



DET KONGELEGE
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

Prop. 130 L

(2009–2010)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i bustadoppføringslova
og avhendingslova (skjerping av
garantireglar og regulering
av vidaresal)

Innhold

1	Hovudinnhaldet i proposisjonen	5	4.1	Bakgrunn	26
2	Bakgrunnen for lovforslaget og høyringa	7	4.2	Gjeldande rett og framlegget i høyringsnotatet	27
3	Skjerpning av garantireglane i bustadoppføringslova	9	4.3	Høyringsfråsegnene	29
3.1	Storleiken på garantiane og lengda på garantitida	9	4.4	Departementet sine vurderingar	34
3.1.1	Gjeldande rett	9	5	Økonomiske og administrative konsekvensar	37
3.1.2	Nordisk rett	9	5.1	Til framlegget om å endre garantireglane	37
3.1.2.1	Danmark	9	5.2	Til framlegget om vidaresal	37
3.1.2.2	Sverige	10	6	Særskilde merknader til dei einskilde paragrafane	39
3.1.2.3	Finland	11	6.1	Merknader til endringane i avhendingslova	39
3.1.3	NOU 2005: 12 og høyringsnotatet	11	6.2	Merknader til endringane i bustadoppføringslova	39
3.1.4	Høyringsfråsegnene	14	6.3	Merknader til ikraftreden og overgangsreglar	40
3.1.5	Departementet sine vurderingar	21		Forslag til lov om endringar i bustadoppføringslova og avhendingslova (skjerpning av garantireglar og regulering av vidaresal)	42
3.2	Spørsmålet om garantiar stilt etter bustadoppføringslova kan gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar	23		Vedlegg	
3.2.1	Gjeldande rett og framlegget i høyringsnotatet	23	1	NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II, kapittel 28 ..	44
3.2.2	Høyringsfråsegnene	24			
3.2.3	Departementet sine vurderingar	24			
4	Vidaresal av rett til bustader i bustadprosjekt før ferdigstilling – framlegg til endringar i bustadoppføringslova og avhendingslova	26			



DET KONGELEGE
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

Prop. 130 L

(2009–2010)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova (skjerping av garantireglar og regulering av vidaresal)

*Tilråding frå Justis- og politidepartementet av 21. mai 2010,
godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Stoltenberg II)*

1 Hovudinnhaldet i proposisjonen

I proposisjonen gjer Justis- og politidepartementet framlegg om endringar i lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) og lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova).

Etter bustadoppføringslova § 12 skal entreprenøren stille garanti for oppfyljing av avtalen. Departementet gjer framlegg om å skjerpe krava til desse garantiane. Bakgrunnen for framlegget er tilrådingar frå Bygningslovutvalet i NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II. Departementet foreslår å utvide garantitida frå to til fem år etter overtakinga av bustaden. Departementet foreslår vidare å auke storleiken på garantiane. Når det gjeld avtalar om oppføring av ny bustad utan overføring av grunnen, foreslår departementet å auke garantisummen frå fem til ti prosent av vederlaget for krav som blir gjort gjeldande før eller i samband med overtakinga av bygget. Når det gjeld avtalar som også omfattar grunnen til bygget, blir det foreslått å

auke garantisummen frå to til tre prosent av vederlaget for krav som blir gjort gjeldande før overtakinga av bygget. For krav som blir gjort gjeldande etter overtakinga, går framlegget ut på å auke garantisummen frå tre til fem prosent anten avtalen omfattar grunnen eller ikkje. Når det gjeld avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til burettslag, jf. bustadoppføringslova § 1a, foreslår departementet i tillegg ei presisering om at garantisummen i desse tilfella skal reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlaget og del av fellesgjeld i burettslaget. Endeleg gjer departementet framlegg om føresegner som presiserer at garantiar stilt etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 kan gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar.

Departementet gjer vidare framlegg om å avklare kva slags lovreglar som gjeld for avtalar om vidaresal av kontraktposisjonar til bustader i bustadprosjekt før ferdigstilling. Etter gjeldande rett er det noko uvisst om desse avtalane skal vurderast etter

kjøpslova og forbrukarkjøpslova, eller om dei er omfatta av avhendingslova og bustadoppføringslova. Når det gjeld avtalar om vidaresal av kontraktposisjonar frå næringsdrivande til forbrukarar, foreslår departementet endringar i bustadoppføringslova som inneber at lova gjeld for slike avtalar på same måte som om det var gjort avtale om vidaresal av sjølv bustaden under oppføring. Når det gjeld avtalar om vidaresal av kontraktposisjonar mellom to forbrukarar eller frå forbrukarar til ein nærings-

drivande, foreslår departementet endringar i avhendingslova som inneber at desse avtalane fell utafor verkeområdet til lova og i staden blir regulert av kjøpslovgivinga som sal av fordringar. Det blir likevel gjort framlegg om visse særreglar for vidaresal mellom to forbrukarar med omsyn til oppgjeret og risikofordelinga av den delen av kjøpesummen for kontraktposisjonen som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet (meirverdi).

2 Bakgrunnen for lovforslaget og høringa

Departementet sendte 27. oktober 2008 på høring framlegg om endringer i lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) og lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova). Bakgrunnen for framlegget var tilrådingar frå Bygningslovutvalet i NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II. I høyringsnotatet vart det gjort framlegg om å utvide storleiken på garantiane og lengje garantitida etter bustadoppføringslova § 12. Vidare vart det i høyringsnotatet også reist spørsmål om ein bør presisere i kva grad garantien omfattar krav som ein rettsetterfølgjar av kjøparan fremjar mot entreprenøren. Til sist vart det gjort framlegg om å avklare kva slags lovreglar som gjeld for avtalar om vidaresal av bustader i bustadprosjekt før ferdigstilling.

Høyringsnotatet vart sendt til følgjande høyringsinstansar med frist til 1. februar 2009 for å gje høyringsfråsegn i saka:

Barne- og likestillingsdepartementet
Finansdepartementet
Fornyings- og administrasjonsdepartementet
Kommunal- og regionaldepartementet
Miljøverndepartementet
Nærings- og handelsdepartementet

Forbrukarombodet
Forbrukarrådet
Kredittilsynet
Noregs Bank
Regjeringsadvokaten
Statens bygningstekniske etat
Stortingets ombodsmann for forvaltninga

Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet
Universitetet for miljø- og biovitenskap
Universitetet i Bergen
Universitetet i Oslo
Universitetet i Tromsø

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund
Bankklagenemnda
Bedriftsforbundet
Boligprodusentenes Forening
Byggenæringens Landsforening

Den Norske Advokatforening
Den norske Dommerforening
Eiendomsmeglerforetakenes Forening
Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg
Finansforbundet
Finansieringsselskapenes Forening
Finansnæringens Hovedorganisasjon
Forening for Byggesak og Samarbeid
Foreningen Næringsseiendom
Forum for Byggesak
Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon
Juss-Buss
Juss Hjelpa i Nord-Norge
Jussformidlingen i Bergen

Landsorganisasjonen i Norge
Maskinentreprenørenes Forbund
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening
Norges Byggmesterforbund
Norges Bygg- og Eiendomsforening
Norges Eiendomsmeglerforbund
Norges Huseierforbund
Norges Hytteforbund
Norges Praktiserende Arkitekter
Norges TakseringsForbund
Norsk Forening for Byggesak og Byggeplasstilsyn
Norske Arkitekters Landsforbund
Norske Murmesteres Landsforening
Norske Rørleggerbedrifters Landsforening VVS
Næringslivets Hovedorganisasjon
Oslo Bolig- og Sparelag
Rådgivende Ingeniørers Forening
SINTEF
Sparebankforeningen i Norge
Standard Norge
Takentreprenørenes Forening
Tekna
Tekniske Entreprenørers Landsforening
Teknisk-Naturvitenskapelig Forening
Varme- og sanitærentreprenørenes forening

Desse høyringsinstansane har uttalt seg:
Barne- og likestillingsdepartementet
Forbrukarombodet
Forbrukarrådet
Kredittilsynet

Statens bygningstekniske etat
Oslo kommune
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund
Advokatfirmaet Schjødt
Bedriftsforbundet for små og mellomstore bedrifter
Boligprodusentenes Forening
Den Norske Advokatforening
Eiendomsmeglerforetakenes Forening
Finansnæringens Hovedorganisasjon
Huseiernes Landsforbund
Jussformidlingen
Maskinentreprenørenes Forbund
Norges Byggmesterforbund
Norges Eiendomsmeglerforbund
OBOS
Sparebankforeningen

Følgjande høyringsinstansar har uttalt at dei ikkje har merknader eller ikkje ønskjer å delta i høyringa:
Finansdepartementet

Fornyings- og administrasjonsdepartementet
Miljøverndepartementet
Nærings- og handelsdepartementet
Norges Bank
Regjeringsadvokaten
Landsorganisasjonen i Norge

I høyringa kom det nokre innspel knytt til problemstillingar som låg utafor rammene av høyringsnotatet. Desse er ikkje nærmare handsama i proposisjonen. Når det gjeld *Boligprodusentenes Forening* sitt innspel med omsyn til på kva tidspunkt garantiar etter bustadoppføringslova § 12 skal føreliggje, vil departementet peike på at det neppe er eit særleg behov for rettsavklaring på dette punktet. Spørsmålet er omhandla i ei tolkingsfråsegn frå Justisdepartementets Lovavdeling av 6. oktober 2006 og i Trygve Bergsåker, *Kjøp av ny bustad* (2000) side 64. Begge stader er det lagt til grunn at garantien skal stillast umiddelbart etter at avtalen er slutta.

3 Skjerping av garantireglane i bustadoppføringslova

3.1 Storleiken på garantiane og lengda på garantitida

3.1.1 Gjeldande rett

Etter bustadoppføringslova § 12 skal entreprenørar som inngår avtalar med forbrukarar om oppføring av ny bustad, som hovudregel stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Regelen kan ikkje fråvikast til ugunst for forbrukaren, jf. bustadoppføringslova § 3 første ledd. Ved avtalar om oppføring av bygg til bustadføremål (reine oppføringsavtalar), jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav a, gjeld følgende: Før overtakinga av bygget skal garantien dekkje minst fem prosent av vederlaget. Blir krav fremja på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget.

Dersom det i tillegg til oppføring av bygg til bustadføremål følgjer med fast eigedom (såkalla gründeravtalar), jf. bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b, skal garantien dekkje ein sum som svarer til minst tre prosent av vederlaget. For krav som blir gjort gjeldande før overtakinga av bustaden, kan garantisummen likevel vere to prosent av vederlaget.

Garantiperioden skal vere på minst to år etter overtakinga. Den absolutte reklamasjonsfristen er til samanlikning fem år, jf. bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum. Garantien skal vere ein sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg, jf. § 12 femte ledd. Ein sjølvskuldgaranti inneber at forbrukaren kan krevje betaling av garantisten når det ligg føre eit mishald frå entreprenøren utan først å måtte drive inn kravet overfor entreprenøren. Som eit alternativ til ein garanti kan entreprenøren deponere pengar i ein finansinstitusjon på tilsvarande vilkår.

Forbrukaren har rett til å halde att vederlaget til entreprenøren kan dokumentere at det ligg føre ein garanti eller ei deponering, jf. § 12 siste ledd.

I tillegg til garantiar etter bustadoppføringslova § 12 står partane fritt til å gjere avtale om at det skal teiknast forsikringar eller stillast garantiar som gir

forbrukaren eit enda betre vern ved mishald frå entreprenøren si side.

3.1.2 Nordisk rett

3.1.2.1 Danmark

Danmark har tre lovfaste ordningar for kontroll og dekning av byggjeskadar: Ei forsikringsordning ved profesjonell bustadbygging til forbrukarar, ei fondsordning for bustadprosjekt som har mottatt offentlig støtte, og ei fondsordning som gjeld ved offentlig støtta bygningsfornyng. Nedanfor følgjer ein presentasjon av dei tre ordningane.

Frå 1. april 2008 har profesjonelle byggherrar plikt til å teikne og betale for ei *byggjeskadeforsikring* når dei fører opp nye, private bustader. Ei slik forsikring skal teiknast i alle tilfelle der ein næringsdrivande står for heile byggjeprosessen og sluttar avtalar med dei entreprenørane som skal føre opp bustaden. Forsikringsplikta gjeld både i tilfelle der forbrukaren kjøper prosjekt og grunn samtidig, og i tilfelle der forbrukaren eig grunnen på førehand. Det er ikkje plikt til å teikne ei byggjeskadeforsikring i tilfelle der forbrukaren står for byggjeprosessen og sjølv sluttar avtalar med forskjellige entreprenørar om oppføring av bustaden.

Byggjeskadeforsikringa blir teikna til fordel for den som eig bustaden til ei kvar tid, og ho gjeld i 10 år frå overtakinga. Forsikringa vil i denne perioden dekkje alvorlege byggjeskadar som har innverknad på levetida og funksjonaliteten til bustaden. Det kan vere tale om prosjekterings-, utførings- eller materialfeil. Døme på skadar som etter ei konkret vurdering kan gje rett til dekning, er setningsskadar i veggjar og fundament som følgjer av utilstrekkeleg fundamentering, muggsopp på eit areal større enn 400 cm², og skeive golv som følgjer av setningsskadar. Dersom det blir konstatert alvorlege skadar på bustaden, kan eigaren velje anten å gå direkte til entreprenøren eller å gå til forsikringsselskapet, som overtek saka mot dei ansvarlege og sikrar ei utbetring av skaden. Skadar som ikkje er vesentlege, kan ikkje krevjast dekt av forsikringsselskapet, t.d. knirkande golv som følgjer av dårleg handverk.

Etter lova skal forsikringsselskapet gjennomfø-

re obligatorisk ettersyn av bustaden innan eitt og fem år etter at forsikringa er sett i verk.

Reglane om obligatorisk byggjeskadeforsikring finst i «Lov om ændring af bygge-loven, lov om almenne boliger m.v. og lov om bygnings- og boligregistrering, lov nr. 575 af 6/6/2007». Dessutan er det utarbeidd ei tilhøyrande forskrift om byggeskadeforsikring («Bekendtgørelse om byggeskadeforsikring, BEK nr. 1292 af 24/10/2007»), som fastset nærmare reglar om m.a. dekningsomfanget til forsikringa, definisjonen på ein byggjeskade, ettersyn og offentleggjering.

Byggeskadefonden er ei tvungen fondsordning for byggjeskadar i offentleg støtta bustadprosjekt. Ordninga omfattar alle allmenne bustader, ungdomsbustader, lette kollektivbustader, eldrebustader, nybygde private andelsbustader og kollektive bufellesskap o.a., som har mottatt tilsegn om offentlig stønad etter 30. juni 1986. Fondet har tre overordna formål:

- å gjennomføre og betale eittårs og femårs ettersyn
- å yte støtte til utbetring av byggjeskadar
- å formidle røynsler for å avgrense byggjeskadar og for å fremje kvalitet og effektivitet i bygginga.

Fondet gjennomfører kontroll etter eitt og fem år. I samband med kontrollen blir tilstanden til bygga vurdert og byggteknisk svikt og skadar registrert. Fondet dekkjer inntil 95 prosent av utgiftene til utbetring for byggeigarane. Skadane må i slike høve kunne førast tilbake til oppføringa av bygget. Fondet dekkjer skadar som blir oppdaga innan 20 år etter overtaking av bygget. Alle som fører opp bygg som er omfatta av fondet, betaler éin prosent av kjøpskostnadene til Byggeskadefonden, dvs. alle utgifter til oppføring inkludert utgifter til grunnkjøp, teknisk rådgiving, byggelånsrenter og andre kostnader. Dei innbetalte beløpa dekkjer kostnadane til fondet.

Verksemnda til Byggeskadefonden er regulert i almenboligloven («Bekendtgørelse av lov om almenne boliger m.v., LBK nr. 1204 af 10/12/2009») kapittel 11 og i tilhøyrande forskrifter. «Bekendtgørelse om skadedækning fra Byggeskadefonden, BEK nr. 624 af 23/06/2005» inneheld nærmare reglar om vilkår for dekning, omfanget av dekninga og Byggeskadefondens regressrett overfor avtalepartane til bygningseigaren eller deira forsikringselskap. Ikkje alle manglar som medfører eit økonomisk tap, gir krav på dekning. Som utgangspunkt kan forbrukaren berre krevje dekning for fysiske manglar som «på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål», jf. BEK § 3

stk. 2. Fondet dekkjer også byggjeskade i form av brot, øydelegging og liknande, jf. § 3, stk. 1. Der som det ligg føre «svigt», kan fondet yte erstatning sjølv om skaden enno ikkje har vist seg jf. § 3 stk. 3.

Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse (BvB) er regulert i «Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer, LBK nr. 132 af 5/02/2010», og i tilhøyrande forskrifter. Dette er ei særleg ordning for offentleg støtta bygningsfornyingsprosjekt. BvB har det same overordna formålet som Byggeskadefonden, jf. ovanfor. Den kommunen som tildeler støtte til eit bygningsfornyingsprosjekt, betaler eit tilskot på 1,5 prosent av ombyggningsutgiftene til BvB. Den største delen blir avsett til å gjennomføre ettersyn av bygningen. Ein mindre del blir avsett til å dekkje skadar. Det er gratis for eigaren når BvB gjennomfører ettersyn av eigedommen, og BvB betaler inntil 95 prosent av utgiftene til utbetring av vesentlege skadar på eigedommen.

Dei danske ordningane omfattar ikkje tap som følgje av forseinka ferdigstilling av bustaden.

3.1.2.2 Sverige

Ifølgje «lag (1993: 320) om byggfelsesforsikring m.m.» er ei *byggfeilforsikring* obligatorisk ved oppføring av «bostad for permanent bruk» jf. 1 § nr. 1. Forsikringa skal teiknast for småhus og hus med fleire bueiningar. I tillegg skal det teiknast forsikring ved einskilde ombyggingar og for tilbygg. Ved forbrukarentreprisar gjeld også eit krav om *ferdigstillingsgaranti*, som anten kan givast i form av ein bankgaranti eller ei forsikring, jf. 12 og 13 §§. Ferdigstillingsgarantien kan avgrensast til ein fast sum, som i alle høve skal svare til ti prosent av det avtalte vederlaget for bygget, jf. 19 §. Byggjearbeidet kan ikkje starte før den kommunale byggjenemnda har fått prov på at det er teikna byggfeilforsikring og stilt ferdigstillingsgaranti.

Byggfeilforsikringa skal etter 2 § 1. stk. nr. 2 omfatte feil eller skadar som viser seg etter at bygget har blitt godkjent ved synfaring frå forsikringselskapet. Forsikringa treng ikkje omfatte byggfeil eller skadar som har lite å seie for forbrukaren, eller som normalt blir dekte av andre forsikringar, jf. 2 § 2. stk. Ei byggfeilforsikring kan vidare innehalde vilkår om at eigaren skal betale ein eigenandel, jf. 6 a §. Ut frå storleiken på det såkalla «prisbaseloppet» for 2010 kan den samla eigenandelen for småhus ikkje overstige 63 600 SEK, og for kvar skade kan eigenandelen vere maksimalt 21 200 SEK. Det kan i forsikringsvilkåra fastsetjast at skadar på under 8 480 SEK ikkje skal vere dekte av forsikringa. Forsikringa kan dessutan bli avgrensa til ein be-

stemt sum per bygg og for forsikringsselskapet sitt samla ansvar i eitt år, jf. 7 §. Beløpet skal ikkje se-
tjast lågare enn at det vil dekkje dei kostnadane
som gav grunn til forsikringa, jf. andre ledd. Forsik-
ringa gjeld i ti år, og skal også gjelde om bygget går
over på ein ny eigar, jf. 2 §.

3.1.2.3 Finland

I finsk rett er dei lovregulerte garanti- og forsik-
ringsreglane avgrensa til å gjelde for bustads-
amanslutningar – først og fremst bustadaksjesel-
skap og bustadandelslag – og deira eigarar. Fram-
stillinga nedanfor konsentrerer seg om bustadaks-
jeselskap, men reglane er dei same for andre bus-
tadsamanslutningar så sant deltakarane skal eige –
og ikkje berre leige – husværa.

Reglane er gitt i «lag om bostadsköp av 23. sep-
tember 1994 nr. 843». Lova skil mellom «säkerhet
för fullgörande av avtal om byggande och avtal om
köp av bostadsaktier» (17–18 b §§) og «säkerhet för
den händelse att en stiftande delägare inte kan full-
göra sin prestationsskyldighet» (19–19 c §§). Der-
som bustadene blir lagde ut for sal før bygningssty-
resmaktene har gitt bruksgodkjenning for alle byg-
ga til bustadaksjeselskapet, gjeld begge ordninga-
ne. Dersom bustadene blir lagde ut for sal etter at
byggningsstyresmaktene har gitt slik bruksgodkjen-
ning, er det berre krav om at det blir stilt insolven-
strygd etter 19 §§ flg.

Lag om bostadköp 17 § fastset at den stiftande
deltakaren, typisk ein profesjonell entreprenør eller
utbyggjar, skal skaffe *fullføringsgaranti* i favør av
bustadaksjeselskapet og aksjekjøparane. I byggje-
fasen skal garantiane vere på minst fem prosent av
dei stipulerte byggjekostnadene, likevel minst ti
prosent av den samla kjøpesummen for dei selde
aksjane. Etter byggjefasen skal trygda utgjere
minst to prosent av den samla kjøpesummen for
aksjane. Trygda, som skal ha form av ein bankga-
ranti, ei bankdeponering eller ei eigna forsikring,
skal dekkje tap som følgje av byggfeil og forseinka
ferdigstilling. Ho skal gjelde i minst 15 månader et-
ter at byggningsstyresmaktene har gitt bruksgod-
kjenning.

Ein stiftande deltakar skal stille *insolvenstrygd* til
fordel for bustadaksjeselskapet og kjøparane av
bustadaksjar som trygd for insolvens hos den stif-
tande deltakaren, jf. lag om bustadköp 19 §. Trygda
blir i praksis stilt i form av ei byggfeilforsikring, og
skal gjelde i minst ti år etter at byggningsstyresmak-
tene gav bruksgodkjenning. Forsikringsselskapet
kan avgrense forsikringssummen til 25 prosent av
dei stipulerte byggjekostnadene. Eigenandelen til
bustadaksjeselskapet kan vere på høgst to prosent

av dei stipulerte byggjekostnadene. For aksjekjøpa-
rane kan eigenandelen vere på ein og ein halv pro-
sent av prisen ved det første kjøpet av bustadaks-
jen. Etter ei endring av lagen om bustadköp som
vart sett i verk 1. januar 2006, skal plikta til å stille
insolvenstrygd også gjelde i tilfelle der bustadene
blir selde først etter at dei har blitt ferdigstilte. Tid-
ligare var regelen at insolvenstrygd berre måtte
stillast ved sal av bustader til forbrukarar i byggje-
perioden.

3.1.3 NOU 2005: 12 og høyringsnotatet

Bygningslovutvalet drøfta i NOU 2005: 12 Mer ef-
fektiv bygningslovgivning II om det burde innførast
ei byggfeilforsikring i norsk rett, jf. kapittel 28 i ut-
greiinga som følgjer vedlagt proposisjonen her. Sik-
temålet med ei byggfeilforsikring vil dels vere å
medverke til at forbrukarane kan få dekt tap som
følgje av byggfeil ved nyoppføring av bustader, dels
å medverke til å betre bygningskvaliteten. I dag
finst det ikkje noka obligatorisk byggfeilforsikring i
Noreg, men bustadoppføringslova § 12 heimlar ei
garantiordning til fordel for forbrukarane. Dan-
mark, Sverige og Finland har i lengre tid hatt ord-
ningar med byggfeilforsikring, som mellom anna
skal sikre ein teknisk god standard på byggmassen.

Etter mandatet skulle Bygningslovutvalet greie
ut både ei garantiordning og ei forsikringsordning.
I punkt 28.1.1 på side 458 i NOU 2005: 12 er det
gjort nærmare greie for dei to ordningane og tilhø-
vet mellom dei. Der heiter det mellom anna:

«Både en garantiordning og en forsikringsord-
ning har enkelte kjennetegn som skiller ordnin-
gene klart fra hverandre. Normalt kjennetegnes
en garantiordning ved at den som skal utføre el-
ler levere en yttelse må *innestå økonomisk* for at
yttelsen tilfredsstiller avtalte forutsetninger. En
forsikringsordning kjennetegnes som oftest ved
at man mot et vederlag kan få *overført risikoen*
for et økonomisk tap til et forsikringsselskap.»

Bygningslovutvalet viste i utgreiinga til at bygg-
feilforsikringar ikkje er utbreidde i Noreg. Utvalet
peikte på eitt selskap som tilbyr slik forsikring.
Derimot tilbyr ifølgje utvalet stort sett alle bankar
og ein del forsikringsselskap å stille garanti etter
bustadoppføringslova. I utgreiinga punkt 28.5.2 på
side 463 heiter det om dette:

«Premiebeløpet og hvorvidt det kreves sikker-
het for garantien, varierer mellom de ulike fi-
nansieringsinstitusjonene. Det er stort sett bare
en økonomisk vurdering av entreprenøren, og
eventuelt underentreprenører, som ligger til
grunn for vurderingen av om garanti gis og vil-
kårene for garantien. Størrelsen på premiene

kan for eksempel variere etter hvordan økonomivurderingen av entreprenøren faller ut, hva slags kundeforhold entreprenøren generelt har til garantisten, hvilke erfaringer garantisten har med entreprenøren fra tidligere garantitilfeller med videre. Avdekkes byggfeil velger entreprenøren i mange tilfeller å rette opp disse selv, og garantiutbetaling med eventuell senere regress mot entreprenøren blir således ikke nødvendig.»

Bygningslovutvalet drøfta om verkeområdet til bustadoppføringslova er tilstrekkeleg i forhold til behovet, sjå utgreiinga punkt 28.8.2 side 466 og punkt 28.8.5 side 467-469. Bustadoppføringslova er avgrensa til å gjelde oppføring av bygning til bustadformål. Lova gjeld ikkje berre for sjøiveigarbustader, men også for andelar i burettslag dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida, jf. bustadoppføringslova § 1 a. Bustadoppføringslova gjeld berre avtalar mellom ein forbrukar og entreprenøren, jf. § 1. Lova gjeld ikkje dersom begge partane er næringsdrivande eller forbrukarar. Utvalet fann ikkje grunn til å gjere framlegg om å utvide det saklege eller personelle verkeområdet til bustadoppføringslova.

Bygningslovutvalet drøfta vidare om storleiken på garantiane i bustadoppføringslova er tilstrekkelege, og om garantitida er lang nok, sjå utgreiinga punkt 28.8.3 side 466–467 der det mellom anna heiter:

«Sett i forhold til for eksempel våre naboland Sverige og Danmark, som har ordninger som dekkjer fra 50 % til 95 % av kontraktssummen og som har en varighet på 10 og 20 år, må det konstateres at den norske ordningen ikke er like dekkende. Ut fra dette synes også forslag om å øke garantien til 10-15 % og varigheten til 5 år, etter utvalgets oppfatning å være utilstrekkelig. Det er i de få, men alvorlige tilfellene en garantiordning har sin viktigste betydning. Ordningen bør derfor ta høyde for å fungere også i disse tilfellene.

Et problem som kan oppstå dersom garantiens omfang utvides er at banker og finansieringsinstitusjoner som gir garanti kan få behov for å øke premiene. Høyere premier bidrar lett til høyere byggekostnader som igjen må antas å kunne gjøre utslag på boligprisene. Et alternativ til å øke prisen på garantien er å dekke inn ekstrautgiftene gjennom høye egenandeler ved store garantiutbetalinger. Uansett må det imidlertid antas at det blir boligkjøperne som gruppe som til sist vil måtte betale en ikke ubetydelig del av regningen. Selv om det ikke er ønskelig å innføre en ordning som bidrar til økte kostnader og høyere boligpriser, må dette veies opp mot større sikkerhet for forbrukerne.

Med en utvidelse av garantiens omfang må det også påregnes at garantistenes behov for å søke regress, og omfanget av regresstilfeller vil øke i forhold til i dag. På sikt kan kanskje denne trusselen for entreprenøren virke som et incitament til å redusere antall byggfeil. Uten en reell risiko for regress, vil neppe prevensjonseffekten kunne lede til økt motivasjon fra entreprenørens side i å unngå byggfeil. I tillegg til at garantien i så fall faktisk vil få en kvalitetsfremmende effekt, bør færre garantiutbetalinger kunne føre til at premienivå og kostnader kan senkes – i alle fall for de seriøse og dyktige entreprenørene som ikke bygger med feil, eller selv retter sine feil.»

Bygningslovutvalet konkluderte med at det ikkje ville rå til at det blir innført ei garanti- eller forsikringsordning som eit alternativ eller tillegg til reglane i bustadoppføringslova. I punkt 28.9 på side 469 i utgreiinga oppsummerer utvalet sine synspunkt slik:

«Bygningslovutvalget vil ikke utelukke at en garanti- eller forsikringsordning for byggfeil kunne ha en viss kvalitetsforbedrende effekt. Sett i sammenheng med de andre virkemidlene på byggesaksområdet som vårt system er basert på her i Norge, vil utvalget imidlertid anbefale at det heller legges innsats og ressurser i å forbedre og få økt effekt av disse fremfor å innføre en ny ordning.

Bygningslovutvalget finner at bustadoppføringslova i hovedsak ivaretar behovet for å lovregulere garanti- eller forsikringsordninger for byggfeil. Bustadoppføringslovas garantibestemmelse bør imidlertid gjennomgås med tanke på utvidelse av garantiens størrelse og varighet, særlig med tanke på å kunne gi forbrukeren beskyttelse når virkelig store feil avdekkes, eller ved entreprenørens konkurs.»

