

Eiendomsmegleres opplysningsplikt

- ved omsetning av brukte boliger i forbrukerforhold

Kandidatnr: 257

Veileder: Trygve Bergsåker

Leveringsfrist: 26.04.04

Til sammen 17.887 ord

(* se <http://www.jus.uio.no/sekr/studieinformasjon/fagsider/spesialoppgave/>)

Dato 26.04.04

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	PROBLEMSTILLING	2
1.2	AVGRENSNINGER	2
1.3	KORT OM BRUKEN AV ORDET MEGLER	3
1.4	OPPGAVENS OPPLEGG	3
<u>2</u>	<u>LITT OM RETTSKILDER OG DERES GENERELLE VEKT PÅ DETTE FELTET</u>	<u>5</u>
2.1	LOVER	5
2.2	FORARBEIDER	6
2.3	RETTSPRAKSIS	7
2.4	BRANSJEPRAKSIS	7
2.5	REELLE HENSYN	9
<u>3</u>	<u>INNHALDET I OPPLYSNINGSPLIKTEN</u>	<u>10</u>
3.1	GENERELT OM OPPLYSNINGSPLIKTEN	10
3.2	OPPLYSNINGSPLIKT OVERFOR KJØPEREN	11
3.2.1	OPPLYSNINGSPLIKTEN ETTER EMGLL. § 3-6 1.LEDD	11
3.2.2	OPPLYSNINGSPLIKT ETTER EMGLL. § 3-6 2. LEDD, 1. PUNKTUM	17
3.2.3	OPPLYSNINGSPLIKT ETTER EMGLL. § 3-6 2.LEDD, 2. PUNKTUM	18
3.2.4	GENERELT OM PRESENTASJONSFORMEN M.V. TIL OPPLYSNINGER ETTER EMGLL. § 3-6	19
3.2.5	OPPLYSNINGSPLIKTEN ETTER EMGLL. § 3-1 1.LEDD	20
3.2.5.1	Opplysningsplikt for rettslige forhold	Error! Bookmark not defined.
3.2.5.2	Generelt om opplysningsplikt om rettslige forhold	Error! Bookmark not defined.
3.2.5.3	Generelt om opplysningsplikt for faktiske forhold	Error! Bookmark not defined.
3.3	RETNINGSLINJER FOR NÅR MEGLER BØR FORETA UNDERSØKELSER ETTER HØYESTERETTSPRAKSIS - INNLEDNING	24
3.3.1	HVILKE RETNINGSLINJER ER FASTSATT AV HØYESTERETT?	24
3.3.2	RETTSPOLITISKE VURDERINGER AV RETNINGSLINJENE	26

3.4	GENERELT OM MEGLERS ANSVAR FOR OPPLYSNINGER HAN GIR I SIN MARKEDSFØRING AV EIENDOMMEN PÅ BAKGRUNN AV BRANSJEPRAKSIS OG UNDERRETTSPRAKSIS	28
3.5	TYPETILFELLER AV SAKER SOM MEGLEREN KAN HA EN OPPLYSNINGSPLIKT - KASUISTIKK	29
3.5.1	HAR MEGLER PLIKT TIL Å OPPLYSE OM NABOFORHOLD	29
3.5.2	AREALAVVIK	30
3.5.3	MEGLERS PLIKT TIL Å UNDERSØKE OM EIENDOMMEN HAR FERDIGATTEST, BRUKSTILLATELSE MV.	31
3.5.4	MEGLERS PLIKT TIL Å KOMME MED OPPLYSNINGER OM STRØKETS KARAKTER	32
3.5.5	MEGLERS PLIKT TIL Å KOMME MED OPPLYSNINGER OM FORHOLD SOM KAN HA PSYKISK INNVIRKNING PÅ MARKEDET, MEN SOM IKKE KAN ANSES SOM FAKTISKE ELLER RETTSLIGE MANGLER	33
3.6	KORT OM FORHOLDET TIL MEGLERS TAUSHETSPLIKT	35
3.7	PÅ HVILKET TIDSPUNKT SKAL OPPLYSNINGENE TIL KJØPER UNDERSØKES	36
3.8	OPPLYSNINGER MEGLER IKKE BEHØVER Å UNDERSØKE OM EIENDOMMEN	37
3.9	OPPLYSNINGSPLIKT OVERFOR SELGEREN	37
3.9.1	MEGLERS ANSVAR FOR Å OPPLYSE OM SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN OVERFOR KJØPER	38
3.9.2	HAR MEGLER EN PLIKT TIL Å UNDERSØKE, SAMT OPPLYSE OM KJØPERS FINANSIERING	40
3.10	OPPLYSNINGSPLIKT ETTER EMGLL. § 3-1 2.LEDD	41
3.10.1	MEGLERENS PLIKT TIL Å KOMME MED SKATTERETTSRLIGE RÅD	42
3.10.2	MEGLERS PLIKT TIL Å KOMME MED MARKEDSVURDERINGER OVERFOR PARTENE	43
3.11	MEGLERENS PLIKT TIL Å OPPLYSE PARTENE OM EGEN STILLING, EMGLL. § 3-1 3.LEDD	44
3.12	VARIERER MEGLERENS OPPLYSNINGSPLIKT VED BRUK AV MEDHJELPERE	45
3.13	VARIERER MEGLERS OPPLYSNINGSPLIKT ETTER HVILKE ROLLE MEGLER HAR	46
3.14	HAR MEGLER OPPLYSNINGSPLIKT OVERFOR PARTENES EKTEFELLER	49
3.14.1	SELGERS EKTEFELLE	49
3.14.2	KJØPERENS EKTEFELLE	50
4	<u>ER DAGENS OPPLYSNINGS- OG UNDERSØKELSESPLIKT HENSIKTMESSIG?</u>	51
5	<u>KORT OM KONSEKVENSER FOR MEGLER VED MISLIGHOLD AV OPPLYSNINGSPLIKTEN</u>	53

1 Innledning

De aller fleste mennesker i Norge opplever en eller flere ganger i løpet av livet å være involvert i en bolighandel. Kjøp eller salg av bolig er en svært viktig transaksjon for de aller fleste, og den involverer mye penger. Ofte finner man det derfor betryggende å overlate en større eller mindre del av bolighandelen til profesjonelle aktører som har vært gjennom denne prosessen mange ganger før.

De aller fleste overdragelser av boliger skjer i dag gjennom eiendomsmeglere. Eiendomsmeglerne har imidlertid ikke samme rolle i alle overdragelser. I noen tilfeller står megleren i praksis for hele salgsprosessen som blant annet kan innbefatte markedsføring, visninger, avholdelse av budrunder, taksering, tilstandsrapporter, styling av boligen før visning, rådgivning i forbindelse med salget av både faktisk og juridisk karakter (for eksempel skatt og forsikring), gjennomføring av selve oppgjøret mellom partene mv. I andre tilfeller har megleren kun en svært beskjeden rolle hvor han kanskje bare forestår selve oppgjøret mellom partene.

Bakgrunnen for valg av denne oppgaven er at jeg har tatt boligrett som spesialfag og jobbet litt med denne problemstillingen som juridisk konsulent i Huseiernes Landsforbund. Det fristet derfor å velge en oppgave hvor jeg kunne gå litt mer i dybden når det gjelder denne problemstillingen.

I den senere tid har det vært foretatt undersøkelser¹ som viser at det er et stort gap mellom hva folk forventer av en eiendomsmegler og hva de får. En oppgave knyttet til eiendomsmegleres opplysningsplikt vil muligens kunne belyse noe av hvorfor det er en slik forskjell mellom tjenestene som leveres og forventningene til meglerne. Det kan videre nevnes at Finansdepartementet i disse dager har oppnevnt et utvalg for å se på hva som kan gjøres for å bedre tilliten til eiendomsmeglerne.

1.1 Problemstilling

Problemstillingen i denne oppgaven er å finne ut hva slags plikt eiendomsmegleren har til å komme med informasjon av rettslig og faktisk karakter til partene ved eiendomsoverdragelser av brukte boliger mellom forbrukere. Det vil ikke være mulig å komme med en uttømmende liste over hva slags informasjon megleren skal komme med i det enkelte tilfelle, men jeg vil i denne oppgaven trekke frem generelle retningslinjer, samt gå litt inn på enkelte typetilfeller som har vist seg å dukke opp i et visst omfang i praksis. Jeg vil i denne forbindelse kort også komme inn på hva slags ansvar eiendomsmegleren kan pådra seg ved mislighold av denne opplysningsplikten. Jeg vil også se på i hvilken grad denne opplysningsplikten varierer etter hvilke rolle megleren spiller i det enkelte salg, samt se på sammenhengen mellom opplysningsplikten og undersøkelsesplikten til eiendomsmegleren.

1.2 Avgrensninger

I denne oppgaven skal jeg behandle eiendomsmeglerens opplysningsplikt. Opplysningsplikt for meglere som ikke formidler boliger vil derfor ikke bli behandlet. Jeg vil også komme inn på eiendomsmeglerens undersøkelsesplikt i den grad undersøkelsene er nødvendige for eiendomsmegleren for å kunne oppfylle sin opplysningsplikt overfor partene. Undersøkelsesplikten vil ikke bli behandlet på selvstendig grunnlag. Selv om undersøkelsesplikten ikke vil bli behandlet på selvstendig grunnlag vil den likevel være sentral når man skal kartlegge meglerens opplysningsplikt. Dette fordi undersøkelsesplikten sier noe om hva slags kvalitetssikring megleren må foreta av de opplysninger han presenterer for kjøper.

Det følger av oppgavens ordlyd at jeg kun vil behandle den opplysningsplikt som eiendomsmegleren har overfor partene. En evt. plikt til å komme med opplysninger til utenforstående tredjemenn og myndighetene vil derfor ikke bli behandlet (se dog pkt 3.8)

¹ Aftenposten morgenutgave 2. februar 2004

Denne oppgaven vil kun i begrenset grad behandle eiendomsmegleres taushetsplikt. Dette er en plikt til å forholde seg taus om visse forhold man får kunnskap om som eiendomsmegler. Forholdet mellom taushetsplikten og opplysningsplikten vil bli behandlet kort (se pkt 3.6).

1.3 Kort om bruken av ordet megler

Betegnelsen ”megler” er i dag ingen beskyttet tittel². Hvem som helst kan derfor kalle seg megler³. De som megler eiendommer i dag er derfor en uensartet gruppe med ulik kompetanse. De mest vanlige gruppene er advokater, statsautoriserte eiendomsmeglere, eiendomsmeglere med 2-3 års utdanning innen eiendomsmegling og meglere uten noen formell kompetanse. Jeg vil i denne oppgaven se litt på hvorvidt ansvaret for eiendomsmegler varierer ut i fra hvilken kompetanse eiendomsmegler har. I denne oppgaven vil jeg bruke betegnelsen ”megler” som en fellesbetegnelse på denne gruppen som forestår selve meglingen.

Etter å ha spurt tre tilfeldig valgte meglerforetak i Oslo sentrum om forholdet mellom meglere med og uten utdanning ser det ut til at det store flertall av meglerne ikke har utdanning innen eiendomsmegling. Tidvis er det bare faglig leder som er utdannet eiendomsmegler.

Man har også persongrupper som er nært knyttet opp til de som står for selve meglingen. Dette kan være visningsassistenter, oppgjørsmedarbeidere, takstfolk, bygningskyndige og konsulenter av ulik art. Disse vil kun bli behandlet i den grad de har betydning for meglerens plikt til å komme med opplysninger.

1.4 Oppgavens opplegg

Den videre fremstilling er lagt opp slik at det først blir en presentasjon av de rettskilder som er av størst betydning på dette området (kap 2), og hva slags betydning jeg anser de enkelte rettskildegrupper for å ha generelt på dette feltet. Den videre bruk av de enkelte

² Titlene ”statsautorisert eiendomsmegler” og ”eiendomsmegler” er beskyttet jf. Emgl. § 2-3 4.ledd

³ Se imidlertid de etiske reglene til NEF § 9

rettskilder spesielt i denne oppgaven vil fremgå der de er benyttet. En samlet oversikt over benyttede kilder kommer helt til slutt.

Etter dette vil jeg gå inn på det som er oppgavens hovedtema, nemlig hva slags opplysningsplikt megleren har overfor partene (kap 3). Her vil jeg først fremstille den opplysningsplikten megleren har overfor partene generelt, for så å gå inn på den opplysningsplikt som særlig gjelder overfor kjøper. Til slutt i denne delen vil jeg gå inn på den opplysningsplikten som særlig gjelder overfor selger.

Når jeg behandler den særlige opplysningsplikt overfor h.h.v. kjøper og selger vil jeg også gå kort inn på tilgrensende persongrupper som partenes ektefeller og nære familie, samt panthavers krav på opplysninger.

Etter dette vil jeg se på hvorvidt den opplysningsplikt megleren har de lege lata er hensiktsmessig de lege ferenda (kap 4).

Avslutningsvis vil jeg kort behandle hva konsekvensene av misligholdt opplysningsplikt kan bli for megleren og eiendomsmeglerforetaket (kap 5).

2 Litt om rettskilder og deres generelle vekt på dette feltet

2.1 Lover

Når det gjelder rettskilder som regulerer dette området er det først nærliggende å trekke frem de mest sentrale lover på området. Vi har to lover som har som hovedformål å regulere eiendomsmeglers virksomhet. Det er for det første ”Lov av 24. juni 1938 nr 13” med tittelen ”Lov om eiendomsmegling”. Loven er i all hovedsak opphevet med unntak av enkelte bestemmelser som ikke er av interesse for denne oppgaven. Denne loven vil det ikke bli vist til i det følgende med mindre det fremgår av sammenhengen.

For det andre har vi ”Lov av 16. juni 1989 nr 53” med helt lik tittel. Når jeg videre i denne oppgaven henviser til ”Lov om eiendomsmegling” forkortet emgll. vil det være denne loven det henvises til.

Av aktuelle bestemmelser i emgll. er det særlig kap 3 som er av interesse, og bestemmelsene i emgll. §§ 3-1, 3-6 og 3-7 er de mest sentrale. At lovteksten i sin alminnelighet har stor vekt, særlig når den så vidt ny som denne, følger både av teori og rettspraksis⁴.

Ordlyden i emgll. § 3-1 er imidlertid tidvis så vag og rund at det er vanskelig å trekke direkte slutninger fra lovteksten alene. Jeg tenker her spesielt på uttrykk som ”god meglersikk” og ”med omsorg for begge parters interesser”. Uttrykket ”god meglerskikk” er en rettslig standard⁵ som kan endre innhold med tiden (det er dynamiske begreper), vi må derfor utenfor lovteksten for å finne ut hva som for tiden er i tråd med god meglerskikk. Dette er forhold som svekker betydningen av lovteksten i seg selv.

Noe av det samme kan sies om emgll. § 3-7 som dreier seg om meglerens undersøkelsesplikt. Uttrykk som ”...så langt det synes rimelig...” og ”...nødvendige

⁴ se Boe s 187 flg.

⁵ se forøvrig kommentarutgaven til eiendomsmeglingsloven s 63

opplysninger...” er relativt vage, og vi må i stor grad utenfor lovteksten for å få kartlagt betydningen av dem.

Når det gjelder emgll. § 3-6 er den betydelig mer konkret utformet. Etter emgll. § 3-6 1. og 2. ledd listes det opp faste kategorier for hva megleren må opplyse kjøperen om, og ordlyden her vil være til vesentlig hjelp for å kartlegge hva slags forpliktelse megleren er pålagt etter bestemmelsen. Ordlyden får derfor betydelig vekt. Enkelte av kategoriene byr likevel på noe tvil (særlig kategori 4 og kategori 8).

2.2 Forarbeider

Når det gjelder forarbeider er tre dokumenter av sentral betydning. Det er Norges offentlige utredninger 1987: 14 (NOU), Odelstingsproposisjonen nr 59 1988-1989(Ot.prp) og Innstilling til Odelstinget nr 92 1988-1989 (Inst. O). Disse tre dokumentene presiserer den til dels vage ordlyden i loven og må tillegges betydelig vekt. Det er riktignok ca 15 år siden forarbeidene ble skrevet og noe høyesterettspraksis har kommet til. Høyesterett har imidlertid lagt vesentlig vekt på forarbeidene i sine avgjørelser⁶, noe som styrker forarbeidenes vekt.

