

Mottaker
Justis- og beredskapsdepartementet -
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO
Norge

Deres ref.:

Vår ref.: 2016/0299-2

Saksbehandler: Trygve Bertin Eiken
Saksansvarlig: Ingrid Kjeldstad Gullaksen

Dato: 04.10.2016

Høringsuttalelse - Evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova

Konkurransetilsynet viser til brev av 1. juli 2016 fra Justis- og beredskapsdepartementet med evaluering av garantireglene i bustadoppføringslova (NOU 2016:10). Høringsfristen er satt til 3. oktober 2016.

Forslag i høringen

Utredningen evaluerer garantireglene i bustadoppføringslova § 12 som omhandler entreprenørens plikt til å stille garanti for oppfyllelse av avtalen.

Et overordnet siktemål med evalueringen er å kartlegge om dagens garantiregler fungerer hensiktsmessig når kostnaden ved ordningen sammenstilles med den forbrukerbeskyttelsen som oppnås. Utredningen har sin bakgrunn i at bestemmelsen ble endret 1. juli 2011. Konkurransetilsynet vil i det følgende fokusere på to av forslagene i utredningen.

Reduksjon av varighet

Et enstemmig utvalg har funnet grunn til å endre sikkerhetsstillelsens lengde. I nytt tredje og fjerde ledd reduseres varigheten fra fem til to år etter overtakelse. Utvalgets forslag er en reduksjon tilbake til varighet før lovendringen 1. juli 2011.

Tiltaket vil etter utvalgets oppfatning redusere behovet for kapital for aktørene i markedet. Endringen vil gjøre det mulig for mindre aktører å etablere seg i markedet. Utvalget legger til grunn at den potensielle kostnadsreduksjonen ved en slik endring vil kunne være betydelig, samtidig som forbrukerbeskyttelsen ikke antas å bli svekket i særlig grad.

Sidestilt forsikringsordning

Utvalget mener at garantiordningen bør kunne suppleres med en ordinær skadeforsikringsordning slik at også ordinære skadeforsikringsselskaper skal kunne tilby sikkerhetsstillelse etter bustadoppføringslova § 12. Formålet med denne endringen er først og fremst å øke konkurransen i markedet ved å gi nye aktører innenfor forsikringsbransjen mulighet til å tilby et parallelt produkt til entreprenører.

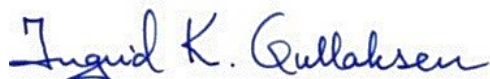
Konkurransetilsynets merknader

Konkurransetilsynet har tidligere undersøkt konkurransen i boligutviklermarkedet.¹ Garantikravene utgjør etter tilsynets vurdering en kapitalbinding som begrenser små aktørers mulighet til å etablere seg eller ekspandere i markedet. I tillegg kan garantikravene for nye boliger hindre nyinvesteringer, eller føre til at aktørene heller velger å investere i rehabiliteringsmarkedet enn i boligutviklermarkedet.

Videre er det Konkurransetilsynets syn er at garantikrav bør utformes på en måte som sikrer forbrukerne, samtidig som de i minst mulig grad påvirker aktørenes mulighet til å konkurrere i markedet. Dette kan for eksempel gjøres ved at det vurderes andre former for garantistillelse, eksempelvis garantiforsikring.

Forslagene i utredningen følger dermed Konkurransetilsynets vurderinger. Konkurransetilsynet er på bakgrunn av dette positiv til forslagene om redusert varighet fra fem til to år etter overtakelse, og at garantiordningen suppleres med en ordinær skadeforsikringsordning.

Med hilsen



Ingrid Kjeldstad Gullaksen (e.f.)
avdelingsdirektør

<i>ottaker</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Poststed</i>	<i>Kontakt/e-post</i>
Justis- og beredskapsdepartementet - Lovavdelingen	Postboks 8005 Dep	0030 OSLO Norge	lovavdelingen@jd.dep.no

¹ Rapport fra undersøkelsene ble publisert i februar 2015 – "Konkurransen i boligutviklermarkedet". Rapporten er tilgjengelig på http://www.konkurransetilsynet.no/globalassets/filer/publikasjoner/rapporter/rapport_-_konkurransen_i_boligutviklermarkedet.pdf