

## **Avhendelsesloven - hussopp eller råte?**

Råte er meget alminnelig på trebygninger i Norge - ekte hussopp forekommer også.

Begge deler kan utgjøre en mangel ved overdragelse av et hus og bør opplyses om av selgeren når en eiendom skal selges til ny eier.

Avhendelsesloven har en rekke bestemmelser som regulerer disse forholdene.

En oppklarende dom ble nylig avsagt i Borgarting lagmannsrett, der vi representerte den uheldige kjøper som krevde erstatning.

Kjøper hadde kjøpt eiendommen av Forsvarsbygg som hadde opplyst om forekomst av tørråte - men intet om ekte hussopp, som Forsvarsbygg hadde oppdaget og forsøkt utbedret bare to år før overdragelsen.

Saneringsomkostningene kom på nærmere 5 millioner, som kjøperen krevde erstattet - og som kjøper fikk fullt medhold i.

Dommen gir avklaring på en rekke viktige spørsmål, således:

### **Tørråte/ekte hussopp**

Det slås fast at dette er to forskjellige ting, ikke det samme - som Forsvarsbygg forsøkte å anføre.

Tørråte er meget alminnelig i hytter og hus og kan være forholdsvis uskyldig og forholdsvis lett å utbedre.

### **Ekte hussopp**

Ekte hussopp er i seg selv en alvorlig mangel. Den er vanskelig eller umulig å oppdage - og meget kostbar å sanere.

### **Mangelsbegrepet**

Tørråte behøver ikke nødvendigvis å representere en mangel i den forstand at det kan gi grunnlag for heving eller erstatning, det beror på omfanget og om det er synlig eller ikke.

Ekte hussopp som det ikke er opplyst om, og som ikke kan oppdages - er i seg selv en alvorlig mangel og kan gjerne gi grunnlag for heving eller erstatning.

### **As is-klausuler**

Det er vanlig med "as is" klausuler i kjøpekontrakter - altså klausuler som sier at eiendommen er kjøpt som den er - og kjøper kan ikke påberope mangler.

Forholdet er regulert i avhendelsesloven og nærmere behandlet i avgjørelsen i Borgarting lagmannsrett.

Selv om det i denne saken var en "as is" klausul - ble den ikke tatt i betraktning, fordi en slik klausul skal settes ut av betraktning under visse nærmere omstendigheter. Dette er tilfelle hvis selger har

gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med.

Alle disse vilkår ble ansett å være oppfylt i denne saken - og handelen ble bedømt som om det ikke fantes en slik "as is" klausul.

### **Tilbakeholdte opplysninger**

Dersom det foreligger tilbakeholdte opplysninger - representerer det en mangel i seg selv.

I saken hadde selger bare gitt opplysninger om forekomst av tørråte - men underslått viktige opplysninger om ekte hussopp.

Forvarsbygg hadde et par år før avhendelsen oppdaget ekte hussopp og latt den bli utbedret. Hussoppsaneringen var mangelfullt utført.

Saneringsfirma hadde to ganger skriftlig avslått å gi garanti for at saneringen ville utelukke fremtidig hussoppangrep.

Borgarting fant tilbakeholdelsen av opplysninger meget alvorlig - særlig tatt i betraktning at det i garantiavslagene var skrevet at bygningen var i seg selv egnet til oppblomstring av hussopp - så det var spesiell fare for hussopp.

### **Reklamasjonsfrist**

I henhold til Avhendelsesloven skal det reklameres innen rimelig tid - og etter rettspraksis settes dette gjerne til 3 måneder fra forholdet blir oppdaget.

I denne saken hadde man reklamert før 2 måneder var gått, og det var derfor reklamert rettidig.

### **Foreldelse**

Foreldelsesloven har som en alminnelig regel 3 år - fra da kravet oppsto - dvs mislighold. Dertil er det tilleggsfrist på 1 år fra det tidspunkt forholdet ble oppdaget, selv om det har gått lengre enn 3 år.

I saken ble stevning reist ett halvt år etter at forholdet ble oppdaget - og det var derfor rettidig selv om det var utenfor de "første" tre år.

### **Erstatningsutmålingen**

Omkostningene til utbedring og sanering av ekte hussopp er alltid høye - i denne saken ble de i størrelsesorden 5 millioner.

Forsvarsbygg hevdet at det var brukt altfor mye penger ved dårlig ledelse etc. Forsvarsbygg fremla beregninger fra sine eksperter som kom frem til et meget lavere tall, hvilket Forsvarsbygg hevdet var det normale.

Dette fikk Forsvarsbygg ikke gehør for - man kan ikke lage slike beregninger i etterkant.

Den uheldige kjøper hadde benyttet Østlandets største ekspert i saneringsarbeider, og til det bygningsmessige sin vanlige entreprenør. Han kunne ikke bebreides for disse valg og for å ha betalt de regninger han hadde fått.

Derfor ble kjøper tilkjent erstatning for hvert eneste øre av omkostninger hussoppsaneringen hadde medført, og ble tilkjent fulle saksomkostninger for begge instanser.

Dommen gir således en fullstendig avklaring i framtidige saker angående ekte hussopp.

Oslo, 22.08.12

Harald Skjerve-Nielssen

H.r.advokat