

Ny lov om boligsalg til forbruker

1 NY AVHENDINGSLOV ER VEDTATT

1.1 «As-is» blir fjernet

Det er nylig vedtatt ny lov om avhending av fast eiendom. Loven har enda ikke trådt ikraft, men dette vil mest sannsynlig skje i løpet av 2021.

En av de største endringene er at forbeholdet om å selge boligen «som den er» fjernes i alle forbrukerkjøp. Samtidig innføres et økt krav til selger om hvilke opplysninger som skal gis til en eventuell kjøper forut for salget.

Et av formålene med den nye loven er å redusere antall tvister for domstolen. Dette ønsket er blant annet begrunnet med at det skal være muligheter for selger å søke regress (tilbakebetaling) hos sine salgsmedhjelpere, megler og takstmann.

I fagmiljøet er flere av den oppfatning at dette vil medføre en endring av gjeldende rett ved at kjøpers undersøkelsesplikt reduseres samtidig som at krav til selgers opplysninger økes.

1.2 Økt konfliktnivå og beløpsgrense

Konsekvensene av lovforslaget er omdiskuterte, men de fleste aktører er i tvil om hvorvidt konfliktnivået vil avta med ny lov.

Noe av bakgrunnen for dette synet er innføringen av beløpsgrensen på kr 10 000,-. I ny lovs § 3-1 er innføres en nedre grense for hva kjøper kan kreve utbedret som mangel fra selgersiden. Beløpsgrensen på 10 000,- har ingen holdepunkter i dagens rettskilddebilde. Det vil derfor bli behov for å avklare de rettslige rammene rundt den nye bestemmelsen.

1.3 Skal du selge bolig?

Slik det alltid er med nye bestemmelser vil det bli behov for tilpasninger og justeringer i form av prøving ved de ulike domstoler for å klarlegge de rettslige rammene. Det betyr at konfliktnivået i en overgangsperiode vil øke, for deretter å avta.

I dagens system er de fleste mangelstilfeller allerede avklart i domstolene, og forsikringsselskapene har langvarig praksis for hvordan de ulike mangelskravene skal håndteres. Dette gjelder både kjøperforsikringer og selgerforsikringer. På bakgrunn av dagens rettskilddebilde vil det derfor være mange konflikter som vil kunne løses i minnelighet.

Det vil derfor være en klar fordel å selge bolig før ny lov trer i kraft.

Dersom du tenker på å selge bolig eller nylig har solgt, og trenger hjelp med å håndtere en konflikt, vil Nordia Law kunne hjelpe deg. Ikke nøl med å ta kontakt dersom du trenger bistand.