Forarbeidene legger på enkelte områder opp til at bransjen selv skal få utvikle seg, og danne en praksis. Dette gjelder særlig innenfor emgll. § 3-1 om hva som anses som ”god meglerskikk” (se NOU s 44). For det første legitimerer forarbeidene her mye av den praksis som eksisterte under den gamle lov om eiendomsmegling § 11 1.ledd. Endring av det gamle uttrykket ”god forretningsskikk” til ”god meglerskikk” er nemlig ikke ment å innebære noen realitetsendring⁷. For det andre legger forarbeidene mye av ansvaret for innholdet i uttrykket over på bransjen selv, ved å gi så få signaler om hva som ligger i begrepet (dette kommer jeg tilbake til under punkt 2.4 ”bransjepraksis”).

⁶ Se for eksempel Rt. 1995 s 1350

⁷ Rt. 1995 s 1350

2.3 Rettspraksis

Når det gjelder rettspraksis må denne deles i to. For det første har vi praksis fra Høyesterett. Etter at den nye loven trådte i kraft 1. april 1990 er det blitt avsagt flere høyesterettsdommer knyttet til det nye lovverket. Tre av dommene er aktuelle for å kartlegge eiendomsmeglerens opplysningsplikt. Alle dommene gir megleren medhold i at han ikke har brutt sin opplysnings- og undersøkelsesplikt. Dommene er svært konkret utformet og det virker som om at Høyesterett ønsker at bransjen selv skal angi retningslinjer for hva som er ”god meglerskikk”. Dommene må likevel sies å ha meget stor vekt i den grad de gir retningslinjer for hva som er ”god meglerskikk”.

For det andre har vi praksis fra underrettene (tingrett og lagmannsrett). Det virker som om teorien er noe uenig om hvor stor vekt man kan legge på praksis fra underrettene. Fleischer⁸ må vel sies å ha det mest ekstreme synspunktet her ved å si at praksis fra underrettene ikke har vekt i det hele tatt, mens andre⁹ mener at vekten av underrettspraksis varierer med dens kvalitet (hvor massiv, hvor godt begrunnet m.fl.). Personlig heller jeg mot Boe sin vektlegging av underrettspraksis, og er enig i at vekten på generelt grunnlag er ganske beskjeden. Dette må nok også gjelde innenfor dette temaet selv om en del av resonnementene er godt skrevet og har mye for seg¹⁰.

2.4 Bransjepraksis

På generelt grunnlag kan man si at bransjepraksis har relativt sett liten vekt. Bakgrunnen for dette er at bransjepraksis utvikles av bransjens aktører selv og er derfor ikke underlagt noen demokratisk kontroll. Det er også slik at de sterke aktørene i bransjen kan påvirke bransjens praksis i egen favør på bekostning av resten av bransjen.

I vårt tilfelle er imidlertid bransjepraksis av betydelig større vekt enn hva som er normalt. Dette kan virke noe unaturlig ved første øyekast, da bransjen preges av forbrukere (med få muligheter til å påvirke sin stilling) som kunder og profesjonelle meglere (med betydelig større muligheter).

⁸ Fleischer s 157 – 158 og 172 - 174

⁹ Boe s 248

Årsaken til bransjepraksis sin forholdsvis store vekt i forhold til normalen er flere forhold. For det første har lovteksten brukt vage ord og uttrykk, samt benyttet en rettslig standard som er ment å reguleres i samsvar med praksis.

For det andre har bransjen har også en egeninteresse i at virksomheten drives innenfor forsvarlige etiske rammer. Dette for å opprettholde allmennhetens tillit til bransjen. En bransjepraksis som utvikler seg i uheldig retning vil raskt kunne bli slått ned på av myndighetene gjennom kredittilsynet jf. emgll. § 2-7 iflg. Jeg går ikke nærmere inn på dette.

For det tredje har bransjen selv gjennom Norges Eiendomsmeglerforbunds klagenemnd og Advokatforeningens disiplinærutvalg opprettet organer som er gratis å benytte for forbrukerne i klagesaker mot meglere. Når organene er gratis å benytte vil de i betydelig større grad bli benyttet (i motsetning til domstolene hvor den økonomiske risiko er betydelig). Den enkelte megler har derfor et incitament til å opptre ryddig overfor partene i bolighandelen for ikke få saken brakt inn for klagenemnden.

For det fjerde bør bransjens egen praksis tillegges vekt, da forarbeidene sier at denne praksisen skal vektlegges¹¹. Høyesterett har også forutsatt at bransjepraksis kan ha vekt når det har vært tvil om meglere har handlet i samsvar med ”god meglerskikk”¹².

For at bransjens praksis skal bli lettere tilgjengelig for allmennheten har Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) fastsatt egne etiske retningslinjer. Disse retningslinjene er bindende for alle medlemmer av NEF etter NEF’s egne vedtekter. Det betyr at advokater som megler på advokatbevillingen ikke vil være bundet av retningslinjene med mindre de gir uttrykk for hva som er ”god meglerskikk”. Når en domstol skal ta stilling til om en eiendomsmegler har misligholdt sin opplysningsplikt bør et brudd med

¹⁰ Man kan legge vekt på resonnetet fordi det er et godt resonnement i seg selv, ikke fordi det står i en underrettsdom.

¹¹ Se NOU s 44

¹² Se f.eks Rt. 1993 s 156 (s 160). Høyesterett går ikke nærmere inn på spørsmålet, da bransjepraksis ikke er forelagt for Høyesterett. Uttalelsen viser derfor at Høyesterett ser på bransjepraksis som relevant.

de etiske retningslinjene klart tale for at opplysningsplikten er misligholdt. Hvis derimot de etiske retningslinjene er overholdt bør domstolene vurdere saken på friere grunnlag. Vi ser derfor at vekten av retningslinjene er størst ved brudd, når omfanget av opplysningsplikten skal fastlegges. De etiske retningslinjene er imidlertid relativt vagt formulert når det gjelder meglers opplysningsplikt. Ordlyden her gir derfor ikke særlig veiledning utover det lovteksten allerede gir. Praksis rundt disse retningslinjene får derfor større vekt.

Når det gjelder bransjepraksis har jeg valgt å konsentrere meg om praksis fra Klagenemnden for eiendomsmeglertjenester i regi av NEF. Jeg går ikke nærmere inn på saker avsagt av Advokatforeningens disiplinærutvalg, da denne nemnden har større fokus på advokattjenester generelt, og ikke er like spesialisert på eiendomsmeglertjenester som NEF's klagenemnd. Det er kommet forslag i den senere tid om at også advokatene skal kunne klages inn for klagenemnden for eiendomsmeglertjenester. Etter det jeg har fått opplyst er det nå kun formaliteter¹³ som gjenstår før advokater kan klages inn for denne nemnden.

2.5 Reelle hensyn

Reelle hensyn består kort fortalt i å vurdere hvorvidt en regel er god og fornuftig¹⁴. Eiendomsmeglernes opplysningsplikt er som vi har sett av det ovennevnte regulert av vage og skjønsmessige normer. Bransjens praksis er dessuten dynamisk og utvikles i takt med tiden og forholdene. Når reglene er av en slik karakter øker vekten og plassen for de reelle hensyn. Rettsanvender står her friere enn i en del andre tilfeller til å vurdere om den handlingen som er foretatt er en tilfredsstillende handling av en eiendomsmegler. Man må imidlertid huske på at eiendomsmegleren kan risikere straff for brudd på bestemmelsene og at meglers rettssikkerhet setter klare grenser for hvor fritt man står i sin vurdering av handlingen.

¹³ Det som mangler er en godkjenning fra advokatforeningen sentralt, og denne er forventet gitt innen utløpet 2004.

¹⁴ Boe s 294 (pkt 16.82), med henvisninger til Eckhoff s 298-299, 303-304 og 312-322)

3 Innholdet i opplysningsplikten

3.1 Generelt om opplysningsplikten

En megler er en mellommann mellom to parter og er ikke selv en del av handelen¹⁵. Meglerens viktigste oppgave er derfor å formidle kontakt mellom partene. Megleren har derfor en plikt til å formidle opplysninger/ informasjon mellom partene presist og korrekt. Plikten megleren har til å formidle opplysninger mellom selger og kjøper går imidlertid ikke lenger enn til å bringe opplysninger som megler bør forstå er av betydning for kjøperen videre¹⁶, med mindre opplysningen uansett skal gis etter bestemmelsene i emgll. Da megler svært sjelden kjenner kjøperen av eiendommen må det legges en objektiv norm til grunn for hva som i sin alminnelighet kan sies å være av betydning for kjøpere generelt.

Selv om megleren har formidlingen som sin viktigste oppgave er han også fagkyndig innen eiendomsmebling, og gjennom lovgivningen har dette gitt seg utslag i at han er pålagt større plikter enn kun å formidle kontakt og informasjon mellom kjøper og selger. Selv i tidligere tider ble megler pålagt plikter utover det å være en ren formidler av opplysninger mellom partene¹⁷.

Eiendomsmeblingsloven, samt ulovfestede krav til ”god meglerskikk” pålegger megleren å komme med et visst minimum av opplysninger til kjøperen, selv om han ikke har fått disse fra selgeren, se emgll. §§ 3-1, 3-6 og 3-7. Plikten vil også kunne bestå i å kvalitetssikre de opplysninger selger kommer med. Disse pliktene kommer jeg nærmere inn på senere i dette kapittelet. Hvis den enkelte kjøper gir uttrykk for at han har tenkt til å benytte eiendommen på en spesiell måte eller at han legger vekt på spesielle forhold ved eiendommen vil kravet til hvilke opplysninger som er av betydning kunne endres utover den generelle normen. For å ta et eksempel: Hvis kjøperen på visning sier at bakgrunnen for at han legger inn bud akkurat på denne eiendommen er at eiendommen ligger forankret på granitt fjell vil megleren kunne bli forpliktet til å formidle opplysninger om at eiendommen ligger på annet type fjell selv

¹⁵ Ot.prp s 6-7

¹⁶ Se Brækhus s 270 og NOU s 73

om dette vanligvis ikke vil være av betydning for kjøpere flest. Dette vil også kunne ha en side til meglers undersøkelsesplikt, noe jeg kommer tilbake til senere i dette kapittelet.

I den videre fremstilling skal jeg se litt på hvilke plikt megler har til å komme med opplysninger overfor partene, samt hvilke kvalitetskontroll megleren må utføre overfor de opplysninger han formidler mellom partene. Jeg vil i tillegg se litt på den plikten megleren har til å komme med råd og veiledning av partene på eget initiativ. Jeg vil behandle opplysningsplikt overfor kjøperen i pkt. 3.2 – 3.8, mens i pkt. 3.9 behandles opplysningsplikt overfor selgeren. Punktene 3.10 – 3.14 er generelle punkter, hvor opplysningsplikt overfor begge parter blir behandlet.

3.2 Opplysningsplikt overfor kjøperen

3.2.1 Opplysningsplikten etter emgll. § 3-6 1.ledd

Etter emgll. § 3-6 1. ledd har kjøperen krav på visse opplysninger. Det er megleren som er pålagt å gi disse opplysningene til kjøperen i en skriftlig oppgave. Det fremgår av lovteksten at denne skriftlige oppgaven minst skal innholde de opplysninger som er oppregnet. Det betyr for det første at disse opplysningene omfattes av meglers opplysningsplikt overfor kjøper, og at en mangel her vil være mislighold av opplysningsplikten. For det andre benytter loven ordet ”minst” noe som indikerer at opplysningsplikten megleren har kan strekke seg utover kravene som følger av bestemmelsen i emgll. § 3-6 1. ledd¹⁸. En slik utvidet opplysningsplikt kan typisk følge av ”god meglerskikk”, se emgll. § 3-1 1. ledd, evt. emgll. § 3-1 2. ledd hvor megleren er pålagt å gi begge parter ”...råd og opplysninger av betydning...”. Jeg kommer inn på dette senere (pkt 3.12).

Opplysningene etter emgll. § 3-6 1. ledd er delt inn i åtte grupper, og vil bli gjennomgått i det følgende.

¹⁸ Se Brækhus: Meglerens rettslige stilling s 275 iflg. for en nærmere redegjørelse for meglers historiske rolle.

For det første har kjøperen krav på å få opplysninger om registerbetegnelse og adresse. Når det gjelder registerbetegnelse er det tenkt på eiendommens oppføring i grunnboken¹⁹ (gnr, bnr, (snr,fnr)). Når det gjelder andelsleiligheter som ikke har noen egen oppføring er det eiendommens registerbetegnelse som skal oppgis. Dette skyldes både praktiske årsaker (som en informasjon til kjøper), samt at kjøper lettere selv kan sjekke grunnboken om han skulle ønske det. Når det gjelder adresse er det eiendommens adresse som skal oppgis (evt. spesifisert til den leilighet det gjelder). I de senere år har hver enkelt leilighet fått sitt eget bolignummer. Jeg antar at også dette må oppgis der det er aktuelt, da dette benyttes av det offentlige i flere sammenhenger og kjøper derfor vil ha et behov for dette. Dette er dessuten lett å sjekke for megler.

For det andre har kjøperen krav på å få opplysninger om eierforholdene. Dette tar sikte på spørsmålet om hvem som er eier, men også på eierform (eneie, sameie, selskapsandel)²⁰. Det bør også presiseres i den skriftlige oppgaven hva slags eierform eiendommen har (andelsleilighet, selveier, obligasjonsleilighet). Bakgrunnen for dette er at kjøperen ikke skal være i tvil om hva han faktisk kjøper²¹. Megleren må innhente disse opplysninger fra offentlig tilgjengelige registre (grunnboken).

Hvis selgeren er gift bør megleren også undersøke hvorvidt ektefellen også er eier (enten ved pengeinnskudd etter el. § 31 2.ledd eller ved såkalt "husmorsameie" etter 31 3.ledd). Uansett må den som er eier av den felles bolig ha samtykke fra den andre ektefellen ved en overdragelse, jf. el. § 32 1.ledd, bokstav a. Etter mitt syn vil det derfor ikke holde å undersøke hvem som har registrert hjemmel til eiendommen, men eiendomsmegleren plikter å spørre selgeren om han er gift. Jeg kommer tilbake til dette under pkt 3.8.

For det tredje har kjøperen krav på å få opplysninger om eiendommens heftelser. Følgende er uttalt i Ot.prp s 43:

¹⁸ Se NOU s 73

¹⁹ se NOU s 73

²⁰ se NOU s 73

²¹ Se Bech og Hasfjord: Kommentartutgave til eiendomsmeglingsloven s 84

«Kjøperen skal ha opplysninger om heftelser som han må respektere. Det kan være pengeheftelser, bruksrettigheter, grunnbyrder eller løsningsrettigheter. Offentlige pålegg, fredningsvedtak e.l. bør regnes til samme gruppe, sml. ellers nr. 8 om forholdet til offentlige planer. Heftelsene skal opplyses enten de er tinglyst eller ikke, men for utinglyste heftelsers vedkommende vil megleren oftest være avhengig av at selger sier fra om dem. Dersom megleren har eller bør ha mistanke om at det hviler flere utinglyste heftelser på eiendommen enn selgeren har fortalt, må han undersøke nærmere, sml. utk. § 3-7. En lignende undersøkelsesplikt har megleren hvor det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygging e.l. Megleren må videre si fra dersom han skjønner at kjøperens planlagte bruk vil være i strid med de regler som gjelder for eiendommen. Det bør likevel ikke helt generelt kreves uttrykkelige opplysninger om eiendommens lovlige bruk. »

Kommentarutgaven presiserer dette og sier at det også omfatter opplysninger om legalpanteheftelser²². Dette er spesielt praktisk ved evt. husleierestanser og andre krav sameiet eller andelslaget har på selgeren. Ved eneboliger vil typisk kommunale avgifter mv. være praktisk. Dette kan megler lett sjekke ved en henvendelse til forretningsfører evt. kommunen. Megler vil etter mitt syn ikke oppfylle sin plikt ved kun å basere seg på opplysninger fra selgeren, da opplysningene lett kan verifiseres fra andre kilder som det ikke er spesielt arbeidskrevende for megleren å undersøke. Opplysningene kan dessuten være av stor betydning for en kjøper av eiendommen.

