



Vil Justis- og beredskapsdepartementets forslag for en tryggere bolighandel virke mot sin hensikt?



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat

Justis- og beredskapsdepartementets forslag innebærer blant annet at boligselgere ikke lenger gyldig skal kunne innta "som den er"-forbehold ved forbrukerkjøp.

20. desember 2018 fremmet Justis- og beredskapsdepartementet forslag som innebærer flere vesentlige endringer i avhendingslova (Prop. 44 L (2018-2019)). Formålet med endringene er å bidra til et bedre informasjonsgrunnlag i bolighandelen og gjøre regelverket enklere og mer forutsigbart. Regjeringen mener at endringene samlet sett skal bidra til en tryggere bolighandel med et lavere konfliktnivå. Om forslagene faktisk vil bidra til en tryggere bolighandel er imidlertid usikkert.

Departementets forslag går for det første ut på at boligselgere ikke lenger skal kunne ta "s om den er"-forbehold eller tilsvarende alminnelige forbehold når de selger helårsbolig eller fritidsbolig til forbrukerkjøpere. I forslaget fastsettes det at alminnelige forbehold ikke har virkning i de nevnte tilfellene. Prinsipielt dreier det seg med andre ord ikke om et forbud mot alminnelige forbehold, men om en ugyldighetsregel som rammer disse forbeholdene.

Departementet foreslår videre å presisere det abstrakte mangelsbegrepet. Det skal presiseres i loven at eiendommen skal være i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens alder, type og synlige tilstand. I forlengelsen av dette foreslås det å innføre en nedre grense for hvilke mangler kjøperen kan besvære seg over ved bruktboligkjøp. Konkret innebærer forslaget at kjøperen må bære den økonomiske risikoen innenfor en tallfestet egenandel. Dette er satt til NOK 10 000 og skal fremgå av loven. Beløpet kan justeres i forskrift om nødvendig. I tillegg er det foreslått at kjøpers undersøkelsesplikt skal presiseres og lovfestes, herunder at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport eller annen relevant salgsdokumentasjon.

Det er også foreslått at det inntas en ny bestemmelse i avhendingslova som sier at ethvert arealavvik innendørs som hovedregel skal anses som en mangel. Det er videre fremmet forslag om at det skal gis hjemmel til å fastsette forskrifter om krav til tilstandsrapportene og de bygningssakkyndige som utarbeider dem. Det er endelig foreslått en presisering av selgerens utbedringsrett i lovens § 4-10. Endringen innebærer at det skal fremgå uttrykkelig at en kjøper som krenker selgerens utbedringsrett, i utgangspunktet har sitt erstatningskrav i behold selv om vedkommende mister retten til å heve eller kreve prisavslag.

Eiendom solgt "som den er"

Avhendingslova § 3-9 regulerer situasjonen der en eiendom selges "som den er". Det fremgår av denne bestemmelsen at, til tross for at en eiendom er solgt "som den er", foreligger det en mangel ved eiendommen dersom det foreligger manglende eller uriktige opplysninger jf. avhendingslova §§ 3-7 og 3-8. Det foreligger også en mangel dersom eiendommen er i "vesentlig ringare stand" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Det er særlig det siste alternativet om at eiendommen er i "vesentleg ringare stand", som har vært gjenstand for grundig diskusjon i juridisk teori og rettspraksis. I HR-2017-1073-A er det uttalt at det skal foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om vesentlighetskravet er oppfylt. Ved vesentlighetsvurderingen er det flere ulike momenter som kan være av betydning, herunder kvalitative og kvantitative momenter. Ved den kvantitative vurderingen skal det foretas en beregning som viser hvilken prosent utbedringskostnadene utgjør av kjøpesummen.

Boligselgerens formål med å innta et "som den er"-forbehold er å fraskrive seg ansvaret for skjulte feil og mangler. Ved boligsalg vil dette ofte være et legitimt formål, for eksempel der selgeren har liten kjennskap til eiendommen.

Departementets forslag om at det ikke lenger gyldig skal kunne tas alminnelig forbehold overfor forbrukerkjøpere, er blant annet begrunnet i at det vil gi boligselgeren insentiver til å gi opplysninger og innhente tilstandsrapport. Det vil også bli færre vanskelige tvister om opplysningssvikt etter §§ 3-7 og 3-8. Regjeringen peker også på at dagens regelverk tvinger kjøperen inn i en prosess med selgeren, ettersom mangelsterskelen er høy. Ved å fjerne vesentlighetssterskelen vil det være tale om mindre beløp ved boligtvister. Det skal da bli lettere for partene å bli enige om boligtvisten utenfor domstolene, som igjen vil føre til færre konflikter i bolighandelen.

Om forslaget faktisk vil føre til en tryggere bolighandel, er usikkert. Forslaget innebærer en overføring av risiko fra kjøpersiden til selgersiden. Dette vil høyst sannsynlig føre til dyrere transaksjonskostnader, blant annet på

grunn av at økt risiko for boligselger vil føre til økte forsikringskostnader. I denne sammenheng har flere aktører pekt på at det er sannsynlig at færre boligselgere vil tegne eierskifteforsikring. Det vil dermed gå flere konflikter direkte mellom kjøper og selger. Dette kan få store økonomiske konsekvenser for boligselgeren. Det er også mulig å tenke seg at boligselgeren ønsker å sikre sin egen rettsstilling ved å bruke uforholdsmessige høye summer på å innhente tilstandsrapporter o.l. Bolighandelen vil med andre ord bli tryggere for kjøperen ettersom den blir mer kjøpervennlig. For selgeren vil bolighandelen muligens bli mindre trygg og mer kostbar.

