

UiO : **Det juridiske fakultet**

Kjøpers prisavslag etter avhendingsloven ved mangler tilknyttet fellesarealer i eierseksjonssameier

Når foreligger en mangel ved fellesarealer i eierseksjonssameier, og hvor meget skal i slike tilfeller kjøper ha i prisavslag.

Kandidatnummer: 726

Leveringsfrist: 25.04.15

Antall ord: 16 182



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Presentasjon av tema	1
1.2	Avgrensning av oppgaven	2
1.3	Rettskildebildet.....	2
1.4	Videre framstilling av oppgaven	3
1.5	Begrepsforklaringer.....	4
1.5.1	Hva er eierseksjonssameier?	4
1.5.2	Hva er felleskostnader?	5
1.5.3	Hva er fellesarealer?.....	7
2	MANGELSPØRSMÅLET	9
2.1	Hva er mangel?.....	9
2.1.1	Hva vil virkningen av en mangel ved eiendommen bli?.....	12
2.2	Kan kjøper påberope mangel ved fellesarealer i eierseksjonssameier?	12
3	PRISAVSLAG OG UTMÅLING	19
3.1	Innledning.....	19
3.2	Hva er prisavslag?	19
3.2.1	Avhendingslovens § 4-12 første ledd – forholdsmessig prisavslag.....	20
3.2.2	Avhendingslovens § 4-12 annet ledd – prisavslag etter utbedringskostnadene. 22	
3.3	Prisavslagetets omfang ved mangler tilknyttet fellesareal	24
3.3.1	Innledning	24
3.3.2	Generelt om utmålingen.....	25
3.3.3	Kan kjøper kreve fullt prisavslag for mangler i fellesarealer?.....	25
3.3.4	Hvilke mangler gir seksjonskjøperen krav på prisavslag etter seksjonens andel av utbedringskostnadene?.....	28
3.3.5	I de tilfeller kjøper får tilkjent prisavslag for de fulle utbedringskostnader, men bare plikter etter sin sameiebrøk, hvordan kan denne berikelsen forsvares? ...	35
4	ET EVENTUELT ETTEROPPGJØR ETTER UTBEDRING AV FELLESAREALER	39
4.1	Innledning.....	39
4.2	Hvem plikter å bekoste utbedringen av fellesarealer i forholdet mellom selger og sameiet?.....	40
4.3	Har selger eller kjøper regressrett overfor sameiet?.....	41

5	AVSLUTTENDE BEMERKNINGER	44
6	LITTERATURLISTE	47
6.1	Juridisk litteratur	47
6.2	Lover	47
6.3	Forarbeider	47
6.3.1	Proposisjoner	47
6.3.2	Innstillinger til Stortinget	48
6.4	Rettspraksis	48
6.4.1	Høyesterett	48
6.4.2	Lagmannsrettene	48
6.4.3	Nemnder	48

1 Innledning

1.1 Presentasjon av tema

Oppgavens tittel er "Kjøpers prisavslag etter avhendingsloven ved mangler tilknyttet fellesarealer i eierseksjonssameier". Oppgaven skal framstille gjeldende rett på bakgrunn av de rettskildene som er tilgjengelig på rettsområdet.

Formålet med oppgaven er å finne hva gjeldende rett er, og i tillegg stille kritiske spørsmål til om gjeldende rett er det riktige resultat de lege ferenda. Det som gjør framstillingen særlig interessant er aspektet med at det er mangler ved *fellesarealer* i eierseksjonssameier oppgaven vil behandle.

Som en innledende forklaring til leseren har ethvert eierseksjonssameie en lovpålagt plikt til å vedlikeholde fellesarealer etter eierseksjonsloven § 20. Dette peker i retning av at en kjøper ikke kan påberope mangler i fellesarealer overfor selger. Som oppgaven vil vise er gjeldende rett likevel en annen.

Framstillingen vil også behandle spørsmålet om hvilket omfang et eventuelt prisavslag vil kunne få dersom manglene er i fellesarealer. Det vil i denne sammenheng oppstå spørsmål om selger skal hefte for et prisavslag som tilsvarer sameiebrøken til kjøper, som vil bli den faktiske kostnad for kjøper. Eller om prisavslaget skal tilsvare den fulle utbedringskostnaden det vil være for å sette fellesarealene tilbake i kontraktsmessig stand. Som oppgaven vil vise beror konklusjonen på en intrikat vurdering av hvordan den enkelte sak stiller seg i det konkrete tilfelle.

For å gjøre framstillingen pedagogisk for leseren anser jeg det som nødvendig å på enkelte punkter deskriptivt innlede leseren i de ulike begrep og problemstillinger som må forklares for å forstå den videre framstilling. Oppgaven vil deretter snevres inn mot de problemstillinger som det synes å være noe uklarheter rundt, etter hva som følger av de tilgjengelige rettskilder.

Vedrørende spørsmålene om kjøper kan påberope mangler i fellesarealer, og hvilket omfang et eventuelt prisavslag vil få, vil jeg gå spesielt dypt inn i hvordan gjeldende rett er per dags dato, og i tillegg stille meg kritisk til den rettsstilstand som spriker og/eller føles uavklart eller ubegrunnet. Oppgaven vil avslutningsvis behandle forholdet mellom selger og sameie, og spørsmålet om et eventuelt etteroppgjør mellom selger og sameie. I avsluttende bemerkninger vil oppgaven knytte egne synspunkter til gjeldende rett i en de lege ferenda vurdering.

1.2 Avgrensning av oppgaven

Foruten reglene om prisavslag etter avhendingsloven, finner vi regler om prisavslag i de fleste andre kontraktsrettslige lover.¹ Oppgaven avgrenses til å gjelde prisavslag etter avhendingsloven § 4-12.

Oppgaven vil også avgrenses til å kun behandle mangelsvurderinger etter avhendingsloven § 3-1 og § 3-9. De øvrige mangelsbestemmelsene i avhendingsloven vil ikke behandles i framstillingen.² Grunnlaget for at oppgaven avgrenses på så måte, er i hovedsak at §§ 3-1 og 3-9 er bestemmelser som er mer anvendt og mer praktiske. Av egen erfaring ser man sjelden en avhending av fast eiendom i dagens samfunn hvor det ikke er tatt et ”som den er” forbehold etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

En avgrensning mot borettslagsameier ser jeg også som nødvendig. Det må i den forbindelse påpekes for leseren at det er mange likheter å finne i vurderingene mellom eierseksjonssameier og borettsalgssameier, men etter mitt syn vil en dobbeltbehandling kun skape et usystematisk bilde av hvordan spørsmålene som stilles blir å forstå. Det kan kort bemerkes at det knyttes en større avtalefrihet til eierseksjonsloven, og at vedlikeholdsplikten til borettslag er mer omfattende. Noe som vil kunne bety at de vurderinger i oppgaven som er foretatt ut fra de tilgjengelige rettskilder ikke med sikkerhet ville fått samme resultat dersom det hadde vært et borettslagsameie vice versa et eierseksjonssameie.

Det hører naturlig hjemme at oppgaven vil gå noe utenfor forholdet kjøper og selger. Det vil oppstå spørsmål om hvordan forholdet vil bli mellom selger og sameie, og kjøper og sameie. Selv om det ikke følger klart av oppgavens tittel vil disse forholdene også behandles i oppgavens avsluttende del.

1.3 Rettskildebildet

Rettskildematerialet for framstillingen vil være lovtekst, forarbeider til eierseksjonsloven og avhendingsloven, rettspraksis, nemndspraksis og juridisk teori. De mest sentrale rettskilder for framstillingen finnes i Høyesterettsavgjørelser. Oppgaven vil trekke ulike problemstillinger ut fra avgjørelsene, og i den sammenheng benytte juridisk metode for å trekke slutninger av det relevante rettskildemateriale for å kunne finne gjeldende rett.

¹ Se bla. kjøpsloven, forbrukerkjøpsloven, håndverkertjenesteloven, husleieloven osv.

² Se avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8

Etter hva som følger av den juridiske metode har de ulike rettskildefaktorene ulik vekt i forhold til hverandre. Da oppgaven benytter nemndspraksis som rettskilde er det etter mitt syn et behov for å konkretisere hvor relevant nemndspraksis er som rettskilde, og hvordan nemndspraksis vil vektes i forhold til de øvrige rettskilder.

Nemndspraksis er en sentral kilde i forsikringsretten. Nemndene skal representere raske og rimelige konfliktløsningsmekanismer. Uttalelsene de avgir er ikke bindende, men rådgivende for partene.³

Den juridiske teori har uttalt seg om nemndspraksis som rettskildefaktor. I teorien uttales det at rettspraksis viser at nemndspraksis i rettskildesammenheng oppfattes som en relevant faktor. Det finnes også dommer der domstolene legger vekt, og til dels betydelig vekt, på nemndenes praksis. Men det forekommer også tilfeller der spesielt Høyesterett har sett bort ifra løsningene i nemndspraksis. Nemndspraksis har således en varierende vekt, men det vil etter mitt syn være grunnlag for å legge til grunn større vekt i de tilfeller resultatet i avgjørelsen følger av en fast og langvarig praksis hos nemndene.

Framstillingen er noe farget av at rettskildebildet, på de områder av oppgaven der det oppstår mange ulike problemstillinger og tvilsspørsmål, vil være noe snevert.

Oppgaven vil behandle rettsområdene obligasjonsrett, kontraktsrett og boligrett. Den lovtekst som i hovedsak vil benyttes i oppgaven er lov av 03.07.1992 nr. 93 (avhendingslova), heretter omtalt som avhendingsloven og avhl. Og lov av 23.05.1997 nr. 31 (eierseksjonsloven), heretter omtalt som eiersl. og eierseksjonsloven.

1.4 Videre framstilling av oppgaven

Kjøp av selveierleiligheter reiser to hovedspørsmål i forhold til reglene om mangler. Det første spørsmål er om feil og avvik ved boligen, bygningen for øvrig, utendørs fellesarealer m. v. kan utgjøre kjøpsrettslige mangler i forholdet mellom kjøper og selger, se oppgavens punkt 2.2. Det andre spørsmål er om omfanget av selgerens eventuelle mangelsansvar påvirkes av at kjøpet gjelder en bolig som inngår i et større fellesskap som et eierseksjonssameie, se oppgavens punkt 3.3. Oppgaven vil også til disse spørsmål knytte ulike intrikate, og til dels uavklarte spørsmål, som naturlig springer ut av det resultat som følger av gjeldende rett.

³ Bull (2008) s. 51

Oppgavens hoveddel er tredelt. Annet kapittel omhandler mangelsspørsmålet, tredje kapittel omhandler kjøpers rett til å kreve prisavslag, spesielt med tanke på dets omfang, og fjerde kapittel omhandler forholdet mellom selger, sameiet og kjøper i spørsmålet om et eventuelt etteroppgjør.

Innledningsvis gjennomføres det en generell innføring i hva som ligger i begrepene eierseksjonssameier, felleskostnader og fellesarealer. Begrepsforklaringene er til for å gi leseren forståelse av hva som ligger i begrepene da de vil bli benyttet i den videre framstilling. Deretter vil oppgaven behandle hva begrepet mangel innebærer, og hvilke virkninger en mangel generelt vil kunne medføre for kjøper og selger av en eiendom. I punkt 2.2 vil oppgaven snevres inn mot første del av oppgavens tittel, altså spørsmålet om kjøper kan påberope mangler i fellesarealer.

I tredje kapittel vil oppgaven innledningsvis opplyse leseren om hva et prisavslag er, og på hvilke måter et prisavslag kan utmåles etter avhendingsloven § 4-12. Deretter vil oppgaven i punkt 3.3 behandle tittelens annen del, som er hvilket omfang prisavslaget får dersom manglene er i fellesareal. Det vil i denne sammenheng kunne oppstilles en rekke ulike problemstillinger som ved en behandling av de tilgjengelige rettskilder på området, kan medføre tvilsspørsmål. Problemstillingene blir deretter forsøkt besvart ved hjelp av juridisk metode.

I fjerde kapittel vil oppgaven se på om, og eventuelt hvordan, et etteroppgjør mellom selger og sameie vil skje. Grunnlaget for å problematisere et eventuelt etteroppgjør mellom selger og sameie er den tankegang at selger ved å tilkjenne kjøper fullt prisavslag beriker de øvrige sameiere. Ved denne problemstilling er gjeldende rett noe uavklart.

1.5 Begrepsforklaringer

1.5.1 Hva er eierseksjonssameier?

Oppgaven vil definere begrepet eierseksjonssameier av den grunn at det er avgjørende for den videre framstilling å kunne forstå hva som ligger i begrepet. Det følger både rettigheter og plikter av å være en sameier i et eierseksjonssameie. Disse rettighetene og pliktene vil kunne være ulik hva man finner i andre typer sameier i norsk rett.⁴ Borettslagssameier har for ek-

⁴ Se for eksempel borettslagssameier etter borettslagslova og sameie etter lov om sameie

sempel en strengere vedlikeholdsplikt enn hva eierseksjonssameier har. En definisjon av hva et eierseksjonssameie er, vil dermed anses nødvendig.

I eierseksjonsloven § 1 første ledd annet punktum finner man legaldefinisjonen av en eierseksjon. Det følger av forarbeidene til eierseksjonsloven at formålet med definisjonen er å gi en foreløpig bestemmelse av hva en eierseksjon er.⁵ En eierseksjon er en sameieandel i bebygd eiendom med enerett til bruk av en eller flere bruksenheter i eiendommen. Et kjøp av en eierseksjon innebærer således et kjøp av en sameieandel i bebygd fast eiendom med enerett til bruk av en eller flere bruksenheter.

Et eierseksjonssameie er en eiendomsdelingsform hvor hver eier har en sameieandel som er tilknyttet enerett til en eller flere bruksenheter eller boliger, mens resten er i sameie mellom eierne. Med sameie menes når noen eier noe i felleskap.

Hver bruksenhet i et eierseksjonssameie kalles for en eierseksjon, og det som ikke ligger til en eierseksjon, er fellesareal.⁶ Det blir også benyttet andre navn på eierseksjoner, for eksempel selveierleiligheter og eiendomsleiligheter.

1.5.2 Hva er felleskostnader?

Oppgaven tar for seg en definisjon av felleskostnader på grunn av at skader i fellesareal normalt er sameiets ansvar, jf. eierseksjonssameiets vedlikeholdsplikt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd. I § 20 annet ledd sier ikke loven klart hvem som skal vedlikeholde fellesarealene, men det følger av juridisk teori at det er klart at dette er en oppgave som tilfaller alle sameierne i felleskap.⁷ Spørsmålet om felleskostnadene skal dekke en eventuell skadeutbedring i sameiet får først betydning ved utmålingen av prisavslaget, derunder om mangelsutbedringer faller innenfor sameiets vedlikeholdsplikt slik at utbedringskostnadene må deles etter sameiebrøk.

Som denne oppgave vil vise vil spørsmålet om selger hefter å svare fullt prisavslag til kjøper for mangler i fellesarealer, eller om sameiet er forpliktet til å bekoste mangelen etter sin vedlikeholdsplikt, gjøre det nødvendig med en definisjon av hva felleskostnader er.