Justis- og politidepartementet gjorde i høyringsnotatet 27. oktober 2008 framlegg om å auke storleiken på garantiane som skal stillast for entreprenøren si oppfylling av avtalen, jf. bustadoppføringslova § 12. Når det gjaldt avtalar om oppføring av ny bustad utan overføring av grunn (bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav a), foreslo departementet å auke garantisummen i § 12 andre ledd frå fem til ti prosent av vederlaget for krav som blir gjort gjeldande før eller i samband med overtakinga av bygget. Når det gjaldt avtalar som også omfattar grunnen til bygget (bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b), blei det foreslått å auke garantisummen i § 12 tredje ledd andre punktum frå to til tre prosent av vederlaget for krav som blir gjort gjeldande før overtakinga av bygget. For krav som blir gjort gjeldande etter overtakinga, gjekk framlegget ut på å auke garantisummen i § 12 andre

ledd andre punktum og tredje ledd første punktum frå tre til fem prosent anten avtalen omfattar grunnen eller ikkje. Den nærmare grunngjevinga for framlegget går fram av høyringsnotatet punkt 2.4:

«Garantireglane i bustadoppføringslova § 12 skal medverke til at forbrukarane har eit reelt høve til å få dekt tapa sine. Ein indirekte verknad av slike reglar kan vere at kvaliteten på bygningsmassen blir betre, og at entreprenørane legg meir vinn på å bli ferdige til avtalt tid. Betre kvalitet i bygningsmassen kan på sikt gjere det enklare og billegare for entreprenørane å skaffe seg dei garantiane som trengst for å oppfylle krava i lova. På bakgrunn av målsetjinga om reelt høve til tapsdekning kan det reisast spørsmål om garantibeløpa i bustadoppføringslova bør endrast for å gi eit betre forbrukarvern.

Bygningslovutvalet uttaler i NOU 2005: 12 punkt 28.5.5 på s. 464:

‘Etter hva Bygningslovutvalget forstår har man i fora og organer hvor forbrukernes syn kommer til uttrykk, i hovedsak vært fornøyd med innføringen av bustadoppføringslova, og så langt ikke etterspurt ytterligere sikkerhet mot byggfeil. Etter noen års erfaring med bustadoppføringslova har forbrukermyndighetene likevel sett en del eksempler på tilfeller av byggfeil hvor vernet for forbrukeren har vist seg å være alt for dårlig. Selv om det er vanskelig å tallfeste forekomsten av slike tilfeller, og tilfellene kanskje ikke er så mange, kan konsekvensene av ikke å være tilstrekkelig beskyttet bli meget alvorlige for den enkelte forbruker når tilfellet først oppstår.’

Som nemnt under punkt 2.2 er garantibeløpa i bustadoppføringslova fastsette som ulike presentsatsar av vederlaget. I Ot.prp. nr. 21 (1996–97) Om lov om avtalar med forbrukarar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) tok departementet på s. 33 til orde for at garantisummen skulle utgjere minimum ti prosent av vederlaget før overtakinga av bustaden, medan garantisummen kunne utgjere fem prosent etter overtakinga. Formålet var at garantien skulle sikre forbrukaren for dei tilfella at entreprenøren ikkje kunne eller ville oppfylle avtalen, til dømes ved konkurs. Som eit motargument peikte departementet på at framlegget ville innebære eit inngrep i avtalefridomen mellom partane. I tillegg ville framlegget kunne føre til høgare kostnader. Samtidig ville lova gjelde for høgst ulike kontraktar, noko som etter departementet si vurdering talte for at lova berre burde innehalde nokre minstekrav til storleiken på garantibeløpa.

I samband med stortingshandsaminga av framlegget vart det peikt på at forslaget ville kunne føre til høgare prisar på bustader for for-

brukarane, noko som talte imot ein så omfattande garanti som departementet hadde gjort framlegg om, sjå nærmare i Innst. O. nr. 61 (1996–97) fra familie-, kultur- og administrasjonskomiteen om lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (boligoppføringsloven). Fleirtalet i Stortinget tok høgde for at ei byggfeilforsikring kunne kome i staden for garantireglane i bustadoppføringslova § 12. I samband med handsaminga av St.meld. nr. 23 (2003–2004) vart det gjort framlegg om at Stortinget skulle be regjeringa om å vurdere å innføre ei forsikringsordning for byggfeil. Framlegget fekk ikkje fleirtal i Stortinget.

På bakgrunn av at det ikkje er gjort framlegg om ei forsikringsordning for byggfeil, meiner departementet – til liks med Bygningslovutvalet – at det kan vere grunn til å vurdere om garantiregelen i bustadoppføringslova § 12 bør skjerpast.

Byggfeil kan utgjere monalege summar både for den einskilde entreprenøren og for den einskilde forbrukaren. Dersom forbrukarane ikkje kan få dekning for krava sine innanfor garantibeløpa, kan det medføre ei stor økonomisk byrde. Forbrukarane har ikkje på same vis som dei næringsdrivande høve til å pulverisere tapet. Slik sett er det enklare for ein næringsdrivande å bere ein større del av den økonomiske risikoen enn det er for forbrukaren.

Departementet ønskjer å høyre høyringsinstansane sitt syn på kor store garantibeløpa i bustadoppføringslova § 12 bør vere. Som Bygningslovutvalet har peikt på, vil garantien oftast berre dekkje ein liten del av tapet dersom det blir konstatert alvorlege byggfeil, eller dersom entreprenøren går konkurs. Ved alvorlege byggfeil vil dei danske og svenske ordningane – og til dels også den finske – normalt gi ei betre dekning, og ved konkurs vil den svenske ordninga oftast gi forbrukaren eit betre vern. For krav som ligg innanfor garantibeløpa, er det derimot den norske ordninga som vanlegvis vil gi det beste forbrukarvernet. Grunnen til det er særleg at garantireglane i bustadoppføringslova omfattar alle manglar og forseinkingar som gir seg utslag i eit økonomisk tap, og at lova ikkje opererer med eigenandelar. Desse skilnadene mellom ordningane må det takast omsyn til ved vurderinga av kor store garantiane etter bustadoppføringslova bør vere. Det må også takast omsyn til lengda på garantiperioden, jf. neste punkt.

Slik den norske ordninga er bygd opp, vil det etter Justisdepartementets syn ikkje vere tenleg med reglar som sikrar forbrukarane full eller tilnæringsvis full dekning ved konkurs og alvorlege byggfeil. Årsaka er at ei slik ordning truleg ville ha ført til ei uforholdsmessig fordyring av byggjeprosjekta. Samtidig er det på

det reine at dagens reglar gir forbrukarane eit relativt dårleg vern ved alvorlege feil og forseinkingar. Justisdepartementet meiner derfor at ein bør vurdere å oppjustere garantibeløpa.

Når det gjeld avtalar som ikkje omfattar grunnen (a-tilfella), gjer departementet framlegg om å auke garantibeløpa frå fem til ti prosent i tida før overtakinga av bygget, og frå tre til fem prosent i tida etter overtakinga.

For avtalar som omfattar både grunn og bygging av bustad (b-tilfella), blir det foreslått å auke garantibeløpa frå to til tre prosent i tida før overtakinga av bygget, og frå tre til fem prosent i tida etter overtakinga.

Framlegget søker å sameine to målsetjingar: Det eine er ønsket om at forbrukarane skal få dekt tapa sine som følgje av byggfeil eller forseinka ferdigstilling. Det andre er ønsket om at ei styrking av forbrukarvernet ikkje skal medføre ein vesentleg auke av byggjekostnadene.»

Justisdepartementet gjorde også framlegg om å utvide garantitida frå to til fem år etter overtakinga av bustaden slik at garantitida fell saman med den absolutte reklamasjonsfristen i lova. Den nærmare grunngjevinga for framlegget går fram av høyringsnotatet punkt 2.5 som mellom anna seier dette:

«Forbrukarane må gi melding om ein mangel innan 'rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen', jf. bustadoppføringslova § 30 første ledd. Vidare heiter det i same ledd at ein mangel ikkje kan gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Jamført med garantitida på to år i § 12 vil forbrukaren i tre år av den absolutte reklamasjonstida ikkje kunne nyte godt av føresegnene om garantiar. I desse tre åra risikerer forbrukaren å stå heilt utan dekning for krava sine dersom entreprenøren ikkje kan eller vil dekkje krava, til dømes ved konkurs. Kostnadane ved å drive inn eit krav hos ein uvilleg entreprenør kan i praksis utgjere ei vesentleg hindring for forbrukaren.

Ei utviding av garantitida frå to til fem år vil styrke rettsstillinga til forbrukarane. På denne måten vil ein også oppnå godt samsvar mellom garantiperioden og den absolutte reklamasjonsfristen. Ei utviding kan også vere med på å styrke tilliten til entreprenørane. Det har mellom anna i den juridiske litteraturen blitt peikt på at det i seinare år har blitt vanleg med ei utbygging gjennom aksjeselskap som har minimal aksjekapital. I slike tilfelle kan ein garanti vise seg å vere ekstra verdfull. Samtidig vil ei utviding av garantiperioden kunne føre med seg auka kostnader for entreprenørane, noko som igjen kan gi seg utslag i høgare bustadprisar.

Ei utviding av garantitida kan også føre til at garantisten i større grad vil ha trong til å søkje

regress. Dette kan på sikt verke som eit insitamment for entreprenørane til å redusere talet på byggfeil.»

3.1.4 Høyringsfråsegnene

Barne- og likestillingsdepartementet, Forbrukarombodet, Statens bygningsstekniske etat, Oslo kommune, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Jussformidlingen og Norges Eiendomsmeglerforbund er positive til framlegget frå departementet. Fleire av desse høyringsinstansane peiker likevel på at framlegget vil føre til auka kostnader for entreprenørane.

Barne- og likestillingsdepartementet og Forbrukarombodet ber departementet vurdere om ein ikkje bør gå endå lengre i å skjerpe garantireglane. *Forbrukarombodet* uttalar mellom anna:

«2.1.1 Lengda på garantiane

Eg støttar forslaget om at lengda på garantiane skal samanfalle med reklamasjonstida. Som departementet påpeiker vil høvet til å reklamere kunne bli innbilt dersom ein ikkje har tryggleik for kravet.

Det går fram av NOU 2005: 12 punkt 28.8.3 at erfaring syner at ein oppdagar dei alvorlege byggfeila først etter 5-10 år. Det vil difor vere naudsynt med ein enda lengre garantitid enn det departementet har foreslått i høyringsnotatet. Da må ein også forlengje reklamasjonstida, og dette er det ikkje satt fram forslag om no. I Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 96 var forslaget 10 års reklamasjonsfrist. Ved ein seinare revidering av lova meiner eg ein bør oppjustere reklamasjonsfristen til dette opphavlege forslaget.

2.1.2 Storleik på garantien

Forslaget frå departementet inneber om lag ein dobling av presentsatsane. Det kan synast som ein stor oppgradering, men er ikkje meir enn det som opphavleg var foreslått i Ot.prp. nr 21 (1996-97) s. 93. Det vil framleis ikkje dekke forbrukaranes krav i alle tilfelle. Dette gjeld særleg dersom seljaren går konkurs. Eg meiner derfor at ein minst må oppjustere presentsatsane i tråd med forslaga i høyringsnotatet, og ein bør vurdere å auke meir enn foreslått.

I samband med stortingshandsaminga av Ot.prp. nr 21 (1996-97) vart det peikt på at forslaget frå departementet om garanti på 10% og 5% av kjøpesummen ville kunne føre til ei auki i bustadprisane. Sann marknaden er no, er dette antakeleg svært uvisst. Om ein likevel legg dette til grunn, må ein vurdere høgare bustadprisar opp mot trygging av forbrukarane. Sann eg ser det har ein her mogelegheit til å spreie risikoen for tap over alle kjøparar av nyoppførte bustader i staden for å la nokre få

uheldige forbrukarar bere tapet. Etter mi meining er det viktigare å sikre betre økonomisk trygging for forbrukarane enn å unngå ei svak aukeing av prisane på nyoppførde bustader.

Høgare premier vil også kunne føre til ein utvikling mot at fleire useriøse aktørar ikkje kan betale premiane og difor må trekkje seg frå marknaden. Ved at ein aukar garantien vil garantistanes behov for å søkje regress også auke. På entreprenørane vil dette kunne virke som eit incitament til å minske talet på byggfeil, noko som vil ha positiv innverknad på marknaden.»

Sparebankforeningen peiker på at framlegget om å skjerpe garantireglane aukar risikoen for bankane slik at dei truleg må auke garantipremiane.

AL Norske Boligbyggelags Landsforbund, Bedriftsforbundet for små og mellomstore bedrifter, Maskinentreprenørenes Forbund og *OBOS* går imot framlegget. Desse høyringsinstansane framhevar særleg at framlegget vil valde ein auke i kostnadene for byggebransjen som kan bli velta over på forbrukarane i form av høgare bustadprisar. Nokre legg vidare til grunn at dette vil kunne redusere talet på realiserte byggjeprojekt og føre til ein auke i arbeidsløysa i byggjesektoren. Endeleg blir det hevda at dei økonomiske følgjene for næringslivet ikkje er greidd ut godt nok. *Bedriftsforbundet for små og mellomstore bedrifter* uttalar følgjande:

«Bedriftsforbundet går i mot forslagene til endringer, som vi anser er for dårlig utredet hva angår økonomiske konsekvenser for næringslivet.

Det blir dyrere og dyrere for næringslivet å følge offentlig regelverk knyttet til byggenæringen. Spesielt oppføring av nye boliger er utsatt for stadig økt regulering. Forslagene føyer seg inn i rekken av slik fordyrende regulering.

Hensynet til forbrukervern og pulveriseringshensyn anføres som sentrale begrunnelser for forslagene. Men forslagene er ikke nødvendigvis til forbrukernes fordel dersom de gjennomføres. Forbrukerne må også tåle økte kostnader som konsekvens. Gjennom utvidelse av garantiplikt, innfører man dyrere 'tvungen forsikring' fremfor å overlate til den enkelte boligkjøper å gjøre avtale om dette.

Vi mener at verken bedre forbrukervern, pulveriseringshensyn eller antatt bedre kvalitet i bygningsmassen, kan forsvare at man unnlater å gjennomføre en grundig utredning av de økonomiske konsekvensene, omfanget av skader/mangler som er relevante og så se kostnader opp mot nytte. Det bør man ta seg tid til.»

OBOS, som berre uttalar seg om avtalar etter bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b, har følgjande syn:

«De såkalte b-tilfellene (salg som omfatter grunn og bygg) er mest relevant for *OBOS* sin virksomhet.

Når det gjelder utvidelse av garantien fra 2 til 3% for krav som oppstår før overtakelse, så kan vi ikke se at det er behov for dette all den tid forbrukeren i forbindelse med overtakelse har anledning til å holde tilbake vederlag til dekning for eventuelle feil og mangler som konstateres. Eventuell forskuddsbetaling skal også sikres gjennom egen forskuddsgaranti som dekker det fulle og hele beløp. Skulle det bli avdekket vesentlige mangler før overtakelse som entreprenøren ikke retter før overtakelse, vil også forbrukeren ha adgang til både avbestilling og heving av avtalen. Forslaget synes således lite gjennomtenkt hva gjelder kontrakter for salg som omfatter grunn og bygg, Vi mener at dagens ordning bør beholdes.

OBOS mener at dagens ordning i all hovedsak fungerer tilfredsstillende hva gjelder garantibeløpets størrelse og krav oppstått etter overtakelse.. Selvsagt kan det være enkelttilfeller der kjøper lider tap som følge av at utbygger går konkurs og det ikke er dekning nok under 3% garantiene. Men vi mener at en økning av garantien fra 3% til 5% etter overtakelse i et samfunnsøkonomisk perspektiv vil være til mer skade enn gagn.

Vi frykter at en 5 % garanti vil medføre en vesentlig og urimelig økonomisk belastning for utbyggerne. Selve kostnaden til garantipremie må forventes å øke, men dette er i den store sammenhengen mindre beløp. *OBOS* er mest bekymret for den kapitalbinding som ligger en slik økt garantistillelse. Praksis hos finansinstitusjonene i dag er at man krever back to back sikkerhetsstillelse i form av pantesikkerhet eller kontantdepoter. Dette har en kostnadsside både i forhold til finansieringsstruktur (økt krav til egenkapital/økte finanskostnader) og likviditet i prosjektene som vi ikke kan se er vurdert i høringsnotatet i det hele tatt. Her fokuseres kun på garantipremiene

Dette er spesielt alvorlig i en tid der virksomheten innen bygg og anlegg er i ferd med å stoppe opp og finansiering av nye prosjekter er svært vanskelig å oppnå. Ved å skape enda større finansielle barrierer frykter vi at flere prosjekter ikke vil komme i gang. Dette gjelder både hos de store boligutbyggerne, men ikke minst hos mindre utbyggere som er svært viktige for boligbyggingen i småhusområder i både de større byene og distriktene. Selv om endringen kan synes liten isolert sett, så vet vi av erfaring at marginene over tid er små i denne bransjen. Dersom staten nå ved reguleringer innfører nye barrierer, vil dette uten tvil føre til at arbeidsledigheten øker innenfor byggesektoren.

OBOS mener derfor at dagens 3% for krav etter overtakelse må beholdes.

2. Økning av garantitiden fra 2 til 5 år

OBOS mener også at en økning av garantitiden fra 2 til 5 år etter ferdigstilling vil være svært uheldig i forhold til å sikre en bærekraftig økonomi for byggebransjen, se argumentasjonen i pkt 1 over.

Dersom kapitalbindingsperioden utvides med en så lang periode innebærer det en ytterligere finansieringsbarriere for aktørene i bransjen da det vil stilles helt andre krav til egenkapital og arbeidskapital for å kunne møte bankenes krav til sikkerhet for garantiene som stilles. For mange av de små aktørene vil det i praksis bety kroken på døren, og for de større aktørene innebærer det at man vil måtte stille høyere krav til lønnsomhet i prosjektene for å forsvare kapitalbindingen. Regningen for redusert konkurranse, redusert aktivitet og høyere prosjektkostnader bæres da til slutt av forbrukerne som regelverket er ment å verne.

Derfor bør garantitiden i utgangspunktet ikke økes.»

For det tilfelle at ein likevel skulle utvide garanti-perioden, foreslår *AL Norske Boligbyggelags Landsforbund* subsidiært at garantien for avtalar etter bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b skal vere 3 % første og andre år i reklamasjonstida for deretter å bli trappa ned til 1 % for år tre, fire og fem. *OBOS* foreslår subsidiært at garanti-perioden berre blir utvida til tre år slik at den fell saman med den alminnelege fristen for forelding etter § 2 i lov 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven).

Forbrukarrådet, Boligprodusentenes Forening, Den Norske Advokatforening, Huseiernes Landsforbund og Norges Byggmesterforbund har fremma alternative framlegg til endringer i garantireglane.

Boligprodusentenes Forening foreslår ei mellomløsning for å hindre at kostnadene for byggjebransjen blir for høge. Dei går inn for å styrke garantiordninga med tanke på konkurstillfella samstundes som garanti-perioden og storleiken på garantiene for krav som blir gjort gjeldande etter overtakinga, ikkje blir utvida:

«7 Garanti for oppfylling av avtalen

Garanti for riktig oppfyllelse av avtalen er foreslått endret på flere punkt:

- Garanti-perioden foreslås utvidet frå 2 til 5 år etter overtagelsen.
- Garantibeløpet foreslås hevet både i byggeperioden og i garanti-perioden etter overtakelse.

De foreslåtte tiltakene vil innebære økninger i kostnadsnivået for alle nye boliger og innebærer en obligatorisk forsikringspremie for alle kjøpere av nye boliger. Kostnadsøkningen faller sammen med andre og betydelige kostnadsøkninger på grunn av standardheving og reguleringer på en rekke områder for nye boliger som skal innføres i den nærmeste tiden. Dette omfatter heving av teknisk standard ved reformert teknisk forskrift, innføring av energimerkeordning, tilpassning til universell utforming samt nye krav til kontroll som ventelig vil pålegge forbrukere ytterligere kostnadsøkninger.

7.1 Garanti fra garantiselskap

Boligprodusentene har vurdert kostnadsøkningen som vil følge av utvidete garantiordninger. Forsikringspremien for garantien vil variere avhengig av bedriftens soliditet. For bedrifter med en god egenkapitalsituasjon tilsvarende kredittvurdering lik fra A til AAA, vil prisen på den garantien som skal stilles øke med en faktor på 3 etter departementets forslag. Garantikostnadene vil være i området 2.000,- til 15.000,-. Det laveste nivået for bedrifter med kredittrating AAA og høyest for bedrifter med A-rating.

7.2 Garanti fra bank

Mange boligbyggere har en anstrengt egenkapitalsituasjon som følge av omfattende etterspørsvikt i kjølvannet av bankkrisen. Virksomheter som har en dårligere kreditstatus enn A vil ikke kunne regne med å oppnå garanti gjennom garantiselskaper. Disse bedriftene vil måtte søke garantistillelse via bank. Bankene vil kunne yte garanti mot enten tilstrekkelig egenkapital eller mot pantesikkerhet. Dermed vil garantistillelse for disse bedriftene belaste egenkapitalen ved at det må stilles pantesikkerhet for å oppfylle garantikravet. Dette vil øke bedriftens gjeldsgrad og bidra til at mange entreprenører ikke vil kunne få stillet garanti verken gjennom garantiselskap eller bank. I den nåværende situasjonen bør derfor reformer av garanti-bestemmelsene foretas på områder hvor forbrukerens risiko er størst og på en måte som ikke svekker bedriftenes egenkapital ut over det som er strengt påkrevd. Hvis dette ikke oppnås vil nye garantikrav bidra til at forbrukere rammes av konkurs på grunn av svekket egenkapital hos entreprenørene/boligleverandøren.

Boligprodusentene foreslår derfor at garantier mot konkurs forsterkes og at garantiens størrelse samt garantiens varighet etter overlevering beholdes som etter dagens regler:

I byggeperioden:

- For boliger uten rett til grunn utvides garantien til 12 %

- For boliger med rett til grunn skal garantien være som selvskyldnergaranti for det innbetalte forskuddet, slik det er regulert i § 47. Bestemmelsen om 2 % garanti etter § 12 blir i praksis ikke brukt og kan utgå.

Forslaget innebærer at forsikringen ved konkurs i byggeperioden øker fra 5 til 12 %. Erfaringstall fra tidligere standardiseringsarbeid ligger til grunn for at garantien er foreslått som 12 % og ikke 10 % som i departementets forslag.

Etter overtakelsen:

- For bolig uten rett til grunn skal garantiperioden ikke overstige 2 år, og garantibeløpet beholdes på dagens nivå lik 3 %.
- For boliger med rett til grunn skal garantiperioden ikke overstige 2 år, og garantibeløpet beholdes på dagens nivå lik 2 %.

Forslag til endringer i lovteksten blir dermed:

§ 12 første og andre ledd skal lyde:

Garantien skal gjelde fram til to år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til tolv prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisummen likevel vere tre prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde for krav som blir gjorde gjeldande i samband med overtakinga, og fram til to år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarar til tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.»

Norges Byggmesterforbund argumenterer langt på veg på same måte som Boligprodusentenes Forening, og meiner at ei styrking av garantiordninga først og fremst bør ta sikte på konkurstilfella:

«1.1 Økning av garantibeløpene i A-tilfellene og frem til overtakelse

Departementet foreslår å øke garantibeløpet fra 5 til 10 % i A-tilfellene frem til overtakelse.

Slik Byggmesterforbundet vurderer det, må departementets forslag sees i sammenheng med forbrukerens andre rettigheter, og sanksjonsmuligheter etter bustadoppføringslova.

Det vises i den forbindelse til forbrukerens rett til å holde tilbake hele eller deler av vederlaget, samt kreve retting og prisavslag, jfr. bustadoppføringslova §§ 31, 32 og 33. Ved forsinkelse kan forbrukerne kreve dagmulkt, jfr. bustadoppføringslova § 18.

Det følger vidare av bustadoppføringslova at entreprenøren ikke kan fakturere forskuddsbetaling uten å stille selvskyldnergaranti for beløpet, jfr. bustadoppføringslova § 47.

Frem til overtakelse har forbrukeren allerede en rekke sanksjonsmuligheter overfor entreprenøren ifm mangler og forsinkelse. I tillegg kan forbrukeren holde tilbake minst en tiendedel av vederlaget frem til overtakelse, jfr. bustadoppføringslova § 47 c).

Frem til overtakelse, gir disse reglene forbrukeren et meget godt vern mot å lide økonomisk tap i forbindelse med byggeprosjektet.

Dertil må det tas i betraktning at verdien, som tilføres boligen under byggeprosessen normalt er høyere enn det som til enhver tid er fakturert og betalt. Noe som skyldes at entreprenøren fortsetter arbeidet etter hvert som han fakturerer og derfor alltid vil ligge på 'forskudd' i forhold til betalingsfristen på siste avdragsfaktura eller regningsnota.

Dessuten åpner bustadoppføringslova for at partene kan avtale høyere garantisum enn det minstesatsen som loven fastsetter.

Tatt i betraktning at de rettigheter og sanksjonsmuligheter, som forbrukeren allerede har etter bustadoppføringslova, samt hensyntatt at krav under entreprenørens selvskyldnergaranti sjelden blir fremmet og da hovedsakelig i forbindelse med konkurs, anser Byggmesterforbundet i utgangspunktet at garantibeløpet ikke bør økes fra 5 til 10 % da byggekostnadene for forbrukerne, totalt sett, blir for store i forhold til hva et fåtall av dem oppnår ved forhøyelsen.

På den annen side vil de økonomiske konsekvensene for de forbrukerne, som opplever at entreprenøren ikke fullfører kontrakten, enten pga av konkurs eller av andre grunner, kunne bli betydelige. Byggmesterforbundet anser at dette hensynet må tillegges stor vekt.

Byggmesterforbundet kan heller ikke se noen grunn at forbrukerne skal være dårligere beskyttet enn profesjonelle byggherrer, jfr. NS 8405 og NS 8406 hvor det er fastsatt at entreprenørens skal stille garanti på 10 % av kontrakssummen, med mindre partene avtaler noe annet.

Byggmesterforbundet anser at de to sistnevnte hensyn bør tillegges størst vekt, og er derfor enig i departementets forslag om å øke garantibeløpet i A-tilfellene fra 5 til 10 % frem til overtakelse.

1.2 Økning av garantibeløpet i B-tilfellene frem til overtakelse

Departementet foreslår å øke garantibeløpet fra 2 til 3 % frem til overtakelse.

I de tilfellene avtalen også omfatter rett til grunnen, følger det av bustadoppføringslova § 47 at entreprenøren ikke kan kreve avdrag før forbrukeren har fått overført hjemmel til grunnen, eller entreprenøren har stilt selvskyldnergaranti for innbetalt beløp.

I de tilfellene det avtales at forbrukeren får overført hjemmelen i forbindelse med overtakelse, og kontraktssummen i sin helhet forfaller på dette tidspunktet, er det åpenbart ikke behov for å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dette fordi forbrukeren ikke har betalt noe som helst, og derfor har hele kontraktssummen til rådighet i forbindelse med eventuelle motkrav mot entreprenøren.

Slik Byggmesterforbundet ser det, vil det heller ikke være behov for garanti etter bustadoppføringslova § 12 selv om entreprenøren i ovennevnte tilfelle, krever avdrag under veis i byggeperioden. Dette som følge av at entreprenøren er forpliktet til å sikre disse avdragene ved selvskyldnergaranti, jfr. bustadoppføringslova § 47.

Når partene derimot avtaler at hjemmelen til eiendommen skal overføres til forbrukeren før avtalt overtakelsestidspunkt, må det imidlertid kreves at entreprenøren stiller garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Uavhengig av ovennevnte, er Byggmesterforbundet enig i forslaget om å øke garantibeløpet fra 2 til 3 % frem til overtakelse.

1.3 Økning av garantibeløpene etter overtakelse

For perioden etter overtakelse foreslår departementet å øke garantibeløpet fra 3 til 5 %, både for avtaler som omfatter rett til grunn, og for de som ikke gjør det.

Å øke garantibeløpet fra 3 til 5 % vil innebære økte byggekostnader for samtlige forbrukere som inngår avtale om nyoppføring av bolig/fritidshus.

Krav som fremmes mot entreprenøren etter overtakelse er knyttet til mangelskrav. Forutsatt at lovens reklamasjonsfrister er overholdt, er vår erfaring at medlemmene utbedrer slike mangler, evt. yter prisavslag. Det er ytterst sjelden at forbrukeren må fremme krav mot våre medlemmers selvskyldnergaranti i forbindelse med krav som fremmes etter overtakelse. Etter det Byggmesterforbundet kjenner til, har det kun skjedd i konkurstilfeller.

Økningen av garantibeløpet vil, omgjort i kroner, selvsagt variere avhengig av størrelsen på vederlaget for boligen/fritidshuset. Uansett vil økningen medføre økte byggekostnader for samtlige forbrukere, som inngår avtale om nyoppføring av bolig/fritidshus, jfr. kommentarene på side 1. På den annen side er det kun et fåtall som vil fremme krav under garantien og få 'glede' av økningen. For gjennomsnittet av boliger/fritidshus vil økningen av garantibeløpet dessuten utgjøre et relativt beskjedent kronebeløp.

Byggmesterforbundet anser derfor at kostnadene for forbrukerne ved å øke garantibelø-

pet fra 3 til 5 % etter overtakelse, er for stor i forhold til det som oppnås. Det må i den forbindelse også tas hensyn til at gjeldende garanti på 3 %, er en minimumssats. Det er derfor fullt mulig å avtale høyere garantibeløp. Er ikke den aktuelle entreprenøren villig til dette, står forbrukeren fritt til å forespørre andre entreprenører.

På bakgrunn av ovennevnte, er Byggmesterforbundet derfor ikke enig i departementets forslag om å øke garantibeløpet økes fra 3 til 5 % etter overtakelse.

1.4 Garantiperiodens lengde

Departementet foreslår at garantiperioden forlenges fra 2 til 5 år, både for A- og B-tilfellene.

I begrunnelsen for forslaget anfører departementet blant annet at det er uheldig at forbrukeren står uten garanti i 3 år av reklamasjonstiden. Videre anser departementet at det er en fordel at garantiperioden samsvarer med den absolutte reklamasjonsfristen på 5 år.