Etter ordlyden i loven skilles det ikke mellom ekstingverbare og ikke-ekstingverbare heftelser. Utgangspunktet må derfor være at alle heftelser skal opplyses til kjøper. Konsekvensene av ikke å opplyse om en ekstingverbar heftelse vil imidlertid ofte være at kjøperen ekstingverer heftelsen. Kjøperen vil da ikke lide noe tap. Selv om loven er skrevet med tanke på å beskytte kjøperen, må megleren etter mitt syn opptre på en slik måte at det oppstår minst mulig konflikter i etterkant av salget. Selv om kjøperen ikke vil lide noe tap vil selgeren kunne komme i erstatningsansvar overfor vedkommende ekstinksjonen rammer. Megleren bør derfor ta problemstillingen opp med selgeren,

²² Se Bech og Hasfjord: Kommentaarutgave til eiendomsmeulingsloven s 84

samt være oppmerksom på slike forhold når han foretar befarings på eiendommen. Hva megleren bør oppdage vil følge av bransjepraksis ut i fra en norm om hva en normalt aktsom megler bør finne se på befaringsen²³.

Når det gjelder eierseksjoner holder det ikke bare å sjekke grunnboksbladet til den enkelte seksjon, men også grunnboksbladet for hovedeiendommen må innhentes, da det hender at heftelser på hovedeiendommen ikke overføres til grunnboksbladet til de enkelte seksjonene, se rundskriv 2/95 fra Kredittilsynet og RG 1992 s 173 (Oslo byrett).

For det fjerde har kjøperen krav på å få opplyst evt. tilliggende rettigheter til eiendommen. I Ot.prp. s 43 er det uttalt at:

« Kjøperen bør få opplysninger om rettigheter som ligger til eiendommen, så som sameieparter, ferdselsretter, allmenningsrett eller fiske - og jaktretter. Som regel vil selgeren i egen interesse gjøre oppmerksom på rettighetene, men de bør likevel nevnes spesielt i den skriftlige oppgaven, bl.a. for at det ikke skal oppstå tvil om hvordan rettighetene er beskrevet for kjøperen. »

Av ordlyden ser vi at tilliggende rettigheter er rettigheter som eiendommen har, ikke rettigheter andre har over eiendommen (dette vil være heftelser). Vi ser her at disse opplysningene skal tjene to formål. For det første skal opplysningene være av ren informativ art. Når man kjøper en eiendom er det viktig at man vet hva man eier og kan utnytte dette på beste måte. For det andre har det en side til mangelsreglene i avhendingsloven²⁴. Hvis det i ettertid viser seg å være et avvik mellom beskrivelsen av de tilliggende rettighetene i den skriftlige oppgaven og slik de faktiske rettighetene i virkeligheten er, kan dette gi grunnlag for et mangelskrav mot selgeren. Det at opplysningene er gitt skriftlig gjør saken bevismessig lettere for kjøperen ved en evt. tvist.

²³ Se Ot.prp s 24

²⁴ Se særlig avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9

For det femte skal grunnareal, og bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte angis. Dette følger av punktene 5 og 6 i loven. Av Ot.prp s 43 fremgår det at:

« Eiendommens grunnareal vil ofte være av sentral betydning, og det samme gjelder eventuelle bygningers areal, alder og byggemåte. Det er utarbeidet en standard for areal- og volumberegninger av bygninger (NS 3940, 2. utg. juni 1986). Utvalget peker på de åpenbare fordelene ved at arealangivelsene gjøres mest mulig enhetlige og sammenlignbare, og forutsetter at standarden legges til grunn. Med « byggemåte » er det tenkt på de mest sentrale opplysningene om hvordan bygningene er oppført, byggemateriale, antall etasjer, kjeller/ikke kjeller osv. Opplysningene omkring areal, alder og byggemåte kan ofte være nokså usikre, og det må da være tilstrekkelig med omtrentlige angivelser, så sant usikkerheten går fram av oppgaven. »

I denne sammenhengen er det videre viktig å huske på at man ikke kan forutsette at megleren skal være bygningskyndig²⁵. Det betyr at megleren her kun kan forventes å videreformidle opplysninger han får fra selgeren og evt. en bygningskyndig (takstmann). Noen selvstendig plikt til å kontrollere de opplysningene megleren her videreformidler, kan det i sin alminnelighet derfor ikke bli tale om etter en naturlig tolkning av emgll. § 3-6 1. ledd nr 5 isolert sett. Det kan imidlertid følge strengere krav til meglerens opplysningsplikt etter standarden ”god meglerskikk” i emgll. § 3-1 og emgll. § 3-7 enn ordlyden i emgll. § 3-6 skulle tilsi, noe jeg kommer tilbake til i pkt 3.52.

Forbrukerombudet har fastsatt²⁶ at hvis areal skal oppgis ved salg av bolig (og det skal det etter loven) skal boligarealet fremkomme. Dette er også lagt til grunn av Norges Eiendomsmeglerforbund²⁷ med videre henvisning til NS 3940 pkt 6.4.1 for hvordan boligarealet skal måles. Bakgrunnen for regelen er at det på denne måten blir lettere for en kjøper å sammenligne de ulike boligene i markedet.

²⁵ NOU s 65

²⁶ Orientering om praksis: Markedsføring av boliger av juli 1994 s 3

²⁷ Retningslinjer for arealmåling

For det sjette skal ligningsverdi og offentlige avgifter oppgis. Det fremgår av Ot.prp s 43 – 44 at:

«Eiendommens ligningsverdi bør opplyses. Ligningsverdien gir normalt ingen veiledning om eiendommens salgsverdi, men ligningsverdien vil ha betydning for kjøperens skattemessige forhold. Offentlige avgifter skal angis i oppgaven. Dette vil gjelde avfallsgebyr, feieavgift og årsavgift for vann og avløp. I noen tilfelle kan det være naturlig å opplyse om at eiendommen ligger i et område med kommunal eiendomsskatt, men dette bør ikke være noe krav. Regler av denne karakter må kjøperen selv gjøre seg kjent med.»

For det sjuende skal det opplyses om eiendommens forhold til endelige offentlige planer og konsesjonslovgivning. Etter Ot.prp. s 44 innbefatter dette:

«Forholdet til endelige offentlige planer må avklares i oppgaven. Disse planene kan være avgjørende for kjøperens fremtidige bruk av eiendommen og dermed for eiendommens verdi. Det er i første rekke reguleringsplaner som har interesse for kjøperen, men også kommuneplan og fylkesplan kan være viktige, særlig hvis området ikke er regulert. Etter utkastet kreves det opplysninger om *endelige* planer, dvs. planer som er vedtatt av kommune/fylkesting, og som er stadfestet/godkjent der det er nødvendig. Etter omstendighetene kan det følge av god meglerskikk at kjøperen skal ha opplysninger også om planforslag, men det synes ikke nødvendig å lovfeste en slik regel. Oppgaven skal inneholde opplysninger om forholdet til konsesjonslovgivningen. Det er her tale om generelle regler med tilknytning til eiendommens karakter. Konsesjonsspørsmålet vil for øvrig avhenge av den enkelte kjøpers forhold, men her vil rådgivnings- og opplysningsplikten følge av de mer generelle reglene i utk. §3-1. »

Vi ser her at Ot.prp presiserer at minstekravet til opplysninger generelt er å gi opplysninger om gjeldende vedtatte planer, men at dette ikke nødvendigvis er tilstrekkelig i alle tilfelle. Hvis det er foreslått planer knyttet til eiendommen som er av betydning for kjøperen vil man måtte informere om dette²⁸. Dette kan også gjelde hvis

²⁸ Se Bech og Hasfjord: Kommentartutgave til eiendomsmeglingsloven s 86

det foreligger planer (eller forslag til planer) for naboeiendommene som vil påvirke eiendommen som selges. Det bør uansett være ren rutine at megleren tar ut reguleringsplanen for det område den formidlede eiendom ligger i og gjør denne kjent for kjøpere av eiendommen, noe klagenemnda²⁹ anser å følge av kravet til ”god meglerskikk” jf emgll. §§ 3-1 1. ledd og 3-7.

Det er imidlertid en grense for hvor mye en megler skal måtte undersøke. Hvis planene ikke er alminnelig kjent kan det neppe stilles som noe krav at megleren skal ringe de aktuelle myndigheter for å forhøre seg. Planene vil dessuten være svært usikre, da de ikke har vært ute på høring mv. og må ligge innenfor den risiko enhver eiendomsbesitter sitter med.

I den grad opplysninger fra offentlige registre mv. er vanskelig å forstå for folk flest bør megler dessuten gi en forklaring ved siden av utskriften fra registeret. Dette kan etter mitt syn forankres i formålet med å gi slike opplysninger til kjøperen. Hvis kjøperen ikke forstår opplysningen eller misforstår den vil han ikke kunne gjøre seg opp en mening om eiendommens verdi på samme måte.

3.2.2 Opplysningsplikt etter emgll. § 3-6 2. ledd, 1. punktum

Etter emgll. § 3-6 2. ledd, 1. punktum har dessuten megleren spesielle opplysningsplikter ved salg av andelsleiligheter. Her skal den skriftlige oppgaven også omfatte opplysninger om rettigheter og forpliktelser i følge avtaler og vedtekter som kjøperen som andelseier vil være bundet av. Dette er forhold som kan være av vesentlig betydning for en kjøper fordi kjøpers rettigheter og plikter er avhengig av avtaler og vedtekter når man ikke har eksklusiv eiendomsrett til arealet³⁰. Det er derfor viktig at kjøpers rettslige stilling kommer klart frem. Av bevismessige hensyn er det også en fordel for kjøper at opplysningene må følge av den skriftlige erklæringen jf. det jeg tidligere har nevnt ved behandlingen av ”heftelser” og ”tilliggende rettigheter”.

²⁹ Se sak 123/01

³⁰ Se Ot.prp. s 44

Problemstillingen er imidlertid hvilke undersøkelser megleren må foreta for å kartlegge de forpliktelser som boligselskapet³¹ har etter avtaler og vedtekter. Emgll. § 3-6 sier ikke direkte hvilke undersøkelser som skal til, kun at opplysningene skal gis. Det kan imidlertid ikke være meningen at megleren skal ha et objektivt ansvar for at opplysningene gis. En nærliggende slutning fra lovteksten er at megleren må fremskaffe vedtektene til boligselskapet. Disse er lett tilgjengelig hos foretningssjefen. Når det gjelder avtaler vil en forespørsel til foretningssjefen ofte kunne skape klarhet i hvilke forpliktelser boligselskapet har. Megleren har uansett en plikt til å kontakte foretningssjefen for å innhente regnskap og årsberetning jf. praksis fra klagenemnda³². Etter mitt syn er det derfor rimelig at forespørselen til foretningssjefen også tar sikte på å avdekke forpliktelser boligselskapet har etter avtaler det har inngått. Spørsmålet blir da hvorvidt en forespørsel til foretningssjefen er nok. Denne problemstillingen er etter det jeg kan se ikke berørt i verken forarbeidene eller i praksis. Foretningssjefens rolle varierer mye mellom de ulike boligselskapene og styret har ofte stor grad av frihet til å inngå avtaler mv. på egenhånd. Dette gjelder særlig i de tilfeller hvor årsmøtet har gitt styret utvidede fullmakter til å inngå avtaler. I slike tilfeller er jeg av den oppfatning at megleren ikke kan forholde seg til foretningssjefen alene, men også må henvende seg til styret for å kartlegge hvilke avtaler boligselskapet er forpliktet av. En typisk forpliktelse som ofte foreligger ved salg av andeler i boligselskaper er forkjøpsretter, se borettslagsloven § 22³³. Meglere må undersøke med borettslaget/ boligbyggerlaget hva slags regler laget har for forkjøpsrett. Dette er opplysninger av vesentlig betydning for kjøper og som det er enkelt for megleren å få klarhet i på en sikrere måte enn å stole på selgerens opplysninger.

3.2.3 Opplysningsplikt etter emgll. § 3-6 2. ledd, 2. punktum

Etter emgll. § 3-6 2. ledd, 2. punktum skal den skriftlige oppgaven også inneholde opplysninger om regnskap og evt. budsjett (i eierseksjonssameier og boligselskaper). Dette er svært praktiske opplysninger for kjøper, som kan være avgjørende for hvor

³¹ Med betegnelsen "boligselskap" menes samme definisjon som følger av emgl. § 3-6 2. ledd, 1. og 2. punktum

³² Sak 67/02

³³ Det er vedtatt ny lov om borettslag og boligbyggerlag som er forventet å trå i kraft fra 01.01.05. Reglene om forkjøpsrett følger av den nye borettslagslovens kapittel 5.

mye andelen er verdt. Av budsjettet får man dessuten opplysninger om planer som kan endre felleskostnader/husleie og fellesgjeld i nær fremtid. I den grad det ikke foreligger noe budsjett bør megleren innhente opplysninger om kommende år på annen måte (innhente siste års generalforsamlingsvedtak, styreprotokoll mv.). Uttrykket ”budsjett” bør dessuten tolkes utvidende til også å omfatte andre forhold som kan påvirke selskapets økonomi i vesentlig grad, og som er forutsigbare på avtaletidspunktet³⁴. Dette kan typisk være at styret har satt i gang et firma som skal vurdere behovet for vedlikehold mv. og at utfallet av rapporten vil kunne få direkte konsekvenser i form av oppbygning av vedlikeholdsfond, igangsettelse av vedlikehold mv. Dette er opplysninger som megler lett kan kontrollere og det bør derfor ikke være tilstrekkelig å stole på selgers opplysninger i dette tilfelle, se for øvrig rundskriv 2/95 fra Kredittilsynet som forutsetter at megler kan ha forpliktelser utover det å frembringe regnskap og budsjett.

3.2.4 Generelt om presentasjonsformen m.v. til opplysninger etter emgll. § 3-6

I rundskriv 21/98 fra Kredittilsynet følger det at megleren i tillegg til å innta opplysninger etter emgll. § 3-6 i den skriftlige oppgaven som overleveres kjøper, også bør legge skriftlig dokumentasjon ved salgsoppgaven om hvor opplysningene i den skriftlige oppgaven er hentet fra. Dersom opplysninger er innhentet muntlig pr. telefon fra offentlig myndighet eller forretningsfører bør det lages et notat hvor det minst fremgår hvem som er opplysningens kilde. Opplysninger som gis av selger bør også noteres. Opplysninger som er basert på meglerens egen befarings, som for eksempel oppmåling av areal, bør også skriftlig dokumenteres.

Opplysninger megleren er pliktig til å gi kjøperen etter emgll. § 3-6 og som åpenbart er uten interesse for kjøperen må kunne utelates fra den skriftlige oppgaven jf. NOU s 73. Utvalget fant en slik regel så selvsagt at de ikke så noe grunn til å lovfeste den. Hvis megleren skulle ta feil i sin vurdering av hva som åpenbart er uten interesse for kjøper vil dette være et brudd på meglers plikter etter emgll. § 3-6.

³⁴ Se Ot.prp. s 44

3.2.5 Opplysningsplikten etter emgll. § 3-1 1. ledd

Etter emgll. § 3-1 1. ledd er det særlig to uttrykk som er sentrale når vi skal fastlegge hva slags opplysningsplikt megler har overfor kjøper. Det er for det første at oppdraget skal utføres i samsvar med ”god meglerskikk”. Dette uttrykket er en videreføring av det tidligere uttrykket ”god forretningsskikk” jf. den tidligere lov om eiendomsmegling § 11 1. ledd. Uttrykket er en rettslig standard (se pkt 2.1), og det har ikke vært meningen at skifte av uttrykk skulle medføre noen realitetsendring³⁵.

For det andre skal oppdraget utføres ”med omsorg for begge parters interesser”. Dette er en understrekning av at megleren ikke kun skal ha omsorg for sin oppdragsgiver (som ofte vil være selgeren), men også for den andre parten. Dette kan medføre at megleren som følge av sin omsorgsplikt for kjøperen må komme med opplysninger som kan være av negativ art for selgeren til tross for at det er selgeren som er meglerens oppdragsgiver og at megleren er forpliktet til å jobbe for best mulig pris for selgeren³⁶. Det er en nær sammenheng mellom disse uttrykkene, da det å vise omsorg for begge parters interesser også er å opptre i samsvar med kravene til ”god meglerskikk”. Jeg vil derfor i stor grad behandle disse uttrykkene samlet, da jeg ikke kan se at kravet om omsorg for begge parters interesser gir noe ekstra i forhold til opplysningsplikten.