⁵ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 91

⁶ Eierseksjonsloven § 6 annet ledd

⁷ Gyldendals rettsdata, kommentarer til eierseksjonsloven, note 258

Eierseksjonsloven § 23 første ledd har en negativ begrensning av begrepet. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal i hovedregel fordeles etter sameiebrøk, eller etter en nøkkel som ble fastsatt ved tidspunktet for seksjoneringen. I dette ligger en avgrensning mot særkostnader. Særkostnader er alle kostnader som direkte kan tilbakeføres til den enkelte seksjon og bruken av denne.⁸ Slik jeg forstår bestemmelsen regulerer den kostnadsfordelingen mellom sameierne for det vedlikeholdsansvaret som påhviler sameiet etter eierseksjonsloven § 20.

Unntak fra hovedregelen om fordelingen av felleskostnader etter sameiebrøk foreligger dersom særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytte for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. En naturlig språklig forståelse av vilkåret ”særlige grunner” tilsier at det skal mye til for at hovedregelen om fordeling av felleskostnader etter sameiebrøk skal fravikes til fordel for en fordeling etter nytte eller forbruk.

Det samme følger av forarbeidene til eierseksjonsloven. Hvor det presiseres at ”*vilkåret om særlige grunner*” innebærer at det bare i enkelte tilfelle blir tale om å fordele kostnadene på annet grunnlag enn sameiebrøken”.⁹

Et eksempel fra rettspraksis som uttaler seg om hvor snevert vilkåret ”særlige grunner” er følger av Rt. 2013 s. 1508. Saken omhandlet et boligsameie med syv blokker, med heis i fire av de syv blokkene. Spørsmålet for Høyesterett var om samtlige seksjonseiere måtte delta i kostnadene til drift, vedlikehold og reparasjon av heisene, ut fra hovedregelen i eierseksjonsloven § 23 om fordeling etter sameiebrøk, eller om kostnadene skulle fordeles etter unntaksregelen om nytte.

Høyesterett viser til forarbeidene til eierseksjonsloven der det uttales at unntaksregelen vil kunne få anvendelse dersom det er tale om nyoppføringer som kun kan brukes av enkelte av sameiere.¹⁰ Høyesterett resonnerer med at det i denne saken ikke er tale om en innstallering av nye heiser, men derimot drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til de allerede eksisterende heisene.¹¹ Med dette grunnlag konkluderer Høyesterett med at det ikke foreligger ”særlige grunner” til å unnta hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk i eierseksjonsloven § 23.¹²

⁸ Hagen, Lilleholt og Wyller (2008), s. 213 flg.

⁹ Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 113

¹⁰ Rt. 2013 s. 1508 avsnitt 25

¹¹ ibid. avsnitt 30

¹² ibid. avsnitt 34

Det kan etter de ovennevnte rettskilder konkluderes med at det skal meget til for å unnta hovedregelen om fordeling av felleskostnader etter sameiebrøk. Etter av hva som følger av de tilgjengelige rettskilder nevnt ovenfor ser det ut til at det er kun i de tilfeller hvor det er tale om nyoppføringer, som bare kan benyttes av enkelte av sameierne, som vil kunne gi grunnlag for å fordele felleskostnadene etter nytte eller forbruk.

Felleskostnadene i et eierseksjonssameie må bæres av alle sameiere i felleskap. Den enkelte sameiers andel av felleskostnadene betales a konto.¹³ At man betaler a konto innebærer at det fastsettes et beløp som med rimelig margin dekker det man regner med vil påløpe av utgifter i et bestemt tidsrom, vanligvis for ett år av gangen.¹⁴

Felleskostnadene knytter seg ofte til selve bygningen, såkalte fellesareal. Eksempler vil være ytre vedlikehold, og forvaltning av eiendommen, vaktmesterutgifter og oppvarming av fellesarealer.

Hovedregelen er etter hva som følger av drøftelsen ovenfor at enhver feil med fellesarealer skal bekostes av sameierne i felleskap ved a konto innbetaling av felleskostnader. Som oppgaven vil vise kan sameierne i konkrete tilfeller oppleve at kjøpers prisavslag vil bekoste den fulle utbedringen av mangler i fellesarealene. De problemstillinger som oppstår i den sammenheng, og hvilke spørsmål som vil måtte drøftes, behandles i oppgavens kapittel 3 og kapittel 4.

1.5.3 Hva er fellesarealer?

For oppgavens tema er det et viktig poeng å definere begrepet fellesarealer. Det som gjør mangler i fellesarealer spesielt i forhold til mangler i for eksempel frittstående eneboliger er at det kanskje vil tenkes at både ansvaret for mangelen, og utmålingen av et eventuelt prisavslag i forholdet mellom kjøper og selger, kan bli annerledes da sameiet har en særskilt vedlikeholdsplikt av fellesarealer etter eierseksjonsloven § 20 annet ledd.

En definisjon av fellesarealer er av denne grunn nødvendig for å kunne forstå hva som begrepsmessig skiller fellesarealer fra bruksenheter. Som oppgaven vil vise vil det bli et spørsmål om selger skal hefte kjøpsrettslig for de mangler som er i fellesarealer, og hva omfanget på prisavslaget eventuelt vil bli da manglene er i fellesarealer.

¹³ Eierseksjonsloven § 23 tredje ledd

¹⁴ Gyldendals rettsdata, kommentarer til eierseksjonsloven, note 308

Etter eierseksjonsloven skal en eiendom ved seksjonering deles opp i to; bruksenhet og fellesareal. Bruksenheten knyttes til sameieandelen, og sameieren har alltid en varig eksklusiv rådgighet over sin egen bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 6 første ledd og § 19 første ledd.

Etter hva som følger av den juridiske teori er fellesarealer det som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Fellesareal er altså tomten, alle utvendige fasader, taket, hele den bygningsmessige konstruksjonen med etasjeskiller og yttervegger og vegger mot andre bruksenheter og fellesarealer, alle korridorer, heiser og fellesrom m. m., er fellesareal i den utstrekning ikke rom eller andre deler av eiendommen eller tomten er gjort til tilleggsdeler i bruksenheter.¹⁵ Tilleggsdeler til bruksenheter er andre deler av eiendommen som regnes som bruksenhet, men ikke er en del av hovedbruksenheten. Utenforliggende balkong terrasse eller veranda som seksjonseieren har enerett til å bruke kan likevel være del av seksjonens hoveddel.¹⁶

Eierseksjonsloven § 6 annet ledd definerer fellesareal negativt. Alt som ikke inngår i bruksenheter som hoveddel og tilleggsdeler, som seksjonseier har enerett til å bruke, er altså fellesareal etter eierseksjonsloven § 6 annet ledd. Deler av eiendommen som er nødvendige for andre bruksenheter, eller som i medhold av plan- og bygningsloven skal tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov; typisk atkomst, trapper og korridorer skal være fellesareal. Hvilken del av eiendommen som er bruksenhet, og hvilken del som er fellesareal, skal fremgå av seksjonbegjæringens plantegninger, jf. eierseksjonsloven § 7 annet ledd.

Etter hva oppgaven viser vil det skillet som er mellom bruksenhet og fellesareal også få en tredje dimensjon der fellesarealene i enkelte tilfeller kan ha slik tilknytning til bruksenheten at de blir å anse som en del av bruksenheten. Oppgaven vil behandle denne problemstilling i punkt 2.2.

¹⁵ Hagen, Lilleholt og Wyller (2008), s. 74

¹⁶ *ibid.* s. 68 og Rt. 2003 s. 387

2 Mangelsspørsmålet

2.1 Hva er mangel?

Kjøp av eierseksjon omfattes av avhendingsloven, jf. avhendingsloven § 1-1 første ledd siste punktum. Kjøpekontrakten er utgangspunktet for mangelsvurderingen, og avhendingsloven vil supplere som bakgrunnsrett i vurderingen. Utgangspunktet er at loven kan fravikes ved avtale, jf. avhendingsloven § 1-2 første ledd. Det følger både av lov, forarbeid og juridisk teori at loven ikke kan fravikes til ugunst for kjøperen der avhendingsavtalen er et forbrukerkjøp.¹⁷ Et forbrukerkjøp er kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jf. avhendingsloven § 1-2 tredje ledd. Juridisk teori har uttalt at det som skiller forbrukerkjøp etter avhendingsloven fra andre forbrukerlover¹⁸ er at det ikke er begrenset til tilfeller der selger opptrer i næringsvirksomhet, også kjøp mellom private parter er omfattet.¹⁹

En mangel kan defineres som et avvik mellom det kjøper får ved overtakelse av en eiendom, og det som er avtalt eller klart forutsatt mellom partene at kjøper skal få overlevert. Dersom en eiendom er mangelfull vil eiendommen således ikke ha de avtalte eller forutsatte egenskaper.

Avhendingsloven § 3-1 fastsetter hovedregelen om hva som skal anses som en mangel ved en eiendom som er avhendet. Med avhending menes når noe går over fra en eier til en annen ved en aktiv handling eller en disposisjon. Avhendingen kan skje ved frivillig salg, bytte eller gave, jf. avhendingsloven § 1-1 første ledd.

Etter avhl. 3-1 har eiendommen mangel dersom den ikke samsvarer til de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Mangelproblematikken i avhl. § 3-1 er altså først og fremst et spørsmål om hva som er avtalt mellom partene. Først ved fravær av (gyldig) avtaleregulering kommer de øvrige paragrafer i kapittel 3 inn og presiserer forhold som kan medføre en mangel.²⁰ Mangelsvurderingen er i utgangspunktet objektiv slik at det ikke er avgjørende om selgeren kjente mangelen.²¹ Avhl. § 3-1 er den sentrale mangelsbestemmelsen når

¹⁷ Avhendingsloven § 1-2, Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 65 og 66, Gyldendals rettsdata, kommentarer til avhendingsloven, note 11-13.

¹⁸ Se for eksempel forbrukerkjøpsloven

¹⁹ Gyldendals rettsdata, kommentarer til avhendingsloven, note 13

²⁰ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 77, Benestad Anderssen (2008) s. 87

²¹ Gyldendal rettsdata, kommentarer til avhendingsloven, note 25

eiendommen ikke er solgt med en ansvarsfraskrivelse etter avhl. § 3-9. Som tidligere nevnt vil denne oppgave avgrenses til en behandling av mangler etter avhl. §3-1 og § 3-9 .

Avhl. § 3-9 regulerer de tilfeller der det foreligger en mangel på eiendommen, og eiendommen er solgt med en generell ansvarsfraskrivelse – ”som den er”, ”i besikket stand”, ”as is” og lignende. De fleste eiendommer blir i dag solgt med en slik generell ansvarsfraskrivelse. Den juridiske teori har uttalt at avhl. § 3-9 dermed er den mest praktisk viktigste mangelsbestemmelsen i avhendingsloven.²²

Selv om en generell ansvarsfraskrivelse er tatt, plikter selger å gi fullstendige opplysninger etter avhl. § 3-7 og riktige opplysninger etter avhl. § 3-8, jf. § 3-9 første punktum. Dersom denne plikten ikke overholdes vil en generell ansvarsfraskrivelse etter § 3-9 ikke kunne motvirke at avviket er å regne som en mangel, dette til tross for at avviket ikke er å anse som vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Det er kun mangler etter §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum som kan påberopes dersom det er tatt en ansvarsfraskrivelse etter § 3-9, de øvrige bestemmelser i kapittel 3 har selger da fraskrevet seg.²³

Etter avhl. § 3-9 annet punktum har eiendommen en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut ifra kjøpesummens størrelse og forholdene ellers. Vesentlighetskravet bygger etter lovteksten på en vurdering av hva kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra et kvantitativt element – ”kjøpesummen” og et kvalitativt element – ”tilhøva elles”. For vurderingen tas det utgangspunkt i de opplysninger som ble gitt til kjøper forut for kontraktinngåelsen, bygningskomponenters levetid, samt utbedringskostnaden sett opp mot kjøpesum. Det siste vil få avgjørende betydning i de tilfeller det ikke, objektivt sett, var forventbart med reparasjoner og utskiftninger av bygningsdelen.

Det følger av forarbeidene til avhendingsloven at misforholdet mellom tingens stand og det kjøper objektivt sett kunne regne med å få må være utvilsomt før vesentlighetskravet er å regne som oppfylt.²⁴ Slik jeg forstår forarbeidene er det altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Høyesterett har i Rt. 2002 s. 1425, Bukkebo-dommen, uttalt seg om hvordan vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9 annet punktum må forstås. Høyesterett tok stilling til om det forelå mangel ved en boligeiendom som var solgt ”som den er”, jf. avhendingsloven § 3-9

²² Benestad Anederssen (2008) s. 176

²³ ibid. s. 87 - 88

²⁴ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 92

annet punktum. Manglene ved eiendommen ville medføre en utbedringskostnad som tilsvarte 11 % av kjøpesummen. Høyesterett uttalte videre at *”rent kvantitativt kan dette utvilsomt være tilstrekkelig til at en feil anses som vesentlig, men en slik kvantitativ betraktning har i seg selv liten betydning i vår sak; man må ut fra de konkrete forholdene se på hva kjøperne hadde grunn til å regne med om boligens tilstand”*. Høyesteretts konkluderte med at det ikke forelå mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum på grunn av at det kvalitative element ikke var oppfylt. Dommen er tydelig på at spørsmålet om vesentlighetskravet skal avgjøres etter en skjønnsmessig helhetsvurdering der både de kvalitative og kvantitative element må hensynstas.

Høyesteretts har gjentatt dette standpunktet i flere avgjørelser i senere tid.²⁵ Høyesterett har i en nyere avgjørelse Rt. 2010 s. 103 uttalt seg om hvor grensen for oppfyllelse av det kvantitative elementet i vesentlighetskravet ligger. Saken omhandlet også her spørsmålet om det forelå mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, og dersom det forelå en mangel, om kjøperne kunne kreve prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Partene i saken var enige om at manglene ved eiendommen hadde en samlet utbedringskostnad på kr. 75 000 inklusive merverdiavgift.²⁶ Utbedringskostnadene ville således tilsvare 3,36 % av kjøpesummen. Høyesterett konkluderte med at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må ligge i det øvre sjikt av tre til seks prosent av kjøpesummen for at det kvantitative element i vesentlighetskravet skal være oppfylt.²⁷

Høyesterett vurderte deretter om det kvalitative element, ”tilhøva elles”, likevel skulle tilsi at vesentlighetskravet var oppfylt. Høyesterett uttalte at det måtte foretas en konkret vurdering av hva kjøperne objektivt sett hadde grunn til å regne med om boligens tilstand ut fra de konkrete forhold.²⁸ Høyesterett foretok en konkret vurdering og konkluderte med at det var *”klart at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom eiendommens stand og det kjøperne kunne regne med. Følgelig er eiendommen ikke i ”vesentlig ringare stand” enn kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9. Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold i at det foreligger grunnlag for noe prisavslagskrav”*.²⁹

Et spørsmål som vil oppstå i forbindelse med mangelsvurderingen er hvilket tidspunkt som skal legges til grunn. Ved kjøp og salg av eiendom er det flere ulike tidspunkt som vil få ulike

²⁵ Rt. 2007 s. 1587 avsnitt 45 og Rt. 2008 s. 963

²⁶ Rt. 2010 s. 103 avsnitt 40

²⁷ *ibid.* avsnitt 49

²⁸ *ibid.* avsnitt 52

²⁹ *ibid.* avsnitt 59

virksomheter i forholdet kjøper og selger. Det kan spørres om det er avtaletidspunktet, reklamasjonstidspunktet eller overtakelsestidspunktet som vil være utgangspunktet for vurderingen av om eiendommen har en mangel eller ikke. Det følger av lovteksten at tidspunktet for bedømmelsen av om det foreligger en mangel ved eiendommen, er når kjøper har overtatt bruken av eiendommen, altså overtakelsestidspunktet, jf. §§ 3-1 annet ledd og 2-4 annet ledd.

