



Justisdepartementet  
Postboks 8005 Dep.  
0030 Oslo

Oslo, 26. juni 2018  
Vår ref. 09.2/justis/nfs

## Anmodning om tolkningsuttalelse – ny bestemmelse i avhendingslova § 2-11

Vi viser til lovvedtak 50 (2017-2018) som ble vedtatt i Stortinget den 19. april 2018, med annen gangs behandling den 24. april 2018. Loven skal tre i kraft 1. januar 2019.

Etter vedtaket skal ny § 2-11 i avhendingslova lyde:

*Ved sal av ny eigarbustad eller fritidsbustad som vert seld innan seks månader etter fullføringa av bustaden, skal seljaren stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såframt seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd og kjøparen er forbrukar.*

Norges Eiendomsmeglerforbund er siden 1932 profesjonsforbundet for norske eiendomsmeglere og advokater/jurister med tillatelse til å drive eiendomsmegling. Mange av våre nærmere 2800 medlemmer megler bolig under oppføring, og endringer i så vel bustadoppføringslova som avhendingslova er av stor praktisk betydning. NEF har i høringsrunden til nevnte lovvedtak støttet forslaget om å innføre krav til at det stilles garanti også ved salg av nyoppførte boliger som selges etter ferdigstillelse og følgelig etter avhendingslova. Et krav om garantistillelse ved salg av nyoppført bolig etter avhendingslova, vil etter NEFs oppfatning sette den forbrukeren som kjøper en ferdig nyoppført bolig av en næringsdrivende i samme stilling som den forbrukeren som kjøper mens boligen er under oppføring.

Selv om bestemmelsen ennå ikke har trådt i kraft ønsker vi departementas uttalelse på enkelte spørsmål.

### Når anses en bolig for «fullført» etter avhl. § 2-11?

Det som avgjør om en entreprenør må selge etter bustadoppføringslova (buofl.) eller om han kan velge avhendingslova (avhl.) er, jf. buofl. § 1, om entreprenørens avtalte arbeider er fullført på avtaletidspunktet. Det avgjørende for lovvalget er om det gjenstår håndverksmessige arbeider som det er avtalte at entreprenøren skal utføre på det tidspunkt avtalen inngås. Hvis så er tilfelle er entreprenøren – i kraft av å være en næringsdrivende som selger til en forbruker – forpliktet til å inngå avtale etter bustadoppføringslovas regler. At entreprenøren har mottatt en midlertidig brukstillatelse er ikke ensbetydende med at de håndverksmessige arbeidene er ferdige (jf. Pbl. § 21-

10 (3)), og en slik tillatelse vil altså ikke være avgjørende for lovvalget. Der det er gitt midlertidig brukstillatelse og det som gjenstår er arbeide på fellesarealer ute, er det i teorien uenighet om man må selge etter buofl., eller om man da kan selge etter avhl. (se bla. Kåre Lilleholt, Norsk Lovkommentar – note 6 til buofl. § 1, og Trygve Bergsåker «Kjøp av ny bolig» 2. utg., 2014 side 20).

Dersom «fullført» i avhendingslovas forstand knyttes til om det foreligger en midlertidig brukstillatelse, vil man altså i realiteten kunne selge en bolig hvor det gjenstår håndverksmessige arbeider etter avhendingslovens bestemmelser.

Dersom man med «fullført» forutsetter at det skal foreligge en ferdigattest vil man på den annen side kunne komme i en situasjon hvor en bolig anses fullført etter buofl. bestemmelser, siden de håndverksmessige arbeidene er ferdige, mens den ikke anses fullført etter den nye bestemmelsen i avhl. § 2-11, fordi ferdigattest ennå ikke er utstedt. Hvilket regelverk skal man da selge boligen i henhold til?

Et tredje alternativ er å ikke knytte begrepet til utstedelse av dokumenter, men se på faktisk fysisk ferdigstilling av boligen. Utfordringen vil da uansett være å avklare om boligen er fysisk ferdigstilt og hvilken betydning for eksempel manglende ferdigstilling av utendørs fellesarealer skal ha.

En klargjøring av ovennevnte, herunder også uenigheten med tanke på om man kan selge en bolig etter avhl. der det gjenstår arbeider på fellesarealer ute, vil være avgjørende for å kunne angi når 6-måneders fristen begynner å løpe.

