

EIENDOMSMEGLERS INFORMASJONSANSVAR

Opplysningsplikten om eiendommen

Kandidatnummer: 502

Veileder: Olav F Perland

Leveringsfrist: 25.4.2006

Til sammen 17909 ord

27.04.2006

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Temaet	1
1.2	Avgrensninger	2
1.3	Metoden og rettskildene	3
1.4	Lovens ufravikelighet	6
1.5	Den videre framstillingen	7
<u>2</u>	<u>GENERELT OM ERSTATNINGSANSVARET</u>	<u>8</u>
2.1	Innledning	8
2.2	Ansvarsgrunnlaget	9
2.3	Culpanormen	10
<u>3</u>	<u>INFORMASJONSANSVARET OM EIENDOMMEN</u>	<u>13</u>
3.1	Innledning	13
3.2	God meglerskikk - omsorgsplikten.	13
3.2.1	Forholdet til partene	14
3.2.2	God meglerskikk - En rettslig standard	17
3.3	Generelt om undersøkelsesplikten	18
3.4	Opplysninger om eiendommen	20
3.4.1	Registerbetegnelse og adresse	22
3.4.2	Eierforholdet	23
3.4.3	Heftelser	26

3.4.4	Tilliggende rettigheter	32
3.4.5	Grunnareal, bebyggelsens areal og angivelse av alder og byggemåte	35
3.4.6	Ligningsverdi og offentlige avgifter	43
3.4.7	Forhold til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen	44
3.4.8	Særlig om seksjonerte leiligheter, borettslag, sameierer mv.	53
3.5	Vurdering	54
<u>4</u>	<u>EIENDOMSMEGLINGSUTVALGETS INNSTILLING</u>	<u>57</u>
<u>5</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>63</u>
<u>6</u>	<u>LISTER OVER TABELLER OG FIGURER M V</u>	<u>A</u>

1 INNLEDNING

1.1 Temaet

Omsetning av fast eiendom gjennom eiendomsmeglere har økt kraftig gjennom de siste 15 årene. I 1990 registrerte Kredittilsynet ca 27 000 eiendomsformidlinger via eiendomsmeglere og advokater. I 2004 var tallet steget til ca 124 000 til en verdi på 214 milliarder kroner.¹ Dette skyldes at antall eiendomstransaksjoner har økt samtidig som en større del av eiendomstransaksjonene foregår gjennom meglere. Omsetning av fast eiendom oppleves som vanskelig for mange og det anses som lite hensiktsmessig og selge eiendom uten å bruke megler

Offentlighetens interesse for eiendomsmeglerbransjen har økt i takt med ekspansjonen i bransjen. Gjennom de siste årene har bransjen vært utsatt for kritikk fra publikum og fra forbrukermyndigheten. Min interesse for bransjen ble vektet gjennom slik medieomtale og valget falt naturlig på dette temaet når studentavhandlingen skulle skrives

En av meglereens sentrale oppgaver er å gi opplysninger *om eiendommen* til interessenter. Jeg har valgt dette som tema for avhandlingen, og tar sikte på å gjøre rede for meglereens plikter i så måte. Likeså vil jeg gjøre rede for eiendomsmeglers erstatningsansvar, dersom meglereen ikke oppfyller sin opplysningsplikt om eiendommen.

¹ Jf. NOU 2006:1 s. 23.

Bestemmelsene om opplysningsplikten er i første rekke lovregulert i eiendomsmeglingslovens² §§ 3-1, 3-6 og 3-7. Utgangspunktet for eiendomsmegleren er at han skal utføre oppdraget i tråd med god meglerskikk jf. § 3-1. Dette gjelder så vel opplysningsplikten om eiendommen, som andre plikter megler har i forbindelse med oppdraget. For opplysningsplikten om eiendommen er det gitt bestemmelser i § 3-6 om minstekrav til opplysninger, og § 3-7 om undersøkelsesplikten. De to sistnevnte bestemmelsene vil være helt sentrale i denne avhandlingen.

Eiendomsmegleres erstatningsansvar er ulovfestet og utviklet av domstolene. Rettspraksis vil følgelig bli sentral når meglers ansvar skal fastlegges.

1.2 Avgrensninger

Avhandlingen er i stor grad positivt avgrenset ved undertittelen ”opplysningsplikten om eiendommen”. Meglerens opplysningsplikt om andre forhold enn eiendommen, faller utenfor oppgaven.

I avhandlingen er det forutsatt at selgeren er oppdragsgiveren (salgsoppdrag) og det er opplysningsplikten overfor kjøper eller interessenter som behandles i avhandlingen. Opplysningsplikten overfor selger faller derfor utenfor oppgaven.

Avhandlingen er avgrenset til bare å behandle ansvarsgrunnlaget for eiendomsmeglers erstatningsansvar for misligholdt opplysningsplikt overfor kjøper eller interessent. De andre generelle vilkårene for erstatningsansvar om at kjøperen må ha blitt påført et økonomisk tap og at det må være en adekvat årsakssammenheng mellom den uaktsomme handlingen og det økonomiske tapet faller utenfor avhandlingen. Oppdragsgivers krav på vederlagsjustering etter § 4-6 dersom meglers helt eller delvis har tilsidesatt sine plikter overfor parten faller også utenfor oppgaven. Kredittilsynets kompetanse til å idømme straff

² Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling.

etter §§ 2-8 til 2-10 eller vilkårene for å idømme straff etter § 5-2 omhandles heller ikke i avhandlingen.

1.3 Metoden og rettskildene

I avhandlingen vil det bli brukt vanlig rettsdogmatisk metode for å gjøre rede for eiendomsmeglernes informasjonsansvar. Nedenfor vil jeg gå gjennom de viktigste rettskildene for emnet og kommentere eventuelle spesielle metodespørsmål som reiser seg i denne avhandlingen.

Utgangspunktet for eiendomsmeglernes opplysningsplikt er lov av 16. juni 1989 nr 53, eiendomsmeglingsloven, som jeg heretter bare henviser til de forskjellige bestemmelsene uten å nevne loven. Loven er en helt sentral rettskilde ved fastlegging av meglerens plikter. Loven inneholder flere hjemler for departementet til å vedta forskrifter, men disse berøres ikke av temaet i denne avhandlingen.

Dagens lov avløste den gamle eiendomsmeglerloven, lov av 24. juni 1938 nr. 13 og mye av rettspraksisen fra den gamle loven er fortsatt relevante for gjeldene lov..

For eiendomsmegling generelt er det flere lover som er aktuelle ma. avtaleloven³, avhendingsloven⁴, hvitvaskingsloven⁵, markedsføringsloven⁶ med flere.

Forarbeidene til dagens eiendomsmeglingslov er viktige rettskilder. Ved kgl. Res. Av 23. mars 1984 ble det nedsatt et utvalg, ledet av professor dr. juris Thor Falkanger, som skulle se på lovreguleringen av eiendomsmeglervirksomheten. Falkanger-utvalget la fram sin innstilling i NOU 1987: 14. Innstillingen ble fulgt opp av Odelstingsproposisjon nr 59

³ Lov 31. mai 1918 nr. 4

⁴ Lov 3. juli 1992 nr.93.

⁵ Lov 20. juni 2003 nr. 41

⁶ Lov 16. juni 1972nr. 47.

(1988-1989) og Innstilling Odelstinget nr. 92 (1988-89). Forarbeidene er grundige og inneholder en rekke eksempel og utdypninger av lovens mange skjønnsmessige uttrykk. Forarbeidene er en meget sentral rettskilde når disse skjønnsmessige uttrykkene skal tolkes og en ser i rettspraksis at det ofte vises til forarbeidene når domstolene skal fastlegge innholdet i noen av lovens bestemmelser.

Regjeringen oppnevnte 2. april 2004 et nytt utvalg som skulle gjennomgå eiendomsmeglingsloven. Dette utvalget var ledet av professor dr. juris Tore Bråthen og avga sin innstilling i NOU 2006:1. Denne utredningen er et etterarbeid i forhold gjeldene lov og kan være en relevant rettskilde uten at den har for stor vekt.

Rettspraksis fra Høyesterett er generelt en viktig rettskilde, så også for dette emnet. All Høyesterettspraksis som er relevant for avhandlingen er grundig behandlet. I avhandlingen har jeg også behandlet en god del rettspraksis fra lagmannsrettene i mangel på avgjørelser fra Høyesterett. For de erstatningsrettslige spørsmålene så er rettspraksis en særlig viktig rettskilde da erstatningsretten er utviklet av domstolene.

Bransjepraksis er ofte tillagt større vekt enn vanlig ved utfylling og presisering av ”god skikk” regler. Dette er også uttalt av Falkanger-utvalget:

”De viktigste bidrag til fastleggelse av hva som er god meglerskikk, vil likevel måtte komme fra bransjeutøveren selv. Eiendomsmeglernes og advokatenes organisasjoner vil i egen interesse arbeide for at medlemmenes virksomhet holder en standard som trygt går klar av myndighetenes reaksjoner. I dag er så godt som alle utøvere av eiendomsmegling organisert enten i Norges Eiendomsmeglerforbund eller i Den Norske Advokatforening. Begge organisasjoner har utarbeidet etiske regler som gjelder for medlemmene, Eiendomsmeglerforbundets regler gjelder naturlig nok spesifikt for eiendomsmegling, mens regler for god advokatskikk er av en mer generell karakter. Utvalget ser det slik at organisasjonens etiske regler vil kunne være et supplement til lovgivning, rettspraksis og

annen myndighetspraksis med tanke på en nærmere konkretisering av hva som følger av god meglerskikk.”⁷

Det ligger betydelige samfunnsmessige interesser bak lovreguleringen av meglers rolle i omsetning av fast eiendom. Disse interessene er Kredittilsynet satt til å ivareta og de har kompetanse til å føre tilsyn med hele loven jf. § 2-7 første ledd. I forarbeidene sies det at kredittilsynets uttalelser om ”god meglerskikk” skal tillegges betydelig vekt.⁸

Klagenemnda for Eiendomsmeglingstjenester var et tvisteløsningsorgan som var oppnevnt av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Forbrukerrådet. Denne nemnda omfattet klager der faglig leder for foretaket var statsautorisert eiendomsmegler. Klager mot advokater eller foretak der den faglige lederen var advokat var ikke omfattet.

Med virkning fra 1. januar 2005 er *Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester* opprettet i samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Den Norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet. Denne nemnda avløser den gamle klagenemnda. Klager til denne reklamasjonsnemnda omfatter alle foretak eller fysiske personer som er tilsluttet de overfor nevnte organisasjoner.

Etter den gamle klageordningen falt klager mot advokater eller foretak der den faglige lederen var advokat utenfor tvisteløsningsorganet som nevnt over. Klager i disse tilfellene måtte behandles av *Advokatforeningens syv regionale disiplinærutvalg* dersom advokaten var medlem av Advokatforeningen jf. advokatforskriften § 5-3 annet ledd. Anke over disiplinærutvalgenes beslutninger skulle gå til Disiplinærnemnden.

Som en ser var det tidligere en todeling av sakene avhengig av om det var eiendomsmeglere eller advokater som var den faglige lederen. Med den nye Reklamasjonsnemnda kommer de fleste klager opp i samme tvisteløsningsorgan.

⁷ Jf. NOU 1987:14. s. 44.

⁸ Jf. Inst. O. 92 (1988-89) s. 20

Spørsmålet i en rettskildemessig sammenheng er hvorvidt slik praksis er relevant og eventuelt hvilken vekt denne praksisen har. I Rt. 1995 s.1350⁹ viser førstvoterende til praksis fra klagenemnden. Jeg legger til grunn at slik praksis er relevant og at det er rettskildene for øvrig i den konkrete sak som avgjør hvor stor vekt denne praksis har.

Hensyn til partene må vektlegges når rettsanvenderen skal gjøre sine vurderinger i tolkningsprosessen. Oppdragsgiver har forventning om å oppnå høyest mulig pris, mens medkontrahentens forventning er at han får relevant og korrekt informasjon. I tillegg bør hensynet til samfunnsmessig betryggende omsetning av fast eiendom vektlegges under reelle hensyn.¹⁰

1.4 Lovens ufravikelighet

Loven inneholder ingen bestemmelse om ufravikelighet i forbrukerforhold som mange av kontraktslovene i dag gjør.¹¹ I forarbeidene drøftet utvalget dette spørsmålet hvorvidt en autorisasjonsordning bare burde gjelde eiendomsmegling i forbrukerforhold eller eventuelt bare gjelde boliger og fritidseiendommer. Flertallet i utvalget kom til at en autorisasjonsordning ikke skulle begrenses til eiendomsomsetning i forbrukerforhold eller til formidling av boliger og fritidseiendommer. Dette begrunnet de med at næringsdrivende vil i mange tilfeller ha samme behov for vern mot ukyndige og useriøse mellommenn som de typiske forbrukere har. Videre la de vekt på at det rent lovteknisk ville by på problemer og at det offentliges interesse i en ordnet eiendomsomsetning gjør seg like sterkt gjeldene utenfor forbrukerforhold.¹²

⁹ Side 1357.

¹⁰ Jf. NOU 2006:1 s. 115.

¹¹ For eksempel lov 26 juni nr. 87 § 1-2

¹² NOU 1987: 14 s. 19.

Utvalget sier videre i en generell kommentar om kapitel 3 og 4 at utkastets bestemmelser om meglerens forhold til kjøper og selger er av preseptorisk karakter, men at det på flere punkter kan avvikes ved avtale.¹³ Lovens system er således at bestemmelsene i kapitel 3 og 4 er preseptoriske for megleren, dersom det i lovteksten ikke er åpnet for avvikende avtale.¹⁴

1.5 Den videre framstillingen

I oppgaven behandler jeg to hovedtemaer. Eiendomsmeglers erstatningsansvar (informasjonsansvaret) overfor kjøper ved misligholdt opplysningsplikt om eiendommen. Avhandlingen skal også gjøre rede for meglerens plikter etter eiendomsmeglingsloven i forhold til undersøkelses- og opplysningsplikten om eiendommen.

Avhandlingen vil begynne med en generell del om eiendomsmeglers erstatningsansvar. Deretter vil informasjonsansvaret og meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt behandles samlet for å unngå dobbelbehandling av stoffet. Jeg har delt inn i temaer etter samme måte som § 3-6 er oppbygd. Her vil både meglerens plikter og forholdet til uaktsomhetsnormen bli behandlet samlet.

I siste del av oppgaven vil jeg gjøre rede for de forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven, innenfor oppgavens tema, som Bråthen-utvalget har foreslått.

¹³ NOU 1987. 14 s. 39.

¹⁴ Jf. Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 52.

2 GENERELT OM ERSTATNINGSANSVARET

2.1 Innledning

Eiendomsmegleren kan bli erstatningsansvarlig for tap som kjøper lider som følge av handlinger eller unnlater megler begår. Eiendomsmegleres erstatningsplikt følger av ulovfestede erstatningsrettslige regler. I utgangspunktet foreslo Falkanger-utvalget å lovfeste eiendomsmegleres erstatningsansvar i eiendomsmeglerloven. Utvalget så ingen grunn til å foreslå vesentlige endringer med hensyn til meglerens erstatningsansvar, men mente det ville være en fordel at spørsmålet var lovregulert. Både for å gjøre reglene lettere tilgjengelige for bransjen og publikum, og det ville tjene til å avklare en del punkter som måtte være tvilsomme på det tidspunktet.¹⁵ I høringen var Justisdepartementet kritisk til behovet for lovregulering og mente heller at domstolene skulle stå for den nærmere fastlegging av eiendomsmeglers erstatningsansvar. Utvalgets forslag ble dermed ikke videreført og erstatningsansvaret bygger fortsatt på ulovfestede regler.¹⁶

Etter alminnelig erstatningsrettslige regler kreves det et ansvarsgrunnlag for å bli tilkjent et erstatningsansvar. For eiendomsmeglere er ansvarsgrunnlaget et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere.¹⁷ Videre må skadelidte ha lidt et økonomisk tap og det må være en årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet. Kravet om økonomisk tap og adekvat årsakssammenheng har jeg avgrenset mot, da det er ansvarsgrunnlaget som reiser spesielle spørsmål i denne avhandlingen.

