



# **Alder som moment i mangelsvurdering etter avhendingsloven**

**Geir Hansen**

**Veileder: Tore Leiros**

**17.12.2007**

**15612 ord**

*Masteroppgave i rettsvitenskap  
Det juridiske fakultetet  
Universitetet i Tromsø  
Høsten 2007*

## Forord

Jeg vil rette en stor takk til min tålmodige veileder Tore Leiros som har fulgt meg gjennom skriveprosessen med sin faglige innsikt og kyndige veiledning. Gjennom de mørkeste stunder og klareste øyeblikk har du loset prosjektet trygt i havn. Videre vil jeg også takke Per Olsen, Berit Maurstad, Elin Andersen, Espen Simonsen og Øystein Hansen i advokatfelleskapet Leiros, Olsen og Hansen. Dere har alle bidratt med å legge forholdene til rette for meg på en forbilledlig måte. Ved å stille kontor til rådighet og sørge for et godt faglig miljø som fundament for mitt arbeid, har arbeidssituasjonen vært optimal. Viktigst av alt er imidlertid den varme, omsorg og hjerterom som dere sjenerøst har delt av. Jeg føler meg mer enn privilegert. En takk i tillegg til Per som har vært ansvarlig for oppgavens problemstilling og tittel.

Jeg vil også rette en takk til noen personer jeg aldri har møtt, men som hver på sin måte har gitt uvurderlige bidrag til min oppgave ved hjelp av god service, tillatelser, kvalitetssikring, gode råd og nyttige innspill. Disse er som følger; Svein Bjørberg og Siv Rognstad hos Multiconsult, Jan Christian Krohn og Monica Raknestangen Gran hos SINTEF Byggforsk, Jon Fredrik Torgersen hos Pronorm AS, Advokat Jens Petter Bull hos Hersløv-Bull & co, Advokatene Ola Fæhn og Ragnar Wiik hos Forbrukeradvokaten og Advokat Robert Helberg hos Advokatfirmaet Nidaros DA.

Takk til mine kjære foreldre, Tor Inge og Ruth Karin Hansen, som alltid stiller hjelpsomt opp ved ethvert tilfelle av hverdagsnød. Alt fra barnepass til utbedring av bygningsteknisk svikt, effektueres fortløpende. Deres innsats er høyt verdsatt og respektert.

Til slutt var det deg da, kjære Mona. Min konemor, venn og kjæreste. Hva hadde vel dagen vært uten deg, som stimulerer mitt sinn og pleier mitt hjerte? Du og barna er drivkraften bak det hele. Takk for hjelp med korrektur og struktur.

<b>1.0 INNLEDNING</b> .....	<b>4</b>
1.1 PRESENTASJON AV PROBLEMSTILLING .....	4
1.2 FELTETS RETTSLIGE PLASSERING OG AVHENDINGSLOVENS OPPBYGNING.....	4
1.3 BEGREPENE ALDER OG MANGEL .....	5
1.4 AVGRENSNING OG PRESISERING AV EMNET .....	6
1.5 METODE OG RETTSKILDER .....	7
1.6 DEN VIDERE FREMSTILLING.....	8
<b>2.0 BETYDNINGEN AV ALDER OG FORVENTET LEVETID</b> .....	<b>10</b>
<b>3.0 MANGELSBESTEMMELSENE</b> .....	<b>16</b>
3.1 INNLEDNING.....	16
3.1.1 Avhendingsloven § 3-1.....	17
3.1.2 Forskriftsmangler.....	18
3.2 MANGLENDE OPPLYSNINGER .....	24
3.2.1 Innledning.....	24
3.2.2 Alder og opplysningssvikt.....	26
3.2.3 Tidsmomentet og andre omstendigheter ved eiendommen. ....	31
3.3 ÆRIKTIGE OPPLYSNINGER.....	33
3.3.1 Innledning.....	33
3.3.2 Alder og opplysningsplikten. ....	34
3.4 AVHENDINGSLOVEN § 3-9.....	38
3.4.1 Innledning.....	38
3.4.2 Alder og vesentlighetskriteriet.....	40
3.5 KORT OM AVHENDINGSLOVEN § 3-10.....	44
3.6 PRISAVSLAG. AVHENDINGSLOVEN § 4-12. ....	45
<b>4.0 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</b> .....	<b>47</b>
<b>KILDER</b> .....	<b>49</b>
LITTERATUR.....	51
ARTIKLER .....	51
PUBLIKASJONER, VEILEDNINGER OG UTTALELSER .....	52
KILDER PÅ INTERNETT .....	52
LOV.....	49
LOVFORARBEIDER OG ANDRE OFFENTLIGE UTREDNINGER. ....	49
FORSIKRINGSKLAGEKONTORET. ....	51
DOMSREGISTER.....	49

# 1.0 Innledning

## 1.1 Presentasjon av problemstilling

Kjøp og salg av eiendom representerer for mange av oss den eller de største økonomiske disposisjoner gjennom livet. Behovet for klare regler som regulerer forholdet mellom kjøper og selger er derfor viktig, men kompliserte saksforhold og mange ulike problemstillinger gjør det ofte vanskelig å avgjøre om eiendommen lider av mangel. Det store antall saker som har blitt avgjort i rettssalene etter at avhendingsloven<sup>1</sup> trådte i kraft, vitner om en viss diskrepans mellom selgers og kjøpers oppfatning av rettstilstanden knyttet til eiendomsoverdragelser. I tillegg kan det tenkes at tilgjengeligheten på rettskjøpsforsikringer kan virke prosessdrivende i noen grad, ettersom den økonomiske sikkerheten som forsikringen gir, senker terskelen for å gå til rettslige skritt.

Gjennomgang av rettspraksis viser at konfliktene ofte er knyttet til kjøpers forventning til eiendommens tilstand, basert på ulike faktorer i salgs- og kjøpsprosessen. I denne oppgaven vil jeg undersøke hvilken betydning alder har for mangelsvurderingen etter avhendingsloven. Jeg finner problemstillingen interessant fordi alder som moment ikke er nevnt i lovteksten eller forarbeidene til loven. I juridisk teori er fenomenet levnet lite spalteplass, til tross for at det viser seg å opptre hyppig som en faktor av betydning på alle trinnhøyder i praksis. Når kjøper eller selger har et lite bevisst forhold til betydningen av alder i relasjon til spesifikke bygningskomponenter, vil konflikt lett kunne oppstå.

## 1.2 Feltets rettslige plassering og avhendingslovens oppbygning

Fram til ikrafttredelsen av avhendingsloven var det hovedsaklig ulovfestede regler som regulerte forholdet mellom partene ved eiendomsoverdragelse. Reglene bygde i stor grad på sedvane og rettspraksis som var utviklet før kjøpsloven av 1907<sup>2</sup> og senere

---

<sup>1</sup> Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). 3. juli 1992 nr 93. I kraft fra 1. januar 1993 iflg. Res. 18.sept. 1992 nr. 676.

<sup>2</sup> Lov om kjøb. 24. mai. 1907 nr. 2.

videreutviklet parallelt med denne. Det var likevel en stor grad av samsvar mellom disse reglene ettersom også kjøpsloven av 1907 bygde på tidligere sedvane og teori, hvor skillet mellom løsørekjøp og avhending av fast eiendom ikke var spesielt vektlagt. Dermed kunne disse reglene delvis anvendes analogisk ved eiendomshandel.<sup>3</sup> Kjøpsloven av 1907 er senere erstattet av kjøpsloven av 1988<sup>4</sup>, og mange av avhendingslovens bestemmelser er bygget etter samme mønster som tilsvarende bestemmelser i kjøpsloven. Departementet har argumentert for sitt syn om at avhendingsloven burde regulere lovområdet fullt ut, selv om dette medfører at like regler går igjen flere steder i lovverket. Spesielt vil dette gjelde i forhold til kjøpsloven. Argumentet er at hensynet til en oversiktlig og lettfattelig lov, som flest mulig evner å orientere seg i uten hjelp av jurister, har vært overordnet når rettsområdet skulle få særlovgivning.<sup>5</sup> Avhendingslovens virkeområde er definert i avhendingsloven § 1-1. I utgangspunktet omfatter avhendingsloven omsetning av alle typer fast eiendom med grunnen de står på, jf avhendingsloven § 1-1 (1). Unntak gjelder for avtaler om oppføring av ny bolig, jf avhendingsloven § 1-1 (2).

Avhendingsloven er i utgangspunktet fravikelig ved avtale såfremt annet ikke kommer til uttrykk i lovens ordlyd, jf avhendingsloven §1-2. I forbrukerkjøp gjør avhendingsloven § 1-2 (2) i tillegg uttrykkelig unntak fra hovedregelen om avtalefrihet for en rekke bestemmelser.

### **1.3 Begrepene alder og mangel**

Mangel er et kontraktsbrudd som foreligger når salgsgjenstanden ”ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrustning og anna som følger av avtala”, jf avhendingsloven § 3-1 første ledd. Manglende kontraktsoppfyllelse fra selgers side utgjør, sammen med forsinket oppgjør fra kjøper, hovedtypen av kontraktsbrudd mellom selger og kjøper.<sup>6</sup> Jeg vil i denne oppgaven undersøke de tilfeller hvor det er påstand om selgers manglende kontraktsoppfyllelse som er grunnlag for tvist. Begrepet ”alder” vil i denne oppgaven referere seg til den faktiske alder på eiendommen i sin helhet, eller deler av denne, samt enkelte andre omstendigheter hvor alder får betydning som tidsmoment. Praktisk anvendt

---

<sup>3</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) om lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova) side 11.

<sup>4</sup> Lov om kjøp. 13. mai. Nr. 27. 1988.

<sup>5</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) om lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova) side 19.

<sup>6</sup> Trygve Bergsåker: Kjøp av fast eiendom (2003), side 152

i de tekniske spørsmål, vil alder gjøre seg gjeldende som det målbare begrepet "levetid." Dette blir nærmere redegjort for under kapittel 2. Det er vanlig at ulike deler av bygningsmassen har ulik alder. Dette henger sammen med de ulike bygningsdelers levetid, og vil oftere være tilfelle på eldre boliger hvor reovering, vedlikehold, ombygging eller utbygging m.m., har ført til at deler av bygningen har skiftet ut komponenter eller fått tilført nye. Ved å knytte den faktiske alder opp mot forventet levetid for spesifikke deler av eiendommen, som for eksempel bad, vindu, tak eller drenering, samt korrigere for utført vedlikehold og oppgradering, får man et viktig bidrag til mangelsvurderingen. I tillegg vil en slik avveining lette fastsetting av skjønnsmessig fradrag ved prisavslag, jf avhendingsloven § 4-12, for den eventuelle standardheving som kan bli et resultatet av mangelens utbedring.

#### **1.4 Avgrensning og presisering av emnet**

Emnet vil bli avgrenset til betydningen av hele eller deler av objektets alder som moment ved mangelsvurderingen. I tillegg vil enkelte andre omstendigheter som relaterer seg til alder som tidsmoment bli behandlet i den grad det berører mangelsvurderingen. Det er spørsmål som knytter seg til den konkrete mangelsvurderingen som skal belyses.

Dette vil bli behandlet i relasjon til om eiendommen ikke er i samsvar med avtalen, jf avhendingsloven § 3-1, om selger har gitt manglende opplysninger om eiendommen, jf avhendingsloven § 3-7, uriktige opplysninger om eiendommen, jf avhendingsloven § 3-8 eller om objektet er i vesentlig dårligere stand enn hva som kunne forventes, jf avhendingsloven § 3-9.

I tillegg vil også avhendingsloven § 3-10 i noen grad behandles der det er nødvendig for å belyse betydningen av kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskiftet, relatert til aldersmomentet, samt generelle krav til eiendommens tilstand, jf avhendingsloven § 3-2, spesielt 2. ledd 1. setning om offentligrettslige krav. Av spesiell interesse i forhold til sistnevnte vil være manglende eller uriktig informasjon om tidspunkt for bygningsmessige endringer sett i sammenheng med tidspunkt for forskriftsendringer. Rettsvirkningene av avtalebrudd vil ikke bli behandlet spesielt i oppgaven, men jeg vil gi en kort redegjørelse for aldersmomentet som faktor ved skjønnsmessig fradrag for standardheving, ved utmåling av prisavslaget, jf avhendingsloven § 4-12.

Oppgaven vil hovedsakelig behandle rettsavgjørelser vedrørende eiendomsoverdragelse til forbruker, men også enkelte tilfeller av næringskjøp behandles. Salg av nye bygg til forbruker utløser ikke denne typen problemstilling og bustadsoppføringslova faller utenfor denne oppgaven.<sup>7</sup>

Mangel som følge av kjøpers manglende oppfyllelse av avtalen, jf avhendingsloven kapittel 5, vil heller ikke berøres i denne oppgaven.

### **1.5 Metode og rettskilder**

I norsk rettskildelære er lovens ordlyd den primære rettskilde. Som nevnt ovenfor finnes imidlertid ingen spesiell bestemmelse i avhendingsloven om alder som moment. Rettskildemessig er dermed lovens ordlyd til liten hjelp ved søk etter alder som moment ved mangelsvurderingen. Heller ikke forarbeidene til loven gir noen nærmere veiledning. Disse bygger i stor grad på forarbeidene til kjøpsloven av 1988 og har hyppige henvisninger til denne. Ettersom alder i langt mindre grad har betydning ved alminnelig løsørekjøp er temaet ikke behandlet spesielt. Rettspraksis står derimot sentralt som kilde for å klargjøre aldersmomentets betydning. Høyesteretts praksis har den største selvstendige vekt av rettsavgjørelsene, avgjørelser fra lagmanns- og tingrettene er relevante rettskildefaktorer, selv om de normalt tillegges liten selvstendig vekt. Avgjørelsene fra lagmannsrettene har større vekt enn avgjørelsene fra tingrettene, og de vil ofte ha en grundigere gjennomgang av problemstillingene som legges til grunn for eventuell videre behandling i Høyesterett. Søket vil primært rettes mot rettspraksis med utgangspunkt i avgjørelser gjort av Høyesterett, men ettersom praksis fra Høyesterett er begrenset til enkelte prinsipielle avgjørelser, vil hovedkilden for dette arbeidet bli den store mengden med avgjørelser i lagmannsrettene og tingrettene. Mange saker blir endelig avgjort i forsikringsklagenemnda. Disse blir bare behandlet i den grad de kan bidra til å belyse problemstillinger idet den rettskildemessige betydningen er liten. Det vil også i noen grad være nødvendig å trekke inn reelle hensyn som rettskilde ettersom

---

<sup>7</sup> Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova). 13 juni Nr.43. 1997 I kraft fra 1 juli 1998, etter res. 3 okt 1997 nr. 1072.

manglende regulering i loven, og drøftelse av temaet i forarbeidene<sup>8</sup>, i stor grad overlater de skjønsmessige vurderinger til rettsanvender.

