

«Ny» avhendingslov (og forskrift til loven)

Foredrag for JUS (Advokatenes fagdager)
19. mai 2022

Harald Benestad Anderssen
Professor PhD, Handelshøyskolen BI
Advokat, IBF Legal

IBF Legal



1

Disposisjon

- 1) Innledning
- 2) Innholdet i lovendringen
- 3) Innholdet i forskriften
- 4) Utvalgte problemstillinger
 - 4.1 Når gjelder endringene? Forbrukerdefinisjonen og fremtidens ulike salgssystemer
 - 4.2 Spesifiserte forbehold
 - 4.3 Særlig om dødsboer / selger ikke bebodd (utleiebolig)

IBF Legal

Professor PhD Harald B. Anderssen



2

1. INNLEDNING

3

1. januar 2022

- Et paradigmeskifte i avhendingsretten. Ikrafttredelse av:
 1. Lov 7. juni 2019 nr. 20 om endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)
 - Besluttet ved kongelig resolusjon 11. juni 2021 nr. 1864
 - Forskrift 11. juni 2021 nr. 1864 om ikrafttredelse av lov 7. juni 2019 nr. 20 om endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)
 2. Forskrift 8. juni 2021 nr. 1850 til avhendingslova (tryggere bolighandel)
 - Hjemmel: avhendingslov (ny) § 3-10 første ledd tredje punktum
 - Forslaget til forskrift ble iblant omtalt som «takstmannsforskriften» – ikke en realitet etter vedtagelsen

4

Historikk

- Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eidegom (avhendingslova)
- Ikrafttredelse: 1. januar 1993
- I det vesentlige uendret i 25 år
- Betydelig konfliktøkning i første år etter ikrafttredelsen, opp mot 2008-2010

5

Noen bakgrunnstall

	Gj.snitt boligpris (SSB)	Indekstall (SSB)		Gj.snitt bruk tilstandsrapport - enebolig (%) (Protector)
		Boligpris	Lønn	
1992	582 000	100	100	
2006	1 995 000	343	183	51
2009	2 318 000	398	213	65
2018	3 780 000	649	283	88

6

Endringene som en del av «prosjektet» «Tryggere bolighandel»

- «Tryggere bolighandel» som bakgrunnshistorie og mantra:
 - ... som har som formål: bidra til en tryggere bolighandel med færre konflikter
 - Prop. 44 L (2018–2019) Endringer i avhendingslova (**tryggere bolighandel**)
 - Lov 7. juni 2019 nr. 20 om endringer i avhendingslova (**tryggere bolighandel**)
 - Forskrift 8. juni 2021 nr. 1850 til avhendingslova (**tryggere bolighandel**)
- (I tillegg forutgående: NOU 2009: 6 Tilstandsrapport **ved salg av bolig**)

2. INNHOLDET I LOVENDRINGEN

Hovedpunkter i lovendringen

- 1) Generell skjerpelse av selgeransvaret
- 2) Strengere krav til opplysningene som gis
- 3) Generell skepsis til forbehold

Kjøpers «egenandel» / egenrisiko ved mangler

Dagens lovtekst

§ 3-1. Innleiande føresegn

- (1) Eigedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følger av avtala. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.
- (2) Ved vurderinga av om eigedomen har mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere ein mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.
- (3) Seljaren svarer og for mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrøt frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved eigedomen fram til eit seinare tidspunkt

Lowvedtaket

§ 3-1 Innleiande føresegn om manglar

- (1) Eigedomen har *ein* mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følger av avtala. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.
- (2) Ved vurderinga av om eigedomen har *ein* mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere ein mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.
- (3) Seljaren svarer og for *ein* mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrøt frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved eigedomen fram til eit seinare tidspunkt.
- (4) *Kjøparen må sjølv dekke tap og kostnadar ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner om ikkje anna er sagt i lova. Dette gjeld likevel ikkje avtalar der ein bygning er seld som ny. Departementet kan i forskrift justere beløpet i fyrste punktum ved vesentlege endringar i pengeverdien.*