¹⁵ Jf. NOU 1987:14. s. 79.

¹⁶ Jf. Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 26.

¹⁷ Jf. Rt 1995 s. 1350 på side 1356.

2.2 Ansvarsgrunnlaget

Høyesterett har trukket opp linjene for eiendomsmeglers erstatningsansvar i flere saker. Rt 1995 side 1350 er grunnleggende der retten kommer med en generell uttalelse om eiendomsmegleren erstatningsansvar, som det vises til i flere avgjørelser senere:¹⁸

”Det gjelder i utgangspunktet et strengt ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før adferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingede uaktsomhet. Når det spesielt gjelder kravene til eiendomsmeglere, gir lovgivningen en viss, men begrenset veiledning for hva som skal rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen.”¹⁹

Profesjonsansvaret er et *uaktsomhetsansvar* (culpaansvar) eller subjektivt ansvar. Megleren må kunne *bebreides* for handlingen eller unnlatsen for at ansvar skal inntre. I alminnelig erstatningsrett har vi tre typer skyldkrav som alle oppfyller vilkåret til at skadevolder har opptrådt uaktsomt. Vanlig (simpel) uaktsomhet er den nedre grensen for at handlingen oppfyller det subjektive innholdet i culpanormen. Dette er den vanligste formen for skyld som konstateres.

Grov uaktsomhet karakteriseres som handlinger (eller unnlatelser) som er sterkt å klandre. Rt 1989 side 1318 ble en advokats unnlattelse av å opplyse om, og sørge for at testators ektefelle fikk varsel om at denne var utelukket fra arv jf. arvelovens § 7, ansett som grovt uaktsomt. Saken gjaldt en advokats forsikringsselskap som søkte regress hos advokaten etter at de hadde dekket testamentsarvingens tap. Etter forsikringsvilkårene kunne forsikringsselskapet søke regress dersom advokatens handling kunne anses som grovt uaktsomt. Førstvoterende med tilslutning fra to andre dommer uttalte at *”allmennheten må kunne gå ut fra at advokater kjenner formkravene til opprettelse av testamenter som er sentrale bestemmelser i arveretten. Reglen i arveloven § 7 er ganske visst en bestemmelse*

¹⁸ Rt 1996 s. 407, Rt 1999 s. 408 og Rt 2005 s. 870.

¹⁹ På side 1356. Saken er grundig omtalt i kapittel 3.4.7.

som ikke ofte blir aktuell, men den må likevel sees som en sentral bestemmelse i arveretten. Når en advokat innlater seg på oppdrag uten å kjenne de grunnleggende rettsregler på området kan han vanskelig unngå å bli strekt å bebreide.”

Den groveste skyldgraden er forsett da skadevolderen vet at han ikke handler i overensstemmelse med de normer han skal handle innenfor.

Profesjonsansvaret er et *strengt ansvar*. Når profesjonsutøvere som advokater, eiendomsmeglere, revisorer osv utfører tjenester for publikum, har publikum en berettiget forventning til at kvaliteten på tjenesten er høy. Som førstvoterende uttalte i ”Testamentsdommen”: ”*Allmennheten må kunne gå ut fra at advokater kjenner formkravene for testamentsopprettelse, og at det formelle er i orden når en advokat bistår.*” En må kunne forvente at advokater, som yrkesgruppe, kjenner formreglene i arveloven. Denne berettigede forventningen til at yrkesutøveren mestrer sitt fag, danner grunnlaget for det strenge profesjonsansvaret. I vårt tilfelle blir spørsmålet hva partene kan forvente av eiendomsmegleren som profesjonell eiendomsformidler.

Likevel innrømmes det at det er et *visst spillerom* før adferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomt. Dette følger naturlig av at det er et uaktsomhetsansvar der grunnvilkåret er at skadevolderen kan klandres for ikke å ha handlet annerledes. Selv om kravene til profesjonsutøvere settes høyt, er det et visst rom for feil og feilvurderinger.

Det interessante spørsmålet i denne sammenheng blir da hvor grensen for culpanormen trekkes og hvordan domstolene i den enkelte sak behandler dette spørsmålet.

2.3 Culpanormen

I juridisk teori har det vært uenighet omkring det teoretiske grunnlag for culpanormens utforming. Ved presisering av culpanormen har Rosén og Torsteinsen overført Nygaards

terminologi til culpanormen for eiendomsmeglerens erstatningsansvar.²⁰ For det første må megleren ha en tilknytning til risikoen for feil. For det andre må megleren ha en oppfordring til å reagere mot risiko for å gjøre feil (reaksjonsgrunnlaget). For det tredje må megleren ha alternative handlingsalternativ (hindringssammenheng). Disse tre momentene kalles den objektive rettsstridsgrensen. Til slutt må det ikke foreligge subjektive unnskyldningsgrunner, faktiske eller rettslige. Disse fire momentene utgjør uaktsomhetsnormen og i den praktiske rettsanvendelsen vil det være en vekselvirkning mellom disse. Vurderingen av alle disse fire momentene gjennomføres av forventningen til megleren som en profesjonell aktør.

I subsumsjonen vil en få en vekselvirkning mellom de hensyn som gjør seg gjeldene i den objektive normen og det faktum og de hensyn i det konkrete tilfelle som eventuelt taler for de subjektive unnskyldningsgrunnene. I denne prosessen er det streng profesjonsansvaret for megleren det overordna hensyn. Til slutt i subsumsjonen må dommeren ta et standpunkt om meglerens handling har vært forsvarlig. Jeg finner det vanskelig å beskrive og analysere den siste delen av subsumsjonen og Nygaards²¹ beskrivelse av at det til slutt blir et *domspolitisk* standpunkt, om en kan fastslå uaktsomhet eller ikke.

Til tross for Høyesteretts generelle uttalelse i Rt. 1995 side 1350 om at lovgivningen gir en viss, men begrenset veiledning for hva som rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen, så er det mitt inntrykk at domstolene, i saker om opplysningsplikten, har lagt større vekt lovgivningen enn den generelle uttalelsen skulle tilsi.

Den objektive delen av culpanormen fastlegges med utgangspunkt i Høyesteretts generelle uttalelse i Rt. 1995 side 1350. Det rettslige utgangspunktet videre er eiendomsmeglingslovens bestemmelser og de andre relevante rettskildefaktorene for oppgavens tema. Den objektive delen av culpanormen fastlegges ut fra de forventninger en kan ha til en erfaren profesjonsutøver. Rt 1994 side 1430 er et uttrykk for dette. Saken

²⁰ Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 294

²¹ Jf. Nygaard, *Skade og ansvar*, 5 utg., Bergen 2000, s.223

gjaldt en advokatfullmektig som anbefalte sine parter å inngå et svært dårlig forlik. Advokatfullmektigens prinsipal ble funnet erstatningsansvarlig og førstvoterende med tilslutning fra det andre dommerer uttalte at advokatfullmektigens *”begrensede erfaring kan etter mitt syn ikke medføre at man stiller mindre krav til ham enn det man ville gjøre til en alminnelig erfaren advokat”*.

Dersom meglerens handling eller unnløstelse har trådt over den objektive rettsstridsgrensen blir spørsmålet til slutt om det finnes subjektive unnskyldningsgrunner for dette. Dersom det ikke finnes tilstrekkelige subjektive unnskyldningsgrunner, har megleren handlet uaktsomt.

Meglerens mulige subjektive unnskyldningsgrunner er enten at han er i rettslig villfarelse eller faktisk villfarelse.

Jeg vil presisere culpanormen ytterligere i en fellesbehandling med meglerens plikter i kapittel 3.

3 INFORMASJONSANSVARET OM EIENDOMMEN

3.1 Innledning

I dette kapittelet behandler jeg meglerens plikter etter eiendomsmeglingsloven når det gjelder opplysninger om eiendommen. Målet med fremstillingen i dette kapitlet er å fastlegge kravene til riktig oppfyllelse av meglerens plikter etter loven. I kapitlet behandles en god del rettspraksis som er relevant for fastleggelsen av meglerens plikter. Denne rettspraksis er sentral ved fastleggelsen av culpanormen, for eiendomsmeglers erstatningsansvar ved opplysningssvikt, som også behandles i dette kapitlet.

Med opplysninger om eiendommen mener jeg både opplysningsplikten etter § 3-6 og undersøkelsesplikten etter § 3-7. I tillegg kan megleren ha en opplysningsplikt etter kravet om å utføre oppdraget i tråd med god meglerskikk i § 3-1 første ledd. Jeg behandler undersøkelses- og opplysningsplikten samlet da det er en glidende overgang fra minstekravet til opplysninger i § 3-6 og til undersøkelsesplikten i § 3-7. I rettspraksis henvises det som regel til begge bestemmelsene og det er derfor vanskelig å trekke et klart skille mellom dem. Ved en samlet fremstilling unngår jeg også i større grad dobbelbehandling av spørsmålene.

3.2 God meglerskikk - omsorgsplikten.

Eiendomsmeglerens oppdrag skal utføres i samsvar med god skikk i bransjen. Dette er ikke spesielt for eiendomsmeglere, men gjelder for andre yrker og profesjoner, som for eksempel advokater og revisorer.

Reglene om god meglerskikk er gitt i eiendomsmeglingsloven § 3-1 første ledd, der det sies det at megleren skal ”utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk..... og med omsorg for begge parters interesse”. Ordlyden sammen med bestemmelsens overskrift forteller at megleren påtar seg en omsorgsforpliktelse. Med omsorgsforpliktelse menes at megleren ikke må oppnå et bestemt resultat, men han må gjøre en faglig forsvarlig jobb for å oppfylle omsorgsforpliktelsen. I forarbeidene sies det også at megleren ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig.²² Etter ordlyden og forarbeidene kan en slå fast at megleren skal yte en innsats som er i tråd med normen for god meglerskikk.²³ Dette må sees på som et minimum av det megleren skal yte. Har ikke megleren utført oppdraget i tråd med god meglerskikk, har han heller ikke oppfylt omsorgsplikten overfor parten.

Kravet om å utføre oppdraget i tråd med god meglerskikk kommer til anvendelse der loven ikke inneholder en presis regulering av meglers plikter overfor sine parter. I dette tilfelle må en fastlegge meglerens plikter ved å tolke bestemmelsen. Den kommer også til anvendelse som uselvstendig rettskildefaktor ved at den kan yte et bidrag og støtte ved tolkningen av andre bestemmelser i loven.²⁴

3.2.1 Forholdet til partene

Eiendomsmeglerens rolle er å være mellommann mellom kjøper og selger. Han skal ha omsorg for ”*begge parters interesser*” jf. § 3-1 første ledd. Dette betyr at megleren har forskjellige oppgaver etter hvem en fokuserer på. I forhold til oppdragsgiver har megler i samsvar med alminnelige kontraktsrettslige prinsipper en *lojalitetsplikt*. Denne plikten må avveies mot den plikt megler har til å dra omsorg for oppdragsgivers medkontrahent. Hovedhensynet, som er gjeldene i forhold til selgeren, er at han som oftest ønsker best

²² NOU 1987: 14 s. 63-64.

²³ Jf. Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 111.

²⁴ Jf. Bo, *Innføring i juss*, Oslo 1996, s.162.

mulig pris på eiendommen, mens kjøperen vil ha relevant og riktig informasjon om eiendommen.

I forarbeidene²⁵ sies det at meglerens plikter ikke er de samme overfor oppdragsgiveren (i denne avhandlingen selgeren) som overfor oppdragsgiverens medkontrahent (kjøperen). Oppdraget er en kontrakt mellom megleren og selgeren og megleren skal primært ha selgerens interesse for øye. Megleren skal arbeide for å oppnå en handel som blir sluttet på vilkår som er best mulig for oppdragsgiveren. Det er ikke funnet hensiktsmessig å innføre regler som pålegger megleren en så streng ”nøytralitet” at oppdragsgiveren kan se seg nødt til å engasjere andre profesjonelle hjelpere i tillegg til megleren, for å fremme sine interesser ved handelen.

I forarbeidene sies det videre at det heller ikke bør være nødvendig for kjøper å opptre med egen hjelper når først megler er inne i bildet. Kjøperen bør kunne forvente at hans interesser blir ivaretatt i den forstand at han får råd og opplysninger uansett om disse er til oppdragsgiverers fordel eller ikke. Han bør også kunne forvente at kontrakten blir utformet rimelig balansert og at megleren ikke medvirker til illojalt forhold eller lignende fra selgerens side osv. Lovgivingen om eiendomsmegling bør legge grunnlaget for en berettiget tillit til at eiendomsomsetning gjennom megler skjer på en ordentlig og hederlig måte.

Utvalget sier også at meglerens lojalitetsplikt overfor selger må avveies mot pliktene overfor kjøper i samsvar med god meglerskikk. Særlig kan det pekes på at det som er bestemt om kjøpers krav på opplysninger, gjelder uansett om det er oppdragsgiveren eller medkontrahenten som er på kjøpersiden.²⁶

²⁵ Jf. NOU 1987:14 s. 64-65

²⁶ NOU 1987: 14 s. 64-65.

I den første fasen av oppdraget når megleren forsøker å få oppdraget, er det i utgangspunktet bare lojalitetsplikten som gjelder. Det samme gjelder når megleren og oppdragsgiveren drøfter salgsstrategier mv. Etter hvert vil hensynet til nøytralitet komme inn. Eiendomsmeglingslovens §§ 3-6 og 3-7 samt kravet til god meglerskikk etter § 3-1 første ledd setter skranker for lojalitetsplikten til oppdragsgiver. Rosén og Torsteinsen formulerer dette som at meglere ns lojalitetsplikt overfor oppdragsgiver er negativt avgrenset.²⁷ I NOU 2006.1 s. 115 sier utvalget:

” I arbeidet med å innhente opplysninger om eiendommen, utforming av salgsoppgave og korrespondanse med interessenter, har oppdragsgivers fremtidige medkontrahent krav på at megler opptrer nøytralt. Medkontrahenten ivaretas i denne fase et stykke på vei av emgll. § 3-6 og § 3-7. Plikten til å opptre nøytralt er naturligvis ikke til hinder for at megler søker å trekke frem positive sider ved eiendommen. I det øvrige arbeidet med oppdraget (budgivning, kontraktsutforming, overtakelse, økonomisk oppgjør mv.) vil både oppdragsgiver og medkontrahenten ha behov for opplysninger og råd. Oppdragsgivers krav på lojalitet må følgelig veies opp mot plikten til å opptre nøytralt overfor medkontrahenten. I forbindelse med budgivningen er det ved salgsoppgjøret imidlertid ikke i strid med god meglerskikk at eiendomsmegleren diskuterer prisstrategier og arbeider for at selger skal oppnå høyest mulig pris, men megleren må samtidig arbeide for at medkontrahenten kan inngå avtale på bakgrunn av korrekt informasjon om eiendommen.”

Som det går fram av Falkanger-utvalgets innstilling og Bråten-utvalgets innstilling, begge nevnt over, må megleren ivareta partenes interesser på en rimelig balansert måte. For opplysningsplikten om eiendommen trekker forarbeidene frem at det for kjøperen er viktig at denne kan inngå en avtale på bakgrunn av korrekt informasjon om eiendommen, men at det samtidig ikke er i strid med god meglerskikk å arbeide for at selger oppnår høyeste pris.

²⁷ Jf Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 124.