Selv om alder ikke er nevnt direkte i lovens ordlyd, innebærer passus i avhendingsloven § 3-9 i.f. ”...tilhøva elles”...at alder kan vektlegges når man skal ta stilling til om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Dette gir rom for å tillegge alder vekt, både selvstendig og i en samlet vurdering av flere momenter. Også andre kilder som SINTEF Byggforsk levetidsbetraktninger, publikasjoner fra Standard Norge og andre bygningsfaglige publikasjoner vil bli brukt. Levetidsbetraktninger fra SINTEF Byggforsk brukes ofte som referanse kilder ved behandling av tvistesaker hvor alder er del av problemstillingen. Juridisk teori vil også trekkes inn, men temaet alder behandles i liten grad. Noe finnes eksempelvis nevnt i Bergsåker<sup>9</sup>, samt at temaet berøres i enkelte juridiske artikler.<sup>10</sup> Selv om den selvstendige rettskildemessige vekten heller ikke her er stor, vil teoriens tette oppfølging og drøftelse av praksis og utviklingen av denne, ha en viss betydning for rettsutviklingen. De sentrale forfattere av juridisk teori som omhandler avhendingsloven, blir hyppig referert til i domstolenes avgjørelser.

Ved gjennomgang av materialet søker jeg å belyse om alder på eiendom eller ulike bygningsdeler påvirker avgjørelsen til rettsanvender i den enkelte sak. Det gjøres oppmerksom på at en vesentlig del av den omtalte praksis er upubliserte dommer eller dommer av nyere dato som ikke har sidetall. Henvisningene blir derfor i disse tilfellene bare til dommen i sin helhet. Dommene er hentet fra nettstedet Lovdata.

## **1.6 Den videre fremstilling**

Den videre fremstilling vil først utdype betydningen av alder på eiendommen eller deler av denne. Deretter vil jeg gjøre nærmere rede for sammenhengen mellom alder og begrepet ”levetidsbetraktninger”, hvordan begrepet er utviklet og hvilken rolle begrepet er tiltenkt. Det vil bli gitt eksempler på forventet levetid for ulike bygningsmessige funksjoner og betydningen av andre begreper som er vanlig i takst- og tilstandsrapporter. Det vil videre bli gjort en gjennomgang av et utvalg rettspraksis og nemndavgjørelser

---

<sup>8</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991). Om lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova).

<sup>9</sup> Trygve Bergsåker, Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven, fjerde utgave, 2003.

<sup>10</sup> Se Helge Syrstad, Avhendingslova § 3-9 siste punktum – vesentlighetsgrensen. Tidsskrift for Eiendomsrett 2005 side 86.



som tar stilling til mangelskrav etter avhendingsloven kapittel 3. Mest relevant i denne sammenheng vil være paragrafene 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9. Det vil bli vurdert i hvilken grad aldersmomentet blir knyttet opp mot disse bestemmelser og hvilken betydning dette har for den konkrete vurderingen. Det vil etter dette bli gjort rede for levetidsbetraktningenes betydning ved utmåling av prisavslag, jf avhendingsloven § 4-12. Prisavslag er den praktiske sanksjonen som kan gjøres gjeldende i disse sakene, jf avhendingsloven § 4-8, når det foreligger mangel etter avhendingslovens kapittel 3. Avslutningsvis vil det bli gjort oppsummerende betraktninger basert på oppgavens drøftelser.

## 2.0 Betydningen av alder og forventet levetid.

Angivelse av alder vil som utgangspunkt være retningsgivende for hva kjøper kan forvente seg av eiendommen. Det knyttes normalt større forventninger til det som er nytt enn det som er gammelt, og i begge tilfeller vil nok mange kjøpere akseptere svakheter de er blitt gjort kjent med på forhånd av den rederlige selger. Med alle fakta ”på bordet” vil det i alle fall være enklere å vurdere om varen er tilpasset prisforlangende. Kjøper kan på dette grunnlag ta en konkret avgjørelse om kjøp er aktuelt i forhold til egne krav. I praksis er det imidlertid ofte mer komplisert. Tidspunktet for oppførelse av eiendommen vil ofte bli overskygget av andre bygningsmessige inngrep som i større eller mindre grad gjør at utgangspunktet får mindre betydning. Når deler av eiendommen er bygget om, renovert, eller på andre måter endret i forhold til det som opprinnelig ble oppført, vil straks situasjonen begynne å bevege seg inn på et område hvor potensielle konflikter ligger i dvale. Dårlig håndverk, kombinasjoner av gamle og nye løsninger, brudd på bygningforskrifter osv., er eksempler på hva som kan gå galt. Det som tilsynelatende framstår som en standardheving, og verdiøkelse, kan vise seg å være motsatt. Selgers faktiske kunnskapsnivå kan også være mangelfullt i forhold til eiendommens virkelige tilstand. I tillegg kommer ulike lokale forhold av betydning, som for eksempel beliggenhet, byggeskikk, klima og grunnforhold. Alder vil være et moment av viktighet i den sammenheng, ettersom denne faktor kan fortelle noe om hvor mye av det totale livsløp som er passert. Kombinasjonen av nevnte faktorer vil normalt gi kjøper en pekepinn om hva som kan forventes av eiendommen. Eiendommens tilsynelatende generelle, opplyste og forventede tilstand, vil normalt stå i nær sammenheng med den pris som ansees å være riktig. Forhold som spesielt attraktiv beliggenhet, knapphet på boliger osv., kan likevel i ulik grad forskyve denne balansen.

For å kunne avgjøre om mangelskravet er berettiget, må det legges til grunn hvilken stand kjøperen kunne ha en rettmessig forventning om at eiendommen skulle være i. Det vil være det negative avviket fra det berettigede som i praksis utgjør mangelen. Det må deretter gjøres en konkret vurdering om mangelen er av et slikt omfang at kjøper har et reelt krav mot selger, ettersom det stilles ulike krav til mangelens omfang i de ulike mangelsbestemmelsene i avhendingsloven. Eksempelvis må mangelen medføre et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning når avtalen inneholder ”as is” klausulen

i avhendingsloven § 3-9. I nevnte tilfelle må derfor aldersmomentet, alene eller sammen med andre mangler, utgjøre et avvik som oppfyller bestemmelsens vilkår om vesentlighet.

Alminnelig elde og slitasje vil normalt ikke være å anse som en mangel, men samtidig forventes det ofte en viss grad av vedlikehold fra selgers side for å bremse nedbrytningen. Det er ikke alltid at manglende vedlikehold vil være synlig for kjøper innenfor de rammer som stilles til dennes undersøkelsesplikt, jf avhendingsloven § 3-10.

Som nevnt under punkt 1.3 vil alder i praksis komme til uttrykk som ”levetid” ved praktisk anvendelse. I det følgende vil jeg derfor først redegjøre for hva man forstår ved bruk av begrepet ”levetidsbetraktninger” og hvordan dette kan anvendes ved mangelsvurderingen. Begrepet er systematisert av SINTEF Byggforsk<sup>11</sup> i egne blader i Byggforskserien.<sup>12</sup> Begrepet må sees i sammenheng med intervaller for vedlikehold og er primært ment som grunnlag for planlegging og budsjettering for ulike forvaltere av bygninger.<sup>13</sup> I kapittel 3 vil jeg ved gjennomgang av rettspraksis prøve å vise hvilken betydning nevnte levetidsbetraktninger har i praktisk rettsanvendelse når det skal avgjøres om det foreligger mangel.

Ettersom levetidsbetraktningene vil være retningsgivende for hvor lenge man kan forvente at en bygningskomponent skal vare ut i fra gitte kriterier finner jeg det interessant å se hvordan begrepet anvendes i praksis.

Alle deler av en eiendom utsettes for nedbrytende faktorer av ulike slag. Disse påkjenningene gjør at alle bygningskomponentene slites ned, men med ulik hastighet avhengig av type materiale og komponentens individuelle grad og type av påkjenning. Bygningskomponentens livsløp kan defineres som teknisk levetid, som er den tiden det tar før komponenten ikke lenger tilfredsstillende de spesifikke tekniske krav, som er nødvendig for å opprettholde sin tiltenkte funksjon. Som hovedregel må komponenten

---

<sup>11</sup> Eget konsernområde under forskningsorganisasjonen SINTEF.

<sup>12</sup> Byggforskserien. Enkeltstående blader med anvisninger, løsninger og anbefalinger for prosjektering, bygging og forvaltning av bygninger. Beskrivelse fra internetsiden til Byggforsk; <http://bks.byggforsk.no/>

<sup>13</sup> SINTEF Byggforsk, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler, Byggforskserien, Byggforvaltning 700.320 Del I, Sending 1 – 2007 og Brev fra Norges byggforskningsinstitutt til Advokatfirmaet Hersløv Flod & Co (nå Hersløv-Bull & Co) v/Jens Petter Bull, 05.05.2003.

erstattes ved oppnådd teknisk levetid. Som nevnt under kapittelets innledning, vil det ofte være mange ulike faktorer som utgjør den totale påkjenning bygningskomponenten utsettes for. Faktorene kan også variere i stor grad, noe som betyr at det ikke er mulig å oppstille noen absolutt levetid for noen bygningsdel. Dette er i en viss grad tatt hensyn til i ovennevnte blad i Byggforskserien ved å oppstille ulike intervaller for levetid, basert på hyppigheten av utført vedlikehold. Variasjonene er likevel så store at SINTEF Byggforsk påpeker<sup>14</sup> usikkerheten rundt intervallene for utskifting.

”Den tekniske levetiden bestemmes av fem hovedparametere<sup>15</sup>:

- 1) **Materialtekniske egenskaper:** Styrke, E-modul<sup>16</sup> etc.
- 2) **Design:** Prosjekteringsmessig utdeltaljing fra arkitekt, rådgiver etc.
- 3) **Utførelse:** Den fysiske utførelsen på bygget, dvs. den håndverksmessige standard.
- 4) **Påkjenninger:** Alle former for nedbrytende krefter fra brukere, vær og vind, kjemiske - og biologiske påvirkninger.
- 5) **Vedlikehold:** Det vedlikehold den enkelte bygningsforvalter utfører, spesielt preventivt vedlikehold. I denne sammenheng må vedlikehold oppfattes som alle tiltak som har betydning for funksjonaliteten.

De tre første parametrene (1, 2 og 3) bestemmer hvilken motstand mot nedbrytning som er tilstede i utgangspunktet. Parameter 4 er den nedbrytende kraft som omgivelsene i utgangspunktet medfører. Om vi så utfører vedlikehold, dvs. parameter 5, vil vi kunne "bremse" nedbrytningen slik at levetiden forlenges.”

---

<sup>14</sup> SINTEF Byggforsk, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, Byggforskserien, Byggforvaltning 700.320 Del I, Sending 1 – 2007.

<sup>15</sup> Bjørberg, Svein, NS 3424 – Tilstandsanalyse av byggverk med veiledning, s.8.

<sup>16</sup> E-modul er forkortelsen for ”*elastisitetsmodul*”. E-modul er forholdet mellom fasthet og forlengelse og forteller noe om motstandsevnen et materiale har mot elastisk deformasjon. Fra Wikipedia; <http://no.wikipedia.org/wiki/E-modul>

## Tilstand / funksjonalitet

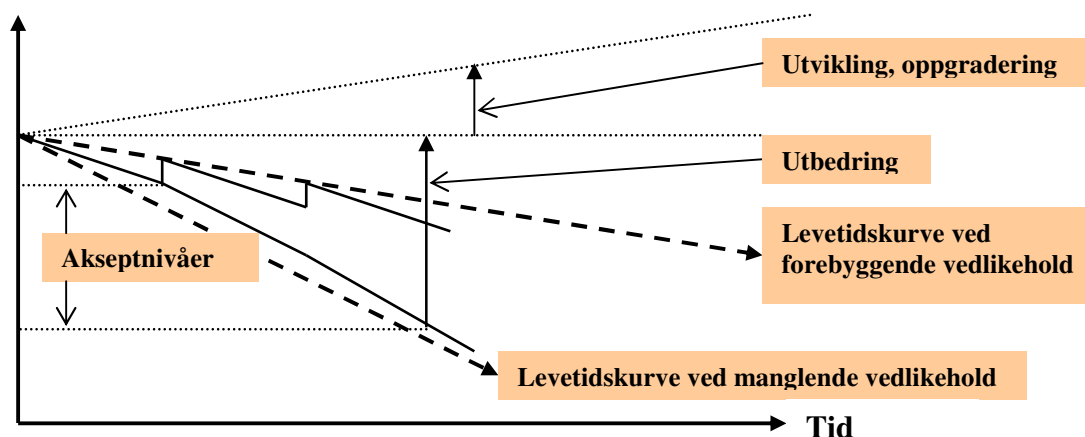


Fig 2.4 Forholdet mellom utvikling av tilstand, vedlikehold, bedring og oppgradering.

”I fig 2.4 representerer disse to situasjoner levetidskurven ved manglende vedlikehold respektive den med forebyggende vedlikehold. Om det etter mange år uten vedlikehold velger å rette opp situasjonen dvs. gjenskape utgangskvaliteten, så defineres det som utbedring. Krav til byggverk og bygningsdeler endrer seg over tid. For å tilfredsstille dette nivået må det foretas en oppgradering av byggverket. En total forbedring av et bygg fra dårlig tilstand til dagens krav gjennomføres som regel ved ombygging. Levetiden bestemmes av akseptnivået for tilstand som velges, dvs. når levetidskurven bryter dette nivået. Kriterier for akseptnivået kan være funksjonelle, tekniske, økonomiske, estetiske etc. Dette er vist i fig 2.4 ved henholdsvis start av vedlikehold respektive utbedring.”<sup>17</sup>

Som nevnt ovenfor påpeker SINTEF Byggforsk at intervallene for utskiftning av ulike bygningskomponenter er usikre, det vil i praksis bety at det ikke eksisterer noen eksakt fasit for levetiden. I tillegg til at faktorene som påvirker komponenten er svært varierende, kan også ny og forbedret teknologi påvirke utskiftning selv om levetiden reelt sett ikke er oppnådd. Det er også for lite dokumentert tallmateriale til ensidig å legge tabellene til grunn for å bestemme levetiden. Videre påpeker SINTEF Byggforsk at det

<sup>17</sup> Bjørberg, Svein, NS 3424 – Tilstandsanalyse av byggverk med veiledning, s.8.

heller ikke alltid er nødvendig med uskiftning i sin helhet ettersom reparasjon kan være tilstrekkelig for å utbedre den aktuelle bygningsdelen.<sup>18</sup>

I rettslige tvister rundt eiendomsoverdragelser er det vanlig at det strides om forventet levetid er passert. Selger påberoper seg regelmessig nedre grense for levetid som grunn for å avvise mangelskravet eller argument for nedsatt oppgjør. Risikoen for mangelen påvirkes på denne måten å skyves over på kjøper ved å hevde at forventet levetid er passert eller nært forestående. For kjøpers del gjelder følgelig det motsatte. Løsningen av tvisten fordrer en analyse av de tidligere nevnte hovedparametere ettersom en slik analyse vil være av stor betydning for plasseringen av risiko og ansvar. Det ovenfor nevnte detaljbladet fra SINTEF Byggforsk gir et godt utgangspunkt for en slik analyse, men fordrer riktig anvendelse av tabellene for å komme til et riktig resultat. Dette innebærer at bruker må ha en kombinasjon av relevant kunnskap og objektiv tilnærming. I desember 1995 kom NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk. Innhold og gjennomføring.<sup>19</sup> Standarden er ment som et systematisk verktøy for å oppnå størst mulig grad av objektivitet i vurdering og angivelse av tilstand. I kombinasjon med bladene i Byggforskserien hos SINTEF Byggforsk ligger forholdene til rette for å gjøre gode vurderinger.