Til dette er å si at selv om garantiperioden forlenges til 5 år, slik at den samsvarer med den absolutte reklamasjonsfristen, gir ikke dette i seg selv noen garanti for at forbrukeren vil nå frem med krav under garantien. Dette som en konsekvens av at den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år, og at fristen for bygningsmessige mangler regnes fra overtakelse. Mangelskrav mot entreprenøren og garantisten kan derfor være foreldet selv om den absolutte reklamasjonsfristen (og garantiperioden) ikke er utløpt.

Byggmesterforbundet er for øvrig ikke enig i departementets forslag om å forlenge garantiperioden til 5 år.

Dette skyldes at langt de fleste mangler oppdages og påberopes under byggeperioden, eller i forbindelse med overtakelse og 1-års befaringen. Dessuten hører det til sjeldenhetene at forbrukeren fremmer krav i forbindelse med mangler, som han først har oppdaget i perioden 2 til 5 år etter overtakelse. En forlengelse av garantiperioden til 5 år, vil ikke få noen betydning i forhold til disse manglene, men kun representere økte byggekostnader, som forbrukerne økonomisk sett ikke får noen helst glede av.

Videre er det slik at alvorlige bygningsmessige mangler, som for eksempel fuktskader, sjelden oppdages tidligere enn 5 år etter overtakelse. Krav i forbindelse med slike mangler, fremsettes som oftest flere år etter at den absolutte reklamasjonsfristen er utløpt. Å forlenge garantiperioden til 5 år, vil derfor ikke gi forbrukerne noen økt sikkerhet for slike mangler i, men derimot økte byggekostnader.

En forlengelse av garantiperioden til 5 år, vil dessuten innebære en relativt stor risiko for garantistene. Denne risikoen vil garantistene selv-

sagt kreve ekstra betalt for, både i form av kroner og krav til sikkerhet hos entreprenøren.

I tillegg til ovennevnte, nevnes også partenes adgang til å avtale at garantiperioden skal være lenger enn 2 år.

Basert på ovennevnte, anser Byggmesterforbundet at kostnadene ved å forlenge garantiperioden til 5 år er alt for høye i forhold til den økonomiske 'gevinsten' forbrukerne vil oppnå ved forlengelsen.

På grunnlag av ovennevnte, er Byggmesterforbundet ikke enig i departementets forslag om å forlenge garantiperioden fra 2 til 5 år.

Slik Byggmesterforbundet vurderer det, kan det imidlertid være et alternativ å forlenge garantiperioden fra 2 til 3 år. I standardkontraktene mellom profesjonelle aktører, er hovedregelen at garantien skal gjelde i 3 år, og det er neppe noen rimelig grunn til at forbrukerne skal stilles dårligere enn de profesjonelle byggherrene.»

Den Norske Advokatforening stør framlegget om å utvide garantitida frå to til fem år. Derimot meiner denne høyringsinstansen at ein må vere varsam med å auke storleiken på garantiane før ein har sett verknadene av dei skjerpa reglane om kontroll av nybygg i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven):

«Som forslaget fremhever skal garantireglene i bustadoppføringslova § 12 medvirke til at forbrukeren har en reell mulighet til å få dekket sine tap. Advokatforeningen er enig i at bl.a. en utbredt praksis hvor selger er et aksjeselskap kun opprettet med formål å gjennomføre det aktuelle prosjektet (single purpose-selskap), kan gi grunn til å vurdere forbrukerens sikkerhet dersom utbyggingsselskapet ikke er i stand til å oppfylle avtalen med forbrukeren.

Etter dagens regler gjelder garantien i to år. Før overtakelse skal garantien utgjøre fem prosent av vederlaget, mens garantien reduseres til tre prosent av vederlaget etter overtagelse. For de tilfeller hvor avtalen også omfatter kjøp av grunnen, skal garantien kun utgjøre to prosent av vederlaget før overtakelse og økes til tre prosent av vederlaget etter overtagelse.

Høringsnotatet foreslår å utvide garantiordningens varighet til fem år etter overtakelse, samt å øke prosentandelen som gir grunnlag for beregning av garantibeløpet.

Det sentrale i vurderingen av hvorvidt garantireglene skal få utvidet varighet og størrelse vil nok i første rekke være behovet for en slik utvidelse vurdert opp mot de merkostnader en slik utvidelse kan medføre.

2.1 Behovet

I mange av dagens boligprosjekter er det som nevnt singel purpose selskaper som er selgere. Dette er ofte selgere med liten aksjekapital, og det vil ofte være lite av verdier i selskapet etter overtagelse og oppgjør. Garantien utgjør dermed en viktig sikkerhet for at forbrukeren vil få dekning for sitt krav også etter overtagelse.

I forslaget er det fremhevet at når det ikke er etablert en forsikringsordning for byggefeil, bør det vurderes å skjerpe garantiordningen. Departementet påpeker bl.a. at den norske garantiordningen innenfor sine rammer er gunstig i forhold til sammenlignbare forsikringsordninger, idet gjennomgående alle krav forbrukeren har mot entreprenøren vil dekkes. Advokatforeningen er enig i denne vurderingen, men vil påpeke enkelte momenter av betydning for vurdering av bl.a. størrelsen på garantien.

I forslag til ny plan- og bygningslov er det foreslått skjerpede kontrollregler av nybygg. Det skal bl.a. kreves uavhengig kontroll når det foreligger viktige eller kritiske områder og oppgaver eller når kommunen krever det etter en konkret vurdering. En slik uavhengig kontroll vil etter Kommunal- og regionaldepartementets oppfatning bidra til økt sikkerhet for at det ikke foreligger skjulte feil og mangler, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) pkt 11.6.

Advokatforeningen vil anta at når det innføres slike økte kontrolltiltak for å sikre bedre bygg, vil dette også ivareta noen av de hensyn som en eventuell økning i garantiene er ment å ivareta.

Det må antas at økt uavhengig kontroll vil medføre reduserte mangler ved bygget, og dermed redusert behov for garantiøkning.

Advokatforeningen har registrert at det i de senere årene synes å ha en vært økning i antall tvister knyttet til fellesarealer i boligprosjekter. Erfaringsmessig ser man at det ofte tar tid både å avdekke slike mangler og omfanget, samt å avklare selgers holdning og rolle. Dette taler etter Advokatforeningens syn for en forlengelse av garantiene, men ikke nødvendigvis en økning i garantibeløpet. I saker i tilknytning til fellesarealer vil kjøperne bl.a. ha mulighet for å samordne garantiene for den enkelte, slik at den samlede dekning som regel må antas å være dekkende.

2.2 Økonomiske konsekvenser

Det er Advokatforeningens syn at en økning i garantiens varighet og størrelse vil medføre økte garantipremier. Dette innebærer merkostnader for entreprenørene, som i praksis må bæres av forbrukerne gjennom økte priser.

Det samme forhold gjør seg gjeldende knyttet til den økte kontroll som det legges opp til i

ny plan- og bygningslov. Dette må også antas å medføre økte kostnader for entreprenør, som i praksis vil måtte bæres av forbrukerne.

Det er således Advokatforeningens syn at når det nå vurderes å iverksette flere tiltak som skal gi sikkerhet for bedre bygg, bør også tiltakene ses i sammenheng og herunder den samlede kostnadsside for forbrukerne.

2.3 Endringsforslaget

Advokatforeningen ser behovet for å gi forbrukeren økt sikkerhet i hele den absolutte reklamasjonsperioden og slutter seg til forslaget om en utvidelse av garantitiden til 5 år.

De samlede forslag som nå foreligger til endringer i bustadoppføringslova og plan- og bygningsloven vil nødvendigvis medføre økte kostnader og høyere priser. Det er på denne bakgrunn Advokatforeningens syn at det bør utvises en viss varsomhet med å øke garantisatsene, i hvert fall inntil man har høstet erfaring med virkningene av kontrolltiltakene i ny plan- og bygningslov, både mht til tekniske og økonomiske konsekvenser.»

Forbrukerrådet og Huseiernes Landsforbund er positive til framlegget, men meiner det ikkje går langt nok i å sikre rettane til forbrukarane. Desse høyringsinstansane foreslår i hovudsak at lengda på garantitida og den absolutte reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova blir utvida til ti år. Når det gjeld storleiken på garantiane, foreslår dei at garantiane for krav som blir gjort gjeldande før overtakinga blir auka til 15 % ved reine oppføringsavtalar og rundt 5 % ved avtalar som også omfattar rett til grunn. Ved krav som blir gjort gjeldande etter overtakinga, foreslår dei at garantiane blir auka til 10 % i begge tilfelle. *Forbrukerrådet* uttalar mellom anna følgjande:

«Forbrukerrådet er positiv til departementets forslag om å øke garantibeløpene. Dette vil utvilsomt sikre forbrukerne på en bedre måte enn hva gjeldende regelverk legger opp til. Selv om dette er et skritt i riktig retning, mener likevel Forbrukerrådet at forslaget ikke i tilstrekkelig grad sikrer forbrukeren i henhold til behovet, og går derfor inn for en høyere prosentsats enn det som er foreslått i høringsnotatet.

Departementets forslag om utvidelse av garantiperioden fra to til fem år vil være sammenfallende med dagens reklamasjonsfrist. Selv om det ikke er foreslått noen endring av reklamasjonsfristen ønsker Forbrukerrådet å påpeke at det etter gjeldende rett er samme reklamasjonsfrist for mangler ved en mobiltelefon som for en bolig. Tatt i betraktning at det er stor forskjell på antatt levetid mellom en mobiltelefon og en bolig, mener vi at en slik regel ikke kan bli stå-

ende. I motsetning til kjøp av mobiltelefon er kjøp av bolig en langsiktig investering og gjelder store verdier. I tillegg fremgår det av bygningslovutvalgets utredning i NOU 2005:12 at de fleste alvorlige byggfeil først kommer til syne etter at femårsfristen har utløpt. Det vises også til at det både i Sverige og Danmark gjelder en foreldelsesfrist på ti år. Forbrukerrådet ber derfor departementet utrede nærmere om reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova bør utvides. Garantitiden etter bustadoppføringslova § 12 bør i så fall forlenges tilsvarende.

Forbrukerrådet vil legge til at problemet med at det opprettes selskaper som forsvinner straks et byggeprosjekt er fullført, i seg selv er et argument for en utvidet garantiperiode. Forbrukerrådet er for øvrig skeptisk til at det er anledning til å opprette og nedlegge selskaper på denne måten – hvis dette kun gjøres for å unndra seg ansvar. Myndighetene bør derfor utvikle et system, som gjør det mulig å få en bedre kontroll over aktørene i byggebransjen. Matrikelen kan være en sentral database, som kan brukes for å registrere hvilke aktører, som er involvert i byggeprosjekter.

(...)

Endring av garantisatsene

Etter gjeldende regler plikter entreprenøren å stille sikkerhet med henholdsvis fem og tre prosent av kjøpesummen der forbrukeren eier tomten selv (a-tilfellene), og henholdsvis tre og to prosent i de tilfeller hvor entreprenøren også selger tomten (b-tilfellene).

Formålet med garantireglene etter bustadoppføringslova § 12 er å gi forbrukeren beskyttelse for at han/hun får dekket sitt tap der feil og mangler avdekkes, ved forsinkelse eller hvor entreprenøren går konkurs. Undertiden skal også den frivillige ordningen med å tegne ansvarsforsikring etter lovens § 13 samt sikkerhet for forskuddsbetaling etter lovens §47 bidra til å oppfylle samme formål. Behovet for forbrukerens trygghet gjør seg særlig gjeldende i konkurstilfellene og i de tilfellene det avdekkes alvorlige feil og mangler. Det er ikke vanlig at det blir avtalt høyere sikkerhetsstillelse enn de minstekrav som stilles etter denne bestemmelsen. Etter Forbrukerrådets mening er det klart at gjeldende satser i § 12 ikke dekker det reelle behovet for beskyttelse som forbrukerne har.

Forbrukerrådet har for øvrig erfaring med at entreprenøren i enkelte tilfeller, til tross for en lovfastsatt plikt til å stille garanti etter bustadoppføringslova §12, ikke fremlegger dokumentasjon overfor forbrukeren på at dette er stilt. Forbrukerrådet mener det bør innføres en kontrollordning i regi av det offentlige for å sikre at entreprenøren stiller sikkerhet i samsvar med bestemmelsen.

Det fremgår av departementets forslag at entreprenøren i a-tilfellene plikter å stille garanti tilsvarende ti prosent av kjøpesummen frem til overtagelsen og deretter med fem prosent etter overtagelsen. I b-tilfellene der kontrakten også omfatter overføring av tomt plikter entreprenøren å stille garanti med tre prosent av kjøpesummen før overtagelsen og deretter med fem prosent. For begge avtaletypene er det foreslått en garantiperiode på fem år i samsvar med reklamasjonsfristen.

Justisdepartementets forslag innebærer en større trygghet for forbrukerne både der entreprenøren går konkurs og/eller i de tilfeller hvor viljen til å innfri sine forpliktelser ikke er tilstede hos entreprenørsiden. Etter vårt syn vil imidlertid den foreslåtte økningen ikke være nok til å dekke de tap forbrukeren kan lide i slike situasjoner. Til sammenligning har Danmark standardavtaler hvor sikkerhetsstillelsen ligger på femten prosent av kontraktssummen (AB92), og i den norske standardavtalen (NS 8405/06) er denne på ti prosent. Selv om de nevnte standardavtaler gjelder i forhold til profesjonelle byggherrer, viser dette at selv en vesentlig økning av garantibeløpet ikke er uforholdsmessig sett i lys av hvilket behov for sikkerhet også en forbruker har. Når man i tillegg vet at forbrukeren ikke har den samme mulighet som den profesjonelle part til å pulverisere tapet, mener Forbrukerrådet at garantibeløpet bør økes ytterligere i forhold til departementets forslag. Vi vil i denne sammenheng legge avgjørende vekt på bygningslovutvalget uttalelser i NOU 2005:12 som klart gir uttrykk for at en økning av garantibeløpet til femten prosent heller ikke vil være tilstrekkelig.

Forbrukerrådet er oppmerksom på at en større sikkerhetsstillelse kan innebære økte kostnader for entreprenøren gjennom høyere premiekostnader, en kostnad som sannsynligvis forbrukeren selv må bære. Som departementet påpeker er det imidlertid ikke gitt at en økning av garantisummen følges av en tilsvarende økning av byggekostnadene eller boligprisene. Forbrukerrådet ser det uansett slik at fordelene oppveier ulempene da en høyere sikkerhetsstillelse gjør det vanskeligere for useriøse aktører å etablere eller fortsette sin virksomhet. Det vil sannsynligvis også føre til en bedre kvalitet i byggearbeidene.

Det er vanskelig å angi konkret hvor stor garantisummen bør være, men tar man utgangspunkt i bygningslovutvalgets uttalelser mener Forbrukerrådet at dette bør utgjøre den nedre grense for garantiens størrelse. Forbrukerrådets forslag er at prosentsatsen i a-tilfellene økes til minimum femten prosent for krav som gjøres gjeldende før overtagelsen og deretter med ti prosent. Når det gjelder b-tilfellene me-

ner Forbrukerrådet at satsen bør økes tilsvarende til minimum fire eller fem prosent for krav som gjøres gjeldende før overtagelsen. For krav etter overtagelsen mener Forbrukerrådet at b-tilfellene må ligge på samme nivå som i a-tilfellene.»

Jussformidlingen og Kredittilsynet meiner det er behov for ei avklaring på om fellesgjeld skal gå inn i berekningsgrunnlaget for garantisummane ved avtalar om rett til bustader som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. bustadoppføringslova § 1a. *Jussformidlingen* uttalar følgjande:

«Kjøp av andelsleilighet i borettslag, hvor bygningen ikke er ferdigstilt på salgstidspunktet, er omfattet buofl. Ofte vil kjøpesummen for en slik andelsleilighet være lav, og fellesgjelden være høy. Dette er en lett måte å finansiere salg for entreprenører. Som følge av den lave kjøpesummen, vil garantisummen bli tilsvarende lav, noe som reduserer formålet bak garantireglene. For eksempel vil en kjøpesum på kr 500 000,- i type-tilfelle a (10 prosent før overtakelse, fem etter overtakelse), kun ha en garantisum på kr 50 000,- før overtakelse, og kr 25 000,- etter overtakelse. Ved større mangler, vil man risikere at disse summene ikke dekker skadene økonomisk fullt ut. Av hensyn til andelseiere i borettslag, bør en kanskje øke prosentene mer enn det departementet foreslår. For øvrig vil vi bemerke at det for dette typetilfellet er behov for en særregulering.»

Kredittilsynet uttalar følgjande:

«Det følger av bestemmelsen at beregningsrunnlaget for garantiens størrelse er 'vederlaget'. Det fremgår ikke klart av lovens bestemmelser hva som er grunnlaget for beregning av garantibeløpet ved formidling av borettslagsandeler, jf. § 1a, hvor vederlaget som kjøper betaler til selger tilsvarende innskuddet i borettslaget. Kredittilsynet har i tilsynsvirksomheten lagt til grunn at beregningsgrunnlaget bør være summen av innskudd og andel fellesgjeld, jf. note 14 i Gyldendals lovkommentar av Kåre Lilleholt. Det er etter Kredittilsynets vurdering ønskelig at departementet klargjør dette. (...)»

3.1.5 Departementet sine vurderingar

I spørsmålet om å auke storleiken av garantiane og utvide garantitida etter bustadoppføringslova § 12 gjer det seg gjeldande to sentrale omsyn som må vegast mot einannan: ønsket om å verne om forbrukarane ved manglande oppfyljing av avtalen, samtundes som ei styrking av forbrukarvernet ikkje skal medføre ein vesentleg auke i byggekostnadene. Høyringa syner at det er klare interesse motset-

nader mellom forbrukarsida og byggjenæringa i dette spørsmålet. Etter ei samla vurdering går departementet inn for å følgje opp framlegget i høyringsnotatet, jf. forslaget til endring av bustadoppføringslova § 12 andre og tredje ledd.

Nokre av høyringsinstansane frå utbyggjarsida meiner at dei økonomiske følgjene for byggjenæringa ikkje er greidde ut godt nok. Det blir mellom anna hevda at departementet einsidig har vore oppteke av auka i garantipremiane og ikkje har teke høgde for finansinstitusjonane sin praksis med å også krevje trygd frå entreprenøren. Som nemnt i høyringsnotatet har departementet vore i kontakt med nokre av dei største bankane i landet. Desse opplyser at det er vanskeleg å seie noko konkret om dei økonomiske følgjene av framlegget sidan prisane blir fastsette etter ei individuell vurdering av kvar einskild entreprenør. Dette gjeld òg spørsmålet om eventuell trygd frå entreprenøren. *Boligprodusentenes Forening* og *Norges Byggmesterforbund* har gjort nokre overslag i sine høyringsfråsegner, men også desse vurderingane syner at individuelle forhold ved den einskilde verksemda vil vere avgjerande for storleiken på garantikostnadene i det konkrete tilfellet. Det er neppe tvilsamt at framlegget vil føre til at kostnadene ved å stille garanti, både i form av garantipremie og krav om trygd frå entreprenøren, i snitt blir høgare enn dei er i dag. Dette er ei uunngåeleg følgje av å skjerpe garantireglane. Etter departementet sitt syn er dette likevel nødvendig for å sørge for eit godt forbrukarvern.

I høyringa har *Boligprodusentenes Forening* og *Norges Byggmesterforbund* teke til orde for å styrke garantiordninga berre med tanke på konkurstillfella. Dei peiker på at store delar av byggjenæringa er i ein vanskeleg økonomisk situasjon etter finanskrisa, og at ein difor bør avgrense skjerpinga av garantireglane til tilfelle der risikoen for forbrukarane er størst. Desse høyringsinstansane foreslår difor å auke garantiane i tida fram til overtakinga ved reine oppføringsavtalar samstundes som garantitida og storleiken på garantiane for krav som blir fremja etter overtakinga, ikkje blir utvida. Departementet går ikkje inn for ei slik løysing. Krav som følgje av byggfeil som viser seg etter overtakinga, er viktige i praksis og kan dreie seg om vesentlege beløp for forbrukaren. Etter departementet sitt syn er det behov for å styrke stillinga til forbrukarane også i desse tilfella.

Boligprodusentenes Forening meiner vidare at føresegna i bustadoppføringslova § 12 om garantiar i tida fram til overtakinga ved avtalar som omfattar rett til grunn, ikkje blir nytta i praksis og kan opphevast. *Norges Byggmesterforbund* meiner plikta til å

stille garanti etter denne føresegna berre bør gjelde tilfelle der forbrukaren skal få overført heimelen før overtakinga. Departementet forstår det slik at desse framlegga om å innskrenke plikta til å stille garanti for tida før overtakinga ved avtalar som også omfattar rett til grunn, byggjer på eit synspunkt om at forbrukarane her er godt nok verna etter andre reglar i bustadoppføringslova, særleg § 47 om trygd for forskotsbetaling. Departementet kan ikkje slutte seg til dette. Bustadoppføringslova § 47 gir rett nok forbrukarane eit godt vern mot tap av forskotsbeløp ved konkurs hos entreprenøren. Dette er likevel ikkje eit avgjerande argument for å oppheve eller avgrense plikta til å stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantireglane i bustadoppføringslova har eit vidare siktemål enn å sikre forskotsbeløp. Dei skal sikre at forbrukarane generelt får dekning for krav dei måtte ha mot entreprenøren på grunnlag av avtalen. Dette omfattar til dømes også krav om erstatning for meirkostnader som følgje av at entreprenøren ikkje fullfører oppdraget. Bustadoppføringslova § 47 sikrar ikkje dekning av slike krav.

I høyringa har *Den Norske Advokatforening* gitt uttrykk for at ein bør vere varsam med å auke storleiken på garantiane før ein har sett verknaden av dei skjerpa reglane om kontrolltiltak i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven). Denne høyringsinstansen peiker på at dei nye føresegnene om uavhengig kontroll vil medverke til å sikre kvaliteten på nybygg og såleis verne om nokre av dei same omsyna som ein auke i garantireglane. Føresegnene om uavhengig kontroll er nedfelt i § 24-1 i den nye plan- og bygningslova, men er ikkje i kraft. Sjølv om desse reglane nok kan medverke til å betre kvaliteten på nybygg, vil dei etter departementet sitt syn ikkje fjerne behovet for ein viss auke i storleiken på garantiane etter bustadoppføringslova.

I høyringsnotatet gjorde departementet framlegg om å utvide garantitida frå to til fem år. I høyringa har nokre av høyringsinstansane teke til orde for at ein i staden bør utvide garantiperioden til ti år og utvide den absolutte reklamasjonsfristen i lova tilsvarande. Til dette vil departementet peike på at eit framlegg om å utvide reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova til ti år, blei handsama i Innst. S. nr. 297 (2008-2009) om representantforslag fra stortingsrepresentantane Torbjørn Hansen, Elisabeth Røbekk Nørve og Bent Høie om å styrke forbrukerrettighetene til norske bolikjøpere. Fleirtalet i komiteen uttalte då følgjande:

«Flertallet vil vise til at et forslag om å skjerpe garantireglene i bustadoppføringslova nylig har vært ute på høring. I høringsnotatet foreslo Justis- og politidepartementet å øke garantibeløpet som må stilles på vegne av entreprenører for å sikre at kjøperen får dekning for de krav denne måtte ha til entreprenøren. Samtidig foreslo høringsnotatet å utvide garantitiden fra to til fem år slik at den også samsvarer med den absolutte reklamasjonsfristen.

Flertallet mener det er viktig at disse forslagene nå blir fulgt opp, og at det ikke er nødvendig med en utvidelse av den absolutte reklamasjonsfristen før man har sett virkningen av den foreslåtte endringen i loven»

Stortinget fatta vedtak i samsvar med innstillinga frå fleirtalet. Departementet finn det då ikkje naturleg nå å gå nærmare inn på spørsmålet om å utvide den absolutte reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova til ti år.

Det synest uansett ikkje å vere grunnlag for ei utviding av garantitida etter bustadoppføringslova § 12 til ti år.

Høyringsinstansane frå utbyggjarsida er negative til ei utviding av garantitida i det heile. For det tilfellet at ein likevel skulle gå vidare med dette, er det blitt hevda at garantitida i alle fall ikkje bør bli utvida til meir enn tre år. Det blir mellom anna vist til at den alminnelege foreldingsfristen etter foreldelsesloven er tre år. Etter departementet sitt syn er den alminnelege foreldingsfristen lite eigna som målestokk for lengda på garantiperioden. Reglane i foreldingslova om tilleggsfrist inneber at krav mot entreprenøren etter omstenda kan bli forelda på eit langt seinare tidspunkt enn tre år etter overtakinga av bustaden. Etter departementet sitt syn talar omsyna bak ei utviding av garantitida for at garantitida blir utvida til fem år.

Jussformidlingen og *Kredittilsynet* etterlyser ei avklaring på om andel av fellesgjeld går inn i grunnlaget for berekninga av garantisummane etter bustadoppføringslova § 12 ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. bustadoppføringslova § 1a. Det blir peikt på at det kan ha verknad for storleiken på garantiane om garantisummane skal reknast som prosent av kontantvederlaget aleine eller den samla summen av kontantvederlaget og andel fellesgjeld. Etter departementet sitt syn talar omsynet bak garantireglane for at garantisummen i desse tilfella skal reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlaget og andelen av fellesgjeld i burettslaget. Det er dette som utgjer den reelle prisen for bustaden. Departementet kan ikkje sjå at det er grunn til å stille forbrukaren svakare i tilfelle der delar av bustaden er finansiert gjennom låneopptak

frå burettslaget (fellesgjeld) enn i tilfelle der bustaden i staden blir finansiert gjennom låneopptak frå kjøparen. Sjølv om det truleg allereie etter gjeldande rett må leggjast til grunn at andelen av fellesgjelda skal reknast med, foreslår departementet ei presisering i bustadoppføringslova § 12 nytt fjerde ledd slik at det går fram at garantisummen i desse tilfella skal reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlaget og andel fellesgjeld i burettslaget.

3.2 Spørsmålet om garantiar stilt etter bustadoppføringslova kan gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar

3.2.1 Gjeldande rett og framlegget i høringsnotatet

I høringsnotatet tok Justis- og politidepartementet opp spørsmålet om garantiar som er stilt etter reglane i bustadoppføringslova, også gjeld til fordel for forbrukaren sine rettsetterfølgjarar der desse gjer direktekrav gjeldande mot entreprenøren, jf. avhendingslova § 4-16. Problemstillinga er omtalt nærmare i høringsnotatet punkt 2.6:

«Dersom forbrukaren B sel sin nyoppførte bustad, vil han bli ansvarleg overfor kjøparen C for eventuelle manglar ved bustaden, jf. avhendingslova § 4-8. Etter avhendingslova § 4-16 kan kjøparen C gjere krav på grunn av mangel gjeldande mot tidlegare seljar A eller annan tidlegare avtalepart i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren B.

Spørsmålet er om kjøparen C sitt direktekrav mot entreprenøren A også omfattar den garantien som etter bustadoppføringslova § 12 er stilt for entreprenøren si oppfyljing av avtalen med forbrukaren B.

Etter departementet sitt syn er ordlyden i bustadoppføringslova vid nok til å omfatte direktekrav etter avhendingslova § 4-16. Lovforarbeida gir ikkje haldepunkt for at garantien berre skal gjelde til fordel for B. Departementet kan heller ikkje sjå at det ligg føre reelle omsyn som tilseier at direktekravskreditor C ikkje skal kunne nyttiggjere seg garantien. Departementet viser også til at dei danske og svenske ordningane også gjeld til fordel for C.

Vidare kan det stillast spørsmål om bustadoppføringslova § 12 kan tolkast slik at ein direktekravskreditor C skal kunne gjere garanti gjeldande sjølv om det er avtalt mellom entreprenøren A og garantisten, og eventuelt også forbrukaren B, at berre B skal kunne gjere ga-

rantien gjeldane. At bustadoppføringslova er ufråvikeleg til fordel for forbrukaren (§ 3 første ledd), talar for at direktekravskreditor C kan rette krav mot garantisten også i eit slikt tilfelle. Svaret på spørsmålet er likevel ikkje opplagt.»

I høyringsnotatet bad departementet høyringsinstansane om tilbakemelding på om det var behov for å klargjere i kva grad ein garanti som er stilt etter reglane i bustadoppføringslova, også omfattar krav frå ein direktekravskreditor.

3.2.2 Høyringsfråsegnene

Forbrukarombodet, Oslo kommune, AL Norske Boligbyggelags Landsforbund, Den Norske Advokatforening, Eiendomsforetakenes Forening, Norges Byggmesterforbund og OBOS meiner det er behov for å klargjere i kva grad ein garanti som er stilt etter reglane i bustadoppføringslova, også omfattar krav frå ein direktekravskreditor. *Forbrukarrådet* og *Jussformidlingen* sluttar seg til Justisdepartementet sine synspunkt på gjeldande rett. *Den Norske Advokatforening* uttalar følgjande:

«Departementet har anmodet om kommentarer til hvorvidt det er behov for å klargjøre i loven om direktekravskreditor etter avhl § 4-16 også kan nyttiggjøre seg entreprenørens garantistillegg i medhold av buofl § 12.

Advokatforeningen kan slutte seg til de rettslige betraktninger departementet har lagt til grunn i høyringsutkastet. Som også departementet påpeker, er imidlertid ikke spørsmålet opplagt. Advokatforeningen har registrert at spørsmålet ikke sjelden har vært gjenstand for drøfting og uenighet i forbindelse med videre salg. Særlig synes garantistene å være tilbakeholdne med å akseptere slikt direktekrav under garantien.

På denne bakgrunn antar advokatforeningen at det er ønskelig med en lovmessig avklaring av garantistens ansvar overfor direktekravskreditor.»