3.2.2 God meglerskikk - En rettslig standard

God meglerskikk er en rettslig standard. Denne standarden oppstiller ikke bestemte eller konkrete kriterier, men gir anvisning på en norm eller målestokk. Utgangspunktet for normen er hva som er vanlig praksis i bransjen, herunder retningslinjer som bransjen selv har gitt. Slik praksis kan endre seg over tid som følge av tekniske nyvinninger, andre behov hos publikum, nye økonomiske forhold osv. I noen grad vil myndighetene, ved sin praktisering av autorisasjonsbestemmelsene, kunne avgjøre hva som godtas som god meglerskikk.²⁸

Bransjepraksis er likevel ikke mer enn et utgangspunkt når innholdet av god meglerskikk skal fastlegges. I odelstingsproposisjon sies det at god meglerskikk er en objektiv norm hvor hensynet til partene er det mest fremtredene. Videre sies det at bransjens egen praksis kan medføre strengere krav til god meglerskikk enn den objektive normen, men neppe det motsatte.²⁹

I Bråthen og Røse Solli, *Eiendomsmegling i praksis del 1*, utgitt av Norges eiendomsmeglerforbund, sies det at begrepet ”god meglerskikk” er utledet av mellom annet lover og forskrifter, lovforarbeider, domsavgjørelser, forvaltningspraksis, avgjørelser i Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester, bransjeorganisasjonens etiske regler, vanlig praksis i bransjen og samfunnets generelle oppfatning av hva som er god foretningsskikk.³⁰

Av dette kan vi slutte at bransjepraksis bare er en av flere relevante rettskilder når en skal utlede innholdet av god meglerskikk. Det må også vektlegges hva som følger av lovgivningen, rettspraksis, myndighetspraksis og reelle hensyn. Som nevnt over, er hensynet til partene det mest fremtredene hensynet, men også kravet til at eiendomsomsetning skjer på hederlig og ordentlig vis bør vektlegges som et reelt hensyn.

²⁸ Jf. NOU 1987:14 s. 44.

²⁹ Jf. Ot.prp nr. 59 (1988-89) s. 20.

³⁰ På side 35.

3.3 Generelt om undersøkelsesplikten

Megleren har en undersøkelsesplikt etter § 3-7. Han skal, så langt det synes rimelig, innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen. Denne bestemmelsen må sees på som en utvidelse av opplysningsplikten i § 3-6 da det er opplysninger ”om eiendommen” som bestemmelsen viser til, men forarbeidene uttaler at det kan gjelde andre forhold enn det som er nevnt i § 3-6.³¹

Det megleren skal undersøke er ”nødvendig opplysninger om eiendommen” jf. ordlyden i § 3-7. § 3-6 første ledd angir utgangspunktet for hva som anses som nødvendige opplysninger, men som nevnt over kan det gjelde andre forhold også. Som eksempler på slike nødvendige opplysninger nevner forarbeidene at eiendommen er beheftet med faktiske feil som råte, lekkasje, og angrep av skadedyr. Forarbeidene nevner også som eksempler at eiendommen har ulovlig tilbygg eller mangler bruksendringstillatelse.³²

Megleren skal både ”innhente og kontrollere” opplysningene. Det vil si at megleren kan ha en plikt til å kontrollere opplysninger han allerede har fått hos selgeren. Megleren kan ikke ukritisk formidle videre all informasjon han får. I teorien sier Rosén og Torsteinsen at, i den grad det er rimelig, skal megleren underlegge alle opplysninger en forsvarlig kontroll. Megleren skal også innhente opplysninger og med dette markeres, at megleren ikke passivt kan være tilskuer til at han mottar utilstrekkelig informasjon.³³

I forarbeidene sies det at undersøkelsesplikten utvides dersom megleren på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at de opplysningene som har fremkommet, er feilaktige, misvisende eller ufullstendige.³⁴ Hvor langt megleren skal gå i sine undersøkelser fremgår av kriteriet ”rimelig”. Meglerens undersøkelsesplikt må fastsettes skjønnsmessig og konkret i det enkelte tilfelle. I

³¹ Jf. NOU 1987:14 s. 75

³² Jf. NOU 1987:14 s. 75

³³ Jf. Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 169.

³⁴ Jf. NOU 1987:14 s. 75

forarbeidene sies det at selgeren er den viktigste kilde til opplysninger om eiendommen og det ikke er meglerens oppgave å sette i verk tidkrevende og kostbare undersøkelser for å kontrollere hans opplysninger. Plikten til å innhente og kontrollere bør derfor bare gjelde så langt det synes rimelig. I forarbeidene sies det videre at meglerens plikter må avgjøres ut fra kravet om god meglerskikk.³⁵ I Rt 1995 s. 1350³⁶ og Rt 1999 s. 408³⁷ synes spørsmålet å ha vært om megleren hadde en *spesiell grunn* til å foreta undersøkelser. Uttalelsen i rettspraksis sammen med uttalelsene i forarbeidene, tilsier at spørsmålet om hvor langt undersøkelsesplikten strekker seg må avgjøres ut fra hva som må regnes som god meglerskikk. Kjøperen bør kunne stole på at megleren som erfaren eiendomsformidler ser når det er en spesiell grunn til å undersøke eventuelt innhente ytterligere opplysninger.

Jeg vil presisere undersøkelsesplikten ytterligere i en fellesbehandling med opplysningsplikten i kapitel 3.4.

Meglerens undersøkelsesplikt går ikke lenger enn hva som synes ”rimelig” jf § 3-7 første punktum. Etter § 3-7 andre punktum skal megleren skriftlig orientere om grunnen dersom megleren ikke har foretatt innhenting og kontroll av nødvendige opplysninger.

Bestemmelsen gjelder de samme ”nødvendige opplysninger” som omtales i § 3-7 første punktum og som er presisert i forarbeidene. Jeg har omtalt dette over og går ikke nærmere inn på dette her. I forarbeidene sies det: ”Det er bare når megleren – fordi det går ut over hva som synes rimelig – har unnlatt å innhente eller kontrollere ”nødvendige” opplysninger, at kjøperen skal ha særskilt orientering.” Bestemmelsens funksjon er at megleren skal gi kjøperen beskjed dersom megleren ikke har undersøkt et forhold fordi dette går lenger enn meglerens plikter etter eiendomsmeulingsloven jf. uttrykket ”rimelig”. Kjøperen får da en mulighet til vurdere hvorvidt han vil undersøke forholdet videre.

³⁵ Jf. NOU 1987:14 s. 75.

³⁶ På side 1357.

³⁷ På side 423.

3.4 Opplysninger om eiendommen

Tilgang til riktig og relevant informasjon om eiendommen er svært viktig for kjøper og interessenter når de skal kjøpe eller vurderer å kjøpe fast eiendom. I dette kapitlet skal jeg behandle meglerens opplysningsplikt om eiendommen overfor kjøper etter eiendomsmeglingsloven § 3-6. Etter omstendighetene kan megleren få en utvidet opplysningsplikt om eiendommen etter kravet om å utføre oppdraget i tråd med god meglerskikk jf. § 3-1 eller undersøkelsesplikten i § 3-7 og dette behandles samlet med opplysningsplikten i § 3-6. Eiendomsmegleres erstatningsansvar behandles også sammen med undersøkelses- og opplysningsplikten.

I § 3-6 er det gitt bestemmelser om minstekrav til opplysninger om eiendommen som kjøperen har krav på. I § 3-6 første ledd lister loven opp de opplysninger som megleren *plikter* å gi til kjøperen. Disse opplysninger skal være *skriftelige* og de skal gis til kjøperen *før* handelen sluttes.

Utgangspunktet i ordlyden er at megleren plikter å gi minst de opplysningene som er oppnevnt i bestemmelsen til kjøperen. I forarbeidene bemerker Falkanger-utvalget at bestemmelsen kan tolkes innskrenkende ved at megleren i noen tilfeller kan utelate opplysninger som ”*åpenbart er uten interesse*”. Som eksempel nevner utvalget eiendommens grunnareal for en som skal leie lokale i en større utleieeiendom, eller for den som skal kjøper en borettsandel. Med ”*åpenbart uten interesse*” er dette en snever unntaksregel, og utvalget peker på at i tvilstilfeller får heller megleren ta opplysningene med.³⁸

I klagesak 127/01 ble en megler frikjent for brudd på opplysningsplikten etter at han i salgsoppgaven ikke hadde opplyst om to pantheftelser på kroner 10 000 hver, bruks- og forkjøpsrett til en del av sameiets tomtegrunn, samt bruksrett for naboeiendommen til taket

³⁸ Jf. NOU 1987:14 s. 73.

til de to øverste seksjonene i sameiet. Heftelsene fremgikk av grunnboksutskriften, men var ikke videreformidlet i salgsoppgaven. Partene (selger og megler) var enige i at panteheftelsene ikke hadde noen praktisk eller økonomisk betydning fordi de i realiteten var stillet til fordel for sameiet. Det vart også antatt at kjøpere flest ikke ville protestert dersom opplysningene faktisk ble videreformidlet.

I teorien mener Rosén og Torsteinsen at meglere bør være meget varsomme med å gå inn på en vurdering av relevansen av opplysninger etter § 3-6.³⁹ Hensynet til partene tilsier at slike opplysninger kan utelates da det ligger i kravet at opplysningene ikke er interessante for partene. For megleren er kan det være like arbeidskrevende å vurder relevansen av opplysningene, som å ta de inn i salgsoppgaven. Dette taler for at unntaket er svært snevert. I bransjen er det heller ikke vanlig å unnlate å ta med opplysninger som etter ordlyden faller innenfor bestemmelsen.

Jeg mener de lege lata at den klare hovedregelen er at opplysninger som faller innefor bestemmelsens ordlyd skal tas med i den skriftlige oppgaven. Det finnes unntak i klagenemndpraksis og forarbeidene, men megleren løper en risiko for å komme i ansvar som følge av opplysningssvikt.

Opplysningene skal gis i en ”skriftlig oppgave” og det er vanlig at disse opplysningene tas inn i en salgsoppgave som deles ut til alle interessentene. Et spørsmål som melder seg er om opplysningen kan tas med som vedlegg eller om de skal tas inn salgsoppgaven. I NOU 2006:1 på side 120 mener utvalget at de uttrykkelige minimumsopplysningene må inntas i selve oppgaven og at det ikke tilstrekkelig at det tas med som vedlegg. Begrunnelsen er at det kan være vanskelig for interessenter å tilegne seg informasjonen i vedleggene. Megleren bør her som profesjonell mellommann bruke sin kunnskap til å trekke ut relevante opplysninger i vedleggene og skrive disse inn i oppgaven. Jeg mener dette

³⁹ Jf. Rosén og Torsteinsen, Eiendomsmegling, Oslo 2005, s. 158-159-

harmonerer godt med ordlyden og at minimumsopplysningen i § 3-6 skal inntas i ”oppgaven”.

Opplysningen skal gis ”før handel slutes” jf. § 3-6. Normalt slutes handel idet selger gir sin aksept av kjøpers tilbud. Etter ordlyden skulle det være tidsnok å gi opplysningen før selger aksepterer kjøpers tilbud. Etter vanlige avtalerettslige regler blir kjøper bundet av sitt bud når det er kommet frem til selger og hensynet til kjøper taler klart for at opplysningen må være tilgjengelige før kjøperen avgir sitt bud. Hele poenget med opplysningsplikten er at kjøperen skal kunne fatte en beslutning om et eventuelt kjøp av eiendommen på bakgrunn av relevant og riktig informasjon om eiendommen. Dette taler for at opplysningene må gis før kjøperen avgir sitt bud på eiendommen.

I teorien mener både Bech / Hasfjord og Rosén / Torsteinsen at opplysningene må gis til budgiver før han avgir bud.⁴⁰ Opplysninger om eiendommen er sentrale for kjøperen og disse bør da være tilgjengelige for kjøperen før han avgir budet sitt.

Jeg mener på bakgrunn av drøftelsen over at kjøperen skal ha skal ha opplysningene i § 3-6 før han avgir bud.

3.4.1 Registerbetegnelse og adresse

I § 3-6 første ledd nr 1 oppstilles krav om at oppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommens registerbetegnelse og adresse. Med registerbetegnelse menes grunnbokens opplysninger om hvilken eiendom det gjelder.⁴¹ Grunnboken inneholder eiendommens

⁴⁰ Jf. Bech og Hasfjord, *eiendomsmeglingsloven*, 2. utgave, Oslo 1995, s. 86-87, og Rosén og Torsteinsen, *eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 157.

⁴¹ Jf. NOU 1987:14 s. 73.

gårdsnummer og bruksnummer. Dersom eiendommen er seksjonert står seksjonsnummeret i grunnboken. For eiendommer som står på festet tomt finnes festenummeret i grunnboken.

Kommunene i Norge har ansvar for å føre register over faste eiendommer i et edb-basert system som kalles GAB. I dette registeret vil en finne eiendommens adresse; som gate/vei nummer og postnummer. For å tilfredsstille kravene i bestemmelsen kan megleren måtte foreta undersøkelser i GAB.⁴²

For andelsleiligheter og aksjeleiligheter skal nummeret på andelen eller aksjen oppgis samt navnet på borettslaget eller aksjeselskapet. For å sikre en god identifisering bør også organisasjonsnummeret til selskapene oppgis.

3.4.2 Eierforholdet

Etter § 3-6 første ledd nr 2 skal megleren opplyse om eierforholdet. Med eierforholdet menes ikke bare hvem som er eier, men også eierformen (eneeie, sameie, selskapsandel).⁴³ Bech og Hasfjord presiserer at eierformen skal gå klart fram av de opplysninger som fremlegges for kjøper for eksempel ikke skal være i tvil om han kjøper en selveierleilighet eller en annen type leilighet. Spesielt ved kjøp av obligasjonsleiligheter må kjøperen gjøres oppmerksom på de særlige regler som gjelder for slike leiligheter, herunder tidspunkt for første mulige innfrielse av obligasjonen fra eierens side.⁴⁴

I tillegg til at eierens navn skal opplyses, må også utleiers navn opplyses dersom oppdraget gjelder utleie.⁴⁵ Utgangspunktet er at eierens navn står i grunnboken. Det kan være tilfeller der eiendommen er eid i fellesskap, men at bare den ene er hjemmelshaver. En slik sak ble

⁴² Jf. Falkanger, *Tingsrett*, 5. utgave, Oslo 1999, s.518.

⁴³ Jf. NOU 1987:14 s. 73

⁴⁴ Jf. Bech og Hasfjord, *Eiendomsmeglingsloven*, 2. utgave, Oslo 1995, s. 84.

⁴⁵ Jf. NOU 1987:14 s. 73.

behandlet i Gulating lagmannsrett⁴⁶ der en megler, enstemmig, ble kjent erstatningsansvarlig overfor kjøperen (for utlegg og høyere pris på eiendommen) fordi salget ikke kunne gjennomføres før 2 ½ år etter avtalt tidspunkt.

Megleren skulle forestå salg av en eiendom der selgerens tidligere samboer anså seg som medeier i eiendommen. Samboerens advokat skrev brev til meglerfirmaet og ga beskjed om at hans klient hevdet å ha brakt inn en vesentlig del av eiendommen, slik at han reelt sett var sameier. Advokaten ga uttrykk for at det med stor sannsynlighet ville bli reist rettslig tvist om spørsmålet og at det samme dag var levert inn begjæring om midlertidig forføyning til Stavanger namsrett med påstand om at det skulle nedlegges salgsforbud. Megleren tok dette opp med sin oppdragsgiver som avviste dette. Megleren undersøkte også i grunnboka, men det var ikke tinglyst noen salgsforbud to dager etter advokatens brev. Salgsforbudet ble først tinglyst dagen etter at megleren hadde undersøkt grunnboken.

Retten slår fast at en viktig del av meglerens virksomhet består i å overbringe opplysninger av faktisk art fra den ene til den annen part. Megleren slo seg til ro med dette og undersøkte ikke grunnboken før kjøpekontrakt ble undertegnet. Dette er etter rettens mening ” *neppe i samsvar men meglerloven § 3-6 nr. 3 og § 3-7 og synes åpenbart ikke i samsvar med de krav som stilles i de etiske regler § 5 og § 6.*” Lagmannsrettens uttalelse her forstår jeg slik at megleren må undersøke grunnboken når han medvirker til at kjøpekontrakt undertegnes. Dette følger antagelig allerede av § 3-6 nr 3 om at megler må gi opplysninger om heftelser. Eieren kan rettslig sett råde over eiendommen så lenge han er hjemmelshaver, eller det kan for eksempel tinglyses midlertidige forføyninger, som i dette tilfellet. Derfor er megleren etter min mening pliktig å undersøke grunnboken før kontakt underskrives for å forsikre seg om at det ikke er tinglyst nye heftelser på eiendommen før hjemmelen går over på ny eier.