Realiteten er likevel ofte annerledes. Knut Ivar Edvardsen og Jan Chr. Krohn hos SINTEF Byggforsk uttaler følgende i en generell uttalelse<sup>20</sup> datert 11.12.2000; "Et bad som er konstruksjonsmessig riktig i alle detaljer, og som utføres etter de anvisningene i byggforskserien som har vært gjeldende for eksempel de siste 15 årene, eller etter byggebransjens våtromsnorm, mener vi bør ha tilnærmet levetid som sanitærutstyret og rørinstallasjonene, dvs. 40-60 år." Det er vanskelig å finne at innholdet i denne uttalelsen gjenspeiler seg i rettspraksis. Det er snarere en tendens til at våtrommene tillegges en langt kortere levetid, ofte ned mot 10-15 år. Dette framstår som noe underlig, all den tid retten som oftest baserer sine levetidsbetraktninger på takstrapper utført av fagkyndige. Ole Mangor-Jensen og Sigurd Hveem, også hos SINTEF Byggforsk, uttaler i

---

<sup>18</sup> SINTEF Byggforsk, Intervaller for vedlikehold og uskiftning av bygningsdeler, Byggforskserien, Byggforvaltning 700.320 Del I, Sending 1 – 2007.

<sup>19</sup> Standard Norge. Norsk Standard NS 3424, 1.utgave desember 1995. Tilstandsanalyse for byggverk. Innhold og gjennomføring. [www.standard.no](http://www.standard.no)

<sup>20</sup> Brev fra Norges byggforskningsinstitutt til Advokatfirmaet Krogstad ANS v/Advokat Robert Helberg, datert 11.12.2000.

et brev<sup>21</sup> datert 05.05.2003: ”...vi har opplevd at tidsangivelsene i noen sammenhenger fortolkes og brukes annerledes enn det vi har forutsatt.” I samme brev sies det videre; ”De levetidene som vi angir i bladene er kun en angivelse for når man bør bemerke en mulig usikkerhet i tilstandsrapporten. Det står klart at levetiden både kan være kortere og lengre.”

Som en oppsummering av det foregående er det grunn til å fremheve at levetidsbetraktninger ikke er noen eksakt faktor, men en konkret, sammensatt vurdering som må gjøres i det enkelte tilfelle. På denne bakgrunn må det derfor utvises varsomhet når levetidsbetraktninger opptrer som grunnlag for mangelsvurderingen.

---

<sup>21</sup> Brev fra Norges byggforskningsinstitutt til Advokatfirmaet Hersløv Flod & Co (nå Hersløv-Bull & Co) v/Advokat Jens Petter Bull, datert 05.05.2003.

## 3.0 Mangelsbestemmelsene

### 3.1 Innledning

Mangel kan opptre på ulike måter. De åpenbare mangler for de fleste vil være de typiske fysiske forhold som opptre som svakheter eller tekniske svikt ved eiendommen. Det vil fortrinnsvis være disse som behandles i det følgende. Bestemmelsene om denne typen mangler finner vi i avhendingsloven kapittel 3. Andre former for mangler finnes også. Formålsmangler opptre når eiendommen ikke er egnet til det som er tilsvarende eiendommers vanlige formål, jf avhendingsloven § 3-2 (1). Forskriftsmangler vil foreligge når eiendommen er oppført eller endret i strid med forskrifter gitt av offentlig myndighet. Reglene om dette følger av avhendingsloven § 3-2 (2) og vil også normalt opptre som en bygningsteknisk omstendighet. Dette kan omfatte alt fra krav til rømningsveier, utførelse av elektriske installasjoner eller oppføring av tilbygg uten å søke om godkjenning. Videre har vi rådighetsmangler som kan være at det hefter begrensninger på eiendommen som innskrenker den tiltenkte bruk, for eksempel kulturminner eller andre verneverdige interesser. Rettslige mangler omfatter forhold som ulike rettigheter tilknyttet fast eiendom, eksempelvis hvem som har rett til å råde over den enkelte eiendom ved salg eller andre disposisjoner. De to sistnevnte former for mangler blir ikke behandlet i denne oppgaven. Det er et grunnleggende trekk ved de fleste mangelsbestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3 at subjektive forhold tillegges liten eller ingen betydning. Det avgjørende etter §§ 3-1, 3-2, 3-4, 3-5, 3-6, 3-8 og 3-9, er om objektet rent faktisk lider av en mangel, ikke om selger var kjent med dette. Betydningen av subjektiv kunnskap reguleres av avhendingsloven § 3-7.

Sondringen mellom manglende opplysning etter avhendingslovens § 3-7 og uriktig opplysning etter avhendingsloven § 3-8, kan i mange tilfelle være vanskelig. Det som tilsynelatende kan virke som en uriktig opplysning, kan i realiteten være en manglende opplysning. Mest illustrerende vil det være at en positivt uttrykt usannhet samtidig vil være en fortielse av den egentlige sannhet og kan følgelig åpne for bruk av begge bestemmelser. Eksempelvis når selger opplyser at badet er ”totalrenovert”, men unnlater å nevne at vann og avløpsrør er 40 år gamle. Innebygd i opplysningen om at badet er totalrenovert vil det være en forventning hos kjøper om at dette gjelder alle deler av badet. Det vil også normalt følge med en forventning om at arbeidet er utført



forskriftsmessig. I tilfellene med manglende opplysninger, jf avhendingsloven § 3-7, kan det tenkes at kjøper stiller spørsmål om eiendommens tilstand. I de tilfeller hvor selgers informasjon er uriktig, vil mangelsvurderingen flyttes fra avhendingsloven § 3-7 til § 3-8. Innebygget i opplysningsplikten ligger det grunnleggende, ulovfestet prinsipp om lojalitet i kontraktsforhold.

### **3.1.1 Avhendingsloven § 3-1**

Avhendingsloven § 3-1 er det prinsipielle utgangspunkt for mangelsvurderingen og paragrafens ordlyd er som følger;

#### **§ 3-1. Innleiande føresegn.**

- (1) Egedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer 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 egedomen 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 avtalebrot frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved egedomen fram til eit seinare tidspunkt.

Paragrafens første ledd slår fast hovedregelen om at eiendommen har mangel hvis den ikke samsvarer med det som følger av "avtala". Avvik fra faktiske opplysninger i salgsdokumentene, vil dermed som utgangspunkt kunne utgjøre en mangel. Bestemmelsen har en generell utforming. Det er regelmessig mer dekkende å nå fram med de mer spesifikke mangelsbestemmelsene i kapittel 3. Dette gjelder spesielt ved forhold som ikke følger av "avtala", men som likevel kan betraktes som en mangel. Eksempelvis manglende opplysninger, jf avhendingsloven § 3-7, eller gitte opplysninger som ikke er del av den formelle avtalen, men som likevel har hatt betydning for kjøper ved å ha "...verka inn på avtala.", jf avhl § 3-8. Sistnevnte vil også kunne inngå i helhetsvurderingen av hva som "...følgjer av avtala.", jf avhendingsloven § 3-1 (1). Dette vil være mest aktuelt i de tilfeller den manglende opplysning

antas å ikke slå gjennom overfor ”kausalitetskravet”<sup>22</sup> som følger av avhendingsloven § 3-8 (2). Kausalitet er et krav om årsakssammenheng mellom opplysning/manglende opplysning og kjøpet. Dette er imidlertid en annen problemstilling som ikke vil bli behandlet nærmere i det følgende.

Mangelsvurderingen etter § 3-1 (1) er rent objektiv og fordrer følgelig ingen utvist skyld fra selgers side.

I Rt-2006-1076 konkluderte Høyesterett med at fuktskader i en fire år gammel sokkeleilighet representerte en mangel, jf avhendingsloven § 3-1 første ledd og § 3-2. Årsaken til skadene var konstruksjonsfeil med grunnmuren. Prisavslaget ble satt til utbedringskostnaden. I Rt-2003-387 ble kjøper tilkjent prisavslag for lekkasje i takterrasse. Partene var enig om at selger ikke var kjent med feilene ved overdragelsen selv om arbeidet var utført av selger. Følgelig var kunnskapskravet etter avhendingsloven § 3-7 ikke oppfylt og selger ble gjort ansvarlig etter avhendingsloven § 3-1 første ledd.

### **3.1.2 Forskriftsmangler**

Reglene om forskriftsmangler er inntatt i avhendingsloven 3-2 (2).

Bestemmelsen lyder som følger;

**§ 3-2.** Generelle krav til tilstanden.

(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd skal eiegedomen vere i samsvar med offentlegrettslige krav som er stilt i lov eller medhald av lov, og som gjaldt for eiigedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva visar at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

Mangel grunnet i at eiendommen ikke oppfyller offentligrettslige krav, jf avhendingsloven § 3-2 (2) kan i forhold til aldersmomentet få en viss betydning i enkelte tilfeller. Utgangspunktet er at eiendommen skal tilfredsstillende de løpende krav som gjelder i forhold til tidspunktet for oppføring og eventuelle senere endringer som er gjort.

---

<sup>22</sup> Om ”...opplysningane har verka inn på avtala...”, jf avhendingsloven § 3-8 (2).

Bestemmelsen gjelder uten avgrensning alle typer offentligrettslige krav, også regler og krav til sikkerhet, miljø, regulering m.m.<sup>23</sup>

Som utgangspunkt er de offentligrettslige krav etter § 3-2 (2) et objektivt ansvar som ikke kan fraskrives uten videre. Bygningens alder kan likevel i enkelte tilfeller danne grunnlag for generelle reservasjoner som ”fraskrivelse av ansvar” eller ”som den er” forbehold etter avhendingsloven § 3-9. Det har tidligere hersket tvil om avhendingsloven § 3-2 står imot generelle ansvarsfraskrivelser etter avhendingsloven § 3-9. Praksis var en tid sprikende, og i mange saker ble det konstatert mangel som ga grunnlag for prisavslag med hjemmel i avhendingsloven § 3-2 (2), selv om mangelen ikke var vesentlig og til tross for at eiendommene var solgt ”as is”. Eksempler på slike avgjørelser finnes i Rt-1997-202 og LA-1996-1443 som begge omtales nedenfor. I andre saker ble det lagt til grunn at også forskriftsmanglene måtte være vesentlig for å begrunne ansvar når eiendommen var solgt ”as is”. I RG-2000-765 uttaler retten at ”ikke et hvert bagatellmessig brudd på forskriften på kontraktstidspunktet kan utgjøre en relevant rettslig mangel.” Retten legger til grunn at det må gjelde et visst ”vesentlighetskrav.” I RG 2004-74 uttaler retten at forskriftsfeil skal vurderes som alle andre feil, slik at det skal legges til grunn samme vesentlighetsvurdering som etter avhendingsloven § 3-9 siste setning. I HR-2005-1673 avgjør Høyesterett spørsmålet med samme resultat i det Høyesterett viser til vurderingen gjort av lagmannsretten i RG-2004-74. Høyesterett begrunnet også regelen om vesentlighetsvurdering med hensynet til å avgrense antall rettstvister, samt at fleksibiliteten ville øke i forhold til en ren ansvarsfraskrivelse. Forståelsen av regelen må etter dette innebære at vurderingen må gjøres på samme måte som vesentlighetsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9 siste setning. Bagatellmessige avvik fra offentligrettslige krav utgjør dermed ikke en relevant rettslig mangel. Ved manglende eller uriktige opplysninger fra selger, vil fortsatt avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 kunne gjøres gjeldende. Det vil etter sistnevnte bestemmelser være betydningen for kjøper som avgjør om forholdet kan legges til grunn som bagatellmessig eller ikke. Eiendommen kan ha åpenbare mangler på grunn av forsømmelse fra tidligere eiers side, eller selger kan ha ervervet eiendommen gjennom arv/dødsbo.

---

<sup>23</sup> Se nærmere Bergsåker (2003) side 237 forts. og RG-1997-1293, samt Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 80.

Det typiske tilfelle i forhold til offentligrettslige mangler er at den opprinnelige bygningsmassen har blitt gjenstand for endringer gjennom årene ved eksempelvis ombygging eller påbygging. Ofte gjøres slike endringer uten at eieren har de nødvendige kvalifikasjoner eller at påkrevd søknad til bygningsmyndighetene aldri blir gjort. Eksempelvis vil en garasje som er oppført uten byggetillatelse fra myndighetene lide av forskriftsmangel. Det samme vil være tilfelle hvis garasjen er oppført uten å følge visse pålegg som er gjort i byggetillatelsen, for eksempel minsteavstand til veg eller annen bygning.

I forhold til manglende kvalifikasjoner ved bygningsmessige arbeider er resultatet i LB-2005-79059 illustrerende. Lagmannsretten anså vinterhagens feil og mangler som en vesentlig kjøpsrettslig mangel og et vesentlig avvik fra offentligrettslige krav, jf avhendingsloven § 3-2 (2). Det ble ikke tillagt betydning at vinterhagen var bygget i 1985 og at allmenne levetidsbetraktninger gjorde at visse svekkelser i bygningskonstruksjonen måtte være påregnelig.

I noen tilfeller er forholdet til forskriftsmessig stand noe mer usikkert. I LG-1999-470 gjelder forholdet en bolig oppført i 1970. Kjøper avdekket at boligens grunnmur ikke var blitt pusset, bare beskyttet ved hjelp av Platon grunnmurspapp. Selger hadde ikke opplyst om forholdet, men begrunnet dette med at han ikke anså konstruksjonen å være forskriftsstridig på det tidspunkt boligen ble oppført. Retten la til grunn at det var varierende praksis for hvordan dette arbeidet ble utført i 1970. I området hvor eiendommen var lokalisert var metoden ansett å være fullgod på gjeldende tidspunkt. Den utførelse som selger hadde valgt var innenfor det aksepterte og led følgelig ikke av forskriftsmangel, selv om løsningen i ettertid har blitt fraveket. Kjøper kunne etter dette heller ikke nå fram med sin anførsel om mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-9 siste setning.

Selv om eiendommen opprinnelig er oppført forskriftsmessig, kan senere forhold endre denne status. Ombygging og påbygging kan utløse krav fra bygningsmyndighetene om at også den opprinnelige bygningsmasse må oppgraderes i henhold til dagens krav. Kontroll av eiendommen kan også avdekke at slitasje og elde har ført til at deler av eiendommen ikke lenger tilfredsstiller de opprinnelige krav. Dette vil som regel føre til pålegg om

utbedring innen en viss tid. Unnlatelse av å etterkomme pålegget kan i ytterste konsekvens medføre forbud mot bruk.

