

**SELGERS UTBEDRINGSRETT OG
KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT
VED OVERDRAGELSE AV FAST EIENDOM**

Avhendingsloven §§ 4-10 og 4-19

Kandidatnummer: 542

Leveringsfrist: 25. april 2007

Til sammen 17 001 ord

25.04.2007

Innholdsfortegnelse

1	<u>INNLEDNING</u>	1
1.1	Oppgavens problemstillinger, tema og aktualitet	1
1.2	Avgrensning	2
1.3	Begrepsbruk	5
1.4	Rettskildegrunnet	6
1.4.1	Avtalen	6
1.4.2	Lov	7
1.4.3	Lovforarbeider	8
1.4.4	Rettspraksis	9
1.4.5	Øvrige rettskildefaktorer	11
1.5	Oversikt over den videre fremstilling	12
2	<u>AVHL. §§ 4-10 OG 4-19 I EN STØRRE SAMMENHENG</u>	13
2.1	Hensyn bak bestemmelsene	13
2.2	Bestemmelsenenes forhold til mangelsbegrepet	15
3	<u>DRØFTELSE AV AVHL. §§ 4-10 OG 4-19</u>	16
3.1	Innledning	16
3.2	Idamar-dommen og Brkanovic-dommen	16
3.3	Retting av mangler etter avhl. § 4-10	18
3.3.1	Innledning	18
3.3.2	Hva forstås med de to vilkårene "urimeleg ulempe" og "særleg grunn" i avhl. § 4-10 første ledd?	18

3.3.3	Utvidet reklamasjonsplikt for kjøperen etter avhl. § 4-10 første ledd?	21
3.3.4	Hvilke krav stilles til selgerens tilbud om retting i avhl. § 4-10 første ledd?	24
3.3.5	Når har selgeren retteplikt etter avhl. § 4-10 andre ledd?	29
3.3.6	Hva innebærer vilkåret " <i>innan rimeleg tid</i> " i avhl. § 4-10 tredje ledd?	31
3.3.7	Hvem av partene må bære kostnadene ved rettingen i henhold til avhl. § 4-10 tredje ledd?	36
3.3.8	Rettsvirkninger etter avhl. § 4-10 fjerde ledd	38
3.4	Reklamasjon i avhl. § 4-19	42
3.4.1	Innledning	42
3.4.2	Hva skal forstås med " <i>innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga</i> " i avhl. § 4-19 første ledd?	43
3.4.3	Oppstilles det innholdskrav eller formkrav etter avhl. § 4-19 første ledd?	47
3.4.4	Absolutt reklamasjonsfrist i avhl. § 4-19 andre ledd	51
3.4.5	Hva skjer dersom " <i>seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru</i> " etter avhl. § 4-19 tredje ledd?	53
4	<u>LITTERATURLISTE</u>	55
5	<u>LOVREGISTER M.M</u>	57
6	<u>DOMSREGISTER</u>	59
7	<u>ARTIKLER</u>	61

1 Innledning

1.1 Oppgavens problemstillinger, tema og aktualitet

De to hovedproblemstillingene denne oppgaven reiser er; a) *Når har kjøper av fast eiendom tapt sin rett til å kreve misligholdsbeføyelser mot selger, fordi selger har blitt avskåret fra å rette en mangel?* b) *Når er kravene til reklamasjon fra kjøper oppfylt?* Disse to problemstillingene vil utgjøre oppgavens hoveddrøftelse.

Hvis en kjøper av fast eiendom oppdager en mangel ved eiendommen, er det en forutsetning at han reklamerer¹ til selger innen en viss tid for å beholde krav på misligholdsbeføyelser mot denne selgeren. Selgeren må deretter reagere på kjøperens fremsatte reklamasjon ved å tilby, og gjennomføre retting² av mangelen, for at kjøperen skal kunne avskjæres fra misligholdsbeføyelser som prisavslag, erstatning og hevning. Av den grunn har denne oppgaven fått tittelen; *"Selgers utbedringsrett og kjøpers reklamasjonsplikt ved overdragelse av fast eiendom."*

Problemstillingene har sitt utgangspunkt i lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 nr 93 §§ 4-10 og 4-19. Avhendingslova³ regulerer i stor grad rettsforholdene ved kjøp og salg av fast eiendom, herunder forbrukerkjøp. I hovedsak vil den videre fremstillingen dreie seg om tolkningen av disse to bestemmelsene for å fastlegge deres innhold og anvendelsesområde, samt gi en vurdering av reglene. Avhl. §§ 4-10 og 4-19 er som nevnt utgangspunktet for drøftelsen, og på bakgrunn av det vil oppgavens fremstilling få karakter av å være en lovfortolkningsoppgave.

¹ Se mer om reklamasjon i pkt. 3.4 under.

² Se mer om retting i pkt. 3.3 under.

³ Avhendingslova omtales heretter som avhendingsloven, eller i forkortet form avhl.

Problemstillingene er i høy grad aktuelle da det til enhver tid omsettes svært mange eiendommer her i landet, både mellom forbrukere og profesjonelle parter. Kjøp og salg av fast eiendom involverer ofte betydelige verdier, og det er derfor viktig med en hensiktsmessig lovregulering. Som en følge av dagens hektiske boligmarked gjennomføres eiendomsoverdragelsene ofte i rekordfart, noe som kan medføre konflikter mellom kjøperen og selgeren i etterkant av salgsprosessen. De korte tidsfristene som ofte gis ved budgivning⁴ gir kanskje særlig kjøperen liten mulighet til å skaffe seg oversikt over situasjonen, og kjennskap til eiendommen. Denne manglende oversikten kan igjen medføre en misfornøyd kjøper fordi eiendommen ikke svarte til forventningene, enten disse forventningene er berettigede eller uberettigede.⁵ Hvis et slikt avvik fra det forventede kan karakteriseres som en "mangel" i henhold til avhendingsloven, oppstår det som ovenfor nevnt rettigheter for kjøperen som han kan påberope seg overfor selgeren. Avhl. §§ 4-10 og 4-19 tar sikte på å regulere noen av disse situasjonene.

1.2 Avgrensning

Avhendingslovens anvendelsesområde fremgår av §§ 1-1 og 1-1a, som angir hvilke former for avhendelse og hvilke objekter som omfattes av loven. Etter en alminnelig språklig forståelse av avhl. § 1-1 første ledd, første punktum, gjelder loven avhendelse av fast eiendom⁶ når slik avhendelse skjer ved frivillig salg⁷, bytte og gave. Siden selgerens rett til

⁴ Se forskrift om eiendomsmegling av 20. mars 1990 nr 177 § 8-6 tredje ledd, tilføyd ved forskrift 10. november 2006 nr 1226. Ny 24-timers regel ved budgivning som innebærer at det fra 1. januar 2007 ble forbudt for meglere å formidle bud til selger i forbrukerforhold, tidligere enn 24 timer etter siste annonserte visning. Det viser seg at denne regelen ikke har bidratt til å kjøle ned markedet, heller motsatt, ved at den har bidratt til at folk får tid til å tenke seg om og regne på hva de har råd til. Se f. eks. artikkel på E24 Næringsliv, 23. januar 2007. Tilgang: <http://e24.no/makro-og-politikk/article1612502.ece>.

⁵ Sett i forhold til størrelsen på investeringen som f. eks. forbrukere gjør ved kjøp av bolig, foretas det ofte svært dårlige forundersøkelser.

⁶ Med avhending av fast eiendom menes overføring av eiendomsretten til eiendommen, jfr. Nordtveit (2005) s. 2119.

å rette mangel i henhold til avhl. § 4-10, og kjøperens reklamasjon etter § 4-19, først og fremst gjør seg gjeldende ved salg, avgrenser jeg mot avhendelse ved bytte⁸ og gave⁹.

Avhl. §1-1 første ledd, andre punktum, definerer hva som menes med ”fast eiendom” i avhendingsloven. Definisjonen er utformet med sikte på å avgrense begrepet fast eiendom mot løsøre, og gir ikke en uttømmende avgrensning av hva salget av fast eiendom omfatter.¹⁰ Etter lovens tekst omfattes avhendelsesobjekter som bebygget og ubebygget grunn, samt andre innretninger som er varig forbundet med grunnen. I det følgende velger jeg å avgrense mot de rene tomtekjøp. Grunnen til denne avgrensningen er at de fleste tvister i forbindelse med avhl. §§ 4-10 og 4-19 naturlig nok dreier seg om avhendelse av fast eiendom inkludert bygningsmasse, og at tomtekjøp her fremstår som relativt uproblematisk i de fleste tilfeller.

Avhl. § 1-1 første ledd, tredje punktum, fastslår at avhendelse av sameiepart, samt avhendelse av eierseksjon og tomtefesterett også omfattes av lovens regler. Det fremgår av avhl. § 1-1a at omsetning av borettslagsleiligheter nå omfattes av loven.¹¹ Denne oppgaven vil ikke avgrenses mot slike særskilte rettigheter.

I den følgende fremstilling vil jeg forsøke å belyse rettstilstanden samlet sett for avhl. § 4-10. Dette innebærer at bestemmelsen vil bli behandlet både med tanke på brukte og nye bygninger, jfr. henholdsvis første og andre ledd. Likevel vil redegjørelsen i det alt

⁷ Avhending ved tvangssalg, ekspropriasjon, arv etter lov eller testament, odelsrett eller annen rett til å få kjøpe en fast eiendom for fastsatt pris eller liknende etter takst, faller utenfor loven, jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 21 og 61, og bl.a Bergsåker (2003) s. 28, 30, 37.

⁸ Se nærmere om dette f. eks. Bergsåker (2003) særlig s. 38-43.

⁹ Se nærmere om dette f. eks. Bergsåker (2003) særlig s. 43-50.

¹⁰ Jfr. Nordtveit (2005) s. 2119.

¹¹ Avhl. § 1-1a ble vedtatt i forbindelse med vedtakelsen av burettslagslova av 6. juni 2003 nr 39, og trådte i kraft samtidig med burettslagslova 15. august 2005.

vesentlige fokusere på brukte bygninger når rettspraksis behandles.¹² Årsaken for en mer sparsommelig rettspraksis som omhandler andre ledd skyldes trolig at det må antas at nybygg i utgangspunktet skal være fritt for mangler. I tillegg bærer loven preg av å være skrevet først og fremst for salg av brukte bygninger. Avhl. §§ 4-10 og 4-19 vil derfor sjeldnere få anvendelse ved salg av nybygg. De fleste spørsmål vedrørende nybygg der avtaleinngåelsen mellom partene ligger før i tid enn ferdigstillingen, vil for øvrig være regulert av bustadoppføringslova¹³, som omhandler forbrukerentrepriser. Mellom profesjonelle parter vil det i all hovedsak være kontraktsregulert.¹⁴

Den videre fremstilling vil således først og fremst omfatte avhendelse av fast eiendom ved salg av brukte bygninger der mangler oppdages.

Avhl. § 4-19 har regler om både kjøperens reklamasjonsplikt ved forsinket oppfyllelse fra selgerens side og for mangler ved avhendelse av fast eiendom. Jeg velger å avgrense oppgaven til kun å omfatte reklamasjonsplikten ved mangler. Begrunnelsen er at forholdet mellom kjøperens reklamasjonsplikt og selgerens adgang til retting av mangler står i fokus i denne oppgaven. En annen viktig grunn er at reklamasjonsreglene har størst praktisk betydning ved mangler.¹⁵ Det er derfor også mest naturlig at den videre behandlingen og eksemplene konsentreres om reklamasjonsfristen ved mangler. Avhl. § 4-10 omhandler for øvrig kun mangelsituasjonen.

¹² Jfr. for øvrig oppgavens tittel; ”*Selgers utbedringsrett og kjøpers reklamasjonsplikt ved overdragelse av fast eiendom.*”

¹³ Se lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr 43, jfr. § 1.

¹⁴ Kontraktsreguleringen mellom profesjonelle følger ofte Norsk Standard (NS), og regulerer partenes rettigheter der leveransen avviker fra det avtalte.

¹⁵ Jfr. Bergsåker (2003) s. 358.

1.3 Begrepsbruk

Det fremgår av overskriften i avhl. § 4-10 at bestemmelsen gjelder ”*retting*” av mangler, jfr. også avhendingslovens forarbeider¹⁶, hvor det uttrykkelig uttales at denne bestemmelsen kun omhandler retting av mangler. Forarbeidene viser videre til kjøpslovens §§ 34-36, der også ”*omlevering*” er inntatt som en misligholdsbeføyelse. En felles betegnelse for disse to begrepene retting og omlevering er avhjelp. Grunnen til at omlevering ikke omfattes av avhendingsloven er at en fast eiendom så godt som alltid vil ha slike egenskaper at den ut fra de forutsetningene partene har ikke vil kunne erstattes med en annen.¹⁷ Det vil imidlertid kunne tenkes tilfeller der forskjellige eiendommer vil være tilnærmet like, for eksempel der det er en rekke like eierseksjoner eller borettslagsleiligheter, eller et boligfelt med flere like type hus.¹⁸ Visse forskjeller vil det uansett alltid være, for eksempel med hensyn til utsikt og tilgang på sol.¹⁹

Begrepene ”*retting*” og ”*utbedring*” vil være sentrale i denne oppgaven, og jeg vil i det følgende begrense meg til å bruke retting som en fellesbetegnelse. Hva som menes med retting er ikke definert i avhendingsloven, og begrepet er heller ikke definert i forarbeidene.²⁰ Retting innebærer som hovedregel at den opprinnelige mangelfrie tilstanden gjenoprettes, men heller ikke mer.²¹ I denne sammenheng vil det bety at den mangelfulle gjenstanden som her vil være den faste eiendommen, settes i avtalemessig stand ved reparasjon. Poenget med retting er at det skal gjenopprette ubalansen i kontraktsforholdet som oppstår på grunn av mangler ved eiendommen.

¹⁶ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 104.

¹⁷ Såkalt speciekjøp, i motsetning til genuskjøp der varen lett kan erstattes med en tilsvarende vare. Omsetning av fast eiendom vil således stort sett alltid være et speciekjøp.

¹⁸ Et annet eksempel vil kunne være et tomteområde, der flere tilnærmedesvis like tomter legges ut for salg.

¹⁹ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 104.

²⁰ Jfr. Torsteinsen, Krenkelse av selgers utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10 (2006), s. 1.

²¹ Jfr. Rt. 2006 s. 999, avsnitt 49.