2.1.1 Hva vil virkningen av en mangel ved eiendommen bli?

Når oppgaven har gjennomgått hva en mangel etter avhendingsloven er, vil det naturlig oppstå et spørsmål om hva som vil bli det neste. Hva vil virkningen av en mangelfull eiendom være? Spørsmålet kan også stilles som et spørsmål om hva kjøper kan kreve for at han har blitt overlevert en eiendom som ikke svarer til hva som er klart forutsatt og/eller avtalt.

Utgangspunktet er som tidligere nevnt at eiendommen skal overleveres etter hva kjøper og selger har avtalt, og/eller hva som er forutsetningen for kjøpet. Dersom eiendommen overleveres i mangelfull stand kan kjøper, såfremt det er reklamert innen rimelig tid jf. avhl. § 4-19, kreve misligholdsbeføyelser av selger. En misligholdsbeføyelse er et krav som oppstår i forbindelse med at eiendommen har mangler, eller at eiendommen er forsinket overlevert til kjøper.³⁰

Kjøpers misligholdsbeføyelser for mangler ved eiendommen er angitt i avhl. § 4-8. Etter hva som følger av loven kan kjøper kreve; retting, prisavslag, heving, erstatning eller å holde kjøpesummen tilbake. I den videre framstilling skal kun misligholdsbeføyelsen prisavslag etter avhl. § 4-12 behandles. Kjøpers krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 vil behandles nærmere i oppgavens kapittel 3.

2.2 Kan kjøper påberope mangel ved fellesarealer i eierseksjonssameier?

Som et tankespill kan enhver person intuitivt tenke seg til at det vil framstå galt om en kjøper skal kunne påberope mangler i fellesareal overfor selger. Ved kjøp av eierseksjon er det selve bruksenheten som er det sentrale for at kjøpet blir gjennomført. Det vil neppe kunne tenkes at man kjøper eierseksjonen kun med tanke på fellesarealene, det er bruksenheten som kjøper ser på visning og det er bruksenheten kjøper byr på i en budrunde. Dessuten vil mangler i fellesarealer i utgangspunktet være sameiets ansvar, da sameiet har en vedlikeholdsplikt etter eier-

³⁰ Ved forsinket overlevering se avhendingsloven §§ 4-1 til 4-7

seksjonsloven § 20 annet ledd, slik at sameiet i utgangspunktet står ansvarlig for å bære utbedringskostnadene. Gjeldende rett vil likevel kunne vise seg å bli en annen, se nedenfor.

I utgangspunktet er det klart at mangler som knyttes til den aktuelle bruksenheten kan utgjøre en mangel i forholdet mellom kjøper og selger ved salg av boligen. Grunnen til at slike mangler klart vil være en mangel i forholdet mellom kjøper og selger er at det sentrale for kjøpsavtalen nettopp er selve bruksenheten. Eksempler på mangler kan for eksempel være problemer med bad, elektrisk anlegg osv. innenfor bruksenhetens fire vegger. På den annen side vil det være like klart at mangler i en annen bruksenhet, der mangelen ligger innenfor den andre seksjonseier sitt økonomiske ansvar, ikke faller innenfor selgers mangelsansvar. Det vanskelige spørsmålet vil bli mangler ved felles bygningsdeler og andre felles arealer samt installasjoner osv. innendørs og utendørs, såkalte fellesarealer.³¹ Det er eierseksjonssameiet som har det økonomiske og praktiske ansvar for vedlikehold og eventuelle utbedringer av fellesarealer, jf. eierseksjonsloven §§ 20 jf. 23. Dette taler for at mangler i fellesarealer er eierseksjonssameiets ansvar, og således faller utenfor selgers mangelsansvar.

På den annen side er fellesarealer en del av hva som inngår i kjøpet av en eierseksjonsleilighet. Ved kjøp av en eierseksjonsleilighet kjøper man en eksklusiv bruksrett til den respektive bruksenhet, og i tillegg kjøper man en sameieandel i fellesarealene.³² Kjøper overtar på denne måte også de plikter som seksjonen fører med seg ved ansvar og plikter for fellesarealet i eierseksjonssameiet. Hva gjeldende rett er må tolkes på grunnlag av de rettskilder som er tilgjengelig på dette rettsområdet.

Som tidligere nevnt vil spørsmålet om en eiendom har mangel eller ikke ta utgangspunkt i avtalen og i avhendingsloven § 3-1. *”Eigedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala”*, jf. § 3-1 første ledd. Spørsmålet vil med dette bli om fellesarealer er en del av begrepet ”eigedomen”.

Ordlyden i § 3-1 gir ikke i seg selv et klart svar på om fellesareal omfattes av lovens ordlyd ”eigedomen”. Det kan ut fra ordlyden hevdes at ”eigedomen” kun sikter til selve eierseksjonen (bruksenheten) som kjøper eksklusivt råder over. Forarbeidene til eierseksjonsloven gir heller ikke svar på hva som legges i begrepet ”eigedomen”.

Dette spørsmålet var derimot oppe i Rt. 2003 s. 387, ”takterrassedommen”. Saken gjaldt krav om prisavslag for skade på blant annet en takterrasse ved kjøp av leilighet i et eierseksjons-

³¹ Se oppgavens punkt 1.5.3

³² Bergsåker (2013) s. 230

sameie. Mangelen besto i konstruksjonsfeil som medførte en lekkasje og kondensproblemer som hadde som konsekvens at det oppstod en vannskade på parketten i stuen i bruksenheten. Sentralt i Høyesteretts vurdering av saken var det at den aktuelle bruksenheten hadde eksklusiv bruksrett til takterrassen. Selgeren av eierseksjonsleiligheten anførte at han ikke kunne holdes ansvarlig etter avhendingsloven da takterrassen var fellesareal og dermed omfattet av sameiets vedlikeholdsplikt.

I dommen uttalte Høyesterett at det i forhold til mangelsvurderingen er *”uten betydning om terrassen i sameierettslig forstand er fellesareal eller del av den overdratte bruksenhet, og hvem som eventuelt har ansvaret for det ytre vedlikehold”*.³³ Videre uttalte Høyesterett at et *”eventuelt ansvar for sameiet begrunnet i manglende vedlikehold, kan ikke begrense kjøperens rettigheter etter avhendingslova. Det er ikke holdepunkter for at selgers ansvar etter avhendingslova er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar”*.³⁴

Høyesterett peker på at terrassen var fremhevet i både salgsoppgaven og i taksten. Begge disse dokumentene var vedlegg til kjøpskontrakten. Høyesterett resonnerer med at det *”ikke kan være tvilsomt at takterrassen er omfattet av kjøpsavtalen, og dermed inngår i den mangelsvurdering som skal foretas etter avhendingsloven kapittel 3”*.³⁵ Høyesterett viser til avhendingsloven § 3-1 som fastsetter hvilke krav som stilles til eiendommen. Høyesterett er av den oppfatning at § 3-1 ikke oppstiller noe krav om at mangelen må knytte seg til bruksenheten, men at også fellesarealer vil omfattes av de krav som stilles etter avhendingsloven § 3-1.

Slik jeg forstår Høyesteretts resonnering i denne sammenheng skal begrepet fellesareal i sameierettslig forstand ikke utelukkende knyttes til avhendingsloven. Det skal etter avhendingsloven foretas en selvstendig vurdering av hva kjøper har fått på bakgrunn av kjøpsavtalen mellom kjøper og selger. Med grunnlag i reelle hensyn vil dette resonnering framstå fornuftig. Ved avtaleinngåelse er fellesarealene også en del av hva kjøper må kunne forvente at ikke er mangelfulle. Dersom fellesarealene er en del av kjøpekontrakten ville det etter mitt syn, i likhet med Høyesteretts resonnering i takterrasedommen, framstått feil om kjøper hadde vært avskåret fra å kreve misligholdsbeføyelser.

Høyesterett nevner at mangelsvurderingen ville kunne tenkes å bli ulik ved mangler i fellesarealer, i motsetning til der det dreier seg om mangler ved selve bruksenheten. Forskjellen ville imidlertid etter Høyesteretts syn normalt bare gi seg utslag i omfanget av et krav om

³³ Rt. 2003 s. 387 avsnitt 28

³⁴ ibid. avsnitt 30

³⁵ ibid. avsnitt 27

prisavslag eller erstatning, ikke spørsmålet om det foreligger en mangel. Mangler ved fellesareal berører normalt samtlige sameiere, slik at utgiftene til utbedring må bæres i felleskap.³⁶ Spørsmålet om prisavslagets omfang behandles i oppgavens kapittel 3.

Høyesterett konkluderte altså med at selgeren av loftsleiligheten var ansvarlig etter avhendingsloven for mangel ved takterrassen, selv om takterrassen kunne regnes som fellesareal, og da med en vedlikeholdsplikt for sameiet. Selgeren fikk ikke medhold i sin anførsel om at han ikke kunne stå ansvarlig for mangelen i fellesarealet med grunnlag i sameiets vedlikeholdsplikt. Dommen er å anse som prinsipiell, dette av den grunn at Høyesterett i flere lignende avgjørelser i senere tid har fulgt samme utgangspunkt i sitt resonnement.³⁷

Slik Høyesterett resonnerer i saken skiller de klart mellom den objektive prisavslagsbestemmelse i avhl. § 4-12, og sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 20. Høyesterett knytter også det som ble avtalt i kjøpsavtalen til vurderingen etter § 3-1, og konkluderer med at da terrassen var omfattet av kjøpsavtalen ville den naturlig bli en del av mangelsvurderingen etter avhl. § 3-1.

Da Høyesterett i Rt. 2003 s. 387 knytter sitt resonnement og sin konklusjon til at fellesarealene var en del av kjøpekontrakten slik at eiendommen hadde en mangel etter avhendingsloven § 3-1, vil det oppstå et spørsmål om hva resultatet ville blitt dersom fellesarealene hypotetisk og teoretisk sett ikke hadde vært en del av kjøpekontrakten?

Etter avhendingsloven § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke samsvarer med det *"som følger av avtala"*. Dersom fellesarealene ikke hadde vært en del av kjøpekontrakten ville det således i utgangspunktet ikke bli en mangel etter avhendingsloven § 3-1. Intuitivt taler resonnementet til Høyesterett da for at kjøper er avskåret fra å kreve misligholdsbeføyelser for det fellesareal som ikke er en del av avtalen mellom kjøper og selger.

Det vil likevel være slik at selv om det ikke er særskilt avtalt at fellesarealene følger med bruksenheten, vil det i alle tilfelle kunne anses som mangel etter avhendingsloven §§ 3-2 til 3-9.

Den enkelte sameier har også en lovfestet rett til bruk av fellesarealer etter eierseksjonsloven § 19. Etter hva som følger av lovteksten har den enkelte sameier *"rett til å nytte fellesarealer"*

³⁶ *ibid.* avsnitt 29 og Bergsåker (2013) s. 230- 233

³⁷ Rt. 2005 s. 1046 avsnitt 23, Rt 2007 s. 1587 og Rt. 2010 s.1305

til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene”.

Når eiendommen overdras fra selger til kjøper, overtar kjøper de rettigheter og plikter som selger hadde i forhold til sameiet. Kjøper oppnår således en rett til å nytte fellesarealene etter eierseksjonsloven § 19, og han får i tillegg en plikt til å betale felleskostnader for kostnader som knytter seg til fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 23. Dette taler for at eiendommen er mangelfull til tross for at fellesarealene ikke følger av avtalen mellom kjøper og selger.

Et praktisk spørsmål vil dette etter mitt syn aldri være, dette da jeg har vanskelig for å se for meg et tilfelle der fellesarealene ikke er en del av kjøpekontrakten, en overdragelse av fellesarealene følger naturlig med i kjøpet av eiendommen.

Forholdet mellom selger og kjøper i henhold til avhendingsloven, og mangler i fellesareal, følger tilsynelatende klart av takterrassedommen. Rt. 2007 s. 1587 reiser likevel noe tvil om hva gjeldende rett vil bli i disse tilfeller. I denne saken reiste selger sak med krav om erstatning som følge av at kjøper hadde hevet kjøpsavtalen. Det var i kjøpekontrakten avtalt en generell ansvarsfraskrivelse (”som den er”) etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Kjøper hadde hevet avtalen med grunnlag i vannskader i taket på bruksenheten. Vannlekkasjene hadde oppstått som følge av en lekkasje på en overliggende takterrasse. Selger hadde garantert for at mangelen skulle bli utbedret før overtakelsestidspunktet, men utbedringen hadde aldri blitt foretatt. Takterrassen var sameiets fellesareal.

I dommen viser Høyesterett til Rt. 2003 s. 387, ”takterrassedommen”, sin uttalelse i avsnitt 29 om at mangelsvurderingen vil kunne bli annerledes når det dreier seg om mangler ved selve bruksenheten, men at forskjellen normalt kun vil gi seg utslag i omfanget av krav på prisavslag eller erstatning, ikke om det foreligger mangel. Høyesterett viste til at takterrassedommen er noe annerledes enn den foreliggende sak. Og uttalte i samme avsnitt at *«i vår sak kan jeg vanskelig se det annerledes enn at det må ha en viss betydning ved helhetsvurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9, at det gjelder fellesareal og garantiarbeider»*.³⁸ Høyesterett konkluderer likevel med at det er en mangel etter § 3-9, men med det grunnlag at det er en nesten ny leilighet av høy standard, hvor det for kjøper må være en klar og sentral forutsetning at taket er tett.

³⁸ Rt. 2007 s. 1587 avsnitt 47

Det framstår som uklart hva Høyesterett har ment med sin uttalelse i Rt. 2007 s. 1587. Det kan framstå slik at de åpner for at resonnementet vedrørende mangelsvurderingen i takterrassedommen kan fravikes i helhetsvurderinger etter avhendingsloven § 3-9. Et spørsmål som oppstår i denne sammenheng er om Høyesteretts uttalelse i Rt. 2007 s. 1587 kan medføre at kjøper, i tilfeller der det er tatt en generell ansvarsfraskrivelse etter § 3-9 annet punktum, vil kunne oppleve å ikke kunne påberope mangler i fellesarealer overfor selger? Har denne uttalelse sammenheng med at det er tatt en generell ansvarsfraskrivelse i § 3-9 annet punktum, slik at det er vanskeligere å kunne påberope mangler? Betyr dette at mangler i fellesareal ikke er like betydningsfulle for kjøper som mangler i selve bruksenheten? Hvis dette skal kunne skje vil det kanskje kun gjelde eiendommer som er av eldre standard, og ikke nyoppførte bygg slik som i Rt. 2007 s. 1587?