Forbrukarombodet, Oslo kommune, Eiendomsforetakenes Forening, Norges Byggmesterforbund og OBOS tar vidare til orde for at ei slik klargjering bør gå ut på å presisere i bustadoppføringslova at garantien også omfattar krav frå ein direktekravskreditor. *OBOS* uttalar:

«OBOS mener at det vil være positivt for forbrukervernet om det presiseres i bustadoppføringslova at garantien også omfatter direktekrav, dvs situasjoner der boligen blir overdratt til ny kjøper i garantitiden og denne nye kjøperen ønsker å reise krav direkte mot entreprenøren. Dagens standard garantiformularer forutsetter ofte at garantisten samtykker til transport for at

garantien skal være gyldig for ny kjøper. Dette er et forhold som både selgere, meglere og kjøpere ofte glemmer, hvilket medfører at garantisten og utbygger nekter for at reklamasjoner fra ny kjøper er omfattet av garantiansvaret.»

Norges Byggmesterforbund etterlyser også ei klargjering av kven som skal dekke eventuelle meirkostnader som følgje av at garantien skal gjelde for ein annan kreditor:

«Etter det Byggmesterforbundet har fått opplyst, vil enkelte garantister kreve gebyr for å endre garantien til fordel for kjøper nr. 2. Det bør avklares hvorvidt det er kjøper nr. 1 eller 2, som skal betale kostnadene ved dette.»

3.2.3 Departementet sine vurderingar

Alle høyringsinstansane som har uttala seg om spørsmålet, meiner det er behov for å klargjere i kva grad ein garanti som er stilt etter reglane i bustadoppføringslova, også gjeld til fordel for ein direktekravskreditor. Fleirtalet av desse gir i tillegg uttrykk for at ei slik avklaring bør gå ut på å presisere i bustadoppføringslova at garantiane også omfattar slike krav. På bakgrunn av høyringa legg departementet til grunn at det kan vere eit reelt behov for ei klargjering av garantisten sitt ansvar i desse tilfella, og foreslår difor eit nytt sjetste ledd i bustadoppføringslova § 12 som presiserer dette. Etter departementet sitt syn talar mykje for at forbrukaren sine rettsetterfølgjarar skal kunne gjere nytte av garantiar etter bustadoppføringslova. Omsynet bak garantiordninga er å sikre at entreprenøren oppfyller sin del av avtalen. Den som til einkvar tid faktisk sit med retten til bustaden og dermed har hovudinteressa i at entreprenøren oppfyller avtalen, bør då kunne gjere garantien gjeldande. Garantisten sitt ansvar vil heller ikkje bli større enn denne hadde grunn til å rekne med då garantien blei stilt. Dersom forbrukaren sine rettsetterfølgjarar ikkje kunne gjere garantien gjeldande, ville garantisten, og i siste omgang entreprenøren, kunne få ein tilfeldig fordel om forbrukaren selde vidare bustaden eller retten til denne før garantiperioden er omme. Departementet peiker òg på at utgangspunktet etter norsk rett er at ein garanti følgjer med ved avhending av den fordringa garantien er knytt til. Ein regel om at også forbrukaren sine rettsetterfølgjarar kan gjere garantiane gjeldande synest på denne bakgrunn å harmonere godt med alminnelege garantirettslege prinsipp.

Framlegget til regulering av avtalar om vidaresal av kontraktposisjonar til bustader før ferdigstilling i proposisjonen kapittel 4, inneber at spørsmå-

let om garantisten sitt ansvar ikkje berre er aktuelt ved direktekrav etter avhendingslova § 4-16, men også ved krav frå forbrukarar eller næringsdrivande som ved kjøp av forbrukaren sin kontraktposisjon trer inn som nye partar i avtalen med entreprenøren. Etter departementet sitt syn er det ikkje grunn til å skilje mellom desse tilfella i denne samanhengen. Omsyna ovanfor gjer seg gjeldande i same grad anten krav blir gjort gjeldande på grunnlag av reglane om direktekrav eller erverv av kontraktposisjon.

Det neste spørsmålet som reiser seg, er om garantisten gjennom særskilt atterhald skal kunne avgrense sitt ansvar overfor forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. I høyringa er det blitt peikt på at garantistane ikkje sjeldan tek atterhald om samtykke til transport for at garantien skal kunne gjerast gjeldande av ein ny kreditor. Dette kan skape problem der garantisten ikkje vil samtykke eller atterhaldet blir oversett ved vidaresalet av bustaden eller retten til denne. Etter departementet sitt syn talar forbrukaromsyn for at garantisten ikkje bør kunne gjere gjeldande slike atterhald. Dette gjeld særleg der også rettsetterfølgjaren er forbrukar. Denne ville elles bli utsett for ein betydeleg økonomisk risiko dersom forholdet til garantisten ikkje blir avklart i samband med vidaresalet. Der rettsetterfølgjaren er næringsdrivande, vil dei konkrete omsyna avhenge av om forbrukaren har selt vidare sjølv bustaden eller berre kontraktposisjonen til bustaden. Der forbrukaren har selt vidare sjølv bustaden, vil atterhald frå garantisten kunne føre til at rettsetterfølgjaren i staden retter kravet mot forbrukaren, og at denne må søkje å drive inn kravet overfor garantisten. Der forbrukaren berre har selt vidare kontraktposisjonen til bustaden, risikerer forbrukaren derimot ikkje krav frå rettsetterfølgjaren. Her vil atterhald frå garantisten likevel kunne gjere det vanskelegare for forbrukaren å få selt kontraktposisjonen. Uavhengig av om rettsetterfølgjaren er forbrukar eller næringsdrivande, kan departementet ikkje

sjå at garantisten har noka verneverdig interesse i å kunne gjere gjeldande slike atterhald. Atterhald som avgrensar ansvaret overfor forbrukaren sine rettsetterfølgjarar, inneber tvert imot at garantisten, og i siste omgang entreprenøren, kan få ein tilfeldig fordel dersom forbrukaren sel vidare retten til bustaden før garantiperioden er omme. Ein må leggje til grunn at garantisten uansett har berekna vederlaget ut ifrå ei risikovurdering basert på heile garantiperioden.

Departementet gjer etter dette framlegg om ei føresegn i bustadoppføringslova § 12 sjetle ledd andre punktum som inneber at garantisten ikkje kan avgrense ansvaret overfor forbrukaren sine rettsetterfølgjarar gjennom særskilt atterhald.

I tillegg til endringa av § 12 foreslår departementet at det same skal gjelde for garantiar for forskotsbetaling etter lova § 47. Dei same omsyna gjer seg gjeldande i slike tilfelle. Departementet gjer etter dette framlegg om ei endring av § 47 slik at det går fram at nytt sjetle ledd i § 12 gjeld tilsvarende.

Når det gjeld innspelet frå *Norges Byggmesterforbund* med omsyn til om det er forbrukaren eller forbrukaren sin rettsetterfølgjar som skal dekkje eventuelle gebyrkrav frå garantisten i samband med kreditorskiftet, peiker departementet på at plikta til å stille garanti etter bustadoppføringslova kviler på entreprenøren. Når departementet nå gjer framlegg om å presisere i lova at desse garantiane òg skal kunne gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar, og at garantisten ikkje kan avgrense ansvaret overfor desse gjennom særskilt atterhald, vil ikkje garantisten ha høve til å krevje slike gebyr av forbrukaren eller rettsetterfølgjaren. Eventuelle meirkostnader som følge av framlegget må bærast av entreprenøren. Departementet har likevel vanskeleg for å sjå at framlegget vil føre til ein nemneverdig kostnadsauke. Garantisten sitt ansvar blir ikkje større enn det han uansett måtte rekne med for det tilfellet at forbrukaren ikkje skulle selje vidare bustaden eller retten til denne i garantitida.

4 Vidaresal av rett til bustader i bustadprosjekt før ferdigstilling – framlegg til endringar i bustadoppføringslova og avhendingslova

4.1 Bakgrunn

Det hender at bustader i nybyggprosjekt blir selde vidare før dei er ferdigstilte. Dette skjer både frå næringsdrivande og forbrukarar, men i dei fleste tilfella er vidareseljaren eit investeringsselskap. Ei rekkje av desse vidaresala byggjer etter avtalane på eit synspunkt om at det berre er retten til bustaden, og ikkje sjølve bustaden, som blir selt. Denne avtalemodellen kan kort skildrast slik:

Utgangspunktet er at det ligg føre ein avtale mellom ein kjøpar og ein entreprenør eller eigdomsutviklar om rett til ein ferdig prosjektert bustad under oppføring. Kjøparen sel så retten til bustaden vidare til ein forbrukar før bustaden er ferdig oppført. I det følgjande blir entreprenøren eller eigdomsutviklaren kalla «seljar», mens vidareseljaren blir kalla «kjøpar 1». Forbrukaren som kjøper retten til bustaden av vidareseljaren, blir kalla «kjøpar 2».

Vidaresalet skjer ved at kjøpekontrakten mellom seljaren og kjøpar 1 blir transportert til kjøpar 2 mot eit nærmare fastsett vederlag. Dette vederlaget er oftast sett saman av forskotet som kjøpar 1 har betalt seljaren i det opphavlege avtaleforholdet med tillegg av ein pårekna meirverdi (verdauke). Departementet er ikkje kjent med tilfelle der kjøpar 2 har betalt den totale og endelege kjøpesummen for bustaden med tillegg av meirverdien som vederlag for kontrakten. Under føresetnad av at seljaren samtykkjer i vidaresalet, er synspunktet at kjøpar 1 etter transporten ikkje lenger har rettar eller plikter overfor seljaren. Samtidig trer kjøpar 2 inn i den opphavlege kontraktposisjonen til kjøpar 1.

I rundskriv 9/2007 går Kredittilsynet (nå Finanstilsynet) nærmare inn på framgangsmåten til meklarar ved slike sal:

«Når det gjelder inngåelsen av avtalen mellom videreselger og annengangskjøper, framgår det av annonser og salgsoppgaver, slik Kredittilsynet har erfart det, at gjenstand for formidlingen er boligen og ikke rettigheten til denne. Videre framgår det av budskjema at kjøper inngir bud på boligen med den totale kjøpesum, hvor mellomlegget mellom kjøpesummen i kontrakten

med utbyggerselskapet og den oppnådde kjøpesummen ved videresalget fremstår som forskudd. Tilsvarende framkommer av meglers journaler, hvor formidlingen omsetningsført med den totale kjøpesummen (kjøpesummen i kontrakten med utbyggerselskapet + påslaget til videreselger), uten at det er gjort særskilt anmerkning når det gjelder type formidling. I kjøpet som utstedes direkte fra utbyggerselskapet til annengangskjøper, framkommer kjøpesummen med det totale vederlag annengangskjøperen har gitt for boligen.»

Kredittilsynet går vidare ut frå at føremålet med denne avtalemodellen er «at gevinsten videreselger oppnår ved omsetningen (vederlaget for kontrakten) kan utbetales videreselger ved kontraktsinngåelsen fordi kjøper overtar risikoen for utbyggerselskapets levering av boligen» og at «videreselger [kan] komme ut av avtaleforholdet med utbyggerselskapet uten å vente til prosjektet er ferdigstilt».

Frå advokathald er det peikt på fordelar ved å nytte denne avtalemodellen om vidaresal av kontraktposisjon. For det første blir det lagt til rette for at investorar kan oppnå fortjeneste i ein stigande marknad slik at profesjonelle aktørar har eit insitament til å teikne seg i bustadprosjekt på eit tidleg stadium. Dette gjer det enklare for utbyggjarane å tilfredsstille krav frå bankane om førehandssal og stimulerer til realisasjon av bustadprosjekt. For det andre kan høvet til slike vidaresal vere av verdi for forbrukarar som har kjøpt bustader som er under oppføring. Modellen gir mellom anna tryggleik i situasjonar der føresetnadene til kjøparen endrar seg i tida før bustadprosjektet er fullført.

På den andre sida oppstår spørsmålet om omsynet til kjøpar 2 blir tilfredsstillande vareteke ved denne typen vidaresal, og om kontraktforma harmonerer med gjeldande kontraktlovgiving. Det kan særleg reisast spørsmål om forbrukarvernereglane i bustadoppføringslova og avhendingslova tillet at kjøpar 1 skriv frå seg oppfyllingsansvaret for levering av bustaden. Når det gjeld bustadoppføringslova, kan ein også spørje om forbrukarvernereglane tillet at kjøpar 2 utan fullgod sikring utbetalar vederlaget for kontraktposisjonen.

Slike vidaresal reiser spørsmål om kva slags kontraktlov som regulerer avtaleforholdet mellom kjøpar 1 og kjøpar 2. Departementet er kjent med at det eksisterer ulike syn på den kontraktrettslege rubriseringa av desse avtalane. Særleg frå advokat-hald er det blitt hevda at sal av rettar til bustader er noko anna enn sal av sjølve bustadene, og at vidare-salsavtalane difor fell utafør verkeområdet til avhendingslova og bustadoppføringslova. Konsekvensen av eit slikt syn er at avtalane blir rekna for å falle inn under lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) eller lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp, avhengig av om kjøpar 1 er næringsdrivande eller forbrukar. I motsetnad til dette uttalar Kredittilsynet (nå Finanstilsynet) i rundskriv 9/2007 at det i realiteten dreier seg om sal av bustader, og at ein ikkje kan utelukke at avtalane fell inn under avhendingslova og bustadoppføringslova. Rettsuvisna på dette punktet har skapt monaleg tvil i eigedomsbransjen.

Spørsmålet har også ei side til fastlegginga av pliktene til meklarane etter lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling. Tilhøvet til eigedomsmeklingslova var bakgrunnen for at Kredittilsynet (nå Finanstilsynet) i brev 24. januar 2008 bad Justisdepartementet avklare korleis vidaresalstilfella skal vurderast etter kontraktlovgivinga. I brevet frå Kredittilsynet heiter det mellom anna:

«I forbindelse med Finansdepartementets forslag til ny eiendomsmeglingslov fremkommer det imidlertid at 'etter departementets vurdering må mellommannsvirksomhet knyttet til slik omsetning anses som eiendomsmegling', jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) punkt 4.3.4. Dette standpunktet ligger til grunn for bestemmelsen i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 1-4 femte ledd (forskrifter om visse former for eiendomsmeglingsvirksomhet), hvor departementet kan fastsette 'nærmere regler, herunder unntak fra lovens øvrige regler' for denne type formidling. Kredittilsynet skal på oppdrag fra Finansdepartementet vurdere behovet og eventuelt foreslå forskrifter til blant annet denne bestemmelsen. Basert på henvendelser til Kredittilsynet fra eiendomsmeglingsbransjen og publikum, er Kredittilsynet av den oppfatning at det eksisterer svært ulik praksis og oppfatninger om denne problemstillingen i bransjen. På dette grunnlag vil Kredittilsynet anta at det er behov for en klargjøring av eiendomsmeglernes plikter ved slik formidling.

Som det fremgår av rundskrivet nevnt ovenfor, er Kredittilsynet av den oppfatning at denne type formidling reiser en rettslig problemstilling i forhold til preseptorisk kontraktslovgiving, herunder forbrukerbeskyttelsen i bustadoppføringslova og avhendingsloven, § 1-2 an-

net ledd. Kredittilsynet ser det som nødvendig å avklare forholdet til kontraktslovgivingen før det kan gis forskrifter om eiendomsmeglerens plikter ved slik formidling. Kredittilsynet ber derfor om Justisdepartementets vurdering av hvorvidt og eventuelt hvorledes kontraktslovgivingen setter skranker for et avtaleforhold hvor gjenstand for overdragelsen er en avtale om erverv av fast eiendom.»

På bakgrunn av uvissa rundt kva slags kontraktlov som regulerer avtaleforholdet mellom kjøpar 1 og kjøpar 2, gjorde Justisdepartementet i høyringsnotatet 27. oktober 2008 framlegg om å avklare rettsstoda gjennom endringar i avhendingslova og bustadoppføringslova.

4.2 Gjeldande rett og framlegget i høyringsnotatet

I høyringsnotatet peikte Justisdepartementet på at avtalemодellen basert på synspunktet om transport av kontraktposisjon, kunne vere problematisk av omsyn til kjøpar 2 sine interesser som forbrukar, jf. høyringsnotatet punkt 3.2.1 kor det mellom anna heiter:

«Avtalemодellen basert på synspunktet om at ein berre avhendar ein rett til bustad, kan synast problematisk i eit forbrukarperspektiv. Eit sentralt spørsmål er kva sikring kjøpar 2 får for det utbetalte vederlaget i tida fram til heimelseverføringa av bustaden. Ein kan tenkje seg situasjonen dersom seljaren går konkurs. Kredittilsynet legg i rundskriv 9/2007 til grunn at heimelen vanlegvis blir overført direkte frå seljaren til kjøpar 2, slik at grunnboksheimelen framleis ligg hos seljaren når kjøpar 2 betaler vederlaget til kjøpar 1.

Under føresetnad av at gjenstanden for vidaresalet er ein kontraktposisjon regulert av kjøpslovgivinga, er utgangspunktet at kjøpar 1 kan krevje utbetaling av heile vederlaget (forskotet og meirverdien) mot å overføre kontraktposisjonen til kjøpar 2, jf. prinsippet om yting mot yting. Vidare føreset avtalemодellen at det heller ikkje oppstår ei ufråvikeleg plikt for kjøpar 1 til å stille garanti for oppfylling av avtalen, sml. systemet etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47. Konsekvensen er at kjøpar 2 risikerer å tape det beløpet som er betalt til kjøpar 1 ved kontraktsigneringa, dersom seljaren (utbyggarselskapet) går konkurs eller av andre grunnar ikkje oppfyller kontrakten.

Omfanget av risikoen til kjøpar 2 ved utbetaling av vederlaget varierer med den konkrete partskonstellasjonen:

Der kjøpar 1 har gjort kjøpet og vidaresalet som ledd i si næringsverksemd, vil ikkje avtalen mellom kjøpar 1 og seljaren vere omfatta av reglane i bustadoppføringslova. Utgangspunktet er då at det eksisterer avtalefridom med dei fråvikelege reglane i avhendingslova som bakgrunnsrett så langt dei rekk. Dersom kjøpar 2 trer inn i ein slik avtale, er det derfor ikkje sikkert at det er stilt nokon garantiar frå seljaren i det opphavlege avtaleforholdet. Kjøpar 2 må derfor gjennomgåande reknast å bli utsett for ein klar økonomisk risiko i desse tilfella. Til dette kjem at det er uvisst om kjøpar 2 kan gjere ufråvikelege forbrukarrettar gjeldande overfor seljaren eller om kjøpar 2 sin rettsposisjon i det fulle er avhengig av avtalen mellom seljaren og kjøpar 1, jf. ovanfor.

Der kjøpar 1 er forbrukar, vil kjøpar 2 tre inn i ein avtale som er regulert av bustadoppføringslova. Kjøpar 2 vil då ofte nyte ei viss sikring i kraft av dei garantiane seljaren har stilt overfor kjøpar 1 i det opphavlege avtaleforholdet, jf. bustadoppføringslova §§ 12 og 47. Hovudregelen er at garantiar følgjer hovudkravet når dette blir omsett. Dersom garantisten har tatt atterhald om at garantien berre skal gjelde til fordel for kjøpar 1, kan det reisast spørsmål om kjøpar 2 likevel kan rette krav mot garantisten i medhald av dei ufråvikelege garantireglane i bustadoppføringslova, sjå nærmare i punk 2.6 ovanfor, der eit tilsvarande spørsmål er drøfta. I alle høve må ein skilje mellom den delen av vederlaget som knyter seg til forskotet kjøpar 1 har betalt seljaren, og den delen av vederlaget som knyter seg til meirverdien. Vederlaget for meirverdien vil vanlegvis ikkje vere dekt av garanti en i det opphavlege avtaleforholdet. Dette er ein konsekvens av at denne delen av vederlaget ikkje er forankra i avtalen mellom seljaren og kjøpar 1.»

I høyringsnotatet la Justisdepartementet til grunn at avtalar om sal av kontraktposisjonar til bustader under oppføring på nærmare vilkår fell inn under bustadoppføringslova og avhendingslova med den verknad at dei ikkje fullt ut kan gjerast gjeldande etter sitt innhald. Det blei likevel peikt på at den rettslege klassifiseringa av desse avtalane er noko usikker etter gjeldande rett. Justisdepartementet gjorde difor framlegg om føresegner i bustadoppføringslova og avhendingslova som klargjer at lovene gjeld for vidaresal av kontraktposisjonar på same måte som om det var gjort avtale om sal av sjølve bustaden under oppføring. Den nærmare grunngevinga går fram av punkt 3.3 i høyringsnotatet:

«Korleis ein rettsleg skal klassifisere vidaresalavtalane, byr på ein viss tvil. Justisdepartemen-

tet har i punkt 3.2.2 og 3.2.3 ovanfor kome til at vidaresalavtalane på nærmare vilkår fell inn under verkeområdet til bustadoppføringslova og avhendingslova. Særleg spørsmålet om i kva grad bustadoppføringslova gjeld, må likevel reknast som noko tvilsamt. Det er uheldig med ei slik rettsuvisse på eit område der det er tale om store verdiar, og der behovet for forbrukarvern er stort. Etter Justisdepartementets oppfatning veg omsynet til forbrukarvern tyngre enn dei omsyna som er nemnde til støtte for avtalemодellen i punkt 3.1 ovanfor. Sjølv om vidaresalavtalane mest truleg er omfatta av bustadoppføringslova og avhendingslova etter gjeldande rett, kan det vere behov for å presisere dette i dei respektive lovene. På den måten får ein brakt ei eventuell rettsuvisse av vegen, samtidig som det blir lettare for partane å finne ut kva slags reglar som gjeld.»

Framlegget i høyringsnotatet gjekk i realiteten ut på å skjere gjennom avtalemодellen om transport av kontraktposisjon og jamstille desse avtalane med vidaresal av sjølve bustadene. Dette ville bety at kjøpar 1 så langt sal av sjølve bustadene er omfatta av dei ufråvikelege forbrukarvernereglane i bustadoppføringslova og avhendingslova, ikkje kan avtale seg bort frå eit sjølvstendig oppfyllingsansvar etter desse lovene ved å gjennomføre vidaresalet som transport av kontraktposisjon. Rettstillinga til seljaren ville avhenge av om han på avtalegrunnlag har teke på seg ei oppfyllingsplikt overfor kjøpar 2. Om han ikkje har gjort det, ville utgangspunktet vere at kjøpar 2 må halde seg til kjøpar 1 som avtalepart og berre kan rette krav mot seljaren etter reglane om direktekrav i kontraktlovgivinga. Den nærmare lovreguleringa av vidaresalssituasjonane ville etter framlegget i høyringsnotatet bli som følgjer:

Der kjøpar 1 er næringsdrivande og kjøpar 2 er forbrukar, gjeld dei fråvikelege reglane i avhendingslova så langt dei rekk for avtalen mellom seljaren og kjøpar 1, mens bustadoppføringslova gjeld for avtalen mellom kjøpar 1 og kjøpar 2. Der både kjøpar 1 og kjøpar 2 er forbrukarar, gjeld bustadoppføringslova for avtalen mellom seljaren og kjøpar 1, mens avhendingslova så langt ho rekk gjeld for avtalen mellom kjøpar 1 og kjøpar 2. I høyringsnotatet presiserte departementet at avtalar om kjøp av ferdig prosjektert bustad under oppføring, etter gjeldande rett normalt må sjåast som reine avhendingsavtalar i relasjon til avhendingslova så lenge kjøparen ikkje har høve til å ta vesentlege avgjerder om utføringa av arbeidet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) side 63. I den grad bustadoppføringslova kjem til anvendelse gjeld imidlertid ikkje avhendingslova.

4.3 Høyringsfråsegnene

Nokre av høyringsinstansane har synspunkt på forståinga av gjeldande rett. *Forbrukarombodet* og *Forbrukarrådet* støttar det synet som departementet gav uttrykk for i høyringsnotatet. *Advokatfirmaet Schjødt* og *Norges Eiendomsmeglerforbund* har derimot eit anna syn på gjeldande rett. Advokatfirmaet Schjødt uttalar følgjande:

«Etter vårt syn er det i strid med almen oppfatning når det hevdes at videresalg av boliger under oppføring allerede i dag er dekket av bustadoppføringslovas og avhendingslovas anvendelsesområder. Det er på det rene at mange slike videresalg skjer på en uryddig måte, og hvor det ikke klart fremkommer hva slags avtale det er tale om. Men dette forhindrer etter vårt syn ikke at slikt videresalg kan foretas på to prinsipielt forskjellige måter.

Enten kan videresalget skje som et salg av eiendom. Da fortsetter Kjøper 1 å være utbyggers kontraktspart. Kjøper 2 kobles ikke til utbygger. Ved overtagelse settes Kjøper 2 inn som hjemmelshaver, fortsatt uten å være i kontraktsposisjon med utbygger. Kjøper 2 kan etter dette gjøre sine krav, for eksempel mangler, gjeldende overfor Kjøper 1 etter kontrakten dem i mellom eller mot utbygger etter reglene om springende regress. Dersom Kjøper 2 gjør sine krav gjeldende mot Kjøper 1, kan Kjøper 1 videreføre kravet (søke regress) mot utbygger etter kontrakten dem i mellom.

Alternativt kan videresalget skje som en transport av kontraktsposisjon, med samtykke fra utbygger. Da vil Kjøper 2 kunne gjøre sine krav gjeldende mot utbygger, mens Kjøper 1 normalt kun svarer for at Kjøper 2 faktisk kommer i den kontraktsposisjon som er forespeilet. Vi kan ikke se at det etter gjeldende rett er hindringer for en slik avtaleform. En forutsetning vil da være at det i salgssituasjonen klart fremkommer hva slags avtaleform det er tale om. Det som derimot er noe uklart er den oppgjørmessige situasjonen, herunder hvordan megler i videresalget skal forholde seg i forhold til sikring av en eventuell merverdi. Her er det etter vårt skjønn behov for en avklaring, gjerne gjennom en lovendring. Men det er ikke nødvendig å gi bustadoppføringslova/ avhendingslova full anvendelse på denne type avtaler for å oppnå dette.»

Barne- og likestillingsdepartementet, Forbrukarombodet, Forbrukarrådet, Kredittilsynet, Statens bygningstekniske etat, Oslo kommune, AL Norske Boligbyggelags Landsforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Finansnæringens Hovedorganisasjon, Huseiernes Landsforbund, Jussformidlingen, Norges

Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund, og OBOS støttar i hovudsak framlegget i høyringsnotatet. Det blir særleg peikt på at framlegget avklarar ei uheldig rettsuvisse og styrkar stillinga til forbrukarane på eit område der behovet for økonomisk tryggleik er stort. *Kredittilsynet* viser òg til at framlegget reduserer uvissa rundt eigedomsmeklarane sine plikter etter eigedomsmeklingsregelverket, og uttalar:

«Undersøkelser knyttet til formidling av boligprosjekter har de senere årene utgjort en viktig del av Kredittilsynets tilsynsvirksomhet med eiendomsmegling. En klargjøring av kontraktsretten på dette området vil redusere usikkerheten knyttet til fastleggelsen av eiendomsmeglerens plikter etter eiendomsmeglingsregelverket, herunder å gi korrekte opplysninger og adekvat rådgivning i samsvar med god megler-skikk og sørge for utveksling av ytelsene på en slik måte at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko forbundet med dette. En klar regulering vil lette Kredittilsynets tilsynsvirksomhet på dette feltet. Samtidig er det Kredittilsynets generelle oppfatning at uklart regelverk vil kunne utnyttes på en måte som gir konkurransemessige fortrinn i forhold til å få tildelt eiendomsmeglingsoppdrag, samtidig som sikkerheten til forbrukeren svekkes. Dette er neppe eiendomsmeglingsbransjen som helhet tjent med. Kredittilsynet ser det derfor som ønskelig og nødvendig med en uttrykkelig regulering av videresalgstilfellene.»

Finansnæringens Hovedorganisasjon uttalar:

«FNH vil vise til at bankene på generelt grunnlag primært er interessert i at forhåndssalg før finansiering gis er knyttet til konkrete salg til bruker og ikke til investorer. Forslaget har således vår støtte. Forslaget vil trolig innebære at det blir vanskeligere å oppnå tilstrekkelig forhåndssalg fordi avklaringen i lovene vil gjøre det mindre attraktivt for investorer å tegne seg i nybyggingsprosjekt. Dette kan få betydning for entreprenørers mulighet til å tilfredsstille krav fra banker om forhåndssalg før finansiering gis. Dette er likevel en ønsket utvikling i det vi tror at forhåndssalg som ikke involverer investorer vil gi et riktigere bilde av den faktiske etterspørselen etter boliger.»

Forbrukarrådet har følgjande synspunkt:

«Forbrukerrådet er også fornøyd med departementets forslag om en presisering i bustadoppføringslova og avhendingslova om at videresalg omfattes av loven der den første kjøperen er næringsdrivende og videreselger boligen før denne er ferdigstilt. Forslaget innebærer etter vår oppfatning en avklaring av rettsforholdet

mellom partene og vil dessuten ha en sunnere virkning for boligmarkedet. Forbrukerrådet har lenge ment at spekulanter på boligmarkedet, særlig vedrørende boliger under oppføring, bidrar til et unødige prispress på boliger og at spekulasjon i dette markedet kan ha store økonomiske og rettslige konsekvenser for den enkelte forbruker.

Fra et forbrukersynspunkt ser vi det som svært gunstig at regelverket klargjøres for denne type virksomhet og vi antar at forslaget bidrar til at det blir mindre attraktivt for spekulanter å engasjere seg i dette markedet. Forbrukerrådet savner imidlertid en drøftelse av hvilke aktører som i denne sammenheng regnes som næringsdrivende.

(...)

