

Justis- og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Saksbehandler:
Cecilie Asak Oftedahl

Epost:

cecilie.asak@forbrukerradet.no

Vår dato:
03.10.2016

Vår referanse:
16/5226 - 2

Deres dato:

Deres referanse:

Høringssvar - NOU 2016:10 Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova

Vi viser til høringsbrev av 1. juli 2016, der det bes om høringsinstansenes syn på forslagene til utvalget i NOU 2016:10 *Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova*.

Forbrukerrådet er en uavhengig interesseorganisasjon som bistår forbrukere og påvirker næringsliv og myndigheter i forbrukervennlig retning. Forbrukerrådet mottar årlig rundt 100 000 henvendelser fra forbrukere og har gjennom flere tiår hatt et sterkt engasjement for en tryggere bolighandel for forbrukere. Forbrukerrådet representerer forbrukerne i flere klagenemnder innen bolighandelen, blant annet i Boligtvistnemnda som behandler klager etter bustadoppføringslova.

Utvalget drøfter i utredningen ulike problemstillinger knyttet til endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova. Forbrukerrådet vil i det følgende komme med våre kommentarer til utvalgets forslag.

1. Garantiens lengde

Forbrukerrådet slutter seg til utvalgets vurdering om at kravet til sikkerhetsstillelse etter bustadoppføringslova bør opprettholdes. Utvalget går imidlertid inn for å redusere garantiens lengde fra fem til to år. Forbrukerrådet er ikke enig i denne vurderingen. Utvalget viser i sin begrunnelse til at de fleste mangler oppdages ved overtakelse eller relativt kort tid etterpå og at det etter dette vil være tilfeldig om manglene viser seg før eller etter reklamasjonsfristen på fem år utløpt.

Etter Forbrukerrådets syn er dette ikke en tungtveiende nok grunn til å oppveie for de negative konsekvensene ved en slik reduksjon, sett hen til utviklingen i markedet og hensynet til forbrukertrygghet ved oppføring av bolig. Det er mange konkurser i byggebransjen, på en uke i juni i år ble for eksempel 25 firmaer i byggebransjen etablert på Østlandet slått konkurs.¹ Antall mangelstvister har også økt kraftig, blant annet på grunn av en stor andel østeuropeiske arbeidere som til dels er ufaglærte. Denne utviklingen taler for at forbrukerens vern mot tap i reklamasjonsperioden heller bør styrkes enn svekkes.

Selv om mange feil oppdages de første årene, vil det fortsatt oppdages feil tre, fire og fem år etter overtakelsen. Det er en grunn til at lovgiver i alle forbrukerlover på kontraktsområdet har valgt fem års reklamasjonsfrist. Dette er gjort for å balansere hensynet til entreprenørens behov for å bli ferdig med ansvaret etter kontrakten og forbrukerens mulighet til å klage på feil og mangler. Når entreprenører er ansvarlig i fem år etter loven bør også forbruker være sikret et minimumsvern i disse årene.

¹<https://www.nrk.no/buskerud/rekordmange-konkurser-i-byggebransjen-1.13000995>



Utvalget argumenterer med at det i andre forbrukerkontrakslover ikke er krav om garanti og at en plikt til å stille garanti i fem år trenger en særskilt begrunnelse. Dette er vi enig i, men kjøp av bolig under oppføring fra en næringsdrivende er en type kontrakt som skiller seg klart fra forbrukerkjøpsloven og håndverkertjenesteloven både når det gjelder kontraktssum og omfang. Det er naturlig at forbruker gis et særskilt vern for sine rettigheter ved slike kontraktssinngåelser. Det er en grunn til at det selv mellom næringsdrivende har vært vanlig å stille garanti ved inngåelse av entreprisekontrakter.

