

## DIN ØKONOMI



JON HÅKON HEGDAHL

Jon Håkon Hegdahl er advokat og partner i Stiegler Advokatfirmas AS. Han er utdannet cand.jur. fra Universitetet i Bergen i 1999. Hegdahl er leder for Stieglers faggruppe for eiendomsrett. Han bistår både virksomheter, kommune og private med kontrakts- og eiendomsrettslige spørsmål, inkludert tvister for domstolene.

**SELGNÅ - VENT MED Å KJØPE.**

Nytt regelverk for eiendomsslag gjør at det kan være lurt å selge bolig før årsskiftet. For den som ser etter en ny bolig, kan det derimot lønne seg å vente til over nyttår før tidspunkt for kontraktsinngåelse inngås.

# Blir ulovlig å selge brukt eiendom «som den er»



Foto av Charles Deluvio/Unsplash

Endringer i avhendingsloven vil kunne få stor betydning ved omsetning av fast eiendom til forbrukere. Det er blant annet bestemt at selger ikke lenger kan selge eiendom «som den er» eller med lignende forbehold. Lovendringene trer i kraft 1. januar 2022, og det er uklart hvordan de vil påvirke bolighandelen.

Denne typen forbehold har nærmest uten unntak vært benyttet i kontrakter ved salg av brukt bolig og fritidsbolig til forbrukere. Her har selgere i stod grad fraskrevet seg ansvar for skjulte feil og mangler. Denne muligheten vil fra årsskiftet bli sterkt begrenset.

Forbrukere på begge sider

Det store flertall av boligselgere er *forbrukere* som ikke har noe bedre grunnlag for å vurdere tekniske og skjulte forhold enn kjøpere har.

Det kan for eksempel dreie seg om en teknisk feil ved oppbygging av en yttervegg, fuktighet under gulv i et bad eller mangelfull lufting av takkonstruksjon – kort fortalt skjulte tekniske forhold som heller ikke en forbrukerselger nødvendigvis har oversikt over. Dersom selger selv aldri har merket noen problemer, står man overfor et skjult forhold ingen av partene har hatt kjennskap til.

Som følge av at heller ikke forbrukerselgere i særlig grad kan ha kjennskap til slike forhold, har selgere etter någjeldende lov i noen grad kunnet fraskrive seg ansvar ved at eiendommen selges «som den er».

Frem til i dag har man måttet overstige en nokså betydelig terskel før man står overfor en mangel, når det er tale om skjulte forhold som ingen av partene har hatt kjennskap til. Kjøper har altså, på grunn av *risikoen* som kjøper bestandig tar ved kjøp av brukt eiendom, etter någjeldende lov ikke nødvendigvis et krav mot selger selv om overraskelser skulle vise seg.

Det er i denne sammenheng viktig å understreke at selger både før og etter lovendringene som trer i kraft 1. januar 2022, naturligvis plikter å gi korrekte opplysninger om forhold som selger faktisk kjenner til. En kan selvsagt ikke ansvarsfritt holde tilbake opplysninger om svakheter som man har kjennskap om. Lovendringene endrer ikke på dette. Det er de skjulte feil som heller ikke selger har hatt kjennskap om, selgere frem til nå i noen grad har kunnet frita seg ansvar for gjennom et «som den er»-forbehold.

Selger overtar mer risiko

Etter lovendringen blir det altså forbudt å ta slike forbehold. Dette vil medføre at selger vil få større

---

## Dersom selger legger frem en tilstandsrapport som oppfyller forskriftens krav til innhold, vil selger kunne redusere sin risiko noe.

---

risiko og ansvar for de skjulte feil ved eiendommen.

Tilstandsrapport

På den andre siden oppfordres selger til å legge frem langt grundigere tilstandsrapporter når eiendom selges, enn det frem til nå har vært praksis for. Den 1. januar 2022 trer nemlig også en ny forskrift i kraft hvis formål er å «tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet» (jf. forskriftens § 1-1).

Dersom selger legger frem en tilstandsrapport som oppfyller forskriftens krav til innhold, vil selger kunne redusere sin risiko noe.

