

Gode råd om kjøp av hus - manglende opplysning

I en tidligere artikkel har jeg forklart at selgeren har opplysningsplikt. Selv om selgeren har tatt forbehold for skjulte feil og mangler, har eiendommen likevel en mangel dersom det er tilbakeholdt opplysninger om forhold ved eiendommen som kjøperen hadde grunn til regne med å få. Det eneste tilleggskravet loven oppstiller er at en riktig opplysning ville ha innvirket på kjøpet. Denne bestemmelsen, samt regelen om at uriktige opplysninger kan gjøres til en mangel, innebærer at loven setter strenge krav til selgers opplysningsplikt. Han skal gi uttømmende og korrekte opplysninger om eiendommen.

Bestemmelsen sier at eiendommen har en mangel dersom selgeren har brutt sin opplysningsplikt. At selger ikke overholder sin opplysningsplikt, men unnlater å fortelle om forhold han kjenner til, innebærer at kjøperen ikke får innsikt i forhold som kan være av betydning for hans vurdering av eiendommens tilstand. Av denne grunn skal eiendommens avtalte tilstand også vurderes ut i fra hva kjøperen hadde grunn til å regne med på bakgrunn av de opplysninger som var gitt. Det er forskjellen mellom hva kjøper hadde grunn til å regne med og tilstanden slik selger kjente den, som utgjør selve mangelen. Dette kan få betydning dersom kjøperen hadde en urealistisk positiv oppfatning av eiendommens tilstand.

Avhendingsloven benytter begrepet "omstende" eller forhold ved eiendommen. Altså slik at selger har opplysningsplikt om forhold ved eiendommen. Dersom selger er kjent med feil ved eiendommen, plikter han således å opplyse om dette. Det kreves likevel ikke at selger kjenner årsaken til problemet. Om kloakken går tett gang etter gang, plikter han å opplyse om dette selv om han i og for seg er uvitende om at problemet skyldes at avløpet er tilstoppet av røtter. Begrepet "omstende" er brukt med hensikt idet lovgiver også ønsker å ramme mer enn bare fysiske feil ved bygningene. Det vil si at selger også plikter å informere om bruk og vedlikehold. Dersom huset er utstyrt med sentralfyr, sentralstøvsuger, ventilasjonsanlegg eller lignende, plikter selgeren å informere om hvordan dette utstyret skal brukes og vedlikeholdes. Selger har også opplysningsplikt om forhold som angår vanskelige naboer.

Informasjonen skal gis på en slik måte at kjøper har mulighet til å få den med seg. Om selger mangler original bruksveiledning for fyringsanlegget, holder det nødvendigvis ikke med en kort muntlig gjennomgang. I slike tilfeller kan det være nødvendig å skriftliggjøre informasjonen.

Det er kun opplysninger som selgeren kjente eller måtte kjenne til som loven rammer. Det er således ikke et krav at kjøperen kan dokumentere at selgeren positivt visste om forholdet. Ved at loven også rammer forhold som selgeren "måtte kjenne til", kommer den også til anvendelse der selgeren ikke har en rimelig grunn for å være uvitende om forholdet. Dette er et spørsmål som ofte

kan besvares av sakkyndige. Det er videre grunn til å understreke at loven også rammer manglende opplysning fra selgerens representanter. Dersom megleren, takstmannen eller selgerens ektefelle tilbakeholder opplysninger, er selgeren ansvarlig selv om han var uvitende om forholdet.

Selgeren har bare opplysningsplikt om forhold som selgeren har grunn til å regne med å få. Det vil si at selgeren ikke behøver å opplyse om forhold som for eksempel er klart synlig eller som det er redegjort for i takst eller prospekt.

Loven oppstiller et tilleggskrav om at den manglende opplysningen må ha innvirket på avtalen. I dette ligger dog ikke at man må sannsynliggjøre at kjøpet ikke hadde vært inngått dersom opplysningen var blitt gjort kjent for kjøper. Det er tilstrekkelig at det framstår som sannsynlig at kjøpet ville ha blitt inngått til en annen pris.