Avhendingsloven regulerer enhver avhendelse av fast eiendom, med unntak av begrensninger som følger av avhl. § 1-1. Avhl. § 1-2 tredje ledd definerer en spesiell type kjøp; ”forbrukerkjøp”. I denne bestemmelsen heter det at forbrukerkjøp foreligger der kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Selgerens status er altså ikke avgjørende for om man står ovenfor et forbrukerkjøp.²² Kjøp av bolig og fritidseiendom er typiske eksempler på eiendomskjøp som er ment til personlig bruk for kjøperen. Det fremgår av lovens ordlyd at det er formålet eiendommen er ment å tjene som er avgjørende for om man står overfor et forbrukerkjøp eller et annet kjøp.²³ Dette skillet kommer til uttrykk også i den alminnelige kontraktsrett og annen kontraktslovgivning, med ønsket om å gi forbrukerkjøpere et ekstra vern sett i forhold til andre mer profesjonelle kjøpere. I enkelte bestemmelser i avhendingsloven kommer forbrukervernet til uttrykk ved ufravikelige regler til forbrukernes gunst. Avhl. § 1-2 andre ledd, andre punktum, fastslår at blant annet avhl. §§ 4-10 og 4-19 ikke kan fravikes til ugunst for en forbrukerkjøper. Jeg kommer i den videre fremstillingen til å omtale både forbrukerkjøp og andre kjøp. Særlig i forhold til tidsvurderingen i avhl. § 4-19 vil det ha betydning hvilken klassifisering kjøpet har.²⁴

1.4 Rettskildegrunnlaget

1.4.1 Avtalen

Ettersom denne oppgaven dreier seg om frivillig²⁵ avhendelse av fast eiendom, er det åpenbart at den individuelle avtalen mellom partene vil være grunnleggende for å avklare partenes rettigheter og plikter.²⁶ Ved avtaleinngåelse kan partene stifte sine egne private rettsregler, som i utgangspunktet vil gå foran det som måtte følge av fravikelig lovgivning

²² Jfr. Falkanger (1997) s. 302.

²³ Se Bergsåker (2003) s. 61 flg.

²⁴ Se mer om dette i pkt. 3.4 vedrørende reklamasjon.

²⁵ Jfr. pkt. 1.2 ovenfor.

²⁶ Jfr. f. eks. Falkanger (1997) s. 299.

på området. Avtalefriheten er imidlertid ikke ubegrenset.²⁷ Særlig viktig er det at de fleste kontraktslovene er ufravikelige i en forbrukers favør, jfr. i denne sammenheng avhl. § 1-2 andre ledd, hvor det som nevnt fremgår at blant annet §§ 4-10 og 4-19 er ufravikelige til gunst for en forbrukerkjøper.

1.4.2 Lov

Hovedtemaet i denne oppgaven er lovbestemmelsene i avhl. §§ 4-10 og 4-19.

Avhendingsloven trådte i kraft 1. januar 1993, og medførte at man for første gang i Norge fikk en lov som regulerte kjøp og salg av fast eiendom.²⁸ Avhendingsloven har i likhet med annen nyere kontraktslovgivning bidratt til å gjøre kanskje særlig forbrukerkjøperen mer oppmerksom på sine rettigheter, som igjen bidrar til at flere eiendomstvister også ender opp i rettssystemet.

Lovteksten er den primære rettskildefaktoren i tråd med de alminnelige rettskildeprinsipper, foruten partenes egen regulering gjennom avtalen. Ordlyden i avhl. §§ 4-10 og 4-19 vil derfor være sentral i tvister vedrørende retting av mangler og vurdering av reklamasjonsfristen i forbindelse med avhending av fast eiendom, og derfor også i den videre drøftelsen.

Begge bestemmelsene inneholder skjønnsmessige vilkår som ”*urimeleg ulempe*” og ”*innan rimeleg tid*”. Det er spesielt to årsaker til at slike skjønnsmessige vilkår benyttes av lovgiver. For det første vil disse lovbestemmelsene få anvendelse i et stort antall enkelttilfeller, som ofte kan være svært ulike, noe som vanskeliggjør en nærmere spesifisering. For det andre skal lover gjelde i lang tid fremover. Lover bør derfor ha en fleksibilitet og en utviklingsdyktig form, slik at lovgiver slipper å stadig endre dem.²⁹ Dette gjelder også avhendingsloven. Lovens ordlyd er ikke bundet og endelig i sin form, men er

²⁷ Jfr. bl.a. Hov s. 34 og lov av 31. mai 1918 nr 4 (avtaleloven).

²⁸ Se Rognlien s. 13.

²⁹ Se Boe s. 223-224.

gjort generell slik at alle overdragelser av fast eiendom kan passe inn under bestemmelsene. Slike skjønnsmessige lovbestemmelser kan derimot være bekymringsfulle ut i fra et rettssikkerhetsmessig ståsted. Det kan bli mer uforutsigbart å forutse sin rettslige stilling, og også vanskeligere å innrette seg etter reglene.³⁰

I den videre fremstilling vil jeg også trekke paralleller til andre kontraktslover som håndverkertjenesteloven³¹, bustadoppføringslova³² og spesielt kjøpsloven³³.

Det er stor likhet mellom avhendingsloven og kjøpsloven (kjl.).³⁴ Departementet vurderte, men avsto muligheten av å utvide virkeområdet for kjøpsloven til med visse særregler også å gjelde avhending av fast eiendom.³⁵ I tråd med lovens forarbeider³⁶ bygger avhendingsloven i stor grad på kjøpsloven. Kjøpslovens systematikk og oppbygging av bestemmelsene synes å være brukt som mønster, og departementet forsøkte å få størst mulig parallellitet mellom de to lovene. I denne oppgaven har dette betydning siden avhl. § 4-10 i stor grad samsvarer med kjl. §§ 34 og 36, og avhl. § 4-19 med kjl. § 32, slik at de parallelle bestemmelsene i kjøpsloven kan bidra i tolkningen av avhendingslovens bestemmelser.

1.4.3 Lovforarbeider

Lov om avhending av fast eiendom ble først behandlet i NOU 1979:48 Avhending av fast eiendom, og deretter sendt på høring. Regjeringens forslag til avhendingslov ble så fremmet ved Ot prp nr 66 (1990-91) om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Justiskomiteen avga sin Innst O nr 71 (1991-92) til Odelstinget. Loven

³⁰ Se Boe s. 225.

³¹ Lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere av 16. juni 1989 nr 63.

³² Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr 43.

³³ Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr 27.

³⁴ Jfr. Rognlien (1998) s. 13 og Falkanger (1997) s. 338.

³⁵ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 18-19.

³⁶ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 11 flg.

ble så vedtatt av Odelstinget (Besl O nr 97 (1991-92)) og Lagtinget. Den ble videre sanksjonert av Kongen som lov nr 93, og som nevnt i punkt 1.4.2 trådte den i kraft 1. januar 1993. Dette er de sentrale forarbeidene til avhendingsloven.³⁷

Forarbeider blir generelt vektlagt ved lovtolkning, og blir ofte henvist til i domsavgjørelser. Bakgrunnen er særlig at de gir uttrykk for lovgivers vilje, og veiledning for en ensartet tolkning. Også avhendingslovens forarbeider vektlegges i stor grad, som for øvrig er i tråd med den norske rettstradisjon. Det foreligger ikke bred høyesterettspraksis på dette området, noe som tilsier at forarbeidene i særlig grad skal tillegges vekt for å klargjøre bestemmelsenes innhold og formål. Sammen med lovteksten og rettspraksis vil forarbeidene til dels være de viktigste rettskildene i denne oppgaven.

Det kan også nevnes at de sentrale forarbeidene til avhendingsloven inneholder sitater hentet fra kjøpslovens forarbeider. Utgangspunktet er at disse sitatene har like stor rettskildemessig vekt som de øvrige uttalelsene i forarbeidene. Kjøpslovens forarbeider vil som nevnt over derfor også kunne ha rettskildemessig relevans ved fortolkningen av bestemmelser i avhendingsloven. I denne sammenheng vil imidlertid kjøpslovens forarbeider naturligvis ha mindre rettskildemessig vekt enn avhendingslovens forarbeider.

1.4.4 Rettspraksis

Rettspraksis er i dette tilfellet, som alltid, en meget viktig rettskildefaktor ved tolkning av lovtekst. Avhl. §§ 4-10 og 4-19, som nevnt i punkt 1.4.2, særpreges av vage ord og uttrykk. Av den grunn nødvendiggjør og forenkler det forståelsen av lovbestemmelsene at domstolene klarlegger innholdet, ved sin anvendelse av loven på konkrete tilfeller.

Den første høyesterettsdommen kom syv år etter at avhendingsloven trådte i kraft.³⁸ Det er til nå avsagt et par titalls høyesterettsdommer som behandler avhendingsloven, og det

³⁷ Se Rognlien (1998) s. 12.

³⁸ Se Bergsåker, Høyesterett og avhendingsloven (2003), s. 41.

finnes ikke mange høyesterettsdommer vedrørende avhl. §§ 4-10 og 4-19. Pr dags dato kun seks høyesterettsdommer som omhandler avhl. §§ 4-10 og/eller 4-19 i henhold til søk i Lovdata³⁹. Dette kan synes å være påfallende få sett i forhold til antall underrettsdommer. Under del 3 som er oppgavens hoveddel og drøftelse, vil jeg i særlig stor grad benytte meg av to nyere høyesterettsdommer⁴⁰, som angår både avhl. §§ 4-10 og 4-19, for å forsøke å klarlegge den gjeldende rettstilstand.

Det foreligger i tillegg en omfattende underrettspraksis knyttet til avhendingsloven. Dette viser også avhendingslovens aktualitet. Disse dommene vil ha en viss rettskildemessig vekt, men ikke på langt nær så stor gjennomslagskraft som en høyesterettsdom. Ettersom materialet fra Høyesterett er noe sparsomt, kan det likevel tenkes de har større vekt enn normalt. Problemet med denne underrettspraksisen er imidlertid at mengden er stor og uoversiktlig, slik at det vil være svært tidkrevende å sette seg inn i alt materialet. Av den grunn er det også vanskelig å få noe klart bilde av hvorvidt de gir uttrykk for noen generelle tendenser. Jeg har likevel valgt å se nærmere på noen lagmannsrettsdommer. Når det gjelder dommer fra tingrettene har jeg valgt å se bort fra de på grunn av deres mindre rettskildemessige vekt.

Avhendingsloven er stort sett en kodifisering av den rettstilstand som har utviklet seg gjennom sedvane, rettspraksis og analogier fra kjøpsloven av 1907⁴¹. Jeg velger imidlertid å legge vekt på nyere rettspraksis, og i alle fall fra tiden etter avhendingsloven trådte i kraft, blant annet fordi prosessen rundt kjøp og salg av fast eiendom har endret seg mye i årenes løp. Dette medfører at de eldre dommene ikke har den samme aktualitet som nyere avgjørelser, noe som igjen er i overensstemmelse med det rettskildemessige prinsipp der eldre dommer etter hvert får redusert betydning.

³⁹ Svakheten ved slike søk er at man ikke er garantert at alle relevante avgjørelser kommer med.

⁴⁰ Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076.

⁴¹ Lov om kjøp av 24. mai 1907 nr 2.

1.4.5 Øvrige rettskildefaktorer

Øvrige rettskilder vil i første rekke være juridisk litteratur, reelle hensyn, andre aktørers praksis og utenlandske rettskilder.

Juridisk litteratur er forholdsvis sparsom når det gjelder avhendingsloven. Jeg vil derfor også trekke frem litteratur fra generell kontraktsrett og obligasjonsrett.

I tråd med de alminnelige rettskildeprinsipper vil reelle hensyn, eller rimelighetsbetraktninger, være en relevant rettskildefaktor. Med hensyn til avhl. §§ 4-10 og 4-19 er dette allerede til dels gjenspeilet i at de er gjort ufravikelige til gunst for forbrukerkjøpere, jfr. punkt 1.3 og 1.4.1.

Jeg vil i tillegg forsøke å belyse enkelte problemstillinger oppgaven reiser med et par eksempler fra andre aktørers praksis. Eksempelene er hentet fra Anticimex Forsikring⁴² som tilbyr og behandler eierskifteforsikringer ved overdragelse av boligeiendommer. Det er imidlertid viktig å få presisert at slik forsikringspraksis *ikke* er en rettskildefaktor på linje med de øvrige rettskildefaktorene, men gir et inntrykk av hvordan de ulike rettsanvenderne tolker bestemmelsene i avhendingsloven.

Det er også på det rene at utenlandske rettskilder kan være relevante ved drøftelsen av en norsk bestemmelse.⁴³ Siden slike kilder vil spille en beskjeden rolle i mine drøftelser vil det her være for langt å gå og trekke inn en generell gjennomgåelse av forholdet mellom norsk og utenlandsk rett.

⁴² Anticimex Forsikring tilbyr forsikring for selgerens økonomiske reklamasjonsansvar overfor kjøperen ved overdragelse av fast eiendom. Jeg har valgt å bruke praksis herfra først og fremst fordi jeg jobber deltid i dette selskapet, og kjenner selskapets praksis på dette området. I tillegg er eierskifteforsikringer et produkt som stadig blir mer utbredt ved omsetning av fast eiendom, for at selgere skal kunne beskytte seg på best mulig måte mot skjulte vesentlige mangler som kan oppdages i etterkant av transaksjonen.

⁴³ Se bl.a. Eckhoff (2000) kap. 12.

1.5 Oversikt over den videre fremstilling

I den videre fremstillingen er hovedformålet da å forsøke å belyse hvordan selgerens rettingsadgang i avhl. § 4-10 begrenser kjøperens rett til å påberope seg misligholdsbeføyelser, og hvordan kjøperens overholdelse av reklamasjonsreglene i avhl. § 4-19 er en klar forutsetning for at han i det hele tatt kan sies å ha en rett overfor selgeren.

I oppgavens del 2 vil jeg redegjøre for hensynene bak avhl. §§ 4-10 og 4-19. Deretter redegjør jeg kort for hva som anses for å være en mangel i avhendingslovens forstand, jfr. lovens kapittel 3.

Del 3 er oppgavens hoveddel og en drøftelse av de to bestemmelsene. Jeg vil her først presentere de to nyere høyesterettsdommene som omhandler avhl. §§ 4-10 og 4-19, for deretter å drøfte de to lovbestemmelsene. Fremstillingen er i det store og hele bygd opp etter systematikken i paragrafene; første ledd behandles først, deretter andre ledd osv., og drøftelsene tar utgangspunkt i de alminnelige rettskildefaktorene. Dette vil forhåpentligvis medføre at man underveis kommer til en i hvert fall delvis avklaring av rettstilstanden omkring de to bestemmelsene.

2 Avhl. §§ 4-10 og 4-19 i en større sammenheng

2.1 Hensyn bak bestemmelsene

Avhl. §§ 4-10 og 4-19 er regler som langt på vei bygger på et grunnleggende avtalerettslig prinsipp, lojalitetsprinsippet. I et kontraktsforhold vil det gjelde et prinsipp om gjensidig lojalitet mellom partene, der man skal kunne stole på sin medkontrahent.

Poenget med avhl. § 4-10 er at den gir selgeren rett til på visse vilkår å selv rette en mangel ved den solgte eiendommen. For å trekke en parallell til kjøpsloven så fremgår det også her at selgeren skal gis anledning til å utbedre en mangel, jfr. kjl. § 36. Gjennom selgerens rett til å rette får også kjøperen en mulighet til å begrense sitt potensielle tap. Bestemmelsen gir således kjøperen en beskyttelse av hans berettigede forventninger til eiendommen.

Gjennomgående vil derfor retting av en mangel være i begge parters interesse, men dette er ikke alltid tilfellet. Retting vil for eksempel kunne bli dyrt og byrdefullt for selgeren.

Tilsvarende kan retting være til ulempe for kjøperen av flere grunner, for eksempel vil retting kunne få konsekvenser for bruken av eiendommen.⁴⁴

Avhl. § 4-10 er som nevnt ufravikelig ved forbrukerkjøp⁴⁵, noe som i stor grad samsvarer med de andre kontraktslovene av nyere dato.