For at rapporten skal tilfredsstillende forskriftens krav, vil den bygningsskyndige måtte gjennomføre langt grundigere undersøkelser enn det er praksis for i dag. På våtrom må det blant annet bores hull og gjøres målinger på steder der det erfaringsmessig forekommer fukt. Andre eksempler på grundigere undersøkelser vil være fuktkontroller ved vann og avløp, varmtvannsbereder og kjøkken. Grundigere undersøkelser må også gjøres av blant annet takkonstruksjon, gulv og vegger, tomt og terrengforhold, drenering og ventilasjon.

Dersom selger legger frem en tilstandsrapport som tilfredsstiller den nye forskriftens krav, vil kjøper anses å ha kjennskap til alle forhold som der er påpekt. Kjøper vil da i liten grad kunne reklamere på det som er påpekt.

Likevel vil heller ikke slike tilstandsrapporter fange opp alle skjulte forhold. Det vil fremdeles foreligge en klar risiko for skjulte feil, og etter lovendringen vil selger altså i større grad få ansvar for slike forhold.

Usikre konsekvenser

Lovgivers uttalte formål med disse endringene er å skape større trygghet for både kjøper og selger, gjennom et enklere og mer forutsigbart regelverk. Grundigere tilstandsrapporter vil også legge flere opplysninger på bordet, hvilket kan skape mer trygghet. Dette mener man skal gi færre tvister.

*Kjøper* vil nok oppleve større trygghet når selger overtar større risiko. På den andre siden vil nødvendigvis *selger* av samme grunn oppleve *mindre trygghet*.

Det er likevel usikkert i hvilken grad dette vil medføre færre tvister.

I avhendingsloven kommer det nemlig i § 3-2 også inn en ny bestemmelse som slår fast at det, ved vurdering av om det i det hele tatt foreligger en mangel, skal tas hensyn til hvilke *forventninger* kjøper har grunn til å ha ut fra «eiendommens type, alder og synlege tilstand». Dersom det er tale om en bolig av noe alder, kanskje også med en viss synlig slitasje, vil det dermed fremdeles kunne problematiseres om forholdet utgjør en mangel. Det vil trolig bli mange konflikter knyttet til dette, også etter lovendringen. Gjennom rettspraksis vil vi etter noe tid se hvor grensen for mangler vil legges.

Først dersom det etter den vurderingen konkluderes med at det foreligger en mangel, vil kjøper ha et krav. I slike tilfeller må kjøper etter lovendringen selv dekke kostnader ved mangler opp til 10 000 kroner. Også denne lave egenandelen vil medføre flere krav mot selger.

Samlet sett er det derfor usikkert i hvilken grad lovendringene vil medføre færre tvister.

Ansvar for arealsvikt

Det innføres for øvrig en bestemmelse som innebærer at selger vil ha et objektivt ansvar dersom bygningens areal er mindre enn opplyst, forutsatt at avviket er større enn to prosent og utgjør minst én kvadratmeter. For selgere blir det dermed enda viktigere å oppgi korrekt areal.

Selg før nyttår!

Fordi begge parter som oftest er forbrukere, har begge ganske like forutsetninger for å vurdere eiendommens tekniske tilstand. Samtidig vet alle kjøpere av en brukt, eldre bolig at det ved kjøpet også ligger en klar risiko for at det kan dukke opp skjulte feil ved boligen. Det er derfor ikke nødvendigvis rimelig at ansvaret for slike forhold skyves lenger ut på forbrukerselgers side.

All den tid skjulte feil ved eiendommen vil komme like overraskende for forbrukerselger som for kjøper, kan *någjeldende* risiko- og ansvarsfordeling gjerne være rimeligere enn den risikofordelingen

---

## Det er likevel usikkert i hvilken grad dette vil føre til færre tvister. Gjennom rettspraksis vil vi etter noe tid se hvor grensen for mangler vil legges.

---

som lovendringen legger opp til. Det ligger nødvendigvis i salgsgjenstandens natur (brukt bolig) at det finnes en risiko for ukjente feil, og kjøper er vel kjent med dette. Det har derfor ikke vært helt urimelig at selger i noen grad har kunnet fraskrive seg ansvar ved å understreke at kjøper overtar boligen «som den er».

For den som er i ferd med å selge eiendom, kan det være lurt å få dette gjort før årsskiftet. Salget vil da bli gjennomført etter någjeldende ansvars plassering. For den som ser etter en ny bolig, kan det derimot lønne seg å vente til over nyttår før kontrakt inngås. Avgjørende for om handelen omfattes av nytt eller gammelt regelverk, vil være om kjøpsavtale inngås før eller etter 1. januar 2022.