Regulering av vidaresalg

Som nevnt mener Forbrukerrådet at spekulanter i boligmarkedet bidrar til en unødvendig fordyring av boligprisene. Forbrukerrådet har vært kritiske til aktører som spekulerer i boligmarkedet og mener at dette bidrar til å trekke opp prisene for dem som faktisk har tenkt å bo i boligen. I dag ser vi at spekulantene/investorene har bidratt til for stor byggeaktivitet, og dermed et overskuddstilbud i markedet. Vi ser samtidig at når spekulantene trekker seg ut i et fallende marked, fører dette til et større og hurtigere fall enn det ellers ville ha vært. Forbrukerrådet mener at en slik presisering i lovverket er et viktig og nødvendig bidrag for å motvirke store svingninger i boligmarkedet. Når det i tillegg har vært reist tvil om hvilke lovregler som gjelder i slike tilfeller, og at forbrukeren dermed kan komme i fare for å gå glipp av sentrale forbrukerrettigheter, bør denne tvilen ryddes av veien. På denne bakgrunn slutter Forbrukerrådet seg til forslaget om en presisering i bustadoppføringslova og avhendingslova der vidaresalg blir likestilt med 'direktesalg' mellom entreprenør og forbruker.

Scenariet som beskrives i høringsnotatet er følgende: Selgeren (utbygger/entreprenør) inngår avtale med kjøper 1 (videreselger) om oppføring av ny bolig. Kjøper 1 vidareselger denne til kjøper 2 (forbrukeren) før boligen ferdigstilles. Spørsmålet som departementet har reist er om vidaresalget omfattes av virkeområde for bustadoppføringslova, jmf. formuleringen i lovens § 1, bokstav b, 'avtale om rett til fast eigedom med ny eigerbustad'.

I den nærmere redegjørelsen fra departementet blir det vist til det 'tradisjonelle' synet som bygger på den oppfatning at det kun er kontraktsposisjonen som blir overført av vidareselgeren, og at vidareselgeren derfor ikke har noen oppfylleelsesplikt overfor forbrukeren, men kun hefter for at kravet er til. Dette har som konsekvens at verken bustadoppføringslova el-

ler avhendingslova kommer til anvendelse i forholdet mellom vidareselgeren og forbrukeren, men at dette reguleres henholdsvis av kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven dersom vidareselgeren er næringsdrivende.

Forbrukerrådet mener dette synspunktet kan være problematisk sett fra et forbrukerståsted. Mellom profesjonelle aktører kan det fritt avtales om bustadoppføringslovas bestemmelser skal legges til grunn for avtalen eller ikke. Er det avtalt at loven ikke skal gjelde kan forbrukeren stilles i en svært usikker posisjon idet loven da verken kan gjøres gjeldende mot utbygger/entreprenøren eller vidareselgeren. Og for det tilfelle at det er avtalt at bustadoppføringslova skal gjelde mellom partene, kan det hende at det fra selgersiden er tatt forbehold om at lovens bestemmelser skal gjelde ved et eventuelt vidaresalg. I begge tilfeller har forbrukeren uansett ingen sikkerhet for differansen mellom den opprinnelige kontraktsum og den kjøpesum som forbrukeren har gitt for boligen til vidareselgeren.

Bustadoppføringslova har dessuten mange regler som ikke fanges opp av forbrukerkjøpsloven eller annen alternativ lovgivning. Foruten garantireglene gjelder dette for eksempel retten til dagmulkt etter §18, reglene for overtakelse og overtakelsesforretning etter §§ 14 og 15 samt forbrukerens rett til å kreve endringer og tillegg i forhold til det som er avtalt etter § 9. Dersom vidaresalget ikke reguleres av bustadoppføringslova vil forbrukeren gå glipp av rettighetene som disse reglene gir.

Forbrukerrådet mottar årlig om lag 3000 henvendelser med spørsmål i tilknytning til nyoppføring av bolig. Vår erfaring med vidaresalg er at de fleste forbrukere oppfatter forholdet slik at det er en bolig de kjøper i slike tilfeller, med alle rettigheter dette medfører, og ikke bare en kontraktsposisjon. Problemet med vidaresalg har vært særlig tydelig i borettslagsprosjekter. For en del borettslag medfører det betydelige utfordringer at så mange kjøpere har spekulert i boligkjøp stikk i strid med brukereierprinsippet som ligger til grunn for borettslagsmodellen. Til tross for at det etter borettslagsloven kun er fysiske personer som kan eie andeler, og hver andelseier bare kan eie en andel, har investeringsselskaper fått kjøpe både to og flere andeler på spekulasjon.»

Forbrukerrådet og Boligprodusentenes Forening etterlyser likevel ei nærmere utgreiing av kva for nokre aktørar som skal reknast som næringsdrivande i desse avtaleforholda. *Boligprodusentenes Forening* synest vidare å meine at framlegget til lovregulering av vidaresal mellom to forbrukarar ikkje går langt nok:

«Departementet legger til grunn at i de tilfeller hvor både kjøper 1 og kjøper 2 er forbrukere, faller avtalen om videresalg utenfor virkeområdet til Bustadoppføringsloven. I slike tilfeller synes departementet å legge til grunn at det er avhendingslova som skal gjelde i forholdet mellom dem. Dette er betinget av at boligen er ferdig prosjektert og at forbruker 2 har en begrenset mulighet for å påvirke boligen gjennom sine beslutninger. Omfanget av avhendingslovas bestemmelser er regulert i avhendingslova § 1-1 3. ledd hvor det fremgår:

'Ved samansett avtale som gjeld avhending av fast eigedom saman med oppføring av bygning eller anna yting frå seljaren, gjeld lova berre for avhendingsdelen. Dersom tillegget til avhendinga utgjer ein uvesentleg del, gjeld lova så lang ho høver likevel for heile avtala.'

Hvis oppføring av bygning er en vesentlig del av avtalen, eller forbruker (kjøper 2) kan påvirke boligen i mer betydelig grad, vil ingen av de nevnte lover komme til anvendelse, og det vil være ulovfestede entrepriserettslige regler eller den konkrete avtale, som regulerer forholdet mellom partene.

Departementet foreslår at avhendingslova § 1-1 første ledd skal lyde:

'Som avhending av fast eigedom reknar ein også avtale om vidaresal av rett etter avtale om avhending av fast eigedom.'

Dette løser imidlertid ikke forholdet til videresalg av uferdige boliger hvor begge parter er forbrukere.

Spørsmålet blir da om det er mer hensiktsmessig å lovregulere de tilfeller hvor, etter dagens regler og det departementet foreslår, verken bustadoppføringslova eller avhendingslova kommer til anvendelse.

Boligprodusentene mener at videresalg fra forbruker til forbruker før boligen er ferdigstilt bør reguleres, men at løsningen ikke er åpenbar. Foreningen tilrår at temaet utredes med sikte på at forholdet reguleres i bustadoppføringslova.»

Advokatfirmaet Schjødt, Bedriftsforbundet for små og mellomstore bedrifter og Den Norske Advokatforening går i hovudsak imot framlegget i høyringsnotatet. Hovudinnvendinga til *Advokatfirmaet Schjødt* og *Den Norske Advokatforening* er at framlegget går for langt i å verne kjøpar 2 sine interesser på kostnad av kjøpar 1. Dei peiker særleg på at kjøpar 1 blir pålagt eit sjølvstendig oppfyltingsansvar overfor kjøpar 2, slik at kjøpar 1 heftar for manglar og forseinkingar ved leveringa frå seljaren utan å ha nokon reell kontroll over byggjeprosessen. Samanlikna med omsetnad av ferdig oppførte

bustader, legg ein til grunn at eit slikt oppfyltingsansvar kan bli særleg tyngjande sidan kjøpar 1 òg vil ha risikoen for seljaren sin konkurs i byggjeperioden. Som eit mogleg alternativ til framlegget i høyringsnotatet, foreslår desse høyringsinstansane ei meir avgrensa regulering med sikte på å styrke rettane til kjøpar 2 der vernebehovet er størst. Dei peiker særleg på moglegheita for særskilt regulering av oppgjeret mellom kjøpar 1 og kjøpar 2. *Advokatfirmaet Schjødt* skriv mellom anna følgjande:

«Det standpunkt departementet gir uttrykk for som gjeldende rett, og som foreslått kodifisert gjennom lovendring, altså at alle videresalgstilfeller skal være dekket av de to lovene, vil etter vårt syn gi en rekke utilsiktede virkninger.

Departementets syn og forslag kan passe godt når Kjøper 1 er en kommersiell aktør som driver oppkjøp og videresalg i næringsvirksomhet. Vårt kontor har bistått i en rekke saker knyttet til videresalg, og vårt inntrykk er at videresalg under oppføring også er høyst aktuelt for mange ordinære kjøpere. Dette skyldes blant annet at det ofte går lang tid (opp mot 2 år) fra kjøpstidspunkt til ferdigstillelse, og det er da ikke sjelden at kjøpernes situasjon endres. Dette kan skyldes samlivsbrudd, endret behov, bytting av arbeidsplass osv. I dagens marked er også videresalg høyst aktuelt for kjøpere som ikke lenger har råd til å fastholde kjøpet. Selv om de må selge med tap, er dette bedre enn å avbestille mot utbygger og derved risikere et erstatningskrav fra utbygger av ukjent størrelse (jf bust.l. § 53). I slike tilfeller vil departementets syn etter vår vurdering medføre et alt for stor ansvar for Kjøper 1 i forhold til utbyggers oppfyllelse. Kjøper 1 er i disse tilfellene forbruker med samme behov for beskyttelse som Kjøper 2.

Dersom videresalg foregår på en ryddig måte, er begge parter vel inneforstått med at Kjøper 2 for fremtiden må rette sine krav mot utbygger (på samme måte som om boligen var kjøpt direkte fra utbygger). Dersom reglene for oppgjør blir klargjort, vil etter vårt syn Kjøper 2 sine interesser være fullt ivaretatt.

Dersom departementets syn/lovforslaget legges til grunn, vil Kjøper 1 under ingen omstendighet kunne avtale seg bort fra et betydelig medansvar for utbyggers mislighold. Dersom avhendingsloven/bustadoppføringslova gjelder, vil Kjøper 1 ha fullt ansvar for forsinkelse og mangler ved utbyggers leveranse. Dersom Kjøper 2 velger å gå på Kjøper 1 (f.eks på grunn av konkurs hos utbygger), kan dette bli et betydelig og utilsiktet ansvar. Det er også verdt å nevne at dersom Kjøper 1 er forbruker, vil det være avhendingsloven som gjelder i videresalget. Ved forsinkelse har Kjøper 1 et fullt er-

statningsansvar (avh.l. § 4-5), mens utbyggers plikt normalt er begrenset til dagmulkt (bust.l. § 18). Kjøper 1, som forbruker, vil altså svare for en ubegrenset erstatning, mens utbyggers ansvar er begrenset til dagmulktssatsen.

Dersom avtaleforholdet avtales som en transport av kontraktsposisjon, vil Kjøper 1 ikke lenger ha et avtaleforhold til utbygger. Dersom han senere blir møtt med krav fra Kjøper 2 på grunn av departementets lovforståelse/lovforslag, vil han etter det vi kan forstå heller ikke ha et ubetinget regresskrav mot utbygger (selv om denne er solvent).

Vi kan ikke se at det er naturlig at Kjøper 2 skal få en vesentlig bedre stilling enn en kjøper som kjøper direkte av utbygger, ved at Kjøper 2 får to ansvarlige å forholde seg til. Vi finner det sterkt urimelig at en Kjøper 1 i et slikt type kjøp, hvor det er lang tid fra kjøpstidspunkt til overtagelse, ikke kan foreta et videresalg uten å pådra seg et slikt ansvar. Eneste alternativ for å unngå dette, vil da være en avbestiling. Dette vil imidlertid bety at han ikke kan nyte godt av verdistigningen i et stigende marked, og må gå inn i boligmarkedet på ny i et høyere marked. Ved verdifall, vil han ikke ha kontroll på dekningsalget, og risikere et erstatningskrav av uviss størrelse.

Vi er redd for at mange som kommer i en videresalgssituasjon ikke vil være klar over hvilken risiko de utsetter seg for. Dette kan etter vårt skjønn skape langt flere uheldige situasjoner enn de som lovforslaget nå ønsker å bøte på.

Vi ser at vår lovforståelse kan ha uheldige sider for Kjøper 2 i forhold til garantistillelser og oppgjør. For å bøte på dette, er det etter vårt skjønn imidlertid bedre å regulere akkurat disse forholdene spesielt i stedet for å gi lover som ikke er ment for denne type avtaler, full anvendelse. Vår hovedinnvending er at Kjøper 1 fratras muligheten til å komme ut av et langvarig avtaleforhold uten enten å pådra seg et stort ansvar for utbyggers oppfyllelse eller å være henvist til en uheldig og uforutsigbar avbestillings-situasjon.»

Den Norske Advokatforening uttaler følgjande:

«4.1 Bakgrunn – dagens situasjon

Det har særlig i de senere år i stor grad forekommet videresalg av boliger under oppføring. Dette har åpenbart sammenheng med at kjøp av bolig i oppføringsfasen har vist seg å være gode investeringer på grunn av pristigningen i boligmarkedet de senere år.

Det er Advokatforeningens erfaring at både forbrukere og investorer benytter seg av kjøp og videresalg og intensjonene bak varierer i

stor utstrekning. Mange ønsker å hente ut en gevinst, typisk boliginvestorer, mens andre ser seg nødt til å videreselge der forutsetningene endrer seg i tiden fra bestilling til ferdigstillelse.

Selve videresalget gjennomføres i praksis ved at kjøper 1 har transportert kjøpsavtalen denne inngikk med selger i første omgang til en kjøper 2 mot et vederlag. Frem til nå har det ikke foreligget noen endelig og entydig avklaring med hensyn til den rettslige regulering av slike videresalg. Advokatforeningen har registrert usikkerhet med hensyn til lovvalget blant aktørene innenfor eiendomsbransjen. Dette har bl.a. gitt seg utslag i sammenblanding av ulike kontraktsregimer og lovvalg.

Advokatforeningen er derfor enig med Kredittilsynet og Justisdepartementet i behovet for å avklare anvendelsesområdet for bustadoppføringslova og avhendingslova vedrørende videresalgstilfellene.

4.2 Vurdering av endringsforslag

Basert på sin drøfting foreslår departementet en tilføyelse i buofl § 1 bokstav b og avhl § 1-1 første ledd fjerde punktum, som innebærer at videresalg omfattes av nevnte lover.

Lovforslaget vil bidra til en avklaring. Forslaget innebærer imidlertid enkelte konsekvenser, særlig i forholdet mellom kjøper 1 og 2 som etter Advokatforeningens syn gir grunn til enkelte kommentarer.

En konsekvens av anvendelsen av bustadoppføringslova på forholdet der kjøper 1 er profesjonell og kjøper 2 er forbruker vil være at kjøper 1 får et større ansvar enn tidligere antatt. I realiteten vil kjøper 1 kunne få større forpliktelser overfor kjøper 2 enn opprinnelig selger har overfor kjøper 1, dersom det første salget var basert på avhendingsloven og ikke bustadoppføringsloven. Dette medfører at kjøper 2 vil kunne rette krav både mot kjøper 1 og selger. I den sammenheng vil kjøper 1 være henvist til å søke regress hos utbygger så langt kjøper 1 vil ha dekning i sin kontrakt med selger. Dette er en konstruksjon som etter Advokatforeningens syn kan få enkelte urimelige følger. For eksempel vil kjøper 2 kunne holde kjøper 1 ansvarlig for forsinkelser selv om kjøper 1 ikke har noen innflytelse på fremdriften i byggeprosessen.

Det kan etter Advokatforeningens syn også fremstå som urimelig belastende for en kjøper 1 å skulle stille entreprenørgarantier slik høringsforslaget legger til grunn. Det vises til at kjøper 1 reelt sett som regel ikke er entreprenør/utbygger. Kjøper 1 antas derfor ikke i samme grad å ha de samme muligheter til å fremskaffe garanti som en profesjonell utbygger vil ha, og det vil hvert fall innebære merkostnader.

Når det gjelder anvendelsen av avhendingslova på forholdet mellom enten to forbrukere el-

ler to profesjonelle innebærer forslaget bl.a. at de ordinære mangelsbeføyelsene vil kunne gjøres gjeldende mellom kjøper 1 og 2. Dette vil i realiteten innebære at kjøper 1 kan være ansvarlig for mangler ved en bolig kjøper 1 aldri har sett, samt ikke har kunnet ha noen innflytelse på og evt. rette på i byggetiden. Kjøper 1 vil også bære risikoen for selgers konkurs overfor kjøper 2. Det er Advokatforeningens syn at dette i realiteten vil kunne medføre et ansvar ut over det som normalt gjelder ved salg av fast eiendom etter ferdigstilling.

Nevnte konsekvenser kan etter Advokatforeningens syn gi grunn til å vurdere mulige andre løsningsalternativer. En vesentlig begrunnelse for å sikre kjøper 2 et bedre vern er at kjøper 2 ellers risikerer å ikke ha noen sikkerhet for den merpris som er betalt i videresalg. Dette kan for eks. alternativt ivaretas ved å lovregulere oppgjøret mellom kjøper 1 og kjøper 2, herunder sikring av merverdien frem til kjøper 2 har overtatt boligen. Dette vil medføre at kjøper 2 løper mindre risiko for å tape merverdien. Samtidig vil ikke kjøper 1 bli stilt dårligere enn at merprisen må overføres tilbake til kjøper 2.

Advokatforeningen antar at det også kan være en mulighet å regulere selgers forhold til sine respektive kjøpere slik at i tilfelle hvor det videreselges til en forbruker, vil det foreligge et ansvar for utbygger i samsvar med bustadoppføringslova, selv om utbygger kanskje har inngått en annen type kontrakt med kjøper 1. Advokatforeningen legger til grunn at det sentrale for utbygger normalt vil være å ha et tilstrekkelig antall kjøpere for å igangsette byggeprosjektet, og ikke å skjerme seg for kontrakter basert på bustadoppføringslova. Advokatforeningen ser imidlertid at et kompliserende moment kan være at dette bl.a. vil innebære at selger vil måtte stille ytterligere garantier, noe som også forutsetter at selger blir gjort kjent med videresalg. Noe stort praktisk problem vil dette neppe være, i det selger må antas å ha tatt høyde for at salg av boligene under oppføring vil skje etter bustadoppføringslovas regler også mht omfanget av garantistillelser. Selger vil også erfaringsmessig som hovedregel ha forbeholdt seg rett til godkjenning av ny kjøper.

Det er i høringsforslaget på side 17 korrekt lagt til grunn at der kjøper har kjøpt og videresolgt som ledd i sin næringsvirksomhet, vil ikke avtalen mellom kjøper 1 og selgeren som utgangspunkt være omfattet av reglene i bustadoppføringslova. Imidlertid er det Advokatforeningens erfaring at i praksis benytter selger i betydelig utstrekning samme standardkontrakt basert på bustadoppføringslovas regler for prosjektet uavhengig av om kjøper er forbruker eller næringsdrivende. I de tilfelle vil kjøper 2 tre inn i avtalen med utbygger og på den måten ha

rettighetene etter bustadoppføringslova i behold. Dette er ikke et avgjørende moment, men nevnes i det de hensyn som høringsforslaget tar sikte på å ivareta, i disse tilfelle ikke synes i praksis å gjøre seg gjeldende i så stor grad som høringsutkastet synes å legge til grunn.

Advokatforeningen bemerker avslutningsvis at de foreslåtte endringer sannsynligvis vil kunne medføre at investorer vil bli mer varsomme med tanke på oppkjøp av leiligheter for videresalg. Det antas å være en konsekvens av at de foreslåtte endringer som nevnt plasserer et vesentlig større ansvar på kjøper 1 overfor kjøper 2 enn det gjennomgående tidligere har vært antatt. Dette vil igjen kunne ha konsekvenser for igangsettingen av en del boligprosjekter. Det synes å være en erfaring at kravene til forhåndssalg for igangsetting av prosjekter ofte dels oppfylles nettopp ved oppkjøp av investorer med tanke på videresalg. På den annen side vil endringen antageligvis føre til at kjøperne i større grad faktisk vil være de fremtidige og reelle eierne. Dette vil muligens også kunne ha en prisdempende effekt. Advokatforeningen vil kun påpeke disse mulige konsekvenser av mer boligpolitisk karakter.

4.3 Sammenfattende konklusjon

Advokatforeningen slutter seg til at det foreligger et behov for en rettslig regulering av videresalgstilfellene.

Det er imidlertid Advokatforeningens syn at forslaget i noen henseende går vel langt i å ivareta/styrke kjøper 2's interesser på bekostning av kjøper 1. Dette vil særlig gjelde forhold som ligger utenfor kjøper 1's kontroll. Dette kan tilsi at det bør vurderes mindre inngripende måter å lovregulere videresalgene på som ivaretar de hensyn som Advokatforeningen i det ovenstående har påpekt. Dette kan for eks. løses ved å lovregulere sluttoppgjøret mellom kjøper 1 og kjøper 2 og på den måten sikre at merverdien og annen betaling ikke går tapt. Kjøper 2's interesser vil også muligens kunne ivaretas ved det for eks. lovreguleres at ved videresalg til en forbruker, gjelder bustadoppføringslovas ufravikelige regler mellom opprinnelig selger og forbruker, selv om dette ikke gjaldt avtalen mellom selger og kjøper 1.»

Advokatfirmaet Schjødt peiker òg på moglegheta for ei mellomløyasing der ein berre vedtek endringane i bustadoppføringslova:

«Det kan også være grunn til å påpeke en mulig mellomløsning, ved at foreslått endring i bustadoppføringslova gjennomføres, mens tilsvarende endring i avhendingslova ikke gjennomføres. Dette vil innebære at profesjonelle aktører som driver oppkjøp og videresalg som næ-

ring, ikke kan avtale seg bort fra fullt medansvar. Når Kjøper 1 er forbruker, vil det derimot fortsatt være mulig å avtale transport av kontraktsposisjon, da dette avtaleforholdet uansett ikke faller inn under bustadoppføringslovas anvendelsesområde (jf § 2, annet ledd).»

4.4 Departementet sine vurderingar

Den kontraktrettslege reguleringa av vidaresalsavtalane reiser ei rekkje kompliserte spørsmål. Fleirtalet av høyringsinstansane støttar framlegget i høyringsnotatet, men det er også kome innvendingar og framlegg til alternative reguleringsmodellar.

I drøftinga som følgjer vil entreprenøren eller eigedomsutviklaren bli kalla «seljar», mens vidaresejaren blir kalla «kjøpar 1». Den som kjøper retten til bustaden av vidaresejaren, blir kalla «kjøpar 2».

Innleiingsvis finn departementet grunn til å presisere at framlegget i høyringsnotatet gjekk ut på skjere gjennom avtalemodellen om transport av kontraktsposisjon og jamstille desse avtalane med vidaresal av sjølve bustaden under oppføring. Det er då ikkje nødvendigvis heilt presist når det i høyringa er blitt hevda at kjøpar 2 ville få to ansvarlege å halde seg til. Dersom seljaren ikkje på avtalegrunnlag har teke på seg ei oppfyltingsplikt overfor kjøpar 2, ville utgangspunktet etter framlegget i høyringsnotatet vere at kjøpar 2 må halde seg til kjøpar 1 som avtalepart og berre kan rette krav mot seljaren etter reglane i kontraktlovgivinga om direktekrav. På dette punktet skil løysinga i framlegget seg ikkje frå det som gjeld for tilfelle der ferdigstilte bustader skiftar eigar meir enn ein gong.

Når det gjeld avtalar om vidaresal av rett til bustad før ferdigstilling frå næringsdrivande til forbrukarar, gjekk framlegget i høyringsnotatet ut på at bustadoppføringslova skulle gjelde for slike avtalar på same måte som om det var gjort avtale om vidaresal av sjølve bustaden under oppføring. Kjøpar 1 skulle dermed ikkje kunne avtale seg bort frå eit sjølvstendig oppfyltingsansvar etter lova, under dette plikta til å framskaffe garantiar. Departementet la til grunn at entreprenøromgrepet i bustadoppføringslova var vidt nok til å kunne omfatte næringsdrivande som sel vidare slike kontraktsposisjonar som ledd i næringsverksemd.

Fleire av høyringsinstansane har peikt på at eit sjølvstendig oppfyltingsansvar for kjøpar 1 vil gjere det mindre attraktivt med spekulative eigedomskjøp med tanke på vidaresal, og at dette vil kunne få verknad for igangsetjinga av nye bustadprosjekt. Dei viser til at bankane sine krav om førehandssal ofte delvis blir oppfylt gjennom oppkjøp av investo-

rar. Fleirtalet av desse høyringsinstansane meiner likevel at framlegget gir ei ønskjeleg rettsstode ettersom førehandssal som ikkje involverer investorar, gir eit meir korrekt bilde av den reelle etterspurnaden etter bustader. Departementet sluttar seg til desse synspunkta og legg til grunn at framlegget i høyringsnotatet kan bidra til å hindre kunstige prissvingingar i bustadmarknaden.

I høyringa har nokre høyringsinstansar innvendt at framlegget i høyringsnotatet kan føre til at kjøpar 1 etter omstenda får større plikter overfor kjøpar 2 enn seljaren har overfor kjøpar 1. Ved vidaresal frå næringsdrivande til forbrukarar er dette ei følgje av at avtalen mellom seljaren og kjøpar 1 blir regulert av dei fråvikelege reglane i avhendingslova så langt dei rekk, mens avtalen mellom kjøpar 1 og kjøpar 2 blir regulert av bustadoppføringslova. Dersom kjøpar 2 rettar krav mot kjøpar 1, er det difor ikkje sikkert at kjøpar 1 kan rette eit tilsvarende regresskrav mot seljaren. Til dette vil departementet peike på at det her råder avtalefridom mellom seljaren og kjøpar 1. Kjøpar 1 vil kunne sikre sin regressrett i avtalen med seljaren. Departementet viser òg til at det i høyringa har kome fram at avtalane som i praksis blir nytta mellom seljaren og kjøpar 1, ofte blir basert på bustadoppføringslova også der kjøpar 1 er næringsdrivande.

Den Norske Advokatforening og Advokatfirmaet Schjødt gir uttrykk for at framlegget i høyringsnotatet går for langt i å verne kjøpar 2 sine interesser på kostnad av kjøpar 1. Dei viser særleg til at kjøpar 1 får eit sjølvstendig oppfyltingsansvar overfor kjøpar 2, slik at kjøpar 1 vil vere ansvarleg for manglar og forseinkingar ved seljaren si levering utan å ha noko reellt rådvælde over byggjeprosessen. Som eit alternativ foreslår desse høyringsinstansane at ein i staden aksepterer synspunktet om transport av kontraktsposisjon og nøyer seg med å regulere oppgjeret mellom kjøpar 1 og kjøpar 2. Departementet kan ikkje sjå at ei slik løysing gir eit tilfredsstillande forbrukarvern for kjøpar 2 i tilfelle der kjøpar 1 er næringsdrivande. Løysinga kan rett nok hindre at kjøpar 2 utbetalar usikra vederlag for kontraktsposisjonen før overtakinga av bustaden, men ho inneber samstundes at kjøpar 2 trer inn i eit avtaleforhold mellom seljaren og kjøpar 1 som ikkje er omfatta av reglane i bustadoppføringslova. Det er då ikkje sikkert at det er stilt garantiar i det opphavlege avtaleforholdet, og kjøpar 2 vil bli utsett for ein klår økonomisk risiko. Etter omstenda kan det også vere uvisst om kjøpar 2 kan gjere ufråvikelege forbrukarrettar gjeldande overfor seljaren, eller om kjøpar 2 sin rettsposisjon i det fulle vil avhenge av avtalen mellom seljaren og kjøpar 1. *Den Norske Advokatforening* peiker rett nok på at avtalane som i

praksis blir nytta mellom seljaren og kjøpar 1, ofte er baserte på bustadoppføringslova sjølv om kjøpar 1 er næringsdrivande. Etter departementet sitt syn kan ein ikkje leggje nemneverdig vekt på dette i denne samanhengen. Kjøpar 2 bør sikrast eit godt vern uavhengig av kva som i det einskilde tilfellet er avtalt mellom seljaren og kjøpar 1. *Den Norske Advokatforening* er inne på at ein kan oppnå dette ved å regulere seljaren sitt forhold til dei respektive kjøparane slik at seljaren alltid vil vere ansvarleg etter bustadoppføringslova overfor forbrukarkjøparar, også der han i første omgang har slutta ein annan type avtale med kjøpar 1. Etter departementet sitt syn er det lite naturleg å plassere eit eventuelt meiransvar som følgje av vidaresal til forbrukarar på seljaren når det ikkje er seljaren, men kjøpar 1 som vel å selje bustaden vidare til ein forbrukar som ledd i si næringsverksemd. Som også *Den Norske Advokatforening* peiker på, kan ei slik løysing òg medføre eit kompliserande element ved at seljaren må stille ytterligere garantiar. Dersom seljaren ikkje blir gjort kjent med vidaresalet, risikerer kjøpar 2 etter omstenda at slike garantiar ikkje er stilt.

Etter ei samla vurdering av innspela i høyringa finn departementet ikkje grunn til å fråvike framlegget i høyringsnotatet når det gjeld vidaresal frå næringsdrivande til forbrukarar. Departementet går rett nok inn for ei noko anna lovteknisk løysing, men det har ikkje verknad for realitetane i framlegget. Kjøp av bustad er ei stor og viktig investering for mange forbrukarar, og omsynet til forbrukarvern må vege tungt. At kjøpar 1 som næringsdrivande får eit meir tyngjande ansvar enn det som ville følgje av synspunktet om transport av kontraktposisjon, kan då ikkje vere avgjerande. Departementet peiker også på at omsynet til å hindre kunstige prissvingingar i bustadmarknaden, talar for ei rettsstode som ikkje i for stor grad stimulerer til spekulative eigedomskjøp med tanke på vidaresal.

I høyringa har *Forbrukarrådet* og *Boligproducentenes Forening* etterlyst ei nærmare avklaring av kva for nokre aktørar som skal reknast som næringsdrivande i dei avtaleforholda det her er tale om. Departementet peiker på at dette vil kvile på ei vurdering av om aktøren må reknast å ha gjort avtalen som ledd i næringsverksemd etter bustadoppføringslova § 2. Departementet kan ikkje sjå at det er aktuelt med særskilte føresegner om kven som skal reknast som næringsdrivande, aleine for den konkrete avtaletypen det her er tale om.

