



Innst. 82 L

(2016–2017)

Innstilling til Stortinget fra justiskomiteen

Prop. 108 L (2015–2016)

Innstilling fra justiskomiteen om Endringer i bustadoppføringslova mv. (tidspunktet for garantistillelse)

Til Stortinget

Sammendrag

Justis- og beredskapsdepartementet fremmer i denne proposisjonen forslag til endringer i bustadoppføringslova § 12. Bustadoppføringslova gjelder avtaler mellom entreprenør og en forbruker om oppføring av ny bolig, og i § 12 er det gitt regler om at entreprenøren som hovedregel skal stille garanti for oppfyllelsen av avtalen.

Formålet med garantien er å sikre forbrukerens pengekrav mot entreprenøren i tilfelle kontraktsbrudd. Forbrukeren kan blant annet ha krav mot entreprenøren som følge av manglende fullføring eller mangelfullt arbeid, og forbrukeren kan ha krav på erstatning for merkostnader som følge av forsinkelse. Garantien gir dermed forbrukeren en sikkerhet mot useriøse entreprenører, mangelfullt arbeid og uventede hindringer som kan oppstå under byggearbeidene. Plikten til å stille garanti etter § 12 første ledd kan ikke fravikes ved avtale til ugunst for forbrukeren, jf. bustadoppføringslova § 3 første ledd.

Garantien etter § 12 kommer i tillegg til en selvskyldnergaranti for forskuddsbeløp etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd, som entreprenøren plikter å stille dersom det kreves at forbrukeren skal betale forskudd på vederlaget.

Lovforslaget innebærer en presisering av tidspunktet for når entreprenøren plikter å stille garantien. Det foreslås å lovfeste en hovedregel om at plikten til å stille garanti inntreer straks etter avtaleinngå-

elsen. Videre foreslås det en unntaksregel som innebærer at dersom entreprenøren har tatt visse bestemte forbehold i kontrakten om igangsetting av byggeprosjektet, inntreer ikke plikten til å stille garanti før disse forbeholdene er bortfalt.

I tillegg foreslås det en ny bestemmelse i arveloven § 76 som følge av norsk ratifikasjon av endringsoverenskomst 1. juni 2012 til den nordiske konvensjonen om arv og dødsboskifte 19. november 1934.

Forslaget til endringer av bustadoppføringslova § 12 vil ikke ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

For utbyggerne antas det at forslaget vil redusere kostnadene i byggeprosjekter ved at tidspunktet for garantistillelsen kan utsettes, og ved at risikoen for at utbyggerne blir påført tap i form av garantikostnader for byggeprosjekter som ikke realiseres, reduseres. Dette vil igjen muligens kunne gi noe lavere priser på nye boliger, ettersom utbyggerne ikke lenger må fordele kostnadene ved de uvirksomme garantiene på andre byggeprosjekter.

En slik mulig effekt på boligprisene vil ha positiv betydning for forbrukerne. I noen spesielle tilfeller, der forbrukeren har disponert i tillit til at prosjektet realiseres, selv om det er tatt forbehold, vil endringen kunne medføre at erstatningskrav på forbrukerens hånd ikke er sikret av garanti, noe som vil kunne medføre tap for forbrukeren.

Heller ikke forslaget til endring av arveloven § 76 vil ha økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige.

Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jorodd Asphjell, Kari Henriksen, lederen Hadia Tajik og Lise

Wiik, fra Høyre, Margunn Ebbesen, Hårek Elvenes, Peter Christian Frølich og Anders B. Werp, fra Fremskrittspartiet, Jan Arild Ellingsen og Ulf Leirstein, fra Kristelig Folkeparti, Kjell Ingolf Ropstad, og fra Senterpartiet, Jenny Klinge, viser til Prop. 108 L (2015–2016) Endringer i bustadoppføringslova mv. (tidspunktet for garantistillelse). Justis- og beredskapsdepartementet foreslår i denne proposisjonen forslag til endringer i bustadoppføringslova § 12. Loven gjelder avtaler mellom entreprenører og en forbruker om oppføring av ny bolig, og § 12 gir regler om at entreprenøren som hovedregel skal stille garanti for oppfyllelsen av avtalen.

Komiteen viser til at lovforslaget innebærer en presisering av tidspunktet for når entreprenøren plikter å stille garantien. Det foreslås å lovfeste en hovedregel om at plikten til å stille garanti inntre straks etter avtaleinngåelsen.

Komiteen viser videre til at det foreslås en unntaksregel som innebærer at dersom entreprenøren har tatt visse bestemte forbehold i kontrakten om igangsetting av byggeprosjektet, inntre ikke plikten til å stille garanti før disse forbeholdene bortfaller.

Komiteen viser til at det avslutningsvis i proposisjonen foreslås en ny bestemmelse i arveloven § 76 som følge av norsk ratifikasjon av endringsoverenskomst 1. juni 2012 til den nordiske konvensjonen om arv og dødsboskifte av 19. november 1934.

Komiteen viser til at bakgrunnen for lovforslaget om endringer i bustadoppføringslova er en strategi regjeringen la frem i juni 2015 som skal legge forholdene til rette for raskere, enklere og billigere boligutbygging for å bidra til å dempe veksten i boligpriser og gjeld. To av tiltakene i strategien omhandler garantireglene i § 12, hvorav ett av disse følges opp i denne proposisjonen. Komiteen registrerer at det andre tiltaket går ut på å nedsette et lovutvalg som skal foreta en helhetlig evaluering av garantireglene. Utvalget har avgitt sin innstilling den 27. juni 2016.

