

Finansdepartementet
Pr. e-post: postmottak@fin.dep.no
Kopi pr. e-post:
linda.arstad@fin.dep.no
egr@fin.dep.no

Oslo, 15. oktober 2018
Vår ref. 09.2.FIN/Brexit/NFS

Brexit - møte med næringsorganisasjoner om utfordringer og forberedelser - Deres ref. 18/1404-egr

Vi viser til invitasjon til møte med næringsorganisasjoner om Brexit og utfordringer og forberedelser. Vi har dessverre ikke mulighet til å delta i møtet, men vil gjerne gjøre oppmerksom på en konkret problemstilling for eiendomsmeglingsbransjen.

Norges Eiendomsmeglerforbund er profesjonsforbundet for eiendomsmeglere og advokater og jurister med tillatelse til drive eiendomsmegling, og vi har nærmere 2800 medlemmer. Våre medlemmer megler både brukte boliger og boliger under oppføring (prosjektsalg).

Ved salg av bolig under oppføring etter bustadoppføringslova (buofl.) skal entreprenøren i henhold til buofl. § 12 stille en garanti for oppfylling av avtalen («entreprenørgaranti»). Garantien skal gjelde i 5 år etter at boligen er overtatt av kjøper, og garantibeløpet skal tilsvare hhv. 10% (bolig) eller 5 % (bolig med tomt) av det avtale vederlaget. Garantien skal som hovedregel stilles straks etter at avtale er inngått og den løper således også før boligen er overtatt av kjøper (da med lavere % sats.) For avtaler som omfatter tomt er det også regler i buofl. § 47 om såkalt forskuddsgaranti.

I buofl § 12 (8) heter det at «*Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarende frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansinstitusjon som nemnd i første punktum på tilsvarende vilkår.*» (vår utheving)

Den typiske garantistiller er norske banker og forsikringsselskap, men vi ser også at flere av garantistillerne er utenlandske forsikringsselskap som har meldt om såkalt grenseoverskridende virksomhet i Norge etter tredje generasjons direktivene (EU direktiv).

Flere av våre medlemmer har prosjekter hvor entreprenørens garantistiller er forsikringsselskap etablert på Gibraltar. Disse selskapene har meldt om grenseoverskridende virksomhet i korrekt skadeklasse (klasse 14 og 15) og kan således stille garanti i henhold til vilkårene i buofl. § 12.

Garantier som er stilt av disse foretakene oppfyller altså pr. i dag de krav som stilles, men det vi er usikre på er hvordan dette stiller seg etter at Storbritannia går ut av EU (Brexit). Slik vi oppfatter det kan man etter 29. mars 2019 ha kommet i den situasjon at foretakene ikke lenger har mulighet til å drive virksomhet i Norge i henhold til 3 generasjonsdirektivene, og vår bransje trenger en avklaring på hva dette vil bety for gyldigheten av garantiene; må entreprenør fremskaffe ny garanti fra en annen garantistiller eller vil det avgjørende være om garantisten på avtaletidspunktet oppfylte bustadoppføringslovas vilkår for å stille slik garanti? Kan/vil det innføres overgangsordninger?

En slik avklaring er av vesentlig betydning for våre medlemmer som er pliktig å påse at entreprenørene (meglers oppdragsgiver) har fremskaffet en garanti som er i samsvar med de krav lovgiver har stilt, og at det foreligger en gyldig garanti i hele den lovpålagte perioden.

Vi ønsker at departementet, gjerne sammen med Justisdepartementet, ser nærmere på problemstillingen og vurderer om det er behov og eventuelt mulighet for en presisering/endring i lovverket.

Ved spørsmål kan undertegnede gjerne kontakte enten pr. e-post: nina@nef.no eller pr. telefon 45 48 50 89.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

A blue ink signature, likely belonging to Carl Geving, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes.

Carl Geving
Administrerende direktør

A blue ink signature, likely belonging to Nina Fodstad Skumsrud, featuring a more complex and stylized script with prominent loops.

Nina Fodstad Skumsrud
Advokat MNA