

Justisdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Oslo, 28. september 2016
Deres ref.: 16/ 4409 EP GUS/JOOR/bj
Vår ref.00.5.1/NFS

Sak: NOU 2016:10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova

Vi viser til Justisdepartementets høringsbrev av 1. juli 2016, med frist for å inngi høringssvar til den 3. oktober 2016.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er siden 1932 profesjonsforbundet for eiendomsmeglere, meglere og advokater som arbeider med eiendomsmegling. Forbundet har i overkant av 2800 medlemmer. NEF har ved flere anledninger vært i kontakt med departementet når det gjelder garantier etter bustadoppføringslova, da disse garantiene har skapt en del utfordringer for både kjøpere, selger og eiendomsmeglere.

NEF er opptatt av at det på flere rettsområder tas grep for å sikre en raskere, enklere og billigere boligbygging. Samtidig er det å kjøpe bolig ofte en av de største og økonomisk tyngste beslutningene en forbruker tar, og ønsket om mer boligutbygging må veies opp mot hensynet til en effektiv og trygg bolighandel for forbrukerne.

1. Tidspunkt for garanti og forbrukers sanksjon mot manglende garantistillelse

De endringene som foreslås hva gjelder tidspunktet for når garantien skal stilles, herunder endringen om at entreprenør kan få mulighet til å avvente garantistillelsen i salg der det er tatt nærmere angitte forbehold, er endringer som NEF støtter i forbindelse med høringsnotatet fra oktober 2015.

Utvalgets nye forslag om at entreprenøren også skal kunne utsette garantistillelse der det er *forbruker* som tar forbehold, fremstår som hensiktsmessig og støttes.

Når det gjelder forbrukernes sanksjoner mot manglende garantistillelse, støtter NEF utvalgets forslag om **ikke** å gjøre endringer i forbrukers rett til å holde tilbake vederlag (buofl. § 12, 8. ledd – nå nytt 9. ledd).

Departementet foreslo opprinnelig (i Prop. 108 L (2015-2016)) å skille mellom salgavtaler der det ikke er tatt forbehold og situasjoner der garantien først skal stilles etter at forbehold er bortfalt. I avtaler uten forbehold skulle man som sanksjon opprettholde at forbruker kunne holde tilbake vederlag, mens i avtaler med forbehold skulle forbruker – på gitte vilkår – kunne heve avtalen. NEF bemerket i høringsrunden høsten 2015 at heving muligens ikke var den mest hensiktsmessige

sanksjon mot manglende garantistillelse. NEF er enig med utvalget i at den løsning departementet foreslo kan være komplisert og skape grobunn for tvister, og støtter som nevnt lovutvalgets begrunnelse og forslag fullt ut.

2. Sikkerhetsstillelsens lengde – forslag om å redusere garantitiden fra 5 til 2 år

Utvalget går enstemmig inn for å redusere garantitiden fra 5 til 2 år og synes å ha lagt avgjørende vekt på at dette vil innebære en betydelig kostnadsreduksjon for utbyggerne. Samtidig er det bemerkt at «... *forbrukerbeskyttelsen ikke antas å bli svekket i særlig grad.*»

NEF mener at en slik reduksjon, tross de kostnadsreduksjoner det er redegjort for, vil svekke forbrukerbeskyttelsen i så stor grad at man ikke kan støtte forslaget.

Utvalget har til støtte for forslaget valgt å se hen til den periode mangler vanligvis oppdages, og viser til en undersøkelse fra SINTEF som sier at reklamasjonssaker er «ute av verden» etter 3,1 år. Videre skal uvalgte egne undersøkelser tyde på at de aller fleste mangler av «ordinær karakter» oppdages ved overtakelse eller kort tid deretter. I forlengelsen av dette er det hevdet at «*Dersom mangler ikke oppdages i løpet av de to første årene etter overtagelse, vil det nok være tilfeldig om de oppdages i løpet av de neste tre årene eller etter at den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt.*»

