

Gode råd om kjøp av hus - Kontraktsinngåelse, bruksovertakelse og kjøpers etterfølgende undersøkelsesplikt

I de aller fleste tilfeller vil selve kontraktsinngåelsen i dag bli gjennomført med bistand fra megler. Han skal sørge for at det blir skrevet en kontrakt som ivaretar begge parter. Som kjøper bør du likevel sørge for at kontrakten inneholder de opplysninger som har vært bestemmende for ditt kjøp av eiendommen. Alle muntlige opplysninger fra selger eller hans representanter bør inntas i kontrakten eller nedskrives på et eget ark som gjøres til en del av denne.

Kjøpekontrakten og overtakelse

Kjøpekontrakten skal dessuten opplyse om når kjøper skal overta eiendommen. Her kan man fra tid til annen få seg en liten overraskelse hvis selger plutselig opplyser at eiendommen ikke er klar for overtakelse før etter lang tid. Med mindre dette spesifikt er sagt i salgsoppgaven, er du ikke forpliktet til å akseptere dette. En eiendom som utlyses for salg må generelt anses å være klar for umiddelbar overtakelse dersom ikke annet er spesifikt sagt. Dersom du likevel må vente mer enn 1 til 2 måneder, er dette et forhold som vil kunne gi deg rett til erstatning og/eller heving.

Tilbakeholdelse av kjøpesum

Det er ikke uvanlig at man etter å ha fått sitt bud akseptert gjennomfører ytterligere befaringer på eiendommen. Hvis man da oppdager negative omstendigheter ved eiendommen som man anser å være i strid med avtalen, oppstår det et særskilt problem. All den tid kjøperen på dette tidspunkt ikke har betalt hele kjøpesummen, kan han bestemme seg for å tilbakeholde så mye av beløpet som antas nødvendig for å utbedre mangelen. Selger kan som en følge av kjøpers tilbakeholdelse av kjøpesummen reagere ved å nekte ham å overta eiendommen eller kreve kjøpet hevet. Som kjøper bør du her være oppmerksom på at tilbakeholdelse av kjøpesummen gjøres på eget ansvar. Dersom det senere skulle falle dom som konkluderer med at tilbakeholdelsen var urettmessig, vil du risikere at kjøpet blir hevet og at du blir holdt erstatningsansvarlig for selgers tap. Var den imidlertid rettmessig, vil selger være erstatningsansvarlig for ditt tap som følge av at du ikke fikk overta eiendommen til avtalt tid.

Etterfølgende undersøkelsesplikt

Jeg har tidligere sagt at du som kjøper ikke har undersøkelsesplikt før kjøpet inngås. Straks eiendommen er overtatt oppstiller avhendingsloven imidlertid en plikt for kjøper til å undersøke eiendommen. Loven sier ikke noe konkret om omfanget av undersøkelsesplikten, annet enn at kjøperen skal undersøke eiendommen ”slik god skikk tilseier”. I kjøp mellom private parter og hvor eiendommen skal benyttes til bolig for kjøper (sk. forbrukerkjøp) er det ikke vanlig å stille strenge krav til denne undersøkelsesplikten. Du bør imidlertid gjennomgå huset og dets synlige flater. Apparater og elektriske installasjoner må utprøves. Kraner og avløp bør også kontrolleres for mulige feil. Rom som tidligere har vært utilgjengelig, for eksempel lagerrom, må nå gjennomgås. Undersøkelsesplikten omfang må ellers vurderes ut fra opplysningene i den enkelte sak. Jo eldre huset er, desto større krav bør settes til kjøpers undersøkelser. Og dersom det er fremkommet opplysninger som gir grunnlag for nærmere undersøkelser, bør disse utføres straks etter overtakelse. Det kan neppe stilles et generelt krav til at kjøper skal leie inn fagkyndig kunnskap under disse undersøkelsene.

Dersom kjøperen unnlater å foreta en undersøkelse av eiendommen etter overtakelse og det må legges til grunn at en slik undersøkelse ville ha avdekket det negative forholdet, vil dette kunne innebære at han mister retten til gjøre forholdet til en mangel. Som kjøper har du en

frist på å informere selger om eventuelle negative omstendigheter som du oppdager ved eiendommen. Dersom du ikke har oppfylt din undersøkelsesplikt, vil retten la reklamasjonsfristen løpe fra det tidspunkt du ellers ville ha oppdaget forholdet, hvilket vil kunne innebære at fristen anses oversittet når du senere oppdager forholdet.

Det at avhendingsloven oppstiller en undersøkelsesplikt etter overtakelse, tilsier at du som kjøper bør benytte deg av din rett til å foreta de samme undersøkelsene før bud inngis. Det er tross alt bedre å oppdage disse før bud inngis enn etter at du har ervervet eiendommen.

I neste artikkel vil jeg ta for meg reglene om reklamasjon.