



# Innst. 74 L

(2010–2011)

## Innstilling til Stortinget fra justiskomiteen

Prop. 130 L (2009–2010)

### Innstilling fra justiskomiteen om endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova (skjerping av garantireglar og regulering av vidaresal)

Til Stortinget

#### Sammendrag

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 skal entreprenøren stille garanti for oppfyljing av avtalen. Departementet gjer framlegg om å skjerpe krava til desse garantiene. Bakgrunnen for framlegget er tilrådingar frå Bygningslovutvalet i NOU 2005:12 Mer effektiv bygningslovgiving II. Departementet foreslår å utvide garantitida frå to til fem år etter overtakinga av bustaden. Departementet foreslår vidare å auke storleiken på garantiene. 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, foreslår departementet i tillegg ei presisering om at garantisummen i desse til-

fella 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.

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. 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.

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

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 næringsdrivande, foreslår departementet endringar i avhendingslova som inneber at desse avtalane fell utafør 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).

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

### Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jan Bøhler, Sigvald Oppbøen Hansen, Stine Renate Håheim, Thor Lillehovde og Tove-Lise Torve, fra Fremskrittspartiet, Hans Frode Kielland Asmyhr, Morten Ørsal Johansen, Åse Michaelsen og lederen Per Sandberg, fra Høyre, André Oktay Dahl og Anders B. Werp, fra Sosialistisk Venstreparti, Akhtar Chaudhry, og fra Senterpartiet, Jenny Klinge, viser til Prop. 130 L (2009–2010).

#### Generelle merknader

Komiteen mener det er positivt at regjeringen foreslår lovendringer for å styrke beskyttelsen av forbrukere ved salg av bustad under oppføring. Regjeringen foreslår blant annet at garantiene som entreprenørene plikter å stille etter bustadoppføringslova skal økes både i antall år og i prosentsats. Komiteen mener at bustadoppføringslova må balansere hensynet til forbrukervernet for boligkjøpere med byggekostnadene til entreprenørene.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, viser til at lovendringene er viktige for å gi boligkjøpere et godt vern, hvis for eksempel entreprenøren skulle gå konkurs i løpet av byggeperioden. Kjøp av ny bolig er en stor investering og derfor må lovreglene ivareta hensynene til forbrukere som kjøper bolig som er under oppføring.

Komiteens medlemmer fra Høyre viser til at det fremlagte forslag i noen grad gir boligkjøpere et bedre vern. Disse medlemmer mener imidlertid at forslaget har en rekke svakheter. Det er behov for regler som i større grad tar hensyn til boligkjøpers behov for bedre beskyttelse ved boligoverdragelser.

Disse medlemmer viser til at Forbrukerrådet i sitt høringsdokument av 19. januar 2009 uttaler at:

«den foreslåtte økningen ikke (vil) 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 kontraktsummen (AB92), og den i den norske standardavtalen (NS 8405/06) er denne på ti prosent.»

Dette er kontrakter mellom næringsdrivende, og disse medlemmer kan ikke se gode grunner til at forbrukerkjøpers rettigheter bør være svakere. Forbrukerrådet mener videre at satsene i A-tilfellene bør være 15 pst. før og 10 pst. etter overtakelse, og i B-tilfellene 4 eller 5 pst. før og 10 pst. etter overtakelse. Bygningslovutvalget (NOU 2005:12) pekte på at satsene burde være minst 15 prosent og at en økning av garantibeløpet til 15 prosent heller ikke vil være tilstrekkelig. Disse medlemmer er også bekymret for at utvidelsen av garantiordningen som foreslått også vil virke uheldig for næringsaktørene i byggebransjen, fordi det kan skape egenkapital- og lånevanskeligheter.

### Skjerpning av garantireglene i bustadoppføringslova

#### Garantitiden

Komiteen er enig med regjeringen i at det er et behov for å utvide garantitiden fra to til fem år etter overtakelse av boligen og derigjennom styrke boligkjøperes forbrukerrettslige stilling, samt bidra til å redusere risikoen for boligkjøpere.

Komiteens medlemmer fra Høyre er i tvil om hvorvidt økningen i garantitid er tilstrekkelig.

#### Garantisummen

Komiteen er enig med regjeringen i at det er behov for å øke størrelsen på garantisummene slik det framgår av regjeringens forslag.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet, stiller seg derfor bak regjeringens forslag om å øke garantisummen fra fem til ti pst. av vederlaget for krav som blir gjort gjeldende før eller i forbindelse med overtakelsen av bygget for avtaler om oppføring av ny bolig uten overføring av grunn.

Likeledes er flertallet enig i forslaget om å øke garantisummen fra to til tre pst. av vederlaget for krav som blir gjort gjeldende før overtakelsen av bygget for avtaler som omfatter grunnen til bygget.

