

Høringsnotat

Lovavdelingen
November 2017
Snr. 17/6220

HØRINGSNOTAT – SELGERENS UTBEDRINGSRETT ETTER AVHENDINGSLOVA

Innhold

1	Innledning	1
2	Nærmere om bakgrunnen	1
3	Gjeldende rett og behovet for endringer	2
3.1	Oversikt	2
3.2	Begrunnelsen for utbedringsretten	2
3.3	Rammene for utbedringsretten	3
3.4	Rettsvirkningene av at kjøperen krenker utbedringsretten	5
4	Departementets forslag	6
5	Økonomiske og administrative konsekvenser	7
6	Merknader til bestemmelsen	7
7	Forslag til lovendring	8

1 Innledning

Dersom en bolig eller annen fast eiendom blir solgt med en mangel, kan kjøperen normalt gjøre gjeldende kontraktsbruddssanksjoner overfor selgeren. Mest praktisk er det at kjøperen krever prisavslag, men det kan også bli aktuelt å heve kjøpet hvis mangelen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd. Etter lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 4-10 har selgeren imidlertid på visse vilkår en utbedringsrett – en mulighet til å rette mangelen for egen regning – som suspenderer og eventuelt avskjærer kjøperens krav på prisavslag eller heving. Stortinget har i et anmodningsvedtak 20. juni 2017 bedt regjeringen om å vurdere å fjerne denne utbedringsretten (vedtak 1042). Bestemmelsen vurderes nærmere i dette høringsnotatet.

2 Nærmere om bakgrunnen

Forslaget om å fjerne selgerens utbedringsrett ble fremmet for Stortinget under behandlingen av et representantforslag om tiltak for å styrke forbrukernes

rettigheter i handel med bolig, Dokument 8:123 S (2016–2017). I og med at forslaget om selgerens utbedringsrett ikke var en del av det opprinnelige representantforslaget, var det heller ikke omfattet av Familie- og kulturkomiteens innstilling i saken, Innst. 477 S (2016–2017).

På bakgrunn av uttalelser i debatten i Stortinget synes formålet med forslaget å være å unngå situasjoner hvor boligkjøpere må tåle betydelige ulemper fordi selgeren påberoper seg sin utbedringsrett. Under debatten ble det vist til et konkret tilfelle hvor en familie kjøper et hus som viser seg å ha muggsopp i kjelleren. Selgeren er forsikret gjennom et eierskifteforsikringsselskap, og forsikringsselskapet påstår prinsipielt at det ikke dreier seg om en mangel i avhendingslovas forstand. Subsidiært påberoper forsikringsselskapet seg selgerens utbedringsrett. I eksempelet fører dette til at kjøperen ikke får kommet i gang med utbedring av muggskaden før det har gått nærmere ett år, slik at familien over en lengre periode bare kan bo i deler av huset. I tillegg ble det vist til at utbedringsretten er lite praktisk fordi det er sjelden at selgeren faktisk benytter sin rett til å utbedre mangler. Mer generelt ble det antydnet at utbedringsretten skaper en ubalanse i kjøperens disfavør som bør utjevnes gjennom lovendringer.

3 Gjeldende rett og behovet for endringer

3.1 Oversikt

Selgerens utbedringsrett i tilknytning til overdragelse av fast eiendom reguleres i avhendingslova § 4-10. Selve utbedringsretten og vilkårene for denne fremgår av første ledd, som lyder slik:

«Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eignedomen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og kjøparen ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.»

Første ledd presiseres av tredje ledd, hvor det er gitt regler om tidsbruken og hvem som skal dekke kostnadene:

«Rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogeleg for seljaren å rette. Rettinga skal skje for seljarens rekning.»

Rettsvirkningene av å krenke selgerens utbedringsrett fremgår av fjerde ledd første og andre punktum sett i sammenheng:

«Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd.»