Begge disse uttrykkene har en klar side til meglerens undersøkelsesplikt i emgll. § 3-7. Dette fordi hva som ”rimelig” og ”nødvendig” å undersøke/kontrollere av megler etter emgll. § 3-7 vil variere med kravet til hva som er ”god meglerskikk” og hva som inngår i det å ha ”omsorg” for begge parter i emgll. § 3-1. Det ser dessuten ut til at klagenemnden ikke har noen skarp avgrensning mellom begrepene, da det virker som de i stor grad prøver å få forholdet som er innklaget enten i samsvar med eller i strid med ”god meglerskikk”. Hva som er ”god meglerskikk” kommer derfor inn i tolkningen av emgll. §§ 3-6 og 3-7 også.

Meglerens viktigste kilde til informasjon om eiendommen er selgeren³⁷. Megleren vil derfor i en viss utstrekning kunne støtte seg på selgeren ved videreformidling av

³⁵ Se Rt. 1995 s 1350 (s 1356)

³⁶ Ot.prp s 20, NOU s 64 - 65

³⁷ Se Ot.prp s 24, NOU s 75

opplysninger til kjøper. I den grad det er i samsvar med ”god meglerskikk” eller ”omsorgsplikten” at megleren skal komme med opplysninger til kjøperen, kan megleren også være pålagt en plikt til å undersøke (kvalitetssikre) disse opplysningene utover det å stille spørsmål til selgeren. Som jeg tidligere har vært inne på sier lovteksten lite om hva slags krav som stilles til meglers kvalitets sikring av opplysninger som viderefremmes til kjøperen. Jeg vil derfor se litt på hva de andre rettskildene stiller opp som krav.

Når det gjelder kravene til ”god meglerskikk” og de krav til meglers opplysningsplikt som følger av dette vilkåret vil jeg i det følgende behandle rettslige og faktiske forhold samlet. Bakgrunnen for dette er at loven selv (se emgll. § 3-6) ikke opererer med noe naturlig skille mellom kategoriene, samt at også forarbeidene³⁸ legger opp til en felles behandling.

Kravene til ”god meglerskikk” i stor grad lovfestet i emgll. § 3-6. Det spørsmålet vi nå skal se på er hvorvidt kravet om ”god meglerskikk” i emgll. § 3-1 utvider opplysningsplikten i visse tilfeller³⁹. I den anledning vil jeg først belyse temaet generelt. Dette gjøres i stor grad med henvisning til forarbeidene. Deretter vil jeg trekke frem noen typetilfeller som har vært behandlet i praksis (pkt. 3.5).

Utgangspunktet for en kjøper må være at han overtar en eiendom med full uinnskrenket⁴⁰ eiendomsrett, samt at eiendommen har en faktisk tilstand som svarer til kjøperens rimelige forventninger⁴¹. Det betyr at ethvert avvik fra dette må opplyses fra selgers side for å unngå mislighold av kontrakten. Spørsmålet i denne fremstillingen er hvilke undersøkelser megler må foreta for å unngå å misligholde sin opplysningsplikt.

³⁸ Ot.prp s 24 – 25, samt NOU s 73 og 75

³⁹ Dette er forutsatt i en uttalelse fra kredittilsynet i tilknytning til tidligere emgll. § 11 ”god forretningsskikk”.

⁴⁰ Med unntak av de innskrenkninger som følger av lovgivningen

⁴¹ Hva som er en rimelig forventning drøftes ikke her. Reglene i avhendingsloven vil kunne avgjøre hva som er rimelig å forvente fra kjøperens side.

Det følger av ordlyden i emgll. § 3-1 1. ledd at eiendomsmegler må opptre i samsvar med ”god meglerskikk”, når han skal gi opplysninger til kjøper om eiendommen. Opplysningsplikten er derfor nær knyttet til meglereens undersøkelsesplikt i emgll. § 3-7, som jeg har vært inne på ovenfor.

Når det gjelder uttrykket ”god meglerskikk” er dette nærmere spesifisert i NOU s 44 og NOU s 64 - 65. Her henviser man i stor grad til bransjens egen praktisering av uttrykket ”god meglerskikk” og at uttrykkets innhold må fastslås ut ifra et skjønn. Det vises videre til kontrollinstansens⁴² praksis. I NOU s 44 antar utvalget at praktiseringen rundt inndragning av bevillinger fra Kredittilsynets side vil kunne påvirke og sette rammene rundt hva som anses som ”god meglerskikk”. I likhet med Tøgard⁴³ mener jeg at praksis rundt inndragning av bevillinger neppe vil kunne påvirke ”god meglerskikk” i særlig grad. Inndragning av bevillingen anses for å være et svært inngripende virkemiddel, og man benytter gjerne mindre inngripende virkemidler først. Når det derfor er tale om å inndra en bevilling er derfor bruddet med ”god meglerskikk” soleklart. Denne praksisen vil følgelig ikke i særlig utstrekning kunne si noe om grensene for hva som er ”god meglerskikk”.

Etter Ot.prp s 20 fastsetter man en retningslinje for skjønnnet. Det fremgår at ”en objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende vil måtte være utgangspunkt for fortolkningen av uttrykket « god meglerskikk ». Bransjens egen praksis kan medføre strengere, men neppe lempeligere krav til god meglerskikk enn det en slik objektiv norm medfører (se for øvrig pkt 2.0 ”bransjepraksis”). Etter høyesterettspraksis⁴⁴ er det dessuten fastslått at det gjelder et strengt ulovfestet aktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Dommen vil bli gjennomgått grundigere nedenfor.

Det følger videre av forarbeidene⁴⁵ at ”megleren vil på bakgrunn av kunnskaper og erfaring vite hvilke forhold kjøperen bør ha nærmere opplysninger om, og meglere vil ofte også lettere enn partene kunne skaffe opplysningene”. Dette gir etter mitt syn en

⁴² Kredittilsynet jf. emgll. § 2-7

⁴³ Tøgard p s 24

⁴⁴ Rt. 1995 s 1350, (s 1356)

⁴⁵ Ot.prp s 24, NOU s 73

god retningslinje for hvordan kravet til meglers opplysningsplikt bør være. I den grad megleren relativt enkelt eller lettere enn partene kan skaffe opplysninger fra ”sikrere” kilder enn selgeren bør megleren ha en plikt til å kvalitetssikre opplysningene. Dette bør også gjelde de opplysninger som ikke eksplisitt er pålagt megleren å kontrollere i emgll. § 3-6. Hvis opplysningen er av stor betydning for kjøper vil også det tale for at megler kvalitetssikrer opplysningene ved nærmere undersøkelser⁴⁶. I den anledning kan det nevnes at forarbeidene⁴⁷ sier at megler bør undersøke eiendommens grunnboksblad. Dette er sagt med særlig henblikk på de opplysninger megler er pliktig til å komme med etter emgll. § 3-6 (særlig opplysningene om registerbetegnelse, heftelser, samt areal). Denne uttalelsen må etter mitt syn tolkes slik at grunnboksbladet også må undersøkes for andre opplysninger enn de som megler ”plikter” å gi etter emgll. § 3-6 dersom disse antas å være av betydning for kjøperen av eiendommen⁴⁸.

Det følger også av forarbeidene⁴⁹ at megleren normalt bør besiktige eiendommen. Besiktigelsen kan utvide meglerens undersøkelsesplikt hvis han på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle får eller bør få mistanke om at de opplysningene som er kommet frem, er feilaktige, misvisende eller ufullstendige. Er det etter meglerens oppfatning sannsynlig at eiendommen er beheftet med faktiske feil (f.eks. råte, lekkasjer, setningsskader, angrep av skadedyr), kan han ha plikt til å sørge for ytterligere undersøkelse av den eiendom som formidles, eventuelt sørge for at kjøperen gjøres oppmerksom på forholdet. Det er i denne sammenheng viktig å huske på at man ikke kan forvente at megleren skal ha bygningskyndigkompetanse⁵⁰. Hva en megler bør få mistanke om beror etter Ot.prp s 20 på en objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende. Hvor denne objektive normen ligger er overlatt til praksis. Et eksempel på et forhold hvor megleren burde reagert på det bygningstekniske har vi i RG 1996 s 667 (Frostating). Saken dreier seg om en megler som blir gjort oppmerksom på noen sprekkdannelse i kjelleren på et hus av leieboeren i huset. Megleren unnlater både å undersøke dette forholdet nærmere, samt å gi opplysninger om sprekkdannelsen til kjøper av eiendommen. Retten fastslår at til tross for at man ikke kan regne med at

⁴⁶ Ot.prp s 44 – kommentarene til emgll. § 3-7, samt NEF’s etiske retningslinjer § 6

⁴⁷ NOU s 75

⁴⁸ se forøvrig Tøgard s 44

⁴⁹ Ot.prp s 24

⁵⁰ NOU s 65

megleren er bygningskyndig så har megleren en plikt til å undersøke forhold ved det bygningstekniske som han blir gjort oppmerksom på evt. viderebringe opplysningene til kjøper, og som megleren burde forstå er av betydning for kjøperen. Det at megleren blir gjort oppmerksom på et slikt forhold vil utvide meglerens opplysnings- og undersøkelsesplikt.

Det fremgår videre av forarbeidene⁵¹ at meglers plikt til å foreta undersøkelser vil variere med viktigheten av opplysningene for kjøperen og hvor arbeidskrevende det vil være for megleren å kvalitetssikre opplysningen.

3.3 Retningslinjer for når megler bør foreta undersøkelser etter høyesterettspraksis - Innledning

Når det gjelder aktsomhetsvurderingen vil jeg her se på om Høyesterett skiller mellom rettslige og faktiske forhold i sin fastsettelse av aktsomhetsnormen, samt hvilke krav Høyesterett stiller opp. Jeg vil etter det gi min egen vurdering av hvorvidt de krav dommene stiller opp er hensiktsmessige.

Jeg har tidligere vært inne på at det etter den nye lovens ikrafttredelse foreligger tre aktuelle Høyesterettsdommer som omhandler eiendomsmeglers opplysningsplikt og undersøkelsesplikt. Jeg har tidligere sagt at også rettspraksis etter den tidligere lov om eiendomsmegling er relevant. I det følgende vil jeg legge hovedvekten på dommer avsagt etter den nye loven, da de er nyere og derfor gir et bedre uttrykk for hva som er ”god meglerskikk” og hva som ligger i ”omsorg for begge parter” etter dagens standarder (begrepene er ment å være dynamiske jf pkt . 2.1).

3.3.1 Hvilke retningslinjer er fastsatt av Høyesterett?

Rt. 1995 s 1350 dreier seg om en kjøper som hadde kjøpt et bolighus. Det var gitt opplysninger fra megleren om at huset hadde en ”hybelleilighet”. Denne leiligheten viste seg å ha visse mindre mangler⁵² for å kunne benyttes til beboelse, og noe større

⁵¹ Ot.prp. s 44

⁵² Takhøyden var litt for lav, samt at vindusflaten var litt for liten

mangler for å kunne bli godkjent som selvstendig boenhet. Det var noe uklart hvilket av kravene som måtte være tilfredsstillende for å kunne benytte ”hybelen” til utleie.

Høyesterett kom imidlertid til at dette var av underordnet betydning i saken. Megleren hadde ikke handlet erstatningsbetingende uaktsomt ved ikke å undersøke lovligheten av å leie ut hybelen. Begrunnelsen for dette var for det første at avvikene i forhold til kravene om beboelse var små: vinduene var bare litt for små og det dispensereres ofte fra kravet om takhøyde, og at megleren i noen grad kunne basere seg på den bygningsskyndige takstmannens opplysninger. Høyesterett har i denne dommen for det første fastslått at denne handlemåten er kritikkverdig. Eiendomsmeglere skal normalt kvalitetssikre opplysninger av denne karakteren bedre. Det er for det andre fastslått at det er et visst spillerom for kritikkverdig adferd før adferden anses som erstatningsbetingende for megleren⁵³.

Rt. 1996 s 407 dreier seg om salg av en obligasjonsleilighet. Spørsmålet var om megleren pliktet å gi opplysninger om kjøperens rett til å selge obligasjonen videre uten spesielle begrensninger med hensyn til prisen utover hva markedet kan gi. Høyesterett kom til at megleren ikke hadde en slik opplysningsplikt, da et videresalg ikke fremsto som nærliggende for kjøperen (evt. at dette ikke var synbart for megleren). I denne saken visste dessuten kjøperen at et videresalg var betinget av gårdeierens samtykke, samt at hun burde vite at gårdeieren kunne komme med innsigelser ang. prisen ved et evt. videresalg fra hennes side. Retningslinjen som Høyesterett fastsetter for meglerens plikt til å komme med opplysninger knyttet til muligheten for å få igjen overprisen på obligasjonen (evt. tjene på handelen) ovenfor kjøperen, er hvorvidt megleren bør forstå at et videresalg av obligasjonen er nærliggende for kjøperen.

Etter mitt syn er denne saken litt spesiell fordi kjøperen her i stor grad er skyld i sin egen situasjon (hun erklærer overfor gårdeier at hun har kjøpt obligasjonen til en betydelig lavere sum enn hun i virkeligheten har betalt for den). Dette skjer uten at megler blir informert om dette. Kjøper bør da selv forstå at det i fremtiden kan bli vanskelig å få gårdeiers samtykke til å omsette obligasjonen til en betydelig høyere sum enn pålydende.

⁵³ Se særlig s 1356

Rt. 1999 s 408 dreier seg om manglende undersøkelse (kvalitetssikring) av opplysninger som blir gitt kjøper av en borettslagsleilighet. Saken dreier seg konkret om opplysningsplikt etter emgll. § 3-6 1. ledd, nr. 4, ”tilliggende rettigheter”. Saken er likevel interessant i forhold til ”god meglerskikk” fordi ”god meglerskikk” kan utvide den positive oppregningen i emgll. § 3-6 1. ledd. Det ble opplyst i prospektet at leiligheten disponerte en garasjeplass, mens dette viste seg ikke å være tilfelle. Megleren hadde i dette tilfelle kontrollert selgerens opplysninger ved en telefonisk henvendelse til OBOS, og dette ble ansett for å være tilstrekkelig til tross for at det var salg av et dødsbo. Det kan derfor ikke oppstilles noe krav om å få opplysninger av denne karakter skriftlig bekreftet.

3.3.2 Rettspolitiske vurderinger av retningslinjene

Etter *Rt. 1995 s 1350* kan vi fastslå at selv om megleren burde ha kjent til reglene knyttet til lovlig utleie vil det ikke være erstatningsbetingende å ta feil her. Etter min oppfatning er dette å stille for lave krav til megleren. Høyesterett er selv inne på at utleiemulighet vil være av betydning for de aller fleste kjøpere av eiendommer hvor dette er aktuelt. Det at en bolig har utleiemuligheter og faktisk også leies ut er ikke uvanlig, og bør være en kjent problemstilling for en megler som har omsetning av eiendom som sitt yrke. Megleren er slik jeg ser det i betydelig bedre stand enn både selgeren og kjøperen til å kontrollere at enheten kan leies ut etter de offentligrettslige regler som gjelder på dette område. Når man da gir opplysninger i prospektet om utleiemuligheter bør derfor megleren på befaringen av eiendommen ha sjekket at det faktisk er lovlig å leie ut etter de offentligrettslige reglene. Det at man her overlater dette ansvaret til takstmann finner jeg også lite tilfredsstillende. Megler bør på selvstendig grunnlag vite hvilke krav som gjelder for å kunne leie ut, eventuelt se problemstillingen. Forhold megler selv kan kontrollere/undersøke på befaringen bør han selv undersøke. Når det derimot gjelder de bygningsmessige krav for å kunne leie ut bør megler kunne stole på takstmannens opplysninger når det gjelder det rent bygningstekniske, da man ikke kan forlange at megleren skal være bygningskyndig.

Så liberale krav Høyesterett har stilt opp for meglerne her kan bidra til å undergrave hele bransjens tillit i markedet. Noe som også er avdekket gjennom flere undersøkelser den senere tid⁵⁴. Selv om Høyesterett her uttaler at forholdet er kritikkverdig ville det etter mitt syn vært mer preventivt om det også hadde vært erstatningsbetingende for megler ikke å undersøke dette forholdet.