Et annet hensyn bak avhl. § 4-10 er at selgeren skal kunne unngå å bli møtt med andre misligholdsbeføyelser som prisavslag, hevning og erstatning fra kjøperen. Ettersom bestemmelsen gir selgeren en rett til å rette, taper kjøperen retten til å påberope seg andre misligholdsbeføyelser⁴⁶ dersom han uberrettiget motsetter seg selgerens retting, eller ved sin

⁴⁴ Jfr. Hagstrøm (2003) s. 374.

⁴⁵ Se pkt. 1.3, 1.4.1 og 1.4.5.

⁴⁶ Se pkt. 3.3.8 vedrørende erstatning.

opptreden ikke gjør det mulig for selgeren å rette mangelen. Bestemmelsen om selgerens rettingsadgang har også samfunnsøkonomiske sider, da dette som oftest vil være den totalt sett rimeligste og enkleste løsningen.

Bakgrunnen for at reklamasjonsreglene i avhl. § 4-19 åpner for en risikofordeling mellom kjøperen og selgeren, er hensynet til balansen mellom kontraktpartene. Det ville virke urimelig hvis selgeren skulle bli holdt ansvarlig for alle mangler som måtte oppdages i etterkant av en eiendomstransaksjon, uavhengig av forhold på kjøperens side. For å unngå dette har man i avhl. § 4-19 oppstilt visse vilkår vedrørende reklamasjonsfrister som kjøperen må overholde for at han skal kunne påberope seg misligholdsbeføyelser overfor selgeren.

Denne bestemmelsen begrenser tidsmessig selgerens ansvar for mangler, med en absolutt frist for reklamasjon på inntil fem år⁴⁷, regnet fra bruksovertakelsen (med mindre selgeren har påtatt seg ansvar for lengre tid). I dette tidsrommet kan kjøperen i teorien holde selgeren ansvarlig for mangler som oppdages. Det er viktig å merke seg at avhl. § 4-19 også har en reklamasjonsfrist som lyder "*innan rimeleg tid*", som er av selvstendig betydning ved siden av femårsfristen. I den sistnevnte fristen, som synes å være den mest praktiske, ligger det at kjøperen innen rimelig tid etter han har oppdaget mangelen må gi selgeren melding om forholdet. Hvis kjøperen ikke gjør slik melding kan han risikere å miste retten til å påberope seg at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Avhl. § 4-19 kan og sies å verne om omsetningslivets effektivitet, der ikke bare selgeren blir holdt ansvarlig for mangler ved en eiendom. Ved at kjøperen også bærer en del av risikoen, vil ikke selgeren i så stor grad vegre seg for å avhende eiendommen.

⁴⁷ I alminnelighet vil et krav være foreldet før denne tid, jfr. lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr 18, § 2, jfr. § 3 nr 2, men se også § 10.

Da § 4-19 også som nevnt er ufravikelig ved forbrukerkjøp⁴⁸, vil en avtale om kortere reklamasjonsfrist enn det som følger av bestemmelsen ikke være bindende for en forbrukerkjøper.

2.2 Bestemmelsenes forhold til mangelsbegrepet

Utgangspunktet og forutsetningen for at selgeren kan gjøre sin rettingsadgang gjeldende overfor kjøperen i henhold til avhl. § 4-10, er som nevnt at det foreligger en mangel, og at kjøperen reklamerer over mangelen innen en viss tid, jfr. § 4-19. Hva som skal anses som en mangel reguleres av avhendingslovens kapittel 3, og jeg velger å ikke gå inn på disse bestemmelsene i detalj. Jeg ønsker likevel å gi en kort redegjørelse for når det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand, da dette er et sentralt begrep i denne oppgaven.

Avhl. § 3-1 fastsetter hovedregelen for hva som skal regnes som en mangel. Det følger av § 3-1 første ledd, første punktum, at eiendommen har en mangel dersom den ikke samsvarer med det som følger av avtalen mellom partene. Etter § 3-1 første ledd, andre punktum, følger det at de tilfeller der partene ikke har avtalt noe særskilt, kan mangel i stedet konstateres i medhold av §§ 3-2 til 3-6. De nevnte bestemmelsene angir retningslinjer for feil eiendommen må ha for at kjøperen kan påberope seg at en mangel foreligger. Mangelsvurderingen etter § 3-1 første ledd er i utgangspunktet objektiv i den forstand at det ikke er avgjørende om selgeren faktisk kjente til mangelen.⁴⁹ Det fremgår videre av § 3-2 andre ledd at eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettslige krav oppstilt i lov eller forskrift. Avhendingsloven angir også i kapittel 4 at tredjemanns rett i eiendommen kan representere en mangel, jfr. § 4-17. Hefter det offentligrettslige rådighetsbegrensninger på eiendommen vil også dette kunne være en mangel etter avhl. § 4-18.

⁴⁸ Se pkt. 1.3, 1.4.1 og 1.4.5.

⁴⁹ Jfr. Bergsåker (2003) s. 159-160.

3 Drøftelse av avhl. §§ 4-10 og 4-19

3.1 Innledning

Jeg vil som tidligere nevnt⁵⁰ i særlig stor grad benytte meg av de to nyere høyesterettsdommene fra 2006 som omhandler avhl. §§ 4-10 og 4-19. Grunnen til dette er at målsetningen med denne oppgaven også er å undersøke om disse to dommene tilfører rettstilstanden noe nytt. I det følgende vil derfor fremstillingen bli slik at jeg i punkt 3.2 presenterer de to dommene, og i punkt 3.3 drøfter § 4-10 og i punkt 3.4 tar for meg § 4-19.

De to høyesterettsdommene er inntatt i Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076, og vil i det følgende bli betegnet henholdsvis som "*Idamar-dommen*" og "*Brkanovic-dommen*", og sakskomplekset som "*Idamar-saken*" og "*Brkanovic-saken*".⁵¹

3.2 Idamar-dommen og Brkanovic-dommen

I begge disse dommene har Høyesterett blitt forelagt sentrale spørsmål vedrørende krenkelse av selgers retteadgang etter avhl. § 4-10.

Et krav på retting på selgers hånd kan oppstå på to ulike måter i kontraktsretten,⁵² enten der kjøperen fremmer et rettingskrav mot selgeren, eller i de tilfeller der selgeren selv tilbyr seg å foreta retting. I sistnevnte tilfelle vil som regel selgerens formål være å avverge et krav på prisavslag eller hevning. I Brkanovic-dommen tok Høyesterett i tillegg nærmere stilling til om kjøpers reklamasjon tilfredsstilte kravene til reklamasjon etter avhl. § 4-19.

⁵⁰ Se pkt. 1.4.4 og 1.5.

⁵¹ Ved fotnotehenvvisninger vil de bli betegnet som Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076.

⁵² Se Hagstrøm (2003) s. 374 flg.

Selger i Idamar-saken var transportfirmaet Helgelandske AS, og eiendomsfirmaet Idamar Eiendom AS var kjøper. I denne saken solgte selger i oktober 2002 et næringsbygg til kjøper med overtakelse i november 2002. Etter en brann i 1983 hadde ca. halvparten av andre etasje blitt innredet til kontorlokaler. Den andre halvdel av andre etasje var uinnredet med synlige brannskader. Samme høst startet kjøper forhandlinger med potensielle leietakere om utleie av bygget. Avtale ble inngått med fylkestrygdekontoret om utleie av andre etasje, der leieavtalen løp fra 1. juni 2003 med en dagmulktklausul til gunst for leietaker ved forsinket overtakelse. Første etasje skulle for øvrig tas i bruk noe senere og leies ut til Vinmonopolet, og dels brukes til kiosk og venterom.

Partene i Brkanovic-dommen var utbyggerfirmaet Boetablering AS som selger, og kjøper var Damir Brkanovic som privatperson. I denne saken ble en nyoppført sokkelleilighet solgt fra Boetablering til kjøper A i september 1997. Leiligheten ble videresolgt fra kjøper A til Brkanovic høsten 1999. Høsten 2001 ble leiligheten igjen solgt videre fra Brkanovic til Eide og Risnes. Rett etter innflytting engasjerte de nye eierne et firma som konstaterte betydelige fuktskader flere steder i leiligheten, og som følge av det reklamerte de overfor Brkanovic. Brkanovic gjorde igjen krav gjeldende mot Boetablering.

Kjøper vant frem i tingretten i Idamar-saken, og selger i Brkanovic-saken. I begge sakene kom lagmannsretten til at selgers rettheadgang var krenket, og at kjøpers krav på prisavslag derfor ikke kunne gjøres gjeldende. Før behandlingen i Høyesterett var altså begge sakene avgjort til fordel for de respektive selgerne.

Disse to dommene kommer med en rekke interessante innspill til tolkningen av avhl. §§ 4-10 og 4-19. Jeg vil i den nærmere behandlingen under gjøre bruk av Høyesteretts vurderinger der disse gjør seg gjeldende.

3.3 Retting av mangler etter avhl. § 4-10

3.3.1 Innledning

Det oppstår en ubalanse i kontraktsforholdet i de tilfeller der en mangel foreligger fordi kjøperen ikke har fått det han har krav på etter avtalen. Utgangspunktet er da at selgeren har en rett til å rette mangelen. Dette følger av kjøpslovgivningen, herunder også avhendingsloven. Denne rettingsadgangen for selgeren er den primære metoden for å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet. Etter § 4-10 første ledd har selgeren en *rett* til å foreta retting på visse vilkår. I andre ledd har selgeren derimot en *plikt* til å rette.

Nedenfor vil jeg behandle de ulike vilkårene i § 4-10 i den rekkefølgen de oppstilles i bestemmelsen. Jeg vil først se på hvordan de to vilkårene ”*urimeleg ulempe*” og ”*særleg grunn*” i første ledd skal forstås, og om det etter første ledd kan konstateres en utvidet reklamasjonsplikt for kjøperen. Deretter drøfter jeg hvilke krav som stilles til selgerens tilbud om retting. Videre behandler jeg kort andre ledd for sammenhengens skyld, og hva som må til for at kjøperen skal kunne *kreve* at selgeren retter. Til slutt vil jeg undersøke hva som menes med vilkåret ”*innan rimeleg tid*” i tredje ledd, og hva som skjer dersom mangelen ikke blir rettet etter fjerde ledd.

3.3.2 Hva forstås med de to vilkårene ”*urimeleg ulempe*” og ”*særleg grunn*” i avhl. § 4-10 første ledd?

Bestemmelsen i § 4-10 første ledd lyder som følger;

*”Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eigedomen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg **urimeleg ulempe** for kjøparen, og kjøparen ikkje har **særleg grunn** til å motsetje seg rettinga.”* (min utheving)

Det fremgår av lovteksten at selgeren på visse vilkår gis en rett til å kunne kreve å få foreta retting av mangelen. Denne rettingsadgangen er gitt selgeren for at han skal kunne unngå misligholdsbeføyelser fra kjøperen. Dermed kan krav som følge av mangelen bli avskåret,

og kjøperen kan miste muligheten til å kreve prisavslag, hevning eller erstatning, som selgeren langt på vei vil forsøke å unngå.

Det kan utledes av lovens ordlyd at det for det første er et vilkår for selgerens rettingsadgang at kjøperen ikke påføres urimelig ulempe. Det neste vilkåret er at kjøperen heller ikke må godta slik retting hvis han av annen årsak har særlig grunn til å motsette seg rettingen. Det er nok antakeligvis tilstrekkelig at ett av de to vilkårene er oppfylt for at kjøperens avvisning skal være rettmessig. Nedenfor blir det først en redegjørelse av vilkåret urimelig ulempe, og deretter for vilkåret særlig grunn.

Vurderingen av om selgerens retting vil medføre urimelig ulempe for kjøperen vil etter forarbeidene⁵³ måtte bygge på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Et eksempel på en urimelig ulempe vil kunne være at kjøperen må vente lenge før rettingen kan ta til, eller at selve rettingen vil ta lang tid, slik at større eller viktige deler av eiendommen ikke kan benyttes under denne tiden. Et annet eksempel er der kjøperen må flytte ut på midlertidig basis for at selgeren eller hans representant skal få anledning til å rette. Det samme vil være tilfelle der det er åpenbart at forsøket på retting har små sjanser for å lykkes, og mindre ulemper vil da raskt kunne regnes som urimelige.

Det neste vilkåret er at kjøperen heller ikke på annet grunnlag har en slik særlig grunn til å motsette seg selgerens retting. Et eksempel på en slik særlig grunn kan i henhold til lovens forarbeider⁵⁴ være der det har vært rot og sommel fra selgerens side tidligere, enten i sammenheng med gjennomføringen av selve salget, eller særlig ved tidligere forsøk på retting, slik at det ikke lenger er rimelig grunn til at kjøperen skal måtte akseptere nye forsøk fra selgerens side.

Tidsforløpet vil som ovenfor nevnt for det første kunne komme inn ved vurderingen av om rettingen vil innebære en urimelig ulempe for kjøperen, og for det andre vil det kunne

⁵³ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 105.

⁵⁴ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 105.

komme inn ved vurderingen av om kjøperen ellers har særlig grunn til å motsette seg rettingen. Selv om selve rettingen ikke medfører urimelig ulempe for kjøperen, kan det likevel tenkes at det har gått lang tid, eller at det vil gå lang tid før rettingen blir utført. Dette kan i seg selv være en særlig grunn som gjør at kjøperen kan motsette seg rettingen.⁵⁵ Det må altså legges vekt på hvor lang tid rettingen vil ta, både som et tilleggsmoment til de ulempene som er nevnt, og som et selvstendig moment i tilfeller der rettingen må ventes å ta lang tid, jfr. § 4-10 tredje ledd og punkt 3.3.6⁵⁶ nedenfor.

Etter mitt syn tilsier rimelighetsbetraktninger at det bør stilles relativt stramme tidsrammer for selgeren med hensyn til rettingen, fordi kjøperen er belastet med en mangel som han naturligvis vil ha rettet snarest. Når det gjelder tiden frem til selgeren fremsetter tilbud om retting, er det særlig liten grunn til å akseptere sommel. Derfor bør enhver utsettelse av å fremsette tilbud om retting være godt begrunnet. Det stilles til sammenligning forholdsvis strenge krav til kjøperens reklamasjonsplikt etter avhl. § 4-19 første ledd, noe jeg imidlertid vil komme nærmere tilbake til i punkt 3.4 under.

På grunn av den strenge reklamasjonsfristen kjøperen har, er det derfor ikke noe godt grunnlag for å stille lempeligere krav overfor selgeren når han ønsker å rette. Etter at selgeren har fremsatt et tilbud om retting, må han foreta rettingen innen rimelig tid⁵⁷. Tidsvurderingen kan antakeligvis anlegges noe mer romslig i tidsrommet fra tilbud er fremsatt til retting er foretatt, fordi kjøperen da har blitt varslet om at han selv ikke må foreta retting. Selgeren skal for øvrig som utgangspunkt få anledning til å utføre rettingen i et normalt arbeidstempo med vanlige arbeidsmetoder.⁵⁸ Det må altså anlegges et normaltidssynspunkt. Kjøperen må godta et tidsforbruk som er vanlig innen den aktuelle bransjen på den aktuelle tiden, men heller ikke mer.⁵⁹

⁵⁵ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 105.

⁵⁶ Her vil det redegjøres nærmere for betydningen av tidsforløpet.