Lovfesting av det abstrakte mangelsbegrepet

Dagens lovtekst

§ 3-2. Generelle krav til tilstanden

- (1) Egedomen har mangel dersom han ikkje
- (a) høver for dei føremål som tilsvarende egedomar vanlegvis vert brukt til, eller
 - (b) høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.
- (2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd skal egedomen vere i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for egedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det

Lowedtaket

§ 3-2. Generelle krav til tilstanden

- (1) *Egedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna egedomens type, alder og synlege tilstand.*
- (2) Egedomen har *ein* mangel dersom han ikkje høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.
- (3) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd *har* egedomen *ein mangel om han ikkje* er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for egedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.



11

Innendørs arealsvikt

Dagens lovtekst

§ 3-3. Arealvikt

Har egedomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren, eller seljaren har bore seg særleg klanderverdig åt.

Lowedtaket

§ 3-3 Arealvikt

- (1) Har egedomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje *ein* mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren *eller medhjelparane til seljaren*, eller *desse* har bore seg særleg klanderverdig åt.
- (2) *Det er ein mangel dersom bygningar på egedomen har mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, så fram avviket er større enn to prosent og utgjer minst ein kvadratmeter. Det er likevel ikkje ein mangel dersom seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga.*



12

Forbud mot «som den er»-forbehold

Dagens lovtekst

§ 3-9. Eigedom selt «som han er» e.l.

Endå om eigedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

IBF Legal

13

Professor PhD Harald B. Anderssen

Lovvedtaket

§ 3-9 Eigedom selt «som han er» *eller liknande*

(1) Endå om eigedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eigedomen *ein* mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også ein mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad. Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.



13

Hva skal kjøper anses kjenne til? Mulig forskriftsregulering av tilstandsrapporter

Dagens lovtekst

§ 3-10. Synfaring og anna forundersøking

(1) Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.

IBF Legal

14

Professor PhD Harald B. Anderssen

Lovvedtaket

§ 3-10 Synfaring og anna forundersøking. *Tilstandsrapportar og andre salsdokument*

(1) Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som *ein* mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. *Kjøparen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane.*



14

Hva skal kjøper anses kjenne til? Mulig forskriftsregulering av tilstandsrapporter

- Lovvedtaket § 3-10 første ledd:
«Kjøperen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøperen skal reknast for å kjenne til omstende som går *tydeleg* fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøperen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegnar om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane.»
- Prop. s. 89:
«Nytt andre punktum slår fast at kjøperen anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i. Konsekvensen blir at de aktuelle forholdene ikke kan påberopes som mangler, jf. § 3-10 første ledd første punktum. *Dette antas langt på vei å være en videreføring av gjeldende rett.*»
- Realiteten:
 - Svekkelse av kjøpers undersøkelsesplikt
 - Lovvedtaket: Skjerper selgers plikter + svekker kjøpers plikter

Krenkelse av selgers utbedringsrett

Dagens lovtekst

§ 4-10. Retting av manglar

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøperen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøperen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøperen krevje skadebot for forsvarlege kostnader ved å få mangelen retta.

Lovvedtaket

§ 4-10. Retting av manglar

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøperen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøperen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøperen krevje skadebot for forsvarlege kostnader ved å få mangelen retta. *Krenking av retten etter fyrste ledd hindrar ikkje eit krav frå kjøperen om skadebot, men kjøperen kan måtte bere delar av tapet etter § 7-2 fyrste ledd.*

3. INNHOLDET I FORSKRIFTEN

17

Hjemmelsgrunnlaget og poenget med forskriften

- Avhl § 3-10 første ledd (etter lovendring):
«Kjøperen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. **Kjøperen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøperen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningsakkunnige og innhaldet i rapportane.»**
→Mao. kan det gis forskrift om to forhold:
 1. Innholdet i tilstandsrapporter
 2. Hvem som kan avgi tilstandsrapporter

18

Kapitlene i forskriften

- Kap 1 Innledende bestemmelser
- Kap 2 Minstekrav til tilstandsrapporter
- Kap 3 Ikrafttredelse

