

Kommunal- og distriktsdepartementet
Lastet opp på departementets hjemmesider

Oslo, fredag 1. september

Deres ref. Lars Grøndal
Vår ref. 11131-14662/LG

Høring – økt forbrukertrygghet i byggesaker

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har 1 231 000 medlemmer og forvalter 608 000 boliger i over 15 800 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2022.

Vi viser til overnevnte høring fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). På generelt grunnlag støtter vi KDDs formål med forslaget, nemlig å styrke forbrukervernet ved kjøp av ny bolig. I tillegg til å representere 41 boligbyggelag, er det også viktig for oss å ivareta de vel 1,2 millioner privatpersoner som er medlemmer og andelseiere i disse boligbyggelagene.

Samtidig er vi opptatt av at de kommunale plan- og bygningsmyndighetene ikke pålegges nye oppgaver. Det er allerede i dag utfordringer med lang saksbehandlingstid i mange kommuner, og plan- og bygningsreglene er relativt kompliserte. Selv om alle krav kommunene skal håndheve isolert sett ivaretar gode formål, blir resultatet av alle enkeltreglene en krevende byråkratisk jungel for kommunalt ansatte, utbyggere og deres rådgivere. Etter NBBLs syn bør KDD heller fokusere på å redusere og forenkle plan- og bygningsreglene snarere enn å legge til nye krav.

NBBL mener at forslagene vil øke utbyggers kostnader. Dette gjelder særlig forslaget om påkravgaranti.

Konsekvensen av lengre saksbehandlingstid, flere krav og økte kostnader for utbyggere vil være at det bygges færre boliger, og at boligene som bygges blir dyrere for forbrukerne. Forslagene vil dermed bidra til en økning i allerede svært høye boligpriser.

I tillegg mener NBBL at flere av forslagene ikke er tilstrekkelig utredet både når det gjelder nærmere innhold og økonomisk/administrative konsekvenser. Vi mener derfor forslaget bør omarbeides og sendes på ny høring. Eventuelle juridiske utredninger som ligger til grunn for forslaget bør legges ved høringen.

NBBL har følgende kommentarer til de enkelte forslagene:

1. Varslingsplikt for plan- og bygningsmyndighetene

Plan- og bygningsmyndighetene skal varsle andre myndigheter om åpenbare lovbrudd på områder som disse myndighetene fører tilsyn med. Dette vil eksempelvis gjelde brudd på arbeidsmiljøloven, brann- og eksplosjonsvernloven og forurensningsloven. I henhold til høringsnotatet er forslaget i all hovedsak en lovfesting av gjeldende praksis.

Det er viktig å bekjempe arbeidslivskriminalitet og øvrige lovbrudd som nevnes i høringsnotatet. NBBL støtter derfor forslaget.

Det er imidlertid viktig at det bare er åpenbare brudd som fører til en varslingsplikt, og at det ikke har noen konsekvenser for kommunen dersom det ikke varsles. Som nevnt innledningsvis, er det viktig at man ikke øker arbeidsbyrden til kommunale plan- og bygningsmyndigheter.

2. Koblingsregel til garantireglene i bustadoppføringslova

I høringsnotatet foreslås det å kreve dokumentasjon for stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12 ved søknad om byggetillatelse, eventuelt ferdigattest.

NBBL er av flere grunner negative til forslaget. For det første mener vi det ikke foreligger noe behov, i alle fall ikke for de tilfellene der forbruker kjøper både bolig og tomt fra utbygger, jf. bustadoppføringslova § 1 (1) bokstav b. Våre medlemmer selger boliger i flerboligbygg, og boligene selges sammen med tomten. I slike tilfeller vil det alltid være et mellomledd som står for oppgjøret, enten en advokat eller en eiendomsmekler. Denne må påse at tilfredsstillende garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt. Dersom dette ikke er skjedd og forbrukeren påføres et tap, kan dette tapet kreves dekket av advokatens eller eiendomsmeklerens ansvarsforsikring.

For det andre mener vi forslaget ikke vil ha noen særlig effekt. I høringsnotatet står det at bygningsmyndighetene ikke skal kontrollere garantien eller om det er en garantiplikt. Utbyggere kan derfor enkelt omgå kravet ved å erklære at det ikke foreligger noen garantiplikt etter bustadoppføringslova § 12. Om tiltaket skal være effektivt må det bygningsmyndighetene føre en viss kontroll. Dette vil påføre plan- og bygningsmyndighetene en ekstra arbeidsbyrde som de verken har kunnskap eller kapasitet til å håndtere.

For det tredje mener vi det er andre aktører som har langt bedre forutsetninger for å påse at det er stilt garanti. Som nevnt vil eiendomsmeklere og advokater ha en plikt til å gjøre dette. I de tilfellene der det ikke er en eiendomsmekler eller advokat involvert, bør finansinstitusjonen som gir byggelån ha en plikt til å sjekke om det er stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

På bakgrunn av overnevnte er NBBL svært skeptiske til at bygningsmyndighetene skal føre tilsyn med garantireglene i bustadoppføringslova.

3. Krav om påkravgaranti for «single-purpose»-foretak

I høringsnotatet foreslås det at det i søknad om byggetillatelse skal dokumenteres at det er stilt påkravgaranti. Dette gjelder bare i de tilfellene der tiltakshaver er et foretak hvor hoveddelen av virksomheten er knyttet til tiltaket (såkalt SPV). Formålet med forslaget er å hindre at useriøse aktører bruker selskapsstrukturen for å unngå ansvar for retting av byggefeil.

Innledningsvis vil NBBL presisere at det er mange gode grunner til at utbygginger gjerne skjer gjennom en SPV. I tillegg til det som er nevnt – at det sikrer at utgifter og inntekter blir regnskapsført på riktig prosjekt – vil det også være hensiktsmessig der flere utbyggere går sammen om et samarbeidsprosjekt. Samtidig erkjennes det at denne muligheten kan misbrukes av useriøse aktører.