⁵⁷ Se mer om vilkåret innen rimelig tid i pkt. 3.3.6 nedenfor.

⁵⁸ Se Hagstrøm (2003) s. 381, jfr. Sandvik (1966) s. 396.

⁵⁹ Jfr. Ot prp nr 29 (1988-89) s. 88.

Rettingen kan for øvrig enten skje av selgeren selv, av selgerens ansatte, eller andre selgeren måtte gi i oppdrag å rette mangelen.⁶⁰ Med mindre rettingen er forholdsvis enkel, tilsier rimelighetsbetraktninger etter min oppfatning at regelen også må være at kjøperen rettmessig må kunne avvise en ikke-fagkyndig selgers krav på å personlig få rette.⁶¹

Det kan for øvrig i visse tilfeller forekomme at mangler fremdeles gjenstår etter at selgeren har forsøkt å rette. Dersom de gjenstående manglene fortsatt vil medføre et vesentlig avtalebrudd, har kjøperen fremdeles retten i behold til å kreve prisavslag, erstatning eller hevning.

Avhl. § 4-10 første ledd forhindrer imidlertid ikke at kjøperen må finne seg i å forskuddsbetale mindre utgifter i visse situasjoner. Se mer om dette nedenfor i punkt 3.3.7, og videre hvem av partene som til slutt må betale disse utgiftene, jfr. § 4-10 tredje ledd, andre punktum.

3.3.3 Utvidet reklamasjonsplikt for kjøperen etter avhl. § 4-10 første ledd?

Selgerens rett til å rette *kan* i praksis innebære en skjerpet reklamasjonsplikt for kjøperen. Kjøperen må underrette selgeren om manglene og hans egne reparasjonsplaner i god tid før egen reparasjon utføres.⁶² Bakgrunnen for denne underretningsplikten er at selgeren skal kunne gjøre sin rettingsadgang gjeldende, jfr. § 4-10 første ledd sett i sammenheng med § 4-10 fjerde ledd og § 4-11. Dette synet er det forskjellige oppfatninger av i teorien, da enkelte hevder det vanskelig kan utledes noen plikt for kjøperen til å fremsette noen form for spesifikk reklamasjon, eller særskilt varslingsom retting.⁶³ Det førstnevnte synet som

⁶⁰ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 105.

⁶¹ Se Bergsåker (2000) s. 302, der han går i samme retning.

⁶² Kjøperen plikter uansett ikke å varsle selgeren om reparasjon når fristen i § 4-10 tredje ledd er utløpt. Mer om dette nedenfor pkt. 3.3.6.

⁶³ Jfr. Jensen, Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven §4-10 (2001), s. 311-312.

innebærer en skjerpet reklamasjonsplikt, støttes blant annet i juridisk litteratur av Bergsåker, idet han legger til grunn at avhendingsloven § 4-10 første ledd;

*”... sett i sammenheng med § 4-10 (4) og § 4-11, [innebærer] at kjøperen må underrette selgeren om forestående reparasjoner før disse utføres. [...] Det er i denne sammenheng ikke nok at kjøperen tidligere har reklamert til selgeren over manglene ...”*⁶⁴

Det fremgår av denne uttalelsen at kjøperen må underrette selgeren om kommende reparasjoner før de utføres. Hvis kjøperen reparerer påståtte mangler før han informerer selgeren om reparasjonen, risikerer kjøperen ut fra denne tolkningen å miste sin rett til å kreve prisavslag eller erstatning, som eventuelt skal dekke reparasjonskostnadene. Selgeren blir ved kjøperens handling i en slik situasjon fratatt muligheten til å benytte sin rett til å rette, noe kjøperen da må bære konsekvensene av. Her er det altså ikke nok at kjøperen har reklamert til selgeren over manglene tidligere. På bakgrunn av rimelighetsbetraktninger og lojalitetshensyn støtter for øvrig jeg også dette synet. Saken stiller seg imidlertid annerledes dersom selgeren har avslått reklamasjonen som uberettiget, eller gjort det klart at han ikke vil bruke retten til å rette etter § 4-10 første ledd. Her har kjøperen fortsatt anledning til å kreve prisavslag eller erstatning, forutsatt at det faktisk foreligger en mangel etter loven. Selgeren må bære risikoen for sine egne vurderinger ved å avslå rettingsadgangen.

Et viktig unntak fra den særskilte varslingsplikten er som nevnt der kjøperen ikke ville hatt plikt til å vente på selgerens retting, jfr. avhl. § 4-10 første og tredje ledd. I en slik situasjon kan kjøperen rette uten forutgående melding til selgeren, og likevel ikke tape kravet sitt mot selgeren. Dersom kjøperen foretar umiddelbar retting av for eksempel en vannlekkasje som må stoppes, har han også fortsatt sitt reklamasjonskrav i behold. Det samme må gjelde der kjøperen foretar retting av mangel som avdekkes i forbindelse med pågående byggearbeider på boligen som nødvendigvis rettes etter hvert.⁶⁵

⁶⁴ Se Bergsåker (2003) s. 321.

⁶⁵ Se Bergsåker (2003) s. 321-322.

Det er derfor viktig at for eksempel en advokat, eller andre som bistår kjøperen, er påpasselig med å gi kjøperen råd om at spørsmålet om selgeren vil benytte sin rettingsadgang avklares skriftlig før kjøperen selv begynner å rette manglene.

Selgeren, eventuelt hans eierskifteforsikringsselskap, bør uansett varsles om rettingsarbeidene, slik at selgeren gis anledning til å foreta eventuelle egne undersøkelser vedrørende manglene. Denne problemstillingen ønsker jeg å illustrere med et eksempel fra Anticimex Forsikring⁶⁶, for å vise hvordan en slik situasjon i praksis bør håndteres fra kjøperens side slik at han på best mulig måte beholder sine rettigheter.

Denne saken gjaldt en kjøper som reklamerte overfor selger ved selskapet der han anførte som mangel ved eiendommen at det var utilstrekkelig eller sviktende drenering⁶⁷. Som følge av dette fikk han problemer med vanninnsig i kjeller. På tidspunktet kjøper reklamerte til selskapet, hadde han allerede rettet forholdet uten å i forkant ha varslet om dette, eller gitt selger eller selgers representant anledning til å besiktige forholdene. Kjøperen har ingen rett til selv å rette det påberopte forholdet, for så i etterkant kreve selgeren eller selgerens representant for rettingskostnadene. Det følger da av avhl. §§ 4-10 og 4-11, at kjøperen taper retten til å anføre forholdet som en mangel. Utfallet i denne saken ble at kjøper mistet retten til å kreve sine utgifter dekket. Denne avgjørelsen ble truffet av selskapet, og deretter akseptert av kjøper. I denne saken var det for øvrig reklamert for sent i henhold til avhl. § 4-19 første ledd, så kjøper ville uansett ikke hatt sitt krav i behold.

Det vil ved retting som ikke kan vente fra kjøperens side være et poeng at mangelen uansett dokumenteres, enten ved for eksempel takst, eller ved hjelp av foto eller video. En slik

⁶⁶ Jfr. pkt. 1.4.5 ovenfor.

⁶⁷ "Drenering" brukes i bygningsfaget om systemer for å lede bort vann som synker ned i grunnen.

dokumentasjon vil i hvert fall kunne forenkle situasjonen og en eventuell uenighet mellom kjøperen og selgeren i etterkant.

Avslutningsvis kan det påpekes at kjøperen som hovedregel og utgangspunkt plikter å varsle selgeren eller selgerens representant i forkant av en reparasjon for å ivareta sitt krav. Dette av hensyn til selgerens lovbestemte rett til å få anledning til å rette en mangel. Det er for eksempel mulig at selgeren, særlig en næringsdrivende, selv ville utført rettingen på en rimeligere måte enn kjøperen, og også på en like god måte. Unntak fra varslingsplikten for kjøperen vil først og fremst gjøre seg gjeldende ved et umiddelbart behov for retting, slik som ved en vannlekkasje, for å forebygge ytterligere skader.

3.3.4 Hvilke krav stilles til selgerens tilbud om retting i avhl. § 4-10 første ledd?

Verken lovens ordlyd eller lovens forarbeider presiserer hvilket innhold selgerens tilbud må ha, eller når⁶⁸ det må fremsettes.

Det fører oss tilbake til Idamar-dommen og Brkanovic-dommen, der Høyesterett blant annet tok stilling til hvilke krav loven setter til selgerens tilbud. Høyesterett tok både stilling til hvilket innhold selgerens tilbakemelding må ha, og på hvilket tidspunkt det må fremsettes.

I Idamar-dommen anførte kjøper at selgers rett til å rette etter avhl. § 4-10 forutsetter at det fremsettes et reelt og uforbeholdent tilbud om retting. Videre at mangelen må erkjennes, og at tilbudet må oppfylle de vilkår som følger av avhl. § 4-10.⁶⁹ I Brkanovic-dommen ble det fra kjøpers side anført at et tilbud om retting måtte være klart og uten forbehold.⁷⁰

⁶⁸ Jfr. pkt. 3.3.6 om betydningen av tidsforløpet.

⁶⁹ Se Rt. 2006 s. 999, avsnitt 24.

⁷⁰ Se Rt. 2006 s. 1076, avsnitt 20.

I Idamar-dommen som gjaldt to næringsdrivende uttalte Høyesterett følgende;

*”Selgerens rett etter §4-10 til å møte et krav om prisavslag eller heving med retting må utøves under hensyntagen til **den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold.**”*⁷¹

(min uthevning)

Høyesterett kom til at kjøper ikke kunne kreve at selger umiddelbart sa seg enig i at det forelå en kjøpsrettslig mangel. Men kjøper måtte kunne kreve at selger innen kort tid etter reklamasjonen og selgers representants besøk i bygget signaliserte hvorvidt man vurderte å utføre rettingen selv, dersom selskapet etter en nærmere vurdering skulle akseptere at det forelå en mangel.⁷²

Kjøpere kan generelt ha behov for en rask avklaring av om rettingsretten vil bli påberopt av selger. Høyesterett viser videre til de særlige forhold i denne saken, der det dreide seg om et næringsbygg, kjøpt av et eiendomsselskap, hvor selger hele tiden må ha forstått at det var viktig for kjøper så tidlig som mulig å få satt eiendommen i inntektsgivende virksomhet. Selger, i likhet med kjøper, hadde ingen forutsetning til selv å utføre arbeidet, og begge ville være nødt til å engasjere en entreprenør.

Etter Høyesteretts oppfatning hadde selger et visst grunnlag for å ta stilling til kravet etter å ha mottatt reklamasjonen, og i hvert fall etter at selgers representant hadde vært i bygget noen dager etter at reklamasjonen var mottatt. Selger ventet i deler av perioden på mer informasjon fra kjøper, men dette synes Høyesterett ikke å ha vektlagt. I mellomtiden skulle det etter Høyesteretts syn i det minste ha blitt gitt et signal om at rettingsadgangen ville bli benyttet, eventuelt med forbehold om nærmere undersøkelser av mangelsgrunnlaget.

⁷¹ Se Rt. 2006 s. 999, avsnitt 46.

⁷² Se Rt. 2006 s. 999, avsnitt 46.

Det vi kan trekke ut av Høyesteretts uttalelser i denne saken er at på den ene siden må selgeren gis en viss tid til å tenke seg om. På den annen side har kjøperen behov for en avklaring av om det vil bli utført retting fra selgerens side, ettersom et tilbud om retting utelukker andre mangelskrav. Det hele blir så en konkret vurdering.

I Brkanovic-dommen viser Høyesterett til Idamar-dommen, hvilket må bety at den gjensidige lojalitetsplikten er vektlagt i begge dommene.⁷³

Høyesterett uttaler i Brkanovic-dommen at selger må få en viss tid til å områ seg, men på den annen side at kjøper har behov for en avklaring av om det faktisk vil bli utført retting, ettersom selgers rettingstilbud utelukker andre mangelskrav.⁷⁴ Videre definerte ikke Høyesterett hva som menes med et signal om retting, og i hvilken grad det kan godtas et forbehold om å erkjenne mangelsansvar. Høyesteretts uttalelser skaper derfor en viss uklarhet om hvilke kvalitative krav avhl. § 4-10 første ledd setter til selve rettingstilbudet.

Det er grunn til å merke seg at Høyesterett i begge sakene har vektlagt partenes gjensidige lojalitetsplikt i et kontraktsforhold, noe som synes å være en generell tendens i Høyesteretts nyere avgjørelser. Idamar- og Brkanovic-dommene kan ses på som utslag av dette.⁷⁵

Høyesterett la i Brkanovic-dommen vekt på at selger i lengre tid hadde hatt kjennskap til fuktproblematikk i tilsvarende leiligheter. I tillegg hadde selger kjennskap til hvilke rettingsmetoder som var egnet, og at kjøper var i en selgerposisjon som forpliktet ham overfor den nye kjøperen som hadde reklamert. Selger hadde i denne situasjonen en viss aktivitetsplikt.

⁷³ Se Rt. 2006 s. 1076, avsnitt 71.

⁷⁴ Se Rt. 2006 s. 1076, avsnitt 72.

⁷⁵ Se f. eks. Rt. 2005 s. 1487, Rt. 2005 s. 268, Rt. 2004 s. 1256, Rt. 1988 s. 1078 og Hagstrøm s. 73 flg., jfr. Torsteinsen, Krenkelse av selgers utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10 (2006), s. 158.

Høyesterett uttaler følgende;

*”Loven angir ingen frist for fremsettelse av tilbud om retting, men det ligger et tidsmoment innbygget i vilkåret om at retting må skje uten urimelig ulempe for kjøperen, jf. også bestemmelsen i §4-10 tredje ledd om at selve rettingen skal skje innen rimelig tid etter at reklamasjonen er gjort gjeldende.”*⁷⁶

Av Høyesteretts uttalelser i denne saken kan det utledes at et tilbud om retting må skje uten å volde kjøperen urimelig ulempe, og videre at rettingen må skje innen rimelig tid⁷⁷. Disse kriteriene er skjønnsmessige og må derfor vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, som blant annet redegjort for tidligere under punkt 1.4.2 tredje avsnitt.

Informasjonsutveksling er meget viktig, særlig i de tilfeller der det er behov for rask fremdrift i forhold til retting som i Idamar-saken. Kjøperen kan stå overfor et vanskelig valg. Må han vente på selgerens undersøkelser og vurdering av kravet, og dermed risikere å miste kontrakter eller lide annet tap på grunn av forsinkelser? Eller skal kjøperen selv sørge for retting av mangler og risikere at selgerens rettingsadgang blir krenket? Situasjonen blir mer uholdbar for kjøperen jo lenger tid som går før selgeren angir et standpunkt, og kjøperens krav om klar tilbakemelding er mer legitimt jo klarere grunnlaget for mangelsansvar er.

I både Idamar- og Brkanovic-sakene kom tilbakemeldingen *ca. en og en halv måned* etter den første henvendelsen fra kjøper. Det ble av Høyesterett ansett å være for mye slik de faktiske forholdene lå an i disse sakene. I juridisk litteratur vises det til at *”passivitetstanken”* er et utslag av prinsippet om den gjensidige lojalitetsplikt i kontraktsforhold. Med dette menes at hvis den ene parten kan avverge tap for den annen ved å si fra, er det ofte grunn til å la tapet gå utover den passive part dersom han lar være.⁷⁸

⁷⁶ Jfr. Rt. 2006 s. 1076, avsnitt 70.