⁴⁶ LG-1998-02283

Retten påpekte også at opplysningene etter sin art burde gi megleren en foranledning til å kontakte enten samboerens advokat eller Stavanger namsrett for å undersøke om det hadde kommet inn begjæring om midlertidig forføyning. Opplysningene, dersom de stemte, ville kunne være avgjørende for om eiendomshandelen kunne komme i stand og dette burde foranlediget megleren til å foreta ytterligere undersøkelser.

Retten kritiserer også megleren for ikke å ha viderebrakt opplysningen til parten når de undertegnet kjøpekontrakten. Slik jeg forstår dette, er det i strid med de etiske retningslinjene som mellom anna sier at partene plikter å gi alle opplysninger av rettslig og faktisk art om de forhold som fremstår som viktig for hver av partene.

I spørsmålet om megleren hadde opptrådt uaktsomt, sier retten at det fremgår av både rettspraksis og juridisk teori at det stilles strenge krav til en megler. Videre sier de at ved bedømmelsen av om megler har opptrådt uaktsomt, må det legges til grunn en objektiv norm, som uttrykk for ”god meglerskikk”, og det må spørres om megleren har handlet i samsvar med dette. Likedan må det spørres om skaden ville vært unngått dersom megleren hadde handlet annerledes.

Som det går frem av beskrivelsen over mente retten at megleren hadde handlet i strid med § 3-6 nr 3 og § 3-7 og i tillegg i strid med de etiske retningslinjene. Lagmannsretten så på handlingsalternativene til megleren, og konkluderte med at megleren hadde flere muligheter til å handle annerledes som igjen ville gitt kjøperen et bedre grunnlag for å bestemme om de ville inngå en kjøpekontrakt. Megleren hadde i stedet forbigått opplysningene i stillhet og etter rettens vurdering var dette i strid med den objektive normen (”god meglerskikk”) og meglers opptreden måtte anses som uaktsom.

Måten retten har drøftet seg gjennom spørsmålene passer godt med Nygaards metode. Retten har for øvrig brukt begrepet ”god meglerskikk” som uttrykk for den objektive culpanormen. Jeg går ut fra at retten legger enn annen betydning i begrepet her en det som en normalt legger i det. Etter RT 1995 s. 1350 er det et visst spillerom før atferd som kan

kritiseres, medfører erstatningsbetingende uaktsomhet. Ut fra dette er ikke et hvert brudd på god meglerskikk erstatningsbetinget uaktsomt og det er derfor kanskje noe misvisende å bruke begrepet som et uttrykk for den objektive normen.

Jeg synes resultatet av dommen er riktig da den gir uttrykk for en streng undersøkelsesplikt når det gjelder opplysninger som kan hentes fra eiendommens grunnbok. Opplysningene hadde vært lett for megleren å undersøke i grunnboken og megleren hadde fått en særlig oppfordring til å undersøke forholdet ytterligere etter henvendelsen fra samboerens advokat. Megleren kunne også lett brakt informasjonen videre før kontrakten vart undertegnet.

Når det gjelder bolig som brukes som felles bolig mellom ektefeller, kan ikke en ektefelle råde over denne uten skriftlig samtykke fra den andre.⁴⁷ Dersom det er omstendigheter som skaper usikkerhet omkring hvem som er eier av eiendommen, kan megleren ha plikt på seg til å undersøke forholdet nærmere i henhold til undersøkelsesplikten i § 3-7.

3.4.3 Heftelser

Megleren må opplyse om heftelser som hviler på eiendommen jf § 3-6 første ledd nr 3. I forarbeidene sier utvalget at kjøperen skal ha opplysninger om heftelser som han må respektere. Det kan være pengeheftelser, bruksrettigheter, grunnbyrder eller lønnsrettigheter. Offentlige pålegg, fredningsvedtak eller lignende bør regnes til samme gruppe. Utvalget sier videre at heftelser skal opplyses enten de er tinglyst eller ikke, men for heftelser som ikke er tinglyst, vil megleren ofte være avhengig av at selgeren opplyser om dem. Dersom megleren har, eller bør ha, mistanke om at det hviler flere heftelser som ikke er tinglyst på eiendommen enn selgeren har fortalt, må han undersøke nærmere jf. § 3-7. Utvalget sier til slutt at en lignende undersøkelsesplikt har megleren hvor det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygging eller lignende. Megleren må videre si i fra dersom han sforstår at kjøperens planlagte bruk

⁴⁷ Jf. lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap § 32.

vil være i strid med de regler som gjelder for eiendommen.⁴⁸ I teorien mener både Rosen / Torsteinsen og Bech / Hasfjord at legalpantheftelser kommer inn under begrepet heftelser, det vil si heftelser som har panterett i kraft av lovgivningen. Megleren må således også opplyse om for eksempel kommunale avgifter som er sikret ved legalpant.⁴⁹

Megleren finner opplysninger om tinglyste heftelser i eiendommens grunnboksblad. Ved å ta en utskrift fra den elektroniske grunnboken vil megleren få oversikt over disse. Det er svært enkelt å ta utskrift og den klare hovedregelen er at megleren må ta utskrift fra den elektroniske grunnboken og opplyse om heftelsene for å oppfylle § 3-6 nr 3.

Megleren bør i henhold til undersøkelsesplikten i § 3-7 undersøke eiendommens grunnboksblad. Oslo byretts dom av 16. juli inntatt i RG 1992 s. 173 illustrerer dette. I dommen ble en megler ansett å være erstatningsansvarlig ved salg av en eierseksjonsleilighet for ikke å ha oppdaget en såkalt "loftserklæring", som var anmerket på eiendommens hovedblad. Megleren hadde kun undersøkt panteattest for seksjonen. Retten uttalte her:

" I dette tilfelle er det uomtvistet at A ikke innhentet utskrift av eiendommens hovedblad i grunnboken for Oslo, men nøyde seg med panteattest for seksjonen nr.9. Retten antar at en slik fremgangsmåte ikke er tilstrekkelig til å sikre at megleren får nøyaktig kunnskap om eiendommens heftelser. Det er på det rene, hvilket og A må ha vært klar over, at det ved oppdelinga av eiendommer, herunder også seksjonering, bare i liten grad praktiseres å føre over "ikke pengeheftelser" fra hovedbladet til det enkelte seksjoners grunnboksblad. Dersom A også hadde sørget for å undersøke hovedbladet vil han etter rettens oppfatning ha sett "loftserklæringen."

⁴⁸ Jf. NOU 1987:14 s. 73.

⁴⁹ Jf. Bech og Hasfjord, Eiendomsmeulingsloven, 2. utgave, Oslo 1995, s. 84 og Rosén og Torsteinsen, Eiendomsmeuling, Oslo 2005, s. 160.

I denne saken slo retten fast at dersom megleren hadde undersøkt eiendommens hovedblad ville han funnet ”loftserklæringen”. Megleren må ha vært klar over at ”ikke pengeheftelser” bare i liten grad overføres til seksjonens grunnboksblad. Dommen gir uttrykk for en streng norm når det gjelder opplysningsplikten om tinglyste heftelser.

Det er også en enkel sak å få utskrift fra grunnboken. Hvor langt meglerens undersøkelsesplikt strekker seg avhenger av hva som ”synes rimelig” etter forarbeidene.⁵⁰ I henhold til omsorgsplikten må det avgjøres ut fra hvor viktige opplysningene er for kjøperen i forhold til hvor arbeidskrevende en eventuell kontroll vil være for megleren. Opplysninger fra grunnboken er lett å få tak i og opplysningene er ofte viktige for kjøperen. Dette taler for at megleren må undersøke eiendommens grunnboksblad for å oppfylle opplysningsplikten.. Ut fra både rettspraksis og reelle hensyn må megleren etter min mening undersøke eiendommens grunnboksblad.

Den elektroniske grunnboken er naturlig nok av nyere dato. I den elektroniske grunnboken er det inntatt en standardformulering som tar forbehold om eldre opplysninger: ” *Ikke overført dokumenter: Den manuelle grunnboken har dokumenter som antas kun å ha historisk betydning eller som er tinglyst vedrørende eiendommens grenser og areal. For servitutter eldre enn fradelingsdato, som kan ha betydning for denne eiendom, henvises til hovedbruket*”.

Spørsmålet er om megleren også må undersøke den manuelle grunnboken. Etter min mening er det ikke nok at det som en standardformulering er inntatt en reservasjon i grunnboken som nevnt over. Megleren må få en spesiell oppfordring til å undersøke den nærmere jf Rt 1995 s. 1350.

En sak fra Borgarting lagmannsrett⁵¹ belyser spørsmålet. Der ble en selger kjent erstatningsansvarlig overfor kjøper for ikke å ha opplyst kjøper om at

⁵⁰ Jf. NOU 1987:14 s.75

⁵¹ RG 1999 side 1476.

bruksendringstillatelse til kontor i 1. etasje i et tre etasjes hus, var midlertidig og knyttet til forrige bruker slik at kjøper ikke kunne bruke etasjen til kontor.

I saken mot megleren sier retten at forholdet reguleres av eiendomsmeglingsloven § 3-6 (opplysninger som alltid skal gis), og § 3-7 (meglerens undersøkelsesplikt) og det statueres en generell omsorgsplikt i § 3-1. Retten slår fast megleren ikke visste om at bruksendringstillatelsen var midlertidig og at han således ikke hadde holdt tilbake relevante opplysninger. Retten slo og fast at opplysningsplikten etter § 3-6 var oppfylt.

Spørsmålet var hvorvidt undersøkelsesplikten i § 3-7 var oppfylt. Retten kommer med en generell uttalelse om bestemmelsens rekkevidde. Den sier at megleren skal innhente og kontrollere opplysninger om eiendommen så langt det synes rimelig og at det fremgår av forarbeidene til loven at uttrykket ”så langt det synes rimelig” innebærer en avveining av opplysningenes viktighet for kjøperen og hvor arbeidskrevende en eventuell kontroll vil være for megleren.

I denne saken var opplysningen om bruksendringstillatelse av avgjørende betydning for kjøperen noe megleren visste. Det var allment kjent at det var vanskelig å få varig bruksendringstillatelse i Frognerstrøket og det dreide seg om en svært verdifull eiendom. Megleren kunne uten stor arbeidsinnsats få brakt forholdet på det rene ved å undersøke det manuelle grunnboksbladet hos tinglysingsmyndighetene. Megleren var klar over at den elektroniske utskriften av grunnboken ikke ga fullstendige opplysninger. Megleren hadde dessuten undersøkt andre forhold manuelt i forbindelse med salget.

Retten uttaler at disse forholdene i utgangspunktet skulle tilsi at meglerens manglende undersøkelse kunne karakteriseres som uaktsom. Jeg forstår rettens uttalelser så langt at både megleres plikter til å undersøke og culpanormen ville vært oversteget, dersom sakens faktum hadde stoppet her. Jeg mener også at retten så langt i drøftelsen har fastlagt den objektive delen av culpanormen Lagmannsretten kom likevel til at megleren ikke hadde

opptrådt ansvarsbetingende uaktsomt basert på en helhetsvurdering av de undersøkelser megleren gjorde og de øvrige opplysninger i saken.

Selgeren hadde opplyst til megleren at første etasje var næringsseksjon og megleren hadde etter rettens mening ingen grunn til å tvile på selgeren som var et seriøst firma. Likevel sier retten at det ikke er nok å kun stole på selgeren. Men opplysningene fra selger ble støttet opp av opplysninger fra kommunen i forbindelse med seksjoneringen som hadde foregått kort tid før. Byskriveren hadde tinglyst seksjoneringen av første etasje til næringsformål uten anmerking og det var på reguleringskart for området anmerket ”bruksendring P 13.7.82” uten forbehold. Eiendommen ble brukt som kontor på det tidspunkt megler var på befaring. Plan og bygningsetaten bekreftet at eiendommen var godkjent for kontorformål i første etasje og endelig så kom det ikke frem i den elektroniske grunnboken at bruksendringen var midlertidig.

Etter rettens mening hadde megler i denne saken så mange opplysninger som trakk i samme retning at det ikke kunne karakteriseres som en overtredelse av § 3-7 at megleren ikke foretok ytterligere undersøkelser. Dommens uttalelser viser at megler i en del tilfeller vil ha en plikt til å undersøke den manuelle grunnboken. Jeg mener videre at rutinemessige undersøkelser av den manuelle grunnboken ikke er påkrevd etter § 3-7, men at megleren kan få en spesiell grunn til å undersøke den.

Dommen illustrerer forøvrig at det ikke alltid er like lett å få øye på hva retten drøfter. I avsnittet som retten går gjennom de momentene som taler i mot ansvar, er det et spørsmål om retten drøfter undersøkelsesplikts rekkevidde der det rettslige skjønnsstemaet er hvorvidt det er ”rimelig” at megleren foretar ytterligere undersøkelser. Eller om retten her drøfter de subjektive unnskyldningsgrunnene. Drøftelsen av den objektive og subjektiv delen av uaktsomhetsnormen når det gjelder meglerens undersøkelsesplikt blir ofte den samme drøftelse. Det ene skjønnsstemaet er hvorvidt det er rimelig å foreta undersøkelser, mens det andre skjønnsstemaet er hvorvidt megleren er å bebreide for ikke å ha undersøkt forholdet ytterligere.

I en annen avgjørelse i Gulating lagmannsrett⁵² fikk ikke kjøper av boligeiendom medhold i at megler kunne holdes ansvarlig for et skjønn, som var avmerket i grunnboken, ikke ble fremskaffet før kjøpet. Kjøperen hadde kjøpt et hus som lå helt inntil en riksvei. Etter at han hadde tatt huset i bruk, henvendte han seg til vegvesenet, fordi han syntes støyen fra veien var for stor, med forespørsel om vegvesenet kunne lage en støyskjerming.

Vegvesenet viste til at forrige eier av eiendommen hadde fått utbetalt erstatning ved skjønn for støy og utbedring av veien, og at vegvesenet ikke kunne utbetale erstatning en gang til. Retten viser til bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven §§ 3-1, 3-6 første ledd nr 3 og til §3-7. Eiendomsmegleren hadde hentet ut grunnboksutskrift og denne hadde kjøperen sett. I denne utskriften sto det avmerket at det hadde vært et skjønn i 1978 vedrørende anlegg og utbedring av riksvei. Megleren hadde ikke hentet ut *skjønnen* og orientert kjøperen om innholdet i det.

Retten frikjente megleren fordi det typiske innholdet i slike skjønn ikke vil være av interesse for kjøper så lang tid etter. Retten uttalte også at en ikke kunne regne med at megleren skulle forstå at skjønnet ville ha betydning for kjøpers muligheter for erstatning for støyulemper. Retten fant også ut at selv om skjønnet hadde vært fremskaffet før kjøpet, ville det vært uten betydning for kjøpet.

Som rettspraksis ellers på dette området så er denne dommen også konkret begrunnet. Meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt er ikke absolutt når det gjelder heftelser som er påført eiendommens grunnboksblad. Men det er ikke lett å trekke ut av rettskildene hvor grensen går. Men som et utgangspunkt må megleren hente ut utskift fra den elektroniske grunnboken. For at megleren skal være pliktig å undersøke forholdet ytterligere må han ha få en særlig grunn til det.

For andelseiligheter og aksjeiligheter kan det hvile heftelser på eiendommens grunnboksblad som har virkning for alle andelseiere/aksjeeiere. På samme måte som for

⁵² LG-2001-1506

seksjonsleiligheter må megler undersøke hovedeiendommens grunnboksblad for å finne disse.

Det spesielle for andelsleiligheter og aksjeleiligheter er at en kjøper et adkomstdokument med tilknyttet leierett til bolig eller annet areal i bebygd eiendom. Disse adkomstdokumentene kan pantsettes etter reglene om håndpant i panteloven⁵³ § 4-3 jf. § 3-2 annet ledd. Det vanlige er at selskapet har første prioritetspant for skyldig husleie og at foretningfører oppbevarer dokumentene som gir rettsvern for panteretten jf det som er sagt foran. Det er også mulig å knytte ytterligere panterett til adkomstdokumentene etter panteloven § 4-3 jf. § 3-2 tredje ledd der sekundærpanthavre får rettsvern ved at det gis melding til besitteren av dokumentet og til selskapet.