3.2 Begrunnelsen for utbedringsretten

Selgerens rett til å utbedre mangler har lange tradisjoner i norsk kontraktsrett; allerede den tidligere kjøpsloven 1907 inneholdt en slik rett. Utbedringsretten ble videreført i den gjeldende kjøpsloven § 36, og håndverkertjenesteloven har en tilsvarende regulering i § 24. Utbedringsretten var en etablert regel da den ble foreslått å gjelde også ved overdragelse av fast eiendom, jf. avhendingslova § 4-10, og dette er antagelig en av grunnene til at det ikke sies så mye om begrunnelsen for regelen i forarbeidene til avhendingslova. Spørsmålet der var heller om utbedringsretten også passet i avhendingslova, noe som ble antatt å være

tilfellet, jf. NOU 1979: 48 Rådsegn 12 – Avhending av fast eigedom side 47. Forarbeidene til kjøpsloven kan imidlertid være av interesse på dette punktet, i og med at avhendingslovas utbedringsregel er utformet etter mønster av kjøpsloven, se NOU 1979: 48 side 47. I Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) på side 32 vises det til NU 1984: 5 side 179–180 for en forklaring av vilkårene for avhjelp etter kjøpsloven og bakgrunnen for reglene. Her fremgår det at avhjelpsreglene er delvis samfunnsøkonomisk begrunnet:

«Avhjälpande av fel är ur ekonomisk synvinkel ofta den mest ändamålsenliga påföljden. Detta gäller både från parternas synpunkt och allmänt sett.»

En utbedringsrett åpner etter omstendighetene for at selgeren kan stille kjøperen som om kontrakten var riktig inngått, til en lavere pris enn om en utenforstående tredjemann skulle ha stått for utbedringen. Dette kan for eksempel være tilfellet hvis selgeren selv har kompetanse til å gjennomføre utbedringene og dermed kan gjøre det til kostpris, eller hvis et eierskifteforsikringsselskap har avtaler med fagfolk om å gjøre slikt arbeid til en lavere pris enn markedspris.

3.3 Rammene for utbedringsretten

Rammene for utbedringsretten vil i det enkelte tilfellet fastsettes ut fra en tolkning av avhendingslova § 4-10 første og tredje ledd. Første ledd inneholder to vilkår: Rettingen må ikke innebære en «urimeleg ulempe» for kjøperen, og kjøperen må ikke ha «særleg grunn til å motsetje seg rettinga». Vilkårene er omtalt slik i Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) på side 105:

«Om rettinga vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, vil måtte byggje på ei konkret vurdering i det einskilde tilfelle. Ulempa kan t d vere urimeleg dersom kjøparen må flytte vekk frå eigedomen mens rettinga vert utførd. Er det klart at forsøket på retting har små sjansar for å lukkast, skal det ikkje så mykje til av ulempe før ho vil vere 'urimeleg'. Eit anna døme på ei urimeleg ulempe er at kjøparen må vente lenge før rettinga vert utførd, eller at sjølve rettingsarbeidet vil ta lang tid slik at større eller viktige delar av eigedomen ikkje kan brukast i ventetida.

Det neste vilkåret er at kjøparen heller ikkje elles har særleg grunn til å motsetje seg rettinga. Døme på tilfelle der kjøparen kan ha slik særleg grunn, kan vere der det har vore slikt rot og sommel frå seljarens side tidlegare, anten i samband med gjennomføring av salet eller særleg ved tidlegare forsøk på retting, at det ikkje lenger er rimeleg grunn til at kjøparen skal måtte akseptere nye forsøk frå seljarens side.»

Det fremgår her at den typen ulemper som ble beskrevet under stortingsdebatten om anmodningsvedtaket, gjennomgående vil føre til at utbedringsretten ikke gjelder. Også lovutvalgets beskrivelse av vilkårene i første ledd er av interesse i den forbindelse, selv om vilkårene i utvalgets forslag var noe annerledes utformet, se NOU 1979: 48 Rådsegn 12 – Avhending av fast eigedom side 47:

«Det er 2 vilkår som må vere oppfylte for at kjøparen skal måtte godta eit tilbod frå seljaren om retting. Rettinga må ikkje føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og den må kunne utførast i rimeleg tid etter at kjøparen har sagt frå.

