



Justisdepartementet
Postboks 8005 Dep.
0030 Oslo

Oslo, 6. september 2017
Vår ref. 09.2/justis/nfs

Anmodning om tolkningsuttalelse – Bustadoppføringslova § 15

Norges eiendomsmeglerforbund (NEF) er siden 1932 profesjonsforbundet for norske eiendomsmeglere og meglere med tillatelse til å være ansvarlig megler, samt jurister og advokater med tillatelse til å drive eiendomsmegling. NEF har i dag i overkant av 2 800 medlemmer.

Flere av våre medlemmer megler prosjekter (salg av fast eiendom med bolig under oppføring). I den anledning ønsker vi en tolkningsuttalelse hva gjelder bustadoppføringslova (buofl.) § 15 (1), og vilkåret om at *«Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.»*

Ved siden av avtaleinngåelsen representerer overtakelse av boligen den viktigste begivenheten i kontraktsforholdet mellom partene. Overtakelse har også stor rettslig betydning, herunder avgjøres forsinkelsesspørsmålet ved fastleggelse av overtakelsestidspunktet. I forlengelsen av dette er også krav om dagmulkt etter buofl. § 18 knyttet til tidspunktet for overtakelse.

Til tross for den rettslige betydningen overtakelsen har, er det ikke krav i loven at avtalen mellom entreprenør og forbruker skal angi en konkret overtakelsesdato. Bestemmelsen i § 15 om at forbruker skal varsles om når arbeidene blir fullført, og at man i forlengelsen av dette kan kreve at det innkalles til overtakelsesforretning med minimum 7 dagers varsel, blir dermed av stor praktisk og rettslig betydning.

Den problemstillingen NEF ønsker en uttalelse om, er der entreprenør har meldt fra om at arbeidene bli fullført og det er innkalt til overtakelsesforretning i tråd med lovens krav. Utfordringen oppstår der eiendommen til tross for innkallingen viser seg ikke å være klar til overtakelse på den avtalte dag.

Partene har for eksempel avtalt overtakelse av boligen mot at det foreligger en midlertidig brukstillatelse. Alle de håndverksmessige arbeidene er ferdige, og søknad om midlertidig brukstillatelse er sendt. Når dagen for avtalt overtakelse kommer, viser det seg at den midlertidige brukstillatelsen er forsinket. Den manglende/forsinkede brukstillatelsen kan ofte skyldes helt enkle formelle forhold, men en eiendomsmegler vil bare unntaksvis kunne medvirke til at eiendommen rent faktisk overtas av forbruker når midlertidig brukstillatelse ikke foreligger (se Finanstilsynets

rundskriv 7/2014 pkt. 3.4). For alle praktiske formål vil den avtalte overtakelse i et slikt tilfelle ikke la seg gjennomføre. Entreprenøren er da forsinket med hensyn til sin leveranse, og forbruker vil ha rett til dagmulkt for hver dag forsinkelsen løper.

Spørsmålet er om forbruker i slike tilfeller med hjemmel i buofl. § 15 (1) kan kreve at det skal innkalles til ny overtakelsesforretning med minimum 7 dagers varsel, eller om det er i samsvar med loven å avtale en ny overtakelse straks årsaken til forsinkelsen opphører – i dette tilfellet straks den midlertidige brukstillatelsen foreligger.

Dersom man har rett til en ny 7 dagers periode vil dette slik vi oppfatter det bety at entreprenøren må betale dagmulkt i minimum ytterligere 7 dager selv om eiendommen er klar til overtagelse tidligere.


Dette er en utfordring i det daglige. NEF har nettopp sett på et konkret tilfelle hvor midlertidig brukstillatelse var 1 dag forsinket i forhold til den dato forbruker var innkalt til overtakelsesforretning på. Partene foretok befarings av eiendommen, men eiendommen ble ikke faktisk overtatt siden brukstillatelsen var forsinket. Forbruker ble den påfølgende dag opplyst om at den midlertidige brukstillatelsen forelå, og at forholdene dermed lå til rette for å gjennomføre overtakelse. Forbruker fremsatte da krav om ny overtakelsesforretning med 7 dagers varsel, sammen med krav om dagmulkt for perioden mellom den opprinnelige dato for overtakelse og den dato som fulgte av ny innkalling.

Lovens ordlyd tar, slik vi ser det, ikke direkte høyde for det tilfellet at det oppstår en forsinkelse/avdekkes en mangel den dag man er innkalt til overtakelse, slik at overtagelse må utsettes. Det er altså dette vi ønsker departementets uttalelse om.

Dersom departementets oppfatning er at man i de nevnte tilfeller har rett til ny innkalling med minimum 7 dagers varsel, ønsker vi også en uttalelse om hvorvidt partene fritt kan avtale seg vekk fra denne bestemmelsen. Det kan jo gjerne være slik at forbruker ønsker å overta straks forholdene ligger til rette for det.

Bakgrunnen for det siste spørsmålet er forholdet til buofl. § 3 om at det ikke kan avtales vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av loven. Kan det å avtale ny overtakelse med for eksempel 2 dagers frist og følgelig rett til dagmulkt i 2-3 dager, mot lovens 7 dagers frist og følgelig dagmulkt for i alle fall 7 dager, anses som avtalevilkår som er dårligere enn hva loven oppstiller?

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund


Margrethe Røse Solli
Fagsjef


Nina Fodstad Skumsrud
Advokat