



STORTINGET

Lovvedtak 57

(2018–2019)

(Første gangs behandling av lovvedtak)

Innst. 270 L (2018–2019), jf. Prop. 44 L (2018–2019)

I Stortingets møte 16. mai 2019 ble det gjort følgende

vedtak til lov

om endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)

I

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom gjøres følgende endringer:

§ 1-1 første ledd andre punktum skal lyde:

Som fast eiendom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre *innretningar* som er varig forbundne med grunnen.

§ 3-1 skal lyde:

§ 3-1 Innleiande føresegn om manglar

(1) Egedomen har *ein* mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.

(2) Ved vurderinga av om egedomen har *ein* mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere *ein* mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.

(3) Seljaren svarer og for *ein* mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrot frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved egedomen fram til eit seinare tidspunkt.

(4) *Kjøparen må sjølv dekke tap og kostnader ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner om ikkje anna er sagt i lova. Dette gjeld likevel ikkje avtalar der ein bygning er seld som ny. Departementet kan i forskrift justere*

beløpet i fyrste punktum ved vesentlege endringar i pengeverdien.

§ 3-2 skal lyde:

§ 3-2 Generelle krav til tilstanden

(1) *Egedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna egedomens type, alder og synlege tilstand.*

(2) Egedomen har *ein* mangel dersom han ikkje høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

(3) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd *har egedomen ein mangel om han ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for egedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.*

§ 3-3 skal lyde:

§ 3-3 Arealsvikt

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

(2) Det er ein mangel dersom bygningar på eigedomen har mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, så framt avviket er større enn to prosent og utgjer minst ein kvadratmeter. Det er likevel ikkje ein mangel dersom seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga.

§ 3-4 første ledd første punktum skal lyde:

Så langt ikkje anna følgjer av avtale, skal eigedomen for ikkje å ha ein mangel, ha slike ting og rettar som tilhørsle som er nemnt i andre ledd og §§ 3-5 og 3-6.

§ 3-7 første punktum skal lyde:

Eigedomen har ein mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få.

§ 3-8 første ledd første punktum skal lyde:

Eigedomen har ein mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen.

§ 3-9 skal lyde:

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

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

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

§ 3-10 skal lyde:

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

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

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

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

§ 4-8 første ledd innledningen skal lyde:

(1) Ligg det føre ein mangel ved eigedomen, utan at dette står på kjøparen eller omstende kjøparen har vågnaden for, kan kjøparen

§ 4-10 fjerde ledd nytt tredje punktum skal lyde:

Krenking av retten etter fyrste ledd hindrar ikkje eit krav frå kjøparen om skadebot, men kjøparen kan måtte bere delar av tapet etter § 7-2 fyrste ledd.

Nåværende tredje punktum blir nytt fjerde punktum.

§ 4-12 første ledd skal lyde:

(1) Har eigedomen ein mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.

§ 4-16 første ledd skal lyde:

(1) Kjøparen kan gjere krav på grunn av ein mangel gjeldande mot tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart, i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren.

§ 4-17 første ledd andre punktum skal lyde:

Kjøparens rett til å krevje retting etter § 4-10 og beløpsgrensa i § 3-1 fjerde ledd gjeld likevel ikkje.

§ 4-18 nytt andre punktum skal lyde:

Føresegna i § 3-1 fjerde ledd gjeld likevel ikkje.

§ 7-1 tredje ledd bokstav a skal lyde:

a) vanlege tiltak som kompenserer at eigedomen har ein mangel eller at seljaren ikkje gir frå seg skøyte eller overlet bruken av eigedomen til rett tid, eller

II

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.
2. Endringene gjelder for avtaler som inngås etter at loven har trådt i kraft.

Tone Wilhelmsen Trøen

president