

## Avhendingsloven - selgers rettigheter

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

### Innledning

I tidligere artikler har det vært fokusert mye på kjøperes rettigheter og forpliktelser etter avhendingsloven. I denne artikkelen vil fokus være på de rettigheter og krav en selger har i forhold til en kjøper etter loven.

For selv om mange selgere tegner eierskifteforsikring, som vil kunne håndtere reklamasjoner som kommer fra kjøpere, finnes det selgere som ikke har tegnet en slik forsikring., og som vil måtte håndtere reklamasjoner som kommer fra kjøpere.

Selgere er da, på samme måte som en kjøper, gjerne en alminnelig privatperson, en forbruker. På samme måte som en kjøper vil føle det ubehagelig å kjøpe en bolig med feil og mangler, vil de fleste boligselgere oppleve det som meget ubehagelig å motta reklamasjoner og krav etter salget.

En selger har jo gjerne innrettet seg, både praktisk og ikke minst økonomisk på at handelen er ferdigstilt når kontrakt er skrevet og kjøper har overtatt boligen.

Så, hvilke rettigheter har en selger etter avhendingsloven, og hvilke «krav» kan han stille til en kjøper? Dvs hvilke «plikter» har en kjøper.

Helt innledningsvis kan følgende slås fast; både selger og kjøper har rettigheter og plikter etter avhendingsloven. Det sies gjerne at kjøpekontrakten som inngås mellom partene derfor er gjensidig bebyrdende og berettigende

### For å starte med overtakelsen:

Etter lovens § 3-10 heter det at en kjøper ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøper har også en «undersøkelsesplikt» etter avhl. § 3-10 (2) ledd. Dvs har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra kjøperen om å undersøke, kan kjøperen ikke senere reklamere over et forhold som kjøperen burde vært kjent med ved undersøkelsen.

Men denne plikten rekker dog ikke så langt. Men en kjøper **plikter** å undersøke eiendommen etter at han har overtatt bruken av den, jfr avhl § 4-9.

## Reklamasjon

Reklamasjonsreglene er utformet slik at de skal hensynta både selger og kjøpers interesser.

Fra selgers ståsted er hans «rettighet» i forhold til en kjøper at kjøperen som mener noe er feil med boligen, må reklamere innen «rimelig tid» (dvs maks 3 måneder) etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget feilen. Gjør ikke kjøper det, vil vedkommende kunne miste ethvert krav mot selger.

5 år etter kjøpet har den endelige fristen for å reklamere gått ut.

## Mangelsvurderingen

Nær sagt alle «bruktboliger» som selges etter avhendingsloven, selges med et såkalt «as is» forbehold, eller «som den er» forbehold. Kort fortalt innebærer det at boligen/ leiligheten i utgangspunktet ikke kan lide av en feil, siden den jo er solgt «som den er» med sine (skjulte) feil og skavanker.

## Kort om selve bestemmelsen

Vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9 bygger etter lovteksten på en vurdering av hva kjøperen har grunn til å regne med ut fra et kvantitativt element -« kjøpesummen » - og et kvalitativt element - « tilhøva elles ».

Om vi ser bort fra de tilfeller der selger har holdt tilbake opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, blir det derfor av sentral betydning å se nærmere på hva som menes med at eiendommen er i «vesentlig dårligere stand» enn kjøper kunne forvente. Hva innebærer det?

Hvorvidt leiligheten/ boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, vil nemlig bero på en **skjønnsmessig helhetsvurdering**. Dette har Høyesterett slått fast, senest i en dom fra 2010. Høyesterett presiserer også innledningsvis at det må foreligge et utvilsomt misforhold mellom hva kjøper kunne ha en berettiget forventning om, og hva kjøper har fått.

Dommen har av mange blitt tolket som et tydelig signal fra Høyesterett om at de ønsket å redusere antall tvister som oppstår etter salg av fast eiendom etter avhendingsloven.

## Vurderingen etter avhl § 3-9, 2 pkt

Utgangspunktet ved vurderingen av om eiendommen er i «vesentlig ringare stand» enn kjøper hadde grunn til å forvente, er at det skal foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering.

Dette forutsetter at selger både har gitt relevante opplysninger om eiendommen og at de opplysningene som er gitt er riktige. Har ikke selger det, vil det kunne foreligge et mangel etter enten avhl § 3-7 eller avhl § 3-8 som gir en kjøper rettigheter etter loven.

### **Nærmere om opplysningsmangler**

En selger skal etter loven gi opplysninger om eiendommen som en kjøper har grunn til å rekne med å få. Dersom en selger ikke gir slike opplysninger er det dog ikke automatisk en «mangel» etter loven. Det må dreie seg om opplysninger om et forhold som er av en viss betydning; det må dreie seg om tilbakeholdte opplysninger om forhold som generelt sett, for folk flest er kjøpsmotiverende, slik at avtale enten ikke ville blitt inngått, eller inngått på andre vilkår, med rett informasjon.

Dette innebærer at opplysninger om mer bagatellmessige forhold ikke vil representere en mangel etter loven.

På samme måte blir det for uriktige opplysninger. Dersom det er gitt en uriktig opplysningen om eiendommen, vil det bare være en mangel kjøper kan gjøre gjeldende mot selger, dersom det gjelder en opplysning om et forhold som etter sin art var kjøpsmotiverende.

### **Sanksjoner/ virkningen av mangel**

Dersom det etter ovennevnte skulle foreligge en såkalt mangel ved eiendommen, dvs at den avviker fra det en kjøper kunne forvente, blir spørsmålet hva en kjøper kan kreve av en selger.

Fra en selgers ståsted er det viktig å være klar over at han har en rett etter loven til å tilby reparasjon (retting). Dersom han tilbyr slik retting, må en kjøper godta det, dersom rettingen ikke vil medføre en urimelig ulempe for kjøperen, og kjøperen ikke har en særlig grunn til å motsette seg rettingen.

Rettingen skal skje for selgers regning og også innen rimelig tid.

Fra selgers ståsted er det en «rettighet» som innebærer at kjøper må gi en selger adgang, slik at det faktisk blir mulig for en selgers, eller de selgere engasjerer, til å komme å gjennomføre rettingen.

Dersom mangelen ikke blir rettet, selv om selger har tilbudt seg det, vil en kjøper kunne kreve prisavslag eller i de mest alvorlige tilfellene kunne heve kjøpet