Som påpekt av utvalget er det flere regler i bustadoppføringsloven som gir forbruker sikkerhet mot feil før og ved overtakelsen, både tilbakeholdsrett over kjøpesummen og rett til å nekte overtakelse. Etter overtakelse har ikke forbrukeren den samme beskyttelsen. Nåværende garanti på fem år er ment å verne forbrukeren i denne tidsperioden. Det er viktig å huske på at forbruker kjøper et helt nytt hus hvor det kan ta tid før konstruksjonsfeil kommer til syne og at det da er større sannsynlighet for at det oppdages feil flere år etter overtakelse. Vi viser her til Sintef Byggforsks undersøkelse som viser at halvparten av alle konstruksjonsfeil oppdages etter reklamasjonsfristens lengde på fem år. Disse feilene har ofte de mest kostnadskrevende utbedringene, og Sintefs undersøkelse indikerer derfor at det er særlig viktig at garantien opprettholdes også i perioden fra to til fem år etter overtakelse for å gi forbrukeren sikkerhet for slike alvorlige mangler.

Det vil kunne være en særlig risiko for at de utbyggere man vil slippe til ved å redusere garantitidens lengde ikke vil ha tilstrekkelig økonomisk evne til å foreta eller bekoste retting.

Forbrukerrådet har ment, og mener fortsatt, at Sintefs undersøkelse også tilsier at reklamasjonsfristen bør økes til ti år slik våre naboland har, og vi mener i hvertfall at dette tilsier at forbruker bør sikres et minimumsvern i reklamasjonsfristens lengde med en opprettholdelse av dagens garantitid på fem år.

Vi viser forøvrig til at utvalget ikke har gjennomført en undersøkelse der forbrukers erfaring med mangler og garantier etter bustadoppføringslova er innhentet og at utvalget således mangler direkte kontakt med forbrukere som har opplevd dette i praksis. Forbrukerrådet kommer i vårt arbeid i kontakt med fortvilte forbrukere som opplever feil og mangler ved nyoppførte boliger og vet at garantien i fem år representerer en viktig trygghet for disse forbrukerne. Dette gjelder særlig når vi ser at det ikke er uvanlig at utbyggere oppfører prosjekter via aksjeselskaper med liten aksjekapital, som avvikles eller går konkurs etter at prosjektet er ferdigstilt. Det representerer en usikkerhet for forbrukere at det er en stor risiko for at det ikke er et selskap å rette krav mot dersom det oppdages feil eller mangler i løpet av reklamasjonstiden. Dagens krav om garanti i fem år er derfor viktig av hensyn til forbrukernes sikkerhet for sine krav i reklamasjonstiden. Vi mener også at det på bakgrunn av dette vil harmonere dårlig med den alminnelige rettsoppfatning hvis det blir fem års reklamasjonsrett, men kun to års garanti.

Som det fremgår av utvalgets undersøkelser under punkt 6.3 i utredningen er det svært få entreprenører som har fått avslag om garanti fra en bank eller et forsikringsselskap. Dette viser etter vårt syn at det kun er utbyggere med mer usikker økonomi og lite sikkerhet som har problemer med å oppfylle lovens krav om garantistillelse. Vi mener at lovgiver ikke bør svekke forbrukerbeskyttelsen for å gi usikre utbyggere tilgang til forbrukerentreprisemarkedet. For forbruker kan det utgjøre en risiko i seg selv å benytte utbyggere som ikke har økonomi til å stille garanti i henhold til lovens krav.

Vi ser at plikten til å stille garanti i fem år er forbundet med endel kostander for alle utbyggere. Som utvalget skriver vil i alle fall en del av disse kostnadene veltes over på forbrukerne. Vi mener imidlertid at dette er en overkommelig kostand for den tryggheten som garantien representerer for forbrukere. Forbrukerrådet anbefaler derfor at lovens garantitid på fem år opprettholdes.