I Lf-1997-202 framkommer det av faktum at elektrisitetstilsynet gjennomførte kontroll med eiendommens elektriske anlegg etter kjøpers overtagelse. Besiktigelsesrapporten konkluderte med at anlegget ikke var i forskriftsmessig stand, slik at en rekke utbedringer måtte gjennomføres. Det var på det rene at manglene hadde vært til stede før kjøper overtok eiendommen, slik at tidsmomentet fikk betydning for risikoovergangen til selger. Avgjørelsen ble gjort før vesentlighetskravet ble lagt til grunn etter avhendingsloven § 3-2 (2), slik at kjøper ble innrømmet prisavslag til tross for at mangelen åpenbart ikke var vesentlig. Ettersom selger hadde unnlatt å gjøre kjøper oppmerksom på forholdet, kunne også mangelen blitt gjort gjeldende i forhold til avhendingsloven § 3-7. Grunnet selgers erkjennelse av ansvar ble spørsmålet ikke nødvendig å ta stilling til. For øvrig var det framsatt en rekke andre mangelsinnsigelser som kjøper ikke fikk gjennomslag for. Dommen er også vist til nedenfor under 3.2.2.

Faktum var noe annerledes i LA 2005-117179. Lagmannsretten la til grunn at selger hadde mottatt pålegg fra det lokale eltilsynet før salget av eiendommen fant sted. I premissene ble det lagt til grunn at selger har et objektivt ansvar for at de elektriske installasjoner samsvarer ...”med offentlegrettslige krav som er stilt i lov eller medhald av lov”, jf avhendingsloven § 3-2 (2). Retten la også til grunn at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger til kjøper. I likhet med avgjørelsen ovenfor, kunne også denne saken forholdt seg annerledes hvis kontroll av anlegget ikke var blitt utført i forkant av salget, men i tid forskjøvet til et tidspunkt etter overtagelsen. Selv om anlegget fortsatt ville vært forskriftsstridig, ville et eventuelt prisavslag vært avhengig av at mangelen var vesentlig. Fortsatt kunne selgers manglende opplysning hjemlet ansvar etter avhendingsloven § 3-7, men forutsatt at det var kontrollen av anlegget som gjorde selger kjent med forholdet, ville også denne muligheten falle bort.

I La-1996-1443 drøfter lagmannsretten kjøpers krav i forhold til svikt i eiendommens drenering. Boligen var oppført i 1980 og problemet var at dreneringen var tettet av finstoff som hadde trengt inn i rørene, sannsynligvis grunnet mangelfull utførelse. Selv om det hersket usikkerhet om når dreneringsfunksjonen opphørte å fungere, la retten til

grunn at svekkelsen var så langt fremskreden ved eierskiftet at den på det tidspunkt ikke tilfredsstilte byggeforskriftens krav til drenering. Tidsmomentet var av betydning for plassering av ansvaret hos selger. Avgjørelsen er også i dette tilfellet gjort før vesentlighetskriteriet ble regelen i forhold til avhendingsloven § 3-2 (2), slik at selgers ansvarsfraskrivelse, jf avhendingsloven § 3-9 siste setning, ikke kunne få gjennomslag. Salgssummen er ikke kjent, men kjøpers krav og erstatningens størrelse tilsier at mangelen sannsynligvis var vesentlig og således kunne avskjært selgers ansvarsfraskrivelse til tross for vesentlighetsgrensen. Hvis Høyesteretts avklaring av vesentlighetskriteriet i HR-2005-1673 hadde kommet forut for denne avgjørelsen, ville lagmannsretten kommet til det motsatte resultat.

Andre forhold som også kan tenkes å skape vanskeligheter opp mot avhendingsloven § 3-2 (2), er eiendom ervervet ved arv, gave eller andre måter som kan begrense selgers tilknytning og kunnskap om ulike omstendigheter. Selger vil i slike tilfeller ofte kunne ha problemer med å få orientert seg om alle forhold, spesielt hvis selger har liten kunnskap om eiendommens generelle vedlikehold og eventuelle endringer som er gjort siden oppføringen. Avgjørende for kjøpers mangelskrav blir da vesentlighetsvurderingen, under forutsetning av at selger ikke var kjent med de faktiske forhold eller på annen måte har gitt feilaktige opplysninger, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. En annen reell problemstilling i forhold til alder og forskriftsmangel er selgers uriktige eller manglende opplysning om når konkrete endringer er utført. Forskriftsendringer utløser gjerne nye og strengere krav, men får normalt ikke tilbakevirkende kraft for det arbeid som er godkjent eller utført etter gamle regler. Hvis forskriftsstridige arbeider hevdes å være gjort forut for endringer i forskriftene, kan dette virke som en lettvent løsning på en forskriftsstridig situasjon. I enkelte tilfeller vil tidspunktet for arbeidet være umulig å fastslå, men hvis det foreligger søknad for det utførte arbeidet kan det være mulig å kontrollere om gjeldende regler ble fulgt. Også i dette tilfellet vil de manglende eller uriktige opplysninger åpne for mangelskrav etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 hvis mangelen for øvrig er for bagatellmessig til å kunne vinne fram.

Alder i form av lang botid, eller tilknytning til eiendommen, kan på ulike måter få betydning for kjøpers krav om forskriftsmessige mangler. Dette vil også gjelde for de øvrige mangelsbestemmelsene som behandles i oppgaven. Hvis en bolig eksempelvis selges på tvangssalg og tidligere eier kjøper denne tilbake, vil påstand om mangel ved

eiendommen neppe kunne føre fram. Kjøper vil da normalt ha slik kunnskap om eiendommen at dette bør gjenspeiles i den pris vedkommende er villig til å betale. Alternativt vil alle mulige reservasjoner kunne gjøres, slik at selger kan vurdere sitt prisforlangende eller utbedre forholdene. Liknende situasjon kan også tenkes i forhold til leieboere som ønsker å overta eiendommen ved salg eller arvinger og ektemake som overtar eiendom de allerede bor i som ledd i arve- eller skifteoppgjør.

Tilfellene med forskriftsmangler gir seg utslag på forskjellige måter. I verste fall medfører mangelen at det nedlegges forbud mot bruk, i andre tilfeller vil enkle formaliteter kunne bringe forholdet i forskriftsmessig stand. Ettersom forskriftsmangler ikke nødvendigvis framstår som fysiske defekter, vil det lett kunne unngå kjøpers oppmerksomhet når selger ikke opptre redelig i forhold til sin opplysningsplikt. Hvis den forskriftsstridige handlingen er utført langt tilbake i tid, vil dette ytterligere kunne komplisere forholdet. Bevisbyrden kan bli vanskelig for kjøper. Redningen vil ofte bli kumulasjon med andre krav som samlet slår igjennom for selgers ansvarsfraskrivelse etter avhendingsloven § 3-9 siste setning.

Avhendingsloven § 3-2 (1) er en bestemmelse om formåls mangler.

Bestemmelsen lyder som følger;

**§ 3-2.** Generelle krav til tilstanden.

(1) Eigedomen har mangel dersom han ikkje

- (a) høver for dei føremål som tilsvarande eigedomar 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.

Bestemmelsen i § 3-2 (1) er en fastsettelse av generelle krav til eiendommen for at den ikke skal være mangelfull. Bestemmelsen regulerer formåls mangler og er fravikelig også i forbrukerkjøp, jf avhendingsloven § 1-2 (2). I forhold til aldersmomentet får bestemmelsen liten praktisk betydning og blir ikke behandlet i det følgende.

## **3.2 Manglende opplysninger**

### **3.2.1 Innledning**

Ordlyden i § 3-7 er som følger;

#### **§ 3-7. Manglende opplysning om eiegenomen.**

Eiegenomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eiegenomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel bare dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

Avhendingsloven § 3-7 er preseptorisk i forbrukerkjøp, jf avhendingsloven § 1-2. Dette innebærer at avtaler som fraviker lovens bestemmelser til forbrukerkjøperens ugunst, vil være ugyldige og kan ikke tillegges rettsvirkning. Derimot kan bestemmelsen forstås slik at avtaler som fravikes til gunst for sistnevnte, ikke er i strid med bestemmelsene og kan derfor tillates.

Bestemmelsen oppstiller et skyldkrav hos selger. Det vil bare være tilbakeholdte opplysninger som selger ...”kjente eller måtte kjenne til”... som rammes av bestemmelsen. Manglende kunnskap vil derfor rammes av bestemmelsen, såfremt ingen rimelig grunn kan unnskyldes selgers kunnskapsmangel. Dette kan i praksis reise vanskelige spørsmål om hva slags kunnskap som med rimelighet kan forventes hos selger, men utgangspunktet er at selger må svare for egen forglemmelse, og manglende kunnskap som følge av forsømte undersøkelser, som med rimelighet kunne forventes gjennomført. Dette kan være til særlig hjelp i de tilfeller det hersker usikkerhet om hva som følger av avtalen, jf avhendingsloven § 3-1 (1), men også generelt når kjøper ikke kan benytte seg av de objektive regler. Skyld kan altså foreligge selv om selger ikke hadde positiv kunnskap om forholdet. I forarbeidene<sup>24</sup> uttrykkes følgende; ”Meininga er at det ikkje må ligge føre noka rimelig grunn for å være uvitande.” Hvis det er nærliggende for selger å skaffe seg kunnskap om forholdet, vil en unnlåtelse kunne regnes for klanderverdig. Det må derfor foreligge en rimelig grunn for uvitenhet for å kunne gå fri for ansvar. Den som ”måtte forstå”, vil også være ansvarlig. Lovgiver har på denne måten også fjernet et bevisproblem ved at kjøper ikke trenger å bevise at kunnskap

---

<sup>24</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991). Om lov om avhending av fast eiegenomen (avhendingslova) side 89.



faktisk forelå hos selger. Tolkningen i rettspraksis er likevel noe sprikende og problemstillingen behandles også i juridisk teori, blant andre Kruger.<sup>25</sup> I RT-2001-369 (Takstmannsdommen) omtales kunnskapskravet som et krav om forsett eller grov uaktsomhet. I RT-2002-696 (NEBB-dommen) uttaler Høyesterett at ””måtte kjenne til” ikke er en bevisregel, men et normativt begrep.” Førstvoterende uttaler følgende; ”mangel kan altså foreligge selv om det er helt på det rene og uomtvistet at selgeren ikke hadde kunnskap om forholdet, men det er ikke tilstrekkelig at han burde kjent til det.” Førstvoterende viser også til forarbeidene som nevnt ovenfor. Det samme kravet om kunnskap finnes også i avhendingsloven §§ 3-2 og 3-10. I forarbeidene til avhendingsloven henvises det til kjøpslovens forarbeider<sup>26</sup> som omhandler samme kunnskapskrav. Opplysningsplikten er ikke avgrenset til ”vesentlige forhold” som i kjøpsloven<sup>27</sup> § 19, første ledd og håndverkertjenesteloven<sup>28</sup> § 19. Kunnskapskravet har lange tradisjoner i norsk rett og kan finnes i en rekke paragrafer i ulik lovgivning. Dette er eksempelvis kommet til uttrykk i kjøpsloven § 17 (2) b ”... som selgeren var eller måtte være kjent med...”. Nevnte forarbeider trekker også sammenlikning til gjeldsbrevloven<sup>29</sup> § 18 hvor kunnskapskravet kommer til uttrykk som ”... måtte skjønna...”. Rt-1978-321 viser til uttrykket ”visste eller måtte vita”, jf bilansvarsloven<sup>30</sup> § 7. Forarbeidene<sup>31</sup> legger til grunn en vanlig språklig forståelse av uttrykket. Høyesterett uttaler at ”etter vanlig språkbruk ligger det i ”måtte forstå” eller ”måtte vita” at man har for seg en situasjon som ut fra en normal bedømmelse gjør en mulig uvitenhet uforståelig.”

Også informasjon som ikke er vesentlig kan være av stor interesse for kjøper. Videre kreves det også at opplysningene er av en slik karakter at kjøper kunne forvente å få disse. Sistnevnte forhold vil basere seg på hva slags opplysninger som vil være i kjøpers interesse, ut fra kjøpers formål med handelen. Unntaket vil derfor være opplysninger som normalt vil være å regne som uinteressante for kjøper. Hvis opplysningene ligger innenfor området som normalt vil være i kjøpers interesse, har denne krav på å bli opplyst om forholdet. Selger går likevel fri når det er klart at den manglende

<sup>25</sup> Kruger, Kai, ”...Måtte kjenne til...” Frimodig ytring om avhendingslovens § 3-7.

<sup>26</sup> Ot.prp. 80 (1986-1987). Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsjøkjøp, vedtatt 11. april 1980. Side 59-60.

<sup>27</sup> Lov om kjøp. 13. mai. Nr 27. 1988.

<sup>28</sup> Lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere. 16. juni. Nr. 59. 1989.

<sup>29</sup> Lov om gjeldsbrev. 17 feb. Nr. 1. 1939.

<sup>30</sup> Lov om ansvar for skade som motorvogner gjer. 3 feb. 1961.

<sup>31</sup> Ot.prp.nr.24 (1959-1969). Om lov om erstatning for skade voldt av motorkjøretøy (bilansvarsloven). Side 30

opplysningen ikke har hatt innvirkning på avtalen, jf avhendingsloven § 3-7 siste setning. Dette er det samme kravet om kausalitet som nevnt under 3.2.1. I praksis kan det være vanskelig å trekke noen eksakt grense for opplysningsplikten, men hvis fortielsen fra selgers side har medvirket til kjøpers økte forventninger til spesifikke egenskaper på en slik måte at de har virket salgsfremmende, kan nok vilkåret antas å være oppfylt. Manglende opplysning om svikt i vitale funksjoner som eksempelvis drenering eller andre forhold som ikke er åpenbart synlig for kjøper, vil normalt favne under opplysningsplikten.

### **3.2.2 Alder og opplysningssvikt.**

I forhold til avhendingsloven § 3-7 får aldersmomentet regelmessig betydning. Det praktiske tilfelle vil være der bygningen som helhet, enkelte rom, konstruksjonsmessige detaljer eller tekniske installasjoner har fått inkorporert komponenter av eldre dato, som vil være av interesse og betydning for kjøper å bli kjent med. Som eksempel kan det ”nye” badet mangle fuktspærre, eller lide av skjulte forhold som at vann- og avløpsrør ikke er oppgradert i samsvar med resten av det utførte arbeid. Dermed kan selgers fortielse av at en eldre bygningskomponent er integrert i det som framstår å være av nyere dato, rammes av lovens ordlyd og følgelig utgjøre en mangel.

I forarbeidene uttales det at ”det er bedre å seie for mykje, og også seie det temmeleg sjølvsagte”<sup>32</sup>. Den omfattende rettspraksis i forhold til opplysningsplikten bærer imidlertid bud om at det ofte gis for lite informasjon fra selger.

