

## Gode råd om kjøp av hus - Retting

Dersom det foreligger en mangel ved eiendommen, utløser dette en rekke rettigheter for kjøperen. Avhengig av omstengighetene kan han ha krav på retting, prisavslag, erstatning eller å heve kjøpet. I denne artikkelen skal jeg ta for meg kjøperens og selgerens adgang til å kreve mangelen rettet.

Med retting menes at selgeren utbedrer mangelen for egen regning. Retting må ikke misforstås som omlevering, altså at selgeren har plikt til å levere en ny og mangelfri eiendom.

Selgeren har en generell rett til å tilby kjøperen retting av mangelen. Dersom selgeren tilbyr seg å rette mangelen, kan kjøperen ikke motsette seg dette med mindre rettingen vil innebære en "urimelig ulempe" for kjøperen eller han har andre "særlige grunner" for å motsette seg retting utført av selgeren.

Om retting vil medføre en urimelig ulempe vil bero på en konkret vurdering. Et eksempel på en ulempe som kan framstå som urimelig vil være dersom kjøperen må flytte vekk fra eiendommen mens rettingen blir utført. Et annet eksempel på urimelig ulempe er der kjøperen må vente lenge før selgeren kan rette mangelen. Dersom selgeren tidligere har forsøkt retting uten å lykkes, vil dette kunne være en "særlig grunn" for kjøperen til å nekte selgeren ytterligere rettingsforsøk. Likeledes må kjøperen ha rett til å nekte retting dersom selgerens plan for utbedringen ikke tilfredsstillende offentlig krav eller framstår som håndverksmessig utilfredsstillende.

Dersom kjøperen ugrunnet avviser et rettingstilbud fra selgeren, taper han retten til å kreve prisavslag eller heving. Han mister likevel ikke retten til å kreve erstatning. At kjøperen nektet selgeren å rette mangelen kan likevel få betydning for erstatningens størrelse.

Kjøperen har på sin side ingen generell rett til å kreve retting. Kjøperens rett til å kreve retting er begrenset til de tilfeller hvor selgeren selv har oppført boligen for salg eller dersom kjøperen i egenskap av forbruker har kjøpt en nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på kontraktstidspunktet. I de sistnevnte tilfellene er det et ytterligere krav at selgeren har solgt eiendommen som ledd i sin næringsvirksomhet. Kjøperen kan ikke kreve retting dersom dette vil innebære en urimelig kostnad eller ulempe for selgeren. Om unntaket er oppfylt vil også her bero på en konkret vurdering.

Lovens regler om retting innebærer i de aller fleste tilfeller at du som kjøper ikke kan kreve retting, men at du vil måtte akseptere retting dersom selgeren tilbyr deg dette. Men uansett om det er selgeren eller kjøperen som krever retting, skal kjøperen ikke betale noe av omkostningene. Disse skal dekkes av selgeren alene. I mange tilfeller vil retting innebære at eiendommen forbedres ved at gammelt

erstattes ved nytt. Den merverdi som tilflyter kjøperen kan selgeren heller ikke kreve erstattet, men dette er et forhold som kan få betydning ved vurderingen om det foreligger en urimelig kostnad eller ulempe som fratrar selgeren sin plikt til å rette.

Dersom mangelen bare delvis lar seg rette, vil kjøperen kunne kreve prisavslag eller heving for det resterende. Krav om prisavslag eller heving er likevel utelukket dersom mangelen blir rettet i sin helhet. Kjøperen er på den annen side ikke forhindret fra å kreve erstatning. Selv om mangelen blir rettet av selgeren, kan kjøperen dermed kreve erstatning for forsinkelse eller omkostninger som er en direkte følge av mangelen.

I neste artikkel vil jeg ta for meg kjøperens krav om prisavslag.