Når det gjelder Rt 1996 s 407 dreier den seg om salg av obligasjon i leieforhold. Etter mitt syn er det særlig grunn til å være varsom for en megler når det gjelder salg av obligasjonsleiligheter, da det er en utpreget oppfatning hos folk flest at man har en sterkere posisjon ovenfor gårdeier ved leie av en obligasjonsleilighet enn i et vanlig leieforhold. I slike tilfeller burde man slik jeg ser det gitt kjøper en skriftlig orientering om hva kjøpet av obligasjonen innebar, og hvilken rettslig stilling hun får etter salget. Dette vil både være opplysende for kjøper, samt bedre bevissituasjonen ved en evt. rettssak (konfliktforebyggende). Selv om denne saken var spesiell med tanke på kjøpers forhold synes jeg Høyesterett gjerne kunne ha satt opp generelle retningslinjer av ved overdragelse av obligasjonsleiligheter i en obiter dicta uttalelse på generelt grunnlag.

Når det gjelder Rt. 1999 s 408 fastslår den at megler ikke trenger å få opplysninger av denne typen skriftlig bekreftet av forretningsføreren. Jeg er enig i at man ikke bør ha en kategorisk regel som forlanger at slike opplysninger må gis skriftlig. Kredittilsynet ser ut til å ha samme oppfatning⁵⁵. Bakgrunnen for dette er at et slikt krav kan føre til betydelig ekstraarbeid for forretningsførerne, samt at det kun gir svært liten ekstra trygghet for kjøperen at opplysningene stemmer. En del rettigheter er dessuten ikke nedfelt i skriftlig form, noe som medfører at forretningsførerne får en ekstra jobb utover det å kopiere en avtale. Dette vil kunne føre til økte kostnader. Hvis de tilliggende rettighetene er av særlig viktighet bør megler, etter mitt syn, likevel få opplysningene skriftlig bekreftet for å unngå misforståelser som kan oppstå ved telefonisk kontakt.

⁵⁴ Se f.eks Aftenposten morgenutgave 2. februar 2004

⁵⁵ Se rundskriv 21/98 siste avsnitt, hvor det forutsettes at opplysninger kan gis muntlig over telefon av forretningsfører.

3.4 Generelt om meglers ansvar for opplysninger han gir i sin markedsføring av eiendommen på bakgrunn av bransjepraksis og underrettspraksis

Underrettspraksis etter Rt. 1995 s 1350 kan tyde på at kravene til megleren er skjerpet siden dommen i Høyesterett. Når megleren inntar opplysninger i et prospekt som på generelt grunnlag kan sies å være av betydning for kjøper, går trenden i underrettspraksis i retning av erstatningsansvar for megleren. RG 2001 s 1312 (Tønsberg byrett) gjelder nesten et identisk faktum, og megleren ble her ikke hørt med at han kunne stole på takstmannens opplysninger om utleie. Det fremkommer riktig nok i dommen at megleren var klar over at takstmannen vanligvis ikke sjekket lovligheten av utleien med kommunen. Dette svekker etter mitt syn ikke verdien av uttalelsen på generelt grunnlag i særlig grad, da retten her har hatt et behov for å distansere seg fra uttalelsen i Rt. 1995 s 1350.

I RG 1999 s 451 dreide det seg om opplysninger gitt i prospektet om muligheter til å fradele en tomt. Lagmannsretten uttaler at *”Det må forventes at eiendomsmegleren gjennomfører nærmere undersøkelser om forholdet før han går ut med positive opplysninger av den typen det her gjelder, i sin markedsføring av eiendommen.”*. Med opplysninger *”..det her gjelder..”* menes opplysninger som i sin alminnelighet antas å ha betydning for kjøpere av eiendommen. En tilsvarende rettssetning er uttalt i RG 1997 s 252 som henviser til praksis fra klagenemnda i sak 44/94. Denne saken fra klagenemnda er avsagt før dommen i Høyesterett, og den bør rettskildemessig sett ha svært liten vekt da Høyesterett ser ut til å ha en litt annen oppfatning. Uttalelsen har imidlertid fått støtte i flere underrettsdommer etter høyesterettsdommen og da kravet til *”god meglerskikk”* er ment å være dynamisk antar jeg at saken er gir uttrykk for hva som er god meglerskikk i dag. Personlig er jeg derfor av den oppfatning at denne rettssetningen nå må kunne gjelde generelt i dag.

I RG 1997 s 252 (Borgarting) gjaldt saken meglers bruk av ordet *”mulighet”* i sin markedsføring av en eiendom. Megleren hadde skrevet i salgsprospektet at eiendommen hadde mulighet til å fradele en parsell, med tanke på å kunne oppføre en bolig på denne parsellen. Retten var av den oppfatning at bruk av ord som *”mulighet”* må forstås slik at det er kjøperen som sitter med valget om hvorvidt han ønsket å foreta denne delingen eller ikke. I denne saken var det i beste fall tvilsomt om en slik mulighet lot seg

realisere etter offentligrettslige regler. Megleren hadde etter rettens syn derfor en plikt til å undersøke hvordan offentlige myndigheter stilte seg til en slik mulighet før han benyttet det i sin markedsføring av eiendommen.

Av denne dommen kan vi derfor fastslå at før megler forespeiler muligheter for kjøper må han enten undersøke hvorvidt disse mulighetene faktisk lar seg gjennomføre, eller angi for kjøper hva usikkerhetselementene ved en evt. utnyttelse av mulighetene er. Denne dommen går derfor enda lengre i å understreke at ting som det gis positive opplysninger om må stemme med virkeligheten.

Bransjen har etter denne dommen gått over til å benytte ord som ”antatt mulighet” og lignende for å komme rundt denne undersøkelsesplikten. Hvorvidt dette er nok uten å angi hvor usikkerhetselementene ligger, er etter mitt syn tvilsomt på bakgrunn av dommen fra lagmannsretten. Hvis man skal bruke slike uttrykk bør man etter mitt syn angi hva antagelsene bygger på i salgsprospektet evt. på annen dokumenterbar måte. I denne sammenheng er det viktig å huske på at formidling av bolig foregår til forbrukere som i all hovedsak har lite kjennskap til rettsreglene knyttet til slike ”antatte muligheter”. Forbrukerhensyn bør tillegges vesentlig vekt etter mitt syn når man skal vurdere hvordan man kan markedsføre eiendommer.

3.5 Typetilfeller av saker der megleren kan ha en opplysningsplikt - kasuistikk

Til nå har jeg på generelt grunnlag sett på hvorvidt megleren har en undersøkelses- og opplysningsplikt. I det følgende vil jeg se på enkelte typetilfeller av saker spesielt. Sakene er valgt på bakgrunn av hvilke saker som i praksis har vist seg å by på problemer, samt at jeg finner de illustrative for å belyse dette temaet.

3.5.1 Har megler plikt til å opplyse om naboforhold

Denne problemstillingen kan deles i to. For det første er spørsmålet hvorvidt megler må viderebringe informasjon han kjenner til om naboforhold. For det andre er spørsmålet hvilke undersøkelser megler må foreta knyttet til naboforholdet for å avdekke eventuelle problematiske sider.

Ovenfor har jeg nevnt at megleren bare har en plikt til å viderebringe opplysninger han må forstå er av betydning for kjøperen og at denne normen er objektiv. Det at naboen er skiftarbeider og kommer hjem til alle døgnets tider må for eksempel være et forhold man generelt sett ikke behøver å opplyse om. Bakgrunnen er at naboen for det første er forpliktet til å følge alminnelige husordensregler ved å være stille når han kommer på natten, samt at det å ha en nabo som har nattarbeid må anses som helat alminnelig i dag (naboen kan jo også skifte yrke rett etter salget). Hvis derimot naboen driver med mer spesielle aktiviteter (nattklubb, døgnåpen butikk etc.) bør det opplyses om dette. Når det gjelder hvilke undersøkelser som må foretas har klagenemnda⁵⁶ fastslått at megleren ikke trenger å foreta undersøkelser så lenge det ikke er omstendigheter som tyder på at megleren kjente eller burde kjenne til det problematiske naboforholdet. Av dette kan det utledes at megleren ikke har en plikt til å ta opp denne problemstillingen med selgeren uoppfordret. Hvis megleren derimot kjenner til at kjøperen har spesielle behov vil meglerens plikt til å foreta undersøkelser rundt naboforholdet øke, slik at det kan avklares om naboforholdet ikke er til hinder for kjøperens tiltenkte bruk.

3.5.2 Arealavvik

Jeg har ovenfor under gjennomgangen av emgll. § 3-6 kommet til at eiendomsmegler kun har en formidlingsplikt når det gjelder arealangivelser. Selv om det ikke følger ytterligere krav om undersøkelser av arealet etter en naturlig tolkning av emgll. § 3-6 kan kravet om ”god meglerskikk” i emgll. § 3-1 og kravet om å undersøke opplysninger i rimelig utstrekning etter emgll. § 3-7 komme inn i tolkningen av emgll. § 3-6, noe jeg har vært inne på i pkt 3.21. Det er fra Kredittilsynets side fremholdt at kravet til ”god meglerskikk” kan hjemle ytterligere krav til undersøkelser/ kvalitetssikring utover det som følger av emgll. § 3-6⁵⁷.

Forarbeidene sier ikke noe om meglers plikt til å kvalitetssikre opplysninger utover det som følger av forarbeidene til emgll. § 3-6 (se ovenfor). Meglers plikt til å kvalitetssikre opplysningene om areal må derfor spesifiseres nærmere av andre kilder.

⁵⁶ Sak 43/94

Når det gjelder praksis fra klagenemnden har nemnden behandlet en rekke saker knyttet til meglers ansvar for gale arealangivelser. De senere års saker er i stor grad kun en henvisning til de tidligere saker, hvor nemnden utarbeidet prinsipper for i hvilken grad megler har ansvar for gale arealangivelser.

I sak 32/93 fastslår nemnden at megleren normalt må ha ansvar for arealopplysningenes riktighet. Megler kan ikke gå fri for ansvar ved å stole på takstmannens opplysninger. Dette passer godt med de generelle standpunkter som er tatt i underrettspraksis den senere tid knyttet til meglers ansvar for positivt gitte opplysninger i markedsføringen av eiendommen (se ovenfor). Tilsvarende resonnement er fulgt opp i sak 70/93⁵⁸.

Av underrettspraksis er meglers ansvar for uriktig arealangivelse behandlet i RG 1999 s 273 (Oslo byrett). I dette tilfellet dreier det som uriktig arealangivelse⁵⁹ av tomten. Retten konkluderer med at megleren må undersøke eiendommens grunnboksblad for å ha oppfylt sin undersøkelsesplikt. Bruk av andre kilder (Oslo adressebok, GAB-registeret m.fl.) er ikke tilstrekkelig for å oppfylle de plikter megler har til å kvalitetssikre opplysningene etter emgll. §§ 3-6 og 3-7. En dom fra tingretten har vanligvis ikke spesielt stor vekt. I dette tilfelle følger det imidlertid av massiv nemndspraksis at megleren er ansvarlig for uriktig arealangivelse så sant han ikke har gjort det som er mulig for unngå feil. Når dommen i tingretten går i samme retning som massiv nemndspraksis vil vekten av dommen øke.

3.5.3 Meglers plikt til å undersøke om eiendommen har ferdigattest, brukstillatelse mv.

Problemstillingen her er hvor langt meglers plikt til å kvalitetssikre selgerens opplysninger på dette område går. En evt. plikt til å undersøke dette må følge av emgll. § 3-7. Lovteksten tilsier at megler skal undersøke dette om det er rimelig og innhente og kontrollere disse opplysningene. Høyesterett har ikke tatt stilling til dette spørsmålet, og

⁵⁷ Se kommentarutgaven s 64

⁵⁸ I denne saken er arealopplysningene kun basert på informasjon fra selgeren, og er således ikke helt sammenlignbar.

jeg kan heller ikke se at spørsmålet har vært direkte avgjort av underrettene. Selger er i denne situasjonen den nærmeste til å vite om de bygningene som er på eiendommen hans innehar de nødvendige offentlige tillatelser. Når det gjelder bransjepraksis har klagenemnden⁶⁰ kommet til at megleren ikke har noe ansvar for å sjekke slike forhold med mindre det foreligger særskilte omstendigheter som gjør at megleren bør undersøke forholdet nærmere⁶¹. Etter gjeldende rett kan jeg derfor ikke se at megleren skulle ha noen plikt til å ta opp denne problemstillingen på eget initiativ med mindre det foreligger såkalte ”særlige omstendigheter” som skulle tilsi det motsatte.

Av hensyn til selgeren, som ofte er meglerens klient, mener jeg megleren bør ta opp denne problemstillingen med selgeren. Dette kan gjøres enkelt ved at det på oppdragsskjemaet er et spørsmål om dette. Dette vil hjelpe selgeren til å tenke etter om det skulle være forhold som mangler de nødvendige tillatelser. Et forhold som dette kan være lett for selgeren å glemme når bygningen(e) ble oppført for lenge siden og han fortsatt sitter på en midlertidig brukstillatelse. Min erfaring er dessuten at kommunene ikke er så flinke til å følge opp slike forhold, slik at man ikke kan forvente at kommunen tar tak i forholdet etter en viss tid. Jeg kan heller ikke se at et slikt spørsmål fra megler til selger er urimelig arbeidskrevende mv. En plikt for megler til å sjekke dette forholdet med kommunen ved et hvert salg vil etter mitt syn ikke være hensiktsmessig, da de aller fleste eiendommer vil ha dette forholdet i orden. En slik obligatorisk undersøkelse vil da gjøre meglertjenesten unødig dyrere i de fleste tilfeller.

3.5.4 Meglers plikt til å komme med opplysninger om strøkets karakter

Problemstillingen i dette avsnittet er å kartlegge hvilken plikt megler har til å komme med informasjon om strøkets karakter av betydning for kjøperen. Typiske opplysninger om strøkets karakter kan være at eiendommen er utsatt for rasfare, flom, vind, har høyere radon-verdier⁶² enn anbefalt mv. En eiendomsmegler må normalt anses for å

⁵⁹ Avviket var på 36%

⁶⁰ Se sak 102/00

⁶¹ Slike særlige forhold kan typisk være at eiendommen ligger i strøk hvor det er utbredt med ulovlig bebyggelse, typisk i 100- meters belte langs sjøen og lignende.

⁶² Radon er et grunnstoff som finnes naturlig i grunnen og som avgir stråling. I store mengder vil denne strålingen kunne være helseskadelig, og bygninger i strøk med høy stråling anbefales å få montert en

kjenne det strøk han formidler eiendommer i godt. Selv om selgeren her vil være meglerens viktigste kilde til kunnskap om eiendommen, bør megleren også på eget initiativ skaffe seg kunnskap om et område før han begynner å formidle boliger der. Det betyr at opplysninger av denne karakteren som er alminnelig kjent på stedet må megleren kjenne til, samt viderebringe til potensielle kjøpere av eiendommen. Et forhold som f.eks høye radon-verdier er noe som knytter seg til spesielle deler av landet, og når man selger eiendommer i disse delene bør man enten gjøre kjøper oppmerksom på risikoen eller be selger foreta en radonmåling. Det samme kan sies om ugunstige vindforhold og rasfare.

Jeg har ovenfor nevnt at en megler normalt skal foreta befaring på de eiendommer han formidler. På denne befaringen skal megleren få med seg informasjon av denne karakteren dersom meglere generelt ville fatte mistanke til at noe ved strøkets karakter skulle tilsi nærmere undersøkelser. Det betyr at opplysninger av denne karakteren som ikke er alminnelig kjent bør man kunne forvente at en megler opplyser om dersom dette ville vært kartlagt av en alminnelig erfaren og aktsom megler⁶³ på befaringen.

3.5.5 Meglers plikt til å komme med opplysninger om forhold som kan ha psykisk innvirkning på markedet, men som ikke kan anses som faktiske eller rettslige mangler

Megler skal komme med opplysninger han kjenner til om eiendommen som vil være av betydning for kjøperen. Spørsmålet her er hvorvidt dette også gjelder opplysninger om eiendommen og strøket som verken går på den faktiske eller rettslige tilstanden til eiendommen. Dette kan typisk være opplysninger om at det på eiendommen har vært ulike hendelser som selvmord, drap og andre bestialske forbrytelser. Det kan også være at forholdet ikke knytter seg til noen spesiell hendelse, men at det er en oppfatning på stedet at det rett og slett spøker på eiendommen, eller at eiendommen i tidligere tider ble benyttet som gravlund m.m.

spesiell gummimembran. Denne membranen er dyr å montere på eksisterende bygninger uten slik membran.