Hovedpunkter i forskriften og hva forskriften ikke sier noe om

Hovedpunkter i forskriften

1. Oppregning av bygningsdelene og rommene som må undersøkes for at tilstandsrapporten skal være forskriftsmessig
2. Regler om hvordan den bygningssakkyndiges undersøkelser skal skje

Hva forskriften ikke sier noe om

- Hvem som kan avgi tilstandsrapporter

Poenget med forskriften

- Forskriften § 1-5:

«En rapport regnes som godkjent hvis den oppfyller kravene i denne forskriften. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd andre punktum.

Selv om en rapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den få virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.»

Departementets overordnede prinsipper

- Ikke undersøke «for mye» pga. pris
- Den bygningssakkyndige bør (kun) undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke
 - Særlig viktig at rom og bygningsdeler som er utsatt for fukt, undersøkes
- Ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen

Departementets overordnede prinsipper

- Avgrensingsprinsipper:
 1. Ikke beskrive forhold kjøper selv enkelt kan observere på visning.
 2. Ikke beskrive forhold som er kostbare å utrede sett i forhold til hvor nyttige de er å kjenne til for kjøper, og hvor ofte det oppstår tvist knyttet til disse (kost-nytte-betraktninger)
 3. Ikke beskrive forhold som megler skal undersøke og omtale i salgsoppgaven, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7

Overordnet om kravene i forskriften

- Ulike krav for småhus (typisk eneboliger, tomannsboliger og rekkehus) og leiligheter, fordi:
 1. Hovedsakelig innendørs bygningsdeler som er aktuelle å undersøke i leiligheter
 2. Leiligheter har, i motsetning til småhus, «vanlige» fellesarealer og fellesinstallasjoner knyttet til bygningen og tomten
- I utgangspunktet løst med at alle krav gjelder, men noen unntak hvis fellesareal
- Hva skal undersøkes i leiligheter?
 - Forhold som har nær tilknytning til boligen som skal selges, uavhengig av om forholdet hører inn under fellesansvar eller den enkeltes vedlikeholdsansvar

Hva gir forskriften regler om

- | | |
|---|--|
| § 2-2. Våtrom | § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende |
| § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør) | § 2-14. Krypekjeller |
| § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør | § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) |
| § 2-5. Varmtvannsbereder | § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| § 2-6. Vannbåren varme | § 2-17. Terrengforhold |
| § 2-7. Varmesentraler | § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring |
| § 2-8. Ventilasjon | § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester |
| § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak | § 2-20. Oppmåling av areal |
| § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging) | § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet |
| § 2-11. Yttervegger | |
| § 2-12. Vinduer og ytterdører | |

Generelt om hvordan bygningsdelene skal undersøkes

- Forskriften § 2-1:
 - «Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.
 - Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold»
- Utgangspunkt: Samme undersøkelsesnivå som i dag
- Unntak: Høynerivå på undersøkelsene (hulltagning) ved våtrom og rom under terreng
 - § 2-2 fjerde ledd (våtrom)
 - § 2-15 fjerde (rom under terreng)

Utvalgte bestemmelser i forskriften

- **§ 2-2 Våtrom**

- Bestemmelse i åtte (!) ledd
- Fjerde ledd: «For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.»

Utvalgte bestemmelser i forskriften

- **§ 2-19 Dokumentasjon på håndverkertjenester**

«Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.»

Utvalgte bestemmelser i forskriften

- **§ 2-20 Oppmåling av areal**

«Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).»

Utvalgte bestemmelser i forskriften

- **§ 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som medfører fare helse, miljø og sikkerhet**

- Første ledd: «Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.»
- Rollefordeling med eiendomsmegler: Eiendomsmeglers primæransvar – eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd: «Oppdragstakeren plikter før handel slutes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger: ... 6) bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte, 7) eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål, 8) ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse...»

Presentasjon av resultatene

- § 2-22 og § 2-23:

«Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.»