Selger av en bolig fra 1969 unnlot å opplyse om tidligere problemer med vannledningen til eiendommen. I tillegg til at det var utført flere reparasjoner, forelå det også rapport fra rørlegger om at ledningsnettets burde utbedres i sin helhet. Totalt sammenbrudd var nært forestående. Lagmannsretten la til grunn, I LB-2005-79059, at selger ikke hadde oppfylt sin opplysningsplikt overfor kjøper, jf avhendingsloven § 3-7, og blir holdt ansvarlig for utbedringskostnadene etter avhendingsloven § 3-7. At ledningsnettets var aldrende og en generell risiko for ledningsbrudd måtte være påregnelig, fant ikke retten å være tilstrekkelig for å vurdere opplysningsplikten annerledes.

---

<sup>32</sup> Ot.prp. 66 (1990-91) side 96.

Et lignende tilfelle fremkommer av faktum i LA-2002-898. Kjøper ble tilkjent prisavslag for en rekke mangler på en 60 år gammel bolig. Anførsel fra selger om at forventet levetid for bygningens panel var utlevd, ble ikke hørt av retten. Retten kom til at selger hadde kunnskap om manglene eller ingen rimelig grunn til sin uvitenhet, jf avhendingsloven § 3-7. Manglene var heller ikke av en slik karakter at de burde vært oppdaget av kjøpers undersøkelse. Selgers manglende opplysninger om råte i panelet ble regnet som en mangel, jf avhendingsloven § 3-7. I sakens faktum går det fram at selger ble kjent med råten etter at innleid tømmer avsluttet sitt arbeid med en mindre utskiftning av panel. Det påbegynte arbeidet avdekket mer omfattende problemer enn først antatt, men selger foretok seg ikke noe mer med saken.

I LA-1997-1134 var faktum at betydelige råteskader på et gammelt hus ble oppdaget av kjøperne allerede før kjøpesummen var betalt. Bygningen var oppført rett før århundreskiftet og påbygget i 1939. Det var opplyst at boligen hadde stått ubebodd over lengre tid, samt at omfattende vedlikehold var påkrevd. Kjøper på sin side gjorde grundige forundersøkelser sammen med bygningskyndig. Den bygningstekniske tilstand ble etter dette ansett å være ...”svært alarmerende”. Lagmannsretten anså etter dette at kjøperne hadde akseptert manglene, og krav om prisavslag og erstatning førte ikke frem. For øvrig fant også retten at kjøperne hadde reklamert for sent. Det var ikke grunnlag for anførselen om at selgeren hadde opptrådt svikaktig.

I LG-2002-264 forholder retten seg til en fagkyndig uttalelse som hevder at ”enhver dreneringsinnretning må ventes å være brutt sammen etter høyst 40 år.” Ettersom dreneringen var anlagt samtidig med den 100 år gamle eiendommen, fikk uttalelsen ingen avgjørende betydning for resultatet, men legges likevel til grunn av lagmannsretten for å underbygge sitt standpunkt. Den fagkyndige uttalelsen lider åpenbart av manglende kunnskap om vesentlige forhold relatert til rådende oppfatning om levetider. Se nærmere om dette nedenfor.

I LG-2006-82660 drøfter lagmannsretten selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Saken gjaldt feil og mangler ved drenering på egenoppført bolig fra 1966. Selger hadde selv utført arbeidet med dreneringen. Etter overdragelsen oppdaget kjøper store mangler ved dreneringen, med den følge at kjelleren hadde vært utsatt for

fuktinntrengning i en årrekke. Retten fant det ikke bevist at selger hadde positiv kunnskap om fuktproblemene, jf avhendingsloven § 3-8, men at dreneringens mangelfulle utførelse kunne være et forhold som selger pliktet å opplyse om, jf avhendingsloven § 3-7. Retten finner likevel at tidsmomentet får stor betydning, slik at dreneringens alder på 37 år kan tale imot at opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-7 kan påberopes. Retten påpeker at det ikke kan forventes noen særlig resterende levetid på en så gammel drenering, selv om dreneringen var utført korrekt. Utover dette tar ikke lagmannsretten stilling til om selger har overholdt opplysningsplikten ettersom den finner vesentlighetsvilkåret i avhendingsloven § 3-9 andre punktum oppfylt. Med hensyn til lagmannsrettens vurdering av levetiden, kan det bemerkes at en korrekt utført drenering antas å kunne vare opptil 60 år. Dette følger av SINTEF Byggforsk levetidsbetraktninger og omfattende rettspraksis. Gjeldende drenering hadde ennå ikke oppnådd 2/3 av dette og kunne således fortsatt ha en resterende levetid på over 20 år eller ca 30 % av sitt maksimale livsløp. Selv om levetiden i praksis kunne vært utlevd, baserer lagmannsrettens vurdering seg på at dreneringen var korrekt utført. Den tekniske vurderingen legger til grunn en levetid som er for kort<sup>33</sup> og kunne ført til et annet resultat om ikke kostnadene ved utbedringen hadde oppfylt vesentlighetskriteriet, jf avhendingsloven § 3-9 andre punktum.

Dommen over står i kontrast til LF-1999-62 hvor lagmannsretten gir kjøper prisavslag for en nærmere 70 år gammel drenering tilhørende en eiendom fra 1928. Avgjørende blir selgers opplysningsplikt, jf avhendingsloven § 3-7. Grunnet eiendommens alder begrenses prisavslaget til den konkrete mangel, reparasjon der fuktinntrengningen skjer, slik at ikke hele dreneringen omfattes. Dreneringens alder blir dermed tillagt vekt ved avgjørelsen, men retten finner det likevel ikke nødvendig, som i avgjørelsen ovenfor, å avskjære mangelsinnsigelsen ved å hevde at opplysningsplikten ikke gjelder når dreneringen når en viss alder. Dette er i tråd med prinsippet om at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt.

I LB-2003-10384 blir resultatet et annet, men hovedsakelig begrunnet i andre forhold enn forståelsen av opplysningsregelen, jf avhendingsloven § 3-7. Bevismessig var kjøpers påstander vanskelig å dokumentere. Det ble på dette grunnlag vanskelig å nå frem med

---

<sup>33</sup> Se LB-2004-55104 og drøftelse under 3.4.2.

krav om at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, jf. § 3-7. Kjøper fikk ikke medhold. Dommen blir nærmere behandlet nedenfor under 3.3.2 og 3.4.2

I LG-2001-643 ble det anført i taksten for en 70 år gammel eiendom at den ”vurderes som tørr”. Kjøper reklamerte på fukt i kjelleren sammen med en mengde andre feil og mangler. Retten anså ikke vurderingen fra takstmann til å kunne tolkes som at det ikke kunne påregnes fukt overhodet. Det ble lagt til grunn at uttalelsen måtte sees i sammenheng med eiendommens alder og at man ikke kunne legge mer i uttalelsen enn at det ikke var vanninntrengning på vurderingstidspunktet.

Stedets konkrete tilstand vil være av vesentlig betydning for å vurdere om mangel kan påberopes. Ved spesielle grunnforhold kan det derfor være rimelig å forvente funksjonssvikt på dreneringen etter forholdsvis kort tid.

I RG-2001-56 gjaldt saken at en eiendom med kjeller bygget i multimur fikk fuktskader med påfølgende muggsopp og misfarging som følge av tett drenering. Eiendommen var 20 år gammel. Kjøper var gjort kjent med at eiendommen var fundamentert med betong på leire. Lagmannsretten la til grunn at skadene var forårsaket av at dreneringen var gått tett grunnet inntrengning av silt. Videre fant ikke retten det sannsynliggjort at selger kjente til at det var fukt i huset og kunne følgelig ikke legge manglende opplysning til grunn for å pålegge ansvar, jf. avhendingsloven § 3-7. Etter de for kjøper opplyste forhold sammenholdt med eiendommens alder, var retten av den oppfatning at ”kjøper måtte være forberedt på tett drenering.” Kjøper fikk ikke prisavslag. De to fagkyndige dommerne ville legge ansvaret på selger og tilkjenne et prisavslag som tilsvarte omkostningene med å rette mangelen. Selv om eiendommen var lokalisert til et sted med leire i grunnen er det ikke dermed påregnelig at dreneringen skal svikte etter 20 år. Det vises i denne sammenheng til LF-1997-202 hvor lagmannsretten legger generelt til grunn at det kun er et tidsspørsmål om når en 20 år gammel drenering vil bryte sammen, men at dette særlig vil gjelde i et myrområde som i den gjeldende sak hvor påkjenningen vil være ekstra stor.

I FSN 6377 06.11.2006 var saksforholdet at kjøper fikk opplyst at et eldre hus var totalrenovert i 2002. Noen måneder etter overtagelse ble det oppdaget fukt i kjeller. Forholdet var ikke opplyst i egenerklæringsskjema til tross for at selger var kjent med

både fukt i kjeller og blitt anbefalt å skifte dreneringen. Selgers forsikringsselskap ble ikke hørt med at svikt i dreneringen måtte være påregnelig og at de tilbakeholdte opplysninger av den grunn ikke var omfattet av opplysningsplikten. Dreneringen var ca. 20 år. Forsikringsskadenemda la til grunn at de tilbakeholdte opplysningene var i kjøpers interesse å bli kjent med, jf avhendingsloven § 3-7 og at selger åpenbart hadde holdt tilbake denne informasjonen. Kjøper fikk prisavslag med aldersfradrag på 50 %.

Aldersmomentet kan også gi seg utslag på andre måter enn den rent kvantitative målbare alder på eiendommen eller deler av denne. I forhold til kunnskapskravet, jf avhendingsloven § 3-7, kan dette eksempelvis gi seg det utslag at kravet til kunnskap om eiendommens tilstand skjerpes når selger har lang botid på eiendommen. Økt tilknytning vil kunne øke kjøpers forventning om å få opplyst alle relevante forhold. Det motsatte vil eksempelvis være at selger avhender en arvet eiendom<sup>34</sup> som geografisk befinner seg langt unna og som selger ikke har særlig kunnskap om. Det er imidlertid i sistnevnte tilfelle viktig å være bevisst på at situasjonen vil forholde seg annerledes hvis selger har engasjert takstmann eller annen fagkyndig til å dokumentere eiendommens tilstand. I sådant tilfelle vil selger risikere å bli identifisert med sin medhjelper. I RT-2001-369<sup>35</sup> (Takstmannsdommen) uttaler Høyesteretts flertall at avhendingsloven § 3-7 identifiserer selger med de medhjelpere som har fullmakt til å gi opplysninger i forbindelse med salget, i dette tilfellet takstmann som utarbeidet den tilgjengelige tilstandsrapport. Et annet eksempel på relevante forhold som selger kan ha en berettiget forventning om å få opplyst er selgers egeninnsats i forhold til utført arbeid på eiendommen.

I den ovenfor omtalte dommen i LB-2005-79059, ble manglende opplysning om selgers egeninnsats, når selger var klar over utilstrekkelige kvalifikasjoner i forhold til utførte tømmerarbeider, ansett av lagmannsretten å være brudd på opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-7. Selger hadde nær tilknytning og kjennskap til eiendommen over en periode på nærmere 25 år. Kjøper ble tilkjent prisavslag for de mangler eiendommen var påført grunnet selgers manglende kunnskap.

---

<sup>34</sup> Se LE-2005-165841 hvor kjøper av dødsbo ikke nådde fram med sitt mangelskrav hverken etter avhendingslovens § 3-7 eller § 3-9.

<sup>35</sup> Rt-2001-369, side 374

Alder kan som tidligere nevnt også gi seg utslag på andre måter enn den rent kvantitative hvor ulike egenskaper måles opp mot antall år. Eksempelvis kan kunnskap om konkrete ting svekkes over tid. Dette behandles i det følgende.

### **3.2.3 Tidsmomentet og andre omstendigheter ved eiendommen.**

Hendelser som ikke berører eiendommens fysiske beskaffenhet direkte, kan også få betydning i forhold til alder som tidsmoment. I § 3-7 bruker lovgiver ordet "omstende" ved eiendommen. Dette omfatter mer enn bare de fysiske egenskaper ved selve eiendommen. Av forarbeidene<sup>36</sup> framgår det at ordvalget er bevisst brukt for å hindre en uriktig avgrensning av de forhold begrepet omfatter. Selgers opplysningsplikt er derfor omfattende og kan også innbefatte forhold som naboskap, støy osv. Mord, selvmord eller tidligere bruk av boligen til spesielle formål, kan også tenkes å ha varierende betydning for ulike kjøpere. Det kan derfor neppe være urimelig å kreve at selger kommuniserer den aktuelle informasjon om slike "omstende" så tydelig at kjøper selv kan vurdere betydningen for sin egen del. I upublisert dom fra Tønsberg byrett 25. april 1996, fastslo retten at selger og megler ikke var nødt til å opplyse om mord som var skjedd 4 år før salget. Retten uttalte at "tidsforløpet sammen med det forhold at eiendommen alene har vært åsted tilsier etter rettens vurdering at eiendommen ikke led av noen mangel på overdragelsestidspunktet." Heller ikke i denne dommen uttalte retten seg konkret om hvor grensen ville gått for at forholdet skulle vært ansett som en mangel etter avhendingsloven § 3-7, men legger til grunn at fire år er et tidsforløp som avskjærer manglende opplysning om mord som grunnlag for mangel. Selv om eiendommen rent fysisk er uberørt av hendelsen, kan det vanskelig hevdes at resultat er uproblematisk i forhold til vilkåret "grunn til å rekne med å få", jf avhendingsloven § 3-7. Når passeres i så fall tidspunktet for at denne type innsigelser mister sin virkning? Er det snakk om uker, måneder eller år? Som nevnt innledningsvis bør kjøper få dette valget. Det vil være i tråd med lovgivers hensikt om å ikke avgrense bestemmelsen til de rent fysiske forhold. Hvis denne type forhold har betydning for kjøper i utgangspunktet, kan saken gjerne stille seg slik at tidsforløpet er helt uten betydning. Enkelte vil ikke bli berørt, noen vil få opplevelsen av redusert trivsel, mens andre vil finne det umulig å kunne bo i en bolig hvor mord eller andre hendelser har inntruffet. Individuelle forskjeller vil vanskelig la seg oppsummere i en enkel regel, men en regel som overlater valget til kjøper har oppfylt sin hensikt.