Megler må derfor undersøke hos foretningfører hvilke heftelser som hviler på disse adkomstdokumentene.

For borettslag er det vedtatt ny lov⁵⁴ og gjennom endringslov 17. juni. 2005. nr. 94. skal andeler i borettslag registreres i grunnboken og reglene for å oppnå rettsvern for heftelser i adkomstdokumentet blir da endret. Departementet arbeider med forskrifter som ikke er trådt i kraft.

3.4.4 Tilliggende rettigheter

Etter § 3-6 nr. 4 skal megleren opplyse om tilliggende rettigheter. Med tilliggende rettigheter menes rettigheter over en annen eiendom som hører til den aktuelle eiendommen. I forarbeidene er det nevnt at sameieparter, ferdselsretter, allmenningretter eller fiske- og jaktretter er eksempel på slike rettigheter⁵⁵. Dersom disse rettighetene er tinglyst, vil en finne de i grunnboken til den eiendommen som rettighetene hviler på. Disse

⁵³ Lov av 8. februar 1980 nr 2.

⁵⁴ Lov om borettslag 6. juni. Nr. 39. 2003.

⁵⁵ Jf. NOU:14 s. 74.

rettighetene vil selgeren ofte være interessert i å oppgi, men det viktig at disse oppgis i den skriftlige oppgaven for at det ikke skal oppstå noen tvil om hvordan disse rettighetene er beskrevet for kjøperen.⁵⁶

For eiendomsmegleren blir spørsmålet i hvor stor grad han har plikt til å undersøke selgerens opplysninger etter § 3-7 når det gjelder disse rettighetens eksistens og eventuelt innholdet av disse.

I Rt 1999 side 408 (Apalnes-dommen) behandlet Høyesterett en sak der en borettslagsleilighet var solgt med garasje som eieren skulle ha eksklusiv disposisjonsrett over. Det viste seg at det ikke fulgte med en slik garasje til leiligheten og kjøperen reklamerte kort tid etter overtakelsen. Hevingserklæringen ble ikke fremsatt før syv måneder etter overtakelsen.

For Høyesterett ble det tatt ut stevning mot både selgeren og megleren. I saken mot selgeren tapte kjøperen fordi mangelen på hevingstidspunktet ikke var å anse som en vesentlig mangel, som er vilkåret etter alminnelige obligasjonsrettlige prinsipper (og som er gjeldene rett etter avhendingslova som også gjelder for borettslagsleiligheter når ny borettslagslov trer i kraft). Dessuten kreves det spesifisert reklamasjon når det gjelder krav om heving av kontrakt, og denne var fremsatt for sent.

I saken mot megleren var spørsmålet om megleren hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved å bringe den uriktige opplysningen inn i salgsoppgaven og kjøpekontrakten, og ikke sørget for at forholdet snarest deretter ble oppklart. Den sentrale bestemmelsen var § 3-7 om selgerens undersøkelsesplikt. Førstvoterende slår fast at "*nødvendige opplysninger*" fremgår av § 3-6 første ledd nr 4 om "*tilliggende rettigheter*" som har relevans i denne saken.

⁵⁶ Jf. NOU:14 s. 74.

I spørsmålet hvor langt det synes rimelig at megleren kontrollerer opplysninger,” *må utgangspunkt tas i meglerens strenge profesjonsansvar Rt 1995 side 1350 på side 1356. Som førstvoterende fremholder i den dommen, er det likevel et visst spillerom for kritikkverdig adferd hos megler før det er tale om erstatningsbetingende uaktsomhet. Når det spesielt gjelder kravene til eiendomsmeglere, gir loven en viss, men begrenset veiledning for hva som rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen.”*

I den konkrete vurderingen av saksforholdet i denne saken gikk så retten inn på hvilke omstendigheter som skulle tale for og imot at megleren skulle undersøkt forholdet nærmere. Megleren hadde bygget på selgerens opplysninger om at faren (dette gjaldt salg fra et dødsbo) hadde disponert garasje, noe som viste seg å være riktig. Men faren hadde leid denne plassen. Til dette sier retten: *”Selv om megleren har en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger, og selv om aktsomhetsplikten må skjerpes noe ved at selgeren ikke selv hadde bodd i den leilighet som ble overdratt, kan jeg ikke se at megleren i dette tilfellet hadde noen som helst grunn til å tvile på selgerens opplysninger om at faren- som hadde eiet leiligheten – disponerte garasjeplass.”* Etter rettens mening har megleren en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger og i dette tilfelle måtte aktsomhetsplikten skjerpes noe fordi selgeren ikke hadde bebodd leiligheten.

Retten nevnte så det faktum at taksten, som megleren fikk innhentet, inneholdt samme opplysninger om garasjeplass. Selgeren hadde påvist plassen for takstmann og byretten og lagmannsretten har lagt til grunn at megleren ved telefonhenvendelse til OBOS fikk bekreftet selgers opplysninger om at garasjeplass fulgte med leiligheten. Byrettens konstatering av at den senere opplysning om at garasjeplass ikke fulgte med kom som en like stor overraskelse på alle sakens parter – også takstmann.

Kjøperens anførsel om at megleren burde reagert på dette forholdet fordi det var oppgitt feil borettsinnskudd og uriktig husleie, mente retten ikke kunne la seg høre all den tid det forelå så mange opplysninger som bekreftet opplysningen om at det fulgte med

garasje plass. Retten konkluderte med at meglerselskapet hadde opptrådt i tråd med god meglerskikk.

I denne saken mente retten at megleren ikke hadde noen grunn til å tvile på opplysningene fra selger og at han hadde opptrådt i samsvar med god meglerskikk. Hvor langt undersøkelsesplikten om tilliggende rettigheter strekker seg må avgjøres konkret og skjønsmessig i det enkelte tilfelle. Dommen illustrerer også godt at meglerens undersøkelsesplikt ikke strekker seg lenger enn hva som synes rimelig. Tilliggende rettigheter, og eventuell tilhørende garasje i denne saken, var etter rettens mening ”*nødvendige opplysninger*” og slike rettigheter kan ha stor verdi for kjøperen.. Megleren ble likevel frikjent for erstatningsansvar fordi han etter rettens mening hadde oppfylt sin omsorgsforpliktelse. På bakgrunn av de opplysninger megleren hadde kunne en ikke forvente at megleren gjorde ytterligere undersøkelser. Det forelå subjektive unnskyldningsgrunner.

3.4.5 Grunnareal, bebyggelsens areal og angivelse av alder og byggemåte

Etter § 3-6 første ledd nr. 5 skal grunnareal oppgis i den skriftlige salgsoppgaven. Grunnarealet fremgår av målebrevet til eiendommen som vanligvis er tinglyst i eiendommens grunnbok. Opplysninger om grunnarealet kan fås i GAB-registeret, men opplysningene i dette registeret har ikke den samme rettslige troverdighet som utgangsdokumentene for eiendommen og dette kan bety at aktsomhetsplikten til megleren skjerpes med tanke på undersøkelsesplikten dersom arealopplysningene bygger på GAB-registeret.

I Oslo byretts dom inntatt i RG 1999 s. 273 ble en megler tilkjent erstatningsansvar etter at han i salgsoppgaven hadde oppgitt eiendommens grunnareal til å være 2042 kvm mens det i virkeligheten var 1306 kvm som er et avvik på 36 %. Megleren og takstmann hadde hentet opplysninger om eiendommens grunnareal fra Oslo adressebok. De hadde ikke undersøkt om disse opplysningene stemte med eiendommens målebrev, som var tinglyst på eiendommens grunnbok, og dette burde megleren ha gjort.

I de tilfellene det er tinglyst målebrev til eiendommen tilsier reelle hensyn at feil i arealangivelsen ikke bør godtas i nevneverdig grad. Opplysningen er lett å få tak i samtidig som de har stor troverdighet. Ved besiktigelse av eiendommen bør eiendommens grenser også iakttas. Dersom det er usikkerhet omkring eiendommens grunnareal og grensene kan påvises, har megleren etter § 3-6 nr 5 en plikt til å sørge for oppmåling selv, eller ved hjelpere som for eksempel takstmann.

I teorien har Rosén og Torsteinsen⁵⁷ undersøkt praksis fra klagenemnda: *”Ved utendørs arealavvik har nemnda vært mer liberal overfor meglerne, og vist til at avhendingslova... § 3-3 har en vesentlighetsterskel for mangel grunnet arealavvik mellom partene. I enkelte tilfeller har Nemnda konstatert brudd på god meglerskikk for de tilfeller der megler er å klandre for feil i salgsoppgaven med hensyn til areal.”*⁵⁸ I klagesak 107/00 var det 15 % arealavvik, men ikke påvist noen økonomisk tap. Nemnda ga ikke klager medhold i klagen, men viste til at klageren var tilbudt 5000 kroner i kompensasjon. Nemndas praksis bærer preg av at rettsreglene ikke alltid har vært avgjørende for nemndas behandling. Det synes heller å ha blitt lagt vekt på å danne en forutberegnlig praksis hvor meglers forliksvilje har blitt tillagt betydning.”

Ut fra denne analyse har jeg ikke undersøkt klagenemndspraksis da det synes som organets pragmatiske tvisteløsningsfunksjon i denne typer saker om arealsvikt gjør det vanskelig å fastlegge grenser for gjeldene rett. Spørsmålet for megleren blir til syvende og sist om han har oppfylt undersøkelsesplikten og da er det ikke størrelsen på et eventuelt arealavvik som avgjør om megleren har opptrådt forsvarlig. Opplysninger fra målebrev eller fysisk oppmåling etter grensemerkene er de sikreste arealopplysningene. Dersom arealopplysningen skriver seg fra GAB-registeret eller økonomisk kartverk, er det langt større grunn for megler og undersøke forholdet nærmere. I tilfeller der det er usikkerhet om eiendommens grunnareal må megleren i tråd med § 3-7 vurdere hvor vanskelig det er å få

⁵⁷ Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 162-163.

⁵⁸For eksempel klagesak 82/00

sikker informasjon om dette. Et minimum må være at denne usikkerheten om arealet kommer frem i salgsoppgaven.

I § 3-6 første ledd nr. 6 er det bestemmelser om at bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte skal være med i salgsoppgaven. I forarbeidene sies det at dette ofte er av sentral betydning. Utvalget sier videre: *”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 bygningen er oppført, byggemateriale, antall etasjer, kjeller/ikke kjeller osv. Opplysningene omkring areal, alder og byggemåte kan ofte være usikre, og det må da være tilstrekkelig med omtrentlig angivelser, så sant usikkerheten går fram av oppgaven.”*⁵⁹

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Norsk Takseringsforbund (NTF) har utarbeidet retningslinjer som er basert på Norsk Standard 3940 med tillegg som skal brukes ved måling av boligeiendommer. Tilleggene i forhold til standarden er inntatt i et dokument der en arbeidsgruppe bestående av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Takseringsforbund og Norges Byggstandardiseringsråd har godkjent tolkningen og bruken av NS 3940 i forbindelse med måling av boligareal.⁶⁰ I forbindelse med måling av boligeiendommer skal NS 3940 med tillegg og tolkning som beskrevet i disse retningslinjene brukes ved beregning av boligareal (BOA). Etter disse retningslinjene skal megleren, så fremt areal oppgis, oppgi boligarealet, slik det er definert i de omtalte retningslinjene. Dersom ikke dette gjøres, vil det etter retningslinjene være brudd på markedsføringsloven⁶¹ og etter min mening også i strid med god meglerskikk. I tillegg anbefaler NEF og NTF sine medlemmer å oppgi bruttoareal (BTA) og grunnflate.

⁵⁹ Jf. NOU 1987:14 s. 74.

⁶⁰ Retningslinjer for arealmåling, utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Takseringsforbund..

⁶¹ Jf. retningslinjer Forbrukerombudet 1994 om markedsføring av boliger.

Dersom opplysningene om bebyggelsens areal er usikre, må dette komme fram av salgsoppgaven eller så vil det være et brudd på opplysningsplikten i § 3-6 første ledd nr. 6. I Borgarting lagmannsretts dom av 20. september 1999⁶² hadde selger oppgitt at eiendommen hadde 148 kvm. BRA herunder loft på 37 kvm. Loftet var ikke godkjent til bruk som oppholdsrom og kjøper krevde erstatning av megler pga manglende opplysninger i prospektet. Retten slår fast at opplysningen åpenbart har stor betydning for potensielle kjøpere, både med tanke på interessen for å kjøpe den og det vil ha betydning for den pris markedet er villig til å betale. Dette forsterket seg ved at prisen i utgangspunktet var høy. Det forhold at opplysningene var viktige for aktuelle kjøpegrupper stilte etter rettens mening krav til at opplysningen skulle komme *tydelig* frem. Retten uttalte at krav som stilles til opplysninger om boareal fremkommer i rundskriv fra Forbrukerombudet av juli 1994 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Takseringsforbund i mai 1990.

I den konkrete bevisvurderingen konkluderte retten med at det skriftelige materialet ikke på en tilstrekkelig måte *klargjorde* at loftet ikke var tillatt benyttet til beboelse. Språkbruken i prospektet var ikke konsekvent. Prospektet hadde uttrykk som bruksareal (BRA) og loft. I prislisten er det oppgitt 148 kvm bruksareal, herav 37 kvm i loftsetasje. Det er ikke klargjort hva som ligger i bruksareal, loft og loftsetasje. For en vanlig forbruker er det nærliggende å gå ut fra at man kan bruke bruksarealet. Tegningen i prosjektet og plansjer ga og inntrykk av at det ikke var begrensninger i bruken av loftet. Begrepet ”loft” og ”loftsetasje” gir heller ingen informasjon om begrensninger i bruken.

Retten konkluderte med at prospektet var egnet til å tilsløre den viktige opplysningen om at loftet ikke var godkjent til beboelse. Retten sier videre at den ikke har grunn til å slutte at dette var gjort bevisst. Men megleren hadde imidlertid etter rettens mening opptrådt

⁶² LB-1998-3503

uaktsomt og i strid med god meglerskikk da det verken direkte eller indirekte kom frem at det var begrensninger på bruken av loftet.

Dommen gir uttrykk for en streng plikt hos megler når det gjelder opplysninger om boligarealet. Informasjon om bruksarealet skal komme tydelig frem. Retningslinjene, som er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglingsforbund og Norges Takseringsforbund, sier at definisjon av arealbegrepene enten skal trykkes i prospektet eller leveres ut til parten i forbindelse med salgsarbeidet. Jeg har over ment at brudd på disse retningslinjene også er brudd på god meglerskikk. Jeg tolker denne dommen slik at den gir uttrykk for det samme.

I forhold til arealangivelse for bebyggelsen er det relativt detaljerte retningslinjer eiendomsmegleren bør forholde seg til, jf. ovennevnte. Jeg er av den oppfatning at dette påvirker utformingen av culpanormen. Både Rosén og Torsteinsen⁶³ og NOU 2006, side 190, jf. ”skyldansvaret er også ved sin elastisitet godt egnet til å tilpasse seg varierende fasthet i lovreguleringen når skyldansvarets objektive side skal fastlegges”, synes å mene at rettsgrunnlagets fasthet kan påvirke culpanormen. Samtidig finner ikke retten noe subjektive unnskyldningsgrunner for megleren og meglerens manglende klarhet når det gjelder informasjon om bruksarealet anses uaktsomt.

Av klagenemndspraksis har Rosén og Torsteinsen undersøkt og kommentert det slik: ” I praksis synes innendørs arealavvik fra ca 7 % til ca 20 % av boligareal å ha gitt en økonomisk kompensasjon på 10 000 kroner og avvik over 20 % har gitt 20 000 kroner.⁶⁴ I klagesak 95/99 ga ikke avvik på 5 % rett til kompensasjon, men det ble likevel konstatert brudd på god meglerskikk. Det er ikke klart hvilket rettslig grunnlag Nemnda bygger sin praksis på med hensyn til kompensasjon for avvik innendørs, og det er etter vår oppfatning tvilsomt om denne praksis er i samsvar med gjeldene rett.”⁶⁵

⁶³ Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, side 293.