⁷⁷ Jfr. pkt. 3.3.6 nedenfor.

⁷⁸ Se Hagstrøm (2003) s. 76.

Høyesterett har ikke vist til en slik lære, men synes å ha bygget på de samme rimelighetsbetraktninger som begrunner den såkalte passivitetstanken.⁷⁹

Det er i henhold til disse dommene et minimumskrav at selger raskt gir kjøper et signal om at han ønsker å benytte seg av rettingsadgangen, eventuelt med forbehold om en nærmere vurdering av reklamasjonen. I alle tilfeller kan det ikke kreves at selger kort tid etter reklamasjonen må erkjenne mangelsansvaret, eller at rettingstilbudet skal være uforbeholdent. Selgeren må avklare for kjøperen om han vil benytte seg av rettingsadgangen når forholdene er klarlagt. Det kan imidlertid synes som at Høyesterett selv om de ikke har formulert det klart, legger til grunn at selger må avgi et raskt og uforbeholdent rettingstilbud dersom mangelsansvaret er klart og oversiktelig allerede på det tidspunkt hvor reklamasjonen mottas. Grensen mellom det klare og uklare mangelsansvaret er ikke avklart. Det er et tidsmoment⁸⁰ ved både rettingstilbudet og rettingen fra selgers side. Det må bero på de konkrete forholdene i den enkelte sak å avgjøre grensene med hensyn til tidsbruk. Kravene til selgers opptreden må ta utgangspunkt i den kontraktsrettslige lojalitetsplikten.

Konklusjonen må være at kravene til selgerens tilbakemelding på kjøperens reklamasjon må tilpasses de konkrete forholdene i hver enkelt sak. På den ene siden må selgeren få en viss tid til å tenke seg om, mens på den annen side har kjøperen behov for en avklaring av om det vil bli utført retting. Tilbud om retting må skje uten å volde kjøperen urimelig ulempe, og videre må rettingen skje innen rimelig tid. En idè kan være at kjøperen oppgir en rimelig frist for tilbakemelding i sin reklamasjon. Dette vil kunne styrke saken til kjøper senere.

⁷⁹ Se Torsteinsen, Krenkelse av selgers utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10 (2006), s. 161.

⁸⁰ Jfr. pkt. 3.3.6 nedenfor.

3.3.5 Når har selgeren retteplikt etter avhl. § 4-10 andre ledd?

Kjøperens rett til å *kreve* retting fra selgeren, til forskjell fra en rettingsadgang for selgeren⁸¹, behandles for sammenhengens skyld, og vil ikke bli redegjort for i like stor grad. Bestemmelsen i § 4-10 andre ledd lyder som følger;

”Har seljaren ført opp hus eller anna innretning for sal, kan kjøparen krevje at seljaren rettar mangelen dersom retting kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren. Det same gjeld ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd.” (min utheving)

Det fremgår av § 4-10 andre ledd, første punktum, at det er to vilkår som må være oppfylt for at kjøperen skal kunne kreve retting av selgeren. Det første vilkåret som må være oppfylt er at kjøpet gjelder en eiendom der; *”seljaren [har] ført opp hus eller anna innretning for sal”*. Denne regelen vil gjelde der selgeren enten selv, eller ved hjelp av for eksempel en byggmester, har ført opp hus eller annen innretning med tanke på salg. Det andre vilkåret som må være oppfylt er at retting kan skje uten å medføre *”urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren”*. I denne sammenheng vises det til lovens forarbeider som viser til uttalelser i kjøpslovens forarbeider⁸² (om det tilsvarende vilkåret i kjøpsloven § 34 første ledd). Her uttales følgende av departementet;

*”Vilkåret for at kjøperen skal kunne kreve retting, er at det kan skje uten å volde urimelig kostnad eller ulempe for selgeren. Hva som er urimelig kostnad eller ulempe må avgjøres konkret ut fra en samlet skjønnsmessig vurdering....”*⁸³ (min utheving)

⁸¹ Jfr. oppgavens tittel; *”Selgers utbedringsrett og kjøpers reklamasjonsplikt ved overdragelse av fast eiendom.”*

⁸² Se Ot prp nr 80 (1986-87) s. 83-84.

⁸³ Se Ot prp nr 66 (1990-91) s. 105-106.

Av denne uttalelsen fremkommer det at også her må hver situasjon avgjøres konkret med hensyn til hva som skal anses som urimelig kostnad eller ulempe. Dette vil i likhet med mange andre tilfeller, bero på en samlet skjønnsmessig vurdering. Grunnen til at det må foretas en konkret vurdering er at det kan være vanskelig å komme frem til et mer presist kriterium i loven som på samme måte gir et tilfredsstillende resultat når det skal anvendes i flere type ulike tilfeller.⁸⁴

I forbindelse med bustadoppføringslova som fikk sin ikrafttredelse 1. juli 1998 ble det i avhl. § 4-10 andre ledd tilføyd et nytt andre punktum, om at forbrukerkjøperen kan kreve retting av mangel slik som etter første punktum, når det gjelder nyoppført eierbolig som på avtaletiden ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år. Forutsetningen er at selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.⁸⁵

Det kan av det ovennevnte utledes at selgeren ikke har plikt til å reparere mangler etter § 4-10 andre ledd når det for eksempel gjelder et ordinært salg av brukt bolig.

I forarbeidene vises det videre til kjøpslovens forarbeider der det fremkommer at selgerens plikt til å foreta avhjelp⁸⁶ blant annet beror på de tekniske og praktiske mulighetene til dette.

Avhendingslovens forarbeider presiserer også vilkåret etter andre ledd, om at kjøperen bare har krav på at selgeren foretar retting av mangler ved husene eller innretningene som er ”*oppført for salg*”. Er det for eksempel andre hus eller innretninger som ikke er ført opp for salg på eiendommen, men som har stått på eiendommen i lang tid, kan kjøperen ikke kreve retting etter andre ledd av mangel som måtte hefte ved disse. Paragraf 4-10 andre ledd er knyttet til en reklamasjonsregel i § 4-11. Av denne reklamasjonsregelen fremgår det at kjøperen taper kravet på retting av mangelen, dersom kjøperen ikke gir selgeren melding

⁸⁴ Jfr. for øvrig pkt. 1.4.2 ovenfor.

⁸⁵ Jfr. Rognlien (1998) s. 108.

⁸⁶ Se pkt. 1.3 ovenfor.

om kravet sammen med reklamasjonen etter § 4-19, eller innen rimelig tid etter reklamasjonen.⁸⁷

Oppsummeringsvis kan det sies at selgeren har en retteplikt etter § 4-10 andre ledd i de tilfeller han har oppført hus for salg, og i forbrukerkjøp fra næringsdrivende selger, når boligen ikke har vært i bruk som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet. Retting av mangelen må videre skje uten å medføre urimelig kostnad eller ulempe for selgeren. Hva som skal anses som urimelig kostnad eller ulempe for selgeren, vil måtte avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle ut fra en samlet skjønnsmessig vurdering.

3.3.6 Hva innebærer vilkåret "*innan rimeleg tid*" i avhl. § 4-10 tredje ledd?

Bestemmelsen i § 4-10 tredje ledd, første punktum, lyder som følger;

*"Rettinga skal skje **innan rimeleg tid** etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogleg for seljaren å rette. ..."* (min uthevning)

I henhold til ordlyden skal selgerens retting skje innen rimelig tid etter at kjøperen har gjort mangelen gjeldende, og gjort det mulig for selgeren å rette mangelen.

Sivillovbokutvalget har uttrykkelig understreket i lovens forarbeider⁸⁸ at formuleringen "etter at kjøperen har gjort mangelen gjeldende", viser at fristen løper fra reklamasjonen, og ikke fra det tidspunktet selgeren påberoper seg rettingsadgangen. Det følger altså av bestemmelsen at selgeren ikke kan vente urimelig lenge med å fremsette rettingstilbudet, eller selve utførelsen av rettingen⁸⁹, jfr. § 4-10 første ledd der rettingen skal skje uten urimelig ulempe for kjøperen. Vilkåret innen rimelig tid gjelder både for § 4-10 første og andre ledd.

⁸⁷ Med mindre; "*seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru*".

⁸⁸ Jfr. NOU 1979:48 s. 47.

⁸⁹ Jfr. også Bergsåker (2003) s. 323.

Denne rettleidingen er for øvrig i samsvar med håndverkertjenesteloven § 24 tredje ledd, og samme realitet følger også av kjøpsloven § 37 første ledd. Lovgiver har som kjent ved vedtakelsen av avhendingsloven hentet betydelig inspirasjon fra kjøpsloven. Departementet fremholder i forarbeidene at det også har *”latt det ha en viss egenverdi å få materielle løysingar som svarer til det som følgjer av lausørekjøpslova.”* Med mindre avhendingsloven gir noenlunde klart uttrykk for en selvstendig og avvikende løsning i forhold til kjøpslovens regler, må kjøpsloven derfor gi et verdifullt bidrag til tolkningen.

I Idamar-dommen vurderte Høyesterett blant annet hva som skal anses som innen rimelig tid. For å vise hvordan Høyesterett kom frem til sin forståelse av vilkåret, vil jeg i det følgende nærmere redegjøre for tidsforløpet i denne dommen.

Den **3. desember 2002** sendte kjøper en søknad til den aktuelle kommunen om tillatelse til tiltak etter reglene for enkle tiltak, jfr. plan- og bygningsloven § 95 b. Kjøper startet omtrent samtidig opp arbeidet i en uinnredet del av andre etasje. Videre engasjerte kjøper en prosjektleder fra et skadesaneringsselskap. Under arbeidet fikk prosjektlederen mistanke om at den tidligere brannskaden heller ikke var tilstrekkelig rettet i den innredede kontordelen, da stikkprøver viste sotskader. Kjøper ble deretter først muntlig anbefalt av prosjektlederen, og senere ved brev, om å rette sotskadene. Deretter engasjerte kjøper et selskap for å gi et kostnadsoverslag på retting av mangelen.

I svarbrev fra kommunen i desember 2002 ble kjøper så gjort kjent med at søknaden ikke kunne behandles etter reglene for enkle tiltak. De måtte sende en ny søknad om ett-trinns søknadsbehandling for arbeidene etter plan- og bygningsloven § 95. All innredning i kontordelen ble likevel revet ned i løpet av desember 2002, og selger ble verken orientert om sotskadene, eller om hvilke tiltak som var gjort.

Kjøpers reklamasjon ble først sendt til selger **2. januar 2003**. En representant fra selger besøkte deretter bygget kort tid etter som følge av mottatt reklamasjon. Det ble ikke gitt noen skriftlig tilbakemelding fra selger til kjøper etter befaringen.

Søknad om ett-trinns søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven § 95 sendte kjøper 13. januar 2003. Kjøper hadde allerede rettet selve sotskadene senest **medio januar 2003**.

Selgers advokat opplyste 10. februar at de ville komme tilbake til saken så snart man hadde fått oversikt over den. Den **17. februar** ble det bestridt at mangel forelå fra selgers side. Begrunnelsen var at kjøper ikke hadde dokumentert at det forelå en mangel. Selger ville derfor gis anledning til besiktigelse og på eget grunnlag gjøre seg opp en mening om eiendommen led av en mangel. Hvis dette skulle være tilfellet, forbeholdt selger seg retten til selv å rette mangelen i henhold til avhl. § 4-10. Dagen etter, den 18. februar, svarte kjøper under henvisning til at selger bestred at det forelå en mangel; ”*orienteres De herved om at arbeid med utbedring av manglene for selgers regning, vil starte opp omgående.*” Først samme dag, 18. februar, ga kommunen igangsettingstillatelse til kjøper.

På tidspunktet 17. februar, da selger fremsatte mulig tilbud om retting, var allerede deler av rettingsarbeidet foretatt. Rettingsarbeidet fra kjøpers side hadde begynt *før* reklamasjonen ble fremsatt overfor selger.

Etter en konkret vurdering kom Høyesterett til at selgers krav om å forbeholde seg retten til selv å rette mangelen, ikke var fremsatt innen rimelig tid etter kjøpers reklamasjon, jfr. avhl. § 4-10 tredje ledd. En enstemmig Høyesterett kom således til at kjøper ikke hadde tapt sin rett til å kreve prisavslag av selger. Under henvisning til lojaliteten i et kontraktsforhold, la Høyesterett særlig vekt på at selger hadde forholdt seg passiv i ca. *en og en halv måned*, etter mottatt reklamasjon fra kjøper.

Det var særlig to forhold som var fremme i saken. Det ene forholdet var at selger ikke hadde hatt mulighet til å rette mangelen før 18. februar 2003 (det vil si dagen etter

selgerens brev), da igangsettingstillatelsen fra kommunen først forelå på dette tidspunktet. Men, det måtte etter Høyesteretts syn uansett kunne kreves at selger i mellomtiden klargjorde sitt standpunkt så de kom til at dette ikke kunne være avgjørende. Det andre forholdet var at kjøper hadde planer om å totalrehabiliterer gården. Det var således usikkert om kjøper ville være interessert i et tilbud om retting fra selger som innebar at eiendommen uten mangler ble tilbakeført til sin opprinnelige tilstand.

Etter Høyesteretts avgjørelse kan man stille seg spørsmålet om regelen virkelig kan tas på ordet. I denne saken ble jo selger delvis fratatt sin rettingsadgang grunnet arbeidene til kjøper. Det kan imidlertid synes som det avgjørende for Høyesterett var om situasjonen ville medføre urimelig ulempe for kjøper, og at dette veide tyngre enn kjøpers rettingsadgang.

Det kan i enkelte tilfeller være upraktisk for kjøper med tilbud om retting fra selger til eiendommens opprinnelig tilstand. Førstvoterende (dommer Matningsdal) uttalte om dette i denne dommen;

*”Jeg er kommet til at også når selgeren er kjent med at kjøperen har andre planer med eiendommen enn tilbakeføring til tidligere tilstand, må utgangspunktet være at selgeren – for å unngå krav om prisavslag – må fremsette et tilbud om utbedring som oppfyller kravene i avhendingsloven §4-10. Det blir så opp til kjøperen om – og i tilfelle i hvilken utstrekning – han vil akseptere tilbudet.”*⁹⁰

I denne saken ble et slikt rettingstilbud ikke fremsatt av selger, og påvirker derfor ikke adgangen til å kreve prisavslag eller prisavslagetes størrelse for kjøper.

I Brkanovic-dommen som ble avsagt kort tid etter Idamar-dommen, hadde selger heller ikke fremsatt et tilbud om retting overfor kjøper som tilfredstilte kravene til innen rimelig

⁹⁰ Se Rt. 2006 s. 999, avsnitt 51.

tid. Jeg vil i det følgende kort redegjøre for tidsforløpet også i denne dommen, og hvordan Høyesterett vurderte dette vilkåret.

I denne saken hadde selger gitt uttrykk for at de ville "*initiere nødvendige tiltak*" dersom det skulle vise seg å være fukt over tålegrensen ca. tre uker etter at kjøper ba om en avklaring hvorvidt selger ville benytte sin retteplikt, og *en og en halv måned* etter den første reklamasjonen. Kjøper anså ikke denne tilbakemeldingen fra selger som et tilbud om retting av mangelen, og aktet derfor å rette selv. Dette ble meddelt selger.

