

Gode råd om kjøp av hus - Reklamasjon

En kollega som gikk av med pensjon oppsummerte sin advokatgjerning på følgende måte: "Når jeg dør, håper jeg at jeg kommer til en avdeling uten frister". I jussen opereres det nemlig med en rekke frister. Felles for mange av disse er at man kan risikere å tape rettigheter dersom de brytes. Slik er det også i avhendingsloven som er den lov som regulerer kjøp og salg av eiendommer.

Reklamasjon

En melding til selger om at noe er galt er i jussen betegnet som en reklamasjon. I medhold av loven er kjøper forpliktet til å reklamere overfor selger når han oppdager noe som kan være et avtalebrudd. Et avtalebrudd i denne sammenhengen kan noe upresist beskrives som et forhold som avviker fra det som kjøper med rimelighet kunne forvente ut i fra takst, prospekt og opplysninger for øvrig.

Loven oppstiller to reklamasjonsfrister. En absolutt og en relativ frist. Den absolutte reklamasjonsfristen er 5 år. Dette misforstår mange dit hen at det er tidsnok å reklamere innen 5-årsfristen. Dette er ikke riktig. Den absolutte reklamasjonsfristen sier ikke annet enn at selger ikke kan holdes ansvarlig for forhold som oppdages senere enn 5 år etter overtakelse.

Det er den relative reklamasjonsfristen som du som kjøper må være oppmerksom på. I følge denne fristen kan du som kjøper tape retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom du ikke "innen rimelig tid" etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet, gir beskjed til selger om hva problemet er. Hvorvidt reklamasjonen er avgitt "innen rimelig tid" må vurderes ut i fra forholdene i den konkrete saken. Generelt kan det sies at jo større grunn kjøper har til å varsle selger om det han har oppdaget, desto raskere må han gjøre det. Det finnes således ikke noe bestemt tidsfrist. I så måte er det bare et fornuftig råd å gi i forhold til reklamasjon, nemlig å si i fra til selger med en gang selv om du er usikker på om du står ovenfor et problem eller ikke.

Det stilles ingen bestemte formkrav til en reklamasjon. Skriftlig reklamasjon er likevel det mest hensiktsmessige og klargjørende både med hensyn til når det er reklamert og hva reklamasjonen gjelder. Ved en tvist om det overhodet er reklamert, vil domstolen legge til grunn det som framstår som mest sannsynlige. Innledningsvis er det tilstrekkelig at kjøperen nøyer seg med å angi hvordan mangelen kommer til uttrykk. Etter hvert som han får større innsikt i mangelen må han imidlertid følge opp med videre underretning til selgeren for å holde kravet ved like.

Unntak fra reklamasjonsfristen

I følge loven gjelder det ingen reklamasjonsfrist dersom selger har handlet grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro. Dette vil stort sett

alltid være tilfelle dersom selger har tilbakeholdt opplysninger som, dersom de hadde vært gitt, må antas å ha hatt innvirkning på kjøpsavtalen. Unntak fra reklamasjonsfristen gjøres også der selger har gitt uriktige opplysninger mot bedre vitende.

Foreldelsesloven

Selv om du har reklamert tidsnok i medhold av avhendingsloven, kan du som kjøper likevel tape din rett dersom du venter for lenge med å bringe saken inn for domstolen. Et krav om prisavslag og/eller erstatning er nemlig gjenstand for foreldelse på lik linje med normale pengekrav. Det vil si at dersom det er gått mer enn tre år etter at du overtok eiendommen, kan kravet meget vel være foreldet selv om du har reklamert tidsnok. Kjøper vil imidlertid i mange tilfeller bli reddet av at foreldelsesloven oppstiller en tilleggsfrist på ett år dersom kjøper har manglet nødvendig kunnskap for å gjøre kravet gjeldende. Typisk at mangelen har vært skjult og først vist seg på et veldig sent tidspunkt. Likevel er det nok av eksempler på at kjøpere har tapt krav om prisavslag med mer som følge av at kravet er ansett foreldet.

Som du nok har skjønt til nå, er det viktig at slike saker behandles riktig. Jeg vil derfor ikke nøle med å anbefale folk i en slik situasjon til å kontakte advokat. En advokat kjenner de frister som gjelder og må påse at disse ikke oversittes.