

Gode råd om kjøp av hus - Prisavslag

I forrige artikkel forklarte jeg om selgerens rett til å rette mangelen. I praksis viser det seg likevel at selgeren svært sjeldent benytter seg av sin rettingsadgang. Dette kan i noen tilfeller skyldes at retting vil være svært kostbart for selger. Men i de aller fleste tilfeller skyldes nok dette at selger ikke aksepterer at eiendommen har en mangel. De aller fleste rettssaker som angår mangel ved en solgt eiendom omhandler derfor spørsmålet om kjøperen har krav på prisavslag, heving og/eller erstatning. I denne artikkelen skal jeg ta for meg kjøperens krav på prisavslag.

For kjøperen er et krav om prisavslag ofte det enkleste og tryggeste. Grunnen til dette er at kjøperen ikke behøver å sannsynliggjøre at selgeren har noe skyld i at mangelen oppstod eller at den ikke ble opplyst til kjøperen. Så sant det foreligger en mangel vil altså kjøperen ha et krav på prisavslag uansett om selgeren visste om mangelen eller ikke.

Fra denne regelen må det gjøres et unntak for de tilfeller hvor kjøperen på forhånd hadde bestemt seg for å skifte ut eller renovere den bygningsdelen som senere viser seg å være mangelfull. Prisavslag er en form for erstatning. Den er ment som en kompensasjon til kjøper fordi han ikke fikk eiendommen slik han hadde grunn til å forutsette og fordi han får en utgiftspost han ikke hadde tatt i betraktning da han la inn bud på eiendommen. Dersom kjøperen har bestemt seg for å legge nytt tak før kontrakten ble skrevet, kan han dermed ikke kreve prisavslag av selgeren dersom kjøperen under dette arbeidet oppdager at taket er mangelfullt.

Prisavslag betyr i utgangspunktet at eiendommens verdi reduseres fra hva den ble kjøpt for uten mangel og til hva den faktisk er verdt med mangelen. Det vil i realiteten si at domstolen omskriver kjøpekontrakten og reduserer den avtalte kjøpesum til hva retten mener eiendommen ville ha blitt solgt for dersom kjøperen hadde visst om mangelen. I loven beskrives dette som et forholdsmessig prisavslag.

Når jeg sier at prisavslag i "utgangspunktet" betyr en forholdsmessig prisreduksjon, skyldes dette at en slik beregning ofte er svært vanskelig å gjennomføre. Hvordan skal man taksere en eiendom med en mangel? De aller fleste saker blir derfor løst etter lovens andre regel, nemlig at prisavslaget skal fastsettes til hva det koster å reparere den ved bruk av en håndverker. Selgeren kan ikke kreve at prisavslaget skal fastsettes ut i fra den forutsetning at kjøperen gjør arbeidet selv. Dette gjelder selv om kjøperen planlegger eller faktisk allerede har utført arbeidet selv.

Når kjøperen reparerer en mangel, vil dette i svært mange tilfeller bety at han skifter en gammel bygningsdel med en ny. Prisavslaget får i slike tilfeller den

konsekvens at eiendommen blir i bedre stand enn forutsatt da kjøpekontrakten ble skrevet. For å utligne denne forskjellen kan retten foreta et skjønnsmessig fradrag i prisavslaget størrelse. Tenk deg at en 10 år gammel bolig blir solgt og at det etter overtakelsen viser seg at samtlige vinduer i boligen er punktert. Det vil koste kr. 100 000,- å skifte ut vinduene, hvilket også kjøper krever i prisavslag. Men, ettersom vinduene som stod i huset hadde en forventet levetid på 20 år, kan retten dermed redusere prisavslaget med eksempelvis en halvpart til kr. 50 000,-.

Dette kan ofte føles urettferdig for kjøperen. Ja vel, han får noe bedre enn han i utgangspunktet hadde tenkt seg. Men dersom vinduene hadde vært bra hadde han hatt 10 år på seg til å nedbetale husgjeld og komme i en bedre økonomisk situasjon til å tåle et ekstralån. Prisavslag utregnes likevel ikke ut i fra en matematisk formel. Den er svært skjønnsmessig. Domstolen er derfor i sin fulle rett til å ta en lang rekke forhold i betraktning når prisavslaget skal fastsettes. Og i mange tilfeller vil kjøperen også kunne kreve erstatning i tillegg til prisavslaget.

I neste artikkel skal jeg ta for meg spørsmålet om når kjøperen kan heve kjøpet.