Når det gjeld avtalar om vidaresal av rett til bustad før ferdigstilling mellom to forbrukarar, gjekk framlegget i høyringsnotatet ut på at avhendingslova skulle gjelde for desse avtalane på same måte

som om det var gjort avtale om vidaresal av sjølv bustaden under oppføring. Kjøpar 1 skulle dermed ikkje kunne avtale seg bort frå eit sjølvstendig oppfyllingsansvar etter lova. Departementet presiserer i denne samanhengen at avtalar om kjøp av ferdig prosjektert bustad under oppføring normalt må sjåast som reine avhendingsavtalar etter avhendingslova så lenge kjøparen ikkje har høve til å ta vesentlege avgjerder om utføringa av arbeidet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) side 63. Dette betyr at avtalane ikkje blir rekna som samansette avtalar etter avhendingslova § 1-1 tredje ledd.

Departementet meiner det er større grunn til å leggje vekt på innvendingane frå *Den Norske Advokatforening* og *Advokatfirmaet Schjødt* ved vidaresal frå forbrukarar enn ved vidaresal frå næringsdrivande. I desse tilfella gjer forbrukaromsyn seg også gjeldande i høve til kjøpar 1. *Advokatfirmaet Schjødt* peiker på at forbrukarar ofte kan ha eit reelt behov for å kome seg ut av avtaleforholdet med seljaren. Det kan gå lang tid frå kjøpstidspunktet til bustaden er ferdig, og situasjonen til kjøparen kan endre seg i mellomtida, til dømes som følgje av endringar i familieforhold, arbeidsforhold eller økonomisk evne. Dersom forbrukarane ikkje kan kome seg ut av avtaleforholdet ved å avhende kontraktposisjonen, må dei i staden avbestille ytinga frå seljaren og risikere eit erstatningskrav av uviss storleik, eller selje bustaden vidare med eit sjølvstendig oppfyllingsansvar overfor kjøpar 2. Samanlikna med omsetnad av ferdigstilte bustader, kan eit slikt oppfyllingsansvar bli særleg tyngjande ettersom kjøpar 1 òg vil ha risikoen for at bustaden ikkje blir ferdig, til dømes på grunn av seljaren sin konkurs. Etter nærmare vurderingar er departementet på denne bakgrunn kome til at framlegget i høyringsnotatet kan føre til eit større ansvar for kjøpar 1 enn det som er rimeleg å leggje på forbrukarar. Dei uheldige sidene ved spekulative bustadinvesteringar som kan grunngi eit vern av kjøpar 2 på kostnad av kjøpar 1, gjer seg heller ikkje gjeldande der kjøpar 1 er forbrukar. Det er ikkje ønskeleg å gjere det mindre attraktivt for forbrukarar å teikne seg i nybyggprosjekt på eit tidleg tidspunkt. Departementet går etter dette inn for å fråvike framlegget i høyringsnotatet for desse tilfella og opne for vidaresal av kontraktposisjonar der kjøpar 1 er forbrukar.

Departementet foreslår ei føresegn i avhendingslova som presiserer at avtalar om vidaresal av rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1a, ikkje skal reknast som omsetnad av fast eigedom etter avhendingslova. Føresegna omfattar både vidaresal mellom to forbrukarar og vidaresal frå forbrukarar til næringsdrivande. Føresegna har likevel mindre praktisk

betyding i sistnemnte tilfelle ettersom slike avtalar ikkje er underlagt ufråvikelege reglar. Departementet presiserer at ein med dette berre tek sikte på å regulere tilfelle der ein etter ei tolking av avtalen mellom kjøpar 1 og kjøpar 2 må leggje til grunn at det er kontraktposisjonen til forskjell frå sjølve bustaden som er gjenstanden for avhendinga. Dersom ein etter ei slik tolking i staden må sjå det slik at det er sjølve bustaden under oppføring som er gjenstanden for avhendinga, vil avtalen etter departementet sitt framlegg framleis bli regulert av reglane i avhendingslova så langt dei rekk. Når det gjeld vidaresal mellom to næringsdrivande, er det etter departementet sitt syn ikkje behov for særskilt lovregulering.

Der både kjøpar 1 og kjøpar 2 er forbrukarar, talar omsynet til kjøpar 2 for at ein likevel ikkje aksepterer synspunktet om transport av kontraktposisjon fullt ut. Kjøpar 2 vil rett nok tre inn i ein avtale som er omfatta av bustadoppføringslova, og såleis kunne gjere ufråvikelege forbrukarvernereglar gjeldande overfor seljaren. Det skal også vere stilt garantiar i det opphavlege avtaleforholdet som kan gjerast gjeldande av kjøpar 2, jf. proposisjonen punkt 3.2. Desse garantiane treng likevel ikkje å omfatte eventuell meirverdi som kjøpar 2 skal betale til kjøpar 1, det vil seie den delen av kjøpesummen for kontraktposisjonen som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med seljaren. Denne delen av vederlaget er ikkje forankra i avtalen mellom seljaren og kjøpar 1. I tilfelle der kjøpar 1 etter avtalen med kjøpar 2 skal ha ein viss risiko for seljaren si yting, kan utbetalinga av eventuell meirverdi før kjøpar 2 har overteke bustaden og fått rettsvern for ervervet, få karakter av usikra forskotsbetaling. Dette stiller seg noko annleis der kjøpar 1 etter avtalen med kjøpar 2 ikkje skal ha nokon risiko for seljaren si yting. I desse tilfella vil manglande levering frå seljaren uansett ikkje gi kjøpar 2 noko krav mot kjøpar 1. Det sentrale i denne samanhengen er likevel at kjøpar 2 i begge tilfelle risikerer å tape meirverdien dersom bustaden ikkje blir ferdig, til dømes av di seljaren går konkurs. I høyringsnotatet peikte departementet på at det var problematisk å påleggje kjøpar 2 ein slik risiko der

han er forbrukar. I høyringa har fleire av høyringsinstansane fremma synspunkt i same retning.

Departementet gjer på denne bakgrunn framlegg om ufråvikelege føresegner i avhendingslova som inneber at kjøpar 1 ved vidaresal av kontraktposisjonar til forbrukarar, ikkje kan krevje utbetaling av eventuell meirverdi før kjøpar 2 har overteke bustaden og fått rettsvern for ervervet. Departementet foreslår vidare at plikta til å betale meirverdien skal falle bort dersom seljaren ikkje fullfører arbeidet han står for etter den transporterte kontrakten. Sjølv om det her er tale om avtalar som etter departementet sitt framlegg ikkje skal reknast som avhending av fast eigedom, er desse føresegnene så nært knytt til bustaden som underliggjande formuesgode at departementet finn det naturleg å plassere dei i avhendingslova.

Etter departementet sitt syn vil ei slik regulering av avtalar om vidaresal av kontraktposisjonar mellom to forbrukarar gi ei løysing som varetek omsynet til både kjøpar 1 og kjøpar 2 sine interesser: Kjøpar 1 kan kome seg ut av avtaleforholdet med seljaren ved å selje vidare kontraktposisjonen og såleis unngå eit sjølvstendig oppfyltingsansvar for levering av bustaden. Kjøpar 2 trer inn i ei avtale som er regulert av dei ufråvikelege forbrukarvernereglane i bustadoppføringslova samtidig som at han ikkje risikerer å utbetale usikra vederlag før han har overteke bustaden og fått rettsvern for ervervet. Dersom seljaren ikkje fullfører arbeidet han står for, fell plikta til å betale meirverdien bort. Dette inneber på den andre sida at kjøpar 1 i desse tilfella blir pålagt ein viss risiko for seljaren si yting. Denne risikoen kan likevel ikkje reknast som særleg tyngjande. Den er for det første avgrensa til sjølve meirverdien. Kjøpar 1 risikerer såleis uansett ikkje meir enn å tape ein eventuell gevinst ved vidaresalet. For det andre er det ikkje tale om å påleggje kjøpar 1 ein generell risiko for seljaren sitt mishald. Dersom seljaren fullfører arbeidet han står for etter den transporterte kontrakten, har kjøpar 1 krav på full utbetaling av meirverdien sjølv om det skulle hefte forseinking eller manglar ved seljaren si yting.

5 Økonomiske og administrative konsekvensar

5.1 Til framlegget om å endre garantireglane

I punkt 3 foreslår departementet ei skjerping av garantireglane i bustadoppføringslova.

I forholdet mellom entreprenøren og forbrukaren vil ei utviding av garantitida og ein auke i storleiken på garantisummane få som følgje at entreprenøren må stille ein meir omfattande garanti, samstundes som forbrukaren får betre utsikter til å oppnå dekning for krava sine. Korleis dette vil slå ut økonomisk for entreprenørane, er det vanskeleg å seie noko eksakt om, jf. punkt 3.1.3 ovanfor. Ein må likevel rekne med at kostnadene med å stille garanti vil bli høgare enn i dag, både med omsyn til garantipremiar og krav til trygd frå entreprenøren. Innspela i høyringa underbyggjer dette.

Departementet har vore i kontakt med nokre av dei største bankane i landet og spurt om det vil vere mogleg å seie noko meir konkret om i kor stor grad ei utvida garantiordning vil medføre auka kostnader for entreprenørane. Desse har opplyst at det er særst vanskeleg å seie noko konkret om dei økonomiske følgjene av framlegget sidan prisane blir fastsette etter ei individuell vurdering av kvar einskild entreprenør. Det same gjeld spørsmålet om trygd frå entreprenøren. Det kan til dømes ikkje generelt leggjast til grunn at ein auke i garantibeløpet på ein viss prosent vil medføre ein tilsvarende auke i garantipremien. Dersom det er tale om ein entreprenør som sjeldan har reklamasjonssaker av noko omfang mot seg, treng ikkje ei skjerping av garantireglane få særleg betydning. Dette kan stille seg annleis for entreprenørar som har ein dårlegare historikk. *Boligprodusentenes Forening* og *Norges Byggmesterforbund* har gjort nokre overslag over dei økonomiske følgjene i sine høyringsfråsegner, men også desse vurderingane syner at individuelle forhold ved den einskilde verksemda vil vere avgjerande for størrelsen på garantikostnadene i det konkrete tilfelle.

Når det gjeld presiseringa av at garantiane også kan gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar, kan det vere noko uvisst i kva mon det er tale om endringar av rettsstoda eller berre avklaringsar av gjeldande rett. I den grad ein måtte meine

at det er tale om endringar av rettsstoda, inneber dette ei risikoforskyving i favør av forbrukaren og forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Departementet har likevel vanskeleg for å sjå at dette skal kunne føre til ein særleg stor auke i kostnadene med å stille garanti. Garantisten sitt ansvar blir ikkje større enn det han uansett måtte rekne med for det tilfellet at forbrukaren ikkje skulle selje vidare retten til bustaden eller retten til denne i garantitida.

For forbrukarane vil ei skjerping av garantireglane føre til at dei får større tryggleik for krava sine mot entreprenøren. Samtidig må ein rekne med at kostnadene ved dei skjerpa garantikrava i ei viss utstrekning blir velta over på forbrukarane gjennom høgare prisar. Dette betyr i så fall at tap som følgje av mishald frå entreprenøren, i større grad blir pulverisert på den samla massen av bustadkjøparar framfor at den einskilde forbrukaren må bere tapet. Det er elles uvisst i kva grad ei utviding av garantireglane vil påverke bustadprisane meir generelt, sidan bustadprisane er påverka av ei rekkje faktorar. Ein kan likevel sjå føre seg at ein auke i kostnadene for utbyggjarane vil kunne medverke til at færre bustadprosjekt blir sette i gong, og at dette kan føre til høgare bustadprisar.

Departementet legg elles til grunn at ei skjerping av garantireglane i tråd med framlegget kan vere eigna til å betre bygningskvaliteten.

Framlegget synest ikkje å ha administrative eller økonomiske konsekvensar for det offentlege.

5.2 Til framlegget om vidaresal

I punkt 4 foreslår departementet ei regulering av vidaresal av rett til bustader i bustadprosjekt før ferdigstilling. Ut frå Justisdepartementet si vurdering av rettsstoda, jf. proposisjonen punkt 4.2 med vidare tilvisingar til høyringsnotatet, har framlegget dels karakter av avklaring og presisering av gjeldande rett og dels karakter av rettsendring. Departementet er kjent med at det råder ulike syn på den rettslege klassifiseringa av avtalar om vidaresal av kontraktposisjonar til bustader under oppføring. Departementet er også kjent med at aktørane i eigedomsbransjen langt på veg har handla ut frå eit

anna syn på gjeldande rett enn det som blei lagt til grunn i høyringsnotatet. Lovendringane vil gjere det lettare for forbrukarane og aktørane i bransjen å vurdere kva reglar som gjeld. Dette er eigna til å skape tryggleik i omsetnadslivet, noko som er viktig for både forbrukarane og dei profesjonelle aktørane.

Dersom ein skulle meine at vidaresal av kontraktposisjonar frå næringsdrivande til forbrukarar i dag fell utafør verkeområdet til bustadoppføringslova, vil framlegget for desse avtalane innebere ei risikoforskyving i favør av kjøpar 2 som forbrukar. Dette medfører i så fall på ei side ei styrking av den økonomiske tryggleiken for forbrukarar som inngår vidaresalsavtalar om rett til bustad under oppføring. På den andre sida vil posisjonen til kjøpar 1 som vidareseljar bli tilsvarande meir tyngjande. Til dømes vil plikta til å stille garanti etter bustadoppføringslova også gjelde for avtaleforholdet mellom kjøpar 1 og kjøpar 2.

Ei uttrykkjeleg presisering i bustadoppføringslova om at vidaresal av kontraktposisjonar etter lova blir jamstelt med vidaresal av sjølve bustadene under oppføring, kan gjere det mindre attraktivt for investorar å teikne seg i nybyggprosjekt på eit tidleg tidspunkt. Dette kan føre til at det i ein del tilfelle kan bli vanskelegare å oppnå tilstrekkeleg fø-

rehandssal med tanke på finansiering og eventuell fulltekningsforsikring. Det er likevel vanskeleg å seie noko sikkert om verknadene for byggjeaktiviteten og bustadprisane meir generelt ettersom desse forholda blir påverka av ei rekkje ulike faktorar. Ein kan også sjå det slik at eit førehandssal som ikkje involverer profesjonelle investorar, gir eit meir korrekt bilete av den reelle etterspurnaden etter bustadene. Slik sett kan ei uttrykkjeleg lovregulering av vidaresalstilfella vere med på å hindre kunstige prissvingingar i bustadmarknaden.

Dersom ein skulle meine at vidaresal av kontraktposisjonar mellom to forbrukarar i dag fell utafør verkeområdet til avhendingslova, vil framlegget ikkje innebere nokon nemneverdig risikoforskyving mellom partane i avtaleforholdet. Reguleringa av oppgjeret og risikofordelinga mellom kjøpar 1 og kjøpar 2 med omsyn til eventuell del av kjøpesummen som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med seljaren (meirverdi), inneber likevel ei viss risikoforskyving i favør av kjøpar 2.

Framlegget til regulering av vidaresalstilfella har etter det departementet kan sjå ikkje administrative eller budsjettmessige konsekvensar for det offentlege.

6 Særskilde merknader til dei einskilde paragrafane

6.1 Merknader til endringane i avhendingslova

Til § 1-1

Det hender at forbrukarar som har gjort avtale med ein entreprenør om «rett til fast eigedom med ny eigarbustad» etter bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b eller «rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag» etter bustadoppføringslova § 1 a, sel vidare retten etter avtalen (kontraktposisjonen) før bustaden er ferdig. Framlegget til nytt *fjerde ledd første punktum* inneber at slike avtalar om vidaresal av kontraktposisjonar frå forbrukarar, anten til ein annan forbrukar eller til ein næringsdrivande, fell utafor verkeområdet til avhendingslova og i staden blir regulert av kjøpslovgivinga som sal av fordringar. Verknaden av dette er at forbrukarar kan selje vidare kontraktposisjonar til bustader under oppføring utan å ta på seg eit sjølvstendig oppfyllingsansvar for leveringa av bustaden.

Departementet gjer likevel framlegg om visse særreglar for vidaresal av kontraktposisjonar mellom to forbrukarar, jf. nytt fjerde ledd *andre og tredje punktum*. Sjølv om det her er tale om avtalar som etter framlegget til nytt fjerde ledd første punktum ikkje skal reknast som avhending av fast eigedom, er desse føresegnene så nært knytt til bustaden som underliggjande formuesgode at departementet finn det er naturleg å plassere dei i avhendingslova. Nytt fjerde ledd andre punktum inneber at ein forbrukar som sel vidare ein kontraktposisjon til ein annan forbrukar, ikkje kan krevje utbetaling av eventuell meirverdi, det vil seia del av kjøpesummen for kontraktposisjonen som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med entreprenøren, før kjøparen av kontraktposisjonen har overteke bustaden og fått rettsvern for dette ervervet. Nytt fjerde ledd tredje punktum inneber at kjøparen si plikt til å betale eventuell meirverdi fell bort dersom entreprenøren ikkje fullfører arbeidet han står for etter den transporterte kontrakten.

Føresegnene i nytt fjerde ledd andre og tredje punktum kan ikkje fråvikast ved avtale, jf. nytt fjerde ledd *fjerde punktum*.

Departementet presiserer at framlegget til nytt fjerde ledd berre tek sikte på å regulere tilfelle der ein etter ei tolking av den konkrete vidaresalsavtalen må leggje til grunn at det er kontraktposisjonen til forskjell frå sjølv bustaden som er gjenstanden for avhendinga. Dersom ein etter ei slik tolking i staden må sjå det slik at det er sjølv bustaden under oppføring som er gjenstanden for avhendinga, vil avtalen etter departementet sitt framlegg framleis bli regulert av reglane i avhendingslova så langt dei rekk. Departementet peiker i denne samanhengen på at avtalar om kjøp av ferdig prosjektert bustad under oppføring, normalt må sjåast som reine avhendingsavtalar etter avhendingslova så lenge kjøparen ikkje har høve til å ta vesentlege avgjerder om utføringa av arbeidet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) side 63. Dette betyr at avtalane ikkje reknast som samansette avtalar etter avhendingslova § 1-1 tredje ledd.

Departementet viser elles til drøftinga i proposisjonen punkt 4.4.

6.2 Merknader til endringane i bustadoppføringslova

Til § 1

Det hender at ulike aktørar som ledd i si næringsverksemd gjer avtale med ein entreprenør eller annan seljar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad for så å selje vidare denne retten (kontraktposisjonen) til forbrukarar før bustaden er ferdig. Framlegget til *nytt andre punktum* i § 1 første ledd bokstav b presiserer at også slike avtalar om vidaresal av kontraktposisjonar skal reknast som avtalar «om rett til fast eigedom med ny eigarbustad» etter første ledd bokstav b første punktum. Dette betyr at bustadoppføringslova gjeld fullt ut for desse avtalane. Departementet legg til grunn at entreprenøromgrepet i bustadoppføringslova er vidt nok til å omfatte næringsdrivande vidareseljarar. Framlegget inneber at aktørar som gjer vidaresal til forbrukarar som ledd i si næringsverksemd, ikkje kan fråskrive seg eit sjølvstendig oppfyllingsansvar etter reglane i bustadoppføringslova ved å gjennomføre vidaresa-

let som transport av kontraktposisjon. Slike transportavtalar kan etter dette ikkje gjerast gjeldande etter sitt innhald. Tilvisinga til § 1 første ledd bokstav b i bustadoppføringslova § 1 a inneber at det same vil gjelde der det er tale om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag. Departementet vil likevel peike på at det vil vere mindre praktisk med vidaresal frå næringsdrivande i desse tilfella dersom framlegget til innskjerpingar i reglane om kven som kan kjøpe framtidige andelar i Prop. 115 L (2009-2010) Endringar i burettslagslova mv. blir vedteke.

Departementet viser elles til drøftinga i proposisjonen punkt 4.4.

Til § 12

Føresegna omhandlar entreprenøren si plikt til å stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Det er gjort framlegg om endringar som skjerper krava til slike garantiar, sjå punkt 3 i proposisjonen.

Endringane i *andre* og *tredje ledd* inneber ei utviding av garantitida og ein auke i storleiken på garantiane. Garantiperioden blir utvida frå to til fem år etter overtakinga av bustaden slik at garantiperioden fell saman med den absolutte reklamasjonsfristen i lova. Når det gjeld avtalar om oppføring av ny bustad utan overføring av grunn (a-tilfella), blir garantisummen auka frå fem til ti prosent av vederlaget for krav som blir gjort gjeldande før eller i samband med overtakinga av bygget. Når det gjeld avtalar som også omfattar grunnen til bygget (b-tilfella), blir garantisummen auka frå to til tre prosent av vederlaget for krav som blir gjort gjeldande før overtakinga av bygget. For krav som blir gjort gjeldande etter overtakinga, aukar garantisummane frå tre til fem prosent anten avtalen omfattar grunnen eller ikkje. Føresegnene oppstiller berre minimumskrav til garantiane og er ikkje til hinder for at det blir stilt garantiar som gir forbrukaren eit enda betre vern ved mishald frå entreprenøren si side.

Nytt *fjerde ledd* presiserer grunnlaget for berekninga av storleiken på garantiane ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. bustadoppføringslova § 1 a. Føresegna inneber at garantisummen i desse tilfella skal reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlaget og andel fellesgjeld i burettslaget. Departementet nemnar i denne samanhengen at det i Prop. 115 L (2009-2010) Endringar i burettslagslova mv. er gjort framlegg om endringar i bustadoppføringslova § 1 a andre ledd slik at avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast

til burettslag, alltid skal opplyse om kontantvederlag, del av fellesgjeld og summen av desse beløpa. I tilfelle der avtalen blir slutta før burettslaget er stifta, vil slike opplysningar etter omstenda i ei viss utstrekning måtte basere seg på anslag.

Det blir vidare føydd til eit nytt *sjette ledd* som presiserer at garantien også kan gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Dette gjeld uavhengig av om desse gjer krav gjeldande mot entreprenøren på grunnlag av kontraktrettslege reglar om direktekrav eller erverv av kontraktposisjon. Garantisten kan ikkje avgrense denne retten gjennom særskilt atterhald.

Til § 47

I *tredje ledd* blir det føydd til ei tilvising til § 12 sjette ledd som inneber at reglane om garantisten sitt ansvar overfor forbrukaren sine rettsetterfølgjarar også gjeld garantiar for forskotsbetaling etter § 47. Tilvisinga til § 12 fjerde ledd blir endra til § 12 femte som ei rein teknisk tilpassing til framlegget om endringar i § 12.

6.3 Merknader til ikrafttreden og overgangsreglar

Det er foreslått at lova skal gjelde frå den tid Kongen fastset.

Av omsyn til allereie inngåtte avtalar gjer departementet framlegg om overgangsreglar som inneber at lovendingane berre vil gjelde for avtalar inngått etter lova si ikrafttreden. Når det gjeld endringane i avhendingslova, er det av omsyn til samanhengen mellom endringane i garantireglane og vernet av forbrukarar som erverver rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1 a, vidare gjort framlegg om at lovendingane berre skal gjelde for vidaresal der den opphavlege avtalen etter bustadoppføringslova er inngått etter iverksetjinga av lova.

Justis- og politidepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringar i bustadoppføringslova og avhendingslova (skjerping av garantireglar og regulering av vidaresal).

Vi HARALD, Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjere vedtak til lov om endringar i bustadoppføringslova og avhendingslova (skjerping av garantireglar og regulering av vidaresal) i samsvar med eit vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringar i bustadoppføringslova og avhendingslova (skjerping av garantireglar og regulering av vidaresal)

I

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom blir det gjort følgjande endringar:

§ 1-1 nytt fjerde ledd skal lyde:

(4) Avtale om vidaresal av rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1 a skal ikkje reknast som avhending av fast eigedom. Ved slikt vidaresal til ein forbrukar, kan vidareseljaren likevel ikkje krevje utbetalt vederlag for retten som overstig kjøpesummen i det opphavlege avtaleforholdet med entreprenøren (meirverdi), før kjøparen har overteke bustaden og fått rettsvern for dette ervervet. Dersom entreprenøren ikkje fullfører arbeidet, fell kjøparen si plikt til å betale slik meirverdi bort. Føresegnene i andre og tredje punktum kan ikkje fråvikast ved avtale.

§ 1-1 fjerde og femte ledd blir nytt femte og sjette ledd.

II

I lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. blir det gjort følgjande endringar:

§ 1 første ledd bokstav b skal lyde:

b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbus-tad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. *Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.*

§ 12 skal lyde:

§ 12. *Garanti for oppfylling av avtalen*

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsummen i folketrygda.

Garantien skal gjelde fram til *fem* år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til *ti* prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med

overtakinga, kan garantisummen likevel vere *fem* prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til *fem* år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til *fem* prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisummen likevel vere *tre* prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisummen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

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.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 47 tredje ledd andre punktum skal lyde:

§ 12 *femte og sjette* ledd gjeld tilsvarende.

III

1. Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.
 2. Endringane i bustadoppføringslova §§ 12 og 47 gjeld berre for garantiavtalar inngått etter iverksetjinga av lova.
 3. Endringane i bustadoppføringslova § 1 gjeld berre for avtalar om vidaresal inngått etter iverksetjinga av lova.
 4. Endringane i avhendingslova § 1-1 gjeld berre for avtalar om vidaresal av rett etter avtalar som nemnt i bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b og § 1 a, som er inngått etter iverksetjinga av lova.
-

Vedlegg 1**NOU 2005: 12 Mer effektiv bygningslovgivning II, kapittel 28****28.1 Mandatet**

Bygningslovutvalget ble i brev av 23. september 2004 fra Kommunal- og regionaldepartementet anmodet om å foreta en tilleggsutredning om garanti- og forsikringsordninger for byggefeil. Mandatet for tilleggsoppgaven lyder slik:

«Henvendelser til departementet har reist spørsmål om det bør innføres garanti- og forsikringsordninger for byggefeil, bl a med henvisning til at kontrollsystemet etter plan- og bygningsloven ikke fungerer etter hensikten. Slike ordninger ble vurdert i forbindelse med Ot.prp. nr. 39 (1993-94), og en egen arbeidsgruppe utarbeidet forslag til en frivillig forsikringsordning. Lovfesting av garanti ble ikke foreslått. Garanti i privatrettslige forhold er i hovedsak ivaretatt gjennom kontrakter, og garantier overfor det offentlige ble ansett u hensiktsmessig.

Departementet ber Bygningslovutvalget vurdere behovet for innføring av slike ordninger. Forhold departementet ønsker belyst i den sammenheng er f eks:

- Hvor stor del av behovet dekkes av eksisterende garanti- eller forsikringsordninger?
- Hvordan ser de enkelte bransjer (byggenæringen, forsikringsbransjen, forbrukerne) på situasjonen?
- Er det behov for lovfestede ordninger, eller er reglene om ansvar og kontroll sammen med kontraktsrettslige forhold, bustadoppføringslov osv, tilstrekkelig til å stadfeste og gjennomføre økonomisk ansvar for byggefeil?
- Er det eventuelt behov både for garantiordninger og forsikringsordninger?

Departementet forventer at utvalgets utredning om garanti- og forsikringsordning leveres sammen med delutredning II. Departementet ber om utvalgets tilrådning om og på hvilken måte man eventuelt bør arbeide videre med utvalgets forslag på dette punkt.»

28.1.1 Forståelsen av mandatet

Bygningslovutvalget finner det mest hensiktsmessig å benytte ordet «byggfeil», fremfor «byggefeil». Ordet «byggfeil» rekker videre enn «byggefeil», og omfatter alle typer feil og mangler ved bygningen (resultatet av byggeprosessen) uavhengig av i hvilken del av prosessen årsaken ligger. For eksempel dekkes prosjekteringsfeil, feil i utførelsen, feil ved materialvalg mv. Ordet «byggefeil» kan lett oppfattes å relatere seg kun til feil ved byggingen, og dermed bli for snevert i forhold til de årsaksforhold og mangelsformer som må analyseres.

Utvalget forstår det slik at det ligger flere ulike hensyn og behov til grunn for ønsket om å utvide mandatet til å omfatte en mulig garanti- og forsikringsordning for byggfeil.

For det første synes det ønskelig å få vurdert om en slik ordning kan være et egnet virkemiddel for å forbedre kvaliteten på bygninger og andre tiltak. Dette blant annet ut fra at det fra flere hold gis uttrykk for at byggesaksreformen som ble vedtatt i 1995, ikke fungerer etter hensikten. Selv om de fleste aktører i byggenæringen utfører sine oppgaver forsvarlig, registrerer både brukere, samfunnet og byggenæringen at feil fortsatt blir gjort, og at forekomsten og omfanget av byggskader ikke synes å være vesentlig redusert. Noe av årsaken kan for eksempel være at systemet ikke har klart å forhindre at mindre seriøse aktører opererer i markedet, og at for eksempel svart arbeid derfor fortsatt er et problem. Spørsmålet blir således om en garanti- eller forsikringsordning for byggfeil kan være egnet til å bidra til høyere kvalitet, og til å redusere forekomsten av byggfeil for eksempel gjennom å sile ut useriøse aktører i næringen.

Videre forstår utvalget det slik at det er ønskelig å få vurdert om det er behov for å innføre slike ordninger slik at de som rammes av byggfeil lettere kan få dekket sine økonomiske tap. Særlig kan konsekvensene av byggfeil bli store hvis det dreier seg om bygninger som brukes til beboelse, og der den skadelidende er en alminnelig boligkjøper uten spesielle kunnskaper om hvordan man kan sikre

seg mot risiko for feil. Et viktig element ved en eventuell garanti- og forsikringsordning for byggfeil må derfor i tilfelle være at den som blir begunstiget gjennom ordningen er den som blir sittende som eier av det som bygges. Det er denne som i praksis opplever de praktiske og økonomiske konsekvensene av at det inntreffer byggfeil.

