

7 viktige regler om reklamasjon ved boligkjøp



Det kan oppstilles 7 viktige regler for reklamasjon på mangel, ved kjøp av brukt bolig.

Av advokat Trond Wåland

trond@advokatsylte.no

Noen regler er viktigere enn andre ved kjøp av bolig. Reklamasjonsfristene er blant de viktigste av disse. Holder du ikke fristene, så hjelper det ikke hvor god sak du ellers måtte ha.

Kjøp og salg av bolig mellom private (gjennom eiendomsmeidler), reguleres av avhendingsloven. Denne loven oppstiller flere frister for kjøper som ønsker å reklamere på mangler. I tillegg gjelder reglene i foreldelsesloven samt ulovfestede regler om passivitet.

Til sammen kan vi si at det gjelder 5 regler som er viktig å kjenne til om reklamasjonsfrister. I tillegg så gjelder to viktige tilleggsregler, om dokumentasjon og vurdering av krav.

1) Reklamere innen rimelig tid etter feil eller mangel er oppdaget

Denne bestemmelsen fremgår av avhendingsloven § 4-19 (1). Her fremgår det at kjøperen "taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøperen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er".

Hva som er "rimelig tid" er ikke klart definert, men antatt på generelt grunnlag å kunne være ca. 2 måneder (ut fra nyere rettspraksis). En god tommelfingerregel er at du reklamerer i god tid før dette, for å være på den sikre siden.

2) Maks 5 år

Denne bestemmelsen fremgår av avhendingsloven § 4-19 (2). Dette betyr at selv om du reklamerer innen "rimelig tid", jf. pkt. 1 ovenfor, så hjelper ikke dette dersom du kommer utover 5 år fra du overtok eiendommen.

Dersom det fremgår av avtalen mellom partene at selger har påtatt seg ansvar for lenger tid, så er det dette som gjelder. Slik avtale kan inngås både ved kjøpet, og senere i etterkant. For eksempel fordi kjøper mistenker at noe er galt under perioden, men ikke ønsker kostnadskrevenende tiltak for å avdekke dette. Da bør kjøper ta dette opp med selger, og kreve en avtale om utvidet reklamasjonsrett. Dersom selger ikke går med på dette, så bør kjøper eksplisitt reklamere. Dersom dette blir gjort, må imidlertid vedkommende innen en viss tid følge opp med nærmere dokumentasjon. Hvor lang "ventetiden" er, fremgår av pkt. 5 nedenfor. Innen denne perioden, må derfor kjøper igangsette tiltaket og selv bære risikoen for at det avdekkes mangel som kan gi grunnlag for reklamasjon.

3) Utvidelse hvor selger kan klandres

Dersom selger har vært klart klanderverdig i forbindelse med salget, så gjelder ikke det nevnte i pkt. 2 ovenfor. Da kan kjøper også etter 5-års fristen reklamere, men må gjøre dette "innen rimelig tid", jf. pkt. 1. Hva som er kvalifiserende for en slik utvidelse er uklart. Det er ikke tilstrekkelig at selger kan lastes, eller at vedkommende har vært uaktsom. Det kreves et kvalifisert avvik fra det en kan anse som aktsom fremgangsmåte. I loven angis eksempler som "uærlig" og å ha "handla i strid med god tru". De rene svikaktige forhold, så som å male eller kle inn råteskade (forutsatt at selger gjør dette selv eller er kjent med det og derved forstår konsekvensene), antas å kvalifisere. Likeså det å underslå viktige dokumenter som gjelder eiendommen (så som avtale med nabo som ikke er tinglyst osv).

4) Foreldelsesloven

I foreldelsesloven er det flere regler som er relevante, også for oppfølging av

krav etter at avtale er inngått eller dom foreligger. Det gjelder i utgangspunktet en frist på 3 år fra mangelskravet oppstod. Vanligvis er det når rettidig reklamasjon er gitt. Dersom det i etterkant blir gjort en avtale med selger, vil fristen starte å løpet fra tidspunktet for avtalen. Dersom det foreligger dom, er derimot fristen 10 år fra dommen ble avsagt. For å bryte foreldelsesfristen etter foreldelsesloven, er det nødvendig å ta rettslige skritt (forliksklage eller stevning til tingretten).

Det gjelder mange flere spesielle foreldelsesregler i foreldelsesloven, og det nevnte her er ikke uttømmende.

5) Ulovfestede regler om passivitet

Selv om kjøper rettidig reklamerer, må kjøper følge opp kravet - også innenfor 5-års perioden. Som nevnt under pkt. 4 ovenfor, kan kjøper risikere å tape sin rett dersom han eller hun venter mer enn 3 år fra rettidig reklamasjon til rettslige skritt blir tatt.