⁶⁴ Se for eksempel klagesakene 167/01, 110/01, 40/01 og 4/01.

⁶⁵ Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 162.

I forholdet til avhendingslova foreligger det rettspraksis fra Høyesterett om arealavvik. I Rt. 2003 s. 612, (Arealavvikdommen) som gjaldt en tvist mellom selger og kjøper etter avhendingslova, ble det konstatert en mangel etter § 3-8 ved et arealavvik på 8,9 %. I avsnitt 35 uttaler retten at ”tidligere kunne en viss romslighet i forhold til arealmåling begrunnes med at målingene var omtrentlig. I dag er målemetodene og angivelsen bedre definert i Norsk standard 3940. Denne utvikling medfører at det er mindre grunn til å tillate særlig store arealavvik på grunn av usikkerhet”. Jeg antar at de samme hensyn, når det gjelder målemetode og angivelse av areal, vil gjøre seg gjeldene i forhold til megleren. Når det gjelder vurdering av hvorvidt megleren i tilstrekkelig grad har dradd omsorg for parten og oppfylt undersøkelses- og opplysningsplikten, vil arealavviket være mindre relevant enn det er i forholdet mellom kjøper og selger etter avhendingsloven.

Som en konklusjon på dette temaet er jeg av den oppfatning at megleren må følge retningslinjene for arealangivelse utgitt i 1994 og at han har svært lite å gå på når det gjelder bruken og forståelsen av denne retningslinjen. Dersom det skulle være arealavvik må det finnes andre unnskyldningsgrunner for dette avviket, enn feil bruk og forståelse av retningslinjene.

Bestemmelsen inneholder også krav angivelse av bebyggelsens alder og byggemåte. Med byggemåte menes det i henhold til forarbeidene opplysninger om hvordan bygningen er oppført, byggematerialer, antall etasjer, kjeller/ikke kjeller osv. Forarbeidene bemerker at disse opplysningene kan være usikre, og at det må være tilstrekkelig med omtrentlig angivelse, så sant dette går fram av salgsoppgaven.⁶⁶

I en avgjørelse i Gulating lagmannsrett⁶⁷ ble megleren holdt ansvarlig for manglende undersøkelse av eiendommen. Megleren hadde i salgsoppgaven beskrevet huset som isolert, men dette stemte ikke. Retten la til grunn at uttrykket ”isolasjon” hadde kommet inn i salgsoppgaven ved en misforståelse mellom megler og hans fullmektiger. Megleren lagde

⁶⁶ Jf. NOU 1987:14 s. 74.

⁶⁷ LG-1993-1048.

et utkast til salgsoppgave, der det var anmerket at eiendommen var isolert, som han sendte til fullmektigene. Ingen av dem reagerte på opplysningene. Retten uttalte at både megler og selger var å bebreide for at den uriktige opplysningen kom inn i salgsoppgaven og at dette skyldtes sviktende kommunikasjon mellom selger og megler. Ingen av meglerens fullmektiger hadde opplyst at eiendommen var isolert, og deres opplysninger burde ha ledet til at megleren hadde foretatt nærmere undersøkelser med hensyn til isolasjon, før han utarbeidet salgsoppgaven. Megleren hadde etter dette ikke overholdt undersøkelsesplikten sin etter § 3-7 og han ble funnet erstatningsansvarlig.

I en annen sak i Frostating lagmannsrett inntatt i RG 1995 s. 961 ble en megler funnet erstatningsansvarlig for ikke å ha undersøkt sprekker i sokkelleiligheten som var påvist av leieboeren, og for ikke å ha viderebrakt opplysningen til kjøperen. Retten sier at meglerens undersøkelsesplikt utvides idet han ble gjort oppmerksom på forholdet og ved selvsyn så sprekkdannelsene i sokkelleiligheten. Retten viser til forarbeidene der det sies at megleren får en plikt til å undersøke dersom han mener det er sannsynlig at eiendommen er beheftet med faktiske feil. Megleren unnlot å undersøke forholdet nærmere. Etter lagmannsretts mening var dette uaktsomt sett i forhold til den normen som må legges til grunn for en erfaren eiendomsmegler. Det samme gjaldt det forholdet at opplysningen om sprekkdannelsen ikke ble videreformidlet til kjøperen. Dommen illustrerer godt hvordan meglerens undersøkelsesplikt skjerpes pga observasjoner eller opplysninger under befaringen av eiendommen. En ser også av dommen at normen som megleren skal vurderes opp mot er en erfaren eiendomsmegler. Retten har ikke funnet noen subjektive unnskyldningsgrunner og megleren ble funnet erstatningsansvarlig.

I denne saken var det også tatt inn følgende tekst i prospektet: *"Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. Ta gjerne med dem en bygningskyndig person ved besiktigelsen"*. Til dette uttalte retten at det for det første ikke kunne føre til noe lemping av den undersøkelses- og opplysningsplikt for eiendomsmegleren, som lagt til grunn foran. Opplysningene i prospektet kunne heller ikke medføre til at kjøperen hadde opptrådt uansvarlig når han unnlot å ta med en bygningskyndig. Eiendommen var nesten

ny, det var ikke kommet frem opplysninger om mangler og retten var derfor av den mening at kjøperen ikke hadde noen oppfordring til å ta hensyn til opplysningene i prospektet. Jeg viser for øvrig til kapittel 1.4 om lovens ufravikelighet. Dommen er også i tråd med Bråthen og Røse Solli som skriver at eiendomsmeglere ikke bør bruke formuleringer som ”uten ansvar for feil eller mangler i oppgaven”.⁶⁸

Et annet eksempel på manglende undersøkelse av megler viser en sak fra Frostating lagmannsrett inntatt i RG 2000 side 184. Et eiendomsmeglerfirma ble funnet erstatningsansvarlig for ikke å ha foretatt undersøkelser etter at takstmannen hadde anmerket for setningsskader, fukt, sopp/råtedannelse i taksten. Takstmannen anbefalt en teknisk gjennomgang av eiendommen både i taksten og i et vedlegg. Retten la også til grunn at en erfaren megler også burde satt i gang ytterligere undersøkelser ut fra eiendommens utseende. Dette var for øvrig et salg fra et dødsbo og det skulle etter rettens mening skjerpet meglers ansvar. Det ble av retten lagt til grunn at eiendommen var kondemnabel, men at dette ikke kom frem slik eiendommen ble presentert i salgsoppgaven. Retten bemerker også at forholdet til kjøperen, i dette tilfelle en person med alvorlige psykiske problemer, også har betydning for aktsomhetsnormen til megleren.

Et spørsmål som melder seg er om eiendommen må besiktiges. Ordlyden gir ikke noe sikkert svar på dette. I forarbeidene sies det at megleren normalt bør undersøke eiendommens grunnboksblad og besiktige eiendommen.⁶⁹ Dersom uttrykket ”normalt” også er knyttet til ”besiktigelse av eiendommen” og ikke bare ”undersøkelse av grunnboken”, så ser det ut til at forarbeidene åpner for at eiendommen i noen tilfeller ikke trenger å besiktiges. I teorien mener Bech og Hasfjord at kredittilsynet synes å være av den oppfatning at meglere ved omsetning av eiendommer som geografisk befinner seg utenfor meglers ordinære arbeidsområde, kan sette besiktigelsen bort til takstmann.⁷⁰ Rosén og

⁶⁸Bråthen og Røse Solli (red), *Eiendomsmegling i praksis del 1*, 2. utgave 2004, Utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund, side 87

⁶⁹ Jf. NOU 1987:14 s 75

⁷⁰ Jf. Beck og Hasfjord, *Eiendomsmeglingsloven*, 2. utg. Oslo 1995, s. 88.

Torsteinsen er av den oppfatning at den klare hovedregelen er at megleren må besiktige eiendommen selv.⁷¹

For megleren er det å ha sett eiendommen, og fått førstehåndskjennskap til den, viktig når han skal vurdere den i markedet. Det er også viktig for megleren når han skal gi opplysningen videre til aktuelle kjøpere. I de etiske retningslinjene for Norges Eiendomsmeglerforbund sies det i § 2 fjerde ledd at eiendommen skal besiktiges dersom ikke særlige omstendigheter foreligger, og det skal gå klart frem av salgsoppgaven dersom ikke eiendomsmegleren eller annen ansatt i foretaket har besiktiget eiendommen. Er besiktigelsen foretatt av andre, skal dette fremgå av oppgaven.

I "Eiendomsmegling i praksis del 1"⁷² sies det at det er intet krav i eiendomsmeglingsloven at en eiendom skal befares, men god meglerskikk tilsier at eiendomsmegleren foretar en fysisk befarings av eiendommen før salget igangsettes. Her nevnes det at nettmeglere for eksempel sjelden befarter eiendommer de har for salg, men utarbeider prospekt på grunnlag av selgers dokumentasjon og egne innhentede opplysninger.

Jeg mener som den store hovedregel at eiendommen må besiktiges for at megleren skal kunne ivareta omsorgsforpliktelsen overfor alle parter jf. kravet til god meglerskikk i § 3-1. Dersom eiendommen besiktiges av andre en megleren skal dette opplyses i salgsoppgaven jf. etiske retningslinjer og god meglerskikk. Dersom eiendommen ikke er besiktiget skal dette opplyses i salgsoppgaven jf. § 3-7 andre punktum.

3.4.6 Ligningsverdi og offentlige avgifter

I § 3-6 første ledd nr 7 bestemmes det at opplysninger om ligningsverdi og offentlige avgifter skal opplyses i den skriftlige oppgaven. Ligningsverdi gir normalt ingen veiledning

⁷¹ Jf. Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, side 170-171.

⁷² Utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund, 2. utgave 2004, side 67.

om eiendommens salgsverdi, men vil ha betydning for kjøperens skattemessige forhold i følge forarbeidene.

Offentlige avgifter skal også oppgis i salgsoppgaven og etter forarbeidene vil dette gjelde avfallsgebyr, feieavgift og årsavgift for vann og avløp. Forarbeidene sier det kan være *”naturlig å opplyse om eiendommen ligger i et område med kommunal eiendomsskatt, men dette bør ikke være noe krav.”*⁷³ Opplysninger om dette er lett å fremskaffe ved å henvende seg til kommunen, og megleren bør etter min mening opplyse om dette. Men etter gjeldene rett har han som en hovedregel sannsynligvis ikke en plikt til det.

3.4.7 Forhold til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen

Etter bestemmelsens første ledd nr 8 plikter megler å gi opplysninger om forholdet til endelige offentlige planer og til konsesjonslovgivningen. Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse har bestemmelser som pålegger statlig, fylkeskommunale og kommunale myndigheter å utarbeide planer som skal gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt sikre estetiske hensyn. Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for samfunnet og den enkelte.⁷⁴ Denne planleggingen foregår på forskjellige nivå ved at de nevnte myndighetene vedtar rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer, fylkesplaner og kommuneplaner. Kommuneplanens arealdel, sammen med reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, er de mest detaljerte planene. De gir direkte rettsvirkning for eiere av eiendommer som berøres, og er av den grunn viktige å opplyse om. Planene inneholder bestemmelser om hva området kan brukes til, for eksempel forretningsområde, område til boligbygging, offentlig formål osv. Planene kan inneholde bestemmelser om utnyttingsgrad, mønehøyde, antall etasjer tillatt å bygge samt andre bestemmelser. I utgangspunktet må eierne holde seg innenfor disse

⁷³ Jf. NOU 1987:14 s. 74.

⁷⁴ Jf. Lov 14. juni 1985 nr. 77 § 2.

bestemmelsene når de skal foreta endringer på eiendommen. Men det kan nevnes at det er mulig å søke om dispensasjon fra bestemmelsene etter plan- og bygningsloven.

I forarbeidene sier utvalget at 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 viktig, særlig hvis området ikke er regulert.”⁷⁵ Med ”planer” presiserer utvalget at det i første rekke gjelder reguleringsplaner, og det er etter ordlyden og forarbeidene sikker rett at megleren må opplyse om reguleringsplan for eiendommen dersom slik plan finnes. Det være seg både statlig reguleringsplan etter plan og bygningsloven § 18, og reguleringsplan etter kapittel VII i samme lov.

Dersom eiendommen ligger i et område det ikke er vedtatt reguleringsplan for, vil kommuneplanens arealdel bestemme hvordan eiendommen kan bygges og brukes. Et praktisk eksempel er fritidsboliger som ligger i LNF-sone (landbruk, natur og friluft) i kommuneplanen, der forskriftene kommunen har bestemt for denne sonen er bestemmende for muligheten for utvidelse av fritidsboligen. Dersom området ikke er regulert (i reguleringsplan), må megleren oppgi hva bestemmelsene i kommuneplanens arealdel sier om bruken av området etter § 3-6 nr 8.

Andre bestemmelser som kan ha innvirkning på hvordan eiendommen kan utnyttes, er rikspolitiske retningslinjer etter plan- og bygningsloven § 17 første ledd og rikspolitiske byggeforbud etter § 17 andre ledd. Spørsmålet er om megleren må gi opplysninger om slike bestemmelser til kjøperen og eventuelt hjemmelen for dette.

Det første spørsmålet er om disse bestemmelsene kommer inn under ”offentlig planer” i § 3-6 første ledd nr 8. Ut fra en språklig tolkning av bestemmelsen, faller ikke rikspolitiske

⁷⁵ JF NOU 1987:14 s. 74.

retningslinjer og bestemmelser inn under uttrykket ”planer”. I teorien mener Rosén og Torsteinsen⁷⁶ at disse bestemmelsene faller utenfor virkeområdet til § 3-6. Forarbeidene nevner ikke disse bestemmelsene, men planene kan være avgjørende for kjøperens fremtidige bruk av eiendommen og dermed eiendommens verdi. Ut fra dette, kan det være gode grunner for å sondere mellom rikspolitiske retningslinjer og rikspolitiske byggeforbud. Rikspolitiske byggeforbud er overordnet kommuneplanen og har direkte virkning for eiendommen. Jeg mener av den grunn at megleren må opplyse om slikt byggeforbud etter § 3-6 nr 8 dersom det finnes slike byggeforbud for området eiendommen ligger i.

Rikspolitiske retningslinjer har ikke direkte rettsvirkning for eieren av området. Men kommunene og fylkeskommunene må ta hensyn til disse i sin planlegging. For eksempel ved revidering av kommuneplanen. I motsetning til rikspolitiske byggeforbud, som jeg mener kommer inn under § 3-6 nr 8, så er jeg av den motsatt oppfatning når det gjelder rikspolitiske retningslinjer, fordi virkningen av disse er mer av indirekte karakter, jf. ovennevnte. Opplysningsplikt om disse må følge av omsorgsplikten i § 3-1. Det kan tenkes tilfeller der meglere bør opplyse om slike retningslinjer, for eksempel der kjøperen har gjort kjent at han har et særlig behov for slike opplysninger.

Etter ordlyden begrenser opplysningsplikten seg til ”endelige” planer. I forarbeidene definerer utvalget dette til å være planer som er stadfestet/godkjent, der det er nødvendig. Men utvalget sier samtidig at det kan være nødvendig etter god meglerskikk, å gi opplysninger om planforslag.⁷⁷

I teorien er det drøftet om opplysningsplikten omfatter offentlige planer på naboeiendommer. Beck og Hasfjord har som eksempel nevnt tilfeller der naboeiendommen

⁷⁶ Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 165.

⁷⁷ Jf. NOU 1987:14 s. 74.

skal bygges med foretningsbygg, noe som medfører økende trafikk i området. Eller der nabotomten er regulert til blokkbebyggelse, som reduserer eller tar bort utsyn eller sollys.⁷⁸ Rosén og Torsteinsen mener megleren har plikt til å gi slike opplysninger i tilfeller som dette, men at dette må følge av § 3-1 første og andre ledd og ikke § 3-6.⁷⁹ Jeg mener det harmonerer best med ordlyden at en slik opplysningsplikt om forhold som angår naboeiendommen samt planforslag må utledes av kravet til god meglerskikk og at det kan være omstendigheter som gjør at megleren får en plikt til å opplyse om dette.

