

»Trondheim

Kravene til boligselgerne skjerpes

- Fra og med januar kan ikke selger ta «kjøpt som den er»-forbehold, og får dermed en større informasjonsrisiko, sier Anna Botten Bjørnaas, advokat hos Magnus Legal.

1. januar 2022 trer den nye avhendingsloven i kraft, og denne stiller en god del ekstra krav til boligselgere.

Det er regjeringen som har vedtatt den nye loven, som de mener skal sørge for tryggere bolighandel, fortrinnsvis gjennom bedre informasjon om boligen ved kjøp og salg.

Samtidig trer en ny forskrift i kraft, som stiller minstekrav til tilstandsrapporter og den jobben takstmannen skal utføre.

- Den nye avhendingsloven dytter mye av ansvaret for feil og mangler ved boligen over på selger, og det innebærer at selger får et større ansvar ved salg av bolig, sier Ewa-Ruby Mellemseter, advokat i Magnus Legal i Trondheim.

Anna Botten Bjørnaas er

advokat i samme firma, og har eiendom som sitt saksfelt.

Spent

- Kjøp og salg av bolig er noe de fleste av oss kommer borti en eller flere ganger i løpet av livet. Derfor er det viktig å sette seg inn i reglene som gjelder, sier Bjørnaas som er spent på hvordan den avhendingsloven vil slå ut på nyåret.

- Alle som skal selge bolig bør være oppmerksomme på hva slags risiko de sitter med, sier Bjørnaas.

- Den viktigste endringen i loven innebærer at selger ikke lenger kan ta forbehold om at boligen selges «som den er». Selger skal vite om og informere om tilstanden. Slik flyttes mye av risikoen for skjulte feil og mangler fra kjøper til selger. Samtidig får kjøper også et større ansvar for å sette seg inn i opplysningene som kommer frem i tilstandsrapporten, sier Bjørnaas.

Kjøper vil ikke kunne påberope seg forhold som er tydelig



Advokaten Anna Botten Bjørnaas og Ewa-Ruby Mellemseter hos Magnus Legal må sette seg inn i den nye loven som kommer fra nyttår. FOTO: RUNE PETTER NESS

angitt i tilstandsrapport som mangel. For det er dette det handler om: At alle relevante opplysninger skal frem.

- Tilstandsrapport blir viktigere, da det nå stilles universelle minstekrav til innholdet av tilstandsrapporter. I dette ligger at takstmenns rolle blir enda viktigere og mer sentral. De får enda mer å sjekke og det forventes at flere feil og mangler avdekkes før kjøp. Selger har fått en skjerpet opplysningsplikt, takstmannen skal undersøke boligen grundigere og kjøper må sette seg godt inn i opplysningene om boligen, sier Bjørnaas.

Fukt

Ifølge lovendringene krever forskriften fra nyår at boligen før handelen blir undersøkt for fukt, og hvis det er mer en fem år siden boligen hadde eltilsyn, krever forskriften en undersøkelse av det elektriske anlegget.

Undersøkelsene må gjøres av en bygningssakkyndig, som også får plikt til å melde om åpenbare mangler, for eksempel ulovlige bruksendringer eller mangel på rømningsvei.

- Nytt i loven er også at det innføres en minsteterskel for hva som kan utgjøre en mangel. Avvik med en verdi over 10 000 kroner kan anses som en mangel, mens økonomiske tap under 10 000 vil ikke kunne anses som en mangel, sier Bjørnaas.

Dette innebærer at kjøper ikke vil få prisavslag og erstatning for mangler under den fastsatte grensen. Terskelen for hva en kjøper kan anse som mangel, blir som følge av den nye loven betraktelig senket.

Fornøyd

Sigurd Sivertsen er fagsjef hos Takst-Forum Trøndelag. Han er fornøyd med den nye lovendringen.

- Det har inntil nå ikke vært en lik standard for hvordan vi skal utføre jobben vår. Nå kommer det endelig en standard som sier hva vi som et minimum må sjekke, og det gjør jobben vår mer forutsigbar. Selger får større ansvar, og vi blir selgers forlengede arm. Men vi får en bedre forutsetning for å gjøre en bedre jobb, sier Sivertsen.

Takstjobben må gjøres grundigere, og dermed blir prisen for rapporten også dyrere.