Det kan imidlertid også tenkes at retten tapes før det er gått 3 år, selv om 5-års perioden ikke er utløpt. Dette kan skje ved passivitet, ved at selger fremmer en reklamasjon uten å gjøre noe mer over lang tid. I en dom fra Borgarting lagmannsrett fra 2012 (LB-2011-25147), ventet således kjøper i hele 18 måneder med å foreta seg ytterligere etter at det var sendt reklamasjon. Dette ble likevel godtatt av lagmannsretten. Det er uklart om ytterligere måneder ville medført et annet resultat. Det ble ved vurderingen lagt særlig vekt på at reklamasjonen ikke innebar noen påstand om kritikk mot selger. Hadde det dreid seg om det - for eksempel feil eller mangelfulle opplysninger - kunne nok resultatet blitt annerledes.

I denne saken uttalte lagmannsretten blant annet følgende om dette:

Som det fremgår, gikk det ca 18 måneder før kjøperne på nytt fulgte opp kravet overfor Protector. Dette er en relativt lang periode, men lagmannsretten er kommet til at det likevel ikke er grunn for å anse kjøpernes krav som bortfalt som følge av passivitet. I dette tilfellet er utgangspunktet at det ikke gjelder noen reklamasjonsfrist på grunn av selgers skyld. Etter lagmannsrettens syn skal det da mye til før kjøperne kan miste lovbestemte mangelsbeføyelser på grunn av passivitet før kravet er foreldet. Når det, som i denne saken, faktisk er reklamert, tilsier de samme hensyn som begrunner bestemmelsen i **avhendingsloven § 4-19** tredje ledd, at kravet bare unntaksvis kan falle bort som følge av etterfølgende passivitet. Hensynet til

forsikringselskapets behov for å få avklart saken er ivaretatt gjennom selskapets mulighet til å gi skriftlig melding om at foreldelse vil bli påberopt, jf. **forsikringsavtaleloven § 8-6** tredje ledd. Denne varslingsregelen er begrunnet i hensynet til skadelidte, og er etter rettens syn også et argument mot at skadelidte annet enn i unntakstilfeller skal kunne miste sitt krav mot forsikringselskapet som følge av passivitet før foreldelse er inntrådt.

Lagmannsretten viser videre til at det dreide seg om mangler som var skjult for kjøperne. Skadeomfanget lot seg ikke avdekke uten at tak og vegger ble åpnet, noe som først skjedde høsten 2009. Kjøperne hadde riktignok foranledning til å foreta nærmere undersøkelser på et tidligere tidspunkt. Authéns rapport forelå som nevnt i januar 2007. Lagmannsretten finner imidlertid at det at kjøperne kunne foretatt nærmere undersøkelser og avdekket skadeomfanget, ikke kan føre til at kravet er tapt. Kjøperne har vist til at de i det vanskelige markedet sommeren 2007 ikke fikk håndverkere som var villige til å gjøre arbeidet til en rimelig pris. Lagmannsretten har en viss forståelse for at kjøperne valgte å vente, og viser til at kjøperne er forbrukere med alminnelige inntekter. Det dreide seg om et omfattende utbedringsarbeid som de etter forsikringselskapets avslag selv risikerte å måtte bære alle kostnadene for.

6) Dokumentere reklamasjonen

Den nest siste regelen vi vil nevne, er regelen om å dokumentere selve reklamasjonen. Reklamasjon bør sendes pr. epost eller rekomandert brev. Derved sikrer du bevis for at du har reklamert i tide.

7) Få avklart prognosen for å vinne frem med ditt krav

Den siste regelen er at du har en "sak". Til dette bør du få hjelp av fagkyndig, både takstmann og advokat. De fleste har forsikring som dekker det vesentlige av kostnader forbundet med dette. Dersom du engasjerer takstmann først, før det er tvist, dekkes ikke dette av forsikringen. Du bør derfor først kontakte advokat som har erfaring med byggteknisk juss og særlig boligreklamasjoner, så vil den påse at det ikke løper unødvendige kostnader for å ivareta dine rettigheter.

**

Hos oss får du eiendomsadvokat som er spesialist med over 12 års erfaring i saker som gjelder bolig og eiendom. Vi yter bistand over hele landet.

Dersom du har behov for en advokat som er spesialist i eiendomsrett kan du sende oss

et **kontaktskjema** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**.

MEDLEMMER  Advokatforeningen



Vår spesialkompetanse:

- kartlegging og løsning av tvister som gjelder eiendom
- reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- reklamasjon ved kjøp og salg av håndverkertjenester
- Nabotvister og veiretter
- Odelsrett