Det er korrekt at tidspunktet for når en mangel oppdages kan være litt tilfeldig, men det skyldes kanskje mer det at mangler som ikke er av slik «ordinær karakter» som utvalget viser til, både er vanskeligere å avdekke og tar tid før viser seg. Det ligger i sakens natur at en alvorlig byggeteknisk feil eller en annen type skjult mangel ikke avdekkes på overtagelse eller rett deretter, og ved avdekking av slike mer alvorlige feil og mangler vil behovet for en sikkerhet – som en garanti – være enda større. Dersom man reduserer garantitiden med bakgrunn i en tanke om at de fleste feil oppdages tidlig, er vi bekymret for at noen forbrukere vil lide store tap.

Garantitidens lengde ble utvidet til 5 år så sent som i 2011, og de argumenter som gjorde seg gjeldende den gang er etter NEFs oppfatning like aktuelle og relevante i dag. Det er for eksempel ennå aktører på byggesiden med lav/minimal aksjekapital og hvor planen er at selskapet skal avvikles når prosjektet er ferdigstilt. For en forbruker som har handlet av et slikt selskap – uvitende om avviklingsplanen - vil garantien være en helt nødvendig sikkerhet. Dersom man reduserer garantitiden til 2 år, vil i realiteten entreprenør/utbygger «gå fri» etter disse 2 årene, mens loven oppstiller en rett for forbruker til å reklamere over feil og mangler i ytterligere 3 år. Selv om samsvar mellom garantiperioden og reklamasjonsretten i seg selv ikke er et avgjørende argument for å beholde en garantiperiode på 5 år, er vi av den oppfatning at risikoen for å gjøre 3 år av den lovbestemte reklamasjonsretten illusorisk for forbruker må veie tungt ved vurderingen.

NEF mener således at man ved vurderingen denne gang må se tilbake på og forholde seg til Justisdepartementets vurdering og begrunnelse for en utvidelse til 5 års garantitid i 2009 (Prop. L 130 (2009-2010)).

Når det gjelder kostnadsbesparelsen ved å redusere garantitidens lengde, er vi ikke overbevist om at dette vil ha den ønskede effekt på de boligpolitiske utfordringene man har i f. eks. Oslo-området. Vi er heller ikke overbevist om at lavere/sparte garantikostnader vil komme forbruker til gode i form av lavere boligpriser.

NEF mener at besparelsen ikke står i forhold til den utrygghet en redusert garantiperiode vil føre til for forbruker, og støtter derfor ikke forslaget om en redusert garantitid fra 5 til 2 år

3. Sikkerhetsstillensens størrelse

Som det fremgår ovenfor er NEFs oppfatning at garantitiden ikke bør reduseres, og vi mener derfor det ikke er behov for å endre sikkerhetsstillensens størrelse.

Dersom garantiperioden skulle bli redusert fra 5 til 2 år vil dette slik NEF ser det redusere forbrukernes beskyttelse betraktelig, men vi kan ikke se at en økt sikkerhetsstillelse i 2 års perioden vil veie opp for dette. At det eventuelt sette av et høyere beløp til sikkerhet for feil/mangler som forbruker avdekker i 2 års perioden, vil ikke gi forbruker noen bedre sikkerhet eller verne de mot en entreprenør som etter 2 år avviker selskapet slik at forbruker ikke lenger har en motpart å fremme krav mot.

4. Forsikringsordning som sidestilt alternativ til garanti

NEF støtter utvalgets oppfatning om at dagens garantiordning fungerer tilfredsstillende og at det ikke er behov for å erstatte denne med en forsikringsordning, men at man i stedet innfører en skadeforsikringsordning som et sidestilt alternativ.

Vi støtter også utvalget i at dekning må kunne skje gjennom en skadeforsikring som for øvrig må følge både de samme prinsipper som dagens garantiordning og ha samme dekningsomfang.

