

## **Gode råd om kjøp av hus - "vesentlig dårligere stand"**

I de foregående to artikler har jeg redegjort for at en eiendom, selv om den er solgt "som den er", likevel har en mangel dersom selgeren har gitt uriktige eller tilbakeholdt opplysninger. Det finnes i tillegg et tredje unntak. Selv om selgeren har tatt forbehold for skjulte feil og mangler som han verken visste eller har gitt uriktige opplysninger om, skal forholdet likevel anses som en mangel dersom det innebærer at eiendommen er i "vesentlig dårligere stand" enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Begrepet "vesentlig dårligere" må ikke forveksles med kravet om vesentlighet ved heving. For å kunne heve et kjøp må man først sannsynliggjøre at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å forvente. Eiendommen vil da anses å være mangelfull. For å kunne heve kjøpet må kjøperen i tillegg sannsynliggjøre at denne mangelen innebærer et vesentlig avtalebrudd. Jeg vil redegjøre nærmere om heving i en senere artikkel.

Det fremgår av loven at vurderingen av om en eiendom er i "vesentlig dårligere stand" skal vurderes opp mot kjøpesummen og forholdene ellers. Dette innebærer at dersom en utbedring av feilene kostnadmessig utgjør en større prosentandel av kjøpesummen, vil det tale for at forholdet skal anses som en mangel. Loven oppgir ingen konkret grense, men på bakgrunn av rettspraksis kan en legge til grunn at denne går omkring 5 %. Det vil si at dersom du kjøper en eiendom til 1 000 000 og det senere viser seg at taket må utbedres for 100 000 grunnet en skjult skade eller feil, vil utbedringsomkostningene på totalt 10 % av kjøpesummen tale for at forholdet anses som en mangel.

At utbedringsomkostningene utgjør en større prosentmessig andel i forhold til kjøpesummen innebærer likevel ikke automatisk at forholdet skal anses som en mangel. Domstolen må i tillegg vurdere forholdet opp mot "forholdene for øvrig". Momenter ved denne vurderingen vil eksempelvis være husets alder og tilstand. Det vil si at domstolen kan akseptere større avvik ved et eldre hus som framstår som slitt og med manglende vedlikehold, enn om huset er nyere. Ved denne vurderingen vil man ta utgangspunkt i takstens tekniske verdiberegning i posten fradrag for slit, elde og utidsmessighet. Men domstolen må selvfølgelig også se hen til hvordan eiendommen er beskrevet av selgeren eller hans representanter. Er det brukt uttrykk som "totaloppusset", "nyrenovert", "framstår som ny" osv, kan dette innebære at man aksepterer mindre avvik enn der eiendommen er beskrevet som et oppussingsobjekt. Videre vil domstolen alltid kunne legge vekt på hvilke opplysninger kjøperen var kjent med og hva som var synbart for ham under visning. Av sentral betydning er dessuten "forholdets art". Det vil si at retten vil skille mellom feil ved husets sentrale deler og kosmetiske feil. Selv om man har kjøpt et gammelt hus med mange fysiske feil, er det ikke nødvendigvis grunn til å forvente at grunnmuren smuldrer bort. Til sist bør det også nevnes at dersom det foreligger en fysisk feil som skyldes arbeid

utført av huseieren selv eller "svart" arbeidskraft, vil også dette kunne få betydning for vurderingen. I den senere tid har domstolen lagt stor vekt på dette dersom feilen knyttes til sentrale rom og bygningsdeler som for eksempel bad, rør og elektriske installasjoner. Dersom det foreligger slike feil ved et nyere hus kan det feilen dermed anses som en mangel selv om utbedring av den koster mindre enn 5 % av kjøpesummen.

I de neste artikler vil jeg ta for meg hva kjøper kan kreve av selgeren dersom eiendommen har en mangel.