

Greit å vite

Advokatens hjørne er en fast spalte i Bobilen, der Skjerpen Bugge Advokatfirma AS svarer på spørsmål sendt inn av medlemmene. Det kan være praktiske spørsmål i anledning salg, kjøp og leie av bil, eller spørsmål innenfor andre juridiske fagområder, f.eks. arv, eiendom, mv. Ikke nøl med å sende oss ditt spørsmål. Spørsmål sendes til Norsk Bobilforening per e-post: post@bobilforeningen.no.

1. Naboloven – hva gjelder når trær skaper problemer mellom naboer?

Trær er en svært vanlig grunn til nabokonflikter, enten de skygger for solen, drysser blader eller har røtter som sprer seg over eiendomsgrensen. Naboloven setter tydelige regler for hva som er tillatt, og når du kan kreve at naboen iverksetter tiltak.

Naboloven §3 er en spesialbestemmelse om trær

Nabolovens § 3 gir regler for hvor nærme en eiendomsgrense et tre kan stå. Dersom et tre befinner seg nærmere hus, hage eller tun enn en tredjedel av høyden sin, kan naboen kreve det fjernet hvis det fører til skade eller vesentlig ulempe. For eksempel, dersom et tre er ni meter høyt, må det stå minst tre meter unna naboeiendommen for å være lovlig.

Imidlertid kan treet bli stående dersom eieren har gode grunner, som at treet gir skjerming mot innsyn, beskytter mot vind eller har en særskilt estetisk eller biologisk verdi.

Kan du kreve at naboen fjerner et tre?

For å kunne kreve et tre fjernet, må treet:

- Stå nærmere naboeiendommen enn en tredjedel av treet høyde
- Ikke ha en viktig funksjon for eieren (f.eks. skjerming mot støy eller innsyn).
- Være til skade eller særlig ulempe (f.eks. skyggelegging av store deler av hagen, omfattende nedfall i takrennene, fare for trevelt mv).

Hvis treet ikke er innenfor avstandskravet – er det da umulig å kreve treet fjernet?

Det korte svaret er nei, men det skal veldig mye til. Naboloven har en generell bestemmelse § 2 som sier at man ikke skal ha et tre som er «urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe». Dette er en generell bestemmelse som regulerer alt av forhold mellom naboer, for eksempel gjelder den også støy, dårlig lukt mv. Når det kommer til trær, viser tidligere

rettspraksis at domstolene har vært meget tilbakeholdne med å gi naboen medhold i krav om fjerning av trær etter § 2.

Vårt råd til de som havner i en slik konflikt:

- Fokuser på å finne en minnelig løsning, og mindre på de harde rettighetene du eventuelt måtte ha. I noen tilfeller kan det være steile fronter og vanskelig å komme til enighet, men man bør ta en nøye vurdering om det virkelig er verdt å ta saken til retten.
- Forsøk heller andre former for mekling før saken havner i rettsvesenet.
- Bli det en rettsprosess medfører det både en økonomisk og personlig belastning, og det kan også få betydning for naboløstet. Er det mulig å unngå, så anbefaler vi å søke minnelige løsninger.

2. Kjøp av bolig - avhendingsloven i korte trekk

Fra og med 1. januar i år (2022) kom det nye regler for salg av bolig. Mange tror at det har kommet en ny lov, men det er ikke helt presist. Det er ikke kommet en ny lov, men nye regler i en «gammel» lov - avhendingsloven.

Formålet med de nye reglene er nok at det skal dempe konfliktnivået etter en bolighandel, men det gjenstår å se. Vår umiddelbare vurdering er at det sannsynligvis ikke vil bli færre konflikter, til tross for de nye reglene.

Pålegger kjøper og selger større forpliktelser

De nye reglene i avhendingsloven pålegger både kjøper og selger et større ansvar. Selger plikter å dokumentere boligens tilstand i større grad enn tidligere, og kjøper plikter å sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen. Spesielt tilstandsrapportens innhold.

