

Gode råd om kjøp av hus - Mangler

I de foregående artikler har jeg tatt for meg kjøpers og selgers plikter i forbindelse med visning, kontraktsinngåelse og overtakelse. I de følgende artikler vil jeg forklare hva en mangel er, samt hvilken betydning det har for deg som kjøper at eiendommen selges "som den er".

Hva er en mangel

Mangel er et annet ord for avtalebrudd og ordets innhold ligger mer eller mindre i den språklige forståelse av ordet. Når det foreligger en mangel, er det noe i oppfyllelsen av avtalen som blir uriktig. Eiendommen er ikke som forventet ut i fra prospekt, takst eller opplysningene for øvrig – det er noe som mangler.

All den tid en mangel anses å foreligge når det er noe i oppfyllelsen av avtalen som mangler, er det også naturlig at det er avtalen som danner grunnlaget for vurderingen. Dersom det i avtalen sies noe om kvaliteten eller utrustningen av huset, vil avvik fra det som er avtalt være en mangel. Altså, dersom det følger av avtalen at husets sokkeletasje skal kunne leies ut, vil det være en mangel dersom det senere viser seg at leiligheten ikke er byggemeldt og at den ikke tilfredsstillende oppfyller offentlige krav for utleieenheter.

Dersom avtalen ikke inneholder noe krav til kvalitet eller utrustning, sier loven at eiendommen uansett skal tilfredsstillende de formål som tilsvarende eiendommer vanligvis blir brukt til. Det vil si at det vil foreligge en mangel dersom eiendommen er i dårligere stand enn sammenlignbare eiendommer av samme alder osv.

Arealmangel

Hvis en følger tankegangen ovenfor vil en raskt legge til grunn at det vil være en mangel dersom eiendommen har et lavere areal enn det som er opplyst. Her krever loven imidlertid at arealsvikten er vesentlig. Grunnen til dette er ikke så vanskelig å forstå. Tross alt har kjøper sett på både huset og eiendommen for øvrig og hvis det var stort nok for den prisen han da betalte, skal det noe til for at en kontrollmåling senere skal medføre at prisen justeres ved et prisavslag.

Opplysningsmangler

Med opplysningsmangler er det ikke eiendommen som sådan som mangler noe, men de opplysningene som er gitt av selger og/eller hans representanter før kjøpsavtale ble inngått. For det første foreligger det en mangel dersom selger har gitt uriktige opplysninger. For det andre foreligger det en mangel dersom selger har tilbakeholdt opplysninger. De aller fleste saker som havner i domstolen referer seg til disse to bestemmelsene i loven og jeg vil derfor redegjøre for disse særskilt i senere artikler.

Når foreligger det en mangel

For at et forhold skal anses som en mangel kreves det at forholdet allerede forelå da eiendommen ble solgt. Skader og feil som oppstår etter at kjøper har overtatt eiendommen er normalt ikke selgers ansvar. Dersom det oppstår tvist om når forholdet inntrådte, vil domstolen legge til grunn det som framstår som mest sannsynlig. All den tid det er kjøper som mener det foreligger en mangel, er det også han som må sannsynliggjøre dette. Det får som konsekvens at selger vil bli frifunnet dersom det ene alternativet framstår som like sannsynlig som det andre.

"Solgt som den er"

I svært mange tilfeller og stort sett alltid når eiendommen selges via megler, vil det i avtalen hete at eiendommen "selges som den er". Slike forbehold er med visse begrensninger tillatt og får som konsekvens at en rekke av lovens bestemmelser om mangler ikke kan anvendes. Dette vil være tema i min neste artikkel.