§ 3-6 første ledd nr. 8 inneholder et krav om å opplyse om forholdet til ”konesjonslovgivningen”. I forarbeidene sies det at det er generelle regler med tilknytning til *eiendommens karakter* det skal opplyses om etter § 3-6, mens opplysningsplikten vedrørende konsesjonsspørsmål rundt den *enkelte kjøpers forhold* vil følge av § 3-1.⁸⁰

Det vil si at megleren i salgsoppgaven alltid skal opplyse om konsesjonsplikt som følge av eiendommens karakter. Dette gjelder både når konsesjonsplikten følger direkte av konsesjonsloven⁸¹ § 2 jf. § 4, og når konsesjonsplikt følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i konsesjonsloven § 7 først ledd. Dersom det ikke er konsesjonsplikt for eiendommen skal megler også opplyse om dette etter min mening jf. ”forholdet til *konesjonslovgivningen*”.

Når det gjelder konsesjonsspørsmål som avhenger av den enkelte erververs stilling etter konsesjonsloven § 5, følger opplysningsplikten omkring dette av § 3-1 som nevnt over. Når det gjelder spørsmål om boplikt etter konsesjonsloven § 6 jf. § 5 annet ledd er dette ikke berørt i forarbeidene. Rosén og Torsteinsen mener spørsmålet antagelig hører til spørsmål som avhenger av den enkelte kjøpers forhold og at eventuell opplysningsplikt derfor må hjemles i § 3-1, med den følge at slike spørsmål ikke alltid skal være med i

⁷⁸ Beck og Hasfjord, *Eiendomsmeglingsloven*, 2. utg., Oslo 1995, s.86.

⁷⁹ Jf. Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 166.167.

⁸⁰ Jf. NOU 1987:14 s. 74.

⁸¹ Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, 28. november 2003 nr. 98.

salgsoppgaven.⁸² De mener likevel at spørsmål om boplikt har interesse for kjøper og at utgangspunktet må være at opplysninger om boplikt skal være med salgsoppgaven.

Jeg er av motsatt oppfatning og mener at spørsmål om boplikt må høre til spørsmål om den enkelte eiendoms karakter. Et eksempel på det er kystkommuner som har nedsatt konsesjonsgrense for å sikre bosetting hele året, i stedet for at eiendommene selges som fritidsboliger. Selv om det ikke er eiendommens karakter som utløser boplikt, men i stedet hensynet til beboelsen av området, så er dette generelle regler for området og ikke spørsmål rundt den enkeltes kjøpers forhold. Opplysninger om boplikt skal derfor alltid opplyses i den skriftlige oppgaven.

Fra rettspraksis er flere tvister som har sitt utspring i at kjøperen ikke har vært klar over offentligrettslige regler og planer, som begrenser eierens bruk av eiendommen eller muligheter til å bygg på eiendommen. Andre eksempel er at eiendommen har bygninger som er ulovlig oppsatt eller at kjøperen trodde han kunne dele eiendommen.

I Rt 1995 side 1350 vart megler og takstmann frikjent for erstatningskrav fra huseier for at de ikke hadde oppdaget og klargjort for huskjøperen at underetasjen ikke var godkjent for beboelse. I dommen uttales det på side 1356 at det ”i utgangspunktet gjelder et strengt ulovfestet aktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før adferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomt. Når det gjelder kravene til eiendomsmeglere, gir loven en viss, men begrenset veiledning for hva som rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen.” Denne generelle uttalelsen viser at culpanormen og pliktene etter eiendomsmeglingsloven ikke er de samme. Bestemmelsen i eiendomsmelingsloven gir en viss, men begrenset veiledning. Jeg forstår også denne uttalelsen slik at *adferd som kan kritiseres* er adferd som er i strid med eiendomsmeglingsloven (pliktene), men det er *et visst spillerom* før handlinger som er i strid med eiendomsmeglingsloven også er erstatningsbetingende uaktsomme.

⁸² Jf. Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 167.

I saken beskrevet over, reiste det seg kompliserte spørsmål om lovligheten av å leie ut rommene i underetasjen. Det første spørsmålet var om rommene i underetasjen måtte være godkjent som selvstendig enhet for at de lovlig kunne leies ut. Dette spørsmålet fant retten ikke nødvendig å ta stiling til fordi det var klart at megleren ikke kunne bebreides for en eventuell rettsvillfarelse på dette punktet. Reglene var noe perifere i forhold til de områder eiendomsmeglere er ment å beherske, rettstilstanden var vanskelig å lese ut av det skrevne regelverket og de fagkyndige på området var uenige. Regelen på dette området ville for øvrig bli bedre belyst i en sak der det offentlige opptrådte.

Det viste seg imidlertid at rommene heller ikke var godkjent til beboelse, som en del av hovedleiligheten, og spørsmålet i saken var om megleren kunne bebreides for ikke å ha klargjort dette for kjøperen.

Det rettslige grunnlaget som saken skulle avgjøres på, var formelt den eldre eiendomsmeglingsloven fra 1938. Men retten viste til ”*god foretningsskikk*” i 1938-loven og ”*god meglerskikk*” i den nye eiendomsmeglingsloven og at ikrafttredelse av den nye loven ikke var noe skjæringspunkt av vesentlig karakter. Vurderingstemaet, slik jeg leser dommen, er det samme som § 3-7 i dagens lov om meglerens undersøkelsesplikt. Dommen har derfor relevans for tolkningen av denne. I den konkrete vurderingen av meglerens forhold, var spørsmålet om ”det var spesiell grunn” for megleren å foreta undersøkelser. Retten la til grunn at megleren måtte ha vært klar over at mulighet for utleie var viktig for kjøperen, og selv om megleren ikke visste hvem kjøperen var på befaringstidspunkt mente retten at adgang for utleie generelt sett måtte være av interesse for aktuelle kjøpere. Megleren hadde også i annonsen brukt betegnelsen ”*hybelleilighet*”. På grunn av disse forholdene mente retten at det var grunn for megleren å rette oppmerksomheten mot rommens standard med tanke på utleie, og for en erfaren megler kunne det vært naturlig å feste seg ved forholdene omkring takhøyde og vinduer, som ikke var i samsvar med bygningsforskriftene.

Likevel kom retten til at megleren ikke hadde opptrådt erstatningsbetinget uaktsomt, og den la vekt på at det ofte dispenseres fra kravene om takhøyde. Manglene, med hensyn på vinduene, var små, rommene hadde vært leid bort i lang tid av selgeren og megleren kunne i noen grad basere seg på besiktigelsen foretatt av den bygningskyndige takstmannen.

Jeg forstår dommen slik at bygningsreglene på dette området også var vanskelig tilgjengelige og reglen er noe perifere i forhold til hva en erfaren megler er ment å beherske. Med henvisning til det dynamiske element i ”*god meglerskikk*,” er det ikke sikkert det konkrete resultat hadde blitt det samme i dag da en kan anta en viss utvikling på området med tanke på hva en erfaren megler bør undersøke i forhold til utleiedel til bolig. For grundigere studie av dette temaet viser jeg for øvrig til artikkel av Dag Torsteinsen inntatt i Tidsskrift for Eiendomsrett, 2005 nr 2, ”Megling av bolig med utleiedel – eiendomsmeglers ansvar”.

Når det i dommen sies at det hadde vært ønskelig at megleren hadde vært mer oppmerksom ved befaringen, kan det forstås som at meglerens plikter etter eiendomsmeglingsloven er overtrådt. Men med henvisning til at megleren har et visst spillerom før adferden kan anses erstatningsbetingende uaktsomt, så fant retten at det forelå subjektive unnskyldningsgrunner som tilsa at megleren ikke hadde opptrådt uaktsomt.

En annen sak, med motsatt utfall, er Borgarting lagmannsretts dom inntatt i RG 2001 side 1465. Kjøperen fremmet krav om erstatning mot megleren etter at megler hadde formidlet salg av en stor enebolig, som var bygd i strid med godkjennelsen fra kommunen. Det var innredet tre kjøkken, slik at to leiligheter skulle kunne leies ut. Megleren hadde under befaringen blitt oppmerksom på at det var to innganger til huset; en inngang til hovedetasjen og en fellesinngang. Den sistnevnte lukket med vegger og dører. Videre hadde megleren sett at det var innredet kjøkken og bad/wc samt alle andre bekvemmeligheter som kreves for varig opphold for en familie. Slik huset fremsto, måtte det gi inntrykk av å være innredet med tre selvstendige enheter og salgsoppgaven var egnet til å bekrefte dette inntrykket.

Retten la til grunn at megleren under kontraktinngåelsen ikke var kjent med at kjøkkeninnredningen var i strid med byggetillatelsen og at megleren forut for kontaktinngåelsen hadde en forestilling om at utleie fritt kunne skje fordi leietakere kunne opptas som medlemmer av utleiers familie. Megleren var å klandre for å ha basert seg på denne rettsoppfatningen med hensyn til utleieadgangen. Han hadde selv i salgsoppgaven betegnet huset som enebolig med én utslippstillatelse, og var dessuten kjent med at søknad om seksjonering til tre enheter var avslått. Retten uttalte at huset var stort, og at det var få familier med har behov for en så stor bolig. Derfor måtte det fremstå som klart for megleren at mulige kjøpere ville være interessert i å få kartlagt hvorvidt kjøkkeninnredningen var godkjent. I alle fall burde megleren reagert når det under kontraktsforhandlingene for alvor kom fram hva utleiemuligheten betydde for kjøperen.

Megleren anførte at han la avgjørende vekt på ferdigattesten og at det ville være vanskelig å bringe klarhet i spørsmålet. Men ingen av disse anførselene førte frem. Det ville ikke være noen omstendelig sak å finne frem de opprinnelige byggemeldingstegningene og på det grunnlag konstatert at de fremlagte tegningene avvek med hensyn til kjøkkeninnredningen.

Retten konkluderte med at megleren ikke hadde oppfylt den skjerpede undersøkelsesplikt, som megleren skulle hatt i denne saken. Jeg legger ellers merke til at retten fremhever det faktum at megleren hadde fremstilt utleiemulighetene på svært gunstig måte, ikke minst sett i forhold til meglerens rettsvillfarelse med tanke på husstandsbegrepet. Sammenlignet med Rt 1995 side 1350, så er rettsvillfarelsen megleren er i i saken over, langt mindre unnskyldelig enn den rettsvillfarelsen som megleren i Rt 1995 s. 1350 var i. Jeg tror det er en viktig grunn til at resultatet ble domfellelse i RG 2001 s. 1465. I forhold til culpanormen forelå det ikke unnskyldningsgrunner som frikjente megleren. Meglerens unnlattelse av å undersøke forholdet ytterligere ble derfor ansett å være uaktsomt.

Gulating lagmannsretts dom av 8. november 2004⁸³, gjaldt salg av en eiendom bestående av fire leiligheter. Salgsoppgaven ga inntrykk av at samtlige leiligheter kunne leies ut, selv om dette bare stemte for to av dem. Kjøperen krevde erstatning fra meglerselskapet for manglende opplysninger i forbindelse med oppdraget. Lagmannsretten la til grunn, som byretten, at megleren var klar over at kjeller og loft ikke var godkjent for utleie. Retten sammenlignet saken med Rt 1995 side 1350, der megleren ikke var klar over at leiligheten ikke var godkjent for utleie, og spørsmålet i den saken var om megleren burde undersøkt forholdet nærmere. I saken fra Gulating lagmannsrett stilte spørsmålet seg vesentlig annerledes ved at megleren ved besiktigelse av eiendommen oppdaget at det ikke var lovlig å leie ut kjeller og loft. Lagmannsretten slo fast at det i kvalifisert grad kunne bebreide megleren for ikke å ha formidlet opplysningene og kunnskapen videre til kjøperen.

I en sak fra Borgarting lagmannsrett⁸⁴ ble en megler funnet erstatningsansvarlig overfor kjøperen for å ha opplyst om mulighet for å skille ut tomt/dele eiendommen. Megleren hadde markedsført eiendommen med ”*muligheter for utskillelse av tomt til bebyggelse*”. Ved tolkningen av uttrykket ”*mulighet*” la retten til grunn at dette måtte forstås slik at kjøper får en mulighet til å skille ut en parsell, hvis han ønsker det. Dette var ikke tilfelle i denne saken, der det viste seg at det i beste fall var vanskelig å gjennomføre en slik deling av eiendommen. Megleren kunne ikke la seg høre med at uttrykket ”*mulighet*” var knyttet til at det ikke var sikkert at eiendommen kunne la seg dele. Deling av eiendommen forutsatte tillatelse fra kommunen.

Retten la til grunn den samme rettslige forståelsen som klagenemnda bygde sin begrunnelse på når saken ble behandlet der. Klagenemnda uttalte blant annet:⁸⁵ ”*Klagenemnda vil påpeke at en eiendomsmegler som markedsfører en eiendom ved å gi positive opplysninger om eiendommen, må forsikre seg om at det er dekning for*

⁸³ Dommen ble anket til Høyesterett og er inntatt i Rt. 2005 s. 870. Spørsmålet om ansvarsgrunnlaget ble ikke anket.

⁸⁴ RG 1999 side 451

⁸⁵ Klage 44/94.

opplysningene...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.” Jeg legger til at deling av eiendommer ikke uten videre er vanlig og at aktsomhetsplikten til megleren ble skjerpet jf. ”opplysninger av denne type det her gjelder”.

Eiendomsmegleren manglete undersøkelse om delingsmuligheten var å anse som uaktsom.

§ 3-6 har antagelig ingen bestemmelse som retter seg mot offentlige sikkerhetskrav⁸⁶, men dersom megler under besiktigelse av eiendommen ser at det elektriske anlegget har feil, eller han ser at det for eksempel er klare feil med ildsted, må han undersøke og formidle dette videre.

3.4.8 Særlig om seksjonerte leiligheter, borettslag, sameierer mv.

I § 3-6 andre ledd er det spesialbestemmelser ved omsetning av andel i eller bruksrett til fast eiendom eller adkomstdokumenter, som gir bruksrett til fast eiendom. Det vil eksempelvis være sameieparter, borettslags- og aksjeleiligheter, leierett til husrom (med eller uten innskudd), eierseksjoner, festeretter eller andre leieretter til grunn jf forarbeidene.⁸⁷

Ved omsetning av slike rettigheter som nevnt over skal, skal megleren i tillegg til opplysningene i § 3-6 første ledd, *gi opplysninger om rettigheter og forpliktelser ifølge avtaler og vedtekter*. Slike opplysninger kan være begrensninger i råderett for eier/leier eller begrensninger i senere overdragelser ved at noen kan gjøre forkjøpsrett gjeldene.

⁸⁶ Jf. Rosén og Torsteinsen, *Eiendomsmegling*, Oslo 2005, s. 177.

⁸⁷ NOU 1987:14 s. 74.

I § 3-6 annet ledd annet punktum er det gitt regler om at megler også må gi opplysninger om regnskap og eventuelt budsjett ved omsetning av part i sameie eller selskap. Dette fordi kjøperens økonomiske stilling vil avhenge av sameiet eller selskapets økonomiske stilling. Falkanger-utvalget sier at den sentrale kilden til slike opplysninger er regnskap og eventuelt budsjett. Kjøpsrettslig har selgeren et visst ansvar for å si i fra om forhold som gjør at regnskap/budsjett er misvisende, for eksempel nyere låneopptak som medfører økning i fellesutgiftene. Hvis megler kjenner til slike forhold, plikter han å bringe slike opplysninger videre, men utvalget mener det ikke bør innføres noe generelt krav om oppdatering av regnskap eller eventuelt budsjett.⁸⁸ Det kan synes som departementet går noe lengre enn utvalget når det tolker uttrykket budsjett til å omfatte ”*vesentlige forhold i sameiets eller selskapets økonomi*”, som måtte foreligge, og som er forutsigbare på omsetningstidspunktet, for eksempel planlagte endringer i tilskuddsplikt til sameiet eller selskapet, herunder opplysninger om eventuelle økninger av terminsummene på sameiets/selskapets lån til husbanken.