Særlig om verdivurderinger

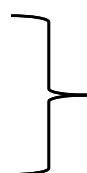
- Ulike verdibegreper i bolighandelen:

- Verditakst

- Lånetakst

- Teknisk verdi

- Tomteverdi



Skal takstmannen
si noe om dem?

- I tillegg: Eiendomsmeglers verdivurdering / E-takst

- Svar: Takstmannen skal ikke anslå verdi

- Departementets begrunnelse: Vil ikke bidra til færre konflikter

Særlig om selgers egenerklæring

- Ingen forskriftsfesting av plikt til å fylle ut egenerklæring

Rapportens varighet

- Forskriften § 1-6:

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.»

4. UTVALGTE PROBLEMSTILLINGER

35

4.1 Når gjelder endringene? Forbrukerdefinisjonen og fremtidens ulike salgssystemer

- Avhendingsloven § 3-9 annet ledd første punktum:
«Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har 'som han er'-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad.»
- Forskrift til avhendingsloven § 1-2:
«Forskriften gjelder avhending av helårs- og fritidsbolig, når kjøperen er en forbruker som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.»
- Avhendingsloven § 1-2 tredje ledd:
«Med forbrukarkjøp er meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.»
 - Avhendingslovens avvikende forbrukerdefinisjon, sml. forbrukerkjøpsloven § 1 annet og tredje ledd:
«Med forbrukerkjøp menes salg av ting til en forbruker når selgeren eller selgerens representant opptre i næringsvirksomhet.
Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.»

36

4.1 Når gjelder endringene? Forbrukerdefinisjonen og fremtidens ulike salgssystemer

		Forbrukerkjøp (boliger)	Næringskjøp
§ 3-1 fjerde ledd	Kjøpers «egenandel» / egenrisiko ved mangler		
§ 3-2 første ledd	Lovfesting av det abstrakte mangelsbegrepet		
§ 3-3 annet ledd	Innendørs arealsvikt		
§ 3-9 annet ledd	Forbud mot «som den er»-forbehold		
§ 3-10 første ledd annet punktum	Hva skal kjøper anses kjenne til?		
§ 3-10 første ledd tredje punktum	Forskriftshjemmelen / forskrift til avhendingsloven		
§ 4-10 fjerde ledd	Krenkelse av selgers utbedringsrett		

Professor PhD Harald B. Anderssen

37

4.1 Når gjelder endringene? Forbrukerdefinisjonen og fremtidens ulike salgssystemer

- To ulike måter å selge på:
 1. Salg til forbrukere
 - Enten selger er forbruker eller næringsdrivende
 - Enten næringsdrivendes salg skjer etter avhendingsloven eller bustadoppføringsloven
 - **Ikke** «som den er»
 2. Salg til næringsdrivende
 - Enten selger er forbruker eller næringsdrivende
 - Enten salget skjer etter avhendingsloven eller meglerstandardene
 - Salget kan skje «som den er» **eller** ikke «som den er»