Opplysninger av denne typen kan etter mitt syn ikke i sin alminnelighet sies å være av betydning for en kjøper, men kan ha betydning for personer som er spesielt følsomme for denne type hendelser.

Opplysninger av denne type ligner ikke på den type opplysninger som er omfattet av meglerens plikter i emgl. § 3-6. Jeg kan heller ikke se at forarbeidene behandler denne problemstillingen spesielt. Høyesterett har ikke tatt direkte stilling til denne problematikken etter det jeg vet. Det finnes, etter det jeg vet, enkelte dommer fra underrettene hvor selger har vært saksøkt med bakgrunn i avhl. § 3-7 (manglende opplysninger om eiendommen). Problemstillingen knyttet til meglerens undersøkelsesplikt og evt. opplysningsplikt har derfor ikke vært satt på spissen.

Det er på det rene at slike opplysninger kan ha innvirkning på prisen markedet vil gi for eiendommen. Sett i et slikt lys er det en opplysning som vil være av betydning for enhver kjøper av eiendommen, da praktisk talt alle markedsaktørene vil være opptatt av verdien ved et evt. videresalg. Man kan imidlertid anta at jo mer "normalt" forholdet anses for å være, jo mindre innvirkning vil forholdet ha på markedet. Tidsmomentet vil også kunne spille inn. Hendelser som nylig har funnet sted vil ofte påvirke markedet mer enn hendelser som fant sted for lang tid tilbake.

Visse opplysninger av den karakteren vi her snakker om kan imidlertid egne seg svært dårlig for alminnelig offentliggjøring (i f.eks prospekt, takst, annonse og lignende). Dette fordi opplysningene kan fortelle allmennheten om familietragedier og lignende. De har også en side til reglene om taushetsplikt jf emgl. § 5-1 ("...personlige forhold...") uten at jeg går nærmere inn på dette her. Dette er opplysninger de fleste selgere ønsker blir meddelt så få mennesker som mulig.

Det er likevel klart at i den grad opplysningen i sin alminnelighet vil påvirke prisen på eiendommen utover det ubetydelige, har en kjøper krav på å få denne opplysningen før han er bundet av sitt bud. Dette betyr at hvis megler sitter med kunnskap om slike

⁶³ Ot.prp. s 24

forhold må de meddeles til kjøperen. Teorien⁶⁴ har foreslått at slike opplysninger ikke behøver å komme frem i markedsføringen av eiendommen, men at kjøper blir gjort oppmerksom på forholdet når han har avgitt et bud selger vil akseptere. Etter at opplysningen blir gitt kjøperen vil han få muligheten til å trekke seg fra sitt bud evt. senke dette. På denne måten ivaretar man kjøpers behov for informasjon om eiendommen, samtidig som man i stor utstrekning unngår at selgers ”interne forhold” blir bredt markedsført. Jeg finner at teoriens løsning angir gode og veloverveide retningslinjer i slike tilfeller som ivaretar begge parters interesser på en akseptabel måte.

Etter mitt syn må meglers undersøkelsesplikt begrense seg til å stille selger spørsmål om eiendommens historie, med mindre det foreligger omstendigheter som skulle tilsi noe annet. Selger er den nærmeste til å ha kunnskap om slike forhold, samtidig som det i de aller fleste tilfeller ikke finnes andre kilder som på en sikker måte kan bekrefte slike opplysninger. Et slikt spørsmål trenger ikke innebære spesielt mye ekstra arbeid for megler, da dette kan tas inn i oppdragsskjemaet mellom selger og megler ledsaget av en kort veiledning fra meglers side med tanke på hvilke type forhold man sikter til.

3.6 Kort om forholdet til meglers taushetsplikt

Megleren har taushetsplikt om det de får vite om noens personlige forhold eller drifts- og forretningsforhold jf. emgl. § 5-1. I denne oppgaven som dreier seg om opplysningsplikt ved salg av boliger i forbrukerforhold vil opplysninger om noens personlige forhold være det som i all hovedsak er aktuelt. Megleren kan også bli pålagt taushet av sin oppdragsgiver om ulike forhold.

Hvis megleren skulle bli pålagt taushet om forhold megleren har en plikt til å opplyse medkontrahenten (i de fleste tilfeller kjøperen) om, må megleren for det første gjøre oppdragsgiveren oppmerksom på forholdet. Hvis oppdragsgiveren insisterer på at forholdet ikke skal viderefremmes må megleren trekke seg fra oppdraget, da han ellers vil komme i ansvar overfor medkontrahenten.

⁶⁴ Bergsåker s 200 - 201

Når det gjelder svært personlige forhold har jeg ovenfor (avsnitt 3.55) vært inne på at megleren også må opplyse medkontrahenten om disse forholdene, hvis de er egnet til å påvirke verdien av eiendommen for kjøperen utover det ubetydelige. Her bør imidlertid megleren gi opplysningene til medkontrahenten så diskret som mulig slik at hensynet til oppdragsgiveren blir best mulig ivaretatt. Jeg har ovenfor skissert en mulig måte å gjøre dette på. Hvis dette ikke er aktuelt for oppdragsgiveren må megleren trekke seg fra oppdraget.

3.7 På hvilket tidspunkt skal opplysningene som gis til kjøper undersøkes

Dette spørsmålet er egentlig et spørsmål om på hvilket tidspunkt megler må foreta undersøkelsene for å kvalitetssikre de opplysningene som skal bringes til kjøper av eiendommen. Det er to hensyn som står mot hverandre her. På den ene siden er det en fordel for kjøper at han får opplysningene i god tid før handelen slik at han har god tid til å sette seg inn i dem og gjøre seg opp en mening om deres betydning. På den andre side er det en fordel for kjøper at opplysningene er kvalitetssikret så tett opp til handelen som mulig. Dette fordi opplysningene da vil kunne gi et riktigere bilde av eiendommens beskaffenhet (både fysisk og rettslig) på salgstidspunktet. Forarbeidene⁶⁵ legger opp til at det normale vil være at opplysningene gis i så god tid at kjøperen kan studere dem i ro og mak. Dette må etter min syn tolkes slik at kjøperen skal kunne få opplysningene med seg hjem og eventuelt ha tid til å foreta visse undersøkelser selv, om han føler behov for det.

Jeg antar at det er ganske sjeldent det oppstår forhold etter undersøkelser av opplysningene av betydning, og at forarbeidenes løsning derfor bør være hovedregelen. Dette vil også være en fordel for megleren som da kan foreta en samlet undersøkelse under ett for alle opplysninger. Får megler mistanke om at opplysninger som er gitt ikke lenger stemmer på bakgrunn av etterfølgende forhold må han undersøke forholdet på nytt og gi oppdatert informasjon til kjøper⁶⁶.

⁶⁵ NOU s 73

⁶⁶ Se forøvrig Tøgard s 47

3.8 Opplysninger megler ikke behøver å undersøke om eiendommen

Selv om det for enkelte personer vil kunne ha stor betydning hvem som har bodd på eiendommen tidligere, om det er mange utlendinger i nabolaget, om det bor folk med homofil legning i blokken, hvilke religion flertallet i nabolaget praktiserer mv. kan man ikke forlange at megleren skal undersøke slike forhold med henvisning til at dette er ”..nødvendige opplysninger..” etter emgll. § 3-7. For det første har ikke megleren tilgang til noe register eller lignende hvor slike opplysninger fremkommer. En slik undersøkelse vil derfor enten måtte bestå i å spørre selgeren eller i at megleren foretok en spørreundersøkelse i nabolaget. Det siste vil ikke være rimelig å pålegge megleren jf ordlyden emgll. § 3-7, da dette fort vil være svært arbeidskrevende. Folk kan dessuten nekte å svare på disse spørsmålene og verdien av undersøkelsen ville da blitt minimal. Det første alternativet som består i å spørre selgeren vil selvfølgelig kunne ha en viss verdi, men det er klart at man ikke kan gi disse opplysningene videre i et salgsprospekt⁶⁷.

Hvis en kjøper spesifikt stiller spørsmål om et slikt forhold vil megleren måtte svare på spørsmålet om han faktisk vet at et slikt forhold er tilfelle. I den grad han ikke vet må han ta problemstillingen opp med selgeren. Selgeren vil da måtte svare på spørsmålet i den grad han kjenner eller må kjenne til et slikt forhold jf. Avhl. § 3-7⁶⁸. Opplysninger av denne karakteren bør, etter mitt syn, dessuten være rimelig sikre. Rykter om at en nabo for eksempel er homofil eller tater bør etter mitt syn ikke bringes videre selv om slike rykter verserer, da dette kan føre til uønskede problemer for dem det gjelder om man skulle ta feil.

3.9 Opplysningsplikt overfor selgeren

Meglerens opplysningsplikt overfor selgeren er av en litt annen karakter enn opplysningsplikt overfor kjøperen. Dette er det flere grunner til. For det første er selgeren selv kilde for en rekke av de opplysninger som megleren videreformidler til

⁶⁷ Det hadde virket svært stigmatiserende om det i salgsprospektet hadde stått noe slikt som: ”Det gjøres oppmerksom på at min nabo i 2.etg er homofil”.

⁶⁸ Se Bergsåker s 201 - 202

kjøperen⁶⁹. For det andre har både megleren og kjøperen ofte det samme målet, nemlig å oppnå høyest mulig pris for eiendommen som selges. Megleren vil derfor også av egeninteresse stille selgeren spørsmål om forhold som kan ha positiv innvirkning på kjøpesummen. På den annen side vil også selgeren ha et behov for opplysninger og rådgivning. Jeg vil i det følgende trekke ut noen typetilfeller av opplysninger og råd som megleren bør komme med ovenfor sin selger.

3.9.1 Meglers ansvar for å opplyse om selgers ansvar etter avhendingsloven overfor kjøper

Alle eiendommer som selges gjennom megler i dag, selges med en "som den er" - klausul eller tilsvarende. Det at noe selges "som den er" vil for folk flest kunne fortone seg som om eiendommen de selger ikke kan ha mangel (med mindre det har oppstått en mangel mellom besiktigelsen og overtagelsen). Avhendingsloven gir imidlertid preseptoriske regler⁷⁰ (i forbrukerkjøp) som tilsier at eiendommen likevel kan ha en mangel.

Etter mitt syn har meglerne her en viktig oppgave i å informere selgeren om hvilket ansvar han har etter avhendingsloven. Dette vil kunne bidra til at selgeren gir kjøperen et riktigere bilde av den eiendommen han skal kjøpe, noe som igjen kan forhindre konflikter. For det andre bør megleren til en viss grad informere selgeren om mulige risikoavlastende muligheter som eierskifteforsikringer, tilstandsrapporter m.m.

Etter å ha spurt noen større meglerforetak i Oslo⁷¹ på hvilket tidspunkt de tar opp denne problemstillingen med sin selger virker det som om praksis er varierende. Når det gjelder informasjon om selgerens ansvar etter avhendingsloven gir ingen av de spurte firmaene uoppfordret informasjon om selgers ansvar etter avhendingsloven. Er det

⁶⁹ Se NOU s 75 og Ot.prp s 24

⁷⁰ Se avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9

⁷¹ Denne undersøkelsen er en stikkprøve hvor fire meglerkontorer fra noen av de største meglerkjedene i Norge ble stilt noen spørsmål knyttet til denne problemstillingen. Undersøkelsen er ikke ment å være noen vitenskaplig undersøkelse for å kunne si noe om meglerbransjen generelt. Undersøkelsen er kun ment for å illustrere et eksempel. Forutsetningen for at meglerkontorene ville svare var at navnet til kontoret ikke skulle knyttes til kritikkverdige forhold. Jeg har derfor valgt å utelate navnet på kontorene (navnet på kontorene er dessuten av underordnet betydning etter mitt syn).

spørsmål vil disse derimot bli besvart. Det henvises i stor grad til prospektet som selger oppfordres til å lese gjennom. Prospektene har ofte en formulering som legger seg relativt tett opp til ordlyden i avhl. § 3-9 og sier lite utover den informasjonen man får ved å lese avhendingsloven selv. En nærmere gjennomgang av det enkelte salgsobjekt kommer først ved kontraktsundertegningen (kontraktsmøte). Selv om dette møte klargjør/ presiserer noe, vil det juridisk sett være for sent, da bindende kjøpsavtale allerede er inngått.

Når det gjelder eierskifteforsikring er meglerne relativt flinke til å opplyse selger om muligheter til å tegne en slik forsikring. Ofte følger et spørsmål om eierskifteforsikring av oppdragsskjemaet mellom megleren og selgeren. Dette skyldes trolig dels at det er en trygghet for selger og i den anledning en service overfor kunden, men trolig også dels at enkelte av meglerkontorene får provisjon i en eller annen form fra eierskifteforsikringsselskapene ut i fra hvor stort salget av eierskifteforsikringer er til meglerkontorets kunder. Når det derimot gjelder informasjon om hva forsikringen dekker virker praksis noe mer varierende, men i hovedsak ser det ut til at meglerne henviser til forsikringsavtalen og svarer på spørsmål i den grad det skulle være noen. Det gis etter det jeg kan se ikke uoppfordret en gjennomgang av hva forsikringen dekker.

Spørsmålet om hva forsikringen dekker og hvilket ansvar selgeren har etter avhendingsloven henger nøye sammen, da det er noe av selgers ansvar etter avhendingsloven han forsikrer seg mot. Etter min oppfatning er det lett for selger å tro at han er forsikret mot alle krav som skulle oppstå i reklamasjonstiden slik forsikringen selges inn til selgeren, noe som i de aller fleste tilfellene ikke stemmer⁷².

⁷² Man er kun forsikret mot ansvar etter avhl. § 3-9, ikke etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 (her kan selskapet søke regress hos selger) etter de forsikringspolisene jeg ble forelagt. Etter det jeg har fått opplyst finnes det også forsikringer som dekker hele selgers ansvar etter avhl.. Dette må bety at forsikringsselskapet bærer hele risikoen etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 uten mulighet til å søke regress hos selger for f.eks uriktige opplysninger (med mindre dette er forsettelig).

3.9.2 Har megler en plikt til å undersøke, samt opplyse om kjøpers finansiering
Dette spørsmålet har vært tatt opp i Rt. 1993 s 156. Saken gjaldt salg av en virksomhet (lunsjbar). Salget ble foretatt gjennom megler i mars 1988. Kjøperen kunne ikke betale og siden virksomheten allerede var overtatt av kjøperen strakk dekningsalget seg over lengre tid enn det ellers ville ha gjort. Høyesterett avgjorde saken på det grunnlag at det ikke forelå årsakssammenheng mellom tapet og meglers eventuelle uaktsomme handlinger. Høyesterett knyttet likevel noen kommentarer til meglers plikt til å undersøke kjøperens finansiering⁷³. Høyesterett sier på s 160 ”I juridisk teori er det gitt uttrykk for at megleren ikke har en alminnelig undersøkelsesplikt, men at han, hvis det er grunn til å tvile på kjøperens betalingsevne, enten må iverksette nærmere undersøkelser eller i hvert fall gjøre selgeren kjent med den tvil som foreligger. Dette synes å angi en rimelig avgrensning av meglers plikter”.

Vi ser derfor av dette at megleren ikke på generelt grunnlag har en plikt til uoppfordret å undersøke kjøperens finansiering. Hvis det derimot er noe som skulle tilsi at kjøperen ikke kan finansiere kjøpet vil megleren kunne få en plikt til å undersøke dette. Hva som konkret skal til tok ikke Høyesterett stilling til, men ga en generell henvisning til at bransjepraksis vil kunne gi veiledning om dette.

Etter høyesterettsdommen i 1993 har klagenemnden behandlet en sak⁷⁴ knyttet til manglende finansiering fra kjøpers side. I denne saken hadde kjøper inngitt et bud på en bolig som lå 20.000 over prisantydningen. På kontraktsmøtet ble det opplyst at kjøper ikke kunne finansiere kjøpet før hun hadde solgt et hus. På forespørsel fra selgerne opplyste megler at kjøper kunne finansiere kjøpet. Dette var basert på opplysninger fra kjøperen selv. Det viste seg etter hvert at kjøperen ikke kunne finansiere kjøpet og leiligheten ble solgt ved dekningsalg. Selv om megleren her kunne spurt kjøperens advokat om hennes finansielle stilling ble dette ikke gjort, selv om det viste seg at hun ikke kunne finansiere kjøpet. Klagenemnden var i tvil om megleren pliktet å undersøke kjøperens finansiering allerede når det ble klart at hun ikke kunne finansiere kjøpet, men kom til at en slik plikt ikke forelå.

