

Gode råd om kjøp av hus - Selgers informasjonsplikt

I forrige artikkel understreket jeg at kjøper ikke har en generell undersøkelsesplikt før kontrakt skrives. Selger derimot, har en utstrakt opplysningsplikt om alle forhold som kan ha betydning for en potensiell kjøper. I forarbeidene til avhendingsloven sier departementet at de anser selgerens opplysningsplikt som svært sentral ved salg av eiendom. Det vil si at manglende opplysninger ofte vil føre at eiendommen anses som mangelfull.

I medhold av avhendingsloven har selger opplysningsplikt om *negative omstendigheter* ved eiendommen. Når lovgiveren har valgt å benytte ordet *omstendighet* innebærer dette at selger ikke bare har opplysningsplikt om vanlige feil eller mangler. Selv om forholdet ikke har betydning for anvendelsen av bygget eller dets funksjoner, vil selgeren ha opplysningsplikt om forholdet dersom dette vil innebære et "kjøpslyte". Eksempler i så måte vil for eksempel være dårlige naboforhold eller at eiendommen ligger i et område med mye natteuro. Og for å bruke et lokalt eksempel, kan eventuelle støvplager fra LKAB være en omstendighet som selger forplikter å opplyse om.

Ovenfor har jeg benyttet begrepet "kjøpslyte". I dette ligger at forholdet ikke først og fremst må være tilknyttet den vanlige bruken av eiendommen. Selv om det ikke foreligger feil eller begrensninger i bruken av eiendommen, vil eiendommen kunne ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger som innebærer at eiendommen har en lavere verdi enn forutsatt. Et lokalt eksempel i så måte er "leiragrusen" i Ballangen. Denne grusen, som skriver seg fra avfallsmasser etter gruvedriften, inneholder store mengder svovelkis som oksiderer og ekspanderer i kontakt med oksygen. "Leiragrusen" er benyttet som fundamenteringsmasse på en rekke bygg i Ballangen og har over mange år forårsaket store skader. Dersom et hus er fundamentert på slik masse, vil en unnlattelse av å opplyse dette kunne være en mangel selv om grusen ikke har og heller ikke vil forårsake skade. Dette fordi opplysningen i seg selv vil gjøre eiendommen mindre attraktiv og dermed forårsake at eiendommen har en lavere markedsverdi enn forutsatt.

Selgeren har derimot ikke opplysningsplikt om forhold som klart er synbare. Eksempler i så måte er skader i parkett, knuste vindusglass og dryppende vannkraner. Forutsetningen er imidlertid at forholdet var synlig under kjøpers befaring og ikke var skjult av for eksempel møbler eller et teppe.

Selger har heller ikke opplysningsplikt om forhold som kjøper allerede er oppmerksom på. Dette uttrykkes i loven at det bare er opplysninger om omstendigheter som kjøperen "hadde grunn til å rekne med å få" som selger forplikter å opplyse om. De fleste her i Narvik kjenner nok til støvplagene på Framnes og det vil derfor ikke være like naturlig for en selger å påpeke dette ovenfor en kjøper som selv bor eller har bodd i det samme området.

En selger har ikke forsømt sin opplysningsplikt dersom han var ukjent med forholdet. I loven uttrykkes dette ved at det oppstilles et krav om at selger kjente eller måtte kjenne til omstendigheten. Dette kan ofte være et vanskelig bevisstema, men det er i utgangspunktet antatt at vilkåret er oppfylt dersom selger ikke har noen rimelig unnskyldning for sin eventuelle uvitenhet.

Selger har ikke en egen undersøkelsesplikt. Om selger har mistanke om at noe er galt, kreves det ikke av ham at han rekvirerer en nærmere undersøkelse av forholdet før eiendommen legges ut for salg. Han må imidlertid opplyse kjøper om sine mistanker og om bakgrunnen for disse. En slik opplysning gir kjøper foranledning til selv å undersøke forholdet dersom han anser resultatet som motiverende for hans beslutning om å innlate seg på et kjøp eller ikke.

Samtlige opplysninger som selger gir skal være korrekt. Som jeg skal redegjøre for i en senere artikkel kan både manglende og uriktige opplysninger være en mangel i medhold av loven.

I neste artikkel vil jeg imidlertid ta for meg spørsmål tilknyttet kontraktsinngåelse, bruksovertakelse og kjøpers etterfølgende undersøkelsesplikt.