- Ja, det blir mer kostbart, ettersom det blir mer arbeid på jobb. På en enebolig har en tilstandsrapport brukt å koste rundt 11-12 000 kroner. Dette vil økte med rundt 5000 kroner. Også på en leilighet vil prisen øke med 2-3000 kroner, sier Sivertsen.

ANN IREN BÆVRE 95198 788
ann.iren.bevre@adresseavisen.no

KJØKKEN-FORNYING

Få et nytt og moderne kjøkken på en enkel, hurtig, miljøvennlig og rimelig måte **UTEN** å rive det gamle. Vi bytter dører, skuffer, benkeplater etc hvor alt tilpasses eksisterende skapstammer. Uansett alder eller mål. Bygger også overskap opp mot tak. **Stort utvalget av farger og profiler.**

Kontakt Kjell for **GRATIS** befaring
Tlf. 958 00 058

AKTIV Kjøkken
tlf. 958 00 058 - www.aktivkjoekken.no

Tjenester utføres

TJENESTER UTFØRES

Bortkjøring/ Flyttehjelp

Trenger du hjelp med: Bortkjøring - Flyttehjelp, frakt, søppel, opprydding. Tar på oss alt fra små til store jobber. Be om et rimelig tilbud! Gratis befaring.

Tlf: 40952208, Trondheim
AnnonseID:242440

TJENESTER UTFØRES

SNEKKER OG FLISLEGGER

Ledig snekker og flislegger. Ring Eivind på 468 85 458 Trondheim Vaktmestertjenester as
Tlf: 46885458
AnnonseID:892847

TJENESTER UTFØRES

SOLA FRAM!

- Trefelling med opprydding
- Nedkapping, hekk/busker med opprydding
- Stubbefresing
- Beskjæring og trepleie utføres
- Kapp-service
Tlf: 93008866
AnnonseID:249404

MULIGHETENES MARKED

finn.no

TJENESTER UTFØRES

MOSE PÅ TAK?

Vi vasker og impregnerer takstein.
Pris fra kr. 15 000,-
Ring Geir på 480 15 840
Fasade & Maling as
Tlf: 48015840
AnnonseID:516928

E-RESEPT?

• Stormutstyr
• Kateter
• Inkontinenshjelpemidler
• Ernæring
• Brystproteser
• Kompresjonstrømper/-klær
Hjemmebesøk, fraktfri levering over hele byen og omegn. Gratis parkering.

Helseartikler

Ringvålveien 10B, 7080 Heimdal
Tlf. 72 84 98 77

Meldinger

MELDINGER

Steinbenkeplater

Vi har et stort utvalg av farger, tykkelser (2 og 3 cm) samt polert eller matt overflate. Vi tilbyr også oppmåling og montering dersom det er ønskelig. Vi er Trondheims eneste produsent av stein benkeplater.
www.bpsi.no
https://www.facebook.com/BenkeplaterTrondheim

Tlf: 73517120, Statsråd Krohgs veg 15 D
AnnonseID:174385

Helse og velvære

En oversikt over aktører innen helse, velvære, kroppspleie og medisin.
Tlf. 73 78 39 60
Epost: bedrift@adresseavisen.no

Leger og legesentre

Bakke
TANNLEGEKONTOR AS

Trenger du Tannlege?

Bred faglig kompetanse
Trivelig atmosfære

Kontakt oss på tlf eller mail
73 56 88 00

post@bakketannlegekontor.no

bakketannlegekontor.no

Optikk/synskirurgi

Synsprøve hjemme hos deg!

Har du vanskeligheter med å komme deg til optiker, kommer vi hjem til deg og foretar en synsundersøkelse.

Ring oss på tlf. 73 51 55 10

optiker
LUNDEMO
LEÜTHENHAVEN
Epost: optiker.lundemo@adn.no

Vi er din personlige optiker

Bestill en utvidet synsundersøkelse i dag på tlf. 73 99 04 00

Studentrabatt
og Tobb-rabatt

interoptik
Sjøhaug & Sande
Ths. Angells gt. 22, Trondheim

U
UKEADRESSA

LES PÅ LØRDAG

UKEADRESSA

Magasinet kan også leses i eAdressa og på adressa.no/pluss

U
HJEM

Hver fredag i Adresseavisen

+ **Boligguiden**
som gir deg oversikt over boliger til salgs.