Ut i fra en konkret helhetsvurdering og hensynet til den gjensidige lojalitetsplikten i et kontraktsforhold fant Høyesterett at et slikt svar fra selger ikke var tilstrekkelig til å avskjære kjøpers sanksjoner. Retten fremhevet at kjøper hadde behov for en avklaring fra selger av om det faktisk ville bli utført retting av mangelen, ettersom et tilbud om retting suspenderer andre mangelskrav en kjøper kan påberope seg.

Videre ble det fremhevet at selgers tilbakemelding heller ikke inneholdt noen konkrete opplysninger om den rettingsmetoden som i tilfelle ville bli benyttet. Det forelå heller ingen angivelse av de konkrete tidsrammene for rettingen, til tross for at saken var så godt opplyst fra kjøpers side at han hadde en foranledning til å si noe om dette. Det ble også fremhevet at selger burde ha reagert dersom de mente urettmessig å være fratatt rettingsadgangen, og ikke ventet fra rettingsarbeidene startet opp i slutten av januar 2002, helt til begynnelsen av mars 2002.

Til ytterligere presisering av hva som skal anses som innen rimelig tid kan også RG 2004 s. 357 Frostating lagmannsrett nevnes. Retten kom her frem til at vilkåret innen rimelig tid måtte avgjøres konkret, der dette ville avhenge av skadens art og omstendighetene for øvrig. Dersom det gjelder en mindre eller isolert skade uten avgjørende betydning for eiendommens funksjon eller rehabiliterings fremdrift, må selger kunne få noe tid på seg før retting skjer. Om man derimot er i en situasjon hvor spørsmålet om retting har direkte

betydning for fremdriften i et betydelig rehabiliteringsarbeid, må det stilles vesentlig større krav til selgers oppfølging.

På bakgrunn av det ovennevnte, kan det avslutningsvis bemerkes at selgerens reparasjon skal skje innen rimelig tid etter at kjøperen har gjort mangelen gjeldende, og gjort det mulig for selgeren å rette mangelen, jfr. § 4-10 tredje ledd første punktum. Det følger av lovens forarbeider at fristen løper fra reklamasjonen, så selgeren kan ikke vente urimelig lenge med tilbudet eller utførelse av selve rettingen. I Idamar-dommen hadde selger forholdt seg passiv i en og en halv måned, og det var ifølge Høyesterett for lang tid til å tilfredsstille vilkåret innen rimelig tid. Dette medførte at selgers rettingsadgang ikke var krenket, og at kjøpers krav på prisavslag fortsatt var i behold. I Brkanovic-dommen hadde selger heller ikke fremsatt et tilbud om retting overfor kjøper som tilfredstilte kravene til innen rimelig tid. I denne saken hadde selger kommet med en tilbakemelding ca. tre uker etter at kjøper bad om en avklaring av hvorvidt selger ville benytte sin rettingsadgang, og en og en halv måned etter den første reklamasjon. Høyesterett kom til at et slikt svar fra selger ikke var tilstrekkelig til å avskjære kjøpers sanksjoner.

3.3.7 Hvem av partene må bære kostnadene ved rettingen i henhold til avhl.

§ 4-10 tredje ledd?

Bestemmelsen i § 4-10 tredje ledd, andre punktum, lyder som følger;

” ... Rettinga skal skje for seljarens rekning.”

Bestemmelsen regulerer hvem av partene som skal bære kostnadene ved retting av mangelen. Det fremgår av ordlyden at rettingen skal skje for selgerens regning. Det betyr at rettingen skal skje for selgerens regning både når rettingen finner sted fordi selgeren benytter seg av retten til å foreta slik retting selv etter første ledd, og når kjøperen krever retting etter andre ledd. Selgeren plikter således å bære alle kostnadene som rettingen vil medføre. Dette vil for det første måtte gjelde kostnader selgeren selv måtte ha hatt i forbindelse med at mangelen ble rettet, som for eksempel utgifter til materialer og

arbeidshjelp. Selgeren vil videre måtte bære nødvendige utgifter kjøperen har hatt i forbindelse med rettingen, for eksempel utgifter til transport av gjenstander som skal repareres.

Rettingen kan i praksis ofte ikke gjennomføres uten at deler av eiendommen får bedre standard enn den etter avtalen skulle ha hatt. I den forbindelse følger det av lovens forarbeider;

”Sjølv om retting praktisk sett ikkje kan gjennomførast utan at delar av eigedomen vert betre enn dei etter avtala skulle vore, t d ved at mangelfulle vassrøyr vert bytt ut med nye, kan ikkje seljaren krevje at kjøparen skal betale for meirverdien. Men dette er eit omstende som tel med ved spørsmålet om rettinga vil valde seljaren slik kostnad eller ulempe at han eller ho i det heile ikkje har plikt til retting.”⁹¹

Av denne uttalelsen fremgår det at selgeren ikke kan kreve at kjøperen skal betale deler av kostnadene ved rettingen, selv om rettingen medfører bedre standard. Dette er ikke uten videre akseptabelt hevder Bergsåker. Han uttaler følgende;

”Til tross for forarbeidenes uttalelse, må det – i tråd med alminnelige kontrakts- og erstatningsrettslige prinsipper – etter omstendighetene kunne forlanges at kjøperen selv dekker en del av reparasjonen, når den har ført til bedre standard enn kjøperen hadde krav på etter kjøpekontrakten.”⁹²

Det fremkommer av denne uttalelsen at det må kunne kreves at kjøperen dekker en del av reparasjonen hvis den har medført en såkalt ”standardheving”.

Som allerede nevnt i punkt 3.3.2, må kjøperen imidlertid i visse tilfeller finne seg i å forskuddsbetale enkelte kostnader som rettingen fører med seg. Det kan for eksempel være

⁹¹ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 106.

⁹² Se Bergsåker (2003) s. 323.

at kjøperen må leie en bolig eller en gjenstand mens deler av eiendommen blir rettet. Grunnen til at kjøperen må forskuddsbetale kan være at denne midlertidige ordningen ofte blir den enkleste i praksis både for selgeren og kjøperen. Til slutt er det likevel selgeren sin plikt å svare for disse kostnadene. Kjøperen vil på sin side ha en plikt til å avgrense kostnadene slik som god skikk tilsier⁹³, og som også følger av den alminnelige tapsbegrensningsplikten i kontraktsforhold.

3.3.8 Rettsvirkninger etter avhl. § 4-10 fjerde ledd

Bestemmelsen i § 4-10 fjerde ledd lyder som følger;

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

Det fremgår av ordlyden i fjerde ledd, første punktum, at kjøperen kan kreve prisavslag eller hevning dersom mangelen ikke blir rettet av selgeren. Etter ordlyden i fjerde ledd, andre punktum, mister kjøperen disse rettighetene dersom han uberettiget avviser retting som selgeren har rett til å utføre.

Dette fører oss tilbake til Idamar- og Brkanovic-dommen, der Høyesterett i begge dommene blant annet tok stilling til om kjøper hadde tapt retten til å kreve prisavslag som følge av at selger ble fratatt muligheten til å rette mangelen.⁹⁴ Faktum i disse to sakene er ikke fullt ut overensstemmende med ordlyden i bestemmelsen. I Idamar-dommen ble ikke selger nektet å rette mangelen, men kjøper hadde allerede på reklamasjonstidspunktet begynt å rette mangelen ved å rive innredningen, før selger fikk anledning. På denne måten var selger allerede delvis fratatt sin rettingsadgang. I Idamar-dommen tapte ikke kjøper

⁹³ Se Ot prp nr 66 (1990-91) s. 107.

⁹⁴ Jfr. oppgavens problemstilling i pkt. 1.1.

retten til prisavslag som følge av denne handlingen. Det kan synes som om Høyesterett behandlet kjøper noe ”snilt” i dette tilfellet.⁹⁵

I Brkanovic-dommen var det også tidsmomentet og selgers aktivitetsplikt som stod sentralt. Selgers tilbud om retting tilfredstilte ikke kravene etter § 4-10 første ledd, og kjøpers krav på prisavslag var derfor i behold.

Lovens forarbeider inneholder en uttalelse om at kjøperens rett til erstatning ikke er omfattet av fjerde ledd. Uttalelsen lyder;

*”Kjøperens rett til skadebot vert derimot ikkje omfatta av fjerde ledd, så denne retten vil framleis gjelde sjølv om kjøperen utan god nok grunn nekter seljaren å rette. Men sjølv sagt kan slik nekting spele inn ved utmålinga av ei eventuell skadebot.”*⁹⁶

Retten til erstatning vil i henhold til denne uttalelsen fremdeles være i behold selv om kjøperen uten god grunn nekter selgeren å rette. Blir selgeren urettmessig nektet å rette mangelen kan dette likevel spille inn ved en eventuell erstatningsutmåling. Det er uklart hvilken innvirkning dette skal få ved erstatningsutmålingen.

Det er delte meninger om kjøperens rett til erstatning i teorien. Det ene synspunktet, som hevdes å være i samsvar med uttalelsen i forarbeidene, forsvares av blant annet Lilleholt.⁹⁷ Han er av den oppfatning at kjøperen fremdeles kan kreve erstatning, som også kan omfatte utgifter som kjøperen har hatt til retting av mangelen, forutsatt at vilkårene ellers er til stede. Bergsåker⁹⁸ mener derimot at det riktige her må være at kjøperen mister sin rett til

⁹⁵ Jfr. bl.a. meningsyttringer fra internt foredrag ved Kåre Lilleholt vedrørende *avhendingsloven og Høyesterett*.

⁹⁶ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 107.

⁹⁷ Jfr. Lilleholt (2001) s. 147-148, Jensen, Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven §4-10 (2001), s. 309 flg. på s. 315 og Rognlien (1998) s. 109.

⁹⁸ Jfr. Bergsåker (2003) s. 324.

erstatning for det økonomisk tap som kunne ha vært unngått hvis selgeren hadde fått anledning til å rette mangelen. Bergsåker tolker altså denne bestemmelsen strengere overfor kjøperen.

Jeg anser Bergsåkers synspunkt for å være i samsvar med alminnelige rimelighetsbetraktninger. Det vil virke urimelig overfor selgeren dersom kjøperen urettmessig skal kunne avvise selgerens lovbestemte adgang til å rette, for deretter å kreve erstatning for et økonomisk tap som selgeren kunne ha forhindre ved sin retting, herunder kjøperens utgifter til den samme rettingen. Konsekvensen av slik urettmessig avvisning bør være at kjøperen taper rett til å kreve erstatning for det tap som kunne være unngått.

Problemstillingen var oppe i Brkanovic-dommen, men det ble ikke nødvendig for Høyesterett å ta stilling til akkurat denne problemstillingen, da de kom til at kjøper ikke hadde krenket selgers rett til å rette. Spørsmålet er derfor ikke avklart av Høyesterett.

Videre går det frem av forarbeidene at ordningen av fjerde ledd, første og andre punktum, innholdsmessig svarer til kjøpsloven § 37 første ledd. Departementet viser til om det som er sagt om dette i kjøpslovens forarbeider.⁹⁹

I § 4-10 fjerde ledd, tredje punktum, heter det at dersom selgeren har plikt til å rette mangelen, og dette ikke blir gjort, kan kjøperen kreve erstatning for forsvarlige kostnader ved å få mangelen rettet. Bestemmelsen her gjelder altså der selgeren har en rettingsplikt, jfr. andre ledd, og ikke en rettingsadgang. Dette svarer for øvrig til kjøpsloven § 34 tredje ledd, og avhendingslovens forarbeider¹⁰⁰ viser videre til kjøpslovens forarbeider¹⁰¹ for en nærmere omtale.

⁹⁹ Se Ot prp nr 80 (1986-87) s. 89-90.

¹⁰⁰ Se Ot prp nr 66 (1990-91) s. 107.

¹⁰¹ Jfr. Ot prp nr 80 (1986-87) s. 86-87.

Erstatning for tap på grunn av mangelen kan kjøperen ellers kreve etter § 4-14 jfr. § 4-5. En slik erstatning vil ofte dekke det samme som erstatning etter § 4-10 fjerde ledd, tredje punktum, men i § 4-14 jfr. § 4-5 dreier det seg om såkalt kontrollansvar og skyldansvar. Paragraf 4-10 fjerde ledd, tredje punktum, gir derimot en helt objektiv erstatningsregel, det vil si en regel som gjelder uten avgrensning av slike vilkår som i § 4-14 jfr. § 4-5. Men den objektive regelen i § 4-10 fjerde ledd vil bare gjelde forsvarlige kostnader til retting av mangelen, og ikke annet tap. Dessuten er det en grunnforutsetning at selgeren hadde en rettingsplikt etter andre ledd.

Paragraf 4-10 vil gjelde både for faktiske mangler og for rettsmangler. Det er likevel gjort unntak fra kjøperens rett til å kreve retting etter andre ledd i rettsmangeltilfellene.

Konklusjonen med hensyn til rettsvirkninger etter § 4-10 er at kjøperen kan kreve prisavslag eller hevning dersom mangelen ikke blir rettet av selgeren i henhold til den rettingsadgangen som er gitt, men kjøperen mister disse rettighetene dersom han uberettiget avviser slik retting som selgeren har rett til å utføre. Kjøperens rett til erstatning er derimot ikke omfattet av fjerde ledd, men denne retten vil etter forarbeidene fremdeles gjelde selv om kjøperen uten god grunn nekter selgeren å rette. Erstatningsspørsmålet ved kjøperens urettmessige avvisning av selgerens rettingsadgang er uavklart fra Høyesteretts side, og det er som referert over delte meninger i teorien.

3.4 Reklamasjon i avhl. § 4-19

3.4.1 Innledning

Kjøperens overholdelse av reklamasjonsplikten er en klar forutsetning og et vilkår for at kjøperen kan gjøre et avtalebrudd gjeldende overfor selgeren etter avhendingsloven. Avhl. § 4-19 angir som tidligere nevnt to selvstendige¹⁰² reklamasjonsfrister for kjøperen hvorav begge må være overholdt for at reklamasjonen skal være rettidig fremsatt, jfr. første og andre ledd. Regelen etter første ledd er at det må reklameres ”*innan rimeleg tid*”, den såkalte relative reklamasjonsfristen. Andre ledd angir at kravet uavhengig av den relative reklamasjonsfristen uansett må være påberopt senest innen fem år fra overtakelsen¹⁰³, den såkalte absolutte reklamasjonsfristen. Retten for kjøperen til å påberope seg mangler går tapt hvis ikke begge disse fristene er overholdt.

Paragraf 4-19 er en felles reklamasjonsbestemmelse som både vil gjelde ved forsinket oppfyllelse, ved faktiske mangler, og ved retts- og rådighetsmangler ved eiendommen. Denne oppgaven vil som nevnt begrenses til kun å omfatte kjøperens reklamasjonsplikt vedrørende faktiske mangler¹⁰⁴ ved eiendommen.

Det er etter § 4-19 flere vilkår som må være tilfredsstillt for at kjøperen kan gjøre et avtalebrudd gjeldende overfor selgeren. Nedenfor vil jeg behandle de ulike vilkårene, og presentasjonen vil følge systematikken i paragrafen, slik at første ledd behandles først, deretter andre ledd og til slutt tredje ledd.