---

<sup>36</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 88-89

I Rt-2002-696 (NEBB-dommen) drøftes selgers reelle mulighet til å skaffe seg informasjon om mangler ved den eiendom som selges. I nevnte sak ble forholdet komplisert av at det dreide seg om næringseiendom hvor overdragelse til nye eiere, oppsigelse av ansatte og innleie av ny direktør førte til manglende oversikt over alle forhold ved eiendommen som ble solgt. Den tidsmessige nærhet til utarbeidelse av rapporten om forurensninger i grunnen ble tillagt betydning i dommen. At rapportene var utarbeidet kort tid (ca. 6 måneder) før salget gjorde at det var en rimelig mulighet for å gjøre seg kjent med denne kunnskap. I tillegg var kunnskap av vesentlig interesse for kjøper. Førstvoterende legger imidlertid til at ”dette kunne stilt seg annerledes dersom kunnskap var ervervet lang tid tilbake. Tidsmomentet er av betydning for vurderingen.”<sup>37</sup> Dette betyr at selv om de som representerte selskapet på salgstidspunktet ikke hadde faktisk kunnskap om eiendommens mangler, hadde selverselskapet kjent til forurensningene i grunnen. Den relativt korte tiden som hadde passert fra rapporten ble utarbeidet gjorde at kunnskapskravet ble ansett for å være oppfylt. Førstvoterende sier forøvrig ingenting om hvor lang tid som må passere før tilknytningen er så svekket at kunnskapskravet ikke lenger kan anses å være oppfylt. Noen fasit vil det neppe være mulig å oppstille. Avgjørelsen vil måtte basere seg på de konkrete og relevante fakta i hvert enkelt tilfelle, med en vesentlig grad av skjønn involvert. Samlet vil disse momenter gi muligheten til å vurdere om selger har hatt eller måtte ha kunnskap om forholdet.

Omvendt kan det også tenkes forhold som skal skje frem i tid. Selger kan sitte på kunnskap om endringer av betydning som foreløpig er på planleggingsstadiet. Bygging i nabolaget, ny vei, endringer i naboforhold, nedleggelse av skole eller butikk. Listen er uendelig, men vurderingen vil i det vesentlige bli som ovenfor. Informasjonens tilgjengelighet vil variere i de ulike tilfeller og den enkle løsning må også i dette tilfelle bli at selger kommuniserer de forhold som er kjent og som kan ha betydning for kjøper. Illustrerende er resultatet i LB-2006-1669 hvor kjøper blir berettiget til prisavslag grunnet selgers manglende informasjon om høyden på planlagt nabobygg. Selv om arbeidet med nabobygget var igangsatt allerede før overdragelsen, fant lagmannsretten

---

<sup>37</sup> Rt-2002-696 s.703



det likevel utvilsomt at denne type opplysning var omfattet av selgers opplysningsplikt overfor kjøper.

Gjennomgangen av rettspraksis må generelt kunne oppsummeres som at det normalt stilles strenge krav til søkers opplysningsplikt, jf avhendingsloven § 3-7. Selger vil være den nærmeste til å opplyse om forhold vedrørende eiendommen og må således bære bevisbyrden for at forholdet ikke har hatt noen betydning for kjøper. Kjøper bør fritt kunne vurdere alle forhold som kan tenkes å ha betydning innenfor rimelige grenser. Dette kan relativt enkelt ivaretas ved at selger velger å opplyse om litt for mye istedenfor å holde tilbake informasjon. Hvis kjøper derimot har spesielle hensikter med eiendommen plikter hun å informere selger om formålet, slik at selger får en rimelig mulighet til å reagere. Det må være rimelig å anta at situasjonen hvor all informasjon er tilgjengelig for kjøper, vil virke konfliktdepende og følgelig mindre prosessdrivende. Når kjøper føler seg lurt vil veien til rettsapparatet ofte være kort. Rettspraksis tyder også på at selgers anførsel om utlevd levetid i liten grad fører fram når det foreligger opplysningssvikt fra dennes side. Bestemmelsen ser etter dette ut til å fungere i tråd med lovgivers hensikt.

### **3.3 Uriktige opplysninger**

#### **3.3.1 Innledning**

##### **§ 3-8. Uriktig opplysning om egedomen.**

(1) Egedomen har mangel dersom omstende ved egedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom egedomen ikkje svarar til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.

Avhendingsloven § 3-8 regulerer virkningen av at selgers opplysninger om ”omstende ved egedomen”, er uriktig, i motsetning til avhendingsloven § 3-7 som regulerer de opplysninger som ikke har blitt gitt til kjøper. I forbrukerkjøp er bestemmelsen preseptorisk, jf avhendingsloven § 1-2(2).

Eksempler på tilsvarende regler finnes i kjøpsloven § 18, forbrukerkjøpsloven § 16 bokstav c og husleieloven § 2-3.

I motsetning til avhendingsloven § 3-7 er det ikke noe krav i § 3-8 om at selger ...”kjente eller måtte kjenne til”... opplysningen. Selger hefter for feilaktige opplysninger selv om hun har vært i god tro. Forarbeidene til bestemmelsen sier ”...regelen er objektiv i det den ikkje spør om grunnen til at opplysningane ikkje var riktige. Det kan såleis være en mangel etter § 3-8 sjølv om seljaren ikkje på noko vis ka klandrast for å ha gitt ei uriktig opplysning.” Uavhengig av utvist skyld fra selgers side, er hovedregelen at mangel foreligger ved positiv feilopplysning. I likhet med avhendingsloven §§ 3-1 og 3-7 har også § 3-8 et unntak fra hovedregelen. Det legges til grunn at opplysningene må ha virket inn på avtalen dersom kjøper hadde vært kjent med forholdet. Det er imidlertid selger som har bevisbyrden for at den manglende opplysning var uten betydning for kjøper.<sup>38</sup>

### **3.3.2 Alder og opplysningsplikten.**

Som alt annet eldes også fast eiendom og alder er den grunnleggende faktor ved vurderingen av hvor lang levetid man kan forvente. En positiv feilopplysning fra selgers side om når eiendommen ble oppført, kan være av stor betydning i mangelsvurderingen, men vil ikke alltid resultere i at mangelsinnsigelsen tas til følge. I LG-2003-2084 ble det gitt en betydelig feilinformasjon om bygningens alder, begrunnet i selgers villfarelse om denne. Det var ikke anført fra kjøper at dette hadde betydning for den bygningsmessige standard. Utover den feilaktige opplysning var eiendommen ikke gjenstand for andre feil eller mangler. Retten fant ikke noen indikasjon på at oppføringstidspunktet hadde noen betydning for bygningens tekniske eller økonomiske verdi. Det var kun rammeverket av laftet tømmer som gjenstod av den opprinnelige bygning. Kjøper kunne følgelig ikke nå fram med sitt krav om prisavslag all den tid differansen mellom oppgitt og virkelig alder ikke hadde negativ betydning for eiendommens verdi. Det var dermed ikke sannsynliggjort at den manglende opplysningen hadde virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-8 (2).

---

<sup>38</sup> Ot.prp. 66 (1990-1991) side 91

Når selger gir opplysninger om at noe er nytt, må dette innebære noe mer enn at det bare er nyere enn selve eiendommen. I forhold til levetidsbetraktningene vil selvsagt ”nytt” måtte vurderes konkret opp mot hva slags del av eiendommen det henvises til. Saken i LB-1996-570 gjaldt vanninntrengning i kjeller som følge av sviktende drenering. Selger hadde opplyst om at dreneringen var ny, men kunne ikke dokumentere at arbeidet virkelig var utført. Før saken kom opp i lagmannsretten erkjente selger at det ikke var lagt drenerør rundt huset. Lagmannsretten uttalte i premissene at opplysningen om ny drenering måtte gi kjøper forventning om at innredet kjeller måtte være tørr. Ettersom avhendingsloven ikke var trådt i kraft på salgstidspunktet viste lagmannsretten til prinsippene i avhendingsloven §§ 3-8, 3-9 og 3-10 ”...som må ansees som en senere kodifisering av de regler som gjaldt om disse regler på salgstidspunktet.” Kjøper ble tilkjent prisavslag.

Forholdet var det samme i LB-1999-1257. Ved salg av en boligeiendom fra 1963, ble det fra selger opplyst om at ”...utvendig dren er lagt nytt...”. Lagmannsretten la til grunn at for selger måtte forholdet oppfattes som at det var lagt nye rør i grunnen. Selger ble funnet å ha gitt uriktig opplysning, jf avhendingsloven § 3-8.

I LB-2003-10061 går det fram av faktum at selger hadde gitt klare og presise opplysninger i sin egenoppgave om at badegulvet var utført med membran. Retten legger til grunn at selger har gitt uriktige opplysninger, jf avhendingsloven § 3-8. Ettersom badet var ca. 20 år gammelt kom retten til at det var påkrevd med et standardhevningsfradrag i prisavslaget. Som utgangspunkt bruker retten levetidsbetraktningene fra Byggforsk, men antar at bad generelt kan ha lengre levetid hvis de er konstruksjonsmessig riktig utført. Fradraget ble skjønnsmessig fastsatt til 50 %. Vurderingen i tingretten var 20 %.

I LE-2004-25266 krevde kjøper prisavslag for uriktige opplysninger og vesentlige feil og mangler ved bad som var rehabilitert 20 år tidligere. Selger hadde unnlatt å opplyse at slukkassen og avløpsrørene fra 1956 ikke var skiftet ut ved oppgradering i 1982. Kjøper nådde ikke fram med kravet idet lagmannsretten antok at han måtte bære risikoen for at det kunne oppstå mangler med et 20 år gammelt bad.

I LB-2003-10384 ble resultatet et annet, men hovedsaklig begrunnet i andre forhold enn forståelsen av opplysningsregelen, jf avhendingsloven § 3-7. Lagmannsretten legger til grunn en viss bevismessig usikkerhet som vanskeliggjør dokumentasjon om forholdene på badet ved overtakelsen høsten 1999. I forhold til spørsmålet om uriktige opplysninger åpner retten for at selgers opplysninger i egenoppgave til forsikringsselskapet kan fritas fra det objektive ansvar for positivt gitte opplysninger, jf § 3-8. Til tross for åpenbare mangler ved utførelsen av badet og feil opplysninger om håndverkers kvalifikasjoner, kommer retten fram til at det ikke foreligger ”uriktige opplysninger som rammes av avhendingsloven” og tilgodeser dermed selger med at denne sannsynligvis har vært i subjektiv god tro. Dette kan neppe anses å være i tråd med lovgivers uttrykte vilje og omfattende rettspraksis på området. Lagmannsretten legger også til grunn et strengt krav overfor kjøper som forbruker i forhold til å forstå at de tilsikringer som ble gjort fra selgersiden ikke hadde noe reelt innhold i forhold til å gi noen utvidet garanti.

I HR-2005-01637 fikk ikke kjøper medhold i sine mangelsinnsigelser mot selger. Resultatet ble det samme som for tidligere rettsinstanser, men med dissens 4-1 i Høyesterett. Spørsmålet om vesentlig mangel etter avhendingsloven § 3-9 siste ledd ble ikke behandlet for Høyesterett og resultatet fra lagmannsretten<sup>39</sup> ble rettskraftig. I forhold til påstanden om selgers uriktige opplysninger, jf avhendingsloven § 3-8 inntok flertallet det standpunkt at selgers uriktige opplysninger i egenerklæringsoppgaven ikke hadde virket inn på avtalen, jf avhendingsloven § 3-8 (2). Erklæringen ble korrigert gjennom tilstandsrapporten som forelå. Ytterligere ga en uttalelse fra Nord Flisteknikk AS uttrykk for usikkerhet om de bakenforliggende forhold. I en slik situasjon antok flertallet at kjøper ikke la vekt på feilopplysningen i egenerklæringen fra selger. Mindretallet vurderte dette forhold annerledes.

En omvendt situasjon i forhold til opplysningsplikten finner vi i FSN 6083 20.03.2006. Saken var at selger hadde bygget nytt bad i 1998-99. Selger opplyste at han selv hadde bygget badet, men under oppsyn av fagmann. Opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-8 var således oppfylt. Etter eierskiftet oppdaget kjøper at konstruksjonen av sluket ikke tilfredsstilte kravene etter våtromsnormen. Selger hevdet at opplysningen om at arbeidet var utført av han selv måtte senke kjøpers forventning til fagmessigheten.

---

<sup>39</sup> LB-2003-10384. Mer om denne under 3.6.2

Forsikringskadenemnda var ikke enig i dette. Kjøper måtte ha en berettiget forventning om at badet var forsvarlig utført etter den informasjon selger hadde gitt om at arbeidet var utført under oppsyn av fagmann. For øvrig ble mangelsvurderingen gjort etter vesentlighetskriteriet i avhendingsloven § 3-9 siste setning. Det ble ikke gjort fradrag for standardheving.

I FSN 6035 06.03.2006 får kjøper medhold i sitt krav om prisavslag grunnet uriktige opplysninger fra kjøper om at badet var utstyrt med varmekabler, jf avhendingsloven § 3-8 (1). Selgers prosessfullmektig ACE påberopte seg badets alder som grunnlag for å avvise kravet, til tross for salgsoppgavens positive opplysning. Alderen tilsa at forholdet ikke kunne antas å ha virket inn på avtalen, jf § 3-8 (2). Utskiftning av kablene måtte være påregnelig etter så mange år og dermed ville kjøper få en tilfeldig fordel på selgers bekostning hvis forholdet ble ansett som en mangel.

Forsikringskadenemnda bemerket til dette at bevisbyrden i forhold til avhendingsloven § 3-8 (2) påhviler selgeren. Nemnda var ikke i tvil om at opplysningen åpenbart hadde betydning for den pris kjøper ville betalt for eiendommen og anså dermed kjøper for berettiget til å få erstattet kostnadene med å installere varmekabler på badet. Nemnda tok ikke hensyn til påstanden om at badets alder skal være et moment som avskjærer selgers opplysningsplikt. Selger må stå ansvarlig for den positivt opplyste egenskapen. Nemnda gjorde imidlertid fradrag for de øvrige arbeider som medførte at badets standard ble oppgradert.

I likhet med opplysningsplikten som følger avhendingsloven § 3-7, vil de fleste av hensynene også gjøre seg gjeldende i forhold til § 3-8. Opplysningsplikten står generelt sterkt i rettspraksis, dog med enkelte unntak fra tid til annen. Kjøper stiller sterkere med sitt mangelskrav når selger har holdt betydningsfull informasjon tilbake. Dersom feilinformasjon ikke har hatt betydning for avtalen, må selger frifinnes selv om feilopplysning åpenbart er avgitt ”med vilje”. Der kjøper når fram med sitt krav, må han regelmessig finne seg i et skjønnsmessig fradrag for den eventuelle standardheving som finner sted. Fradraget vil normalt øke proporsjonalt med eiendommens alder, men andre hensyn kommer også i betraktning. Hvis avviket er stort i forhold til selgers forsikringer, kan resultatet gjerne også bli at fradraget ikke kommer til anvendelse eller blir svært lavt.

## **3.4 Avhendingsloven § 3-9**

### **3.4.1 Innledning**

#### **§ 3-9. Eignedom selt ”som han er” e.l.**

”Endå om eignedomen er selt ”som han er” eller med liknande allment atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles.”

Som selvstendig moment vil alder kunne ha stor betydning når vesentlighetsvurderingen skal gjøres etter avhendingsloven § 3-9 andre setning. De fleste andre vurderinger holdes ”opp mot” bygningens alder for å ha en slags målestokk å forholde seg til. Bygningens alder, eller alder på utskiftninger av nyere dato, vil ofte være avgjørende for kjøpers forventninger og mulighet til å vurdere prisen i forhold til varen. Dette vil derfor være det naturlige referansepunkt i forhold til forventet stand på bygningen.

