

Avhendingsloven, rettigheter der boligen/leiligheten har en mangel

Artikkel av: advokat Vegard Syvertsen, Advokatfirma Grande, Syvertsen & Co

Rettigheter der leiligheten/ boligen har en feil/ mangel

I tidligere artikler er det redegjort for hvilke grunnlag som kunne medføre at leiligheten/ boligen var mangelfull etter avhendingsloven. I denne artikkelen vil vi gi en nærmere presentasjon av hvilke rettigheter du har som kjøper, dersom boligen er mangelfull etter avhendingsloven.

Vi gjentar med en gang at første forutsetning for å kunne nå frem med et krav etter avhendingsloven, er at du har reklamert til selger innen "rimelig tid" etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget feilen (mangelen), som omtalt i forrige artikkel.

Retting (reparasjon)

Dersom det er en feil ved huset/ leiligheten du har kjøpt, som går ut over det avtalte, og selger ikke er uenig i dette, eller du har fått medhold i domstolene, er neste spørsmål hvilke følger dette skal få for selger. Et av alternativene etter avhendingsloven er at selger sørger for å utbedre (reparere) feilen, enten selv, eller ved å engasjere en fagperson til å utføre arbeidet. Det er den opprinnelige tilstanden som skal gjenopprettes. Vilkåret for selgers rett til selv å reparere, er at dette skjer innen "rimelig tid" etter kjøpers reklamasjon, og at reparasjonen skjer for selgers regning. Dersom mangelen ikke repareres, og dette ikke beror på kjøper, følger det av loven at kjøper kan kreve prisavslag.

Prisavslag

Dersom det foreligger mangel ved en eiendom har kjøper krav på et forholdsmessig prisavslag. Mangelen må utgjøre et verdiminus ved eiendommen, dvs forskjellen hva man hadde en berettiget forventning om, og det man i realiteten har fått. Dette innebærer at kjøper må akseptere at det i utbedringskostnaden gjøres et fradrag for standardforbedringen utbedringen medfører (Kjøper har kun krav på en utbedring til den standarden han kjøpte). Det er et vilkår at mangelen ikke er blitt reparert. Når det foreligger mangel, skal prisavslaget kompensere hele mangelen. Prisavslaget skal fastsettes forholdsmessig. Kjøpesummen skal reduseres prosentvis så mye som mangelen utgjør i prosentvis verdiminus. Siden det kan være vanskelig å fastslå hva et forholdsmessig prisavslag skal være, finnes det også en regel om at prisavslaget skal fastsettes til kostnadene med å få mangelen rettet (reparert). Dette er den praktiske hovedregelen.

Heving

Dersom mangelen er omfattende og dermed innebærer et "vesentlig avtalebrudd", kan kjøper heve kjøpet. Vurderingen av om avtalebruddet er vesentlig, skal foretas på bakgrunn av hva som fremkommer i den aktuelle avtalen. Flere dommer fra høyesterett ser ut til å legge vekt på om mangelen gir kjøper en rimelig grunn til å si seg løst fra kontrakten. I den konkrete, sammensatte helhetsvurderingen som må foretas, vil både objektive og

Erstatning

Mens prisavslag etter avhl. § 4-12 bare kompensere selve mangelen, kan erstatning etter 4-14 også kompensere annet tap, f.eks ekstra utgifter til leie av husrom eller tap av leieinntekter mens mangelen utbedres.

Det er kun kjøpers økonomiske tap som kan kreves erstattet. Ulemper, bryderi og ergrelser får man ikke erstattet. Men Kjøper kan på den annen side som hovedregel kreve full erstatning for tap og utgifter som kontraktsbruddet har forårsaket

Erstatningsreglene i avhendingsloven bygger på et skille mellom direkte og indirekte tap. Selgerens ansvar for kjøperens direkte tap inntreer uten hensyn til om selgeren på noen måte kan bebreides på noen måte (objektivt ansvar). Fra dette utgangspunktet er det en rekke unntak og begrensninger, som det vil føre for langt å gå nærmere inn på her

Ansvar for indirekte tap inntreer ved skyld på selgerens side (skyldansvar) . Kjøpers erstatningskrav kan brukes som eneste misligholdssanksjon mot mangelen, eller i kombinasjon med andre sanksjoner.

Eksempler på direkte tap er kjøperens utgifter til advokat i anledning selgerens kontraktsbrudd. Eksempel på indirekte tap er såkalt «avsavnstap», f.eks at kjøperen skal leie ut deler av eiendommen, og taper leieinntekter når dette ikke kan skje.

Oppsummering

Salgsinformasjonen (takst/ prospekt) vil sammen med inntrykket du får av objektet på visning, være utgangspunktet for hva du kan forvente av boligen/ leiligheten du kjøper. Dersom det er vage ord/ uttrykk i salgsmaterialet er det viktig at du prøver å få **skriftlig** svar på de spørsmålene du har, **før** du legger inn bud. Dersom du har forutsetninger for budet, husk å innta disse skriftlig. Om du **på overtakelse** oppdager forhold som avviker fra det avtalte, så husk å få dette inntatt i overtakelsesprotokollen.

Oppdager du forhold **etter overtakelsen** du mener ikke er i samsvar med det avtalte, må du huske å **reklamere** skriftlig til selger innen "rimelig tid", helst innen 2 måneder.

Dersom du er usikker på om du har noen sak i forhold til selger, vil vi anbefale at du tar kontakt med en advokat som har erfaring og kompetanse innen det boligjuridiske feltet, og som kan gi en vurdering av din sak.

Retts hjelp: Det er verd å merke seg at de aller fleste som eier leilighet/bolig har tegnet innboforsikring, eller har villaforsikring. Disse forsikringene har retts hjelpsordning, som innebærer at du ved tvist med din selger, kan få dekket 80 % av de løpende advokatutgiftene, ved å betale en egenandel på 3-400 kr. Dette er en gunstig ordning som innebærer at de fleste som ønsker juridisk bistand i etterkant av et boligkjøp har råd til det.