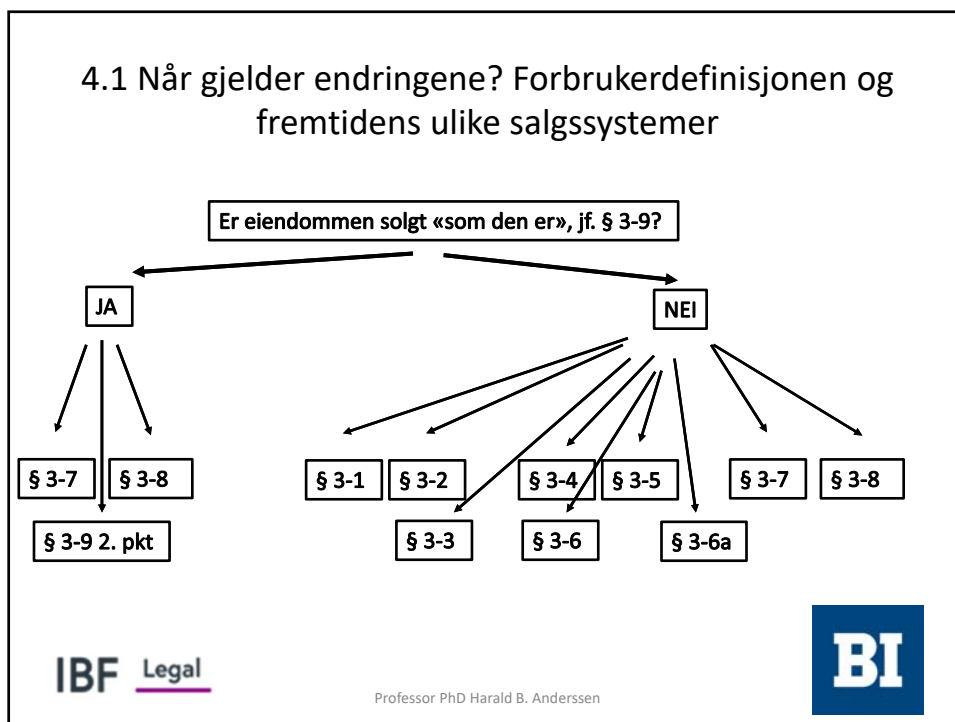
IBF Legal

Professor PhD Harald B. Anderssen



38

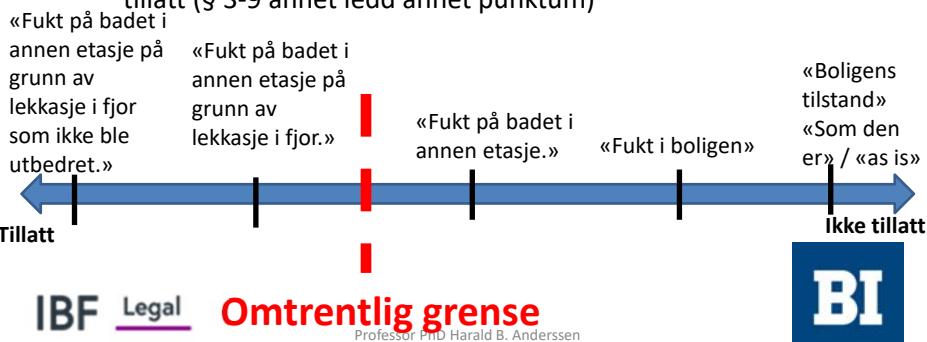
4.1 Når gjelder endringene? Forbrukerdefinisjonen og fremtidens ulike salgssystemer



39

4.2 Spesifiserte forbehold

- Utgangspunkter:
 - Generelle forbehold er ikke tillatt (§ 3-9 annet ledd første punktum)
 - Spesifiserte forbehold er tillatt (§ 3-9 motsetningsvis)
 - Spesifiserte forbehold som ikke er «spesifiserte nok» er ikke tillatt (§ 3-9 annet ledd annet punktum)



40

4.3 Særlig om dødsboer / selger ikke bebodd (utleiebolig)

- Problemstilling: Hvordan kan selger gi informasjon som gjør at kjøpers forventninger reduseres, slik at det ikke foreligger mangel?
- Forarbeidene nevner ikke problemstillingen
- Mitt syn:
 1. Tydelighet og klarhet viktig
 2. Man kan redusere *generelle* risikoen for mangel ved tydelighet og klarhet
 - «Eiendommen selges fra et dødsbo, og selger har ikke kjennskap til eiendommens tilstand. Det vil derfor kunne være feil ved eiendommen som kjøper ikke får opplysninger om. Kjøper oppfordres av disse grunner til å undersøke eiendommen grundig sammen med egen fagkyndig.»
 - § 3-2 første ledd («ut frå mellom anna eigeedomens type, alder og synlege tilstand») – utelukker ikke at slike opplysninger vil kunne få betydning for mangelsvurderingen
 3. Siden selger presumptivt ikke kjenner eiendommen, er det vanskelig med *konkrete* forbehold
 4. Skal man klare å fraskrive seg konkrete forhold, vil man i praksis trenge en tilstandsrapport