Utgangspunktet er at ”som den er” forbehold skal forstås etter lovens ordlyd ved kjøp av brukt bolig. Det vil ofte være usikkerhet omkring boligens tilstand, og spesielt for eldre hus.<sup>40</sup> I Rt-2002-696<sup>41</sup> (næringsforhold) uttaler Høyesterett at det ikke er grunnlag for at ”som den er” klausulen skal tolkes restriktivt. Det vil avhenge av ei konkret vurdering av hva slags risiko som var påregnelig. Selger hadde en vel overveid grunn til å ta forbehold etter mer enn 100 år med forurensende næringsvirksomhet på området. Hvis eiendommen er kjøpt ”som den er”, jf avhendingsloven § 3-9, vil påstand om mangler være avhengig av selgers brudd på opplysningsplikten etter lovens § 3-7 eller at selger har gitt uriktige opplysninger, jf § 3-8. I LA-2002-898 fant retten at det ikke var nødvendig å ta stilling til selgers forbehold, jf avhendingsloven § 3-9 første punktum, grunnet bestemmelsens unntak for selgers manglende opplysning. Retten la til grunn at selger måtte ha kjent til manglene eller ikke hadde noen rimelig grunn for ikke å gjøre det ettersom råteskadene var avdekket ved tidligere undersøkelse av fagmann. I tillegg vil det også forligge mangel hvis eiendommen ”er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva ellers”, jf § 3-9 siste setning.

---

<sup>40</sup> Syrstad, Helge, Avhendingslova § 3-9 siste punktum – vesentlighetsgrensen, s.89.

<sup>41</sup> Rt-2002-696 side 702 (NEBB-dommen)

Mangelen kan likevel ikke gjøres gjeldende hvis kjøper kunne gjort seg kjent med forholdet ved forhåndsundersøkelse av eiendommen, så fremt det ikke foreligger grov uaktsomhet, uærlighet eller selger "for øvrig handla i strid med god tru", jf avhendingsloven § 3-10 2. ledd. Etter omfattende rettspraksis i forhold til vesentlighetskriteriet legges det normalt til grunn at mangelen bør utgjøre minst 3-4 % av kjøpesummen, men noen god målestokk er dette nødvendigvis ikke. Ensidig bruk av proSENTsatsar kan føre til urimelige resultat i de tilfeller hvor eiendommens pris er høy. Normalt vil det også knytte seg større forventninger til eiendom i høyere prisklasse, så fremt ikke prisen utelukkende er en konsekvens av eiendommens attraktive beliggenhet. Dette har nok vært realiteten ved omsetning av en rekke fritidseiendommer de siste årene hvor selve bygningsmassen fremstår som en mindre del av verdifastsettelsen. Vurderingen må derfor også inneholde en vesentlig grad av skjønn som tar hensyn til de konkrete forhold i det enkelte tilfelle. I Rg-1996-435 går det fram av faktum at den prosentmessige utbedringskostnad for feilkonstruksjon ved et bad lå i grenselandet for hva som normalt anses å være vesentlig. Retten la derfor til grunn at i kombinasjon med badets alder på 20 år, ble helhetsvurderingen at det ikke forelå en vesentlig mangel. Kjøper måtte være forberedt på skjulte feil under disse forutsetninger, men retten la til at avgjørelsen ble gjort under tvil. I Rt-2002-1425 (Bukkeboddommen) legger Høyesterett større vekt på hva kjøper kunne forvente ut fra de konkrete forhold, enn det rent kvantitative forholdet mellom kjøpesum og utbedringskostnad. "Prosentlæren" har vært aktivt gjenstand for debatt i juridisk teori og diskusjoner, men dette er et eget forhold på siden av temaet for oppgaven og vil ikke bli behandlet nærmere. Mangelsvurderingen vil hovedsaklig basere seg på faktiske opplysninger om bygningens alder, selgers opplysninger, herunder tilstandsrapport etc., kjøpers undersøkelse og berettigede forventning, samt den ovenfor nevnte sammenheng mellom pris og kostnad for utbedringen av mangelen. Funksjonen av de nevnte momenter vil avgjøre om kravet til vesentlighet i § 3-9 er oppfylt.

I forhold til eiendommens alder vil utgangspunktet være at terskelen ligger høyere for å påberope seg mangler på eldre eiendommer enn nye, men andre kriterier spiller også inn som nevnt ovenfor. I denne sammenheng vil levetidsbetraktningene ha betydning som en veiledende faktor, men både godt utført og manglende vedlikehold kan medføre at det vil foreligge ytterligere avvik enn det slingringsmonn som ligger innenfor øvre og nedre terskel til forventet levetid. Presentasjon av eiendom sammenholdt med selgers

opplysninger om utskiftninger og annet vedlikehold som berører eiendommens tilstand, vil være av avgjørende betydning i de fleste tilfeller. Det er denne informasjonen som vil danne grunnlaget for kjøpers forventninger til eiendommens beskaffenhet. Ved manglende kunnskap om eiendommens stand bør selger derfor benytte seg av spesifikk ansvarsfraskrivelse, slik at kjøper i større grad kan kontrollere enkeltdetaljer eller vurdere å ikke kjøpe hvis omstendigheten indikerer for stor risiko. Dette vil samtidig kunne virke som en stimulans for selger til å undersøke eiendommen grundig og dermed avdekke eventuelle svakheter i forkant av salget.

### **3.4.2 Alder og vesentlighetskriteriet.**

Forbehold om at eiendommen selges ”som den er”, jf avhendingsloven § 3-9, har blitt en standard ansvarsfraskrivelse i eiendomsmeglers kjøpekontrakter. Hensikten er å skyve over på kjøper den risiko som alltid ligger latent ved kjøp av en brukt bolig eller eiendom. I utgangspunktet er ikke dette urimelig, men bestemmelsen setter likevel visse skranker for hvor langt ansvarsfraskrivelsen rekker. Bergsåker<sup>42</sup> peker på at klausulen etter hvert har blitt den praktiske hovedregel ved kjøp av brukt eiendom, slik at eiendommen må være i vesentlig dårligere stand enn forventet for å kunne nå fram med påstand om mangel. Bergsåker stiller spørsmålsteget ved om dette er en god ordning.

Den rene vurderingen av ”vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9, forutsetter at selger har oppfylt sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Vurderingen blir etter det om eiendommen er i ”vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles.”, jf avhendingsloven § 3-9 siste setning. Som tidligere nevnt er vurderingen gjerne sammensatt, hvor også forhold som pris og markedsføring kan inngå sammen med den forventbare stand i forhold til alder og synlige forhold.<sup>43</sup> Selgers rolle vil også kunne ha betydning. Den aktive selger som konkretiserer ansvarsfraskrivelsen ved å påpeke reelle risikomomenter overfor selger vil følgelig stå sterkere enn den generelle ansvarsfraskrivelse fra den passive selger. Ved å påpeke eventuelle svakheter får kjøper en oppfordring til nærmere undersøkelse og samtidig en mulighet til å ta forbehold ved kontraktsinngåelsen. Dette gjelder også i

---

<sup>42</sup> Trygve Bergsåker, fjerde utgave (2003) side 183.

<sup>43</sup> Se LB-2005-55104 hvor rettens flertall uttaler at ”[v]idere vil det være et moment at kjøpesummen og verdien på boligen i dette tilfellet var så høy at kjøperen kunne regne med at den var i god teknisk stand.”



sterkere grad ved omsetning av nyere eiendommer hvor det i mindre grad vil knytte seg en generell usikkerhet til eiendommens tilstand enn ved de eldre eiendommer.

Eksempel på den aktivt opplysende selger finner vi uttrykt i Rt-2002-1425 (Bukkeboddommen). Kjøper av en boligeiendom nådde ikke fram med sin anførsel om at det forelå vesentlig mangel, jf avhendingsloven § 3-9 siste setning. Selv om mangelen var ubestridt av selger var forholdet en konkret skade som begge parter var kjent med. Selger hadde opplyst kjøper om forholdet og aktivt oppfordret til nærmere undersøkelse for å kartlegge årsaken til inntrengning av vann i kjelleren. Det var således ubestridt at selger hadde oppfylt opplysningsplikten, jf avhendingsloven § 3-7. Etter eiendomsoverdragelsen viste det seg at kostnadene til utbedring ble høyere enn antatt. Høyesterett kom til at kjøper måtte bære risikoen for dette ettersom selger hadde gitt klare opplysninger om problemene. At eiendommen bare var mellom 7 og 12 år ved overdragelsen fikk ingen betydning. Det vesentlige punkt i dommen er hvilke konkrete risikomomenter selger har påpekt overfor kjøper. Når kjøper er gjort kjent med en konkret svakhet eller risiko vil dette også skjerpe undersøkelsesplikten, jf. avhendingsloven § 3-10 og flytte terskelen for hva kjøper måtte regne med.

Fra behandlingen i lagmannsretten (LE-2001-656) framkommer det også at selger har opplyst om feil ved den bygningsmessige konstruksjonen utover det rent dreneringsmessige, samt påpekt en rekke skader som følge av vanninntrengning. Det var også opplyst i taksten at den gamle grunnmuren stod direkte på fjell og dette var også synlig ved at det stakk ut fjell av muren ved inngangspartiet.

Manglende dokumentasjon om de påståtte mangler kan få alvorlige konsekvenser for kjøper. I LB-2003-10384 ble lagmannsrettens resultat at selger gikk fri etter påstand om vesentlige mangler i et nybygget badrom, jf. avhendingsloven § 3-9 siste setning. I dommens premisser er det de bevismessige forhold som avskjærer mangelsinnsigelsen fra kjøper. Etter at de påståtte problemer manifesterte seg ble badrommet revet og totalrenovert uten at det ble foretatt noen form for dokumentasjon av forholdene. På bakgrunn av badets alder og eiendommens markedsføring er det rimelig å anta at resultatet ville blitt annerledes hvis kjøper hadde sørget for tilstrekkelige bevis. Grunnet det økonomiske omfanget var vesentlighetskriteriet utvilsomt oppfylt. Saken ble anket til Høyesterett, men innskrenket i forhold til vesentlighetsvurderingen etter

avhendingsloven § 3-9. Resultatet fra lagmannsretten ble dermed rettskraftig på dette punkt.

Levetidsbetraktningene blir grundigere behandlet i LB-2004-55104 (dissens 2-1). Kjøper fikk prisavslag for mangel ved drenering, jf. avhendingsloven § 3-9, siste setning. Lagmannsretten la til grunn at en drenering som hovedregel er ment å vare i minst 40 år, men normalt adskillig lenger. I gjeldende sak var dreneringens funksjon nedsatt på en eiendom oppført i 1980. Retten uttalte i premissene at det er kun ved ekstrem påvirkning at levetiden kan være så kort som 20 år. Slike forhold var det ikke tale om i gjeldende sak. I sin vurdering la retten til grunn levetidsbetraktninger fra blad i Byggforskserien. Ut fra lokale forhold skulle dreneringen normalt ha en levetid på minst 60 år. Dette synet fikk også støtte fra de sakkyndige vitner i saken fra OPAK og Multiconsult. Retten tok i sin vurdering hensyn til det usikkerhetsmoment som er anført i gjeldende blad i Byggforskserien, men påpeker at kombinasjonen av nevnte betraktninger og uttalelsene fra de fagkyndige er tillagt betydelig vekt. Selgers prosessfullmektig, ACE European Group Limited, anførte at dreneringen var innenfor påregnelig vedlikeholdsintervall og at dette måtte legges til grunn for kjøpers berettigede forventning på kjøpstidspunktet. Konkrete vurderinger av forholdene etter avtaleinngåelsen kunne derfor ikke ha betydning. ACE støtter sin anførsel blant annet på to rettsavgjørelser i henholdsvis LF-1997-202 og LB-2002-2262. I begge avgjørelsene er lagt til grunn at forventet levetid må være oppnådd ved passerte 20 år. I førstnevnte avgjørelse var eiendommen lokalisert i et myrområde med spesielt krevende forhold som var allment kjent. I den andre avgjørelsen hersket det bevismessig usikkerhet om det i det hele tatt hadde eksistert noen drenering, men retten la generelt til grunn at dreneringen var ved "...tampen av sin levetid..." etter 20 år. Lagmannsrettens flertall uttaler at de to omtalte avgjørelser legger til grunn en "...for kort levetid for et dreneringsanlegg som en alminnelig hovedregel." Mindretallet sluttet seg også til denne vurderingen og uttrykte at premissene i de to omtalte dommer "...i det minste er unyansert når det uten forbehold legges til grunn at et dreneringssystem går mot slutten av levetiden etter 20 år..." Mindretallet kommer likevel til et annet resultat begrunnet med hensynet til forutsigbarhet og "...derigjennom redusere antall tvister." Standpunktet innebærer en aksept av at det jevnlig gjøres feilaktige vurderinger i forhold til ulike bygningskomponenters levetid. Ved å tillate at innstegspunktet for levetidsbetraktninger blir synonymt med øvre grense for levetid, vil resultatet åpenbart bli urimelige. I praksis vil konsekvensen av en slik tankegang bli en

hovedregel om at mangelsinnsigelser avskjæres ved innstegspunktet for nedre, forventet levetid, slik at det i realiteten bare vil være ved kjøp av forholdsvis ny bolig at kjøper kan ha mulighet for å nå fram med et mangelskrav. Det er mulig en slik regel vil redusere antall tvister, men rettssikkerheten vil lide tilsvarende i andre enden. Som nevnt under oppsummeringen under 2.0, er levetidsbetraktninger ikke noen eksakt faktor, men en konkret, sammensatt vurdering som må gjøres i det enkelte tilfelle. Det må være mulig å skape forutsigbarhet på annen måte enn å fortsette en praksis som åpenbart baserer seg på feil faktum.

Et annet eksempel på argumentering for risikoovergang ved nedre levetid får vi i Forsikringskadenemndas uttalelse 5373 25.10.2004; Kjøper fikk medhold i at leilighetens bad hadde mangler, men måtte tåle et fradrag på 30 % i prisavslaget grunnet badets alder og standardhevingen som utbedringen medførte. Leiligheten var lokalisert i en bygård fra 1938, men badet var ca. 20 år gammelt. Også i denne avgjørelsen viser ACE til LF-1997-202 som eksempel på at det er innarbeidet praksis i rettssystemet på at risiko går over på kjøper når forventet levetid passerer innstegsterskelen. Nemnda påpeker i denne sammenheng at ACE "unnlater å nevne at retten i nevnte tilfelle tok hensyn til svært lokale forhold hvor det var allment kjent at dreneringssystemer hadde kort forventet levetid."

I LG-2006-82660 gjorde lagmannsretten et poeng av at selv om kjøperne ikke kunne forvente noen resterende levetid av betydning når det gjaldt dreneringen, var det noe annet enn å forvente at dreneringen skulle være beheftet med slike opprinnelige feil og mangler at det har oppstått fuktskader som følge. Retten fant kjøper berettiget til prisavslag, jf avhendingsloven § 3-9 siste setning.