2. Størrelsen på garantien

Utvalget har drøftet om størrelsen på garantien bør økes fra fem til ti prosent etter overtakelse og mindretallet har gått inn for et slikt forslag. Forbrukerrådet mener at dersom lovgiver vil følge utvalgets forslag til reduksjon av garantiens lengde, er det særlig viktig at garantiens størrelse økes til ti prosent. Vi viser til vår redegjørelse i punktet over om at forbrukere trenger en utvidet beskyttelse ved kjøp bolig under oppføring og at dersom forbrukerens trygghet skal reduseres ved kortere garantitid, må dette kompenseres ved at forbrukere sikres en høyere garantisum etter overtakelse.

En høyere garantisum vil ha stor betydning for forbrukere som opplever mer alvorlige feil der utbedringskostnadene er betydelige. En slik økning vil sikre at forbrukere som er i en vanskelig situasjon blir sittende med et mindre tap selv.

Forbrukerrådet anbefaler derfor at garantisummen utvides til ti prosent etter overtakelse. Dette gjelder særlig dersom garantiens lengde forkortes til to år.

3. Forsikringsordning

Forbrukerrådet slutter seg til utvalgets forslag om at dagens garantiordning kan suppleres med en forsikringsordning med samme dekningsomfang som garantien.

Det er en fordel for konkurransen at det åpnes opp for nye aktører på området, så lenge dekningsomfanget er det samme.

4. Forbrukers tilbakehold av vederlag

Forbrukerrådet er enig i utvalgets vurdering i punkt 7.5 om at dagens regel i bustadoppføringslova §12 åttende ledd bør opprettholdes. Vi mener det er et viktig prinsipp at utbygger ikke kan kreve forskuddsbetaling uten sikkerhet fra forbruker. Dette bør gjelde også i de tilfellene der det er tatt særskilt forbehold ved avtaleinngåelsen. Forbrukerrådet støtter derfor at det ikke gjøres inngrep i forbrukerens rett til fullt tilbakehold frem til garanti er stilt.

5. Endring av avhendingslova

Utvalget går inn for at det innføres en ny bestemmelse i avhendingslova om plikt til å stille sikkerhet i tråd med bustadoppføringslova § 12 ved salg av nyoppført bolig. Forbrukerrådet støtter dette forslaget. Vi ser i vårt arbeid at det synes som en del utbyggere spekulerer i å inngå kontakt rett etter ferdigstilling for å slippe å stille garanti etter bustadoppføringslova. Dette er uheldig fordi forbrukere som kjøper en ny bolig rett etter ferdigstilling har behov for det samme vernet etter overtakelse som de som kjøper før overtakelse.

Forbrukerrådet synes derfor det er viktig at lovgiver likestiller disse situasjonene slik at også forbruker som kjøper like etter overtakelse har krav på garanti etter avhendingsloven.

6. Innføring av offentligrettslig krav

Forbrukerrådet synes det er bekymringsverdig at utvalgets undersøkelser avdekket at ca. 8% av entreprenørene som deltok i undersøkelsen hadde unnlatt å stille sikkerhet. Det er dessverre også vårt inntrykk at det forekommer endel tilfeller der forbruker står uten sikkerhet fordi det ikke er stilt garanti. Det er grunn til å tro at det er utbyggere med dårligst likviditet som ikke stiller garanti, og forbrukere har derfor en dobbelt risiko for tap siden de både står uten garanti og må forholde seg til en utbygger med dårlig dekningsmuligheter. Forbrukerrådet støtter derfor utvalgets anbefaling om at det bør utredes hvordan det kan sikres at entreprenør stiller sikkerhet i samsvar med lovens krav. Vi mener i liket med



utvalgsmedlemmene Jæger og Øines at det i den forbindelse vil være naturlig å se på sammenhengen mellom plan- og bygningsrettslige og privatrettslige reglene i bustadoppføringslova.

Vennlig hilsen
FORBRUKERRÅDET

Thomas Bartholdsen
Fagdirektør bolig

Cecilie Asak Oftedahl
Seniorrådgiver Juridisk enhet

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.