### **Hva legges i begrepet «ny» bolig?**

I tillegg vil vi gjerne få departementets uttalelse på om avhl. § 2-11 vil ha samme virkeområde som bustadoppføringslova, slik at også full rehabilitering av en eiendom faller inn under bestemmelsen?

Vi vil for ordens skyld også ha departementets bekreftelse på at man anser en bolig som «ny» der en næringsdrivende har kjøpt den mens den er under oppføring, har overtar den etter at arbeidene er ferdigstilt fra utbyggers side og deretter velger å selge boligen videre til en forbruker.

### **Entreprenørgaranti ved videresalg**

Etter bustadoppføringslova § 1, omfattes videresalg av rett til bolig under oppføring av lovens bestemmelser. Selv om videreselgeren er næringsdrivende, kan han ha mottatt en entreprenørgaranti i samsvar med buofl. § 12 ved inngåelse av den opprinnelige avtalen.

Når avhl. § 2-11 trer i kraft vil en slik videreselger måtte stille entreprenørgaranti ovenfor forbruker (kjøper<sup>2</sup>) selv om videresalget først finner sted etter at boligen er fullført.

NEF ønsker departementets uttalelse på om videreselgeren kan videreføre den først stilte garantien, og stille en tilleggsgaranti (beregnet av merverdien ved videresalget) overfor forbrukeren, eller om



det ved videresalg er et vilkår at videreselgerne stiller en full ny garanti. Dersom man tillater en tilleggs garanti vil den endelige kjøperen da ha to garantier som til sammen utgjør videreselgerens garantiansvar overfor forbrukeren. Det er flere utfordringer knyttet til dette. Den opprinnelige entreprenørgarantien fra utbygger vil for det første gjelde et annet kontraktsforhold og det vil i de fleste tilfeller også ligge andre avtalevilkår til grunn for garantiutstedelsen. Man kan også risikere at forbrukeren må forholde seg til to ulike garantister. Med mindre overtagelsen mellom videreselgeren og forbrukeren skjer samme dag som overtagelsen mellom entreprenøren og den første kjøperen, vil også garantilengden være en utfordring. Den første garantien som eventuelt videreføres kan også være gitt på bristende forutsetninger ved at entreprenøren oppfattet videreselgeren som forbruker.

### **Begrepet «som ledd i næringsvirksomhet»**

I Finanstilsynets rundskriv R 6/2015 om formidling av kontraktsposisjoner heter det «*Med mindre vidare seljaren sitt opphavlege føremål med kjøpet har vore å skaffe bustad til eigen bruk, eller til bruk for familiemedlemar, bør omsetninga som utgangspunkt bli regulert av bustadoppføringslova.*»


Slik bransjen oppfatter dette skal det med andre ord ikke mye til før videreselgeren oppfattes som næringsdrivende, slik at kontrakt om videresalg som inngås mens boligen er under oppføring fullt ut reguleres av buofl. selv om videreselgeren er en fysisk person.


Vi ønsker departementets tilbakemelding på om begrepet «*som ledd i næringsvirksomhet*» i den nye bestemmelsen skal tolkes like strengt som det rundskrivet nevnt ovenfor legger opp til. Dette vil i så fall bety at der en fysisk person har kjøpt bolig uten formål om å skulle benytte denne som egen bolig for seg eller familie, vil denne personen anses som næringsdrivende når han etter ferdigstillelse selger boligen videre.

### **Når skal garantien utstedes?**

NEF anmoder også Justisdepartementets avklaring på når garantiplikten etter avhl. § 2-11 oppstår, dvs. når garantien skal utstedes. Etter buofl. § 12 skal garantien gjelde også i byggeperioden, dog med visse muligheter for entreprenøren til å ta forbehold som utsetter garantiplikten. Spørsmålet er om selgeren etter avhl. § 2-11 får plikt til å stille entreprenørgaranti i det bindende avtale inngås eller først i forbindelse med overtagelsen.

Med vennlig hilsen  
Norges Eiendomsmeglerforbund

  
Nina Fodstad Skumsrud  
Fagsjef  
Advokat MNA

  
Linda Klokk  
Juridisk rådgiver  
Advokat MNA

