

Justis- og Beredskapsdepartementet
postmottak@jd.dep.no

Vår ref.: RPU
Vår dato: 12.01.2018
Deres ref.: 17/6220
Deres dato: 06.11.17

Hørings svar – Selgerens utbedringsrett etter avhendingslova – Jussformidlingen

Vi viser til høringsnotatet av 06.11.17, hvor det bes om høringsinstansenes syn på forslagene og vurderingene i høringsnotatet om reglene for selgerens utbedringsrett etter avhendingslova § 4-10.

Jussformidlingen ønsker å benytte anledningen til å knytte noen bemerkninger til forslaget som fremmes, og vurderingene som ligger til grunn.

1. Vedrørende spørsmålet om å fjerne selgerens utbedringsrett

I et tidligere forslag til Stortinget, bes det vurderes om utbedringsretten bør fjernes. Departementet synes å ville opprettholde utbedringsretten, med noen mindre presiseringer. Jussformidlingen støtter denne vurderingen.

I tilfeller hvor kjøper ønsker å benytte seg av prisavslag for å presse ned salgsprisen, heller enn et behov for utbedring, kan utbedringsretten fungere som et forhandlingsmiddel for selger. Jussformidlingens erfaring er at disse sakene kan stille selger uten eierskifteforsikring i en vanskelig situasjon, særlig hvis kjøper er representert av boligkjøperforsikring. Da kan utbedringsretten fungere som en sikkerhetsventil. Dette er imidlertid et tilfelle som trolig sjeldent kommer på spissen.

For det andre kan det være gunstig for en selger med byggfaglig bakgrunn å kunne utbedre feilen selv, fremfor å betale prisavslaget, og slik kun betale innkjøpspris. Likevel vil også dette sjeldent være tilfellet, og som det pekes på i høringsbrevet, vil selger selv sjelden ha et ønske om å benytte utbedringsretten. På den andre siden kan en selgers eierskifteforsikring ha interesse av utbedringsretten, og slik sett stille sterkere enn en kjøper uten forsikring, som må navigere i et forvirrende lovverk. Denne ulempen kan imidlertid avhjelpest av strenge rammer for praktiseringen av utbedringsretten, slik at utbedring i minst mulig grad påberopes som et taktisk grep. Her vises det til frister for utbedringen, og mulig erstatningsansvar overfor kjøper.

Videre mener Jussformidlingen at sammenheng i rettssystemet er et viktig moment for å beholde utbedringsretten, ettersom dette er lovens ordning i øvrig kontraktsrettslovgivning. Unntaket bør være hvis det empirisk kan vises til at retten får uheldig utfall i praksis, ved at den for eksempel utnyttes i adskillig større eller mindre grad enn de øvrige lovene. Her

nevnes det at utbedringsretten står i en særstilling hva gjelder avhendingslova, ettersom denne gjerne medfører arbeid i kjøpers personlige bolig, noe som i seg selv kan være belastende.

2. Vedrørende departementets forslag til endring av ordlyden i § 4-10

Departementet foreslår å innta følgende setning i avhendingslova § 4-10 fjerde ledd, som nytt tredje punktum: *Krenking av seljarens rett etter fyrste ledd har ikkje verknad for eit krav frå kjøparen om skadebot, jf. likevel § 7-2 fyrste ledd.*

Slik Jussformidlingen forstår det, *kan* krenking av selgerens utbedringsrett påvirke et eventuelt erstatningskrav i form av at man ikke får dekket eventuell forskjell mellom kjøpers utgifter og utgifter selger ville hatt. Dette er bakgrunnen for henvisningen til tapsbegrensningsplikten i § 7-2 første ledd, men departementets formulering kan likevel skape misforståelser. Jussformidlingen foreslår derfor følgende ordlyd: *Krenking av seljarens rett etter fyrste ledd hindrar ikkje eit krav frå kjøparen om skadebot, sjå likevel § 7-2 fyrste ledd.*

En slik ordlyd vil, etter Jussformidlingens syn, bedre få frem forholdet mellom utbedringsretten, prisavslag og erstatning i et allerede komplekst lovverk.

3. Oppsummert

Jussformidlingen støtter departementets vurdering om å beholde utbedringsretten med det innhold den har i dag. Vi er også positive til en presisering av innvirkningen utbedringsretten har på henholdsvis prisavslag og erstatning. Her foreslår vi imidlertid en mindre språklig endring for å klargjøre bestemmelsens innhold.



Marthe Archer Røraas
Saksbehandler



Ane Margrethe Hessen Hjelle
Leder for Rettspolitisk utvalg



Irina Amiand
Leder