En avgjørelse som kan benyttes til å tolke hva Høyesteretts har ment med sin uttalelse i Rt. 2007 s. 1587 finner man i en avgjørelse fra Klagenemnda For Eierskifteforsikring³⁹. Saken omhandlet en treroms eierseksjonsleilighet som ble solgt med en generell ansvarsfraskrivelse etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. I den kjøpte seksjonen var det blant annet mangler med veggkonstruksjonen og parkeringsplassen. Nemnda la til grunn at verken veggkonstruksjonen eller parkeringsplassen var tillagt den solgte bruksenheten, slik at de således var fellesarealer i eierseksjonssameiet.

Nemnda vurderte uttalelsene til Høyesterett i både Rt. 2003 s. 387⁴⁰ og Rt. 2007 s. 1587⁴¹, og uttalte at de anså faktum i saken til å ligge nærmere Rt. 2007 s. 1587 enn Rt. 2003 s. 387. Nemnda uttalte i den forbindelse at det i Rt. 2003 s. 387 *”var tale om mangel ved et fellesareal som var svært nær knyttet til den solgte bruksenheten, mens det i Rt. 2007 s. 1587 – og i herværende sak – er tale om fellesarealer som står den solgte seksjonen noe fjernere. Nemnda legger derfor rettsoppfatningen i 2007-dommen til grunn for sin avgjørelse. Denne tilsier at det ikke er relevant å ta med de fulle utbedringskostnadene ved vurderingen av kostnadenes størrelse etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum”*.

Da utbedringskostnadene for manglene i fellesarealet måtte reduseres, konkluderte nemnda med at de relevante utbedringskostnadene vurdert opp mot boligens kjøpesum ville falle under det nivået som Høyesterett har antydnet som en minstetærskel for når det kan foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, se for øvrig oppgavens punkt 2.1.⁴²

³⁹ KFE – 461

⁴⁰ Rt. 2003 s. 387 avsnitt 29

⁴¹ Rt. 2007 s. 1587 avsnitt 47

⁴² Se også Rt. 2010 s. 103

Slik jeg forstår uttalelsen fra Klagenemnda vil ikke uttalelsen i Rt. 2007 s. 1587 kunne tolkes dihten at kjøper er avskåret fra å påberope mangler i fellesarealer dersom det er tatt en generell ansvarsfraskrivelse etter avhendingsloven § 3-9 annet ledd. I spørsmålet om det foreligger en mangel er det kun relevant å ta stilling til kostnader som står i nær tilknytning til bruksenheten.

Det vil i lys av de rettskilder nevnt ovenfor være vanskelig å se det slik at mangler knyttet til fellesarealer ikke er relevante mangler etter avhendingsloven i forholdet mellom kjøper og selger. Kjøper vil således kunne gjøre gjeldende et ansvar for selger ved mangler i fellesarealer.

Det at Høyesterett skulle ha kommet til et annet resultat ville etter mitt syn ha blitt vanskelig å forsvare. I dette legger jeg samme tankegang som Høyesterett i Rt. 2003 s. 387 til grunn for mine uttalelser, fellesarealet (takterrassen) var tydelig en del hva som ble overført mellom partene ved underskrift av kjøpsavtalen, hva som var avtalt ved overtakelse av eiendommen må således gi utgangspunktet for hva kjøper kan påberope som mangler i kontraktsrettslig forstand. Det at selger i ettertid kan fraskrive seg alt ansvar for mangler i fellesarealer på det grunnlag at det er sameiets ansvar framstår også etter mitt syn som et feil resultat.

Med grunnlag i reelle hensyn vil riktig resultat være at selger hefter for mangler i fellesarealer i samsvar med den konklusjon Høyesterett hadde i Rt. 2003 s. 387. Men dette resultat vil i den videre framstilling, i forbindelse med spørsmålet om hvilket omfang prisavslaget vil få dersom det er mangler ved fellesarealer, etter mitt syn føre med seg flere tvilsspørsmål som må behandles i oppgaven, jeg kommer tilbake til disse i oppgavens punkt 3.3.

3 Prisavslag og utmåling

3.1 Innledning

Oppgavens tema er ”kjøpers prisavslag etter avhendingsloven ved mangler tilknyttet fellesarealer i eierseksjonssameier”. Vi har tidligere i oppgaven behandlet spørsmålet om kjøper kan påberope mangler i fellesarealer overfor selger. Som tidligere nevnt er både rettspraksis og øvrige rettskilder klar på at kjøper kan påberope mangler i fellesarealer overfor selger. Da det er en mangel ved eiendommen som blir avhendet blir konsekvensen at kjøper i utgangspunktet kan kreve misligholdsbeføyelser av selger.

I dette kapittelet vil jeg behandle kjøpers rett på prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Det synes naturlig å først definere hva et prisavslag er. Deretter vil kapittelet behandle hvilke måter et prisavslag etter avhendingsloven kan utmåles. De spørsmål som vil være gjenstand for inngående behandling finnes i punkt 3.3, derunder omfanget av prisavslaget ved mangler i fellesarealer.

3.2 Hva er prisavslag?

Bestemmelsen om prisavslag ved avhending av eiendom finner man i avhendingsloven § 4-12. Bestemmelsen er ufravikelig i forbrukerforhold, jf. avhl. § 1-2 annet ledd. Etter hva som følger av den juridiske teori vil forbrukerkjøp etter avhendingsloven i utgangspunktet samsvare med definisjonen av forbrukerkjøp i forbrukerkjøpsloven. Et forbrukerkjøp er etter hva som følger av forbrukerkjøpsloven, et kjøp der kjøperen ikke hovedsakelig opptrer i næringsvirksomhet.⁴³ Den juridiske teori har likevel uttalt at det er et viktig skille mellom forbrukerkjøp etter avhendingsloven og forbrukerkjøpsloven. Forbrukerkjøp etter avhendingsloven er ikke avgrenset til tilfeller der avhenderen opptrer i næringsvirksomhet. Også kjøp av fast eiendom fra privatpersoner er omfattet. Ut over dette er forbrukerbegrepet i avhendingsloven det samme som i forbrukerkjøpsloven.⁴⁴

Etter hva som følger av forarbeidene til avhendingsloven kan kjøper kreve prisavslag når det er på det rene at eiendommen er mangelfull. Dette gjelder uten hensyn til om selger av eiendommen kan legges til last for mangelen eller ikke.⁴⁵ Det følger videre av forarbeidene at mangelen også må utgjøre et verdiminus. Med verdiminus menes den verdireducerende effekt

⁴³ Forbrukerkjøpsloven § 1 tredje ledd

⁴⁴ Gyldendals rettsdata, kommentarer til avhendingsloven, note 13

⁴⁵ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 49

mangelen har hatt på eiendommen, den mangelfulle eiendommen må med andre ord ha lidt et verditap som følge av mangelen.⁴⁶

Et eksempel på en mangel som ikke forringer eiendommens verdi nevneverdig vil være et hus som for eksempel er malt i rødt, istedenfor hvitt. Dersom mangelen ikke representerer noe verdiminus ved eiendommen, er det ingen ubalanse i kontraktsforholdet å gjenopprette, slik at et prisavslag således ikke vil kunne kreves. For at kjøper kan kreve prisavslag kan han dessuten ikke, uten god nok grunn, ha avvist retting, jf. § 4-10 fjerde ledd annet punktum, eller ha hevet avtalen.⁴⁷

Den juridiske teori har videre uttalt seg om hva som legges i begrepet prisavslag. Et prisavslag er en objektiv gjensidighetsbeføyelse. Det sentrale er å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet mellom selgers og kjøpers ytelse. Noe upresist kan man si at siktemålet med prisavslag er å finne frem til hva kjøper ville ha betalt for eiendommen dersom han var kjent med mangelen før kjøpet. Dette betyr altså at dersom det er en mangel ved eiendommen, skal prisavslaget settes slik at den skjevhet som har skjedd i kontraktsforholdet skal bli utjevnet gjennom prisavslaget. Verken kjøper eller selger skal i utgangspunktet stilles bedre eller dårligere enn om eiendommen ikke hadde hatt en mangel ved avtaleinngåelse.⁴⁸

Det følger av lovteksten i avhl. § 4-12 at prisavslaget vil kunne utmåles på to ulike måter, jf. henholdsvis paragrafens første og annet ledd. Oppgaven vil behandle de to ulike utmålingsmåtene av et prisavslag nedenfor.

3.2.1 Avhendingslovens § 4-12 første ledd – forholdsmessig prisavslag

Etter avhendingsloven § 4-12 første ledd vil kjøper ha krav på et forholdsmessig prisavslag dersom det foreligger en mangel ved eiendommen.

Hva som ligger i begrepet forholdsmessig prisavslag er nærmere presisert i forarbeidene til avhendingsloven. Prisavslaget skal settes slik at forholdet mellom den nedsatte pris og den avtalte pris skal svare til forholdet mellom eiendommens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand.⁴⁹

⁴⁶ *ibid.* s. 107 -108

⁴⁷ *l.c.*

⁴⁸ Benestad Anderssen (2008) s. 274 og Bergsåker (2013) s. 385

⁴⁹ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 108 jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 90

Utgangspunktet for vurderingen synes klart av hva som følger av de ovennevnte rettskilder, hvordan den konkrete fastsettelsen av det forholdsmessige prisavslag skal skje vil likevel i de fleste tilfeller oppleves som vanskelig.

Forarbeidene til avhendingsloven uttaler videre at prinsippet om et forholdsmessig prisavslag i stor grad vil sikre balansen i avtaleforholdet. Det forholdsmessige prisavslag vil vanskelig kunne fastsettes da eiendommer ofte ikke har en fast markedsverdi. Etter hva som følger av forarbeidene skal utgangspunktet, til tross for dette, være at det skal gjennomføres et forholdsmessig prisavslag. En slik beregningsmåte vil i størst grad sikre formålet med et prisavslag, nemlig balansen mellom kjøpers og selgers ytelser.⁵⁰

Et godt eksempel hvor Høyesterett utmåler prisavslaget etter en forholdsmessighetsvurdering følger av Rt. 2010 s. 1395. I saken hadde kjøper overtatt en leilighet i år 2007 for kr 2 740 000. Kort tid etter overtakelsen ble det påvist fuktskader. Kjøper avsto et tilbud om kompensasjon, og la leiligheten ut for salg. I år 2008 ble leiligheten videresolgt for kr. 2 150 000. Høyesterett la dette beløpet til grunn som eiendommens verdi i mangelfull stand. Etter en forholdsmessighetsvurdering var prisavslaget da på kr. 590 000. Kjøper fikk i denne saken også dekket utgifter til dokumentavgift, samt tinglysnings- og attestgebyr ved kjøpet av eiendommen. Det totale forholdsmessige prisavslaget ble satt til kr. 664 000.

I en annen avgjørelse, Rt. 1998 s. 1510, omhandlet saken kjøp av en selveierleilighet der det var oppdaget ekte hussopp. Spørsmålet for Høyesterett var blant annet hvordan prisavslaget skulle utmåles. Høyesterett uttalte at det ved spørsmålet om et forholdsmessig prisavslag ville være eiendommens omsetningsverdi som måtte legges til grunn i vurderingen.⁵¹

Etter hva som følger av den juridiske teori er omsetningsverdien er en objektiv vurdering av eiendommens markedsverdi. Dersom markedsverdien av eiendommen som følge av mangelen er redusert med for eksempel 10 % skal også kjøpesummen reduseres forholdsmessig likt med 10 %. Dette medfører at prisavslaget i kroner vil bli mindre enn verdireduksjonen dersom den avtalte prisen er lavere enn markedsverdien, og større dersom det er omvendt.⁵²

Den juridiske teori uttaler at avhendingsloven § 4-12 første ledd er ment som den formelle/prinsipielle hovedregel. Bestemmelsen er tilsynelatende utpreget teoretisk.⁵³ Etter hva som

⁵⁰ l.c.

⁵¹ Se også Rt. 2000 s. 199

⁵² Gyldendal rettsdata, kommentarer til avhendingsloven, note 50.

⁵³ Bergsåker (2013) s. 325 og Benestad Anderssen (2008) s. 274

følger av rettskildene er det kun i de tilfeller, der eiendommens omsetningsverdi med og uten mangel kan sannsynliggjøres, det kan kreves et forholdsmessig prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 første ledd.

3.2.2 Avhendingslovens § 4-12 annet ledd – prisavslag etter utbedringskostnadene

Når det i avhendingsloven § 4-12 finnes to ulike måter å utmåle et prisavslag på vil det oppstå et spørsmål om på hvilken måte et prisavslag skal utmåles, og hva som skiller de tilfeller prisavslaget fastsettes forholdsmessig vice versa etter utbedringskostnadene.

Etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd skal prisavslaget *”med mindre noko anna vert godtgjort”* fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet. Dersom *”noko anna”* blir *”godtgjort”* vil prisavslaget måtte settes forholdsmessig etter første ledd. I omvendt tilfelle vil utbedringskostnadene være grunnlaget for utmålingen av et prisavslag dersom ikke noe annet godtgjøres. Det vil i denne forbindelse oppstå et spørsmål som hva som ligger i kravet om at *”noko anna”* blir *”godtgjort”*.

Etter hva som følger av forarbeidene er avhendingsloven § 4-12 annet ledd rettslig sett en presumsjonsregel. Prisavslaget skal settes lik de anslåtte reparasjonskostnader med mindre formodningen svekkes av rimelig sikre opplysninger om eiendommens markedsverdi i henholdsvis mangelfull og kontraktsmessig stand.⁵⁴

Høyesterett har avsagt to dommer som gir en mer konkret forklaring på hvordan spørsmålet må forstås, henholdsvis i Rt. 2000 s. 199 og Rt. 2010 s. 1395.

I Rt. 2000 s. 199 – ”pelsdyrhalldommen” – gjaldt saken en eiendom som var kjøpt for kr. 500 000. Spørsmålet for Høyesterett var om prisavslaget skulle settes til utbedringskostnadene etter annet ledd, eller om prisavslaget skulle settes til et lavere beløp i medhold av regelen om forholdsmessig avslag i første ledd.

I vurderingen uttaler Høyesterett at de ikke finner det tvilsomt at det ligger noe mer i uttrykket *”godtgjort”* i avhendingsloven § 4-12 annet ledd enn vanlig sannsynlighetsovervekt. Høyesterett tar videre opp spørsmålet om hva som må godtgjøres, altså hva som ligger i uttrykket *”noko anna”*. Høyesterett kommer til at dersom kravet i § 4-12 om at *”noko anna”* må godt-

⁵⁴ Innst.O.nr. 71 (1991-1992) s. 9 flg.

gjøres, i praksis skal gi mulighet for at anvendelse av første ledd, må det som godtgjøres være at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Sannsynlighetskravet som annet ledd oppstiller oppfylles ved at prisavslaget basert på verdi-reduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring.⁵⁵

En utbedring av mangelen i denne saken ville koste kr. 180 000 og et forholdsmessig prisavslag ville på grunnlag av sakkyndige uttalelser i alle tilfeller ikke overstige kr. 100 000. Etter flertallets syn ville et forholdsmessig prisavslag etter første ledd i denne saken beløpsmessig klart atskille seg fra kostnadene med å gjennomføre utbedring etter annet ledd. Høyesterett konkluderte av denne grunn med at kjøper kunne kreve et forholdsmessig prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 første ledd.

I den dommen som er referert til ovenfor i oppgaven, Rt. 2010 s. 1395, var situasjonen helt motsatt. I denne saken ville det forholdsmessige prisavslag utgjøre 590 000 kr, og utbedringskostnadene ville utgjøre 322 500 kr. Det forholdsmessige prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 første ledd ble fastsatt ved differansen mellom kjøpesum med og uten opplysning om fuktproblemet i kjelleren.

