

Gode råd om kjøp av hus - Uriktige opplysninger om eiendommen

Dersom selgeren har gitt uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen vil dette kunne gjøres til en mangel av kjøper. Mangelen utgjør i et slikt tilfelle forskjellen mellom det som er opplyst og slik eiendommen faktisk er. Om selger opplyser at samtlige vannrør i huset er utskiftet for to år siden, vil det foreligge en mangel dersom det avdekkes at dette ikke er tilfelle. Kjøperen kan da kreve prisavslag med utgangspunkt i hva det vil koste å skifte ut samtlige vannrør i huset.

Selgerens ansvar er objektivt. Det vil si at det foreligger en mangel selv om selgeren ikke kan bebreides for at det ble gitt en uriktig opplysning. I denne sammenheng er det viktig å understreke at selger ikke bare svarer for riktigheten av de opplysningene han gir selv, men også for de som er gitt av takstmann, megler eller andre som har vært involvert på hans vegne i forbindelse med salget. I eksemplet ovenfor ville selgeren vært ansvarlig ovenfor kjøperen selv om det var megleren som ga opplysningen og selv om selgeren var uvitende om at denne opplysningen ble gitt.

Loven rammer uriktige opplysninger om forhold ved eiendommen. Bruken av begrepet "forhold" er benyttet bevisst idet bestemmelsen er ment å ramme vidt. Det vil si at uriktige opplysninger om bruken av eiendommen, tilbehør og bruken av tilbehør er mangler på lik linje med uriktige opplysninger om eiendommens tilstand. Dersom det er opplyst at eiendommens sokkeletasje kan leies ut, vil det således foreligge en mangel dersom denne opplysningen senere viser seg å være uriktig.

Loven skiller ikke mellom skriftlige og muntlige opplysninger. En muntlig opplysning skal være riktig. Av bevisshensyn kan det dog være fornuftig å sørge for at opplysningen kommer skriftlig til uttrykk, enten ved at denne noteres ned eller at den inntas i kontrakten.

Unntak

Det er ikke alle uriktige opplysninger som kan gjøres til en mangel. For det første stilles det visse krav til opplysningens form. Opplysningen som er gitt, må være konkret og til en viss grad spesifisert. Om selgeren sa at det var mulighet for utleie av sokkeletasjen, er denne opplysningen for vag til at den kan sies å være uriktig. Og en opplysning à la "noe oppussing må påregnes" er ikke i strid med loven selv om det viser seg at huset trenger mye oppussing.

For det andre kan en uriktig opplysning ikke gjøres til en mangel dersom det legges til grunn at opplysningen ikke har hatt innvirkning på avtalen. Kjøperen må følgelig sannsynliggjøre at en riktig opplysning ville hatt som konsekvens at avtale ikke hadde blitt inngått eller at den hadde blitt inngått med annet innhold, for eksempel annen pris. I en sak behandlet i Gulating lagmannsrett kom retten til

at dette kravet ikke var oppfylt. I taksten var det opplyst at ytterkledningen var impregnert. Dette viste seg senere å være ukorrekt. Lagmannsretten kom likevel til at dette misforholdet ikke var en mangel og viste til at ytterkledningen aldri hadde vært et tema mellom kjøper og selger. At det var brukt uimpregnert materiale var heller ikke noe verdiminus for eiendommen.

Et siste unntak, som ikke er nevnt i loven, må gjøres for de tilfeller der kjøper skjønte eller burde ha skjønt at opplysningen var uriktig.

I neste artikkel vil jeg ta for meg mangler som følge av manglende opplysning.