Nye krav til tilstandsrapporten

Salgsdokumentasjonen består som regel av en tilstandsrapport, meglers beskrivelse av boligen og egenerklæring fra selger.

En «nyvinning» i avhendingsloven er kravet til

tilstandsrapporten. Det er utarbeidet en tilhørende forskrift om tilstandsrapporter som sier noe om hva rapporten skal inneholde. I tillegg til at rapporten skal være utarbeidet av en bygningssakkyndig.

Dette skal forhåpentligvis forbedre kvaliteten på tilstandsrapporten og dermed belyse boligens tilstand i større utstrekning enn tidligere.

Det er ikke lov å selge boligen «som den er»

Tidligere ble mer eller mindre alle brukte boliger solgt «som den er». Den kanskje viktigste endringen som ble gjort i avhendingsloven er at det ikke lengre er lov å selge boligen «som den er» eller «as is».

At det ikke lengre er lov å innta et «som den er»-forbehold er ment å gi selger en oppfordring til å dokumentere boligens tilstand på en bedre måte enn tidligere. Fordi jo bedre dokumentert boligens tilstand er, jo mindre har kjøper å klage over.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Det forutsettes at kjøper kjenner til alt som står i salgsdokumentasjonen, og spesielt i tilstandsrapporten, uansett hvor omfattende den er.

Det er nemlig slik at dersom det er (negative) forhold ved boligen som en eller annen plass står i salgsdokumentasjonen, kan man i utgangspunktet ikke klage for dette forholdet, uansett hva det er for noe. Det er først hvis det er forhold som ikke er nevnt i tilstandsrapporten at kjøper kan ha krav mot selger. For eksempel et prisavslag, erstatning eller å heve kjøpet.

Hva skal til for å kunne kreve erstatning

Det er ikke slik at et enhver «feil» ved boligen som ikke er nevnt i salgsdokumentasjonen gir rett på erstatning. Først og fremst må det være tale om en feil som koster mer enn kr. 10 000,- å reparere. Den nye loven har nemlig inntatt en «egenandel» på kr 10 000,-.

Det vil si at for å kunne kreve erstatning må beløpet overstige «egenandelen». Dessuten skal feilen vurderes ut ifra «type, alder og synlig tilstand». Det vil si at dersom feilen det er snakk om er påregnelig ved denne type bolig, kan kjøper som et utgangspunkt ikke kreve erstatning.

Avhendingslovens virkeområde

Avhendingsloven gjelder kun for salg av brukte boliger. Ved salg av nye boliger gjelder bustadoppføringsloven.

Skjerpen Bugge Advokatfirma AS har spesialisert seg på boligrett og naborett

Vi i Skjerpen Bugge Advokatfirma AS har betydelig erfaring med saker som dreier seg om kjøp og salg av bolig. Vi samarbeider med takstmenn som påtar seg oppdrag rundt omkring i hele landet. Vi vurderer alltid gratis om du har en sak.

Dekning av advokatutgifter

Hus og innboforsikringen har som regel en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter til advokat og sakkyndig. Mot en egenandel, betaler forsikringsselskapet 80 prosent av kostnadene til juridisk og sakkyndig bistand ved tvist. Vi ordner med alt det praktiske.

Vårt firma har avtale med bobilforeningen. Hos oss får dere rabatterte priser og andre fordeler.



ØYVIND SKJERPEN

Advokat / Daglig Leder / Partner
Mail: skjerpen@sbadvokat.no
Telefon: 411 62 891



PHILIP BUGGE

Advokat / Partner
Mail: bugge@sbadvokat.no
Telefon: 934 12 600



MARTIN DALEN

Advokat / Partner
Mail: dalen@sbadvokat.no
Telefon: 922 14 722

Spørsmål sendes til Norsk Bobilforening på mail til: post@bobilforeningen.no

Har du spørsmål som trenger rask avklaring eller du er i en rettslig tvist kan du ta kontakt direkte med Skjerpen Bugge Advokatfirma AS.