Høyesterett uttalte at etter deres syn taler lovens oppbygning for at *”den overordnede regelen er at kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag i kjøpesummen”* etter § 4-12 første ledd.⁵⁶ Høyesterett viste i den forbindelse til at formålet med prisavslag er å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet. Dette ble brukt som et argument for at prisavslaget kunne settes etter første ledd selv om det oversteg kostnadene med å få mangelen rettet etter annet ledd.⁵⁷

Høyesterett konkluderte med at kjøper ikke er avskåret fra å kreve prisavslag etter første ledd, selv om det overstiger kostnadene med å få mangelen rettet etter annet ledd. Dette med grunnlag i at det høyere beløpet var *”godtgjort”*, og at det var kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at dette var tilfellet.⁵⁸

Slik vi ser av de to ovennevnte Høyesterettsavgjørelser konkluderes det i disse dommene med to motsatte løsninger å utmåle prisavslaget på. Etter hva som følger av rettspraksis kan det konkluderes med at prisavslaget skal fastsettes etter § 4-12 første ledd i de tilfeller hvor dette

⁵⁵ Rt. 2000 s. 199 s. 206-207

⁵⁶ Rt. 2010 s. 1395 avsnitt 37

⁵⁷ *ibid.* avsnitt 38

⁵⁸ *ibid.* avsnitt 50

medfører et beløp som med kvalifisert sannsynlighetsovervekt skiller seg fra utbedringskostnadene.

Ut fra domspremissene i de to dommene synes det naturlig å trekke den slutning at hovedregelen for utmåling av prisavslag finnes i § 4-12 første ledd om forholdsmessig prisavslag. Praktisk sett vil likevel bestemmelsen i § 4-12 annet ledd være utgangspunktet for vurderingen. Dette fordi bestemmelsen skal anvendes med mindre det blir godtgjort at regelen i første ledd vil føre til et større eller mindre prisavslag. At avhendingsloven § 4-12 annet ledd er den praktiske hovedregel støttes også av den juridiske teori.⁵⁹

Den tankegang at § 4-12 første ledd er hovedregelen for utmålingen og skal benyttes dersom det godtgjøres at denne utmålingen vil gi et større eller mindre prisavslag enn etter annet ledd, ber jeg leseren legge særlig merke til i den videre framstilling av oppgaven.⁶⁰

3.3 Prisavslaget omfang ved mangler tilknyttet fellesareal

3.3.1 Innledning

Kjøpers grunnlag for å påberope mangler i fellesarealer er behandlet tidligere i oppgavens punkt 2.2. Etter hva oppgaven viser har Høyesterett konkludert med at selger hefter for mangler i fellesarealer, til tross for sameiets vedlikeholdsplikt.

Høyesterett viste i den sammenheng til at avhendingsloven ikke var subsidiær i forhold til de sameierettslige prinsipper etter eierseksjonsloven § 20 jf. § 23, og at avhendingsloven ville få anvendelse da fellesarealet var omfattet av kjøpsavtalen, slik at avhendingsloven § 3-1 kom til anvendelse.

Dersom eiendommen er mangelfull vil således det klare utgangspunktet være at kjøper vil kunne kreve prisavslag etter avhendingsloven § 4-12, dersom det er mangler i fellesarealer.

Det spørsmål som gjenstår i denne sammenheng er i hvilket omfang selger vil bli ansvarlig for mangler i fellesarealer, og således om prisavslaget i disse tilfeller vil få et annet omfang enn om mangelen var ved selve bruksenheten.

⁵⁹ Bergsåker (2013) s. 393-394

⁶⁰ Se blant annet problemstillingene i oppgavens kapittel 5; avsluttende bemerkninger

3.3.2 Generelt om utmålingen

Et prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 er som nevnt innledningsvis en objektiv misligholdsbeføyelse som har til formål å gjenopprette balansen mellom de ytelsene partene hadde avtalt i kjøpekontrakten.

Det fremgår i så måte av forarbeidene til § 4-12 at *”utgangspunktet bør vere ei forholdsmessig avkorting av kjøpesummen også der det dreier seg om mangel ved fast eigedom. Ein slik berekningsmåte sikrar i størst grad det føremålet prisavslaget skal fremje, nemleg balansen mellom seljaren og kjøparen si yting”*.⁶¹

Når salgsgjenstanden ikke svarer til det kjøperen har betalt for, er altså lovens ordning at dette skal kompenseres ved at vederlaget justeres ned. Spørsmålet i den følgende behandling er om omfanget av kjøpers krav på prisavslag vil måtte reduseres da mangelen er i fellesarealer?

3.3.3 Kan kjøper kreve fullt prisavslag for mangler i fellesarealer?

Prisavslaget skal etter hva som følger av forarbeidene skal gis med det formål å gjenopprette balansen mellom de ytelser som er avtalt i kjøpekontrakten. Det råder ingen tvil om at prisavslag nettopp er ment som en misligholdsbeføyelse som er til for å sikre en slik kjøpsrettslig balanse i kontraktsforholdet mellom kjøper og selger.

Et aspekt som vil kunne spre tvil om det faktisk skjer en slik gjenoppsettelse av balanse i kontraktsforholdet, er hvis man hypotetisk tenker seg et tilfelle der kjøper blir tilkjent prisavslag tilsvarende de fulle utbedringskostnader for mangel i fellesarealer, men selv kun blir ansvarlig for å dekke kostnadene med utbedringen etter sin sameiebrøk.

Etter hva denne oppgave vil vise, vil spørsmålet slik gjeldende rett er, bli om balansen i kontraktsforholdet forskyves i favør kjøper ved at han kan oppleve å få tilkjent et prisavslag for de fulle utbedringskostnader for mangel i fellesarealer av selger.

Det klare utgangspunkt er at fellesarealer faller inn under sameiets ansvar, jf. eierseksjonsloven §§ 20 jf. 23. Kostnadene med vedlikeholdet skal betales a konto gjennom felleskostnadene av den enkelte sameier. Spørsmålet i den videre framstilling vil da bli om kjøper kan kreve

⁶¹ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 108

de fulle utbedringskostnadene for å få mangler i fellesarealer rettet, eller om kjøper må nøye seg med et prisavslagskrav på kostnadene tilsvarende sin sameiebrøk?

Ordlyden i avhendingsloven § 4-12 gir ikke svar på hvor meget kjøper kan kreve i prisavslag dersom mangelen er i fellesarealer. Forarbeidene til avhendingsloven gir heller ikke svar på spørsmålet.

Den tidligere nevnte dommen Rt. 2003 s. 387, "takterrassedommen", omhandlet derimot spørsmålet om Høyesterett kunne finne grunnlag for å begrense selgers ansvar av den grunn at mangelen var i fellesarealer, og ikke i kjøpers bruksenhet.

Høyesterett uttalte i dommen at "*mangler ved fellesarealer berører normalt samtlige sameiere, slik at utgiftene til utbedring må bæres i felleskap*"⁶². En naturlig fortolkning av denne uttalelsen isolert sett er at dersom mangelen er i fellesarealer skal ikke selger hefte økonomisk for utbedringen, men at kostnadene derimot skal bæres i felleskap av alle sameiere ved dekning gjennom felleskostnadene, normalt fordelt etter sameiebrøk.

Denne tankegang vil slik jeg tolker Høyesterett kunne knyttes til ordlyden i eierseksjonslovens § 20, jf. § 23. Det fremkommer av loven at vedlikeholdsplikten for fellesarealer tilfaller alle sameierne i felleskap. Dette støttes av juridisk teori der det fremkommer at "*selv om loven ikke sier hvem som skal vedlikeholde fellesarealer, er det klart at dette er en oppgave som påhviler alle sameierne. Plikten gjelder alle typer fellesarealer, både innvendige og utvendige, bygningskroppen, tak, terrasser, altaner m.m.*"⁶³.

Utgangspunktet er således av hva som følger av de nevnte rettskilder ovenfor, at dersom det er mangler i fellesarealer, skal utbedringen bekostes i fellesskap av samtlige sameiere. Hva som er gjeldende rett vil som vi skal se bero på en konkret vurdering av den enkelte sak, og lett kunne vise seg å bli en annen.

I Rt. 2003 s. 387 resonnerer Høyesterett ut i fra en vurdering av plasseringen av terrassen som var fellesareal, og med grunnlag i at den aktuelle bruksenheten hadde en eksklusiv bruksrett til terrassen, med at fellesarealet ville måtte anses å være "*forbundet med bruksenhetens boareal på en slik måte at den - i forhold til avhendingslova - må anses som en del av bruksenheten*"⁶⁴. I lys av dette kunne kjøperen kreve fullt prisavslag som om mangelen gjaldt selve

⁶² Rt. 2003 s. 387 avsnitt 29

⁶³ Gyldendal rettsdata, kommentarer til eierseksjonsloven, note 258

⁶⁴ Rt. 2003 s. 387 avsnitt 30

bruksenheten, uten at sameiets vedlikeholdsansvar kunne begrense kjøperens rettigheter etter avhendingsloven.

Høyesterett fant altså ikke grunnlag for å begrense omfanget av selgers ansvar for mangelen i fellesarealet. Prisavslaget ble i denne saken utmålt med utgangspunkt i de fulle utbedringskostnader for mangelen, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd.

Slik jeg forstår Høyesteretts konklusjon i dommen knyttet de plasseringen av fellesarealet i forhold til den aktuelle bruksenheten direkte med selgers ansvar for å svare fullt prisavslag.

En sak av nyere tid med liknende saksforhold finner vi i Rt. 2010 s. 1305. Saken gjaldt kjøpers krav om prisavslag som følge av rotteangrep i gulv- og veggkonstruksjon mellom en eierseksjon og en kjeller i eierseksjonssameiet.

De ankende parter i saken, herunder selger og Protector forsikring, bestred for Høyesterett at de skulle hefte for et prisavslag tilsvarende hele utbedringskostnaden. Grunnlaget for anførselen lå i at det var fellesarealer som var under sameiets vedlikeholdsansvar, der kostnadene for utbedring skulle fordeles mellom seksjonseierne i sameiet etter seksjonsbrøk. De ankende parter fant støtte for sitt syn i den tidligere nevnte dommen, Rt. 2003 s. 387 avsnitt 29, der Høyesterett uttalte at *"mangler ved fellesarealer berører normalt samtlige sameiere, slik at utgiftene til utbedring må bæres i felleskap"*.

Ankemotpart, herunder kjøper, anførte på en annen side at prisavslag var en objektiv misligholdsbeføyelse som skulle gjenopprette balansen mellom kjøper og selger. Videre ble det anført at mangelen i fellesarealet berørte bruksenheten direkte slik at det måtte gis fullt prisavslag.

Spørsmålet for Høyesterett i saken var altså hvilket prisavslag kjøper kunne gjøre gjeldende etter avhendingsloven § 4-12 ettersom mangelen befant seg i et fellesareal som direkte berørte bruksenheten.⁶⁵

Høyesterett vurderte i dommen de ankende parters anførsel om at Høyesterett i Rt. 2003 s. 387 avsnitt 29 gav uttrykk for at utgiftene for utbedring ved mangler i fellesarealer skulle bæres i felleskap.⁶⁶

⁶⁵ Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 37

⁶⁶ *ibid.* avsnitt 41

Høyesterett var ikke enig i de ankende parters anførsel. I den forbindelse uttalte Høyesterett at når avsnitt 29 leses i sammenheng med avsnitt 30 ville det ikke kunne stilles opp en generell rettssetning om at selger ikke vil hefte fullt prisavslag dersom mangelen er i fellesarealer.⁶⁷ I avsnitt 30 heftet som tidligere nevnt selger fullt prisavslag av den grunn at fellesarealet var ”forbundet med leilighetens boareal på slik måte at den – i forhold til avhendingslova – måtte anses som en del av bruksenheten”.

Høyesterett uttaler videre at ”avgjørelsen slår klart fast at i de tilfeller der det fellesareal som har mangel er ”forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den - i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten”, vil selgers ansvar etter avhendingsloven § 4-12 omfatte hele utbedringskostnaden. I avgjørelsen er det uttrykkelig slått fast at selgers ansvar i så måte ikke er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar”.⁶⁸

Høyesterett konkluderte således med at gulvkonstruksjonen i saken var et fellesareal som i forhold til avhendingsloven måtte anses forbundet med bruksenheten, og dermed var en del av denne, slik at selger heftet fullt prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Den juridiske teori viser til og støtter Høyesteretts resultat i de to ovennevnte dommene.⁶⁹

Gjeldende rett synes å legge til grunn en tankegang om at en må skille mellom plikter etter sameierettslige prinsipper og etter avhendingsloven.

3.3.4 Hvilke mangler gir seksjonskjøperen krav på prisavslag etter seksjonens andel av utbedringskostnadene?

Som nevnt ovenfor ble kjøper både i Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305 tilkjent fullt prisavslag for hele utbedringskostnaden. Høyesterett konkluderte i begge sakene med at grunnlaget for å tilkjenne fullt prisavslag er at fellesarealet måtte anses som å være forbundet med bruksenhetens boareal på en slik måte at fellesarealet var en del av bruksenheten.

Et naturlig spørsmål å reise i denne sammenheng er hva Høyesteretts resultat ville blitt dersom fellesarealet i de to dommene ikke var forbundet med bruksenhetens boareal slik at fellesarealet ikke var å anse som en del av bruksenheten? Spørsmålet kan også formuleres som et

⁶⁷ ibid. avsnitt 43

⁶⁸ ibid. avsnitt 44

⁶⁹ Benestad Anderssen (2008) s. 290

spørsmål om hvilke mangler i fellesarealer som bare gir seksjonskjøperen krav på prisavslag etter seksjonens andel av utbedringskostnadene?

Verken lov eller forarbeidene kan sees å behandle spørsmålet. Høyesterett har derimot uttalt seg om hvordan den rettslige situasjonen må forstås i Rt. 2010 s. 1305. Høyesterett uttaler at etter hva som kan leses av Rt. 2003 s. 387⁷⁰ må forstås slik at mangler i fellesarealer som kun gir krav på prisavslag etter seksjonens sameiebrøk; *”er de mangler som berører samtlige sameiere; dette i motsetning til mangler i fellesarealer som kun berører én enkelt seksjon”*.⁷¹

Da Høyesterett skiller mellom om mangelen berører én eller samtlige seksjonseiere, vil spørsmålet bli hvor grensen går? Etter hva Høyesterett uttrykker i dommen gir det ikke svar på hva resultatet ville blitt dersom mangelen i fellesarealer for eksempel berører 3 av 48 seksjonseiere? Et eksempel på mangler i fellesarealer der dette kan bli tilfelle er typisk lekkasjekader som har medført fuktskade på etasjeskillet til tre ulike seksjoner.

I et slikt tilfelle vil mangelen berøre flere enn én enkelt seksjon slik at det tilsynelatende ikke vil kunne gis et fullt prisavslag. Mangelen vil heller ikke berøre samtlige seksjonseiere slik at det etter hva som følger av Høyesteretts uttalelse, ikke kan gis prisavslag etter seksjonsbrøk. Hva gjeldende rett er vil behandles nedenfor.

