

Notat til høringsmøte

Lovavdelingen
Juli 2018
Snr. 18/3710

FORSLAG TIL ENDRINGER I AVHENDINGSLOVA

1 Innledning

Justis- og beredskapsdepartementet arbeider med et forslag som i hovedtrekk innebærer tre endringer i avhendingslova. Forslaget går for det første ut på at selgeren ikke lenger skal kunne ta alminnelige forbehold ved salg av bolig til en forbrukerkjøper. For det andre foreslås det å tydeliggjøre det alminnelige mangelsbegrepet, herunder å lovfeste en bagatellbegrensning for mangler. For det tredje foreslås det å presisere at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport. I tilknytning til det sistnevnte foreslås det en hjemmel til å forskriftsregulere hvilke minstekrav som må være oppfylt for at tilstandsrapporten skal ha den nevnte virkningen for kjøperen. Forskriftshjemmelen vil åpne for å regulere krav både til innholdet i tilstandsrapportene og til dem som utarbeider dem (takstmennene). For øvrig arbeider departementet med de lovtekniske løsningene og andre detaljer i forslaget.

De tre endringsforslagene har samlet sett til formål å bidra til et bedre et bedre informasjonsgrunnlag i bolighandelen, blant annet gjennom å oppfordre til økt bruk av tilstandsrapporter med høy kvalitet. Endringene vil også kunne gjøre regelverket enklere og mer forutsigbart. I sin tur kan dette bidra til at konfliktnivået går ned, og til at man får en tryggere bolighandel for både kjøpere og selgere.

2 Nærmere om de enkelte endringsforslagene

2.1 Begrensninger i adgangen til å ta alminnelige forbehold

Et sentralt element i forslaget er en tilføyelse i avhendingslova § 3-9 om at «som den er»-forbehold og lignende alminnelige forbehold skal være uten virkning ved salg av bolig til forbrukerkjøpere. I dag er den praktiske hovedregelen at selgeren fraskriver seg ansvaret for skjulte feil og mangler gjennom å ta slike forbehold. Dette innebærer at en eiendom i utgangspunktet bare har en mangel hvis den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente. Når selgeren ikke er ansvarlig overfor kjøperen for «alminnelige» feil og mangler, har selgeren få incentiver til å innhente eller frembringe uttømmende informasjon om alle forhold ved boligen før den selges. Så 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. Forslaget tar sikte på å snu om på denne situasjonen. At selgeren blir ansvarlig for alle feil og mangler som overstiger en viss minsteterskel, vil gi et incentiv til å frembringe og

meddele kjøperen informasjon om boligen forut for avtaleinngåelsen. Departementet legger derfor til grunn at de foreslåtte reglene vil være effektive virkemidler for å få selgere til å legge frem blant annet tilstandsrapporter ved boligsalg. Tilstandsvurderinger fra bygnings sakkyndige vil kunne bidra til at i alle fall en del skjulte feil avdekkes forut for salget og tas med i kjøperens beslutningsgrunnlag. Dette kan føre til at det blir færre konflikter.

Forslaget innebærer at man fjerner den såkalte vesentlighetsterskelen for at selgeren skal bli ansvarlig for mangler. De færreste boligkjøpere tar i dag høyde for at de selv gjerne må dekke utbedringskostnader som beløper seg til flere hundre tusen kroner. At utfallet har så stor økonomisk betydning, kan tvinge kjøperen inn i en rettslig prosess mot selgeren. Uten en slik vesentlighetsterskel vil de tvilsomme mangelstilfellene gjelde adskillig mindre beløp. Utfallet blir da mindre skjebnesvangert for de involverte, og det blir antagelig lettere å bli enige utenfor domstolene. Også dette kan bidra til å redusere konfliktnivået. Hvis vesentlighetsterskelen fjernes, blir det dessuten mindre grunn for kjøperen til å påberope seg opplysningssvikt etter avhendingslova §§ 3-7 eller 3-8. Ved «som den er»-salg vil disse mangelsgrunnlagene være kjøperens eneste mulighet til å nå frem med sine krav hvis mangelen ligger under vesentligterskelen. Forslaget vil dermed bidra til å flytte oppmerksomheten bort fra de bevismessig vanskelige og personlig belastende opplysningssviktsakene.

Når det gjelder selgerens situasjon etter forslaget, viser departementet til at selgeren som før vil kunne forsikre seg mot mangelsansvaret gjennom å tegne en eierskifteforsikring eller tilsvarende. Om ikke selgeren selv innser behovet for å innhente en tilstandsrapport, vil forsikrings selskapet trolig gjøre det, ettersom selskapets mulige ansvar avhenger av hvilken informasjon som er gitt til kjøperen. Med andre ord overlates det til markedet å avgjøre nytten av tilstandsrapporter i forskjellige situasjoner. For eksempel vil forsikrings selskapene kunne oppfordre selgeren til å bruke tilstandsrapport gjennom å kreve en høyere premie dersom en rapport ikke innhentes, slik det i en viss utstrekning er praksis for i dag. Samtidig berører ikke insentivordningen her tilfeller hvor informasjonsbehovet er begrenset, for eksempel salg av eiendom med bolig som skal rives, siden det i disse tilfellene ofte vil være et tilsvarende lite behov for forsikring. For øvrig vises det til at en selger som unnlater å forsikre seg, ikke påføres et større uforsikret tilleggsansvar enn den uforsikrede risikoen *kjøperen* har i dag – altså risikoen for mangler som ikke når opp til vesentlighetsterskelen. Selgeren har uansett det fulle ansvaret for mangler som overstiger vesentlighetsterskelen, og selgerens maksimalansvar påvirkes altså ikke av lovforslaget.

