

Gode råd om kjøp av hus - Erstatning

I foregående artikler har jeg tatt for meg lovens regler om retting og prisavslag og vist at disse langt på vei utelukker hverandre. Det vil si at kjøperen ikke kan kreve prisavslag for en mangel som selgeren har rettet. Dette fordi disse to kravene retter seg mot samme tapspost, nemlig selve feilen/skaden. At en eiendom er mangelfull vil likevel ofte kunne lede til andre tap for kjøperen enn selve reparasjonskostnadene. Loven tillater derfor at kjøperen krever erstatning i tillegg til andre krav som følge av en mangel. Dersom eiendommen har en mangel, kan kjøperen dermed rette et krav på både prisavslag og erstatning mot selgeren. Forutsetningen er likevel at det er tale om forskjellige tapsposter. Kjøperen kan ikke kreve både prisavslag og erstatning for samme tap.

Gjennom erstatning skal kjøperen få dekket sitt netto tap i sin helhet slik at kjøperen stilles i samme økonomiske situasjon som om selgeren hadde levert en mangelfri eiendom. Erstatning er således en økonomisk kompensasjon til kjøperen for et økonomisk tap han har hatt. Kjøperen kan som følge av dette ikke få såkalt "oppreisning" eller erstatning for "tort og svie". Kjøperen kan imidlertid kreve erstatning for verdien av eget arbeid.

Loven skiller mellom såkalt direkte og indirekte tap. Loven inneholder ingen definisjon av direkte tap, men gir en forklaring på hva som menes med indirekte tap. Økonomisk tap som er en rimelig følge av mangelen og som ikke er definert som indirekte tap, vil dermed være et direkte tap. Eksempler på direkte tap vil være reparasjonsomkostninger og utgifter til sakkyndige. Dersom kjøperen vinner fram med et krav om heving, kan han kreve erstatning for omkostninger som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Derimot vil kjøper ikke kunne kreve erstatning for det tap han lider som følge av at han ikke kan bruke eiendommen som forutsatt. Det vil si at du som kjøper ikke kan kreve erstatning av selger dersom badet har vært ubrukelig i lang tid som følge av sopp- og råteskader.

Fra denne regelen gjør loven likevel et unntak dersom kjøperen kan sannsynliggjøre at selgeren har skyld i at mangelen oppstod. Med "skyld" menes at selgeren har opptrådt uaktsomt. Loven krever ikke at selve feilen skyldes uaktsomhet fra selgerens side, men at han ved å ha opptrådt uaktsomt har forårsaket avtalebruddet. Det vil si at dersom selgeren bevisst eller mot bedre vitende har gitt uriktige opplysninger eller dersom han har tilbakeholdt opplysninger, vil han som en hovedregel være ansvarlig for kjøperens direkte og indirekte tap.

I en av mine tidligere artikler tok jeg for meg lovens regler om reklamasjon og skrev da at lovens absolutte reklamasjonsfrist er 5 år. Det vil si at kjøperen ikke kan holde selgeren ansvarlig for mangler som oppdages etter fristens utløp. Det mange ikke er oppmerksom på er likevel at det løper en annen frist som er langt kortere. Uansett om kjøperen krever retting, prisavslag, heving og/eller

erstatning, må han fremme sitt krav ovenfor en domstol før det er gått tre år etter at han overtok eiendommen. Dersom denne fristen oversittes vil kjøperens krav kunne være foreldet selv om eiendommen er mangelfull og selv om det er reklamert tidsnok. Foreldelsesfristen er ikke absolutt idet det finnes unntak som kan redde kjøperen. Som kjøper bør du likevel være oppmerksom på denne fristen ettersom den løper selv om du faktisk er uvitende om mangelens eksistens.

Dette var siste artikkel under dette temaet. I neste artikkel vil jeg ta for meg rettshjelpforsikring før jeg starter en ny artikkelserie om håndverkertjenesteloven.