Borgarting Lagmannsrett dom av 13. Mai 2002, referanse LB-2001-2999, har uttalt seg om hvordan grensen måtte forstås. Saken omhandlet spørsmålet om kjøpers rett på prisavslag etter kjøp av en mangelfull selveierleilighet. Bruksenheten var solgt ”som den er” etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. I saken forelå det enighet mellom partene om at manglene ville anses å være vesentlige, slik at et prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd kunne kreves. Spørsmålet for Lagmannsretten ble således hvilket omfang prisavslaget skulle få ut fra hvilke mangler selger ville hefte for. Bruksenheten var angrepet av ekte hussopp, soppen hadde spredt seg fra bruksenheten ned i etasjeskillet og i veggene til leiligheten under. Kjøper krevde de fulle utbedringskostnader for mangelen.

Lagmannsretten uttalte at *”mangler ved en leilighet behøver ikke nødvendigvis være fysisk knyttet til selve leiligheten. Blant annet vil mangler ved fellesanlegg og fellesarealer kunne være av slik betydning for bruker eller verdien av boenhet at de må anses som mangler ved boenheten”*. Lagmannsretten konkluderte i den forbindelse med at kjøperne utvilsomt hadde krav på at etasjeskillet var fritt for sopp. Kostnader forbundet med å utbedre dette måtte inngå

⁷⁰ Rt. 2003 s. 387 avsnitt 29 og 30

⁷¹ Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 46 flg.

i prisavslaget. Når det gjaldt utbedringskostnadene for manglene i veggene i den andre leiligheten kom Lagmannsretten under tvil fram til at disse ikke kunne inngå i prisavslaget.

Hva grunnlaget var for at Lagmannsretten ikke tilkjente prisavslag for følgeskader i den andre leiligheten følger ikke direkte av dommen. En naturlig forståelse vil være at et eventuelt ansvar for skade i en naboileilighet beror på at vilkårene for et erstatningsansvar etter avhendingsloven § 7-1 er oppfylt. Lagmannsretten tok ikke stilling til dette spørsmålet. Det må i den forbindelse bemerkes at et prisavslag i prinsippet ikke hindrer kjøper å kreve erstatning dersom vilkårene for erstatning er tilstede. Dette forutsetter naturligvis at kjøper ikke har fått dekt den del av tapet som kreves erstattet ved et prisavslag.⁷²

Til dette må det bemerkes at avhendingsloven § 7-1 litra d bygger på det prinsipp at skade på naboeiendom som følge av mangelen, er å regne som indirekte tap. Den juridiske teori støtter dette ved å uttale at *”skade på tredjemanns faste eiendom eller eiendeler mener Bergsåker s.340-341 at det må anses som indirekte tap ettersom likheten med lovens tilfeller er sterk”*.⁷³ Hvis et indirekte tap skal kunne kreves vil det måtte foreligge skyld på selgers side.

Etter hva det framgår av forarbeidene vil skade på naboeiendom kunne falle inn under avhendingsloven § 7-1 d dersom årsaken til skaden er en mangel, og kjøper er ansvarlig etter bestemmelsene i naboloven, for eksempel bestemmelser om forurensning.

Problemstillingen om en seksjonseier er ansvarlig etter naboloven for skade på tredjemanns eiendom er tvistetema i en annen sak fra Lagmannsretten, referanse RG-2000-1224. Det hadde i saken oppstått en vannlekkasje i seksjonseierens andel. Lagmannsretten konkluderte med at seksjonseieren ikke kan holdes ansvarlig for skadene i leiligheten i seksjonen rett under, hverken etter bestemmelsene i sameieloven eller i naboloven. Ei heller var det grunnlag for statuering av objektivt ansvar etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.

Fra Lagmannsrettens dom siteres følgende: *”Det er alminnelig antatt at nabolovens regler ikke gjelder i forholdet mellom eier og leietaker i en leiegård eller i forholdet mellom leietakerne. Den gjelder heller ikke mellom medlemmene i et borettslag. Det vises til Ot.prp. nr.24 (1960-1961) side 22-23. Etter sin ordlyd får naboloven heller ikke anvendelse mellom sameiere; de er medeiere i en og samme eiendom, og rettsforholdet dem i mellom er regulert i sameieloven.”*

⁷² Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 108

⁷³ Benestad Anderssen (2008) s. 409

Slik jeg forstår de ovennevnte rettskilder kan det etter dette konkluderes med at kostnader med mangler som direkte inngår i en annen seksjonseiers bruksenhet, vil falle utenfor det prisavslag selger hefter for.

I Borgarting lagmannsrett dom av 25. April 2002, referanse LB-2000-2507, var saksforholdet var meget likt den ovennevnte dom LB-2001-2999. Mangelen besto også her i at fellesarealer var angrepet av ekte hussopp. Muggsoppen skyldtes lekkasjer fra taket i eierseksjonssameiet, taket var fellesareal. Spørsmålet for Lagmannsretten var også her om selger pliktet å svare fullt prisavslag for mangler i fellesarealer.

I sitt resonnement uttalte Lagmannsretten at de var enige med selgerens anførsel om at selgerne, ved utbedring av fellesareal, kun kan holdes ansvarlige for sin eierbrøk. Som grunnlag for sitt resonnement uttalte Lagmannsretten at kjøper *”hadde valget mellom å kreve utbedringer gjennomført av sameiet eller selv å foreta utbedring. Ved sameieutbedring ville kostnadene blitt fordelt etter eierbrøk. Goller (kjøper) bør ikke ved sitt valg kunne påføre selgerne noen ekstrabelastning; hun må anses forpliktet til å begrense kravet ved først å avkreve de øvrige sameiere deres andel, noe hun i ettertid også har gjort”*.

I denne dommen konkluderte Lagmannsretten slik vi ser med det motsatte av hva som ble konklusjonen av samme Lagmannsrett allerede noen måneder tidligere. Etter hva jeg forstår av Lagmannsrettens resonnement knyttes ikke de ulike resultat til at rettstilstanden endret seg i løpet av disse månedene, men til at saksforholdet i de to dommene er noe annerledes. Etter hva som framstår som grunnlaget for de ulike konklusjonene i dommene er at de mangelfulle fellesarealene har ulik tilknytning til kjøpernes bruksenheter, og at de berører ulikt antall sameiere.

Fellesarealenes ulike tilknytning til bruksenheten i de to ovennevnte dommene behøver etter mitt syn en nærmere gjennomgang. I LB-2001-2999 anså Lagmannsretten etasjeskillet mellom kjøpers bruksenhet og leiligheten nedenfor som fellesareal det kunne kreves fullt prisavslag for. Et etasjeskille ligger tett inntil kjøpers bruksenhet, og grenser kun imot én annen leilighet.

Motsetningsvis hadde fellesarealet i LB-2000-2507 en fjernere tilknytning til kjøpers bruksenhet, og i tillegg berørte mangelen samtlige av sameierne. Det var i denne saken en mangel ved takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen berører ikke kun den enkelte bruksenhet, men den vil være en feil som vil berøre alle seksjonseiere i fellesskap. Resultatet i slike tilfeller vil være at seksjonsselger ikke svarer fullt prisavslag, men kun etter kjøpers sameiebrøk. Da

mangelen berører samtlige sameiere vil kostnadene ved utbedringen tilfalle sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 20. Kostnadene måtte betales gjennom a konto innbetalinger av felleskostnadene etter eierseksjonsloven § 23.

De resonnement og konklusjoner som følger av Høyesterett og Lagmannsrettene er som oppgaven vil vise også fulgt opp av nemndspraksis i nyere tid.

I en avgjørelse fra Finansklagenemnda hadde det skjedd et salg av en mangelfull leilighet i et eierseksjonssameie.⁷⁴ Leiligheten lå i en eldre bygård, og det hadde det vært lekkasjer fra taket slik at det hadde oppstått ekte hussopp i bygården. Ved en utbedring av manglene måtte alle innvendige yttervegger i sameiet utbedres. Kjøper krevde prisavslag for mangler i fellesarealet. Nemnda uttalte i forbindelse med spørsmålet om prisavslaget størrelse at manglene i fellesarealene i denne saken ikke var *”knyttet til en eller flere enkeltseksjoner, men berører alle seksjonseierne i sameiet”*. Nemnda konkluderte av denne grunn med at det er *”kjøperens andel av utbedringskostnadene fordelt etter eierbrøk som er av betydning”*.

I en annen avgjørelse fra Finansklagenemnda var situasjonen motsatt.⁷⁵ I denne saken hadde det vært lekkasjer fra altan eller fasade i overliggende leilighet. Lekkasjen hadde medført skader på himling i stua i seksjonen, og skader i etasjeskillet mellom seksjonene. Protector Forsikring AS som representerte selger anførte at selskapet uansett kun ville bli ansvarlig for følgeskadene i seksjonen pålydende kr. 34 225, en utbedring av den overliggende seksjonen måtte være denne eierens ansvar.

Nemnda uttalte at altanen eller fasaden i overliggende seksjon var fellesareal. Med grunnlag i Rt. 2010 s. 1305 konkluderte nemnda med at den delen av prisavslaget som gjelder utbedring av fellesareal, ikke skal begrenses til seksjonens andel etter sameiebrøken *”i tilfeller som dette”*. Prisavslaget ble satt til de fulle utbedringskostnadene, i denne saken ble utbedringskostnadene kr. 71 750.

Enhver vil kunne spørre seg hva nemnda mener med uttrykket *”i tilfeller som dette”*. Etter hvordan jeg tolker utsagnet med grunnlag i de ovennevnte rettskilder, har nemnda ment at i denne saken var fellesarealet tilstrekkelig tilknyttet bruksenheten, og i tillegg berørte ikke mangelen i fellesarealet alle sameierne. Dette medførte at de konkluderte med at kjøper skulle tilkjennes fullt prisavslag for mangelen i fellesarealet.

⁷⁴ Uttalelse FinKN 2012-572

⁷⁵ Uttalelse FinKN 2015-021

I en annen avgjørelse fra Finansklagenemnda belyses spørsmålet ytterligere.⁷⁶ Det hadde i saken oppstått flere mangler ved fellesarealer etter overtakelse av eiendommen. Kjøper påberopte mangler ved tak, drenering og avløp. I denne saken tok nemnda særskilt stilling til hver enkelt mangel i fellesarealene og foretok en konkret vurdering av om det skulle tilkjennes prisavslag for de fulle utbedringskostnader, eller prisavslag etter sameiebrøk. Alle manglene var i fellesarealer. Uttalelsen ble avgitt under dissens.

Når det gjaldt spørsmålet om hvilket prisavslag som skulle legges til grunn for kostnadene med å utbedre taket uttalte flertallet at *"Det følger av Rt. 2010 s.1305 at prisavslag som fastsettes med utgangspunkt i utbedringskostnadene etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd, ikke skal begrenses med sameiebrøken i et tilfelle som dette"*. Mindretallet var enige med flertallet og uttalte at fellesarealet i denne konkrete saken *"direkte berører bruksenheten"*, slik som saken var i Rt. 2010 s. 1305. Grunnlaget for dette var at selve skaden på taket også hadde manifestert seg ved vannlekkasje inn i leiligheten. Kjøper ble tilkjent prisavslag for de fulle utbedringskostnader for taket.

Ved spørsmålet om kostnadene for drenering av grunnmur konkluderte flertallet med at prisavslaget ikke skulle begrenses etter sameiebrøken. Hvorfor flertallet kom til denne konklusjon følger ikke av uttalelsen. Etter mindretallets syn skulle utbedringskostnadene for dreneringen av grunnmur deles etter sameiebrøken. Mindretallet begrunnet dette med at da grunnmuren grenset mot garasje, felles kjellerareal og kjellerboder kunne den *"ikke karakteriseres som så nært forbundet med selve boenheten at det etter avhendingsloven er å anse som en del av bruksenheten"*.

Når det gjaldt kostnadene for utbedring av avløpsrørene kom flertallet til at prisavslaget ikke skulle begrenses til sameiebrøken. Heller ikke her følger det en forklaring på flertallets konklusjon. Etter mindretallets syn måtte utbedringskostnadene motsetningsvis deles etter sameiebrøk. Mindretallet var av den oppfatning at utbedringen knyttet seg til felles avløpsledning. De begrunnet sin konklusjon også her med at de ikke anså fellesarealet (avløpsrøret) nært nok forbundet bruksenheten.

Etter hva som følger av nemndspraksis ser man tydelig at Høyesteretts resonnement og konklusjon i Rt. 2010 s.1305 har blitt etterfulgt til dags dato.

⁷⁶ Uttalelse FinKN 2014-542

Den juridiske teori har også forsøkt å presisere hvordan grensen må forstås. Etter hva som følger av den juridiske teori vil selger for eksempel hefte for de fulle utbedringskostnader der det er en vann- eller soppskade i bygningskroppen mellom den solgte seksjonen og naboseksjonen.⁷⁷ Det er tilfellet til tross for at naboseksjonen også har nytte av utbedringen. Der tilknytningen til den solgte seksjonen er fjernere, for eksempel der det er tale om et soppangrep på kaldloftet, eller mangler ved utvendige grøntarealer, vil *”selger normalt bare hefte for”* den andelen som faller på eierseksjonen i henhold til sameiebrøken.⁷⁸

Hva den juridiske teori har ment med at selger ”normalt” bare hefter for prisavslag etter sameiebrøk er usikkert. Om det her menes at selger likevel vil kunne hefte fullt prisavslag selv om tilknytningen til fellesarealet er fjernt, og at mangelen berører samtlige sameiere, vil i lys av de nevnte rettskilder vanskelig kunne forstås.

I hvilke tilfeller selger skulle bli ansvarlig kun for prisavslag etter sameiebrøk kan etter mitt syn framstå som noe uavklart. Hvis man vurderer hver enkelt rettskilde isolert sett, framstår det noe uklart om vurderingen vil bestå i hvor nært eller fjernt fellesarealet er tilknyttet den aktuelle eierseksjon, eller om grensen skal trekkes ut fra hvor mange sameiere mangelen berører.

Vurderingen må tilsynelatende etter hva som følger av de ovennevnte rettskilder bero på en konkret vurdering i den enkelte sak, av det enkelte mangelfulle fellesareal. Det må tas stilling til hvilken tilknytning fellesarealet har til bruksenheten, og i tillegg om samtlige sameiere er berørt av mangelen eller ikke. Dersom fellesarealet ikke har tilstrekkelig tilknytning til bruksenheten, eller fellesarealet ikke berører samtlige sameiere vil prisavslaget tilsvare de fulle utbedringskostnader.

I teksten ovenfor løftet jeg et spørsmål om hva resultatet ville blitt dersom Høyesterett må ta stilling til en sak der mangelen i fellesarealer berører eksempelvis 3 av 48 seksjonseiere. Det vil etter hvordan jeg forstår rettskildene være grunnlag for å tilkjenne prisavslag for de fulle utbedringskostnader. Dette da mangelen ikke berører *”samtlige sameiere”*.⁷⁹

⁷⁷ LB-2001-2999

⁷⁸ Benestad Anderssen (2008) s. 288 og Bergsåker (2013) s. 188-189

⁷⁹ Rt. 2010 s.1305 avsnitt 46 flg.

3.3.5 I de tilfeller kjøper får tilkjent prisavslag for de fulle utbedringskostnader, men bare plikter etter sin sameiebrøk, hvordan kan denne berikelsen forsvares?