Komiteen er enig med departementet i at dagens bestemmelse om tidspunktet for garantistillelse kan fremstå noe uklar med tanke på når plikten til å stille garanti inntre. Dette kan føre til usikkerhet, særlig for forbrukere i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Komiteen er enig i at forbrukere enklere kan orientere seg om hvilke ufravelige krav lovgivningen stiller til kontraktene med denne lovendringen.

Komiteen viser videre til forslaget om at det skal gjøres et unntak for tilfeller der entreprenøren har tatt forbehold om gjennomføringen av prosjektet. Komiteen registrerer at en slik endring har vært

ønsket av bransjen i lang tid, og det har vært kostnadskrevenne å stille garanti for prosjekter som ikke blir realisert. Komiteen viser til at forslaget hadde bred støtte i høringen, og at departementet legger til grunn at risikoen for forbrukeren er svært liten. I forslaget er det presisert at dersom byggearbeidene starter før forbeholdet er frafalt, skal garantien være stilt fra oppstart av byggearbeidet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet og Kristelig Folkeparti, mener en presisering av tidspunktet for garantistillelse gir større forutberegnelighet for begge kontraktspartene. Særlig for forbrukeren gir dette en bedre trygghet ved kontraktsinngåelse om oppføring av bolig, og forslaget styrker dermed forbrukerens stilling i denne typen kontraktsforhold.

Flertallet viser til at byggebransjen i lang tid har etterlyst klarere regler når det gjelder tidspunktet for garantistillelse, og at dette er bakgrunnen for at regjeringen la frem forslag til endringer i § 12 før sommeren. Flertallet viser til at utvalget har avgitt sin innstilling den 27. juni 2016, jf. NOU 2016:10 der det fremgår av kapittel 7.4.4.3:

«Bustadoppføringslova § 12 inneholder ingen uttrykkelig regulering av når plikten til å stille garanti inntre. Som nevnt i kapittel 4.5 har Justisdepartementet foreslått innføring av slike regler i Prop. 108 L (2015–2016). Utvalgets mandat avgrenser imidlertid ikke mot behandling av dette temaet, og spørsmålet om når sikkerhetsstillelse skal stilles drøftes derfor i det følgende. Utvalget er enig med Justisdepartementet i at det som en hovedregel bør stilles krav om at entreprenører stiller sikkerhet straks etter avtaleinngåelse. Det er imidlertid ikke uvanlig at entreprenører tar visse forbehold i avtalene med forbrukere, herunder forbehold om igangsettelsestillatelse eller salg av et visst antall boliger. Utvalget har fått bekreftet av entreprenører og finansinstitusjoner at det ikke er hensiktsmessig at plikten til å stille sikkerhet uten unntak skal inntre ved avtaleinngåelse, da dette innebærer at det i enkelte tilfeller stilles sikkerhet for prosjekter som ikke blir gjennomført. Høringssvarene til departementets høringsnotat 28. oktober 2015 bekreftet inntrykket. Utvalget slutter seg derfor til departementets forslag om at entreprenører som tar forbehold om innvilgelse av bygglån, salg av et visst antall boliger eller igangsettelsestillatelse først plikter å stille sikkerhet etter at forbeholdene er bortfalt, på den betingelse at sikkerheten senest stilles før bygging igangsettes. En slik regel vil etter utvalgets syn ikke medføre særlige ulemper for forbrukerne.»

Flertallet viser til at de foreslåtte endringer i § 12 synes å være i tråd med utvalgets konklusjoner. Dette gjelder også forslaget om unntak for tilfeller der entreprenøren har tatt forbehold om gjennomføringen av prosjektet.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Senterpartiet mener det er viktig å sikre forbrukerne mot entreprenøren i tilfelle kontraktsbrudd. Disse medlemmer er positive til at det i loven presiseres når garantien skal være stilt, men deler Forbrukerrådets oppfatning av at det fremstår lite praktisk å fremme forslag om endringer i bustadoppføringslova nå ettersom det er satt ned et lovtvalg som skal evaluere garantiordningen i sin helhet. Disse medlemmer deler bekymringen for at det kan komplisere og forsinke utvalgets arbeid at man gjør endringer i § 12 mens utvalget jobber.

1. Komiteens tilråding

Komiteens tilråding fremmes av en samlet komité.

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

vedtak til lov

om endringer i bustadoppføringslova mv. (tidspunktet for garantistillelse)

I

I lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. gjøres følgende endringer:

§ 12 nytt annet ledd skal lyde:

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader

eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkeleg at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhalda fell bort, men entreprenøren skal i alle høve stille garanti før byggjearbeidet tek til.

Nåværende annet til åttende ledd blir nye tredje til niende ledd.

Nytt niende ledd skal lyde:

I tilfelle der det skal stillast garanti etter fristen i andre ledd første punktum, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag fram til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her. I tilfelle der det skal stillast garanti etter fristen i andre ledd andre punktum, og dette ikkje er gjort, kan forbrukaren gje entreprenøren eit skriftleg varsel med ein frist på minst ti virkedagar til å rette forholdet. Har entreprenøren heller ikkje innan denne fristen dokumentert at det er stilt garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å heve avtalen.

§ 47 tredje ledd annet punktum skal lyde:

§ 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarande.

II

I lov 3. mars 1972 nr. 5 om arv m.m. skal § 76 nytt annet ledd lyde:

Ein ektemakes eller sambuars rettar etter lova her kan berre avgrensast ved eit lovval etter konvensjon 19. november 1934 mellom Norge, Danmark, Finland, Island og Sverige om arv og dødsboskifte artikkel 3 dersom ektemaken eller sambuaren har fått kunnskap om dette før arvelataren døydde.

III

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

Oslo, i justiskomiteen, den 15. november 2016

Hadia Tajik

leder

Peter Christian Frølich

ordfører