5. Endring i avhendingslova – forslag om krav til garanti ved salg av nyoppført bolig etter avhendingslova

Flere av våre medlemmer opplever det som utvalget har registret, nemlig at ved salg av bolig under oppføring på utbyggers eiendom (b-tilfellene) så venter entreprenør med å inngå avtale til boligen er ferdigstilt. Dette for å unngå at avtalen faller inn under bustadoppføringslovas regler slik at entreprenør får plikt til å stille garanti etter § 12.

Våre medlemmer opplever også at dette er en utfordring ved større prosjekter hvor noen få leiligheter gjenstår å selge etter at bygget/første byggetrinn er ferdig. I slike tilfeller ønsker ofte entreprenør å selge de gjenstående leiligheten etter avhendingslova, og på den måte setter de forbrukerne som kjøper «sist» i prosjektet i en dårligere stilling enn de som kjøper tidligere.

Avhendingslova er, jf. § 1-2 (2) gjort ufravikelig til fordel for kjøper ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt i mer enn 1 år på avtaletidspunktet. Bestemmelsen ble tilføyd i avhendingslova da bustadoppføringslova ble vedtatt, og bakgrunnen for dette antas å ha vært at lovgiver ønsket å få mest mulig likhet mellom disse to lovene. Ved å innføre krav om garanti på linje med buofl. § 12 også ved salg av nyoppført bolig etter avhl. vil man – til fordel for forbruker – oppnå enda større likhet.

Etter NEFs oppfatning er det ikke grunn til å gi forbrukere som kjøper en ferdig nyoppført bolig av en næringsdrivende i en annen og dårligere stilling enn den forbrukeren som kjøper mens boligen er under oppføring. NEF støtter forslaget om en endring i avhendingslova § 2-11.

Avslutningsvis nevnes at når garantiordningen nå evalueres, er det ønskelig at man også ser nærmere på noen praktiske utfordringer knyttet til garantiene;

6. Hvor skal garantier etter bustadoppføringslova § 12 oppbevares? Er det krav til retur?

Enkelte av våre medlemmer opplever at garantistiller krever at eiendomsmegler skal oppbevare de originale garantidokumentene og ikke utlevere de til kjøperne. Begrunnelsen for dette synes å være knyttet til utfordringer med å få det originale garantidokumentet i retur ved garantiens utløp.

Garantistiller velger å se på garantidokumentet som et verdipapir, og de ønsker derfor «kontroll» på hvor dokumentet oppbevares.

Enkelte garantistillere oppstiller også krav om at eiendomsmegler skal bekrefte at det ikke er fremmet krav under garantien før de vil slette garantien, og godtar ikke å få dokumentet i retur før alle krav er frafalt eller avgjort. De krever samtidig betaling av garantidebitor (egen kunde) frem til dokumentet er fysisk returnert på tross av at garantien utløper på tid.

NEF mener det burde oppstilles klare retningslinjer her, slik at ikke norske eiendomsmeglere feilaktig pålegges ansvar for å oppbevare og deretter returnere utgåtte garantidokumenter.

Vår erfaring er at det nå også er stadig flere utenlandske forsikringsselskap som stiller garantier etter § 12.

I forlengelsen av det ovennevnt nevner vi at det kunne være hensiktsmessig om det ble opprettet et register/system som bedre sikrer både forbruker, selger og garantistiller kontrollen med både oppbevaring, retur og gyldigheten av slike garantier.

7. Bør det inntas et klart forbud mot «tvisteklausul» i garantier etter bustadoppføringslova § 12?

Bankgarantier inneholder ofte forbehold om at en eventuell tvist mellom kreditor og hoveddebitor om det krav som garantien er ment for å sikre, skal være løst før banken er forpliktet til å betale under garantien. NEF er usikre på om en slik «tvisteklausul» er forenlig med kravet til at garantien skal være en selvskyldnergaranti og mener det beste for partene er at det inntas et forbud mot slike klausuler i garanti etter § 12.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Carl. O Geving
Administrerende direktør

Nina Fodstad Skumsrud
Advokat