Som døme på kva ein har meint med (urimeleg) ulempe, kan nemnast slikt som at seljaren berre kan utføre rettinga på ei tid som fell særslagleg for kjøparen. Er årsaka til mangelen at arbeid som seljaren skulle gjere ikkje held fagleg mål, må det truleg kunne reknast som urimeleg ulempe for kjøparen dersom seljaren vil bruke same folka til å rette på mangelen. Men dette vil avhenge nokså mykje av situasjonen i det heile.

Rettingsfristen vil til vanleg verte fastsett etter at mangelen er oppdaga og seljaren har tilbode retting. Vert partane samde om når rettinga må vere slutført, er alt greitt. I motsett fall går framlegget ut på at rettinga må kunne utførast 'i rimeleg tid etter at kjøparen har sagt frå om mangelen'. I dette ligg at tilbodet frå seljaren må fylle desse krava, elles kan kjøparen avvise det. Fristen skal altså reknast frå det tidspunktet då kjøparen sa frå - seljaren kan m.a.o. ikkje skaffe seg lenger rettingsfrist ved å drye med tilbodet. Kva som er 'rimeleg tid', vil sjølv sagt avhenge heilt av kva slag mangel det gjeld og kor mykje den har å seie for bruken av eigedomen. Men som eit allmennt synspunkt kan ein vel seie at eit tilbod som skal hindre mishaldssanksjonar frå kjøparen (skadebot eller heving), må gå ut på retting utan tarvlaus drying - og ikkje vesentleg seinare enn om kjøparen sjølv skulle ha sytt for rettinga.»

Vilkåret om at retting må kunne skje innan rimelig tid, ble ikke videreført i første ledd i lovforslaget i proposisjonen, men det er særlig fremhevet i spesialmerknadene at tidsmomentet er relevant ved vurderingen av om retting innebærer en urimelig ulempe og om kjøperen ellers har særlig grunn til å motsette seg retting, se Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 105:

«I Sivillovbokutvalet sitt framlegg til § 21 fyrste ledd fyrste punktum er det teke inn som eit særskilt vilkår for seljarens rett til retting at rettinga kan utførast i rimeleg tid etter at kjøparen har sagt frå om mangelen. Departementet har ikkje funne det nødvendig å ta med eit slikt uttrykkjeleg vilkår her.

Tidsmomentet vil for det fyrste kome inn ved vurderinga av om rettinga vil innebere ei urimeleg ulempe for kjøparen. For det andre vil tidsmomentet kunne kome inn ved vurderinga av om kjøparen elles har særleg grunn til å motsetje seg arbeidet. Sjølv om rettinga i og for seg ikkje vil føre til urimeleg ulempe for kjøparen, kan det tenkjast at det anten har gått så lang tid, eller det vil gå så lang tid før arbeidet vert utført, at dette i seg sjølv er ein slik særleg grunn som gjer at kjøparen må kunne motsetje seg arbeidet. Vidare er det sagt uttrykkjeleg i tredje ledd at rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande.»

I tillegg er det i § 4-10 tredje ledd altså oppstilt en plikt til å utføre retting innen rimelig tid.

I rettspraksis synes det å være fulgt en linje som er forenelig med uttalelsene i forarbeidene, og som innebærer at utbedringsretten normalt bare gjelder så lenge rettingen ikke påberopes etter for lang tid og det ikke vil gå lang tid før arbeidet blir utført. I Rt. 2006 s. 999 (Idamar) er «innan rimeleg tid» behandlet som et vilkår, se avsnitt 44, og det uttales at § 4-10 medfører at selgeren ikke kan vente urimelig lenge med å fremsette rettetilbudet. Om innholdet i utbedringsretten uttales det videre i avsnitt 46:

«Selgerens rett etter § 4-10 til å møte et krav om prisavslag eller heving med retting må utøves under hensyntagen til den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Idamar kunne rett nok ikke kreve at Helgelandske umiddelbart erklærte seg enig i at det forelå en kjøpsrettslig mangel. Men man måtte kunne kreve at Helgelandske innen kort tid etter reklamasjonen og Almås' besøk i bygget signaliserte at man vurderte selv å utføre rettingen dersom selskapet etter nærmere vurdering skulle akseptere at det forelå en kjøpsrettslig mangel. I tillegg til at kjøpere generelt kan ha behov for å få en rask avklaring av om rettingsretten blir påberopt, viser jeg til de særlige forhold i denne saken: [...]»