⁷³ Dette er derfor en obiter dicta uttalelse, og i sin alminnelighet tillegges disse mindre vekt (se Boe s 259.)

⁷⁴ Klage nr 63/94

Etter dette kan det konstateres at praksis fra Høyesterett og fra klagenemnden taler for at det skal ganske mye til før det stilles krav om undersøkelser av kjøpers finansiering fra meglerens side.

I denne sammenheng kan det være greit å nevne at kjøperen kan ha en interesse i at verken megler eller selger får innsyn i hans finansiering før bindende salgsavtale er inngått. Dette skyldes at hvis megleren får innsyn i et finansieringsbevis eller lignende kan dette medføre at kjøperen mister noen av sine kort i prisforhandlingene med selgeren. Megleren legger opp salgstaktikk sammen med selgeren og kan viderebringe informasjon til selgeren om hvor ”smerteterskelen” for kjøper ligger. Dette kan igjen føre til at selgeren ikke aksepterer bud han ellers ville akseptert om ”smerteterskelen” ikke var kjent for ham.

3.10 Opplysningsplikt etter emgll. § 3-1 2. ledd

Etter emgll. § 3-1 2. ledd skal megleren gi partene råd og opplysninger av *betydning* for handelen og gjennomføringen av denne. Hva som er råd og opplysninger av betydning vil kunne variere helt etter hvilken eiendom som omsettes og hvor godt megleren kjenner partenes behov og stilling i det enkelte salg. De opplysninger og råd megleren skal yte overfor partene etter denne bestemmelsen kan både være av faktisk og rettslig karakter. Megleren vil også kunne ha en plikt til å hjelpe partene å tolke de opplysninger som foreligger om eiendommen, typisk hva det vil si at eiendommen ligger i et NLF-område i reguleringsplanen, eller hvordan en vedtekt som begrenser eiers rettslige disposisjonsrett over seksjonen skal forstås.

Forarbeidene⁷⁵ peker på at selv om mange forhold kan ha betydning ved omsetning av fast eiendom kan man ikke forlange at megleren sitter på spesialkunnskap innen kompliserte skattespørsmål eller være bygningskyndig. Meglerens opplysningsplikt vil etter denne bestemmelsen begrense seg til å peke på de problemstillingene han ser/ bør se, og evt. henviser til andre rådgivere som er mer spesialiserte på området. Forarbeidene

⁷⁵ NOU s 65

sier videre at den nærmere fastsettelsen av hva meglerens plikter her er, vil være skjønnsmessig og avhengig av hva som til enhver tid følger av god meglerskikk.

3.10.1 Meglerens plikt til å komme med skatterettslige råd

Denne problemstillingen dreier seg også om meglers kunnskap om rettsregler knyttet til eiendomshandelen. Dette har jeg vært litt innom ovenfor. Denne problemstillingen har jeg valgt å behandle for seg selv fordi kunnskap om rettsregler av denne karakteren ikke har noe med eiendommen og ansvar for den å gjøre, men med offentligrettslige konsekvenser som utløses ved handelen.

Når det gjelder ansvar for å gi skatteråd har Høyesterett tatt stilling til denne problemstillingen i Rt. 1988 s 7. I denne dommen (som er avsagt etter NOU, men før Ot.prp⁷⁶) kom Høyesterett til at megleren var pliktig til å opplyse selger om den skattemessige posisjonen selger ville få ved salg av en eiendom. Informasjonen skulle dessuten gis uoppfordret til selgeren. Saken er imidlertid litt spesiell fordi megleren visste at selgeren trengte hele kjøpesummen til et kjøp selgeren hadde gjort, megleren var dessuten oppmerksom på den skatteposisjonen selger ville få og meglerkontoret hadde knyttet til seg en advokat som hadde kompetanse innenfor skatterett. Ut i fra en totalvurdering fant Høyesterett ut at megleren her måtte erstatte skattetapet til selgeren.

Man kan derfor ikke ut fra denne dommen pålegge megleren en plikt til uoppfordret å ta opp skattespørsmål med partene på generelt grunnlag. Dommen åpner likevel for at megleren under gitte omstendigheter plikter å gjøre partene oppmerksom på skattespørsmål, særlig skattespørsmål av relativt enkel karakter.

Etter min oppfatning bør skattespørsmål som oppstår relativt ofte og som er stor betydning for partene, kunne forventes tatt opp av megleren når partene er forbrukere. Selv om megleren ikke kan forventes å ha svar på spørsmålene bør han i hvert fall kunne ta problemstillingen opp med partene. Typiske spørsmål i denne forbindelse vil kunne være hvorvidt boligen skal prosentlignes eller regnskapslignes, og hvorvidt en

evt. gevinst eller tap er skattefrie/fradragsberettiget etter reglene i skattelovens kap. 9. Det er i den anledning, etter mitt syn, også naturlig å ta opp spørsmål knyttet til hvorvidt utleie er skattepliktig eller ikke. Dette gjelder i særlig grad når det gis opplysninger om utleie eller utleiemuligheter i prospekt, annonse o.l. Dette er skatteinformasjon som på generelt grunnlag ofte er av interesse for partene, og som for mange har stor betydning ved omsetning av bolig. Megleren vil dessuten lett kunne holde seg oppdatert på reglene ved å holde kunnskapskravet på et forholdsvis grunnleggende nivå. Skattespørsmål av mer komplisert karakter kan det ikke forventes at megleren kjenner til med mindre det foreligger særlige omstendigheter som skulle tale for det⁷⁷. Dette synet er slik jeg ser det i tråd med det som følger av Høyesteretts dom, departementets syn i forarbeidene⁷⁸ og de etiske reglene til NEF § 8 hvor det heter at ”Medlemmene må til enhver tid søke å øke sin egen og sine ansattes fagkunnskap og holde seg orientert om den generelle samfunnsutviklingen”.

3.10.2 Meglers plikt til å komme med markedsvurderinger overfor partene

Når man skal se på hva slags råd og veiledning megleren skal gi partene presiserer forarbeidene⁷⁹ at meglers plikt ikke er den samme overfor kjøper og selger. I de aller fleste tilfellene er megler engasjert av selgeren, og megleren skal derfor jobbe for at handelen blir sluttet på best mulig vilkår for selgeren. Når det derfor gjelder prisstrategi og markedsanalyser mv. vil det være en del av meglers jobb overfor selgeren å informere om dette.

Megleren vil ikke ha det samme ansvaret for å komme med tilsvarende opplysninger overfor kjøperen. Hvis megler hadde hatt en plikt til å behandle begge parter likt her ville verdien av megleren som rådgiver for selgeren vært betraktelig redusert.

Forarbeidene⁸⁰ presiserer at det ikke er meningen å pålegge megleren en så stor grad av nøytralitet at selger må engasjere andre profesjonelle medhjelpere når det gjelder den

⁷⁶ Dette er et rettskildemessig poeng fordi departementet kunne valgt å endre rettstilstanden i Ot.prp om de ikke hadde vært fornøyd med Høyesteretts tolkning av gjeldene rett

⁷⁷ Se forøvrig NOU s 65

⁷⁸ Ot.prp s 40

⁷⁹ NOU s 64

⁸⁰ NOU s 64

taktiske og strategimessige siden av salgsprosessen. Jeg er på linje med kommentarutgavens synspunkter⁸¹ når det gjelder Kredittilsynets standpunkter⁸² knyttet til å gi kjøper informasjon om kommende prisreduksjoner ved salg til fast pris. Hvis selger ikke skulle kunne drøfte prisstrategi med megleren uten at megleren fikk en opplysningsplikt overfor kjøper vil nettopp den situasjonen kunne oppstå at selger ser seg nødt til å leie inn andre rådgivere for å diskutere dette spørsmålet. Dette har det vært forarbeidenes intensjon å unngå. Kjøperen bør heller ikke ha noen forventning om å få slik informasjon fra megleren, da han er klar over at han er på et marked hvor prisen blir fastsatt på bakgrunn av tilbud og etterspørsel. Det viktige for kjøperen er at han får råd og veiledning med tanke på hva han kjøper (faktisk og rettslig tilstand), og at han på grunnlag av denne informasjonen kan sammenligne eiendommen med det som ellers tilbys av eiendommer i markedet.

3.11 Meglerens plikt til å opplyse partene om egen stilling, emgll. § 3-1 3. ledd

Etter emgll. § 3-1 3. ledd plikter megleren å opplyse partene om forhold som gjør at megleren har en særlig personlig eller økonomisk interesse i den handelen oppdraget gjelder. Det at det gjelder en særlig økonomisk interesse gjør at meglerens interesse i normal provisjon faller utenfor. Megleren trenger derfor ikke opplyse spesielt om at provisjonen vil stige i takt med kjøpesummen. Dette er noe partene må regne med⁸³. Er imidlertid provisjonen lagt opp på en slik måte at megleren har krav på en del av kjøpesummen eller et suksesshonorar hvis kjøpesummen overstiger visse nivåer utover det som er "vanlig" i bransjen vil megleren kunne få en plikt til å opplyse partene om dette. Selv om dette først og fremst gjelder kjøperen vil man også kunne få en opplysningsplikt overfor selger om at det avtalte honorar avviker fra de vanlige satser i bransjen.

Selv om megleren personlig eller det foretaket han jobber for har en personlig interesse vil vilkåret likevel kunne være oppfylt hvis noen av meglerens nære slektninger har noen personlig interesse i salget. Hvem som skal anses som nærstående er ikke definert

⁸¹ Se Kommentارutgaven s 67 iflg

⁸² Kredittilsynet har tidligere uttalt at megler må informere kjøper om kommende prisreduksjoner på eiendommen om prisreduksjonen er nært forestående.

i lovteksten, men forarbeidene⁸⁴ henviser her til den oppregningen som er gjort i dekningsloven § 1-5. Dette omfatter ektefeller, samboende, forlovede, slektninger i rett opp- og nedstigende linje, søsken, samt nevnte personers ektefeller og andre som står personlig nær. Det siste alternative vil omfatte situasjoner hvor man har svært nære relasjoner til personer som ikke faller inn under de oppnevnte kategoriene. Vilkåret kan imidlertid ikke omfatte venner i sin alminnelighet, med mindre relasjonen er svært tett⁸⁵.

3.12 Varierer meglerens opplysningsplikt ved bruk av medhjelpere

Jeg har i innledningen vært inne på at innenfor meglerbransjen møter man ikke kun de personene som er meglere, men en rekke andre persongrupper som utfører hele eller deler av megleroppdraget. Problemstillingen i dette avsnittet er hvorvidt meglerens opplysningsplikt overfor partene vil variere med hvem som utfører oppdraget.

Et hvert foretak som skal drive eiendomsmegling må ha en faglig leder som enten er statsautorisert eiendomsmegler eller advokat, se emgll. § 2-1 1. ledd, nr 2 og 3 jf. Emgll. § 2-1 5. ledd. Den faglige lederen har ansvaret for at foretaket drives i samsvar med lover og forskrifter til enhver tid. Han vil derfor også ha et ansvar for at den enkelte megler og alle som jobber for foretaket ikke bryter disse reglene. Det følger imidlertid av forarbeidene⁸⁶ at kravet om å opptre i samsvar med ”god meglerskikk” ikke bare er et ansvar den faglige leder har, men et selvstendig ansvar enhver megler har uavhengig av om han har ansvaret for virksomheten eller ikke. Det presiseres at dette også gjelder når den enkelte megler velger å benytte medhjelpere ved utførelsen av oppdraget.

Det som er mest aktuelt i dette tilfellet er de befaringer som meglerne skal foreta på de enkelte eiendommene som skal selges settes bort til andre (typisk en takstmann, noe jeg kommer inn på pkt. 3.13).

⁸³ Se NOU s 65

⁸⁴ Se Ot.prp s 41

⁸⁵ I motsatt fall kunne dette blitt et problem på mindre steder hvor ”alle kjenner alle” og megleren da måtte gi opplysninger om dette i nesten vært eneste salg.

⁸⁶ NOU s 40

Forarbeidene⁸⁷ sier at ”Megleren bør ikke pålegges noen generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand eller forholdet til offentlige myndigheter, men kjøperen bør kunne stole på at megleren reagerer når han som erfaren eiendomsformidler har mistanke om at det ikke gis nødvendige opplysninger om eiendommen”. Når forarbeidene henviser til megleren som erfaren eiendomsformidler gjelder dette som en objektiv retningslinje. Det vil si at den personen som benyttes til denne befaringen er nødt til å oppdage alt en vanlig aktsom megler ville oppdaget ved eiendommen.

Dette prinsippet er dessuten slått fast i Rt. 1994 s 1430 – ”advokatfullmektigdommen”. I denne dommen ble en advokat erstatningspliktig for sin advokatfullmektigs handlinger. Han hadde inngått et forlik som viste seg å være svært dårlig for sin klient. Høyesterett uttaler at ”Advokat C's begrensede erfaring kan etter mitt syn ikke medføre at man stiller mindre krav til ham enn det man vil gjøre til en alminnelig erfaren advokat”.

På vårt tema kan man derfor trekke den slutning at handlinger som utføres av meglere skal utføres slik en alminnelig erfaren megler ville ha gjort det. Den faglige leder må derfor sørge for at alle ansatte i foretaket som driver helt eller delvis med eiendomsmeglingen innehar kunnskaper tilsvarende en alminnelig erfaren megler. Opplysningsplikten, og kvalitetskontrollen av de opplysninger som gis, varierer derfor ikke med hvilke megler som utfører meglingen. Dette er også i tråd med det syn som teorien⁸⁸ anfører, og i samsvar med arbeidsgiveransvaret i skl. § 2-1.

3.13 Varierer meglers opplysningsplikt etter hvilken rolle megler har

Meglernes rolle varierer veldig fra salg til salg. I enkelte tilfeller har megleren hånd om oppdraget med ”hud og hår”. Det vil si at megleren ordner alle omstendigheter rundt salget. Dette kan, som jeg har vært inne på, omfatte svært mye som for eksempel markedsføring, befaringer, visninger, selve oppgjøret, samt tjenester som i utgangspunktet ikke omfattes av selve meglingen, men som megleren som totalleverandør likevel tar seg av. I andre tilfeller kan megleren kun være en passiv part

⁸⁷ Ot.prp s 24

⁸⁸ Brækhus: Meglerens rettslige stilling s 271 - 272

som kun forestår selve oppgjøret mellom partene. I det sist nevnte tilfelle vil megleren aldri ha sett eiendommen i det hele tatt.

Jeg har tidligere i pkt 3.11 gått i gjennom emgl. § 3-6 og denne bestemmelsen har tett forbindelse med emgl. § 3-7. Ordlyden i denne bestemmelsen sier at megleren plikter å gi kjøper opplysninger som er oppramset i de nærmere oppnevnte kategoriene. Ordlyden gir her ikke rom for å lempe på meglerens krav til å komme med opplysninger. Man kan imidlertid si at ordlyden taler kun om ”megleren”, og når megleren kun har en rolle som oppgjørsmedarbeider mellom partene opptrer han ikke som megler/ mellommann. Det følger imidlertid av emgl. § 1-1 1. ledd at eiendomsmegling skal forstås som ”... å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjøret...”. Dette må forstås slik at selv om megleren bare forestår selve oppgjøret vil han bli sett på som megler og må derfor skaffe til veie de opplysninger som følger av emgl. § 3-6. Forarbeidene⁸⁹ sier ingen ting uttrykkelig om dette, men det virker forutsatt at også den rene oppgjørsmegleren regnes som megler etter loven.

Finansdepartementet har i brev 19. september 1995 til Kredittilsynet lagt til grunn at oppgjørsoppdrag som ikke er en del av et ordinært megleroppdrag (rene oppgjørsoppdrag) i alminnelighet ikke omfattes av eiendomsmeglingsloven. Lovteksten ble imidlertid endret 1. januar 2000 slik den er nå og det følger av forarbeidene⁹⁰ til denne endringen at oppgjørsmegleren omfattes av eiendomsmeglerloven. Uttalelsen fra Finansdepartementet kan derfor ikke tillegges noen vekt i dag. Selv om meglere kun forestår oppgjøret vil de derfor anses som meglere i eiendomsmeglingslovens forstand.

