

Gode råd om hus - Heving

I forrige artikkel tok jeg for meg kjøperens krav på prisavslag når eiendommen han har kjøpt lider av en mangel. All den tid prisavslaget ofte fastsettes til hva det vil koste å reparere mangelen, vil et prisavslag som regel være en tilfredsstillende løsning for kjøperen. Dette er likevel ikke alltid tilfelle. Enkelte ganger er mangelen såpass alvorlig eller omfattende at kjøperen ikke lengre ønsker å stå ved kjøpet. Han ønsker å levere eiendommen tilbake til selgeren mot at han får kjøpesummen tilbake. Dette kalles heving.

Loven åpner for heving når mangelen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd. Det er således ikke et spørsmål om den konkrete feilen eller skaden i selv er vesentlig, men om denne mangelen, sammenholdt med hva som er avtalt og forholdene for øvrig, utgjør et vesentlig kontraktsbrudd. Hva som menes med vesentlig sier loven likevel ingenting om. Høyesterett har imidlertid uttalt at kravet om vesentlighet er oppfylt hvis kontraktsbruddet har gitt kjøperne rimelig grunn for å si seg løst fra kontrakten. Hvorvidt det foreligger et vesentlig avtalebrudd beror dermed på de konkrete forhold i den enkelte sak. Omfanget på de mangler som måtte foreligge, samt størrelsen på de nødvendige utbedringskostnader for eventuelt å få boligen i kontraktsmessig stand, vil her ha stor betydning. Det vil også ha betydning dersom det kan sannsynliggjøres at selgeren har opptrådt svikaktig ved for eksempel å ha bevisst tilbakeholdt viktige opplysninger.

Ved helhetsvurderingen må det legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til heving, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en riktig reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger. Er svaret her nei, vil dette tale for at kravet til heving er oppfylt.

Som kjøper bør du være oppmerksom på at det gjelder en særlig reklamasjonsfrist ved heving. Et krav om heving må således fremsettes innen rimelig tid etter at kjøperen ble oppmerksom på mangelen. Om fristen oversettes vil retten til å kreve heving være tapt. Så sant den generelle reklamasjonsfristen er overholdt, vil kjøperen likevel ha retten til prisavslag og erstatning i behold.

Blir avtalen hevet, faller kjøperens og selgerens plikt til å oppfylle avtalen bort. Er avtalen allerede helt eller delvis gjennomført, ved at kjøpesummen er betalt og/eller eiendommen er overtatt av kjøperen, skal hver av partene tilbakelevere det han har mottatt. Det vil si at eiendommen skal tilbakeleveres selgeren mot at han betaler kjøpesummen tilbake til kjøperen.

Ved et hevingsoppgjør skal kjøperen ha forsinkelsesrenter av kjøpesummen. På den annen side må kjøperen betale for den nytte han har hatt av eiendommen. Nytteverdien utmåles som regel som en slags husleie. Har eiendommen vært helt eller delvis ubeboelig, vil dette medføre at nytteverdien reduseres eller settes til lik null.

Utover selve hevingsoppgjøret, kan kjøperen også kreve erstatning. Omkostninger som dokumentavgift og tinglysningsgebyr kan han kreve erstattet av selgeren. Det samme gjelder annet økonomisk tap som er en rimelig følge av selgerens kontraktsbrudd.

Når og hva kjøperen kan kreve erstattet vil være gjenstand for min neste artikkel.