



Representantforslag 118 S

(2012–2013)

fra stortingsrepresentantene Svein Flåtten, Frank Bakke-Jensen, Michael Tetzschner og Gunnar Gundersen

Dokument 8:118 S (2012–2013)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Svein Flåtten, Frank Bakke-Jensen, Michael Tetzschner og Gunnar Gundersen om en forsikringsordning ved oppføring av bolig

Til Stortinget

Bakgrunn

Fire av fem innbyggere eier sin egen bolig i Norge, noe som er den høyeste eierandelen i Norden, og blant de høyeste i verden. Kjøp av egen bolig er den største enkeltinvesteringen vanlige folk gjør, og boligkjøp utgjør en langsiktig og kostbar investering for forbrukeren. Dette betyr at det er viktig med gode forbrukerrettigheter på dette området.

Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) ble det i 2012 registrert igangsatt bygging av 30 189 boliger. Disse hadde i alt 4 millioner kvadratmeter bruksareal til bolig. Dette utgjør 8,8 prosent flere boliger enn i 2011. Det bygges for tiden ca. 10 000 boliger for lite hvert år. Forslagsstillerne viser til at dette skyldes at det stadig blir flere nordmenn, samtidig som intern flytting i Norge gir økt press på boligmarkedet i og rundt tettstedene. Dette bidrar i seg selv til å presse boligprisene opp. Prisen på eneboliger er firedoblet de siste 20 årene, og prisen på leiligheter er syvdoblet. Dette gjør det utfordrende, spesielt for unge førstegangsetablerende, å komme inn på boligmarkedet. Forslagsstillerne mener derfor det er viktig at regelverket ikke forhindrer aktører i byggenæringen å bygge boliger eller at regelverket gjør boligbygging unødige kostbart.

Ved kjøp og salg av ny bolig gjelder lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova). Loven regulerer forbrukers

rettigheter dersom for eksempel byggefeil skulle oppstå. Lovens § 12. Garanti for oppfylling av avtalen lyder:

«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 rettsføljarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande 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 tilsvarande vilkår.

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

Bestemmelsen ble endret i 2010 ved lov om endringar i bustadoppføringslova og avhendingslova (skjerping av garantireglar og regulering av vidare-sal). Endringen skjedde på bakgrunn av forslag fra regjeringen Stoltenberg II om å skjerpe kravene til garantiene, jf. Prop. 130 L (2009–2010). I korte trekk ble garantitiden utvidet fra to til fem år etter overtakelsen av boligen, og størrelsen på garantiene ble økt fra fem til ti prosent av vederlaget. Forslagsstillerne viser til at Høyres stortingsrepresentanter i forbindelse med at saken ble behandlet i Stortinget mente at det fremlagte forslag i noen grad ville gi boligkjøpere et bedre vern, men at forslaget hadde en rekke svakheter. Det vises til Innst. 74 L (2010–2011) hvor komiteens medlemmer fra Høyre fremhevet at:

«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.»

I praksis fungerer garantiordningen slik at det er tre garantistillere i markedet: Tryg Garanti, Nordic Garanti og Byggmesterforsikring. Garantistillerne opererer med en garantiramme, basert på bedriftens egenkapital. En følge av den nye ordningen er at egenkapitalkravet til bedriften er firedoblet, fordi garantikravene legges på hverandre med nye boligprosjekter i femårsperioden. For et mindre byggefirma med rundt tre mill. kroner i egenkapital kan utfordringene med å møte garantistillers krav illustreres slik ved følgende tabell:

År	Gml. ordning		Ny ordning		Totalsum EK krav	% av TK (12 mill.)
	Garantiramme	EK krav	Garantiramme	EK krav		
2009	6 600	2 200			2 200	18,3 %
2010	6 500	2 200			2 200	18,3 %
2011	3 600	1 200	6 000	2 000	3 200	26,7 %
2012	1 800	600	9 000	3 000	3 600	30,0 %
2013			12 000	4 000	4 000	33,3 %
2014			15 000	5 000	5 000	41,7 %
2015			18 000	6 000	6 000	50,0 %
2016			21 000	7 000	7 000	58,3 %
2017			21 000	7 000	7 000	58,3 %

Forslagsstillerne viser til at virkningen av endringen er i ferd med å vise seg, og dette gjelder i første rekke mindre bedrifter. Forslagsstillerne frykter at mange mindre byggefirmaer ikke vil klare å stille garantier fremover. Dette kan bety at firmaer må legges ned, og at dette særlig vil gjelde i distriktene, men også indirekte konsekvenser i form av dyrere og tregere boligbygging. Kostnadene ved garantiordningen skyves til forbruker i form av dyrere boliger.

Forslagsstillerne mener videre at garantiordningen ikke gir boligbygger tilstrekkelig sikkerhet. Dette gjelder i første rekke de forbrukere som har størst behov for vern, nemlig der boligfeilene er store. For-

slagsstillerne viser til at Høyres stortingsrepresentanter har ment dette, og viser til representantforslag fra stortingsrepresentantene Svein Flåtten, Anders B. Werp, Bent Høie, Elisabeth Røbekk Nørve og Michael Tetzschner om styrkede forbrukerrettigheter ved kjøp av bolig, Dokument 8:37 S (2010–2011). Forslagsstillerne mener det haster med å få på plass en forsikringsordning som kan sørge for raskere og billigere boligbygging, som kan forhindre at mindre byggefirmaer må legges ned eller ikke kan bygge i det omfang de har potensial til og som gir forbruker bedre rettigheter ved feil på bolig.

Forslag

Forslagsstillerne vil på denne bakgrunn fremme følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber regjeringen snarest fremme lovforslag om å erstatte bustadoppføringslovas garantiordning med en forsikringsordning som sørger for et sterkere forbrukervern, samtidig som de negative konsekvenser i form av egenkapital- og lånevanskeligheter for byggenæringen reduseres.

30. april 2013

