



Justis- og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep.
0030 OSLO

VÅR REFERANSE
21/8994

DERES REFERANSE

DATO
19.10.2021

Egenandelsbestemmelsen i avhendingsloven

Finanstilsynet fører blant annet tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomhet, jf. eiendomsmeglingsloven § 8-1.

I **vedlagte** e-post 25. august 2021 stiller Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) et spørsmål som indirekte gjelder adgangen til å fravike den nye «egenandelsbestemmelsen» i avhendingsloven (avhl.) § 3-1 fjerde ledd, som trer i kraft 1. januar 2022:

«Kjøperen 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».

Spørsmålet fra NEF til Finanstilsynet gjelder god meglerskikk-bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 6-3, og hvorvidt det anses som brudd på god meglerskikk å medvirke til avtaleinngåelser hvor egenandelens størrelse settes høyere enn lovens beløp, ved å ha dette som standard, eller regelmessig etterkomme selgers ønske om å forutsette høyere egenandel. En premiss for dette spørsmålet er at avhl. (ny) § 3-1 fjerde ledd kan fravikes på den måten at det avtales en egenandel som er høyere enn beløpet som følger av bestemmelsen.

Etter avhl. (ny) § 3-1 fjerde ledd må kjøperen dekke tap og kostnader ved mangler opptil et beløp på 10 000 kroner. Bestemmelsen trer i kraft samtidig som «som den er»-klausuler blir virkningsløse i forbrukerforhold etter avhl. (ny) § 3-9. Når bestemmelsene trer i kraft, vil det altså ikke lenger kunne avtales at eiendommen må være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å forvente for å kunne gjøre gjeldende mangelskrav. Et sentralt hensyn bak endringene, er å stimulere selger til å framskaffe mer og bedre informasjon om eiendommens tilstand.

Ut fra lovforarbeidene (Prop 44L (2018–2019) pkt. 9.3.3) er egenandelsbestemmelsen fravikelig:

«Hovedformålet med den foreslåtte egenandelsregelen er å forhindre tvister om mindre feil og svakheter ved eiendommen. Hvis det skulle oppstå en praksis for å avtale seg bort fra egenandelsregelen, for eksempel ved forbehold fra kjøperen, ville det kunne undergrave lovformålet. Dette kan i og for seg tilsi at egenandelsregelen bør gjøres ufravikelig i forbrukerkjøp, jf. § 1-2 tredje ledd, der regelen har sitt viktigste nedslagsfelt. Samtidig vil det bryte med lovens system å gjøre ufravikelig en bestemmelse som isolert sett er til

kjøperens ugunst. Departementet ser det dessuten som usannsynlig at lovens ordning vil bli fraveket i nevneverdig omfang her. Normalt er det selgersiden ved megleren som utformer kontraktsvilkårene, slik at et forbehold mot egenandelsregelen vanskelig vil kunne få innpass i noen standardkontrakter. Det er også et poeng at kjøperen sjelden vil ha mye å vinne på en fravikelse av egenandelsregelen. En forskyving av mangelsrisikoen i selgerens disfavør vil jo ofte måtte gi seg utslag i prisen for eiendommen. Men hvis partene i spesielle tilfeller likevel skulle se seg tjent å avtale en annen løsning, bør ikke loven være til hinder for det. Departementet foreslår på denne bakgrunn ikke noen særlig bestemmelse om ufravikelighet for egenandelsregelen i § 3-1 fjerde ledd».

Etter det Finanstilsynet kan se, drøfter forarbeidene kun det å fravike bestemmelsen til kjøpers gunst; typisk ved at kjøper setter som forbehold i sitt bud at egenandelsbestemmelsen ikke skal gjelde. Den motsatte situasjonen, at selger setter som forutsetning at kjøper skal dekke tap og kostnader for et større beløp enn 10 000 kroner, er ikke omtalt i drøftelsen av egenandelsbestemmelsens fravikelighet.

Finanstilsynet oppfatter det slik at avhl. (ny) § 3-9 andre ledd er til hinder for at egenandelsbestemmelsen fravikes til kjøpers ugunst. Bestemmelsen lyder:

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 eiendomen.