I framstillingen ovenfor følger det rimelig klart av gjeldende rett at kjøper kan oppleve å bli tilkjent prisavslag for de fulle utbedringskostnader ved mangler i fellesarealer. Hvis prisavslaget skal tilsvare de fulle utbedringskostnader for mangler i fellesarealer må fellesarealet, etter hva oppgaven viser, ha en tilstrekkelig tilknytning til bruksenheten. Hva som menes med tilstrekkelig tilknytning er at fellesarealet ikke kan berøre samtlige sameiere.

I dette punkt i oppgaven vil jeg drøfte om kjøper i disse tilfeller vil oppleve en berikelse, og i tillegg etter en de lege ferenda tankegang vurdere hvordan et slikt resultat vil kunne oppleves som en tilfeldig berikelse for kjøper.

Den som er kjøper av en eierseksjon har sine rettigheter vis a vis sameiet. Etter eierseksjonsloven § 20 vil eierseksjonssameiet i fellesskap være ansvarlig for å utbedre mangler i fellesarealer. Den enkelte sameier skal etter eierseksjonsloven § 23 innbetale felleskostnader som skal dekke utgifter som ikke kan knyttes til den enkelte bruksenhet, typisk fellesarealer. Felleskostnadene innbetales a konto etter sameierens sameiebrøk.

Dersom kjøper opplever å motta et prisavslag tilsvarende de fulle utbedringskostnader for mangler i fellesarealer, og selv kun er ansvarlig for de utbedringskostnader som kan knyttes til sameiebrøken, vil han kunne oppleve en berikelse i forholdet kjøper og selger. Hvordan en slik berikelse eventuelt kan begrunnes er spørsmålet i den følgende framstilling.

Hovedformålet ved å tilkjenne prisavslag er å utjevne en eventuell skjevhet i kontraktsforholdet mellom kjøper og selger. Etter forarbeidene til avhendingsloven skal prisavslaget fremme balansen mellom kjøper og selgers ytelse.⁸⁰

Etter mitt syn vil enhver kunne tenke at en slik utjevning av kontraktsforholdet i disse tilfeller aldri skjer. Et resultat der kjøper blir tilkjent de fulle utbedringskostnader for mangler i fellesarealer, men kun plikter etter sin sameiebrøk, vil med grunnlag i reelle hensyn intuitivt forstå som en forskyvning av kontraktsforholdet i favør kjøper slik at berikelsen vanskelig kan forsvares.

⁸⁰ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 108

Denne tankegang finner støtte i følgende synspunkt; dersom man hypotetisk tenker seg til at det ikke hadde funnet sted en avhending. Selgers ansvar ville således etter sameierettslige prinsipper vært å betale sin andel av utbedringskostnadene etter sameiebrøken. Gjeldende rett synes på denne måte å åpne for at kjøpers krav på prisavslag kan bli større enn hva selger selv etter sameierettslige prinsipper hypotetisk hadde heftet for.

Etter alminnelige kontraktsrettslige regler vil ikke selger ved salget kunne overdra større rettigheter enn han selv hadde før avhendingen av eiendommen tok sted.⁸¹ Isolert sett kan man tenke at selger overdrar en rett til kjøper for å kreve en kostnad han aldri ville stått alene ansvarlig for, før avhendingen. Som nevnt ville selger før avhendingen ha delt på utbedringskostnadene for mangler i fellesarealer med de øvrige sameierne i eierseksjonssameiet, etter sin sameiebrøk. Det kan med dette stilles spørsmålsteget til hvilke rettigheter som overdras ved avhendingen?

Etter hva som følger av lovteksten i avhendingsloven er det begrepet ”eigedomen” selger skal overdra til kjøper. Da selger overfører bruksenhetens eiendomsrett til kjøper, overføres samtidig de rettigheter og plikter grunnbokshjemmelen innebærer. En naturlig forståelse er således etter dette at begrepet ”eigedomen” omfatter både den eksklusive bruksretten til eierseksjonen, og pliktene etter vedtektene til å betale felleskostnader for vedlikehold på fellesarealer.

Enhver vil kanskje kunne tenke at begrepet ”eigedomen” av denne grunn ikke er mer enn det selger selv er ansvarlig for, før overføringen til kjøper skjer, slik at et krav om prisavslag fra kjøper for mangler i fellesarealer i alle tilfelle aldri vil overstige sameiebrøken.

Etter hva som følger av gjeldende rett er ikke dette tilfellet. Et prisavslag skal settes objektivt, og avhendingsloven er ikke subsidiær i forhold til de sameierettslige prinsipp i eierseksjonsloven.⁸²

Gjeldende rett vil likevel reise noen særskilte spørsmål.

I enkelte tilfeller kan det forekomme at selger selv har skyld i at mangler oppstår i fellesarealene. I den tidligere omtalte Høyesterettsdommen Rt. 2010 s. 1305 var nettopp dette tilfellet. I saken hadde selger noen år før salget gjort egne utbedringer i krypkjelleren, som var fellesareal. Selger hadde under arbeidene foretatt en dårlig tetting i overgangene mellom gulv og

⁸¹ Jf. Prinsippet i gjeldsbrevloven § 25

⁸² Se Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305

vegg i krypkjelleren, slik at store hulrom hadde gitt tilgang til rotter. Kjøper ble tilkjent et prisavslag tilsvarende de fulle utbedringskostnader for manglene i fellesarealet.

Et spørsmål som naturlig vil kunne stilles i etterkant av denne dommen er om sameiet kan tenkes å ha et erstatningskrav i behold på alminnelig erstatningsrettslig grunnlag (culpa), mot selger?

Da selger har forvoldt en skade på fellesarealene vil det oppstå et erstatningsansvar⁸³ overfor sameiet for det økonomiske tap skaden har medført.

Selger ville også, sett at det ikke hadde funnet sted en avhending, kanskje kunne blitt ansvarlig på culpa grunnlag overfor sameiet. Kjøper kan ikke arve selgers eventuelle culpaansvar, men han kan likevel kreve de fulle utbedringskostnader for mangler i fellesareal, jf. dommen ovenfor.

I de tilfeller selger ikke er skyld i mangelen i fellesarealer, kan det stilles spørsmål til hvilke reelle hensyn som vil begrunne at kjøper kan kreve fulle utbedringskostnader, og ikke bare må nøye seg med en forholdsmessig andel basert på sin sameiebrøk. Kjøper vil i disse tilfeller etter sameierettslige prinsipper bare være ansvarlig for sin andel av utbedringskostnadene etter sameiebrøken.

Prisavslaget skal som tidligere nevnt settes objektivt til eiendommens verdiminus. Dersom kjøper mottar en pengesum i prisavslag fra selger, vil han stå fritt til å benytte prisavslaget på den måte han ønsker. Det er ikke gitt at kjøper må benytte sitt prisavslag for utbedring av mangler i fellesarealene. I de tilfeller kjøper får et prisavslag for de fulle utbedringskostnader, men selv kun betaler sine forpliktelser etter sameiebrøken overfor sameiet vil kjøper muligens få en berikelse av selger.

Den juridiske teori har uttalt seg om hvordan man må forstå disse situasjoner, *”selv om et slikt resultat kan synes underlig, kan det ikke være et avgjørende argument mot det resultatet Høyesterett kom til i dommen”*⁸⁴ Den juridiske teori viste i denne sammenheng til Rt. 2010 s. 1305 hvor kjøper mottok et prisavslag tilsvarende de fulle utbedringskostnader. Den juridiske teori uttaler videre at det ikke kan være selgeren som skal ha en fordel av at sameiet har en vedlikeholdsplikt. Etter reelle hensyn framstår denne løsning fornuftig. Resultatet samsvarer

⁸³ Forutsatt at vilkårene for ulovfestet culpa grunnlag er tilstede.

⁸⁴ Bergsåker (2013) s. 237

også til hva som er gjeldende rett, altså at et prisavslag ikke er subsidiært de sameierettslige prinsipp som følger av eierseksjonsloven.⁸⁵

Det må i forbindelse med disse spørsmålene påpekes at verken rettspraksis eller juridisk teori har uttalt seg særlig mye om problemstillingene. Etter hva som er gjeldende rett, og hva oppgaven tidligere har vist er Høyesterett klar på hva som må forstås som gjeldende rett i forbindelse med prisavslagens omfang. Høyesterett ser ikke ut til å legge avgjørende vekt på selgers eventuelle skyld, og det legger heller ikke mangelsspørsmålet i avhendingsloven opp til. Grunnlaget er som tidligere nevnt at det skal foretas en objektiv vurdering uten hensyn til de sameierettslige prinsipp i eierseksjonsloven. På det prinsipielle plan er det spørsmål knyttet til selve etteroppgjøret etter kjøpers prisavslag som er uavklarte. Det kan stilles spørsmål til om selger eller kjøper kan kreve regress mot sameiet etter at sameiet har mottatt en eventuell berikelse. Denne problemstilling vil behandles i kapittel 4.

⁸⁵ Se Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305

4 Et eventuelt etteroppgjør etter utbedring av fellesarealer

4.1 Innledning

I de tidligere drøftelser i oppgaven har det hovedsakelig vært rettsforholdet mellom selger og kjøper som har blitt vurdert. I denne del av oppgaven vil rettsforholdet mellom selger og sameiet, og sameiet og kjøper være gjenstand for vurdering.

Formålet med kapittelet er å drøfte hvordan den rettslige situasjonen blir i et eventuelt etteroppgjør etter kjøpers prisavslag er benyttet til fullstendig utbedring av fellesarealene. Problemstillingen i seg selv vil kanskje på eget grunnlag, på grunn av sitt omfang, kunne kvalifisere til en masteroppgave. Jeg vil kun behandle spørsmålet kortfattet da det ikke er en direkte del av oppgavens tittel.

Slik det framgår av oppgaven, har kjøper (dersom fellesarealene er mangelfulle) rettigheter både mot sameiet for å vedlikeholde fellesarealene,⁸⁶ og mot selger ved å kunne kreve et prisavslag.⁸⁷ Dersom selger er ansvarlig for et prisavslag, og sameiet er ansvarlig for manglene etter sin vedlikeholdsplikt i eierseksjonsloven § 20, vil kjøper kunne velge hvem han vil rette sitt krav mot. I det tilfelle kjøper velger å rette sitt krav mot sameiet vil han fortsatt være forpliktet til å betale utbedringskostnadene etter sin sameiebrøk, uten å ha fått en kompensasjon for kostnadene med mangelen.

I den videre framstilling forutsettes det at kjøper har rettet krav om prisavslag mot selger, at kjøper har mottatt et prisavslag for full utbedring av fellesarealene, og at kjøper faktisk har brukt prisavslaget til å bekoste de fulle utbedringskostnader for manglene i fellesarealene.

Det er viktig å påpeke at dersom kjøper blir tilkjent et prisavslag fra selger, settes prisavslaget objektivt til eiendommens verdiminus. Prisavslaget må således ikke knyttes direkte til de sameierettslige prinsipp etter eierseksjonsloven, og heller ikke til rettsforholdet mellom kjøper og sameie.

Kjøper står således helt fritt til å disponere de pengene som han har mottatt i prisavslag av selger. I rettsforholdet mellom kjøper og sameiet er kjøper ikke forpliktet til å bekoste mer enn sin egen sameiebrøk (unntaksvis etter forbruk eller nytte).⁸⁸ Dersom prisavslaget blir be-

⁸⁶ Eierseksjonsloven § 20 jf. § 23

⁸⁷ Avhendingsloven § 4-12

⁸⁸ Se oppgavens punkt 1.5.2 og eierseksjonsloven § 23

nyttet til full utbedring av fellesarealene, vil de øvrige sameierne således oppleve å bli fritatt sin betalingsplikt for utbedringen etter sin egen sameiebrøk.⁸⁹

Det er spesielt hensynet til rimelighet som taler for regress. Den som ivaretar en annens interesser bør ha krav på å få dekket dette av den som drar fordeler av ivaretagelsen.

4.2 Hvem plikter å bekoste utbedringen av fellesarealer i forholdet mellom selger og sameiet?

Da kjøper kan rette sitt krav mot to forskjellige parter, som begge har plikter overfor kjøper, oppstår spørsmålet om det er selger, eller eierseksjonssameiet, som er forpliktet til å bekoste utbedringen av fellesarealene? Spørsmålet må rent prosessuelt bero på hvem kjøper ønsker å rette sitt krav mot.

Verken lov, lovforarbeider, rettspraksis eller juridisk teori gir konkrete eksempler på tilfeller der selger har foretatt utbedringen, og spørsmålet har vært om kostnadene for utbedringen skulle ha vært sameiets ansvar i rettsforholdet mellom selger og sameie.

Høyesterett har kun generelt uttalt seg i Rt. 2003 s. 387 om at et mangelsansvar for fellesarealer kan gi seg utslag i omfanget av et prisavslag eller erstatning.⁹⁰ Høyesterett sikter med denne uttalelsen til det forhold at det i konkrete tilfeller kan forekomme at selger kun er ansvarlig for et prisavslag som tilsvarer kjøpers sameiebrøk. Slik jeg forstår uttalelsen har den ingen betydning for spørsmålet om hvem som plikter å betale kostnadene som kan knyttes til de øvrige sameierne.

Etter eierseksjonsloven § 20 har som tidligere nevnt alle sameierne en plikt til å vedlikeholde fellesarealene. Utgiftene til vedlikeholdet er en felleskostnad som skal fordeles etter sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Det er sameiet som har den lovfestede og overordnede plikt til å vedlikeholde fellesarealene. Den juridiske teori underbygger også dette.⁹¹ Det er således utvilsomt at plikten til å utbedre mangler i fellesareal tilfaller sameiet i fellesskap.⁹²

⁸⁹ Eierseksjonsloven § 20 jf. § 23

⁹⁰ Rt. 2003 s. 387 avsnitt 29

⁹¹ Gyldendals rettsdata, kommentarer til eierseksjonsloven, note 258 og 259

⁹² Eierseksjonsloven § 20 jf. § 23

Gjeldende rett ser likevel ut til å være at selger kan hefte for full utbedring av mangler i fellesarealer i kjøpsrettslig forstand på eget grunnlag, etter avhendingsloven. Etter reelle hensyn vil de øvrige sameierne oppnå en tilfeldig berikelse som kan oppfattes som urimelig. Da prisavslaget fritar de øvrige sameiernes betalingsforpliktelser av felleskostnader, kan det således tenkes at selger eller kjøper vil få en regressrett av sameiet. Denne problemstilling behandles i punkt 4.3.

4.3 Har selger eller kjøper regressrett overfor sameiet?

En debitor som har oppfylt et krav, har i visse tilfeller, på grunnlag av selve oppfyllelsen, rett til å gjøre gjeldende et regresskrav mot en annen, som dermed har en regressforpliktelse. Etter hva som følger av den juridiske teori er en debitor den part i et skyldforhold som plikter å prestere noe.⁹³ I denne framstilling skal vi se på om enten selger eller kjøper vil kunne tenkes å ha adgang til å kreve regress av sameiet, eller om slik regressadgang ikke foreligger.

Oppgaven vil først behandle selgers eventuelle regressadgang av sameiet. Det finnes ingen lovregulering av selgers adgang til å kreve regress av sameiet. Det vil oppstå et spørsmål om hva som eventuelt vil være selgers grunnlag for å ha et krav mot sameiet.

