

Avhendingsrett

Steinar Taubøll



I løpet av 2006 ble det i Norge avhendet faste eiendommer for 235 milliarder kroner fordelt på 177000 transaksjoner. På denne bakgrunn skulle man kanskje tro at det fantes et stort utvalg bøker om salg av fast eiendom, men det

gjør det ikke. Roald Martinussen har nå skrevet en bok som behandler de sentrale rettsproblemer på en lett tilgjengelig måte.

Boka er i utgangspunktet skrevet som en innføring for studenter, og forfatteren er tydelig bevisst på at det trengs en del begrepsforklaringer og tilleggsinformasjon i en innføringsbok. Dette gjør boka godt egnet for lesere som ikke er jurister. Spesielt nyttig vil en slik bok være for de som skal forholde seg til jurister i forbindelse med eiendomsoverdragelser.

Det er reglene i avhendingsloven av 1992 som er hovedtema i boka. Dette suppleres av nødvendige doser generell kontraktsrett og kjøpsrett. Bokas to første kapitler sørger for å plassere avhendingsreglene i det rettslige landskapet, og det sies også litt om eiendomsmeglers rolle.

Tredje kapittel gjelder selve gjennomføringen av salget. Deretter følger de kapitlene som utgjør hovedtyngden i boka, nemlig reglene om kontraktsbrudd. Kapittel fire omhandler forsinkelsestilfellene, herunder mulighetene for heving og erstatning. Kapittel fem er bokas største og tar for seg mangler ved eiendommen; et tema som antagelig er blant de mest hyppige i norske rettssaler. Leseren får innblikk i selgers opplysningsplikt

og «som den er»-forbehold. Videre presenteres reglene om retting, prisavslag, heving og erstatning. Kapittels seks er viet kjøperens mulige kontraktsbrudd, som vesentlig knytter seg til betalingsforpliktelser. Bokas siste kapittel dreier seg om oppgjøret ved kontraktsbrudd. Her omtales ganske kort prinsippene for erstatningsberegning og etteroppgjør ved heving. Videre presenteres også de viktige reglene om reklamasjonsfrister og foreldelse.

Boka refererer mye relevant rettspraksis, både de sentrale prejudikater og andre dommer som illustrerer bruken av reglene. Forfatterens bruk av eksempler bidrar også til å gjøre boka lettere tilgjengelig. Roald Martinussen viser et godt pedagogisk grep om framstillingen. Han har da også undervist i dette stoffet i ti år førsteamanuensis i juridiske fag på Eiendomsrådgiverstudiet ved Universitetet i Stavanger. Et tema forfatteren har lagt gjennomgående stor vekt på er at begge parter i en eiendomsoverdragelse har plikt til aktsomhet og lojalitet. Dette kan det være god grunn til å betone da avhendingskontrakter ofte inngås av private parter som mangler kyndighet både i jus og bygningsteknikk.

En innføringsbok som dette vil ikke kunne gå helt i dybden av de juridiske spørsmål, men boka har en god litteraturliste og et domsregister for videre fordypning. Et godt stikkordsregister bidrar til å gjøre denne boka velegnet som oppslagsbok og startpunkt for videre lesing.

Avhendingsrett

Roald Martinussen

Cappelen akademisk forlag, 2007

250 sider, Pris: kr 378,-

ISBN: 978-82-02-26970-8