



Til Justis- og beredskapsdepartementet

Oslo, 10.10.2016

KOMMENTARER TIL NOU 2016:10
«EVALUERING AV GARANTIREGLENE I BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Huseiernes Landsforbund (HL) er en landsomfattende interesseorganisasjon for bla. eiere av hus og leiligheter.. En forbruker etter bustadoppføringsloven er enten en eksisterende eier av hus eller leilighet, eller kommende eier av hus og leilighet.

HL kan ikke støtte endringer i bustadoppføringsloven (bufl) som vil gi vår medlemmer et dårlige vern en det som fremkommer av dagens ordning. HL har en gjennom sin juridiske avdeling førstehåndskunnskap om det utfordringer våre medlemmer har ovenfor entreprenørselskap knytte til reklamasjoner, forsinkelser og konkurser. Det er videre på det rene at styrkeforholdet mellom partene er ubalansert, og en ser ved en rekke tilfeller at de preseptoriske bestemmelsene i bustadoppføringsloven ikke blir overholdt.

7.4.4.1 Sikkerhetstillelsen lengde

HL er imot at sikkerhetstillelsens lengde skal reduseres fra 5 til 2 år. Selv om det fleste mangler materialiserer seg tidlig, er det mange skjulte konstruksjoner som for eksempel. bad hvor fuktskader; lekkasjer ikke er synlige før etter lang tid.

Kjøp og oppføring av ny bolig er normalt den største investeringen en forbruker gjør i sitt liv. Det vil derfor være meningsløst at forbrukeren skal ha dårligere vern en etter kjøpsloven bestemmelser. Å skille garantitiden med tidsrommet for sikkerhetstillelsen vil alle tilfelle gjøre garantien illusorisk da entreprenørselskapene kan avvikle sin virksomhet uten konsekvenser.

Ad 7.4.4.2 Sikkerhetens størrelse

HL er kritisk til at det skal gjøres endringer i en garantiordning som skal sikre forbrukeren mot tap som følge av svak økonomi og konkurs hos entreprenørselskapet.

HL har sett en økende trend med opprettelse av såkalt «single purpose» selskap med lav egenkapital, og hvor verdiene raskt blir ført ut selskapet etter hvert som de kommer inn. HL stiller seg således kritisk rekkefølgen da det i stedet burde vært still krav til entreprenørselskapenes finansielle stilling før endringene i garantiordningen.

HL har gjennom sitt juridiske rådgivningsapparat ofte erfart at dagens ordning lang fra er tilstrekkelig til å dekke de tap som en forbruker normalt kan bli påført. Særlig kommer dette frem ved konkurs hvor forbrukeren i verste fall må overta byggeprosjektet selv med nye entreprenører og ansvarshavende i alle ledd. I tillegg til dette skal garantien dekke mangels og forsinkelsesansvaret.

Ad 7.4.4.3 Tidspunktet for sikkerhetstillelse

HL stiller seg positivt til at kravet om at garantien skal stilles før byggestart nå blir lovfestet. HL er videre positiv til utsettelse av sikkerhetstillelsen til innfrielse av forbehold om igangsettelse og/eller salg av et visst antall boliger. Forutsetningen for dette er en tilsvarende rett for forbruker til om forbeholdt om finansiering og/eller salg av egen bolig.

Forslaget til en forsikringsordning.

Kravet til garantistillelse fungerer åpenbart som en «syretest» for om et entreprenørselskap har en slik økonomi at en bank eller annen finansinstitusjon faktisk er villig til å utstede garanti etter bufl § 12. Fra både banker og Nordic Guarantee AS som tilbyr garantier har en fått opplyst flere har fått avslag som følge av søkerens økonomiske stilling.

En forsikringsordning skiller seg også klart fra ordningen med en garantistillelse da det forretningsmessige elementet for de som tilbyr en slik ordning vil være basert omfanget av utbetalingene i den konkrete sak. Det vises i den forbindelse til dagens ordning med eierskifteforsikring med salg etter avhendingsloven.

HL er positiv til en forsikringsordning som utvider sikkerheten, for eksempel inntil kr 1 million. For øvrig er HL kritisk til en ordning hvor en forsikringsordning skal erstatte dagens garantiordning da dette åpenbart gir en dårlige sikkerhet forbrukeren. Særlig kommer dette frem dersom forbrukeren skal pålegges en rekke meldefrister og hvor kravet tapes ved manglende overholdelse av disse.

Are Opdahl
Distriktsleder HL avd Sunmøre