

Gode råd om kjøp av hus - Visning, takst og kjøpers undersøkelse

Knapt noen investering er så betydningsfull og så dyr som kjøp av bolig. Her i Norge er det ikke uvanlig at man alene eller sammen med ektefelle bruker 2 til 3 ganger husholdningens samlede årsinntekt på kjøp av hus eller leilighet. Det er derfor kanskje ikke så rart at man da forventer eller i alle fall håper at boligen står til forventningene. Det er likevel et faktum at det i alt for mange saker ikke går slik. I denne artikkelen vil du kanskje lære litt om hvordan du best unngår å komme i en slik situasjon. Hva som regnes som en mangel vil jeg redegjøre for i en senere artikkel.

Som et utgangspunkt er det grunn til å understreke at kjøper ikke har en generell undersøkelsesplikt før kjøp inngås. Men dersom du deltar på visning, kan du likevel ikke gjøre gjeldende som en mangel et forhold som da var synlig eller som du på bakgrunn av andre omstendigheter burde ha forstått forelå ved boligen. Når retten foretar en vurdering om noe var kjent eller måtte være kjent for deg som kjøper, vil det også bli sett hen til hvilke opplysninger som var gitt deg gjennom prospekt mv. Dersom selger eller takstmann oppfordrer interessenter til å undersøke et spesielt forhold nærmere eller du uten slik oppfordring likevel velger å undersøke boligen, kan du dessuten ikke gjøre til mangel noe du burde ha blitt kjent med under en slik undersøkelse.

Som kjøper er det derfor viktig at du bruker tiden godt før du inngir bud og at du nøye gjennomgår alle opplysninger som blir gitt deg av selger, takstmann og megler. Her er har jeg tre råd som kan spare deg for senere ubehagligheter.

Stort sett vil det alltid foreligge en takst når en eiendommen skal selges. Det er likevel grunn til å advare mot å legge for stor vekt på innholdet av en takst. En takst er ikke det samme som en tilstandsrapport og takstmannens mulighet til å avdekke feil eller mangler er ofte begrenset. En del opplysninger bør du likevel merke deg. Av særlig viktighet er opplysningene om utførte oppussingsarbeider og/eller påbygg. Denne listen bør oppfattes som uttømmende. Det vil si at man som et utgangspunkt bør legge til grunn at det ikke er foretatt rehabilitering utover det opplyste. Videre er det grunn til å påpeke at taksten ofte ikke sier noe om hvem som har utført rehabiliteringen, men at takstmannen forutsetter at disse er utført av fagkyndige håndverkere når han fastsetter en markedsverdi. Er badet oppusset av eieren selv eller en "fagkyndig" kjenning av eier er nok risikoen for skjulte feil og mangler relativt mye større enn hvis det er brukt håndverkere. Dersom det er anvendt innleide håndverkere kan du dessuten reklamere over feil og mangler disse har gjort dersom arbeidet er utført mindre enn 5 år tidligere. Der selger har tegnet eierskifteforsikring skal dette spørsmålet være besvart i hans egenerklæringsskjema som anses som et vedlegg til kontrakten. I motsatt tilfeller, må du selv sørge for at du får svar på dette spørsmålet. I taksten er også en rekke eiendomsdata inntatt. Av særlig interesse er beskrivelse av festekontrakt der dette er aktuelt. Du må raskt ta rede på når festekontrakten er inngått,

festeavgiftens størrelse og når denne neste gang skal reguleres. Av betydning er dessuten festekontraktens utløp. Også negative opplysninger bør utheves. Men du bør også undersøke hvilke følger disse negative opplysningene kan innebære. En tidligere taklekkasje som er utbedret, kan meget vel ha medført skade på andre deler av bygningskonstruksjonen. Du må derfor undersøke hva som faktisk ble gjort da lekkasjen ble reparert. Alle opplysninger som gis i taksten skal være korrekt.

Det er videre et faktum at avhendingsloven, som regulerer kjøp og salg av eiendommer, fortolkes strengt. Noen sier at den tolkes kjøperfiendtlig. Dette gir seg ofte utslag i at krav om prisavslag og erstatning avvises med den begrunnelse at forholdet burde ha vært synlig for kjøper på bakgrunn av innholdet i takst og husets alder med mer. Selv om kjøper ikke har en generell undersøkelsesplikt, bør du derfor i mange tilfeller likevel benytte deg av din rett til å foreta slike undersøkelser. All den tid du som kjøper ofte mangler teknisk kunnskap til å forstå betydningen av den informasjon som gis til deg i takst og ved visning, vil det ofte være klokt å innhente bistand fra en bygningskyndig person.

Til sist vil jeg råde deg som kjøper å skrive ned alle muntlige opplysninger som du har fått av kjøper eller hans representanter. Få aksept for at denne listen skal være et tillegg til kontrakten eller at de enkelte opplysningene inntas i selve kontrakten.

I neste artikkel vil jeg ta for meg selgers informasjonsplikt.