Det er mulig at eierskifteforsikringer generelt vil bli noe dyrere med de foreslåtte endringene. Dette er imidlertid neppe noe problem i seg selv, all den tid eventuelle økte kostnader forutsettes å representere det som er den reelle risikoen ved kjøp av bruktbolig. Dette kommer tydeligst frem hvis markedet fungerer slik at de økte forsikringskostnadene veltes over på kjøperne gjennom høyere boligpriser. De økte kostnadene samsvarer da trolig med det som i dag er kjøperens egenrisiko, altså skjulte mangler som ikke overstiger vesentlighetsterskelen. Denne risikoen burde kjøpere etter dagens rettstilstand egentlig ta høyde for gjennom å betale mindre for boligen enn de ellers ville ha gjort.

2.2 *Presisering av det alminnelige mangelsbegrepet*

Når det foreslås tiltak for at mangelsvurderingen etter avhendingslova § 3-9 ikke lenger skal være den praktiske hovedregelen i forbrukerforhold, synes det hensiktsmessig samtidig å presisere det alminnelige mangelsbegrepet. Formålet med dette er å gi forbrukerkjøperne et realistisk bilde av hva man kan forvente ved kjøp av en brukt bolig, slik at man unngår konflikter om småsaker. Departementet ser for seg at mangelsbegrepet kan presiseres gjennom tilføyelser i avhendingslova § 3-1, eventuelt kombinert med endringer i § 3-2. For det første kan den såkalte abstrakte mangelsvurderingen lovfestes: Eiendommen skal være i samsvar med det kjøperen kunne forvente under hensyn til eiendommens pris (eventuelt bare teknisk verdi), type, alder, synlige vedlikeholdstilstand og andre konkrete omstendigheter. For det andre kan det presiseres at bagatellmessige feil eller avvik under enhver omstendighet ikke utgjør mangler (eventuelt med forbehold for opplysningssvikt). Det forutsettes at terskelen skal ligge betraktelig lavere enn vesentlighets terskelen ved «som den er»-salg, slik at tvilstilfellene etter dagens rettstilstand nå vil falle klart innenfor mangelsbegrepet.

Departementet er særlig interessert i å få innspill til hvordan presiseringen av mangelsbegrepet bør utformes. I den forbindelse ønsker departementet synspunkter på om bagatellbegrensningen bør lovfestes utelukkende i form av et skjønnsmessig kriterium, eller om lovteksten også bør inneholde en kvantitativ nedre grense. En definitiv beløpsgrense har klart nok enkelte retts tekniske fordeler. Det kan imidlertid være vanskelig å angi en grense som er treffende i alle tilfeller, og beløpsgrensen kan også åpne for vilkårlighet og uheldige tilpasninger fra partene.

Som ledd i presiseringen av mangelsbegrepet kan det for øvrig bli aktuelt å justere regelen om innendørs arealsvikt som er utviklet av Høyesterett etter analogi fra avhendingslova § 3-3, jf. Rt. 2003 s. 612. Det har vært en utvikling de siste tiårene når det gjelder presisjonen på arealmålinger, og statistikker over kvadratmeterpriser o.l. kan ha ført til at boligens areal har fått en større økonomisk betydning enn før. Et spørsmål i den forbindelse er om man bør basere seg på et avtalesynspunkt, ved å legge til grunn at ethvert avvik fra det opplyste arealet er en mangel så lenge arealopplysningen kan sies å inngå i avtalen, jf. § 3-1 første punktum. I så fall vil prisavslagsreglenes verdireduksjonsbegrep bli avgjørende for om kjøperen har et krav, fremfor dagens vagere innvirkningskriterium. Opplysninger som ikke inngår i avtalen, vil fortsatt måtte bedømmes etter § 3-8, men da på vanlig måte (altså ikke slik som i Rt. 2003 s. 612). Alternativet er å si at § 3-8 alltid må anvendes på arealsviktilfeller, eller at bagatellbegrensningen gis anvendelse også på slike mangler.

2.3 *Presisering av kjøperens undersøkelsesplikt og krav til tilstandsrapportene*

Undersøkelser tyder på at mange forbrukere ikke leser salgsdokumentene godt nok før de binder seg til et boligkjøp. For å bevisstgjøre kjøperne om at de bør sette seg inn i tilstandsrapporter og annen tilgjengelig informasjon forut for budgivningen, vurderer departementet et forslag om å lovfeste at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport eller annen relevant salgsdokumentasjon, jf. avhendingslova § 3-10. Kjøperen kan da ikke påberope seg disse forholdene som mangler. Et tilsvarende forslag ble fremmet av Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, NITO Takst, Norges Takseringsforbund og

Norges Eiendomsmeglerforbund under den siste høringen av Takstlovutvalgets utredning. Selv om rettstilstanden i dag ikke er helt klar på dette punktet, antas forslaget langt på vei å være en videreføring av gjeldende rett. Departementet er særlig interessert i innspill til hvilke dokumenter som bør være omfattet av en slik regulering i § 3-10 i tillegg til tilstandsrapporter.

Presiseringen i § 3-10 vil etter forslaget være knyttet til en forskriftshjemmel som åpner for å stille krav til innholdet i tilstandsrapportene og til dem som utformer dem. Krav til tilstandsrapportene har vært på høring i to omganger, og dette er ikke et tema for høringsmøtet.