For krav som blir gjort gjeldende etter overtakelse, viser komiteen til at regjeringen foreslår å øke garantisummen fra tre til fem prosent enten avtalen omfatter grunnen eller ikke. Flertallet stiller seg også bak dette forslaget.

Komiteen viser til at samlet vil økningene av garantitid og -summer bidra til en styrking av forbrukernes muligheter til å få økonomisk dekning for sine krav mot entreprenører hvis noe uforutsett skulle oppstå.

I lys av de ulike synspunktene vedrørende garantiordningen som er framkommet i høringsrunden, mener komiteen at det er viktig å følge utviklingen nøye framover med hensyn til omfanget av tilfeller som ikke får tilstrekkelig dekning, byggefeil og kostnader. Det må innhentes erfaringer fra de ulike aktører på feltet, særlig fra forbrukere og byggnæringen, og det bør vurderes å få gjennomført en uavhengig vurdering. En ny vurdering må foreligge innen fem år etter lovens ikrafttredelse.

Komiteens medlemmer fra Høyre er ikke overbevist av regjeringens argumentasjon om at økningen i garantisummen er tilstrekkelig. Disse medlemmer har merket seg at andre land opererer med forsikringsordninger som har vist seg å fungere godt. Disse medlemmer mener det haster å få på plass bedre beskyttelse for forbrukerne ved kjøp av bolig. Disse medlemmer mener det derfor er riktig å støtte regjeringens forslag i denne omgang, men vil understreke at det er behov for ytterligere forbedringer i regelverket.

### **Borettslag**

Komiteen stiller seg bak regjeringens forslag om avtaler om rett til bolig som er knyttet til eller skal knyttes til borettslag, jf. bustadoppføringslovas § 1a, der regjeringens forslag kommer med en presisering om at garantisummen i slike tilfeller skal regnes på grunnlag av den samlede summen av kontantvederlag og del av fellesgjeld i borettslaget.

### **Spørsmålet om garantier stilt etter bustadoppføringslova kan gjøres gjeldende av forbrukerens rettsetterfølgere**

Komiteen er enig i regjeringens presiseringer når det gjelder garantier som stilles etter bustadoppføringslovas §§ 12 og 47 der det slås fast at dette blir gjort gjeldende for forbrukerens rettsetterfølgere.

### **Videresalg av rett til bustad i boligprosjekter før ferdigstilling**

Komiteen stiller seg også bak regjeringens forslag om hva slags lovregler som skal gjelde for avtaler om videresalg av kontraktposisjoner til boliger i boligprosjekter før ferdigstilling. Komiteen er derfor fornøyd med at det nå blir en bedre avklaring av om disse avtalene skal vurderes etter kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven, eller om de skal omfattes av avhendingslova og bustadoppføringslova.

Komiteen er enig i regjeringens forslag til endringer i bustadoppføringslova når det gjelder avtaler om videresalg av kontrakter fra næringsdrivende til forbruker. Med dette forslaget vil loven gjelde for slike avtaler på samme måte som om det var gjort avtale om videresalg av selve boligen under oppføring.

Komiteen stiller seg også bak regjeringens forslag til endringer som innebærer at avtaler om videresalg av kontraktposisjoner mellom to forbrukere, eller fra forbrukere til en næringsdrivende skal falle utenfor virkeområdet til loven og i stedet bli regulert av kjøpsloven som salg av fordringer. Komiteen sier seg enig med regjeringen i at det likevel må foreslås noen særregler for videresalg mellom to forbrukere med hensyn til oppgjøret og risikofordelinga av den delen av kjøpesummen for kontraktposisjonen som overstiger kjøpesummen i det opprinnelige avtaleforholdet.

## **Komiteens tilråding**

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Stortinget til å gjøre slikt

### vedtak 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 eiendom 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 eiendom. 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-  
stad 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 oppfyllding 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 grunnsommen i folketrygda.

Garantien skal gjelde fram til *fem* år etter overta-  
kinga og dekkje ein sum som minst svarer til *ti* pro-  
sent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldan-  
de på eit seinare tidspunkt enn i samband med over-  
takinga, kan garantisommen 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 garantisommen like-  
vel vere *tre* prosent av vederlaget. Dessutan gjeld  
§ 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbeta-  
ling.

*Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller  
skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garan-  
tisommen 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 forbru-  
karen sine rettsføljarar. 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 iverk-  
setjinga av lova.
3. Endringane i bustadoppføringslova § 1 gjeld ber-  
re for avtalar om vidaresal inngått etter iverk-  
setjinga 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 iverk-  
setjinga av lova.

Oslo, i justiskomiteen, den 16. november 2010

**Per Sandberg**

leder

**Thor Lillehovde**

ordfører