Det følger av ordlyden i emgl. § 3-6 at megleren plikter å komme med opplysningene etter bestemmelsen før handel slutes. Det samme kan sies om meglerens undersøkelsesplikt etter emgl. § 3-7, da ordlyden også her sier at resultatet av undersøkelsen skal meddeles kjøperen før handelen slutes og at det kun dreier seg om ”nødvendige” opplysninger. Spørsmålet blir da om den megleren som kun forestår oppgjøret ikke har noen forpliktelser etter disse bestemmelsene.

⁸⁹ Ot.prp s 34 og Ot.prp s 6

Etter Ot.prp nr 24 pkt 7.4 skal disse bestemmelsene forstås slik at oppgjørsmegleren skal ha utført sine plikter etter disse to bestemmelser før oppgjøret finner sted (ikke før handel slutes slik ordlyden i bestemmelsene lyder). Samtidig modererer departementet omfanget av plikten oppgjørsmegleren har etter disse to bestemmelsene til kun å omfatte pliktene megler har etter emgll. § 3-6 nr 1-3.

Enkelte meglere⁹¹ kommer imidlertid inn før handelen slutes, men har likevel en mer passiv og tilbaketrukket rolle enn det som er vanlig i meglerbransjen. Megler har for eksempel ikke selv vært på noen befaring, men satt denne bort til en kontraktsmedhjelper, typisk en takstmann. Etter praksis fra Kredittilsynet⁹² anbefales megler selv å foreta besiktigelsen, men loven ikke er til hinder for å benytte en takstmann som kontraktsmedhjelper. Tilsynet anbefaler i den anledning at takstmannen gjøres oppmerksom på at han i tillegg til å være takstmann også er meglers representant ved befaringen⁹³. Kjøper skal gjøres oppmerksom på at megleren har benyttet takstmann som kontraktsmedhjelper ved befaringen, jf. emgll. § 3-7 2. punktum og offentlig brev fra Kredittilsynet til Adirekta av 21.05.02. Megler vil her være bundet av emgll. §§ 3-6 og 3-7. Selv om megler har en mer passiv rolle enn det som er vanlig i bransjen vil ikke kravene etter emgll. §§ 3-6 og 3-7 stilles lavere for denne typen meglingsoppdrag, da loven ikke åpner for dette. Hvis kontraktsmedhjelperen (takstmannen) overser noe på sin besiktigelse som en normalt erfaren megler burde sett vil megleren bli ansvarlig for dette.

Etter ordlyden i emgll. § 3-7 følger det at ”Megleren skal så langt det synes rimelig innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Har megleren ikke foretatt kontroll... skal kjøperen før handel slutes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette”. I forarbeidene⁹⁴ følger det at megler normalt bør besiktige eiendommen. Spørsmålet blir da om megler kan slippe å dra på befaring eller unnlate å undersøke

⁹⁰ Se Ot prp. nr 24 1998-1999 pkt. 7.4

⁹¹ Adirekta er en megler som profilerer seg med lav provisjon mot at megleren får en mer passiv rolle enn det som er vanlig i bransjen

⁹² Offentlig brev om stedlig tilsyn hos Adirekta av 21.05.02

⁹³ Offentlig brev om stedlig tilsyn hos Adirekta av 21.05.02

⁹⁴ NOU s 75

bare han gir skriftlig orientering om grunnen til at han har utelatt dette. Forarbeidene⁹⁵ stiller opp en retningslinje for i hvilke tilfeller megleren kan la være å foreta undersøkelser etter emgl. § 3-7. Hva det er rimelig å undersøke må avgjøres ut i fra hvor tidkrevende og kostbare undersøkelsene vil bli. Hvor viktige opplysningene er for kjøper vil vel også være et moment i denne vurderingen⁹⁶.

Vi ser derfor at det sentrale ved meglers rolle er hvorvidt han kommer inn før eller etter at handelen er sluttet mellom partene. Kommer han inn før stilles de samme strenge krav til megleren som til enhver annen megler, mens kommer han inn etterpå som en oppgjørsmedarbeider er pliktene redusert til kun å forestå oppjøret.

3.14 Har megler opplysningsplikt overfor partenes ektefeller

Problemstillingen her er om megler har noe ansvar for å gi opplysninger til partenes ektefeller, samt hva slags opplysninger megler må gi hvis det foreligger en opplysningsplikt.

3.14.1 Selgers ektefelle

Hovedregelen i ekteskapet er at ektefellene fritt kan disponere det de selv eier uten samtykke fra den andre ektefellen, se ekteskapsloven (el.) § 31 1.ledd. Det er imidlertid et unntak fra denne reglen i el. § 32 1.ledd, bokstav a. Denne bestemmelsen fastslår at den ektefellen som eier den felles bolig ikke kan selge eller på annen måte overdra den felles bolig uten samtykke fra den andre ektefellen. Spørsmålet blir derfor om megler har noen plikt til å undersøke hvorvidt selgeren er gift eller ikke.

Problemstillingen i dette avsnittet antas å forekomme relativt sjelden, da det kun er et problem hvis den andre ektefelle nekter å samtykke i salget. En så stor beslutning som salg av boligen må man regne med at ektefellene har diskutert og er enige om på forhånd. Dette tilfelle vil derfor i all hovedsak oppstå i en situasjon, nemlig når

⁹⁵ NOU s 75

⁹⁶ Dette momentet er nevnt i NOU'en på s 73 under kommentarene til emgl. § 3-6. Det gjør seg imidlertid også gjeldene for undersøkelsesplikten etter emgl. § 3-7.

ektefellene er i oppbruddsfasen (separasjon, skillsmisse) og boligen fremdeles er deres felles bolig.

Etter det jeg kan se har denne problematikken ikke vært oppe i rettspraksis. Teorien har heller ikke viet denne problemstillingen særlig oppmerksomhet. Heller ikke forarbeidene knyttet til god meglerskikk gir veiledning i hvorvidt et forhold som dette må undersøkes av megleren. Vi står da igjen med lovteksten i emgll. § 3-7 som sier at megleren så langt det synes rimelig skal innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Manglende ektefellesamtykke vil medføre at selgeren ikke har rettslig adgang til å selge eiendommen, og dette vil være av sentral betydning for kjøperen. Megleren kan dessuten ved et enkelt spørsmål til selgeren få vite om han er gift eller ikke. Dette kan ledsages av en enkel informasjon om bakgrunnen for spørsmålet. Kvalitetskontroll av denne opplysningen utover dette bør etter mitt syn ikke kunne kreves av megler. Dette både fordi dette er et forhold selgere i de aller fleste tilfeller ikke tar feil av og er minst like gode som megleren til å ta rede på. Den ekstra kontrollen det er i at megler sjekker dette forholdet vil derfor ikke veie opp for det ekstra arbeidet megleren blir pålagt ved kontrollen. Megleren har etter det jeg vet ikke adgang til registre hvor den sivile statusen fremgår, og har derfor ikke mulighet til å skaffe seg sikre opplysninger om dette. En eventuell ekstra kontroll vil derfor ikke kunne medføre et sikkert svar.

3.14.2 Kjøperens ektefelle

Når det gjelder kjøpers ektefelle foreligger det ingen regler eller praksis som påbyr samtykke fra ektefellen for å få adgang til å kjøpe en bolig. En person som er gift står derfor fritt til å kjøpe en eiendom. Megler vil derfor ikke ha noen plikt etter mitt syn til å sjekke hva slags sivil stand kjøperen har, med mindre det er særskilte holdepunkter for at det likevel skulle ha betydning. Et slikt forhold kan være at ektefellen eller vedkommendes familie skal være med på finansiering eller at selgeren har gitt restriksjoner på hvem han vil selge til. Jeg går ikke nærmere inn på dette.

4 Er dagens opplysnings- og undersøkelsesplikt hensiktsmessig?

Jeg har ovenfor sett litt på hvordan opplysnings- og undersøkelsesplikten til megler er etter gjeldende rett, og tidvis kommet med enkelte kommentarer på hvorvidt jeg synes dette er en god løsning. Jeg har i innledningen nevnt at undersøkelser den senere tid har avdekket at ca halvparten av befolkningen ikke har tillit til meglerne ved omsetning av boliger. I dette avsnittet skal jeg komme med noen tanker om hvorfor denne tilliten er såpass dårlig, og hva som kan gjøres for å bedre denne.

Når det gjelder opplysningsplikten for rettslige forhold ser vi at meglerne i stor utstrekning har en plikt til å fremskaffe opplysninger om eiendommen. De fleste rettslige forhold er enkle å kontrollere i offentlige registre, hos foretningførere mv., og dette medfører at rettslige forhold med eiendommene i de fleste eiendomstransaksjonene er godt opplyst. Etter det jeg kan se av gjeldende rett er meglers opplysningsplikt for slike forhold tilstrekkelig. Hvis man skulle pålegge meglere ytterligere undersøkelser enn det som er tilfelle i dag vil dette fort kunne resultert i at megler tjenestene ble uforholdsmessig mye dyrere i forhold til hva man hadde fått igjen i form av sikrere opplysninger om rettslige forhold.

Når det gjelder meglers opplysningsplikt om faktiske omstendigheter ved eiendommen virker det som det er store forskjeller mellom gjeldende rett og folks forventninger til megler⁹⁷. En måte å løse dette problemet på er at man øker meglers undersøkelsesplikt knyttet til faktiske forhold. Dette kan gjøres ved at meglerne ved salg av en bolig blir pålagt å få utferdiget en tilstandsrapport som er mer omfattende enn dagens takst, og at megler vil svare for feil i denne rapporten. Vedkommende som utfører rapporten vil da bli ansett som meglers kontraktshjelper ved utførelsen av megleroppdraget. Dette vil nok føre til at meglertjenestene blir dyrere, men det vil forhåpentligvis føre til en betydelig nedgang i antall konflikter. En annen måte å gjøre dette på er at megleren ikke

⁹⁷ I følge samtale med spesialrådgiver Johan Arnt Mettevoll i Kredittilsynet og Aftenposten morgenutgave 8. februar 2004 s 8

skal uttale seg om den faktiske tilstanden i det hele tatt, kun forholde seg til taksten. Dette må gjennomføres slik at megler heller ikke er på befaring på eiendommen. Dette vil gjøre det klarere for kjøperen at megler ikke har noe med den faktiske tilstanden å gjøre overhode. Dette kan imidlertid øke konfliktnivået mellom kjøpere og selgere. Av denne grunn er nok den første løsningen den beste.

En annen årsak til at mange har liten tillit til meglere er at meglere har sammenfallende interesser med selger i å få prisen opp. Dette kan ha sammenheng med at provisjonen til meglere ofte er fastsatt i prosent av endelig kjøpesum. En måte å unngå dette på er å fastsette provisjonen som en fast sum. Jeg tror en slik løsning ikke er særlig hensiktsmessig. Bakgrunnen er at en megler er avhengig av nye kunder. Dagens marked er preget av sterk konkurranse om oppdragene og en megler som ikke gjør sitt ytterste for å få en god pris vil raskt tape oppdrag. Megleren vil derfor uansett få en sammenfallende interesse med selger i å få best mulig pris.

En regulering av adgangen til å ta såkalt trappetrinnsprovisjon⁹⁸ kan muligens ha effekt da megler her vil ha en spesielt sterk interesse i å presse ut den siste krona, og at han i den anledning faller for fristelsen til å ”pynte litt” på opplysningene han gir til kjøper.

⁹⁸ Trappetrinns provisjon er en provisjonsform gjør at megler får en høyere provisjonsrate over et visst nivå (f.eks takst).

5 Kort om konsekvenser for megler ved mislighold av opplysningsplikten

I dette avsnittet skal jeg kun svært kort se på hva slags konsekvenser det kan ha å misligholde den opplysningsplikten megleren har.

Emgll. § 5-2 gir hjemmel for straff ved bøter eller fengsel for brudd på nærmere angitte bestemmelser i emgll. De nevnte bestemmelsene omfatter ikke bestemmelser som har med opplysningsplikten å gjøre. Både ut fra en antitetisk tolkning og legalitetsprinsippet kan vi derfor fastslå at det ikke kan bli aktuelt med straff for brudd på bestemmelser i emgll. kapittel 3 som omhandler oppdraget og utførelsen av dette etter denne bestemmelsen.

Selv om brudd på disse bestemmelsene ikke har noen straffesanksjon ved overtredelse vil det likevel kunne få konsekvenser for meglerforetaket. Kredittilsynet er i emgll. § 2-7 gitt tilsynsmyndighet med eiendomsmeglerne. Etter samme bestemmelse kan kredittilsynet gi pålegg til et meglerforetak som ikke oppfyller sine forpliktelser etter loven. Hvis disse påleggene ikke blir fulgt opp kan kredittilsynet etter emgll. § 2-8 tilbakekalle bevillingen.

Markedsrådet og Forbrukerombudet har etter markedsføringsloven §§ 11 – 14 adgang til å treffe bindende vedtak ved brudd på markedsføringsloven. Dette kan typisk være at megleren markedsfører boliger ved bruk av urimelige metoder. Når det gjelder opplysningsplikten kan dette typisk skje ved at megleren velger å pynte litt på opplysningene slik at eiendommen ser mer attraktiv ut enn den egentlig er⁹⁹. Markedsrådet og Forbrukerombudet har hjemmel til å ilegge straff både iform av tvangsgebyr etter mfl. § 16 og straff etter mfl. § 17. Jeg går ikke nærmere inn på dette.

⁹⁹ Se typisk markedsføringsloven. §§ 1,2,3 og ”Orientering om praksis – markedsføring av boliger”

Den vanligste konsekvensen er imidlertid at meglerforetaket blir erstatningsansvarlig om de bryter opplysningsplikten, og dette påfører kjøperen et økonomisk tap. Det finnes mange saker fra klagenemnden og underrettene der meglerforetaket blir pålagt erstatningsansvar for brudd på opplysnings- og undersøkelsesplikten. Jeg går ikke nærmere inn på det, da dette kun skal være en kort oversikt.

6 Litteraturliste

Forarbeider

NOU 1987: 14 – Eiendomsmegling

Odelstings Proposisjon nr 59 1988- 1989 – Om lov om eiendomsmegling

Odelstings Proposisjon nr 24 1998 – 1999 – endringer i eiendomsmeglingsloven

Bøker

Bech, Stig og Hasfjord, Trond. *Eiendomsmeglerloven kommentarutgave*. 2.utg. Oslo, 1995

Brækhus, Sjur. *Meglerens rettslige stilling*. Oslo, 1946

Tøgard, Kjersti. *Eiendomsmeglernes erstatningsansvar*. Oslo, 1991

Boe, Erik. *Innføring i juss – juridisk tenkning og rettskildelære*. Oslo 1996

Fleischer, Carl August. *Rettskilder*, Oslo 1995

Bergsåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom – med kommentarer til avhendingsloven*, 4. utg. Oslo 2003

Eckhoff, Thorstein. *Rettskildelære*, 4 utg. Oslo 1997

Offentlige brev fra Kredittilsynet

Offentlig brev om stedlig tilsyn hos Adirekta av 21.05.02

Rundskriv fra Kredittilsynet

Rundskriv 2 1995

Rundskriv 21 1998

Uttalelser fra forbrukerombudet

Orientering om praksis – markedsføring av boliger. Juli 1994

Domsregister

Retts Tidene:

Rt. 1999 s 408

Rt. 1996 s 407

Rt. 1995 s 1350

Rt. 1994 s 1430

Rt. 1993 s 156

Rt. 1988 s 7

Retten's Gang:

RG 1992 s 173 (Oslo byrett)

RG 1996 s 667 (Frostating lagmannsrett)

RG 1997 s 252 (Borgarting lagmannsrett)

RG 1999 s 273 (Oslo byrett)

RG 1999 s 451 (Borgarting lagmannsrett)

RG 2001 s 1312 (Tønsberg byrett)

Bransjepraksis fra NEF's klagenemd for eiendomsmeglertjenester

Klagesak 32 1993

Klagesak 70 1993

Klagesak 43 1994

Klagesak 44 1994

Klagesak 63 1994

Klagesak 102 2000

Klagesak 123 2001

Klagesak 67 2002

Norske standarder

NS 3940 2.utg juni 1986