Lovfesting av en minsteterskel for mangelskrav

Det andre forslaget til departementet henger sammen med forslaget om at det ikke lenger gyldig skal kunne tas "som den er"-forbehold. Justis- og beredskapsdepartementet ønsker å presisere det alminnelige mangelsbegrepet, ved å lovfeste den abstrakte mangelsvurderingen. Departementets formulering av det abstrakte mangelsbegrepet i proposisjonen er som følger:

«Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.»

Ordlyden legger opp til en helhetsvurdering av flere momenter som henger nært sammen. Videre ønsker departementet å lovfeste en minsteterskel for mangelskrav. Dette forslaget henger sammen med at departementets ønske om å fjerne vesentlighets terskelen i avhendingslova § 3-9 annet punktum. Departementet sier i proposisjonen at de ønsker at minsteterskelen for mangelskrav skal utelukkende være kvantitativ. Det foreslås at minsteterskelen utformes som en egenandel for de tilfellene der en mangel påfører kjøperen tap eller kostnader. Departementet argumenter med at egenandelprinsippet innebærer at kjøperen i utgangspunktet alltid må dekke en viss andel av kostnadene ved en mangel. Denne egenandelen er satt til NOK 10 000.

Som et eksempel viser departementet til en situasjon der eiendommen har en mangel som påfører kjøperen utgifter på NOK 12 000. Her vil det være mindre interessant for kjøperen å bruke tid og ressurser på å tviste mangelen, ettersom kjøperen maksimalt kan få dekket NOK 2000. Departementet uttaler videre at kjøperen må dekke egenandelsbeløpet i alle tilfeller hvor eiendommen har en mangel - også der mangelskostnadene er så høye at det utvilsomt ville ha nådd opp til vesentlighets terskelen etter gjeldende § 3-9.

Departementet argumenter med at minsteterskelen for mangelskrav vil være konfliktdempende. Dette er imidlertid høyt tvilsomt, spesielt ut fra at egenandelen er satt til NOK 10 000. Mangelskrav etter dagens regler, der det er inntatt "som den er"-forbehold, har som regel måtte være vesentlig høyere enn NOK 10 000. Dette har sammenheng med den etablerte rettspraksisen vedrørende avhendingslova § 3-9. På bakgrunn av dette vil forslaget sannsynligvis føre til økt konfliktnivå i bolighandelen. Kjøperen vil stå i en sterkere posisjon. Forslaget innebærer at kjøperen har mulighet til å fremme mangelskrav dersom mangelskravet medfører utgifter på mer enn NOK 10 000, til sammenligning med dagens rettstilstand hvor det som oftest må ha vært tale om mangelskrav på over NOK 100 000. Forslaget kan med andre ord føre til det motsatte av det regjeringen ønsker å oppnå - en tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Alternativ løsning

Hensikten bak regjeringens lovendringsforslag er det vanskelig å være uenig i. Dagens regelverk har flere svakheter og er upresis. Det er imidlertid tvilsomt om departementets forslag til endringer i avhendingslova vil rette opp disse svakhetene.

Som flere andre aktører har påpekt er det viktigste tiltaket for en tryggere bolighandel strengere og mer spesifikke krav til tilstandsrapport og bygningsstryndige som utarbeider tilstandsrapporten. Som pekt på innledningsvis er dette også drøftet og fremmet av departementet i proposisjonen. En grundig gjennomgang av identifikasjonsreglene vil også føre til en mer opplyst bolighandel ettersom de profesjonelle aktørene (eksempelvis eiendomsmegler og bygningsstryndige) kan holdes ansvarlig for feil og forsømmelser.

I stedet for at alle "som den er"-forbehold skal anses som ugyldige ved forbrukerkjøp, så kunne et alternativ være at "som den er"-forbehold anses som ugyldige dersom boligselgeren ikke har innhentet en forskriftsmessig tilstandsrapport. Gyldigheten av forbeholdet er dermed avhengig av informasjonen som er innhentet av boligselgeren. En slik løsning vil gi selgeren insentiver til å gi tilstrekkelige opplysninger om boligen, og innhente en tilstandsrapport. I tillegg vil kjøperen ikke stå i en svekket posisjon dersom selgeren ikke har innhentet en forskriftsmessig tilstandsrapport, fordi forbeholdet da anses som ugyldig.

Ettersom denne alternative løsningen bygger på at boligselgeren fortsatt kan innta gyldige "som den er"-forbehold, medfører dette at vesentlighetstærskelen i avhendingslova § 3-9 annet punktum fortsatt er gjeldende. En minstetærskel for mangelskrav på NOK 10 000 vil dermed ikke gjøre seg gjeldende i disse tilfellene. Dersom departementet hadde gått for denne alternative løsningen, burde de ha drøftet om det skal gjelde kvantitative grenser for mangelskrav der det (1) er tatt gyldig "som den er"-forbehold, og (2) tilfellene der forbeholdet er ugyldig eller ikke inntatt i det hele tatt. Uansett burde disse kvantitative grensene være høyere enn NOK 10 000.

Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