¹⁰² Se nærmere om dette nedenfor i pkt. 3.4.4.

¹⁰³ Se f. eks. Falkanger (1997) s. 340.

¹⁰⁴ I det følgende vil begrepet ”faktisk mangel” bli betegnet som en ”mangel”.

3.4.2 Hva skal forstås med ”*innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga*” i avhl. § 4-19 første ledd?

Temaet for dette punktet er hva som skal forstås med den relative reklamasjonsfristen ”*innan rimeleg tid*”, og de to kravene ”*oppdaga eller burde ha oppdaga*”, i avhl. § 4-19 første ledd. Jeg har valgt å behandle disse kriteriene samlet, da de henger nøye sammen. Bestemmelsen lyder som følger;

”Kjøperen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøperen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er.” (min utheving)

Utgangspunktet for kjøperens reklamasjonsfrist etter første ledd er tidspunktet for når kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget selgerens avtalebrudd.

Avhl. § 4-19 første ledd hjemler som nevnt to alternative krav knyttet til kjøperens kunnskap om forhold ved eiendommen. Disse kravene er henholdsvis at kjøperen innen rimelig tid, etter å ha *oppdaget* eller *burde ha oppdaget* forhold ved eiendommen, gir selgeren melding om at et avtalebrudd blir gjort gjeldende, og hva slags avtalebrudd det er.

Foreligger det en mangel ved eiendommen, vil mangelen ofte bli oppdaget forholdsvis raskt etter overtakelsen. Det er derfor viktig å se avhl. § 4-9, vedrørende kjøperens undersøkelsesplikt av eiendommen etter overtakelsen, i sammenheng med reklamasjonsbestemmelsen.¹⁰⁵ For de manglene som ble oppdaget eller burde ha blitt oppdaget ved denne undersøkelsen, vil utgangspunktet for reklamasjonsfristen være undersøkelsestidspunktet. Har kjøperen unnlatt å overholde undersøkelsesplikten sin vil selvsagt utgangspunktet for reklamasjonsfristen være det samme her, det vil si når kjøperen etter § 4-9 skulle ha undersøkt eiendommen, såfremt manglene ved en slik undersøkelse

¹⁰⁵ Undersøkelse av eiendommen *før* overtakelsen kan for øvrig også utløse reklamasjonsplikt, jfr. avhl. § 3-10.

burde ha blitt oppdaget. Unnlater kjøperen å overholde denne undersøkelsesplikten kan dette alene medføre at kjøperen ikke reklamerer i tide. I utgangspunktet mister kjøperen i slike tilfeller retten til å gjøre mangelen gjeldende, jfr. § 4-19; ”burde ha oppdaga”.

Kjøperen kan også tape reklamasjonsretten i andre tilfeller enn som nevnt ovenfor der han burde ha oppdaget mangelen tidligere som følge av en undersøkelse. Dersom kjøperen for eksempel hevder å ha oppdaget en mangel før avtaleinngåelsen, men likevel velger å undertegne kontrakten uten å ta noe forbehold, eller at en opplysning om forholdet tas med i kontrakten, kan reklamasjonsretten gå tapt.¹⁰⁶ Det samme vil gjelde der kjøperen har oppdaget en mangel og likevel betaler kjøpesummen uten å ta forbehold.¹⁰⁷ I Rt. 1966 s. 1327 (s. 1330) ble det uttalt i et *obiter dictum* at;

”... det er vanskelig å godta en reklamasjon når kjøperen, etter 13. januar 1955 å være blitt kjent med at han fikk ½ istedenfor ¾ dekar, unnlot å ta forbehold ved oppgjøret to uker senere.”

Der kjøperen hevder at mangel foreligger før overtakelsen, og selgeren nekter å la kjøperen overta eiendommen så lenge kjøperen truer med å gjøre gjeldende at mangel foreligger, vil kjøperens frafallelse av mangelskravet for å få overta normalt være bindende for ham. Likeledes kan reklamasjonsretten tapes ved kjøperens uttalelser eller handlemåte etter at mangelen er eller hevdes å være oppdaget.

Paragraf 4-19 første ledd gjelder som nevnt den relative reklamasjonsfristen, og fastslår at kjøperen taper retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende dersom kjøperen ikke *innen rimelig tid* etter å ha oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet gir selgeren melding. Hva som menes med *innen rimelig tid* vil variere etter forholdene, og må etter lovens

¹⁰⁶ Se Bergsåker (2003) s. 366.

¹⁰⁷ Se Hagstrøm (2003) s. 349, Løken (1985) s. 204-205 og Bergsåker (2003) s. 366. Dette standpunkt er også lagt til grunn i Agder lagmannsretts dom 10. juli 1998 (LA-1997-01134).

forarbeider¹⁰⁸ avhenge av en konkret vurdering der det må vektlegges hva slags kjøper en har med å gjøre. Det stilles som nevnt ikke samme krav til hurtig reaksjon hos en forbrukerkjøper som til en næringsdrivende kjøper. Fra en næringsdrivende kjøper må man i større grad kunne kreve et raskt svar enn fra en forbrukerkjøper. Det må etter forarbeidene også kunne vektlegges hva slags sakkunnskap kjøperen har om eiendommen, og hva slags eiendom som har blitt kjøpt.

Et praktisk eksempel fra Anticimex Forsikring¹⁰⁹ vedrørende reklamasjonsfristen er en sak der kjøper reklamerte til selger ved selskapet ca. syv måneder etter overtakelsen. Kjøper hadde i denne saken kjøpt en 80 år gammel bolig hvor han hadde oppdaget en barkebille i en bærebjelke i kjelleren. Av reklamasjonen fremgikk det ikke på hvilket tidspunkt kjøper hadde oppdaget denne barkebillen. Selskapet la til grunn at den påberopte svakhet ved boligen ble oppdaget etter kjøper overtok bruken av eiendommen, jfr. i denne sammenheng § 4-9 vedrørende kjøperens undersøkelsesplikt etter overtakelse. Ved denne undersøkelsen hevdet selskapet at kjøperen burde ha oppdaget forholdet før det hadde gått syv måneder, og av den grunn var konklusjonen at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, i henhold til § 4-19 første ledd. Kjøper aksepterte denne avgjørelsen.

Det forekommer at kjøperen unnlater å reklamere på noe som i utgangspunktet ser ut som å være en liten mangel. Hvis det senere skulle vise seg at mangelen derimot er større enn først antatt, risikerer kjøper å bli møtt med at reklamasjonsplikten ikke er overholdt. Det kan i slike tilfeller være på sin plass å strekke innen rimelig tid kriteriet noe til kjøperens fordel. Det vil også kunne følge av rene rimelighetsbetraktninger. I rettspraksis¹¹⁰ ble manglende reklamasjon over lekkasje ikke tillagt betydning siden kjøperen trodde lekkasjen var liten, og kunne rettes til forholdsvis lav kostnad. Senere da lekkasjen viste seg å være mer omfattende hadde kjøperen reklamasjonsretten i behold. Man bør likevel

¹⁰⁸ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 117.

¹⁰⁹ Jfr. pkt. 1.4.5 ovenfor.

¹¹⁰ Jfr. Borgarting lagmannsretts dom 3. juli 2001 (LB-2000-03557).

paske på å ikke gå for langt i denne retningen.¹¹¹ Kjøper bør overholde undersøkelsesplikten sin også ved mindre mangler i henhold til avhl. § 4-9, og ved unnlatt undersøkelse kan det være riktig å avskjære reklamasjonen etter avhl. § 4-19 første ledd.

Et unntak fra at kjøperen mister retten til å gjøre selgerens avtalebrudd gjeldende på grunn av for sen fremsatt reklamasjon, er der selgeren har gått inn i en realitetsdiskusjon¹¹² med kjøperen om det foreligger mislighold eller kravets omfang. Dette er også lagt til grunn i rettspraksis.¹¹³ I slike tilfeller kan ikke selgeren senere påberope seg at reklamasjonen ikke var rettidig etter § 4-19 første ledd. Forutsetningen er imidlertid at det virkelig har skjedd en realitetsdiskusjon mellom kjøperen og selgeren. Det fremkommer av Hagstrøm i juridisk litteratur vedrørende realitetsdiskusjoner;

*”Skal debtors (selgerens) innsigelse gå tapt, må det virkelig ha skjedd realitetsdiskusjoner. Det er ikke tilstrekkelig for rettstap at debitor har avvist reklamasjonen som grunnløs, uten spesielt å nevne at den er for sent fremsatt, se Rt. 1934 s. 740. Heller ikke fører det til rettstap dersom debitor klart har tatt et avvisende standpunkt, men senere forsøker å forhandle for å få til en minnelig ordning, jfr. i denne retning Rt. 1922 s. 153.”*¹¹⁴

Denne læren om realitetsdiskusjoner gjelder imidlertid ikke for absolutte lovbestemte reklamasjonsfrister.¹¹⁵ Selgeren eller selgerens advokat bør alltid sørge for at det blir tatt et skriftlig forbehold om at det er reklamert for sent når kjøperen reklamerer første gang, med mindre det er åpenbart at reklamasjonen er rettidig.

¹¹¹ Jfr. Bergsåker (2003) s. 365.

¹¹² Se Hagstrøm (2003) s. 343-344. Se også kritikken i Krüger (1999) s. 581-582.

¹¹³ Se Rt. 1910 s. 790, Rt. 1920 s. 831, Rt. 1928 s. 980, Rt. 1935 s. 1014, Rt. 1937 s. 323, Rt. 1949 s. 961, jfr. Hagstrøm (2003) s. 343.

¹¹⁴ Se Hagstrøm (2003) s. 343.

¹¹⁵ Se mer om dette i pkt. 3.4.4 nedenfor.

En reklamasjon må meddeles selgeren eller selgerens representant¹¹⁶, men det må også antas at den kan overbringes eiendomsmegleren som gjennomførte salget. Megleren må i et slikt tilfelle informere selgeren om reklamasjonen. For at en reklamasjon rettet mot megleren skal gjelde overfor selgeren, må det fremkomme av reklamasjonen at den er ment å få følge overfor selgeren. Om det derimot skulle fremgå at kjøperen mener å holde megleren ansvarlig, foreligger det ingen reklamasjon med virkning overfor selgeren.¹¹⁷

Paragraf 4-19 suppleres av avhl. § 2-8 som angår risikoen for sending av melding. I henhold til avhl. § 2-8 kan den som har sendt "*melding*" i samsvar med loven "*på forsvarleg måte*", gjøre meldingen gjeldende mot den annen part selv om meldingen forsinkes underveis eller ikke kommer frem. Dette er for øvrig i samsvar med de sedvanlige regler om reklamasjon etter alminnelig obligasjonsrett. Jeg går ikke nærmere inn på denne bestemmelsen.

3.4.3 Oppstilles det innholdskrav eller formkrav etter avhl. § 4-19 første ledd?

Temaet for dette punktet er om avhl. § 4-19 første ledd oppstiller innholdskrav eller formkrav til kjøperens reklamasjon. Bestemmelsen lyder som følger;

"Kjøperen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøperen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er." (min uthevning)

Det er tilstrekkelig at kjøperen fremmer en nøytral reklamasjon i henhold til § 4-19 første ledd.¹¹⁸ En nøytral reklamasjon innebærer at kjøperen må gi selgeren melding om avtalebruddet, og at det vil bli gjort gjeldende, samt hva slags avtalebrudd det dreier seg

¹¹⁶ Se Krüger (1999) s. 563.

¹¹⁷ Se Bergsåker (2003) s. 368.

¹¹⁸ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 117.

om, for eksempel en mangel. Det vises til lovens forarbeider¹¹⁹ hvor det fremgår at kjøperen innledningsvis kan nøye seg med å angi hvordan mangelen viser seg, men at kjøperen etter hvert som han får større innsikt i mangelen må følge opp med videre underretning innen rimelig tid til selgeren for å holde kravet i hevd. Kjøperen trenger således ikke å opplyse selgeren om hva slags misligholdsbeføyelser han vil gjøre gjeldende overfor han, en såkalt spesiell reklamasjon.

I første omgang må selgeren forholde seg til kjøperens beskrivelse av mangelen i reklamasjonen. Det er kjøperens beskrivelse som er grunnlaget for selgerens vurdering av om han vil gjøre gjeldende sin rett til retting. Kanskje vil selgeren foreta en nærmere undersøkelse av den påberopte mangelen, og årsaken til denne, før han bestemmer seg for om han vil bruke sin rettingsadgang. Den tiden selgeren bruker på å vurdere om han vil tilby, og utføre slik retting, kan få betydning for selve rettingsadgangen, og hvor langt tidsforløp som kan aksepteres etter § 4-10, jfr. ovenfor, og spesielt punkt 3.3.6.

Både Idamar- og Brkanovic-dommen berører problemstillingen. Det ene sentrale vilkåret i Idamar-dommen var som tidligere nevnt at selgers retting må kunne skje innen rimelig tid.¹²⁰ Selger forholdt seg her passiv i ca. en og en halv måned etter kjøpers reklamasjon. Dette tidsforløpet var ifølge Høyesterett ikke akseptabelt, og av den grunn tapte ikke kjøper retten til prisavslag etter § 4-10.

I Brkanovic-dommen ga selger en tilbakemelding ca. tre uker etter at kjøper ba om en avklaring av hvorvidt selger ville benytte sin rettingsadgang, og en og en halv måned etter den første henvendelsen om fuktproblemer i leiligheten. Høyesterett mente at selger ikke hadde fremsatt et tilbud om retting som tilfredsstilte kravene i § 4-10 første ledd, og kjøper hadde derfor rett til prisavslag etter § 4-10 fjerde ledd.

¹¹⁹ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 117.

¹²⁰ Jfr. Rt. 2006 s. 999, avsnitt 44, og pkt. 3.3.6 over.

Skal kjøperen kreve en misligholdsbeføyelse som retting eller hevning gjelder det derimot særskilte reklamasjonsregler¹²¹ som kommer i tillegg til reklamasjonsreglene i § 4-19.

I Brkanovic-dommen vurderte Høyesterett blant annet nettopp om kjøperen oppfylte innholdskravene til en reklamasjon. Kjøper (Risnes/Eide) reklamerte til sin selger (Brkanovic) over fuktskader ved den forholdsvis nyoppførte sokkelleiligheten den 12. oktober 2001. Brkanovic erkjente ansvar, og sendte så brev til tidligere salgslodd, utbyggerfirmaet Boetablering, den **16. oktober 2001** hvor reklamasjonen fra kjøper lå ved samt fuktrapporten. Brkanovic hevdet at dersom forholdene var i tråd med kjøperens antakelser ville det foreligge en mangel som utbyggerfirmaet måtte være ansvarlig for.

Det ble deretter engasjert et nytt firma som konstaterte fukt og mugglukst i veggkonstruksjonen. Brkanovic sendte så et nytt reklamasjonsbrev **9. november 2001** hvor det ble henvist til denne rapporten, og fremholdt at dersom utbyggerfirmaet ikke ville rette, ville han selv foreta retting for utbyggerfirmaets regning. I et brev **29. november 2001** svarte utbyggerfirmaet at de var kjent med fuktproblematikk i området, og at spørsmålet skulle vurderes nærmere. Om det skulle vise seg å være fuktighet over tålegrensen ville de initiere nødvendige tiltak.