I Rt. 2006 s. 1076 (Boetablering) uttalte førstvoterende følgende i avsnitt 71–73:

«Høyesterett har i dommen av 29. august 2006 (HR-2006-1486-A) avsnitt 46 uttalt at selgerens 'rett etter § 4-10 til å møte et krav om prisavslag eller heving med retting må utøves under hensyntagen til den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold'. I dommen

fremholdes at kjøperen ikke kan kreve at selgeren umiddelbart erklærer seg enig i at det foreligger en kjøpsrettslig mangel.

Selgeren må altså få en viss tid til å områ seg. På den annen side har kjøperen behov for en avklaring av om det faktisk vil bli utført retting, ettersom et tilbud om retting suspenderer andre mangelskrav.

Hvor lang tid som kreves, beror på en konkret vurdering. [...]»

Oppsummert synes det å gjelde klare begrensninger for hvor lenge selgeren kan vente med å fremsette et definitivt rettetilbud. Dersom det prinsipielt påstås at det ikke foreligger en mangel, må det kunne kreves at selgeren uten ugrunnet opphold iverksetter undersøkelser for å klarlegge ansvarsforholdene. Og hvis undersøkelsene viser seg å være spesielt vanskelige eller tidkrevende, vil selgeren nokså raskt måtte velge mellom å begrense seg til sin prinsipale anførsel eller å utbedre uavhengig av ansvarsforholdet.

Spørsmålet om *hvem* som kan gjennomføre utbedringen, er omtalt i forarbeidene, se Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 105, hvor det er lagt til grunn at utbedringsretten ikke begrenser seg til selgerens personlige innsats:

«Rettinga kan anten skje av seljaren sjølv, av seljaren sine tilsette eller andre seljaren måtte gi i oppdrag å utbetre mangelen.»

Selgeren vil blant annet kunne overlate utbedringen til sitt eierskifteforsikringsselskap og dettes oppdragstakere. Dette innebærer at utbedringsretten neppe kan sies å være helt upraktisk. Mens det relativt sjelden vil være slik at selgeren selv har interesse av eller særlige forutsetninger for å utbedre, synes bruk av eierskifteforsikringsselskaper etter hvert å ha blitt svært utbredt. I den grad selskapene får i stand gunstige avtaler med håndverkere om å utbedre mangler, vil utbedringsretten kunne føre til innsparinger av et visst omfang. På den andre siden fører muligheten for å overlate ansvaret til forsikringsselskapet kanskje til at situasjonen blir mer uoversiktlig for kjøperen, slik at utbedringsretten på denne måten kan påføre kjøperen ulemper. Det kan fra kjøperens ståsted være vanskelig å vurdere om selskapet faktisk har ressurser til og hensikt om å utbedre, eller om utbedringsretten først og fremst påberopes av taktiske grunner. Uten empiriske undersøkelser er det vanskelig å si noe om hvordan disse forholdene kan påvirke balansen mellom kjøperen og selgeren.

3.4 Rettsvirkningene av at kjøperen krenker utbedringsretten

Som nevnt i punkt 3.1 er rettsvirkningene av at kjøperen krenker selgerens utbedringsrett, regulert i avhendingslova § 4-10 fjerde ledd første og andre punktum. Det fremgår her at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende visse mangelssanksjoner dersom han eller hun avviser retting som selgeren har rett til å utføre etter første ledd. De sanksjonene som nevnes uttrykkelig, er prisavslag og heving, men det har i juridisk teori vært hevdet at også kjøperens erstatningskrav kan bli avskåret på grunnlag av bestemmelsen. Et slikt standpunkt om at krenkelse av utbedringsretten fører til at kjøperen automatisk mister retten til å kreve erstattet enkelte tapsposter, er inntatt av Anderssen i boken *Avhendingsloven: med kommentarer*, 2008. På side 271 uttaler Anderssen:

