



DET KONGELIGE  
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDPARTEMENT

*Lovavdelingen*

Norges Eiendomsmeglerforbund  
Parkveien 55  
0256 Oslo

Deres ref.  
09.2/justis/nfs

Vår ref.  
17/5150 EP KMW/bj

Dato  
12.03.2018

### **Bustadoppføringslova § 15 – fristen for å kalle inn til overtakelsesforretning**

Vi viser til brev 6. september 2017, der Norges Eiendomsmeglerforbund ber om Lovavdelingens syn på enkelte spørsmål knyttet til fristen for å kalle inn til overtakelsesforretning i bustadoppføringslova § 15.

Etter bustadoppføringslova § 15 første ledd kan hver av partene kalle inn til overtakelsesforretning «med minst sju dagers varsel». Norges Eiendomsmeglerforbund viser i brevet til at entreprenører noen ganger må utsette en varsel overtakelsesforretning fordi det viser seg at boligen ikke er klar til overtakelse til den dagen som er fastsatt. Når entreprenøren skal kalle inn til ny overtakelsesforretning, er spørsmålet om forbrukeren også her har krav på minst syv dagers varsel, eller om overtakelsesforretningen kan berammes så snart årsaken til forsinkelsen er opphørt.

Det er ikke noe i lovteksten i § 15 som tyder på at kravet om minst syv dagers varsel bare gjelder første gang en av partene kaller inn til overtakelsesforretning. Selv om ordlyden kanskje ikke er helt klar, trekker den nokså bestemt i retning av at varslingsfristen gjelder ved enhver innkalling.

Varslingsfristen på syv dager er satt for at partene skal få tid til å forberede seg, for eksempel slik at forbrukeren kan få fri fra jobben eller kunne la seg bistå av en fagkyndig ved overtakelsen. Hvis en varsel overtakelsesforretning blir utsatt, trenger forbrukeren tid til å forberede seg til den nye innkallingsdagen. Hensynet bak varslingsfristen tilsier at forbrukeren også i disse tilfellene må innkalles med minst syv dagers varsel.

Hvis entreprenøren må utsette overtakelsesforretningen, er Lovavdelingens syn at forbrukeren må kalles inn på nytt med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15 første ledd. Dette gjelder uavhengig av om den opprinnelige datoen for overtakelsesforretningen ble varslet i rett tid.

Det andre spørsmålet Lovavdelingen blir bedt om å ta stilling til, er om partene i en situasjon som nevnt ovenfor fritt kan avtale en ny dato for overtakelsesforretning, uavhengig av kravet i bustadoppføringslova § 15 om innkalling med minst syv dagers varsel.

Hvis en varslet overtakelsesforretning må utsettes som følge av entreprenørens forhold, kan forbrukeren på nærmere vilkår kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18. En avtale om å holde ny overtakelsesforretning på et tidligere tidspunkt enn varslingsfristen i bustadoppføringslova § 15 legger opp til, vil kunne redusere størrelsen på forbrukerens krav på dagmulkt. For eksempel vil en slik avtale kunne innebære at forbrukeren kan kreve dagmulkt bare for tre dager istedenfor minst syv dager. Norges Eiendomsmeglerforbund reiser spørsmål ved om en slik avtale vil være i strid med forbudet i bustadoppføringslova § 3 mot å avtale vilkår som er «dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her».

Etter Lovavdelingens syn er ikke bustadoppføringslova § 3 til hinder for at forbrukeren avtaler overtakelsesforretning på et tidligere tidspunkt enn varslingsfristen i § 15 legger opp til. Ut fra en naturlig forståelse av ordlyden vil en avtale om at overtakelse skal finne sted på et tidligere tidspunkt ikke være «dårlegare for forbrukaren» selv om dagmulktkravet kan bli mindre enn ved overtakelsesforretning etter syv dager. Bustadoppføringslova § 3, jf. § 18, kan med andre ord neppe forstås slik at forbrukeren vil være best tjent med et mest mulig omfattende mislighold, og at loven dermed skulle være til hinder for en avtale som begrenser forsinkelsen.

Med vennlig hilsen



Kaja Moen Welo (e.f.)  
lovrådgiver



Berit Johansen  
seniorkonsulent