

Mangel som følge av forsømt opplysningsplikt og mangel som følge av uriktige opplysninger

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

Innledning

Ved salg av bolig som selges etter avhendingsloven, plikter selger å gi opplysninger om alle forhold ved eiendommen, som kan ha betydning for en kjøper. Unnlater selger å opplyse om negative omstendigheter ved eiendommen, kan kjøperen gjørende gjeldende at eiendommen har en mangel, som kan gi rett på prisavslag, gratis utbedring, heving og erstatning. I tillegg til å opplyse om alle forhold ved eiendommen, som selger kjente eller måtte kjenne til, må de opplysningen som gis om eiendommen være korrekte. En selger hefter for uriktige opplysninger, selv om den er gitt i god tro. Selv om verken selgeren eller noen som opptrer på vegne av selgeren, kan klandres for å ha gitt en uriktig opplysning, vil det likevel foreligge en mangel, hvis de øvrige vilkårene i avhl § 3-8 er oppfylt.

Nærmere om vilkårene i avhendingsloven § 3-7

Bestemmelsen regulerer selgers opplysningsplikt. Selger plikter å opplyse om «omstende», dvs at plikten ikke er begrenset til feil og mangler i vanlig forstand. I tillegg til vanlige feil og mangler omfatter opplysningsplikten også forhold som offentlige eller private planer i nabolaget, dårlig trykk på vannet, og f.eks uheldige naboforhold i form av en sosialinstitusjon med natteuro, farlige eller voldelige naboer, illeluktende dyrehold og annen generende virksomhet i nabolaget. Videre vil § 3-7 kunne omfatte opplysning om at f.eks en bolig eller en hytte er selvbygget i større eller mindre omfang. Når det gjelder mer kurante arbeider, som f.eks maling utendørs eller innendørs, legging av tapet osv, kan det ikke kreves at en selger har en plikt til å opplyse om egeninnsats.

Selger har heller ikke nødvendigvis opplysningsplikt om tidligere reparasjoner som er utført på eiendommen, så langt det ikke er grunn til å tro at reparasjonen ikke har vært vellykket.

Et vilkår for at en kjøper kan påberope at selger har forsømt sin opplysningsplikt, er at selgeren «kjente eller måtte kjenne til» vedkommende omstendighet. Det er ikke nok at selgeren burde ha kjent til forholdet.

Det kreves ikke at selger bevisst har holdt tilbake opplysninger om eiendommen, f.eks at det lekker vann inn fra taket ved store nedbørsmengder. Når selgers før salget «kjente eller måtte kjenne til» omstendigheten, kan forholdet utgjøre en mangel etter § 3-7. Det er videre et vilkår etter § 3-7 at kjøperen «hadde grunn til å rekne med å få» vedkommende opplysning. Dvs at det er de «omstende» som folk flest oppfatter som negative som skal opplyses til kjøperen.

Et annet vilkår for at en selger skal bli ansvarlig for å ha tilbakeholdt opplysninger om «omstende» ved eiendommen, er krav om såkalt kausalitet; det må antas at den manglende opplysningen har virket inn på avtalen, enten slik at avtalen om kjøp av boligen ikke ville ha blitt inngått om kjøper hadde fått korrekte opplysninger, eller at den eventuelt hadde blitt inngått på andre vilkår om kjøper hadde fått korrekte opplysninger, f.eks lavere pris, eller med forbehold om utbedringer av de negative forhold etc.

Høyesterett har i dom fra 2003 uttalt at dersom det dreier seg om opplysninger som generelt sett er egnet til å virke kjøpsmotiverende, har selgeren bevisbyrden for at avtalen ville ha blitt inngått på samme vilkår med korrekt informasjon. Med andre ord; om de tilbakeholdte opplysningene dreier seg om mindre forhold, av begrenset verdi, anses de ikke å være kjøpsmotiverende for folk flest, og kan derfor ikke tjenes om grunnlag for et eventuelt mangelskrav.

Selger identifiseres med megleren eller takstmannen, dersom de har direkte kontakt med kjøperen etter oppdrag fra selgeren., og kjenner eller må kjenne til en omstendighet uten å opplyse kjøperen om denne. F.eks eiendomsmegleren som sitter inne med negative opplysninger om eiendommen, som ikke formidles videre til kjøperen.

Mangel som følge av uriktige opplysninger

Etter avhendingsloven § 3-8 foreligger det en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger om «omstende» ved eiendommen.

Selger hefter for en uriktig opplysning også om den er gitt i god tro. De opplysninger som gis om eiendommen skal være korrekte.

Også etter denne bestemmelsen hefter selger for opplysninger som er gitt av eiendomsmegleren med oppdrag fra selgeren, eller for uriktige opplysninger som fremkommer av en takst, tilstandsrapport osv i forbindelse med salget, så fremt det er selgeren som er takstmannens oppdragsgiver.

For at en uriktig opplysning skal utgjøre mangel etter avhl § 3-8 må den være bestemt. Mer generelle og alminnelige opplysninger om at eiendommen er i god stand, vil trolig ikke være konkret nok til at det foreligger en uriktig opplysning etter bestemmelsen.

Avhl § 3-8 gjelder på samme måte som avhl § 3-7, alle slags «omstende» ved eiendommen, dvs opplysninger om selve eiendommen, og om tilbehør og bruk.

Alle positive opplysninger som er gitt om eiendommen, faller inn under bestemmelsen. Eksempelvis; solforhold, bygningens alder og areal, tidligere reparasjoner, omfanget av tidligere og fremtidig vedlikehold etc.

Selgeren hefter ikke bare for opplysninger som er gitt direkte overfor kjøperen, men også for opplysninger som er gitt i annonse, i salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren.

Det er også etter avhl. § 3-8 et vilkår om kausalitet, dvs at en uriktig opplysning medfører mangel, bare hvis man kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen., enten slik at avtale ikke ville blitt inngått, eller inngått på andre vilkår (mht pris, forbehold eller annet) om kjøperen hadde hatt korrekt informasjon.