På grunn av at det særlig er den ikke profesjonelle boligkjøperen man vil ha i tankene ved vurderingen av om det bør innføres garanti- og forsikringsordninger for byggfeil, vil ofte betegnelsen «forbruker» bli brukt om denne parten i det følgende. De mest typiske kontraktskonstellasjoner innenfor boligsegmentet vil være avhendingskontrakter, jf. avhendingslova (lov av 3. juli 1992 nr. 93), hvor partene betegnes som «selger» og «kjøper», og bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43), hvor partene betegnes «entreprenør» og «forbruker». I de alminnelige entreprisekontrakter benevnes leverandøren også som «entreprenør», mens kjøperen oftest betegnes som «byggherre». For å fange opp flest mulige forhold betegnes nedenfor for enkelthets skyld, selgeren/leverandøren som «entreprenør» (den som eventuelt plikter å tegne forsikring/garanti), mens den som blir begunstiget gjennom ordningen betegnes «eier» (av bygget som viser seg å være beheftet med byggfeil) eller «forbruker» når det siktes til forbrukerforhold.

Bygningslovutvalget er bedt om å utrede behovet for *både* garanti- og forsikringsordninger for byggfeil. Både en garantiordning og en forsikringsordning har enkelte kjennetegn som skiller ordningene klart fra hverandre. Normalt kjennetegnes en garantiordning ved at den som skal utføre eller levere en ytelse må *innstå økonomisk* for at ytelsen tilfredsstillende avtalte forutsetninger. En forsikringsordning kjennetegnes som oftest ved at man mot et vederlag kan få *overført risikoen* for et økonomisk tap til et forsikringsselskap. Ofte brukes begrepene imidlertid om hverandre, og som ordninger kan de ha så mange fellestrekk at det i praksis kan være vanskelig å skille mellom dem. Grovt sett kan man si at garanti og forsikring er to forskjellige juridiske konstruksjoner som i det vesentlige dekker de samme formål og behov, nemlig å etablere sikkerhet for at en skadelidt får økonomisk dekning i tilfelle en feil, skade eller et uhell, som måtte medføre økonomisk tap, inntreffer. For de potensielt ansvarlige for byggfeil vil ordninger som forsikring og garanti muliggjøre risikospredning.

Sett i sammenheng med byggfeil kan en garantiordning i sin egentlige forstand i hovedtrekk for eksempel gå ut på at en entreprenør stiller garanti som gir byggets eier økonomisk beskyttelse mot

feil og skader eller manglende oppfylningsevne/-vilje fra entreprenørens side. Normalt vil entreprenøren ved å betale et engangsvederlag få en bank, et forsikringsselskap eller en annen finansieringsinstitusjon til – på nærmere angitte vilkår – å stå som garantist for et konkret garantibeløp knyttet til et konkret byggeprosjekt. Dersom det konstateres byggfeil, er garantisten forpliktet til på vegne av entreprenøren å innfri garantien i henhold til de avtalte vilkår. Garantien varighet i tid, og dens omfang/dekningsområde vil på basis av lov- eller avtalegrunnlag kunne tilpasses det som anses som rimelig og nødvendig.

En forsikringsordning for byggfeil vil også ha som formål å beskytte erverver mot feil fra entreprenørens og andre tjenesteytere i byggeprosessen og deres eventuelle kontraktsmedhjelpers side. En forsikringsordning i sin egentlige forstand kan for eksempel gå ut på at entreprenøren mot å betale et engangs- eller periodevis vederlag (en premie) til et forsikringsselskap, en bank eller en annen finansieringsinstitusjon, sikrer at eiere av bygg som entreprenøren generelt har ansvar for i forsikringsperioden, får utbetalt erstatning fra forsikringsselskapet dersom byggfeil konstateres. Det er i så tilfelle forsikringsselskapet som foretar utredning av erstatningens størrelse. Normalt vil dette svare til skadelidtes/forsikredes faktiske økonomiske netto tap (eventuelt med fradrag av egenandel). Dersom alle vilkår fastsatt i lov eller avtale er oppfylt, vil forsikringssummen bli utmålt og utbetalt. I hvilken grad og på hvilken måte et forsikringsselskap som har foretatt utbetaling vil komme til å søke regress hos entreprenøren kan variere. Både faren for å måtte betale høyere forsikringspremie og for å måtte betale regress, er faktorer som normalt vil motivere den forsikrede til å redusere risikoen for at forsikringsselskapet må foreta utbetaling.

28.2 Gjeldende rett

28.2.1 Innledning

I Norge finnes ingen generell lov om garanti- eller forsikringsordninger for byggfeil. Da bustadoppføringslova (lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.) trådte i kraft i 1997, fikk vi imidlertid en bestemmelse om at entreprenører som inngår avtale med forbruker om oppføring av bolig, må stille garanti for kontraktsmessig oppfylning av avtalen. Dette er det nærmeste man i Norge kommer en lovfesting av forsikrings- eller garantiordninger for mangelsansvar i forbindelse med bygging. Bygningslovgivningen inneholder for øv-

rig ingen særskilte bestemmelser om garanti- eller forsikring.

Det foreligger imidlertid ingen rettslige hindre for at forsikringsselskaper eller andre bank- eller finansieringsinstitusjoner kan tilby byggfeilforsikring eller garantistillelse dersom de finner det hensiktsmessig og entreprenørene ønsker det. Som det fremgår nedenfor er det ingen norske forsikringsselskaper som tilbyr en ren og generell byggfeilforsikring i dag. I tillegg til de lovpålagte garantiene etter bustadoppføringslova, stilles det derimot garantier i et stort omfang i tilknytning til bygge- og entreprisekontrakter utenfor forbrukerforhold, jf. for eksempel NS 8405 B9 Punkt 9 Sikkerhetsstillelse.

Nedenfor gjennomgås først hovedtrekkene i bustadoppføringslova og dens garantibestemmelse. Deretter omtales kort enkelte lover som kan være av relevans i forhold til å vurdere garanti- eller forsikringsordninger for byggfeil. Til slutt foretas en kort gjennomgang av ulovfestede garanti- og forsikringsordninger.

28.2.2 Bustadoppføringslova (lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.)

Loven gjelder avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny selveierbolig, herunder fritidsbolig. Loven gjelder både avtale om kun oppføring av bygning på forbrukerens grunn, jf. § 1a (a-tilfellene), og avtale om rett til tomt med bygning på, så lenge arbeidet med oppføringen ikke er fullført på avtaletidspunktet, jf. § 1b (b-tilfellene). I praksis er b-tilfellene de hyppigst forekommende. Som oppføring av ny bolig regnes også full ombygging som resulterer i en ny bolig.

Loven er ufravikelig, men er ikke til hinder for at det kan inngås avtaler som er mer gunstig for forbrukeren enn det som følger av loven.

For avtaler der en må regne med at vederlaget blir mer enn to ganger grunnbeløpet i folketrygden, skal entreprenøren stille garanti for oppfyllelse av avtalen, jf. § 12. Forbrukeren kan holde tilbake vederlaget inntil entreprenøren dokumenterer at garanti er gitt. Garantien skal gis i form av selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon, typisk bank eller forsikringsselskap. Med selvskyldnergaranti menes at forbrukeren kan kreve betaling av garantisten når det foreligger et mislighold fra entreprenøren, uten at forbrukeren må vente og se om entreprenøren har økonomisk evne og/eller vilje til å betale. Likt med garanti regnes at entreprenøren deponerer en pengesum i en finansinstitu-

sjon og at institusjonen utbetaler til forbrukeren dersom entreprenøren misligholder.

Garantien skal omfatte krav som blir gjort gjeldende i løpet av byggeperioden og opp til to år etter overtakelse. Garantien omfang innenfor toårsfristen er forskjellig ettersom det er tale om et a-tilfelle eller b-tilfelle. I a-tilfellene skal garantien være på 5 % av samlet vederlag frem til overtakelse, og 3 % dersom krav gjøres gjeldende på et senere tidspunkt, jf. § 12 andre ledd. I b-tilfellene, skal garantien være på minst 2 % for krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, og 3 % for resten, jf. § 12 tredje ledd.

Garantiens omfang er begrenset oppad til to år selv om lengste reklamasjonsfrist etter loven er på fem år.

Garantisten kan etter loven ikke ta forbehold om avgrensning av sitt ansvar overfor forbrukeren på grunn av manglende premiebetaling eller annet mislighold fra entreprenørens side.

28.2.3 Avhendingslova (lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom)

Loven regulerer avtaler om salg av fast eiendom, enten det er hus på eiendommen eller ikke, og enten det gjelder boligeiendom eller ikke. For boligens vedkommende gjelder loven avtaler om salg av «brukte» boligeiendommer, samt salg av nye boliger dersom avtalen er gjort etter at boligen er oppført. Avhendingslova gjelder kun salgavtaler, mens avtale om oppføring av hus faller utenfor. I hovedsak er forskjellen mellom en ny bolig som omfattes av bustadoppføringslova og en som omfattes av avhendingslova – at bustadoppføringslova gjelder når avtalen inngås før huset er ferdig, mens avhendingslova gjelder når avtalen inngås etter at huset er oppført. En avtale etter bustadoppføringslova er en entrepriseavtale i tillegg til en kjøpsavtale, mens en avtale etter avhendingslova er en ren kjøpsavtale.

Avhendingslova har ingen bestemmelse om plikt for entreprenøren/selgeren til å stille garanti mot byggfeil som måtte bli oppdaget. Reklamasjonsfristen etter avhendingslova er 5 år.

28.2.4 Kjøpsloven (lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp)

Loven regulerer kjøp av bygningsmaterialer samt «byggesett» uten avtale om oppføring av huset. Denne loven har ingen bestemmelse som sikrer kjøpers eventuelle krav mot selger ved byggfeil.

28.2.5 Håndverkertjenesteloven (lov av 16. juni 1989 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere)

Loven gjelder avtaler eller oppdrag om bestemte tjenester som inngås mellom næringsdrivende og forbrukere. Eksempler på typer arbeid som faller inn under loven er oppføring av tilbygg, påbygg og garasjer så lenge bygget ikke utgjør noen ny boenhet. Loven inneholder reklamasjonsregler, men ingen bestemmelse om at den næringsdrivende må tegne forsikring eller stille garanti mot utførelsesfeil.

28.2.6 Ulovfestede garanti- og forsikringsordninger

28.2.6.1 Innledning

Som nevnt under punkt 28.1.1 kan det være vanskelig å skille garanti- og forsikringsordninger fra hverandre. Ofte brukes begrepene om hverandre, og ordninger som betegnes som enten garanti eller forsikring kan i praksis inneha elementer av både garanti og forsikring. I fremstillingen nedenfor er det foretatt et skille hovedsakelig ut fra betegnelsen på ordningen.

28.2.6.2 Forsikring

Siden det ikke finnes noen lovfestet byggfeilforsikring i Norge må en slik ordning baseres på frivillighet, og på den måten at det er opp til forsikrings-selskapene å vurdere om de ønsker å tilby denne type forsikring og opp til markedet å etterspørre produktet.

I Norge tilbys byggfeilforsikring i dag kun gjennom Boligsamvirket (benevnt BS Byggfeilforsikring). Forsikringen dekker kostnader som kan bli påført borettslag og sameier tilknyttet Boligsamvirket i forbindelse med utbedring av feil i konstruksjon, materialer eller utførelse, og kostnader for å utbedre skader som følge av feilen (følgeskader) samt tap som inntreffer dersom entreprenører går konkurs. Forsikringen må tegnes før oppstart av prosjektet og løper i 10 år etter overtakelse. Det er det svenske forsikringsselskapet GAR-BO AB som står bak Boligsamvirket, og Boligsamvirket fungerer således som agent for GAR-BO.

Av andre forbruker- eller kunderettede forsikringer kan nevnes at det i byggenæringen, som i andre bransjer, foreligger mulighet for å tegne ansvarsforsikringer eller såkalte «tabbeforsikringer». Verken bustadoppføringslova eller andre lover krever at en entreprenør skal ha ansvarsforsikring, men de fleste velger å ha det. Når det gjelder an-

svarsforsikring for næringsdrivende (entreprenører og rådgivere) er det normalt avgrenset mot kontraktsansvar, dvs. utgifter til å oppfylle sin del av avtalen. Ansvaret konsentreres om skade/tap forårsaket av entreprenørens/rådgiverens ansatte, som enten skyldes direkte skadevoldende handlinger, eller mer indirekte følger av feil rådgivning eller feil i utførte arbeider. For næringsdrivende – særlig entreprenører – er slik sett bruken av forsikringer nokså likestilt med det som ofte omfattes av garantisituasjoner, se punkt 28.2.6.3.

Utover ansvarsforsikring eller byggfeilforsikring i regi av Boligsamvirket finnes også andre forsikringsordninger med en viss tilknytning til mulige konsekvenser av byggfeil.

For private er det i første rekke ulike villa- og innboforsikringer, samt eierskifteforsikring som er mest aktuelt. For bedrifter er det antakelig mulig å avtale forsikringsordninger for mer spesialtilpassede dekningsområder. Slike spesialordninger vil imidlertid trolig være nokså kostbare, og lite praktiske så lenge det ikke finnes krav om slik spesialforsikring.

Både villa- og innboforsikring og eierskifteforsikring knytter seg til andre forhold enn byggfeil fra entreprenøren direkte. Etter villaforsikringer dekkes typisk skader som følger av ytre påvirkning, og ikke forhold som f.eks. skyldes konstruksjonsfeil i seg selv. Normalt avgrenses det mot konstruksjonsfeil i disse forsikringene. Når det gjelder eierskifteforsikringer vil disse dekke selgers kontraktansvar overfor kjøper, hvor også utbedring av byggfeil med følgeskader kan omfattes.

Forsikrings- og garantisystemene i byggeindustrien er tilpasset standardavtalene NS 8401 og NS 8402 om prosjekteringsoppdrag, samt også entreprisekontraksstandardene NS 3431 og NS 8405 om henholdsvis totalentrepriser og enkeltstående entrepriser, se punkt 28.2.6.3.

28.2.6.3 Garanti

Både i forholdet mellom forbruker og entreprenør, og ikke minst mellom profesjonelle aktører i en byggeprosess, inngås en rekke avtaler som ofte inneholder bestemmelser om at en eller begge parter skal stille sikkerhet for egen kontraktsoppfyllelse. I de fleste tilfeller går avtalene ut på at sikkerhet skal stilles i form av selvskyldnergaranti.

I mange kontraktsforhold, både i og utenfor forbrukerforhold, benyttes standardkontrakter. Standardkontraktene som brukes i byggenæringen er fremforhandlet og utarbeidet av representanter for de involverte parter i regi av Standard Norge (tidligere Norges Byggstandardiseringsråd). Valg av en-

trepriseform avgjør hvilken standardkontrakt som regulerer det aktuelle avtaleforholdet. Et hovedskille går mellom den tradisjonelle utførelsesentreprisen og totalentreprisen. Den mest brukte standardkontrakten for utførelsesentrepriser er NS 8405 (etterfølger NS 3430). Totalentreprisen er regulert av NS 3431. Den viktigste forskjellen mellom de to entreprisformene ligger i hvem som har ansvaret for prosjekteringen. Etter NS 8405 er det byggherre som står for hele, eller det meste, av prosjekteringen, mens entreprenøren skal utføre arbeidene. Ved totalentreprisen er prosjekteringsansvaret i hovedsak entreprenørens.

I standardkontraktene som benyttes i avtaleforhold regulert i bustadoppføringslova finnes som regel bestemmelser om garanti som tilsvarer bustadoppføringslovas garantibestemmelse. Bustadoppføringslova er som nevnt ufravikelig når det gjelder avtaler til skade for forbruker, og avtalene kan dermed ikke ha bestemmelser som innskrenker forbrukerens rettigheter etter loven.

Etter NS 8405 skal entreprenøren, dersom ikke annet avtales, stille sikkerhet i utførelsestiden og i de 3 første årene etter overtakelsen. I utførelsestiden skal garantien utgjøre 10 % av kontraktssummen, etter overtakelse reduseres garantien til 3 %. Omtrent de samme vilkår finner vi i garantibestemmelsene i de øvrige mest brukte standardkontraktene i entrepriseforhold.

28.2.7 Skattefradrag

Tidligere inneholdt skatteloven § 7-13 en bestemmelse om fradrag for kostnader ved ekstraordinær skade for prosentlignede eiendommer. I og med at fordelsbeskatningen av egen bruk av bolig- og fritidseiendom er opphevet fra og med 2005, er det ikke lenger fradrag for kostnader til ekstraordinært vedlikehold på slike eiendommer. Det ble imidlertid innført en overgangsregel, men denne antas kun å få begrenset betydning for byggfeil.

28.3 Tidligere utredninger og vurderinger av behovet for byggfeilforsikring

28.3.1 Kommunal- og arbeidsdepartementets utredning fra 1995

Kommunal- og arbeidsdepartementet nedsatte i mai 1990 en arbeidsgruppe med mandat å lage utkast til en garanti- og forsikringsordning for byggfeil. Arbeidsgruppen var satt sammen av representanter fra departementet, byggenæringen og forsikringsbransjen. Gruppen la frem sin utredning med

forslag til en lovfestet forsikringsordning for byggfeil i mai 1995.

Forsikringens hovedoppgave skulle være å ivareta tre hovedformål; den skulle sikre forbrukerne et vern overfor kontraktsrettslige feil og mangler utover hva som følger av rettstilstanden for øvrig, samt bidra til å redusere antallet byggskader ved å fremme en kvalitetsheving innen boligproduksjon. I tillegg skulle den bidra til å sikre at pålegg gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven ble fulgt opp.

Arbeidsgruppens forslag til en ordning for byggfeilforsikring inneholdt følgende elementer:

- den skulle kun gjelde for boliger med maks 2 etasjer
- den skulle kun gjelde nye boliger (ikke utbedring/rehabilitering)
- forsikringen skulle dekke feil og mangler i henhold til gjeldende lovgiving og den inngåtte byggekонтракт
- den skulle gjelde i 10 år etter overtakelse av bygget
- sikrede pliktet ved siden av å holde boligen forsikret med alminnelig villaeierforsikring
- forsikringssummen skulle være en tiendedel av grunnbeløpet i folketrygden pr kvadratmeter av boligens areal
- sikrede måtte betale en egenandel før forsikring utbetales
- i de 5 første årene etter at bygget er ferdig måtte den sikrede ha brakt saken inn for forlikrådet eller fått saken avgjort i en reklamasjonsnemnd før det kunne søkes dekning av forsikringsselskapet
- i de 5 siste årene av den 10-årige forsikringsperioden skulle den sikrede kunne gå direkte på forsikringsselskapet
- tegning av byggfeilforsikring skulle være obligatorisk (for eksempel vilkår for å få tillatelse til tiltak, vilkår for å få lån fra Husbanken eller lignende, men nærmere om dette ble overlatt til departementet å ta stilling til)
- forsikringen skulle ikke dekke egeninnsats, men kun arbeid som det kunne fremlegges gyldig kvittering for
- byggfeilforsikringen skulle organiseres som et tilbud gjennom de etablerte forsikringsselskapene.

Arbeidsgruppens forslag til en lovfestet obligatorisk byggfeilforsikring kom aldri lenger enn til en intern vurdering i departementet. Etter hva Bygningslovutvalget har forstått, valgte departementet ikke å fremme forslaget videre. Arbeidsgruppens ideer og forslag ble imidlertid i noen grad formidlet

innen blant annet forsikringsbransjen, med tanke på at forsikringsselskapene selv kunne vurdere om de ville tilby dette som et nytt forsikringsprodukt, se mer om dette under punkt 28.5.2.

28.3.2 Andre vurderinger

Temaet byggfeilforsikring har vært oppe til diskusjon og vært berørt ved flere anledninger både forut for utredningen fra 1995 og senere. Fra den senere tid vises det til innstilling fra Stortingets kommunalkomiteé om boligpolitikken (Innstilling nr. 229 (2003-2004)). På bakgrunn av erfaringen med at byggfeilforsikring ikke er blitt introdusert av norske forsikringsselskaper, ble det i komiteinnstillingen foreslått at Stortinget skulle be Regjeringen vurdere om det burde innføres en ordning med obligatorisk byggfeilforsikring i Norge. Det ble vist til at dette også ville kunne redusere problemene med svart arbeid i byggenæringen, samt bidra til å høyne kvaliteten på bygg og skape en mer rettferdig konkurranse mellom aktørene i markedet. Forslaget fikk ikke flertall under Stortingets behandling av innstillingen.

28.4 Utenlandsk rett

28.4.1 Sverige

I Sverige finnes en egen lov fra 1993 om byggfeilforsikring. Forsikringen dekker alvorlige byggfeil som oppdages innen 10 år etter overtakelse, og gjelder selv om eiendommen overdras til nye eiere. Forsikringen er obligatorisk. Det er byggherre som har plikt til å sørge for at det er tegnet byggfeilforsikring i tilfellene der det er krav om det – i hovedsak ved oppføring eller utbedring/ombygging av bolighus som krever tillatelse til tiltak. Etter plan- og bygglagen (den svenske plan- og bygningsloven) er det et vilkår for igangsetting av de nevnte byggearbeider, at det overfor bygningsmyndighetene fremlegges dokumentasjon for at det er tegnet byggfeilforsikring. Det er bygningsmyndighetene som fatter vedtak etter loven om byggfeilforsikring, og vedtaket kan påklages. Loven om byggfeilforsikring har bestemmelser om hva forsikringen må omfatte, hvor langt forsikringsselskapet kan gå i å begrense forsikringsinnehaverens rett til erstatning, forsikringsselskapets regressmuligheter, mv. I Sverige finnes det for tiden seks selskaper som tilbyr byggfeilforsikring, hvorav to har gjort det siden loven ble innført. For småhus med selveierrett gjelder alltid en egenandel på 50 % av utbedringskostnaden på tidspunktet for skadeanmeldelsen. For andre typer bolighus kan man velge mel-

lom ulike nivåer av dekningsgrad. Loven av 1993 er nylig blitt evaluert, jf. SOU 2005: 30. Med unntak av enkelte mindre endringer, herunder en viss utvidelse av lovens virkeområde (tilbygg på bolig), som trådte i kraft 1. januar 2005, resulterte evalueringen i at man besluttet å beholde loven av 1993 og det systemet den bygger på.

28.4.2 Danmark

I 1986 ble det i Danmark opprettet et byggskadefond (Byggeskadefonden). Fondet har sitt rettslige grunnlag i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger mv, og omfatter ulike typer boligbebyggelse som mottar offentlig støtte. Formålet med fondet er todelt: Den ene delen går ut på at fondet skal utføre og dekke utgiftene til 1-års og 5-års ettersyn av bygninger. Eventuelle svikt og byggskader som oppdages vil registreres og rapporteres og danner grunnlag for utarbeidelse av tilbakemeldinger og veiledninger blant annet til aktørene i byggesaken. Den andre delen går ut på å yte støtte til dekning av inntil 95 % av eiers utgifter til utbedring av skader som er oppstått under oppføringen av boligen. Fondet dekker skader som oppdages innen 20 år etter byggets overtakelsesdato. Fondets midler anskaffes ved at man ved oppføring av nybygg må innbetale 1 % av kjøpesummen til fondet. Etter hvert som man har kunnet se resultatene av ordningen har det vært rapportert fra Byggskadefonden om en vesentlig nedgang i antallet byggfeil, og det vurderes å utvide byggskadefondet til også å omfatte privat boligbygging.

28.5 Faktaundersøkelser

28.5.1 Innledning

Konklusjonene i de ulike evalueringsprosjektene som er gjennomført etter byggesaksreformen vedtatt 1995, blant annet i Norges forskningsråds evalueringsprogram 2000-2004, er at man ser en tendens i retning av at kvaliteten på det som bygges generelt har blitt noe bedre i løpet av årene med de nye reglene. Siden det ikke finnes noen samlet systematisk registrering av feil og mangler i byggeprosjektene i Norge over en periode, herunder sammenlignbare tall for situasjonen før og etter reformen, foreligger det imidlertid i liten grad tallfestet dokumentasjon om den faktiske forekomst av byggfeil. Hvorvidt det faktisk er de nye reglene eller helt andre faktorer som eventuelt er årsak til en mulig forbedring, foreligger det heller ikke noe entydig svar på.

Det synes sannsynlig at det kan være en viss

forskjell mellom store og små foretak i hva som er oppnådd etter byggesaksreformen. Forbedringene er klartest hos de store og etablerte foretakene. En noe utilsiktet virkning av byggesaksreformen har vært en viss endring i bransjestrukturen, for eksempel ved at antallet store foretak har økt på bekostning av de mindre. Det antas at en del ansatte i mindre foretak har gått over til de større foretakene, eller til andre næringer. Det er imidlertid også grunn til å tro at en del ansatte har gått over til å yte tjenester i det svarte arbeidsmarkedet. Selv om det ikke foreligger konkrete tall på dette, er det etter hva utvalget forstår tegn som tyder på at omfanget av svart arbeid og useriøse aktører i byggenæringen ikke har blitt mindre etter 1995.

I Norge er de største byggetekniske utfordringene knyttet til klimatiske forhold. Hovedtyngden av skader og feil på bygg har således vært, og er fortsatt, vann- og fuktskader, stormskader og snølastskader.

I tillegg til å undersøke resultatene av de ulike evalueringsarbeidene som er utført etter byggesaksreformen har Bygningslovutvalget selv innhentet opplysninger fra forsikringsbransjen, byggenæringen og forbrukerne for mer konkret å belyse temaet garanti- og forsikringsordninger for byggfeil. Nedenfor gis en oppsummering av hvordan disse gruppene ser på den eksisterende situasjonen, herunder årsaken til at tidligere ideer og forslag om en garanti- og forsikringsordning for byggfeil i liten grad har slått an.

28.5.2 Forsikringsbransjen

Det kan konstateres at det etter 1995, da det ble fremmet et forslag om innføring av en lovfestet byggfeilforsikring som det ble besluttet å ikke gå videre med, kun er et fåtall forsikringsselskaper som har gått ut med tilbud om byggfeilforsikring i Norge. I dag er det som nevnt bare det svenske forsikringsselskapet GAR-BO AB som har et tilbud gjennom Boligsamvirket.

Etter hva Bygningslovutvalget forstår, er den viktigste årsaken til at forsikringsselskapene ikke tilbyr byggfeilforsikring, at det ikke er noen nevneverdig etterspørsel i markedet etter denne typen produkter. De forsikringsselskapene som har forsøkt å tilby slike produkter, har etter en stund avviklet tilbudet på grunn av at de har opplevd manglende interesse i byggenæringen.

Når det gjelder garanti etter bustadoppføringslova, tilbyr stort sett alle banker og en del forsikringsselskaper å stille garanti. Premiebeløpet og hvorvidt det kreves sikkerhet for garantien, varierer mellom de ulike finansieringsinstitusjonene.

Det er stort sett bare en økonomisk vurdering av entreprenøren, og eventuelt underentreprenører, som ligger til grunn for vurderingen av om garanti og vilkårene for garantien. Størrelsen på premiene kan for eksempel variere etter hvordan økonomivurderingen av entreprenøren faller ut, hva slags kundeforhold entreprenøren generelt har til garantisten, hvilke erfaringer garantisten har med entreprenøren fra tidligere garantitilfeller med videre. Avdekkes byggfeil velger entreprenøren i mange tilfeller å rette opp disse selv, og garantiutbetaling med eventuell senere regress mot entreprenøren blir således ikke nødvendig.

28.5.3 Byggenæringen generelt

Innenfor byggenæringen forklares ofte den manglende interessen for en byggfeilforsikring med at dette ville bidra til ytterligere kostnader og økte boligpriser, noe næringen mener boligkjøperne ikke er interessert i. Så lenge ordningen ikke er obligatorisk, har næringen ikke sett seg tjent med å bruke ressurser på dette. Enkelte har vurdert å markedsføre som et konkurransefortrinn at de har tegnet byggfeilforsikring til sikkerhet for boligkjøperen. Responsen fra boligkjøperne på et slikt tilbud har imidlertid i følge næringen ofte vært at kjøperne heller prioriterer noe lavere boligpriser, enn den sikkerhet som en forsikring ville gitt. Dette selv om prisdifferansen ikke ville ha blitt særlig stor. Kjøpers erfaring med eierskifteforsikringer hos selger er noe varierende, og det foreligger ikke noen entydig oppfatning om at de resultatmessig kommer vesentlig bedre ut enn om de måtte forholde seg til en uforsikret selger. Erfaringene vedrørende eierskifte er imidlertid neppe direkte overførbare til forsikrings- og garantiordninger for byggherrer.

28.5.4 Innspill fra byggenæringen

Allerede i forbindelse med revisjonen av plan- og bygningsloven i 1995 ble det vurdert om garanti- og forsikringsordninger burde innføres, ikke bare som et supplement, men som et alternativ til det ansvars- og kontrollsystemet vi har i dag. Etter noen års erfaring med byggesaksreglene fra 1995 og med henvisning til at systemet ikke fungerer etter sin hensikt, er det innenfor deler av næringen på nytt reist spørsmål om en garantiordning kunne erstattet deler av dagens system, og om det i tilfelle kan være en mer effektiv måte å hindre byggfeil og å bedre kvaliteten på.

Konkret har Bygningslovutvalget sett på et forslag fra representanter for næringen om å etablere en garantiordning til erstatning for eksisterende an-

svars-, kontroll- og godkjenningssystem. Forslaget går ut på at ved ethvert byggeprosjekt må utførende håndverker eller entreprenør etablere en garanti som står i forhold til arbeidets art og omfang. Garantigiver er forhåndsgodkjente bank- eller forsikringsinstitusjoner. Klager på feil og mangler avgjøres av et uavhengig organ hvis partene ikke raskt blir enige. Det foreslås opprettet et eiendomstilknyttet register der alle garantier registreres. Garantiene gir byggherre/eier av bygget økonomisk dekning hvis feil oppdages. Garantigiver vil – som et ledd i å holde utbetalingene nede – være opptatt av at entreprenøren er seriøs og kvalifisert, og at det foretas forsvarlig kvalitetskontroll slik at byggfeil unngås. Det kan lages retningslinjer for slik kvalitetskontroll. Useriøse aktører vil enten ikke få etablert garanti, eller garantien vil koste så mye at de taper i konkurransen med de seriøse. Svart arbeid vil bli redusert fordi det ikke kan registreres garantier på disse arbeidene. Ettersom den foreslåtte ordningen bygger på at aktørene selv vil ha en økonomisk interesse av å opptre seriøst og uten feil for å få etablert tilstrekkelige garantier og til lave priser, vil det ikke være behov for dagens godkjennings-, ansvars- og kontrollsystem, i alle fall ikke i fleste typer saker. Ordningen bidrar til avbyråkratisering, både for det offentlige og de private.