Det følger av juridisk teori at når man kommer utenfor de lovregulerte tilfeller, oppstår spørsmålet om det kan oppstilles en almen grunnsetning som går ut på at den som har oppbeholdt en økonomisk fordel på bekostning av en annen, plikter å gi fordelen fra seg til rette vedkommende. Denne tankegang er i teorien omtalt som ulovbestemte berikelsesforpliktelser. Det skal legges til grunn en rimelighetsvurdering i avgjørelsen om berikelsen er ugrunnet.⁹⁴ Som nevnt er det nettopp rimelighet som også er hensynet bak regress.

Det finnes ingen høyesterettsdom som klart anerkjenner at krav kan bygges på ugrunnet berikelse, men det finnes heller ingen høyesterettsdom som går mot en slik grunnsetning.

Hvis man legger til grunn at selger kan tenkes å ha et krav på grunnlag av ulovfestede berikelsesforpliktelser, er spørsmålet om selger kan kreve regress av sameiet?

⁹³ Hagstrøm (2011) s. 98 og s. 712

⁹⁴ *ibid.* s. 684

Det er uttalt i juridisk teori at en løsning der selger kan kreve regress av sameiet, vanskelig vil kunne tenkes *”idet slik regress ville slå bena under løsningen om at selgeren er ansvarlig for fullt prisavslag overfor kjøperen”*.⁹⁵

Denne tankegang underbygges av at det må anses som endelig oppgjort når selger er ansvarlig etter avhendingsloven. Prisavslaget er objektivt utmålt til å tilsvare det verdiminus leiligheten har som følge av mangelen i fellesarealene. En annen tanke som taler for dette resultat er at det ved en eventuell regressadgang skal foretas en rimelighetsvurdering. Etter mitt syn vil det ikke være rimelig at selger skal kunne få tilbakebetalt deler av det prisavslag han i utgangspunktet var forpliktet til å betale. Begge disse synspunkt taler imot at selger vil ha en regressadgang overfor sameiet.

I Rt. 1997 s. 1029 har derimot Høyesterett generelt uttalt seg om adgangen til å kreve regress for den som har dekket en annens forpliktelse. Høyesterett uttalte at *”... det følger av alminnelige rettsgrunnsetninger at den som har dekket en annens forpliktelse, normalt og som utgangspunkt, har et regresskrav i behold. Det er avskjæring av regress som krever særskilt hjemmel.”*⁹⁶ En slik uttalelse taler i retning av at selger kanskje kan ha adgang til å kreve regress av sameiet.

En tanke som taler for at selger skal ha en regressadgang, er at det vil kunne anses som urimelig at selger ved sitt prisavslag skal svare for full utbedring av fellesarealene da sameiet har en lovfestet plikt til å utbedre fellesarealer i eierseksjonsloven § 20.

Regress bygger på tanken om en gjensøkelsesrett for et utlagt pengebeløp. Det vil etter mitt syn i alle tilfelle bli feil å anse selgers prisavslag som et utlagt pengebeløp for de øvrige sameierne. Det er ikke selger som har dekket en annens forpliktelse, men kjøper. Det er kjøper som er tilkjent et prisavslag fra selger. Kjøper står fritt til å benytte sitt prisavslag slik han måtte ønske. Det er således avgjørende å skille kjøpers krav på prisavslag, og kjøpers plikter overfor sameiet. Dersom kjøper benytter sitt prisavslag på den fulle utbedringen av fellesarealene, slik at dette gir en tilfeldig berikelse til de øvrige sameierne, vil det i utgangspunktet være kjøper som har adgang til å kreve regress av sameiet.

Etter mitt syn er det kun en berikelsestankegang som taler for at selger har en regressadgang. Det vil likevel være slik at denne tankegangen kun vil kunne hensyntas i et spørsmål om utmålingen av et prisavslag. Hvis kjøper først er tilkjent et prisavslag, er selger etter mitt syn i

⁹⁵ Bergsåker (2013) s. 237

⁹⁶ Rt. 1997 s. 1029 side 1036

utgangspunktet avskåret fra å kreve deler av prisavslaget i regress av sameiet, jf. Bergsåker sin uttalelse om at det ”vil slå bena under” at selger er ansvarlig for det fulle prisavslag overfor kjøper, se ovenfor.

Den eneste mulighet selger vil kunne ha for å kreve regress av sameiet er etter mitt syn den ulovfestede regressadgangen – *cessio legis* (subrogasjon). *Cessio legis* er den ulovfestede tanke om at, i vårt tilfelle selger, overtar kjøpers regressadgang i medhold av eierseksjonsloven § 23 (4). Selger vil da tre inn i kjøpers adgang til å kreve regress etter eierseksjonsloven. Selger kan da gjøre nytte av de sikkerhetsrettigheter, for eksempel pant, kjøpers krav var utstyrt med.

Det er således nødvendig å se på om det vil være grunnlag for kjøper å kreve regress av sameiet.

Kjøpers regressrett følger av eierseksjonsloven § 23 (4). En sameier kan kreve regress av de øvrige sameierne for de felleskostnader som han har betalt ut over det ansvaret han har etter sin sameiebrøk. I det tilfelle at kjøper har bekostet den fulle utbedringen av fellesarealene med sitt prisavslag vil det utvilsomt være grunnlag for kjøper å kunne kreve det han har betalt for meget utover sin sameiebrøk i regress av sameiet. Sameiernes regressrett er sikret med legalpant i hver seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. At det her dreier seg om pant etter loven, innebærer at den verken må eller kan tinglyses, jf. panteloven § 6-1 (4).⁹⁷

Det som taler imot at selger kan tre inn i kjøpers rett til å kreve regress ved *cessio legis*, er at det da vil medføre at selger får kjøpers penger. Hvorledes dette kan forsvares er for meg usikkert. Det framstår for meg som at selger er avskåret fra å kreve regress av sameiet. Kjøper kan derimot kreve regress. Selv om kjøper vil oppleve en berikelse av å kunne kreve for meget betalte felleskostnader i regress av sameiet, vil kjøpers berikelse etter mitt syn være mer nærliggende enn at utbedringen beriker sameiet, da det er kjøper som er tilkjent et prisavslag fra selger.

⁹⁷ Skoghøy (2014) s.30

5 Avsluttende bemerkninger

Gjeldende rett er at kjøper i noen tilfeller kan kreve et prisavslag som tilsvarer de fulle utbedringskostnader for mangler tilknyttet fellesarealer. Dette gjelder selv om vedlikeholdsplikten etter sameierettelige prinsipper påligger sameierne, og at kjøpers vedlikeholdsansvar overfor sameiet er begrenset til kjøpers sameiebrøk.

En forutsetning for at kjøper skal kunne kreve utbedringskostnadene fullt ut er at den delen av fellesarealet som er mangelfullt, har en så nær og direkte tilknytning til bruksenheten at det etter avhendingsloven er naturlig å anse arealet som en del av den bruksenheten som er overdratt til kjøper.

I de tilfeller mangelen befinner seg i en annen del av fellesarealet, som da ikke har en naturlig og direkte tilknytning til bruksenheten må kjøper nøye seg med et prisavslag som tilsvarer utbedringskostnadene delt på sameiebrøken.

I den tidligere omtalte dommen Rt. 2003 s. 387 har Høyesterett uttalt seg om hva som vil være utgangspunktet ved vurderingen. I forbindelse med spørsmålet om kjøpers krav på prisavslag for mangler i fellesarealer (med nær og direkte tilknytning til bruksenheten) uttalte Høyesterett at *”et eventuelt ansvar for sameiet begrunnet i manglende vedlikehold, kan ikke begrense kjøperens rettigheter etter avhendingslova. Det er ikke holdepunkter for at selgers ansvar etter avhendingslova er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar.”*⁹⁸ Dette resonnement er også opprettholdt i den tidligere nevnte Høyesterettsdommen Rt. 2010 s. 1305 *”avgjørelsen slår uttrykkelig fast at selgers ansvar i så måte ikke er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar”*.⁹⁹

Etter hva som følger av rettspraksis vil prisavslaget således ikke være subsidiært i forhold til de sameierettslige prinsipp. Prisavslaget er ment å være en objektiv misligholdsbeføyelse slik at det i utgangspunktet må gis kun med hensyn til hvilket verdiminus mangelen medfører for eiendommen. Slik jeg forstår Høyesterett i deres resonnement knyttes det stor vekt på det prinsipp at prisavslaget er ment å gis helt objektivt, uten å hensynte de sameierettslige prinsipp. Etter Høyesteretts syn vil det å overlevere en mangelfull eiendom medføre en utbedringskostnad som kan kreves objektivt, til tross for at sameiet selv vil ha en vedlikeholdsplikt.

⁹⁸ Rt. 2003 s. 387 avsnitt 30

⁹⁹ Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 44

Det vil likevel etter mitt syn kunne stilles spørsmål til Høyesteretts utmåling av prisavslaget i disse tilfeller. Høyesterett er utvilsomt av den oppfatning at prisavslaget ikke vil kunne være subsidiært i forhold til sameierettslige prinsipper. Men med grunnlag i den tidligere drøftelse finner jeg det lite grunnlagt i rettspraksis hvorfor resultatet må være slik.

Hovedregelen ved utmåling av prisavslag er at det skal gis forholdsmessig etter avhendingsloven § 4-12 første ledd.¹⁰⁰ Hvorfor finner ikke Høyesterett det slik at det forholdsmessige prisavslag er tilstrekkelig sannsynliggjort til å være det faktiske verdiminus etter kjøpers sameiebrøk? Høyesterett kunne i slike tilfeller også muligens ha fastsatt prisavslaget forholdsmessig etter en skjønsmessig vurdering med utgangspunkt i utbedringskostnadene. Et slikt resultat ville kanskje kunne ha ført til en bedre ivaretagelse av formålet med et prisavslag, nemlig å balansere ytelsene i kontraktsforholdet.

Sett at ingen avhending hadde skjedd ville utvilsomt selgers (eiers) forpliktelse vært begrenset til sameiebrøken av utbedringskostnadene.

Som redegjort for i pkt. 3.2.1 er hovedregelen for utmåling av prisavslag at kjøper skal tilkjennes et forholdsmessig prisavslag, jf. § 4-12 første ledd.

Det forholdsmessige prisavslaget skal svare til forskjellen i verdien på eiendommen i mangelfull og mangelfri tilstand. Bestemmelsen inneholder et beviskrav. Den part som krever et forholdsmessig prisavslag må sannsynliggjøre den verdireduksjon eiendommen har i mangelfull tilstand. Kan det ikke sannsynliggjøres hvilken verdireduksjon eiendommen får, er gjeldende rett at en må falle tilbake på annet ledd, og at prisavslaget skal utmåles basert på utbedringskostnadenes størrelse.

Høyesteretts praksis som er gjennomgått i oppgaven har likevel ofte basert prisavslaget på annet ledd. Den rettspraksisen som det er vist til, synes ikke å ha vurdert verdireduksjon og forholdsmessig prisavslag etter første ledd.

Etter mitt syn må det kunne hevdes at eiendommens verdireduksjon for mangler i fellesarealer ikke kan bli større enn det kjøper etter sameierettslige prinsipper hefter for, altså sameiebrøken av de fulle utbedringskostnadene.

¹⁰⁰ Se oppgavens drøftelse i punkt 3.2.1

Dersom eiendommen skulle bli solgt på nytt med en opplysning om en mangel i fellesarealet, ville interessenter måtte legge til grunn at deres vedlikeholdsplikt hadde blitt de forholdsmessige kostnader etter sameiebrøken.

Lovteksten i avhendingsloven § 4-12 første ledd gir ikke et direkte svar på spørsmålet, men etter en tolkning av hva som kan forstås av ordlyden, forholdsmessig prisavslag, vil det etter mitt syn måtte forstås slik at forholdsmessig betyr å gi et prisavslag som tilsvarer hvilket faktisk verdiminus på eiendommen kjøper har lidt som følge av mangelen. Som nevnt ovenfor vil ikke kjøper ha et større forholdsmessig verdiminus på eiendommen enn hva som følger av sameiebrøken, da han ikke er forpliktet overfor sameierne til å betale mer enn det som faller på hans sameiebrøk.

Det kan virke urimelig at selger etter gjeldende rett må betale et prisavslag som er større enn det han selv hadde måtte betalt overfor sameiet dersom ingen avhending hadde funnet sted. Både selger og kjøper er ofte likestilte parter, og ingen er en sterkere part. Det kan hevdes at sameiet som organisasjon har en større mulighet for pulverisering av verdiminuset på eiendommen som ikke kan knyttes til kjøpers sameieandel. Reelle hensyn kan også tale for en løsning som legger opp til at kjøper bare kan kreve det selger også ville heftet for sett at ingen avhending hadde funnet sted.

6 Litteraturliste

6.1 Juridisk litteratur

Ørnulf Hagen, Kåre Lilleholt og Christian Fr. Wyller *Eierseksjonsloven Kommentartutgave*. 2. utg. Oslo, 2008.

Trygve Bergsåker *Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven*. 5. utg. Oslo, 2013

Harald Benestad Anderssen *Avhendingsloven med kommentarer*. 1. utg. Oslo, 2008

Jens Edvin Andreassen Skoghøy *Panterett*. 3. Utgave. Oslo, 2014

Hans Jacob Bull *Forsikringsrett*. 1. utg. Oslo, 2008

Viggo Hagstrøm *Obligasjonsrett*. 2. utg. Oslo, 2011

Ernst Nordtveit *Gyldendal Rettsdata, kommentarer til avhendingsloven* [sitert 30. oktober 2013]

Christian Fr. Wyller *Gyldendal Rettsdata, kommentarer til avhendingsloven* [sitert 18. november 2013]

6.2 Lover

1997 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31

1992 Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 03. juli 1992 nr. 93

1939 Lov om gjeldsbrev (gjeldsbrevloven) av 17. februar 1939 nr. 1

2002 Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) av 21. juni 2002 nr. 34

1988 Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1988 nr. 27

1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999 nr. 17

1989 Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven) av 16. juni 1989 nr. 63

2003 Lov om burettslag (burettslagslova) av 06. juni 2003 nr. 39

1965 Lov om sameige (sameieloven) av 18. juni 1965 nr. 6

1961 Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova) av 16. juni 1961 nr. 15

6.3 Forarbeider

6.3.1 Proposisjoner

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

Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) *Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*

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

6.3.2 Innstillinger til Stortinget

Innst. O. nr. 71 (1991-1992) *Innstilling fra justiskomiteen om lov om avhendelse av fast eiendom (avhendelseslova)*

6.4 Rettspraksis

6.4.1 Høyesterett

Rt. 1997 s. 1029

Rt. 1998 s. 1510

Rt. 2000 s. 199

Rt. 2003 s. 387

Rt. 2005 s. 1046

Rt. 2007 s. 1587

Rt. 2008 s. 963

Rt. 2010 s. 103

Rt. 2010 s. 1305

Rt. 2010 s. 1395

Rt. 2013 s. 1508

6.4.2 Lagmannsrettene

LB-2001-2999

LB-2000-2507

RG-2000-1224

6.4.3 Nemnder

Klagenemnda for eierskifteforsikring

KFE-461 27.06.2014

Finansklagenemnda uttalelser

FinKN 2012-572

FinKN 2014-542

FinKN 2015-021