Den **21. januar 2002** da Brkanovic startet opp rettetarbeidet ble det avdekket en skade i muren, og flere forhold ble oppfattet som svakheter ved grunnmurs- og dreneringsarbeidet. Dette ble imidlertid ikke varslet til utbyggerfirmaet.

Den **6. mars 2002** sendte utbyggerfirmaet brev til Brkanovic med vedlagte rapporter fra nye fukt og luftmålinger foretatt i byggefeltet i slutten av januar. Rapporten viste at fuktigheten var innenfor det akseptable, og som følge av dette erkjente ikke utbyggerfirmaet ansvar.

¹²¹ Se §§ 4-11 og 4-13.

Rettingsarbeidet til Brkanovic var ferdig i **april 2002**. Byggelederen for rettingsarbeidet konkluderte i sin rapport med at den påviste fuktighet på innsiden av betongvegg var et klart tegn på alvorlige mangler ved konstruksjonen.

Høyesterett kom til at innholdskravet til Brkanovics reklamasjon som kjøper klart oppfylte kravene til en reklamasjon i § 4-19 første ledd.

I den samme dommen konstaterte også Høyesterett at det ikke er noe krav etter loven at årsaken til mangelen skal angis i reklamasjonen. Selgeren kan ha behov for noe mer tid til å vurdere om det er en mangel, og om han vil rette, som følge av at innholdskravene til reklamasjonen er små. I denne saken var det for øvrig antydning flere årsaker til fuktproblemene. Kjøper hadde allerede reklamert over fuktskader i veggen, og det som senere ble oppdaget under rettingsarbeidene, var ikke nye mangler, men nye årsaker til fuktskadene.¹²² Reklamasjonen var til og med mer omfattende enn det loven krever, blant annet fordi det tilkjennegis hvilke rettsvirkninger som ville bli gjort gjeldende.¹²³ Grunnen til at Høyesterett fant reklamasjonen om fukt tilstrekkelig var fordi den refererte til symptomene, og mer kan ikke kreves. Dette må vel for øvrig sies å være god juss i henhold til rimelighetsbetraktninger.

Avhl. § 4-19 første ledd oppstiller ingen formkrav til reklamasjonen. Den kan gjøres både muntlig og skriftlig, men på grunn av bevisspørsmålet, om reklamasjonen er fremsatt og dens innhold, anbefales det selvsagt at den gjøres skriftlig. Samtidig vil det være praktisk å kunne dokumentere at reklamasjonen er forsvarlig avsendt, som ved rekommandert sending eller ved telefaks. Skriftlig reklamasjon er derfor det mest hensiktsmessige og klargjørende både med hensyn til når det er reklamert og hva reklamasjonen gjelder. Vedrørende reklamasjonens form uttales det i lovens forarbeider følgende;

¹²² Rt. 2006 s. 1076, avsnitt 63.

¹²³ Rt. 2006 s. 1076, avsnitt 62.

*”Det er ikkje stilt formkrav til reklamasjonen. Han kan vere både munnleg og skriftleg. Av omsyn til sikring av prov, bør reklamasjonen likevel vere skriftleg. For at det skal vere ein ”reklamasjon” må kjøparen få fram at han eller ho meiner det ligg føre eit avtalebrot, og at ein vil gjere dette gjeldande som grunnlag for misleghaldskrav.”*¹²⁴

Det følger av rettspraksis at det ved tvist om det overhodet er reklamert, skal det alminnelige prinsippet om sannsynlighetsovervekt legges til grunn. Bevisføringsplikten vil ligge på den som hevder at det er reklamert.¹²⁵

Oppsummeringsvis vil det ikke oppstilles strenge krav til reklamasjonens innhold etter § 4-19, men minstekravet må være at kjøperen gir selgeren melding om hva slags avtalebrudd og hva slags mangel reklamasjonen gjelder, eventuelt en beskrivelse av symptomene som viser seg. Det oppstilles ingen formkrav til en reklamasjon etter § 4-19.

3.4.4 Absolutt reklamasjonsfrist i avhl. § 4-19 andre ledd

Den absolutte reklamasjonsfristen på fem år fra bruksovertakelsen som oppstilles i avhl. § 4-19 andre ledd, må også være oppfylt for at kjøper skal kunne gjøre mangelen gjeldende overfor selger. Bestemmelsen lyder som følger;

”Reklamasjon kan likevel seinast skje 5 år etter at kjøparen har overteke bruken av eiendommen, dersom ikkje seljaren ved garanti eller avtale har teke på seg ansvar for lengre tid.” (min utheving)

Fristen gjør seg gjeldende for alle kjøp, men kan fravikes også ved å gi kortere frist utenfor forbrukerkjøp, jfr. avhl. § 1-2 første og andre ledd. Som nevnt gjelder fristen fra kjøper faktisk eller har mulighet til å overta eiendommen, og dette vil gjelde uten hensyn til om

¹²⁴ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 117.

¹²⁵ Jfr. f. eks. RG 2004 s. 357.

kjøperen er forsinket med overtakelsen.¹²⁶ Begrunnelsen er at kjøper fra overtakelsestidspunktet har mulighet til å undersøke om det er mangler ved eiendommen.

Dette medfører at hvis en skjult mangel ikke oppdages, eller likeledes heller ikke burde ha blitt oppdaget før lang tid etter overtakelsen, vil det uansett være for sent å reklamere der det er gått mer enn fem år fra kjøpers overtakelse av eiendommen.¹²⁷

Femårsfristen vil ikke få så stor praktisk betydning i alle situasjoner. Det vil for eksempel ofte være vanskelig for kjøperen å få medhold i et reklamasjonskrav etter lang tid, også om man er innenfor femårsfristen. Det vil lett kunne oppstå tvil om eiendommens tilstand på det tidspunktet som er avgjørende for mangelsvurderingen, selve overtakelsen. I andre situasjoner vil det derimot ikke være slik bevisvil, og en reklamasjon opptil fem år etter overtakelsen kan føre frem. Kjøper vil kunne påvise hvilke opplysninger han fikk om eiendommen ved å fremlegge salgsdokumentasjonen. Det vil for eksempel ikke ofte forekomme tvil om et el-anleggs tilstand for oppimot fem år tilbake, og heller ikke hvilke regler som den gang gjaldt.

Det er viktig å merke seg at den relative reklamasjonsfristen, innen rimelig tid i første ledd, har selvstendig betydning ved siden av femårsfristen i andre ledd som nevnt over. Dette betyr at kjøperen ikke kan vente med å reklamere over mangler han har, eller burde ha oppdaget på et tidligere tidspunkt til femårsfristen nærmer seg. Hvis kjøperen reklamerer innen femårsfristen kan det likevel være reklamert for sent, dersom han ikke har reklamert innen rimelig tid i henhold til første ledd.

Dersom selgeren ved garanti eller avtale har påtatt seg ansvar for lengre tid, kan kjøperen reklamere også etter fem år, jfr. avhl. § 4-19 andre ledd. Det er for så vidt overflødig å ha med dette i bestemmelsen, da det allerede følger av § 1-2 at det er mulighet for å fravike loven. På en annen side kan det være hensiktsmessig å ha med at selgeren ved avtale kan

¹²⁶ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 117.

¹²⁷ Se Bergsåker (2003) s. 366-367.

påta seg ansvar for lengre tid, siden det er en ganske praktisk situasjon. Det kan her dreie seg om en generell fristforlengelse, eller om en lengre frist som kun vil gjelde for nærmere nevnte omstendigheter. I det sist nevnte tilfellet, vil den vanlige reklamasjonsfristen i loven gjelde for øvrige forhold.¹²⁸ Tilsvarende regel der selgeren ved garanti eller avtale påtar seg ansvar for lengre tid, slik at kjøperen kan reklamere også etter mer enn fem år, er også tatt med i både kjøpsloven og i håndverkertjenesteloven.

Læren om realitetsdiskusjoner som allerede nevnt ovenfor i punkt 3.4.2, gjelder ikke i forhold til den absolutte femårsfristen i avhl. § 4-19 andre ledd. Diskusjoner kjøper og selger senere måtte ha etter femårsfristens utløp, kan likevel inneholde uttalelser som er slik å forstå at selgeren uansett påtar seg et ansvar, selv om fristen er løpt ut.¹²⁹

3.4.5 Hva skjer dersom *"seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru"* etter avhl. § 4-19 tredje ledd?

Avhl. § 4-19 tredje ledd lyder som følger;

"Seljaren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru." (min uthevning)

Det fremgår av lovteksten at selgeren ikke kan gjøre gjeldende at det er reklamert for sent etter første eller andre ledd, dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Dette vil kunne bli aktuelt der selgeren har misligholdt opplysningsplikten¹³⁰ etter avhl. § 3-7, eller ved å ha gitt uriktige opplysninger¹³¹, jfr. avhl. § 3-8.

¹²⁸ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 117.

¹²⁹ Jfr. Bergsåker (2003) s. 369 og Rt. 1984 s. 962.

¹³⁰ Se f. eks. Agder lagmannsretts dom av 8. januar 2001 (LA-2000-00333) og Gulating lagmannsretts dom av 12. april 2002 (LG-2000-00983).

Også etter at kjøper har overtatt eiendommen kan selger gjøre seg skyldig i klanderverdige forhold som kan tillegges betydning etter tredje ledd.¹³² Et eksempel på dette er en sak fra Borgarting lagmannsrett¹³³, der det ble lagt til grunn at selgeren opptrådte grovt uaktsomt siden han ikke ga fulle opplysninger om en tidligere reparasjon da kjøper reklamerte mindre enn ett år etter overtakelse. En ny reklamasjon fremsatt mer enn fem år etter overtakelse var dermed ikke for sen.

Dette innebærer at man *kan* nå frem med et reklamasjonskrav selv om femårsfristen er utløpt forutsatt at det ikke er foreldet etter øvrige foreldelsesregler¹³⁴. Avhl. § 4-19 tredje ledd svarer for øvrig til kjøpsloven § 33, og meningen er at den skal forstås på samme måte.¹³⁵ Det vil likevel være en forskjell ved at kjøpsloven § 33 bare gjelder reklamasjon vedrørende mangler, mens avhendingsloven vil gjelde generelt ved avtalebrudd på selgers side.

¹³¹ Jfr. Borgarting lagmannsretts dom av 20. januar 2003 (LB-2002-01139), der uriktige opplysninger om lovligheten av soverom på loftet ble ansett gitt grovt uaktsomt og i strid med god tro.

¹³² Se Bergsåker (2003) s. 370.

¹³³ Borgarting lagmannsretts dom av 10. juni 2002 (LB-2001-01811).

¹³⁴ Se note 47 ovenfor.

¹³⁵ Jfr. Ot prp nr 66 (1990-91) s. 117.

4 Litteraturliste

Bergsåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom, med kommentarer til avhendingsloven*. Utgitt i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund. 4. utgave. Oslo, 2003. Forkortes Bergsåker (2003).

Bergsåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom, med kommentarer til avhendingsloven*. Utgitt i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund. 3. utgave. Oslo, 2000. Forkortes Bergsåker (2000).

Boe, Erik. *Innføring i juss, Juridisk tenkning og rettskildelære*. Oslo, 1996. Forkortes Boe (1996).

Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*. 5. utgave. Revidert av Jan E. Helgesen. Oslo, 2000. Forkortes Eckhoff (2000).

Falkanger, Thor. *Fast eiendoms rettsforhold*. 2. utgave. Oslo 1997. Forkortes Falkanger (1997).

Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. I samarbeid med Magnus Aarbakke. Oslo 2003. Forkortes Hagstrøm (2003).

Hov, Jo. *Avtalebrudd og partsskifte. Kontraktsrett II*. 2. utgave. Oslo 2002. Forkortes Hov (2002).

Krüger, Kai. *Norsk kjøpsrett*. 4. reviderte utgave. Bergen 1999. Forkortes Krüger (1999).

Lilleholt, Kåre. *Avtale om ny bustad*. Bergen 2001. Forkortes Lilleholt (2001).

Løken, Henriette Christie. *Mangler ved eiendomssalg*. Oslo 1985. Forkortes Løken (1985).

Nordtveit, Ernst. *Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)*. I: Norsk lovkommentar. Nr 2. Oslo 2005 side 2119-2130. Hovedredaktører er Peter Lødrup, Knut Kaasen og Steinar Tjomsland. Forkortes Nordtveit (2005).

Rognlien, Stein. *Avhendingslova. Kommentar til lov om avhending (kjøp og salg) av fast eiendom*. Oslo, 1998. Forkortes Rognlien (1998).

Sandvik, Tore. *Entreprenørrisikoen*. Oslo, 1966. Forkortes Sandvik (1966).

5 Lovregister m.m

Lover

- 1907 Lov om kjøb av 24. mai 1907 nr 2 – Kjøpsloven 1907.
- 1918 Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr 4 – Avtaleloven (Avtl.).
- 1979 Lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr 18 – Foreldelsesloven (Fl.).
- 1988 Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr 27 – Kjøpsloven (Kjl.).
- 1989 Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere av 16. juni 1989 nr 63 – Håndverkertjenesteloven (Hvtjl.).
- 1992 Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr 93 – Avhendingslova (Avhl.).
- 1997 Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr 43 – Bustadoppføringsloven (Buofl.).
- 2003 Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 – Burettslagslova (Brl.).

Lovforarbeider

NOU 1979:48 Avhending av fast eiendom.

Ot prp nr 66 (1990-91) om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Ot prp nr 80 (1986-87) Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11. april 1980.

Ot prp nr 29 (1988-89) om lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere.

Forskrifter

Forskrift om eiendomsmegling av 20. mars 1990 nr 177 (§ 8-6 tredje ledd).

6 Domsregister

Høyesterettsdommer

Rt. 2006 s. 999 (Idamar-dommen)

Rt. 2006 s. 1076 (Brkanovic-dommen)

Rt. 2005 s. 1487

Rt. 2005 s. 268

Rt. 2004 s. 1256

Rt. 1984 s. 962

Rt. 1949 s. 961

Rt. 1937 s. 323

Rt. 1935 s. 1014

Rt. 1928 s. 980

Rt. 1920 s. 831

Rt. 1910 s. 790

Trykte lagmannsrettsdommer

RG 2004 s. 357 Frostating lagmannsrett

Utrykte lagmannsrettsdommer

Borgarting lagmannsretts dom av 20. januar 2003 (LB-2002-01139).

Gulating lagmannsretts dom av 12. april 2002 (LG-2000-00983).

Borgarting lagmannsretts dom av 10. juni 2002 (LB-2001-01811).

Agder lagmannsretts dom av 8. januar 2001 (LA-2000-00333).

Borgarting lagmannsretts dom av 3. juli 2001 (LB-2000-03557).

Agder lagmannsretts dom av 10. juli 1998 (LA-1997-01134).

7 Artikler

Bergsåker, Trygve. *Høyesterett og avhendingsloven*. I: Juristkontakt nr 7/2003 side 41. Forkortes Bergsåker, Høyesterett og avhendingsloven (2003).

Jensen, Pål. *Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven §4-10*. I: Lov og rett nr 5/2001 side 309-318. Forkortes Jensen, Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven §4-10 (2001).

Torsteinsen, Dag. *Krenkelse av selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10*. I: Tidsskrift for eiendomsrett 2006 nr 03. Forkortes Torsteinsen, Krenkelse av selgers utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10 (2006).