«I Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 107 heter det at kjøper ikke taper sin rett til erstatning dersom han avviser selgers retting. Uttalelsen må imidlertid forstås med den begrensning at kjøper

heller ikke kan kreve erstatning for det verdiminuset mangelen representerer eller erstatning for utbedringskostnadene. Tilsvarende Gulating lagmannsretts dom av 15. desember 1997 (LG-1996-001920) (tilbygg), Borgarting lagmannsretts dom av 25. juni 2002 (LB-2001-003430), Bergsåker s. 323–324 og muligens Simonsen s. 359–360. Annerledes Lilleholt s. 147–148, Jensen s. 315, Hagstrøm s. 388, Martinussen s. 154 og antagelig Torsteinsen s. 167–168. Kjøper må derimot fremdeles kunne kreve erstatning for andre former for tap mangelen har medført.»

Det fremgår av ordlyden i § 4-10 fjerde ledd første og andre punktum at kjøperen ikke kan heve eller kreve prisavslag hvis han eller hun krenker selgerens utbedringsrett. At disse to mangelssanksjonene avskjæres, innebærer i seg selv et nokså stort innhogg i kjøperens rettigheter ved kontraktsbrudd. Det er nærliggende at erstatningssanksjonen ville ha vært nevnt i lovteksten hvis det var meningen å avskjære også den. Forarbeidene gir heller ikke holdepunkter for at erstatningssanksjonen avskjæres som følge av at kjøper krenker selgers utbedringsrett. I Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) på side 107 uttales følgende:

«Kjøperens rett til skadebot vert derimot ikkje omfatta av fjerde ledd, så denne retten vil framleis gjelde sjølv om kjøparen utan god nok grunn nektar seljaren å rette. Men sjølvsagt kan slik nekting spele inn ved utmålinga av ei eventuell skadebot.»

Avhendingslova § 4-10 fjerde ledd svarer til kjøpsloven § 37 første ledd, og i forarbeidene til kjøpsloven er det lagt til grunn at krenkelse av utbedringsretten ikke i seg selv avskjærer kjøpers erstatningskrav, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) side 89–90.

En krenkelse av utbedringsretten vil imidlertid uansett kunne spille inn ved utmålingen av kjøperens erstatningskrav. Dette vil kunne være aktuelt dersom selgeren som følge av kjøperens egen utbedring kommer i en dårligere stilling økonomisk sett, enn hvis han eller hun hadde gjennomført utbedringen selv. Et eksempel på dette er hvis selgeren kunne ha gjennomført utbedringen billigere enn til markedspris. Det følger av de alminnelige erstatningsrettslige reglene, jf. avhendingslova § 7-2 første ledd, at kjøperen plikter å begrense sitt tap i rimelig utstrekning.

4 Departementets forslag

Det er vanlig å si at retting er den primære sanksjonen ved mangler, jf. Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) Om lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere side 88. Formålet med rettingen er å sette kjøperen i den samme faktiske stillingen som om avtalen hadde blitt riktig oppfylt. Slik sett kan det hevdes at man kommer nærmest partenes opprinnelige vilje ved å åpne for utbedring av mangler i en viss utstrekning. Samtidig må man ha for øye at de enkelte kontraktstypenes egenart kan tilsi at det bør gjøres begrensninger i utbedringsretten, utbedringsplikten eller begge. For avhendingslovas del har man allerede tatt konsekvensen av dette ved at selgeren vanligvis ikke har noen *plikt* etter § 4-10 til å rette mangler. Dette er begrunnet i at selgeren her ofte er en privatperson uten et «utbedringsapparat», slik at en retteplikt gjennomgående vil påføre vedkommende urimelige kostnader eller ulemper.

Når det gjelder *retten* til å gjennomføre utbedring, kan det som nevnt hevdes at en slik rett vil være upraktisk ved salg av fast eiendom. Departementet legger til grunn at utbedringsretten nok har større praktisk betydning ved avtaler etter for

eksempel kjøpsloven, forbrukerkjøpsloven og håndverkertjenesteloven. Men dette kan neppe i seg selv være et avgjørende argument for å fjerne utbedringsretten etter avhendingslova. I den grad utbedringsretten ikke benyttes så ofte, skulle ulempene for kjøperen ved en slik rett også bli tilsvarende små. Omtalen av gjeldende rett over viser også at det gjelder nokså strenge rammer for en selger som tilbyr seg å rette. Og en selger kan ikke uten risiko tilby en utbedring som vedkommende ikke har til hensikt å gjennomføre; dette vil etter omstendighetene kunne påføre selgeren et erstatningsansvar overfor kjøperen.