Utvalgets vurdering av dette forslaget følger i punkt 28.8.5 nedenfor.

28.5.5 Forbrukerne

Til tross for at en forsikringsordning for byggfeil nettopp ville kunne være til fordel for forbrukerne, har ikke Bygningslovutvalget funnet noe som tyder på at forbrukerne eller deres organisasjoner har engasjert seg overfor forsikringsbransjen, byggenæringen eller andre for å få etablert en slik ordning. I en av rapportene som er utarbeidet som ledd i evalueringsarbeidet etter byggesaksreformen, nemlig fra Statens institutt for forbruksforskning (SIFO) (oppdragsrapport nr. 4–2004), er det tatt utgangspunkt i forbrukerperspektivet og temaet har vært hvilke virkninger byggesaksreformen har hatt for private tiltakshavere som bygger for eget formål. Rapportens hovedkonklusjon er at private tiltakshaveres interesser ikke blir bedre ivaretatt etter reformen enn før. På den annen side er det tall i rapporten som viser at private tiltakshaveres erfaring er at de sjelden opplever kvalitetsmessige problemer i egen byggesak. Erfaringene er omtrent de samme før og etter reformen. Ca. fire av fem rapporterer ingen kvalitetsproblemer. Når det gjelder å ta forholdsregler (for eksempel bruke kontrakt, avtale fastpris eller lignende) overfor prosjekterende/an-

svarlig søker og/eller håndverkere som er engasjert i saken, svarer ca. 75 % at de ikke har gjort det (verken før eller etter reformen). De har ansett det som unødvendig fordi de kjenner byggmesteren, stoler på et stort seriøst byggefirma eller lignende. En del kommenterer imidlertid i ettertid at de burde ha tatt forholdsregler fordi de hadde dårlige erfaringer.

Bygningslovutvalget tolker rapporten slik at byggfeil ikke oppleves som et hyppig forekommende eller et omfattende problem av forbrukerne. Utvalget har samtidig et inntrykk av at bevisstheten rundt betydningen av å sikre seg mot feil og mangler i en byggesak har vært relativt liten hos forbrukerne. Kunnskap om hva en byggfeilforsikring kunne innebære av fordeler i de tilfeller hvor det går galt, synes således heller ikke så stor.

Ett forhold som må antas å ha medvirket til forbrukernes manglende interesse for en byggfeilforsikring, var at det i 1997 ble innført en lovfestet plikt for entreprenører til å stille garanti for oppfyllelse av sine avtaler med forbrukere. Med bustadoppføringslova fikk man en lov som klargjorde rettstilstanden og styrket forbrukernes stilling på et område som lå som et «tomrom» mellom kjøpsloven, håndverkertjenesteloven og avhendingsloven, se punkt 28.2.3, 28.2.4 og 28.2.5.

Etter hva Bygningslovutvalget forstår har man i fora og organer hvor forbrukernes syn kommer til uttrykk, i hovedsak vært fornøyd med innføringen av bustadoppføringslova, og så langt ikke etterspurt ytterligere sikkerhet mot byggfeil. Etter noen års erfaring med bustadoppføringslova har forbrukermyndighetene likevel sett en del eksempler på tilfeller av byggfeil hvor vernet for forbrukeren har vist seg å være alt for dårlig. Selv om det er vanskelig å tallfeste forekomsten av slike tilfeller, og tilfellene kanskje ikke er så mange, kan konsekvensene av ikke å være tilstrekkelig beskyttet bli meget alvorlige for den enkelte forbruker når tilfellet først oppstår.

28.6 Reformbehov

28.6.1 Reduksjon av byggfeil

Som nevnt viser evalueringer etter byggesaksreformen fra 1995 at det fortsatt foreligger et klart behov for å lete etter nye eller forbedre eksisterende virkemidler som kan forhindre eller redusere byggfeil og forbedre kvaliteten på det som bygges. Aktiviteter i byggenæringen representerer enorme investeringer, og det ligger et stort potensial for kostnadsreduksjon i kvalitetsforbedring og i å redusere omfanget av byggfeil. Kvalitetsforbedring er en stor ut-

fordring som krever en helhetlig vurdering av mange faktorer som kan tenkes å ha betydning. Som virkemiddel for å oppnå god kvalitet har det i Norge etter byggesaksreformen særlig vært lagt vekt på å stille kompetansekrav til hver enkelt aktør, og å kreve systemer for kvalitetssikring og kontroll av det arbeid som prosjekteres og utføres. Bygningsmyndighetenes oppgave er å føre tilsyn med at slik kontroll blir foretatt. At det faktisk gjennomføres tilsyn er en viktig forutsetning for at systemet skal fungere. Ansvars- og kontrollsystemet og bygningsmyndighetens tilsynsoppgaver er nærmere omtalt i kapitlene 15 og 17. Her nøyer utvalget seg med å slå fast at behovet for forbedringer fortsatt er så stort at det er av interesse å få vurdert om også garanti- og forsikringsordninger for byggfeil kan være et egnet virkemiddel.

28.6.2 Forbrukervern

Når det gjelder garanti- og forsikringsordninger for byggfeil som virkemiddel for å bedre forbrukervernet, har forbrukerne som nevnt i liten grad etterspurt bedre sikkerhet. Det er likevel forhold som tyder på at vernet for forbrukerne ikke er så godt i alle situasjoner dersom byggfeil oppdages. Det er således av interesse å få identifisert disse situasjonene og få vurdert forbedrende tiltak.

28.7 Høringsuttalelser i hovedtrekk

To av høringsinstansene har uttalt seg om behovet for forsikringer i byggenæringen, selv om dette ikke ble uttrykkelig omtalt i utvalgets første delutredning.

Fylkesmannen i Hedmark ber utvalget:

«vurdere om det bør knyttes vilkår om tvungen ansvarsforsikring til aktørene. Det kan selvsagt diskuteres hvor omfattende dekning som her bør kreves med tanke på forsikringspremien og derved økte byggekostnader. Et slikt ansvar bør primært dekke et rettings- og følgeskadeansvar i konkurstilfellene og ha virkning utover en «ferdigstillelsesbefaring» etter 1 år.»

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) ber utvalget vurdere om det skal innføres obligatorisk byggfeilforsikring for boliger. Det vises til at Sverige har innført en slik lov, Lag 1993:320 om byggförsäkring og at andre land har innført tilsvarende lovgivning. NBBL tror obligatorisk byggfeilforsikring kan bidra til høyere kvalitet på bygg, mer rettferdig konkurranse mellom aktørene i markedet og større trygghet for byggherrer/forbrukere.

En frivillig ordning har ikke slått til. NBBL har

etablert en ordning for bygging i regi av boligbyggelag. Ordningen er basert på frivillighet og er resultat av et samarbeid med selskaper i Tyskland og Sverige. Premienivået ligger på i underkant av 1 % av byggekostnaden. En merkostnad av dette omfang kan i følge NBBL tjenes inn ved at byggesaksbehandlingen blir mer effektiv, og kostnadsbesparelser over tid som følge av økt kvalitet. NBBL tror ikke at en slik ordning kan medføre at leverandørene tar kvalitetsarbeidet med mindre alvor, selv om enkelte hevder dette.

Premien kan i følge NBBL fastsettes slik at bruk av entreprenører som forvolder betydelige skader over tid medfører en høyere premie eller i verste fall, at man ikke får tegnet nødvendig forsikring når slike entreprenører er involvert. Man kan også tenke seg at rapporterte feil kan få følger for entreprenørens eller den ansvarliges sentrale godkjenning.

NBBL viser til problemet med bruk av «svart arbeid» i byggenæringen og at et krav om obligatorisk byggfeilforsikring kan være et viktig redskap, eventuelt knyttet til innrapportering med angivelse av foretaksnummer og entreprisesum til et sentralt register. Om en slik forsikring skal omfatte bare nybygging eller også rehabilitering, om det bare skal gjelde boliger, bare i forhold til forbrukere eller bare byggarbeider over en viss størrelse, kan selvsagt vurderes.

28.8 Vurderinger og forslag

28.8.1 Innledning

I 1997 ble som nevnt bustadoppføringslova satt i kraft. Fra en situasjon uten noen lovfestet plikt for entreprenører til å skaffe eieren av et bygg sikkerhet i tilfelle byggfeil, ble det her innført en lovpålagt plikt til å stille garanti for visse typer bygg og bygningsarbeider, og for et minstebeløp i en viss periode.

Bygningslovutvalget finner det naturlig at man i en utredning om garanti- og forsikringsordning for byggfeil, tar utgangspunkt i bustadoppføringslovas garantibestemmelse og undersøker om denne tilfredsstiller det behovet som er for slike ordninger i Norge i dag.

Nedenfor følger først en gjennomgang av bustadoppføringslovas virkeområde, med tanke på om dette er tilstrekkelig i forhold til behovet. Dernest gis en vurdering av bustadoppføringslovas garantibestemmelse, med tanke på om denne er tilstrekkelig i forhold til behovet. Til slutt gis en oppsummerende vurdering av om det bør innføres nye garanti- eller forsikringsordninger for byggfeil til er-

statning for eller som supplement til bustadoppføringslova.

28.8.2 Bustadoppføringslovas virkeområde

Bustadoppføringslovas virkeområde er avgrenset til å gjelde oppføring av bygning til boligformål. Bygg med andre formål, for eksempel industribygg, forretningsbygg, offentlige bygg (skoler, barnehager, sykehus, osv), faller utenfor lovens virkeområde.

Videre gjelder bustadoppføringslova bare for nye boliger og ikke for brukte boliger. Den gjelder bare avtaler om oppføring og full ombygging av boliger, og ikke for andre typer arbeid på bolig, slik som rehabilitering, påbygging, tilbygging med videre.

Nok en begrensning er at bustadoppføringslova bare gjelder for selveierboliger. Andelsboliger og borettslagsboliger faller således utenfor. I nylig vedtatte endringer i borettslagsloven, som vil tre i kraft 01.07.05, foreslås imidlertid at bustadoppføringslova også gjøres gjeldende for borettslagsboliger.

For bygg med andre formål enn bolig, og for annet arbeid på bolig enn nyoppføring/full ombygging, foreligger det altså i Norge ingen lovfestet plikt for entreprenøren til å stille garanti mot byggfeil.

I det tidligere omtalte forslaget fra 1995 ble det også foreslått en begrensning i ordningens virkeområde slik at den kun skulle gjelde for nye bolighus (med maks 2 etasjer). Videre gjelder både den svenske loven om byggfeilforsikring og det danske byggskadefondet kun for bolighus. Forklaringen på at de ulike ordningene bare dekker byggfeil på bolighus er litt forskjellig. I Sverige var bakgrunnen for loven at man ville til livs de store problemene man hadde på 1980-tallet med «sjuka hus» og fuktskader i nye bolighus. I Danmark var bakgrunnen problemer med kostbare betongskader samt kostbare skader i forbindelse med flate tak. I Norge har man vært opptatt av å bedre kvaliteten på alle typer bygg, men når man har drøftet behovet for en forsikring mot byggfeil, har formålet særlig vært å bidra til bedre kvalitet i boligbyggingen og bedre vern for forbrukerne. Når det gjelder begrensningen i at loven bare gjelder for avtaler om oppføring av hus, ikke rehabilitering mv. hadde forslaget fra 1995 også en tilsvarende begrensning. Denne ble begrunnet med at det særlig ved rehabilitering vil være vanskelig å avgjøre hvorvidt en oppstått skade skyldes en svakhet som var til stede da forsikringen ble tegnet. Med såpass stor grad av usikkerhet fryktet man at premienivået ville måtte settes uakseptabelt høyt for at forsikringen ikke skulle gå med underskudd.

28.8.3 Bustadoppføringslovas garantibestemmelse

Fra flere hold er det overfor Bygningslovutvalget pekt på behovet for en gjennomgang og utvidelse av bustadoppføringslovas garantibestemmelse når det gjelder garantiens minimumsstørrelse og varighet.

Det er vist til at garantiens størrelse er for lav når loven bare setter krav om en garanti på 5 og 3 % av kontraktssummen i a-tilfellene, og 2 og 3 % i b-tilfellene. I tilfeller der alvorlige byggfeil oppdages, eller der entreprenøren går konkurs, vil garantiene bare dekke en minimal del av det reelle tapet som i disse tilfellene kan være opp til 100 % av kontraktssummen. Konkret har det vært foreslått å heve garantien i alle fall til 10-15 %. Til gjengjeld påpekes det at det er unødvendig med en garanti på 2 % i b-tilfellene før overtakelse. Før overtakelse har man normalt ikke betalt noe, og behovet for en garanti er således ikke til stede.

Videre påpekes at en garantiperiode på kun 2 år etter overtakelse er for kort. Erfaring viser at særlig de mer alvorlige byggfeilene oppdages når bygget har stått i noen år, gjerne først etter 5-10 år. Konkret hevdes det således å være behov for å utvide garantiperioden til minst 5 år. En garantiperiode på 5 år vil dessuten harmonere med lovens reklamsjonsfrist.

Sett i forhold til for eksempel våre naboland Sverige og Danmark, som har ordninger som dekker fra 50 % til 95 % av kontraktssummen og som har en varighet på 10 og 20 år, må det konstateres at den norske ordningen ikke er like dekkende. Ut fra dette synes også forslag om å øke garantien til 10-15 % og varigheten til 5 år, etter utvalgets oppfatning å være utilstrekkelig. Det er i de få, men alvorlige tilfellene en garantiordning har sin viktigste betydning. Ordningen bør derfor ta høyde for å fungere også i disse tilfellene.

Et problem som kan oppstå dersom garantiens omfang utvides er at banker og finansieringsinstitusjoner som gir garanti kan få behov for å øke premiene. Høyere premier bidrar lett til høyere byggekostnader som igjen må antas å kunne gjøre utslag på boligprisene. Et alternativ til å øke prisen på garantien er å dekke inn ekstrautgiftene gjennom høye egenandeler ved store garantiutbetalinger. Uansett må det imidlertid antas at det blir boligkjøperne som gruppe som til sist vil måtte betale en ikke ubetydelig del av regningen. Selv om det ikke er ønskelig å innføre en ordning som bidrar til økte kostnader og høyere boligpriser, må dette veies opp mot større sikkerhet for forbrukerne.

Med en utvidelse av garantiens omfang må det

også påregnes at garantistenes behov for å søke regress, og omfanget av regresstilfeller vil øke i forhold til i dag. På sikt kan kanskje denne trusselen for entreprenøren virke som et incitament til å redusere antall byggfeil. Uten en reell risiko for regress, vil neppe prevensjonseffekten kunne lede til økt motivasjon fra entreprenørens side i å unngå byggfeil. I tillegg til at garantien i så fall faktisk vil få en kvalitetsfremmende effekt, bør færre garantiutbetalinger kunne føre til at premienivå og kostnader kan senkes – i alle fall for de seriøse og dyktige entreprenørene som ikke bygger med feil, eller selv retter sine feil.

28.8.4 Krav om garanti etter bustadoppføringslova som vilkår for tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven

Som et ytterligere bidrag til ivaretagelse av forbrukernes interesser har Bygningslovutvalget vurdert om man, slik systemet for eksempel er i Sverige, burde innføre som vilkår for å få rammetillatelse eller igangsettingstillatelse, at det dokumenteres at det er stilt garanti i de byggesakene som omfattes av bustadoppføringslova. Slik det er i dag, er det ingen som foretar noen systematisk kontroll av om den enkelte entreprenør virkelig etablerer den garantien som de har plikt til å etablere etter bustadoppføringslova. Kombinasjonen av useriøse aktører i byggenæringen og forbrukere som på dette punkt ikke kjenner sine rettigheter eller hvorledes de skal ivareta sine rettigheter, medfører derfor at det finnes eksempler på at når byggfeilene oppdages er det, til tross for bustadoppføringslova, ingen å søke økonomisk dekning hos.

Selv om manglende garanti kan få alvorlige konsekvenser, og en samordning mellom bustadoppføringslova og plan- og bygningsloven kunne være et bidrag til å styrke forbrukervernet, finner ikke Bygningslovutvalget å kunne anbefale en slik samordning. Bygningslovutvalget må foreta en avveining mellom forbrukernes interesser og den overordnede målsetting om forenkling og effektivisering. Tatt i betraktning de relativt få tilfellene der manglende garanti er et problem sett i forhold til å innføre nye vilkår for byggetillatelse som bygningsmyndighetene må bruke ressurser på å saksbehandle og kontrollere, finner utvalget at det ikke foreligger tilstrekkelig tungtveiende grunner til å innføre et slikt krav. Dette kan imidlertid tenkes å stille seg annerledes dersom bustadoppføringslovas garantibestemmelse utvides og garantien blir et dyrere produkt.

28.8.5 Er det behov for å innføre nye garanti- eller forsikringsordninger for byggfeil til erstatning for eller som supplement til bustadoppføringslova?

Undersøkelser av utenlandske ordninger viser at det er flere måter å håndtere behovet for sikkerhet mot byggfeil på. Felles for de fleste lands ordninger er at de er begrenset til å gjelde for bolighus, og de regulerer forholdet mellom entreprenør og boligkjøper/forbruker. Ordningene dekker med andre ord omtrent de samme situasjoner som bustadoppføringslova i Norge dekker.

Behovet for kvalitetsforbedring og sikkerhet mot byggfeil og useriøse aktører gjelder imidlertid for alle typer bygg og byggearbeider, ikke bare innenfor det relativt snevre området som bustadoppføringslova dekker. Spørsmålet er således om det bør lovfestes krav for entreprenører om å stille garanti eller tegne forsikring mot byggfeil i andre tilfeller enn de som dekkes av bustadoppføringslova, eventuelt om det er mulig å opprette frivillige garanti- eller forsikringsordninger som bidrar til kvalitetsforbedring og sikkerhet mot byggfeil i byggesaker generelt.

Når det gjelder valget mellom en obligatorisk eller frivillig ordning finner Bygningslovutvalget grunn til å se på erfaringene etter 1995, da man valgte å ikke fremme forslaget om en ny lov om byggfeilforsikring, men i stedet overlot til forsikringsbransjen og markedet å regulere behovet, se blant annet punkt 28.5.2. ovenfor. Utvalget mener at utviklingen etter 1995 viser at en garanti- eller forsikringsordning bør lovfestes som obligatorisk dersom den skal få noen avgjørende betydning og utbredelse. Også dersom en garanti- eller forsikringsordning faktisk skal kunne ha en nevneverdig kvalitetsforbedrende effekt, finner utvalget at det er en forutsening at den gjøres obligatorisk. Hvis ordningen gjøres frivillig, er det stor sannsynlighet for at man ikke vil få med seg nettopp den gruppen aktører i ordningen som det er viktigst å få med seg. Med tanke på garanti- eller forsikringsinstitusjonenes kostnader ved ordningen, og med tanke på å holde premiene på et akseptabelt nivå, er også obligatoriske ordninger en fordel for å få spredt risikoen og fordelt kostnadene på flere.

Som nevnt i punkt 28.5.4 har utvalget vurdert et forslag fra representanter for byggenæringen om å erstatte hele eller deler av dagens ansvars-, kontroll- og godkjenningssystem, med en garantiordning i alle eller de fleste typer byggesaker. Utvalget finner at forslaget har interessante sider blant annet fordi det har en noe annen tilnæringsmåte til hva som kan motivere til å unngå byggfeil, enn hva

som er tilfelle etter eksisterende ansvars- og kontrollsystem. Mens det eksisterende system i hovedsak er basert på at dårlig kvalitet, byggfeil og useriøsitet kan føre til reaksjoner i form av advarsler og tilbaketrekking av ansvarsrett dersom man blir oppdaget, ligger det et mer direkte økonomisk incitament i den foreslåtte ordningen fra deler av byggenæringen, jf. punkt 28.5.4.

Noe av kritikken mot byggesaksreformen har gått på at systemet etter plan- og bygningsloven er et system som lever ved siden av entrepriseretten og den alminnelige kontraktsretten som næringen er vant til og uansett må forholde seg til. De to systemene er ikke tilstrekkelig tilpasset og integrert i hverandre, og næringen har større interesse i å følge opp sine privatrettslige forpliktelser enn de offentligrettslige – fordi det er disse som mest direkte er knyttet opp mot økonomien i foretakene/prosjektene. Den foreslåtte ordningen med å overføre oppgaver som bygningsmyndighetene har i dag til bank- og forsikringsselskaper, og som er basert på en type «selvjustis» utløst av økonomisk belønning dersom man kan vise at man ikke gjør feil, kan være en måte å forene både det offentliges og de privates interesser på.

Til tross for interessante sider ved forslaget vil utvalget ikke gå så langt som til å anbefale at man erstatter dagens ansvars-, kontroll- og/eller godkjenningssystem med en garanti- eller forsikringsordning. Utvalget er ikke overbevist om at et nytt system med et register over gitte garantier, et bank- og forsikringsvesen som overtar noen av bygningsmyndighetenes oppgaver, et uavhengig organ som avgjør tvister mellom partene verken vil være enklere, mer effektivt eller kvalitetsfremmende enn hva man kan få til ved å forbedre eksisterende system. Slik forslaget fremstår, antar utvalget at innføring av en slik ordning først og fremst ville innebære å bytte et system ut med et annet.

Utvalget har imidlertid, i tråd med tankene bak det nevnte forslaget, vurdert om det kunne være hensiktsmessig som et kvalitetsfremmende tiltak, å innføre som et nytt krav for godkjenning, eller ved tildeling av ansvarsrett, at vedkommende aktør har stilt garanti eller tegnet forsikring. Utvalget finner ved denne vurderingen grunn til å skille mellom garanti og forsikring.

Som nevnt under punkt 28.1.1 er ett kjennetegn ved garantier at de vanligvis vurderes konkret i hver enkelt sak. Dette innebærer at noen i tilknytning til den enkelte sak må tildeles oppgaven med å vurdere om garanti skal kreves, i hvilken størrelsesorden med videre. Det er som nevnt i punkt 28.8.4 nærliggende å tenke seg at dette enten må være bygningsmyndighetene selv, som i så fall må

tilføres ressurser og kompetanse til å foreta slike (til dels privatrettslige) vurderinger, eller at det må være bank-, forsikrings- eller finansinstitusjoner som i så fall må tilegne seg en viss bygningsrettslig (offentligrettslig) kompetanse. Som nevnt under punkt 28.2.6.3 inneholder allerede de fleste avtaler som inngås i en byggeprosess bestemmelser om at entreprenøren må stille sikkerhet/garanti. Man kunne tenke seg muligheten av å benytte dette som utgangspunkt for å innføre krav om garanti for å kunne få godkjenning eller ansvarsrett etter plan- og bygningsloven. Byggeprosjekter og byggesaker er imidlertid meget forskjelligartede. Det vil for eksempel variere hvorvidt avtale er inngått eller ikke, hvorvidt det er tale om et rent entreprenørprosjekt eller om det bygges for egen bruk. Utvalget antar således at en garantiordning måtte bli relativt innviklet for å være tilpasset alle tilfeller, og at kommunenes administrering av ordningen måtte bli tilsvarende komplisert og ressurskrevende. Dette selv om bygningsmyndighetenes oppgave ble begrenset til kun å kontrollere dokumentasjon for at garanti var etablert hos godkjent finansinstitusjon.

En del av de nevnte problemene ville også gjøre seg gjeldende og måtte tas hensyn til ved innføring av krav til forsikring. Fordi en forsikring er en løpende ordning som gjelder for flere/alle saker innenfor en forsikringsperiode ville imidlertid mye arbeid kunne spares både for entreprenøren og for bygningsmyndighetene om man valgte en slik ordning. I valget mellom å innføre en garanti- eller en forsikringsordning for byggfeil mener utvalget således at en forsikringsordning ville være best egnet.

Som nevnt har Bygningslovutvalget sett på forslaget fra 1995 om å innføre en lovfestet forsikringsordning for byggfeil, se punkt 28.3.1. Dersom det skulle innføres en forsikringsordning for byggfeil i dag, for eksempel knyttet til et krav om forsikring som vilkår for godkjenning eller ansvarsrett etter plan- og bygningsloven, ville det være naturlig å foreta en grundigere vurdering av forslaget fra 1995 med tanke på om dette kunne være et utgangspunkt for en ordning i dag. Ett forhold som måtte vurderes var virkeområdet for ordningen, og for eksempel om dette burde utvides til å omfatte mer enn kun nye (mindre) boliger. Utvalget har imidlertid ikke funnet grunnlag for å gå nærmere inn på denne vurderingen. Hovedårsaken til dette er at vi, som nevnt, i dag har bustadoppføringslova og dens garantibestemmelse.

Til tross for at det stadig er et behov for å redusere byggfeil og å bedre kvaliteten på det som bygges, og til tross for at en garanti- eller forsikringsordning i tillegg til å gi eieren sikkerhet for økono-

misk tap som følge av byggfeil, kunne tenkes å bidra til bedre kvalitet, har Bygningslovutvalget kommet til at det ikke vil anbefale å innføre noen garanti- eller forsikringsordning som alternativ eller supplement til bustadoppføringslova.

I likhet med hva man kom frem til i 1995 og hva som er ordningen i andre land som det er naturlig å sammenligne med, finner Bygningslovutvalget at behovet for å lovfeste en garanti- eller forsikringsordning for byggfeil er desidert størst innenfor det virkeområdet som bustadoppføringslova nå dekker. Utenfor dette området gjør ikke hensynet til forbrukervernet seg gjeldende, og man må her kunne legge til grunn at man har å gjøre med relativt profesjonelle parter som er i stand til å ivareta sitt behov for sikkerhet mot byggfeil i kontraktene seg imellom, uten at dette spesifikt lovreguleres. I disse tilfellene finner Bygningslovutvalget at plan- og bygningslovens regler om ansvar og kontroll, sammen med blant annet standard entreprisetrakter i all hovedsak er tilstrekkelig.

I de antatt mer unntaksvisse tilfeller der situasjonen er slik at kjøper/eier av et bygg verken beskyttes av bustadoppføringslova eller kan anses som profesjonell part og/eller det dreier seg om et tiltak som er unntatt fra plan- og bygningslovens regler om saksbehandling, ansvar og kontroll (for eksempel mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 86 a), antas avtaleloven § 36 å beskytte den svake part et stykke på vei. Hvorvidt avtalelovens regler gir tilstrekkelig beskyttelse er et større tema som berører prinsippet om avtalefrihet kontra bestemmelser om beskyttelse av den antatt svakere part, og som Bygningslovutvalget ikke finner å kunne gå nærmere inn på her. Utvalget antar imidlertid at disse tilfellene er relativt sjeldne, og/eller at byggetiltakene er så vidt små at konsekvensene av byggfeil er nokså begrensede.

Bygningslovutvalget vil på denne bakgrunn fastslå at det i første rekke vil være mest hensiktsmessig å utrede videre hvordan man kan gjøre eventuelle forbedringer av bustadoppføringslova, fremfor å innføre en helt ny garanti- eller forsikringsordning for byggfeil til erstatning eller som supplement til bustadoppføringslova.

En annen måte å oppnå at reglene om offentligrettslige krav til bygninger virker sammen med kontraktsrettslige regler, er for eksempel å knytte det kontraktsrettslige mangelsbegrep sterkere opp mot avvik fra offentligrettslige normer. I tilfelle vil både privatrettslige incitament og ønsker om å unngå reaksjoner fra det offentlige virke motiveren-

de for den eller de som ved sin handlemåte kan bidra til at byggfeil unngås. Dette faller utenfor Bygningslovutvalgets mandat, men bør kunne vurderes ved fremtidige lovrevisjoner av privatrettslig lovgivning vedrørende bygninger.

28.9 Oppsummering

Bygningslovutvalget vil ikke utelukke at en garanti- eller forsikringsordning for byggfeil kunne ha en viss kvalitetsforbedrende effekt. Sett i sammenheng med de andre virkemidlene på byggesaksområdet som vårt system er basert på her i Norge, vil utvalget imidlertid anbefale at det heller legges inn sats og ressurser i å forbedre og få økt effekt av disse fremfor å innføre en ny ordning.

Bygningslovutvalget finner at bustadoppføringslova i hovedsak ivaretar behovet for å lovregulere garanti- eller forsikringsordninger for byggfeil. Bustadoppføringslovas garantibestemmelse bør imidlertid gjennomgås med tanke på utvidelse av garantiens størrelse og varighet, særlig med tanke på å kunne gi forbrukeren beskyttelse når virkelig store feil avdekkes, eller ved entreprenørens konkurs.

Bygningslovutvalget anbefaler også en gjennomgang av deler av avhendingslova med tanke på om den gir forbrukerne godt nok vern ved kjøp av nye boliger dersom det oppdages byggfeil. Det kan stilles spørsmål ved om det er riktig å opprettholde et så klart skille som i dag mellom forbrukerens rettstilstand ved avtaler om kjøp av nytt bolighus som omfattes av bustadoppføringslova og ved avtaler etter avhendingsloven, jf. punkt 28.2.3, og det bør vurderes om visse typer og grader av avvik fra enkelte offentligrettslige krav som utgangspunkt også bør ses som kontraktsavvik som gir grunnlag for misligholdssanksjoner.

Bygningslovutvalget finner grunn til å peke på at det gjennom sitt arbeid har fått kjennskap til at også forbrukermyndighetene vurderer behovet for en utvidelse av bustadoppføringslova, eller innføring av en obligatorisk garanti- eller forsikringsordning for byggfeil. Siden bustadoppføringslova er en ren privatrettslig lov, og siden dette temaet i stor grad berører nettopp forbrukerinteresser, vil Bygningslovutvalget foreslå at en eventuell videre vurdering av temaet gjøres i samarbeid med representanter for forbrukerne, i tillegg til byggenæringen og forsikringsbransjen.