I lovforarbeidene punkt 9.1.2. uttaler departementet:

Departementet ser samtidig behov for å fastslå at ugyldighetsregelen i § 3-9 nytt andre ledd også rammer enkelte forbehold som ellers kunne ha blitt oppfattet som spesifiserte. Hvis ugyldighetsregelen begrenses til utelukkende å omfatte «som den er»-forbehold og tilsvarende alminnelige forbehold, kan det være en fare for omgåelser. I lovforslaget har denne presiseringen kommet til uttrykk i § 3-9 andre ledd andre punktum: Forbehold som ikke er spesifiserte nok til å kunne påvirke kjøperens vurdering av eiendommen, skal heller ikke ha virkning. Bestemmelsen knytter an til hensynene som ugyldighetsregelen i andre ledd hviler på, se omtalen over. Det som typisk vil falle innenfor lovforslagets § 3-9 andre ledd, er forbehold som i og for seg er spesifiserte («det tas forbehold mot fuktskader på badet»), men som samtidig ikke ledsages av konkrete risikopplysninger. Satt på spissen kunne man tenke seg at selgere rutinemessig begynte å ta «spesifiserte» forbehold mot alle vanlige mangler, for på denne måten å komme rundt begrensningene som gjelder for alminnelige forbehold. En slik avtalepraksis vil være en omgåelse av reglene som ikke kan godtas, og som det fremgår, vil slike forbehold rammes av andre ledd andre punktum. Vurderingstemaet bør være om forbeholdet er utformet slik at kjøperer flest vil få en oppfordring til å undersøke nærmere eller å ta høyde for mulige skader i prisen. Hvis et forbehold om fuktskader suppleres med tydelige opplysninger om hvorfor selgeren mistenker slike skader, fremstår risikoen ikke lenger bare som teoretisk, og forbeholdet vil lettere kunne gå klar av begrensningene i § 3-9 andre ledd.

Formålet med alminnelige forbehold er først og fremst å flytte risikoen for skjulte feil fra selgeren til kjøperen, slik at feilene ikke kan gi grunnlag for mangelskrav mot selger. Et forbehold om

høyere egenandel for kjøper må på samme måte antas å ha som formål at selger skal kunne frasi seg ansvaret for mangler under en viss størrelse. Hvis en selger tar forbehold om at kjøper må dekke kostnader og tap ved mangler opptil et beløp på f.eks. 400 000 kroner, vil dette forbeholdet også i vesentlig grad ha samme virkning som et alminnelig forbehold. Selv om det her – i motsetning til ved alminnelige forbehold – rettslig sett kan tenkes å foreligge en mangel, vil kjøper likevel ofte ikke ha et mangelskrav overfor selger, nettopp fordi egenandelen overstiger det tapet som mangelen representerer.

Forbehold som ikke er ledsaget av konkrete risikoopplysninger, eller som ikke er spesifiserte nok til å kunne påvirke kjøpers vurdering av eiendommen, skal ikke ha virkning, jf. departementets uttalelser ovenfor. En høyere egenandel innebærer i realiteten at det tas forbehold om at kjøper skal dekke alle kostnadene forbundet med enhver mangel opp til et visst beløp. Forbeholdet er ikke ledsaget av konkrete risikoopplysninger, og det vil ikke kunne påvirke kjøpers vurdering av eiendommen. Finanstilsynet finner det dessuten vesentlig at en slik forhøyet egenandel vil undergrave hensynet bak lovendringene, nemlig å stimulere selger til å framskaffe mer og bedre informasjon om eiendommens tilstand. Etter Finanstilsynets vurdering vil derfor forbehold om høyere egenandel enn hva som framgår av avhl. (my) § 3-1 fjerde ledd, ikke ha virkning, jf. avhl. (ny) § 3-9 andre ledd. At forarbeidene ikke nevner adgangen til å avtale høyere egenandel for kjøper, underbygger at det ikke er en slik adgang, fordi et slikt forbehold vil være virkningsløst etter avhl. (ny) § 3-9 andre ledd.

Hvis departementet har kommentarer til ovennevnte forståelse, mottar Finanstilsynet gjerne en tilbakemelding på det.

For Finanstilsynet

Anne Merethe Bellamy
direktør

Anne-Kari Tuv
seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.