

## Vesentlig mangel ved boligen etter avhendingsloven § 3-9 - når foreligger det?

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

### **Innledning**

Når det gjelder omsetning av «brukt bolig», som selges etter avhendingsloven, oppstår det ofte tvister mellom selger og kjøper, noe tall fra domstolene og eierskifteforsikrings-selskapene viser.

Det har over flere år nemlig vist seg at ca hver fjerde kjøper reklamerer over forhold som hevdes å være en feil eller mangel ved boligen/ leiligheten.

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.. om dette utgangspunktet skulle vært praktisert uten unntak, ville kjøpere nærmest stått rettsløse uten rettigheter, selv der boligen/ leiligheten hadde store feil og mangler.

Dette ville gitt urimelige utslag, og loven sier derfor i § 3-9, at en eiendom har en såkalt «mangel» dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, ut fra kjøpesummen og «tilhøve elles», som det står i loven.

### **Kort om selve bestemmelsen**

Vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9, 2 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?

Mange har hørt historier om at reklamasjoner hvor mangelen defineres å være under 6 prosent av kjøpesummen avslås av selger/ eierskifteforsikrings-selskapene.

Er det så enkelt? Er det kun en matematisk øvelse som er avgjørende, der kostnadene med å reparere (utbedre) feilen må utgjøre minimum 6 prosent av kjøpesummen før det foreligger en mangel (feil) med eiendommen som gir kjøper rettigheter? Svaret er nei

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

Hvorvidt leiligheten/ boligen er i vesentlig dårligere stand enn du som 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.

Høyesterett uttaler i ovennevnte dom at forholdet mellom kjøpesummen og størrelsen på kostnadene til å utbedre feilene (omtalt som «prosentlæren») kan gi en "viss veiledning". Uttalelsen viser at det ikke er en enkel matematisk øvelse som skal gjennomføres, og Høyesterett sier da også at prosentberegninger ikke er noe annet enn et «utgangspunkt for en helhetsvurdering», der også andre forhold er av betydning for vurderingen av om boligen er i «vesentlig dårligere stand» enn forventbart, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard.

Høyesterett peker på at vesentlighetskravet i lys av slike forhold ikke behøver å være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel, og motsatt kan vesentlighetskravet være oppfylt, slik som i dom fra Høyesterett (Rt 2007- 1587), selv om utbedringskostnadene skulle ligge under en veiledende terskel.

Høyesteretts vurdering av det kvalitative elementet i avhendingsloven § 3-9, viser at **mangelens art** må tillegges betydelig vekt i den helhetsvurderingen som skal foretas. Avvik/ feil som innebærer en funksjonssvikt vil i seg selv kunne representere en mangel etter avhl § 3-9.

Høyesterett peker også på at der feilene/ svakhetene representerer en **fare** eller antas å ha et forverringspotensial, vil det være av sentral betydning i vurderingen.

## Oppsummering

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 innebærer at utbedringskostnader på under 5 % av kjøpesummen kan anses som en rettslig mangel etter avhendingsloven § 3-9 (2), selv om det etter Høyesteretts praksis skal mye til.

Dersom det foreligger en rettslig mangelmangel med grunnlag i bestemmelsen, gir dette kjøper krav på kostnadsfri utbedring, prisavslag eller heving. Dette vil belyses nærmere i en senere artikkel om avhendingsloven.