Forholdet var av lignende karakter i LA-2006-105609. Kjøper av en 27 år gammel boligeiendom fikk problem med fukt i kjelleren som følge av mangelfull drenering. I salgsprospektet var eiendommen betegnet som meget godt vedlikeholdt. Det var inntatt en standard tekst som oppfordret til befaringsavtale av eiendommen, men det var ingen spesiell oppfordring om å gjøre særskilte undersøkelser relatert til fukt og drenering. Lagmannsretten poengterer forskjellen til Rt-2002-1425 (Bukkeboddommen) hvor selger ga konkrete opplysninger om forholdene samt oppfordret kjøper gjentatte ganger til å undersøke nærmere. Selv om det ikke forelå feil eller manglende opplysninger fra selgers

side, ble forholdet funnet å være vesentlig, jf avhendingsloven § 3-9 siste setning. Retten påpeker at normal levetid for drenering er 20 – 40 år, slik at årsaken til mangelen ikke kan forklares med alder eller alminnelig slitasje. Det måtte således være utførelsen som var mangelfull. Levetidsbetraktningene ble også lagt til grunn ved beregning av standardhevningsfradraget.

Selv om ordlyden i § 3-9 oppstiller en hovedregel om vesentlighet for at mangel skal foreligge, modifiseres denne av at det kreves noe mer fra selger enn bare en uoverveid, generell ansvarsfraskrivelse. Konkretisering av bekymringsfulle forhold og oppfordring om ytterligere undersøkelse gir kjøper mulighet til å undersøke dette forhold grundig, eventuelt reservere seg i kontrakten inntil forholdet er tilstrekkelig utredet. Problemet er den praktiske gjennomføring, ettersom de fleste salg skjer med en standard klausul om ansvarsfraskrivelse. Ofte er nok saken slik at selger ikke er kjent med regelens egentlige innhold. Dette gir en falsk trygghetsfølelse som endog kan anspore til å holde informasjon tilbake eller gi uriktige opplysninger om konkrete forhold. Overraskelsen kan bli stor for de som har båret på en følelse av immunitet gjennom ansvarsfraskrivelsen. Det kan være rimelig å anta at bedre informasjon i forberedelsene til salgsprosessen kan virke forebyggende på denne typen konflikter. I tillegg vil en bedre kvalitetssikring av tilstands- og takstrapporter gi bedre sikkerhet for både kjøper og selger. Krav om obligatorisk tilstandsrapport kan være riktig vei å gå. Barne- og likestillingsdepartementet har planlagt å få satt ned et utvalg som skal vurdere en slik ordning.

### **3.5 Kort om avhendingsloven § 3-10**

Paragrafens ordlyd er som følger;

#### **§ 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.

(2) Har kjøparen før avtala vart inngått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

(3) Fyrste og andre ledd gjer inga innskrenking i § 3-7 om manglande opplysning om eiendomen.

Avhendingsloven § 3-10 regulerer betydningen av kjøpers undersøkelse av eiendommen før avtaleinngåelsen. Undersøkelse etter overtagelsen reguleres av avhendingsloven § 4-9. Det følger ikke av § 3-10 at kjøper er pålagt noen undersøkelsesplikt, men det er vanlig at kjøper undersøker eiendommen av egen interesse. Hvis kjøper er kjent med mangelfulle forhold med eiendommen, eller han måtte ha kjent til slike forhold, mister kjøper retten til å påberope seg disse som mangel, jf avhendingsloven § 3-10 (1). Det samme vil være tilfelle dersom kjøper burde oppdaget forholdet ved en forundersøkelse, men har unnlatt å følge selgers oppfordring om dette, jf. avhendingsloven § 3-10 (2).

Uavhengig av alder vil hovedregelen fortsatt være at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt.

Alder vil i utgangspunktet ikke utgjøre noen endring i forhold til kjøpers undersøkelsesplikt, men hvis selger oppfordrer spesielt til undersøkelse grunnet eiendommens alder, kan forholdet bli annerledes. Det kan tenkes at en slik oppfordring vil skape større forventninger til hvilke tiltak kjøper bør gjennomfør utover en overfladisk befarig. Dette vil kunne skjerpes ytterligere hvis selger gir uttrykk for spesifikke forhold som bør undersøkes nærmere. Det samme kan være tilfelle hvis kjøper har spesielle planer med eiendommen som går ut over det som selger kan forvente. I LA-1998-1230 la retten til grunn at det generelt ikke var å anbefale å bygge kjeller i et hus som var så gammelt. Når kjøper ønsket å gjøre nettopp dette ble det kjøpers plikt å informere selger om formålet med kjelleren. Selger kunne ikke med rimelighet vite om dette forholdet og var da følgelig avskjært fra å oppfordre kjøper til å undersøke kjelleren spesielt for det tiltenkte formål.

### **3.6 Prisavslag. Avhendingsloven § 4-12.**

Ordlyden i § 4-12 er som følger;

#### **§4-12. Prisavslag**

- (1) Har eiendomen mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.
- (2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnaden med å få mangelen retta.

Prisavslag er den mest brukte sanksjonen som brukes mot selger når det foreligger mangel etter bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Som nevnt under punktene 1.3 og 1.6, vil prisavslag være ett av flere alternative beføyelser når det foreligger mangel, jf avhendingsloven § 4-8.

Ettersom prisavslaget er ment å skulle kompensere for avviket mellom det kjøper har avtalt å kjøpe og det som kjøper i realiteten har fått, vil det lett kunne oppstå ubalanse hvis kjøper får fullt ut dekket omkostningene med å utbedre mangelen. Forarbeidene,<sup>44</sup> legger til grunn at en forholdsmessig avkortning av kjøpesummen i stor grad vil sikre balansen i avtaleforholdet selv om dette avviker fra tidligere rettspraksis og viser til kjøpslovens forarbeider<sup>45</sup>. Her heter det at ”Forholdet mellom den nedsatte og den avtalte pris skal tilsvare forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand.” Overført betyr dette at prisavslaget skal tilsvare verdiforskjellen mellom eiendommen med mangelen og eiendommen i kontraktsmessig stand. I tilfeller hvor markedsverdien er vanskelig å fastslå, åpnes det for bruk av skjønn med vektlegging på hvilken kostnad retting av mangelen innebærer. I noen tilfeller vil det være vanskelig å utbedre mangelen uten samtidig å gjøre en oppgradering. Tilfellene med baderom eller drenering er særlig illustrerende. Ofte må det gjøres svært inngripende eller totale rehabiliteringer for å utbedre mangelen. Dette vil samtidig medføre en proporsjonalt stigende standardheving i forhold til objektets alder, slik at kjøper får en langt bedre vare enn hun opprinnelig ervervet. Hvis tvisteobjektet er et 20 år gammelt bad, vil det lett medføre urimelighet hvis selger skal måtte betale den totale omkostning med oppgradering til et nytt bad. Forskjellen er stor fra et bad som tilfredsstiller dagens forskriftsmessige krav, til det kontraktsmessige bad som skulle være 20 år gammelt og fungere i henhold til datidens standard. Løsningen er å gjøre et forholdsmessig fradrag for den standardheving, og følgelig verdimesse økning, som følger av utbedringen. Fradraget skal tilsvare den merverdi som blir tilført utover den avtalte stand.

I utgangspunktet er det tidspunktet for bruksovertaking, etter mønster fra kjøpslovens § 38, som legges til grunn for vurdering av markedsverdien, men forarbeidene<sup>46</sup> åpner også

---

<sup>44</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) side 107-108.

<sup>45</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-1987) side 90.

<sup>46</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) side 108.

her for skjønnsmessig vurdering, ettersom eksakt fastsettelse av markedspris kan være vanskelig. Selv om det er tidspunktet for bruksovertaking som legges til grunn når markedsverdien skal fastsettes, kan det være annerledes for fastsettelsen av selve prisavslaget.

I LA-2006-105609 var faktum at kjøper krevde prisavslag for mangel ved dreneringen på en 27 år gammel boligeiendom. Lagmannsretten gav kjøper medhold, men gjorde et skjønnsmessig fradrag på 60 % i utgangspunktet for prisavslaget. Retten begrunnet fradraget med den standardheving som fornyingen medførte og at levetidsbetraktningene gjorde det påregnelig med en utskiftning i løpet av 10-20 år. Det vil forholde seg annerledes når mangelen knytter seg til eiendom av nyere dato. I Rt-2006-1076 ble boligkjøper tilkjent prisavslag tilsvarende omkostningene med å utbedre konstruksjonsfeil på grunnmuren. Sokkelleiligheten var fire år gammel. Høyesterett fant ikke at utbedring av forholdet medførte noen standardheving som det kunne gjøres fradrag for.

Selv om retten som utgangspunkt søker å kompensere for den tilførte merverdi når fradraget beregnes, vil det ofte medføre vanskeligheter å gjøre dette nøyaktig. Skjønn blir derfor en viktig faktor når dette gjøres.

## **4.0 Avsluttende bemerkninger**

Alder er et moment av vesentlig betydning ved mangelsvurderingen. Som tidligere nevnt vil alder fungere som en målestokk for hvilke forventninger som med rimelighet kan legges til grunn av kjøper. Alder er likevel ikke tilstrekkelig som selvstendig moment. En rekke andre faktorer vil også påvirke vurderingen. Gjennom sitt livsløp vil den enkelte eiendom påvirkes av sine eiere og omgivelsene generelt. Graden av påkjenninger og eiernes omsorg vil ha stor betydning for hva som kan forventes. Det viktige blir ikke alderen som en kvantitativ målestokk, men hva som kan forventes i forhold til alderen når eiendommens historie er kjent. I denne sammenheng vil prinsippet om lojalitet i kontraktsforhold spille en viktig rolle.

Betydningen av SINTEF Byggforsk levetidsbetraktninger synes å være økende. Stadig oftere blir de brukt som grunnlag for rettens vurderinger i forhold til mangelsprosmål. Levetidsbetraktningene er utvilsomt en viktig rettesnor som kan bidra til en langt mer forutsigbar praksis i eiendomstvisten. Bruken forutsetter imidlertid at de som skal anvende informasjonen har noe kunnskap på det bygningstekniske området. Variablene er mange og ukyndig bruk kan lett føre til galt resultat.

Selgersiden, ofte representert ved sitt forsikringsselskap synes å ha langt bedre oversikt over levetidsbetraktningene enn kjøpersiden ofte har. Etter at det er avsagt en rekke dommer hvor levetidsbetraktningene har fungert som en skranke for kjøpers mangelsinnsigelser kan den senere tids rettspraksis tyde på at domstolene er blitt mer oppmerksom på hvordan levetidsbetraktningene er ment brukt. Denne økte forståelsen har resultert i at kjøper som med rette har forventet at drenering, badrom o.l har fungert, selv om det er ”gammelt”, når frem med sine mangelsinnsigelser.



## Kilder

### *Lov*

Lov om avhending av fast eiendom 3. juli 1992 nr 93. (avhendingsloven)

Lov om kjøp. 13. mai. Nr 27. 1988.

Lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere. 16. juni. Nr. 59. 1989.

Lov om ansvar for skade som motorvogn gjer. 3 feb. 1961.

Lov om gjeldsbrev. 17 feb. Nr. 1. 1939.

Lov om kjøb. 24. mai. 1907 nr. 2.

Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova). 13. juni Nr. 43 1997.

### *Lovforarbeider og andre offentlige utredninger.*

Ot.prp.nr.24 (1959-1969). Om lov om erstatning for skade voldt av motorkjøretøy (bilansvarsloven).

Ot.prp. 80 (1986-1987). Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980.

Ot.prp.nr.66 (1990-1991). Om lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova).

### *Domsregister*

Rt-1978-321

Rt-2001-369 – Takstmannsdommen  
Rt-2002-696 – NEBB-dommen  
Rt-2002-1425 – Bukkebodommen  
Rt-2003-387 – Takterrasedommen  
Rt-2003-612 – Arealsviktdommen  
Rt-2005-1281  
Rt-2006-1076  
HR-2005-1281  
La-1996-1443  
La-1997-1134  
Lb-2005-79059  
Le-2001-653  
Lg-2002-264  
Lg-2006-82660  
La-2002-898  
Lg-2004-25868  
Lb-2004-55104  
Lf-1999-62  
Lb-2003-10384  
Lf-1997-202  
Lb-2002-2262  
Lg-2001-643  
Rg-2001-56  
Le-2005-165841  
Lb-2006-1669  
LG-2003-2084  
LB-1996-570  
LB-1999-1257  
LB-2003-10061  
LE-2004-25266  
LE-2006-180041  
RG-1996-435  
LB-2005-55104  
LE-2001-656

LA-1998-1230  
LA-2006-105609  
RG-1997-1293  
RG-2000-765  
RG-2004-74  
LG-1999-470  
LA-2005-117179

### ***Forsikringsklagekontoret.***

Forsikringskadenemdas uttalelse 5373 25.10.2004

Forsikringskadenemdas uttalelse 6035 06.03.2006

Forsikringsklagenemdas uttalelse 6083 20.03.2006 Mangel ved montering av membran i tilslutning til gulvsluk – avhendingsloven §§ 3-8 og 3-9.

Forsikringskadenemdas uttalelse 6377 06.11.2006

### ***Litteratur***

Trygve Bergsåker, Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven, fjerde utgave, Oslo 2003.

### ***Artikler***

Kruger, Kai, ”Måtte kjenne til...” Frimodig ytring om avhendingslovens § 3-7, Jussens venner 2004 s 273, Universitetsforlaget 2004.

Bergsåker, Trygve, Høyesterett og avhendingsloven, Juristkontakt nr. 7/2003 s.41, Norges juristforbund 2003.

Syrstad, Helge, Avhendingslova § 3-9 siste punktum – vesentlighetsgrensen. Tidsskrift for eiendomsrett, 2005, side 86.

## ***Publikasjoner, veiledninger og uttalelser***

SINTEF Byggforsk, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, Byggforskserien, Byggforvaltning 700.320 Del I, Sending 1 - 2007.

SINTEF Byggforsk, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, Byggforskserien, Byggforvaltning 700.320 Del II, Sending 1 - 2007.

SINTEF Byggforsk, Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger, Byggforskserien, Byggforvaltning 700.330, 2003.

Brev fra Norges byggforskningsinstitutt til Advokatfirmaet Hersløv Flod & Co (nå Hersløv-Bull & Co) v/Jens Petter Bull, 05.05.2003.

Brev fra Norges byggforskningsinstitutt til Advokatfirmaet Krogstad ANS v/Advokat Robert Helberg, datert 11.12.2000.

Bjørberg, Svein, NS 3424 – Tilstandsanalyse av byggverk med veiledning, Multiconsult AS, desember 2001.

Standard Norge. Norsk Standard NS 3424, 1.utgave desember 1995. Tilstandsanalyse for byggverk. Innhold og gjennomføring.

## ***Kilder på Internett***

Wikipedia; <http://no.wikipedia.org/>

SINTEF Byggforsk; <http://bks.byggforsk.no/>

Lovdata; <http://lovdata.no>

Standard Norge; [www.standard.no](http://www.standard.no)