Departementet viser til at utbedringsretten normalt bare kan påberopes så lenge rettingen ikke vil måtte skje vesentlig senere enn om kjøperen selv skulle ha sørget for rettingen. Det vises også til at en kjøper som tar sjansen på at selgeren ikke har noen utbedringsrett i det konkrete tilfellet, og som derfor utbedrer selv, fremdeles vil kunne kreve erstattet sine utbedringskostnader så lenge vilkårene for erstatning er oppfylt, jf. avhendingslova § 4-4 jf. kapittel 7. At selgerens utbedringsrett etter avhendingslova beholdes, vil dessuten opprettholde en god sammenheng i kontraktsrettsregelverket: Selgeren har som nevnt en utbedringsrett etter en rekke av de andre kontraktsrettslovene, se kjøpsloven § 36, forbrukerkjøpsloven § 29 tredje ledd, håndverkertjenesteloven § 24 andre ledd, bustadoppføringslova § 32 andre ledd og husleieloven § 2-10 andre ledd.

Det antas etter dette at det kan være hensiktsmessig å videreføre utbedringsretten etter avhendingslova. Et annet spørsmål er om det kan være behov for å presisere enkelte sider av den gjeldende reguleringen slik at det tydeliggjøres at kjøperens rett til å kreve erstatning er i behold. Et argument som kan tale mot en slik presisering, er at det kan hevdes at dette allerede følger av en naturlig tolkning av ordlyden. Departementet har utformet et mulig forslag til presisering av § 4-10 fjerde ledd og tar gjerne imot høringsinstansenes syn på behovet for en slik endring av ordlyden.

5 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslaget til endringer i avhendingslova § 4-10 er bare ment som en presisering av gjeldende rett. Departementet kan derfor ikke se at forslaget vil få noen økonomiske eller administrative konsekvenser.

6 Merknader til bestemmelsen

Forslaget til et *nytt tredje punktum* i § 4-10 fjerde ledd er ikke ment å innebære noen realitetsendringer. Om bakgrunnen for forslaget vises det til punkt 3.4 og punkt 4. Henvisningen til § 7-2 første ledd er tatt med for å understreke at krenkelse av selgerens utbedringsrett indirekte kan utgjøre et brudd på kjøperens tapsbegrensningsplikt: Hvis selgeren selv påviselig kunne ha utført rettingen billigere enn det kjøperen endte opp med å gjøre, kan kjøperen kreve at erstatningen for utbedringskostnadene reduseres tilsvarende.

Utmålingen i disse tilfellene må følge vanlige utmålingsprinsipper. Departementet vil imidlertid bemerke at man ikke i alle tilfeller kan benytte en ren differansebetraktning når man beregner hva selgeren ville ha spart på å få gjennomføre utbedringen personlig. Selv om det skulle være slik at kostnadene ved selve *egeninnsatsen* til selgeren formelt sett er lik null, vil man ikke kunne se helt bort fra den fordelene det vil være for selgeren om han slipper å yte denne

innsatsen fordi kjøperen sørger for utbedringen. Her må man ha for øye at også fritid og fravær av arbeid har en økonomisk verdi, slik at det kan bli nødvendig med en skjønnsmessig justering av erstatningsbeløpet i slike tilfeller. Det vises til drøftelsen av dette i Jensen, «Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven § 4-10», *Lov og Rett* nr. 5 2001 s. 309–318 på side 318.

7 Forslag til lovendring

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

§ 4-10 fjerde ledd skal lyde:

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. *Krenking av seljarens rett etter fyrste ledd har ikkje verknad for eit krav frå kjøparen om skadebot, jf. likevel § 7-2 fyrste ledd.* Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøparen krevje skadebot for forsvarlege kostnader ved å få mangelen retta.