



Nå blir salg av fremmed bolig risikospport



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat

Stortinget vedtok nylig en ny avhendingslov som blant annet innebærer et generelt forbud mot "som den er"-forbehold

Ny avhendingslov

I den nye avhendingsloven, fremgår det av § 3-9 annet ledd at "som den er"-forbehold ikke har virking ved forbrukerkjøp. Justis- og beredskapsdepartementet har i proposisjonen til loven gitt uttrykk for stor skepsis mot at boligselgere skal kunne fraskrive seg ansvar for skjulte feil og mangler ved boligsalg.

Professor Harald B Anderssen påpekte i ett notat til Stortingets kommunal- og forvaltningskomite under saksbehandlingen av lovforslaget, at "som den er"-forbehold fremstilles i proposisjonen som "*uakseptable og i praksis illojale overfor boligkjøpere*". Departementet skriver blant annet i proposisjonen at "*(s)å lenge det ikke oppdages mangler som overstiger vesentlighetsterskelen, vil det tvert imot være en rettslig fordel for selgeren å vite minst mulig om boligen, siden boligen da vil kunne selges til en kunstig høy pris uten at selgeren blir ansvarlig for brudd på opplysningsplikten*".

Lovvedtaket strider med norsk rettsoppfatning

Den oppfatningen som Justis- og beredskapsdepartementet har lagt til grunn i proposisjonen, og som har fått utslag i den nye avhendingsloven, er imidlertid i strid med norsk rettsoppfatning og tradisjonell avtalerett.

Harald B. Anderssen skriver for eksempel i kommentarutgaven til avhendingsloven at "*(d)et er i seg selv ikke urimelig å innta en generell ansvarsfraskrivelse i en kjøpsavtale (...) (b)estemmelsene er fullt lojale (...) og selger har ofte*

et legitimt behov for en slik klausul". At boligselger kan ha et legitimt behov for å innta et "som den er"-forbehold er også anerkjent i rettspraksis, jf. LA-2006-064511.

Praktiske eksempler på lojale "som den er"-forbehold

Boligselgerens legitime behov for å innta et "som den er"-forbehold foreligger eksempelvis der selgeren har liten kjennskap til boligen. Ett eksempel, hentet fra Hilde Hauge sin artikkel om "som den er"-forbehold, er en arving som skal selge en bolig som vedkommende har arvet fra en fjern slektning.

Et annet praktisk eksempel er bostyrer som skal selge en eiendom som tilhører konkursboet. En bostyrer vil som regel ha et berettiget behov til å fraskrive seg risikoen for skjulte feil og mangler ved boligen som skal selges - nettopp fordi bostyreren har liten kjennskap til boligen.

Lovforslaget som nå er vedtatt innebærer at arvingen og bostyrer ikke vil kunne gyldig innta "som den er"-forbehold. Ved ikraftsettelse av den nye loven vil arvingen og bostyrer stå overfor en stor risiko ved salg av bolig, ettersom de vil være ansvarlig for alle mangler over NOK 10 000. I praksis blir eiere av fremmed bolig tvunget til å innhente en fullstendig tilstandsrapport over boligen. Dette vil både være tidkrevende og dyrt, og i mange tilfeller upraktisk.