NBBL er derfor positive til at det innføres tiltak som sikrer at forbrukeren ikke ender opp med ansvaret for å rette opp byggefeil når SPVer blir avviklet. Samtidig er vi svært skeptiske til det konkrete forslaget i høringsnotatet.

For det første mener vi at innføringen av en påkravsgaranti vil være uheldig. Dette er en kostnadskrevende garanti, og det vil potensielt føre til flere tvister ved at utbygger må gå til sak for å unngå urettmessige krav. Den økte kostnaden vil det være forbrukeren som dekker i siste instans. Forslaget vil derfor bidra til at det bygges færre boliger og at de blir dyrere. Forslaget innebærer også at forbrukeren kommer i en vesentlig sterkere posisjon om vedkommende kjøper en bolig fra en SPV enn om forbruker kjøper bolig fra morselskapet. Om departementet ønsker å foreslå en garanti, mener NBBL det bør være tilstrekkelig med en selvskyldnergaranti fra morselskapet for å ivareta forbrukerinteressen.

For det andre er det uklart hva som faktisk foreslås. Bestemmelsen er knapp, og det mangler regulering av en rekke sentrale spørsmål. I omtalen av bestemmelsen er det gitt noe veiledning, men denne er heller ikke tilstrekkelig.

NBBL mener det må gis en egen bestemmelse om garantien, og at denne hører hjemme i bustadoppføringslova. Følgende spørsmål må avklares, fortrinnsvis i bestemmelsens ordlyd:

- Hvor lenge skal garantien vare? Skal det være samme lengde på denne som reklamasjonsfristen, foreldelsesfristen eller en annen lengde?
- Hva skal garantien dekke? Enhver mangel, lovlighetsmangler eller lovlighetsmangler der kommunen har gitt et pålegg?
- Hvem skal garantien gis til fordel for? Kommunen eller forbrukeren?
- Hvem skal stille garantien? En finansinstitusjon, morselskapet eller andre?

For det tredje synes det å være relativt enkelt å organisere seg vekk fra kravet ved at SVPen gjennomfører flere omsøkte tiltak (flere byggetrinn) eller ved at virksomheten organiseres slik at tiltakshaver har minst mulig ansvar for det omsøkte tiltaket.

Når det gjelder kontroll av at det er stilt sikkerhet, mener vi også her at bygningsmyndighetene ikke er rett instans. Det vises i den forbindelse til det vi skriver under punkt 2.

4. Adgangen til å stille sikkerhet ved midlertidig brukstillatelse

I høringsnotatet foreslås det å tydeliggjøre kommunens mulighet til å kreve sikkerhet for gjenstående arbeid når kommunen gir midlertidig brukstillatelse. Det foreslås også nærmere regler om innholdet i denne sikkerheten.

NBBL er usikre på behovet for en slik presisering. Som regel vil de mindre gjenstående arbeidene være dekket av garantien som er stilt etter bustadoppføringslova § 12 og forbrukerens tilbakeholdsrett i deler av kjøpesummen for dekning av mangler etter bustadoppføringslova § 31.

5. Vedtak om å frata ansvarsrett kan omfatte flere foretak i konsern

I høringsnotatet foreslås at vedtak om å frata ansvarsretten skal kunne gjelde flere foretak i et konsern dersom den faglige ledelsen vesentlig tilsvarer den faglige ledelse i andre selskaper i konsernet. Forslaget er begrunnet i en konkret sak der et datterselskap erklærte ansvarsrett for prosjektering som morselskapet hadde blitt fratatt ansvarsretten for. I den saken ble vedtaket om å frata ansvarsretten tolket slik at det også gjaldt datterselskapet.

NBBL er enig i at foretak ikke bør kunne organisere seg vekk fra konsekvensene av å bli fratatt ansvarsretten, og at det kan være hensiktsmessig å regulere dette nærmere.

Når det gjelder selve utformingen av bestemmelsen vil vi påpeke at bestemmelsen tilsynelatende legger opp til en mindre effektiv løsning enn i eksempelet over. I saken over anså man vedtaket å gjelde flere foretak som hadde den samme faglige ledelse. I forslaget til ny bestemmelse er det ingen slik automatikk. Bestemmelsen synes å

forutsette at vedtaket må rettes mot eventuelle andre foretak som har samme faglig ledelse. Det kan dermed stilles spørsmål ved om forslaget, slik det er formulert, svekker effekten av et vedtak om å frata ansvarsrett.

6. Adgang til å holde morselskap ansvarlig for forfalt tvangsmulkt

Det foreslås at dersom den ansvarlige for påløpt tvangsmulkt er en del av et konsern, skal morselskapet være subsidiært ansvarlig for beløpet, uavhengig av skyld.

NBBL støtter forslaget.

7. Tydeliggjøring av adgangen til raskere gjennomføring av pålegg

I høringsnotatet foreslås det å klargjøre i hvilke tilfeller plan- og bygningsmyndighetene kan tvangsfullbyrdes uten dom eller forelegg. Bakgrunnen er at dagens regler er vanskelig tilgjengelige.

NBBL støtter forslaget.

8. Foreldelsesfrist for overtredelsesgebyr

Det foreslås at overtredelsesgebyr skal ha en foreldelsesfrist på fem år fra overtredelsen fant sted. Videre foreslås det mindre omformuleringer.

NBBL støtter forslaget om å innføre en foreldelsesfrist.

Avslutningsvis skal det sies at NBBL er svært opptatt av denne saken, og vi stiller gjerne opp på et eventuelt møte i sakens anledning.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
adm. dir.