

Gode råd om kjøp av hus - Solgt som den er

I forrige artikkel skrev jeg at en eiendom har en mangel dersom den er i dårligere stand enn det som følger av avtale, prospekt, takst mv. Det er i denne forbindelse viktig å understreke at en mangel foreligger selv om selger var uvitende om dens eksistens. I jussen sies det gjerne at selgers ansvar er objektivt. Selger kan således ikke frifinnes alene på det grunnlag at han var uvitende om forholdet. Det potensielle ansvaret for selger favner dermed nokså vidt, noe som nok for mange føles svært utilfredsstillende. I mange tilfeller vil selger derfor ønske å redusere sitt potensielle ansvar. I praksis har dette gitt seg utslag i avtaleformuleringer a la "selges som den er" og "selges uten ansvar for skjulte feil og mangler". Et slikt forbehold for selgers side er i medhold av avhendingsloven lovlig og medfører at en rekke bestemmelser i avhendingsloven vedrørende mangler ikke får anvendelse.

Kort sagt vil et slikt forbehold ramme alle mangler som ikke skyldes manglende eller uriktige opplysninger og mangler som er kostbar å utbedre. Forbeholdet kan derfor ramme kjøper hardt. Forskjellen lar seg best beskrive med følgende eksempel: En eldre eiendom selges for 3 millioner kroner. Etter overtakelse viser det seg at taket lekker. Lekkasjen var skjult for selger og hans takstmann. Selv om det vil koste kjøper kr. 100 000,- å utbedre taket vil hans muligheter til å få et prisavslag være svært begrenset dersom avtalen inneholder en "solgt som den er" klausul.

Råd til kjøper

Ettersom et forbehold fra selger kan få så vidt stor betydning for kjøper, skulle man kanskje tro at et forbehold fikk betydning for etterspørsel og pris. Det er likevel lite som tyder på dette. Etter hvert som det er blitt mer og mer vanlig for selgere å benytte eiendomsmegler er bruken av forbehold tvert i mot mer blitt hovedregelen enn unntaket ved salg av fast eiendom. At forbehold er så vidt lite omstridt skyldes kan hende også at eiendomsmarkedet, i alle fall i byene og tettbygde strøk, er "selgers marked". For at selger skal kunne ta forbehold må han imidlertid ha informert kjøper om dette før hans bud er akseptert. Som kjøper er du dermed ikke forpliktet til å akseptere et forbehold i kontrakten dersom du ikke visste om dette på forhånd. Dersom eiendommen selges gjennom megler skal det være anmerket i prospektet dersom eiendommen selges med forbehold. Dersom det er få interessenter bør du ta hensyn til dette når du inngir ditt bud. Er det mange interessenter som vil kunne presse prisen opp, kan du redusere risikoen ved å bruke god tid og fagfolk under visningen av eiendommen.

Unntak

Som nevnt ovenfor vil selger på tross av forbehold måtte svare for mangler dersom han har visst om disse og unnlatt å si i fra om forholdet til kjøper.

Likeledes må han svare for en mangel som skyldes en uriktig opplysning fra ham selv eller hans takstmann eller megler.

Selv om selger har tatt forbehold vedrørende eiendommens tilstand, må han dessuten svare for en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forutse på bakgrunn av pris og forholdene for øvrig. Disse tre unntakene vil jeg redegjøre nærmere for i fortsettelsen av denne artikkelserien.

Som kjøper bør du også merke deg at selger ikke kan ta forbehold som er mer vidtgående enn det som følger av loven. Det er således ikke mulig for selger å fraskrive seg ansvar for opplysningsmangler.

I visse tilfeller vil et forbehold fra selger dessuten være så urimelig at en domstol setter den fullstendig til side i medhold av avtaleloven.