Hvor langt meglers opplysningsplikt går er ikke helt klart. Men som et minimum bør megler innhente opplysninger fra årsberetning og regnskap fra forretningsfører, eventuelt innkalling til eller referat fra siste generalforsamling/årsmøte.

3.5 Vurdering

For å fastlegge meglers plikter er det nødvendig med en konkret vurdering av meglers adferd i det enkelte tilfelle. Når spørsmålet om meglers oppfylt sin opplysningsplikt om eiendommen kommer opp til behandling i domstolene, blir det som oftest et spørsmål om meglers har foretatt tilstrekkelige undersøkelser jf. § 3-7. Megler skal, så langt det synes rimelig, innhente og kontrollere nødvendige opplysninger. *Rimelig* er et skjønnsmessig uttrykk og det er derfor vanskelig å angi presise grenser for riktig oppfyllelse av meglers plikter.

⁸⁸ Jf. NOU 1987:14 s. 74.

For de erstatningsrettslige spørsmålene gir lovgivningen en viss, men begrenset, veiledning for hva som rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen. Det er vanskelig å trekke en klar og presis grense for det spillerommet megleren har før handlingen anses erstatningsbetingende uaktsomt.

Selv om reglene er skjønnsmessige og vurderingen blir konkret i det enkelte tilfellet, vil jeg forsøke å trekke noen konklusjoner ut fra den rettspraksis som jeg har behandlet.

For tre av dommene⁸⁹, som har endt med frifinnelse av megleren, mener jeg fellesnevneren er at megleren har hatt nok opplysninger til at han ikke har hatt en rimelig grunn for å foreta nye undersøkelser. Uttalelsen i Rt 1988 side 7, gjaldt en eiendomsmegler som ikke opplyste at salget ville utløse en gevinstbeskatning. Høyesterett uttalte at ut fra de kunnskaper om de skatterettslige regler eiendomsmegleren satt inne med, burde det, som det har vært uttrykt i teorien ha ”ringt en bjelle for ham”⁹⁰. Jeg synes vurderingstemaet er dekkende for de tre nevnte dommene. Meglerne hadde i de tre nevnte sakene ikke grunn til å foreta ytterligere undersøkelser. Det var ingen grunn til at det skulle ”ringe en bjelle” for dem.

Hvorvidt de i disse tre dommene ikke hadde overtrådt den objektive culpanormen eller om det forelå subjektive unnskyldningsgrunner, er ikke helt klart. Når en skal fastlegge den objektive delen av culpanormen, tar domstolene utgangspunkt i eiendomsmeglingslovens bestemmelser. I dette tilfellet § 3-7 hvor spørsmålet er om meglerens handling er rimelig. Ved vurdering av de subjektive unnskyldningsgrunnene er spørsmålet om megleren er å bebreide for handlingen. Drøftelsen av disse to skjønnsstemaene blir ofte den samme drøftelsen og det blir derfor et teoretisk spørsmål hvor en plasserer drøftelsen. Jeg har i behandlingen av disse dommene konkludert med at det forelå subjektive unnskyldningsgrunner slik at meglerne ikke var å bebreide.

⁸⁹ Rt. 1995 side 1350, Rt. 1999 side 408 og RG 1999 side 1476

⁹⁰ På side 13.

Spørsmålet om rettslig villfarelse er behandlet i flere saker. I Rt. 1995 side 1350 var dette et tema for det første spørsmålet, som retten behandlet. Problemstillingen var om leiligheten måtte være godkjent som egen boenhet for å kunne leies ut. Til dette svarte retten at megleren ikke var å bebreide for en eventuell rettsvillfarelse på dette punktet, da reglene var noe *perifere* i forhold til hva meglere er ment å beherske. Samtidig var reglene vanskelige å lese ut av det skrevne regleverket og de fagkyndige var uenige om reglenes innhold.

En annen sak om rettsvillfarelse, som jeg har behandlet i oppgaven, er RG 2001 side 1465 (se kapittel 3.4.7) der boligen fremsto som tre selvstendige enheter og salgsoppgaven var egnet til å bekrefte dette. Megleren kjente ikke til at blant annet kjøkkeninnredningen ikke var i tråd med byggetillatelsen, og han var sikker på at han hadde oppfylt sin opplysningsplikt idet han trodde enhver leietaker kunne opptas som medlem av utleiers husstand. Denne rettsvillfarelsen kunne ikke megleren la seg høre med.

I RG 2000 side 184 (omtalt i kapittel 3.4.5) ble megleren funnet erstatningsansvarlig for manglende undersøkelser av en kondemner leilighet. Her ble det uttalt at ansvaret skjerpes ved salg av dødsbo og pga kjøpers forhold (psykisk lidelse).

I RG 1999 side 451 (omtalt i kapittel 3.4.7) ble megleren erstatningsansvarlig for å ha gitt inntrykk av at en eiendom kunne deles. Her uttaler retten at megleren får en skjerpet undersøkelsesplikt når han går ut med positive opplysninger av denne typen. Uttalelsen kan forstås slik at meglerens undersøkelsesplikt skjerpes når megleren gir positive opplysninger om en eiendom som i dette tilfelle. I Gulating lagmannsretts dom av 8. november 2004 (omtalt i kapittel 3.4.7) uttalte retten om dette:

”Ved fastleggingen av innholdet i culpanormen for eiendomsmeglere, jf. standarden ’god meglerskikk’, er det etter lagmannsrettens syn nærliggende å stille strengere krav til formidling av klart relevante opplysninger som megler vitterlig er kjent med, enn til

omfanget og innholdet i undersøkelsesplikten der det ikke foreligger opplysninger som skjerper kravene til årvåkenhet.”

Spørsmålet er om en oppstilles en regel om at aktsomhetsplikten skjerpes ved gitte uriktige opplysninger. Jeg mener en ikke uten forbehold kan oppstille en slik regel jf. Rt. 1999 side 408 der megleren ble frikjent etter å feilaktig ha informert om at det fulgte med garasje plass til leiligheten.

Jeg er likevel av den oppfatning at meglers aktsomhetsplikt skjerpes for gitte uriktige opplysninger om ”tilleggsfordeler” med eiendommen. Slike fordeler kan være muligheter for å dele eiendommen, eller muligheter for å leie ut deler av eiendommen. God meglerskikk er en rettslig standard som med sin elasticitet kan tilpasses utviklingen i bransjen. Jeg mener det er gode grunner til at de tvister og avgjørelser som har vært mellom kjøper og megler på dette, etter hvert vil påvirke normen for god meglerskikk.

Jeg har under vurderingen trukket frem noen momenter, som tillegges vekt når spørsmålet om eiendomsmeglers erstatningsansvar behandles. Jeg avslutter dette kapittelet med å minne om at megleren påtar seg en omsorgsforpliktelse og kriteriene for denne forpliktelse må nødvendigvis bli skjønnsmessige.

4 EIENDOMSMEGLINGSUTVALGETS INNSTILLING

I denne delen vil jeg gi noen rettspolitiske kommentarer knyttet til temaet. Samtidig vil jeg gjøre rede for lovendringer innefor oppgavens tema, som Bråten-utvalget har foreslått i NOU 2006:1.⁹¹

⁹¹ På side 117-125 og 189-191.

Betydningen av korrekte og relevante opplysninger om eiendommen er viktig for partene og markedet. Selgerens opplysningsplikt overfor kjøperen er regulert av avhendingsloven, mens meglerens opplysningsplikt er regulert i eiendomsmeglingsloven. Svært mange spørsmål avgjøres skjønnsmessig, og det er et spørsmål om det ikke ville vært en fordel om meglerens og selgerens opplysningsplikt hadde vært mer likt regulert i de to lovene. En fordel med dette ville være at rettspraksis fra tvister mellom kjøper og selger ble mer relevante ved fastleggelsen av meglerens plikter, og en ville få en mer forutsigbar norm for megleren.

Utvalget har foreslått at det i § 3-6 første ledd tas inn at megler skal sørge for at det gis opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Bestemmelsen er utformet etter mønster fra avhendingsloven, bustadoppføringsloven og husleieloven ettersom disse lovene opererer med godt innarbeidede normer, som er tillagt innhold gjennom rettspraksis. Siktemålet med bestemmelsen er å tydeliggjøre at opplysningsplikten i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal tas inn i salgsoppgaven, samt å lovfeste hvilke vurderingstema som er styrende for megleres opplysningsplikt. Utvalget begrunner dessuten den foreslåtte bestemmelsen med at det er rimelig at megleren som profesjonell mellommann underlegges et minst like strengt krav til å gi korrekte opplysninger om eiendommen som selger. Jeg er av den oppfatning at en slik lovendring vil føre til færre tvister mellom kjøper og selger når megler og selgers opplysningsplikt blir mer lik. Samtidig vil megleres opplysningsplikt i noen tilfeller utvides, men dette bør megleren som profesjonell mellommann være den beste til å håndtere. Utvalget uttaler at forslaget primært tar sikte på å presisere gjeldene rett.

For seksjonerte eiendommer, andels- og aksjeleiligheter foreslår utvalget at det tas inn i § 3-6 tredje ledd at *størrelsen på eventuell fellesgjeld og lånevilkårene for fellesgjelden* skal tas inn i den skiftlige oppgaven. Begrunnelsen for dette er at det i senere tid er formidlet et betydelig antall borettslagsleiligheter med relativt lav innskudd og høy andel fellesgjeld.

Utvalget foreslår samtidig at det skal fremgå av salgsoppgaven størrelsen på *felleskostnader og andre faste kostnader*.

Jeg ser det som en stor fordel at disse opplysningene kreves tatt med i den skriftlige salgsoppgaven. Opplysninger om størrelsen på fellesgjeld og lånevilkårene er svært viktige for kjøperen.

Feilaktige opplysninger om bruken av en eiendom og om de enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav og har av og til skapt problemer i praksis. Dette gjelder opplysninger om mulig utleie av objektet, om manglende godkjennelse som selvstendig boenhet eller manglende godkjennelse som boenhet. For alle disse eksemplene finnes rettspraksis som er omtalt i denne oppgaven.

Utvalget er delt i synet på om det bør innføres bestemmelser som uttrykkelig pålegger megleren en plikt til å gi opplysninger om bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller de offentligrettslige krav som gjelder for disse. Et mindretall i utvalget går inn for at det tas inn i § 3-6 en slik bestemmelse. Fordelene med å ta dette inn i bestemmelsen er at meglerens plikter klart kommer frem og dette er viktige opplysninger for kjøperen. Spørsmålet som flertallet har stilt er om det fører for langt å innføre et slikt krav om at megleren alltid skal gi opplysninger i salgsoppgaven om hvorvidt eiendommen tilfredsstillende oppfyller offentligrettslige krav.

En god del eiendommer selges uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I en periode fra 1987 til 1997 var det ikke obligatorisk med byggekontroll i kommunene. Mange byggetiltak fra den perioden er derfor uten ferdigattest. Kommunen kan imidlertid føre tilsyn, noe som er særlig aktuelt dersom den sitter inne med opplysninger eller mistanke om at tiltaket har feil eller mangler. Utvalget er av den oppfatning at megleren bør bringe på det rene hvorvidt det foreligger ferdigattest.

Utvalget har også vurdert hvorvidt det skal komme uttrykkelig frem av loven at megler skal innhente opplysninger om eventuelle offentligrettslige pålegg (for eksempel brannmyndighetene) på eiendommen. Informasjon om offentligrettslige pålegg skal etter planen legges inn i matrikkelen jf. lov 17. juni 2005 nr 101 om eiendomsregistrering. Etter hvert som slik informasjon blir tilgjengelig, bør megleren undersøke om det foreligger pålegg rettet mot den aktuelle eiendommen. Utvalget mener megleren uansett må spørre selgeren om det foreligger slike pålegg. Det samme gjelder aktuelle nabovarsel som selger har mottatt, som angår tiltak på naboeiendommen.

Etter utvalgets oppfatning fremkommer det i mange tilfeller for få tekniske opplysninger om eiendommen som selges og mange kjøpere får en negativ overraskelse. Utvalget har vurdert i hvilken grad eiendomsmeulingsloven kan bidra til at informasjon om tekniske opplysninger fremkommer. Det stilles ikke krav til at eiendomsmeulgeren skal være bygningskyndig etter gjeldene rett i dag og utvalget foreslår ingen endringer på dette. Utvalget mener at opplysninger om eiendommens tekniske tilstand best fremkommer ved at teknisk kyndig personer undersøker eiendommen og fremlegger rapport. Boligtakstutvalget, nedsatt av Barne- og familiedepartementet høsten 2003, foreslår at det ved salg av bolig til forbruker gjennom megler som hovedregel skal foreligge ”obligatorisk boligsalgsrapport”. Et samlet utvalg mener innføring av en slik boligsalgsrapport bør vurderes i forhold til avhendingsloven.

Utvalgets flertall mener det ligger utenfor utvalgets mandat å ta stilling til om slik boligsalgsrapport bør bli obligatorisk etter eiendomsmeulingsloven. I påvente av eventuell endring av avhendingsloven, foreslår et mindretall i utvalget at det inntas som et krav i eiendomsmeulingsloven at det som hovedregel kreves obligatorisk bruk av tilstandsrapport i forbrukerforhold, når boligsalget formidles gjennom eiendomsmeulger.

Utvalget har også vurdert hvorvidt det skal innføres obligatorisk bruk av egenerklæringsskjema der eiendommen selges gjennom eiendomsmeulger. Innføring av et slikt krav vil innebære at megleren plikter å innhente en utfylt egenerklæring fra selgeren.

Vurderingen tar utgangspunkt i at selgeren er meglerens viktigste kilde til opplysninger om eiendommen. Utvalget mener bruken av egenerklæringsskjema har flere fordeler, både for eiendomsmegler og potensielle kjøpere. Likevel vil ikke utvalget gå inn for at et slikt krav innføres. De mener det allerede i dag følger av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt at megler skal sørge for at relevant informasjon fremkommer. Et slikt krav vil dessuten kreve oppfølging fra offentlige myndigheter, være en rigid og lite treffsikker reguleringsmåte og kunne gi en falsk trygghet sier utvalget. Eiendomsmeglingsforetakene har dessuten rutiner for innhenting av opplysninger om eiendommen, som ligner et egenerklæringsskjema.

Endelig har utvalget vurdert eiendomsmeglerens erstatningsansvar. Utvalget har vurdert om skyldansvaret skal videreføres, eller om det skal helt eller delvis innføres et strengere ansvar. Utvalget har også vurdert om erstatningsansvaret bør lovfestes.

Dagens ansvar bygger på skyldansvar med utgangspunkt i en streng rolleforventning til megleren som profesjonell mellommann jf. Rt 1995 side 1350. At det kreves skyld for å konstatere skyld er i tråd med alminnelige prinsipper både i og utenfor kontrakt. Skyldregelen har tradisjonelt vært den grunnleggende ansvarsregelen i kontraktsforhold, og den gjelder med mindre det er særskilte holdepunkter for noe annet.

For alle andre enn oppdragsgiveren er det tale om ansvar utenfor kontrakt. Alternativet til skyldansvar er her, etter den alminnelige erstatningsretten, et objektivt ansvar. Det objektive ansvaret forutsetter en drift eller virksomhet (ting eller innretning) som medfører en risiko som er stadig, typisk og ekstraordinær og som begrunner at skadelidte bør få erstatning selv om skyld fra skadevolderens side ikke kan påvises. Utvalget mener dette ikke er tilfelle i forhold til eiendomsmegling og at ansvaret må bygge på den alminnelige skyldregelen med utgangspunkt i en streng rolleforventning til megleren slik som i dag.

I forhold til oppdragsgiver er det tale om ansvar i kontrakt. Utvalget har vurdert om det såkalte kontrollansvaret, som har vunnet innpass i den nyere lovgivningen på

kontraktsrettens område, bør innføres for eiendomsmeglere. Kontrollansvaret er i realiteten en kombinasjon av en objektiv og en subjektiv ansvarsregel. Overført til eiendomsmegling vil megleren ha et rent objektivt ansvar for hindringer innenfor kontrollsfæren, mens han vil ha et alminnelig skyldansvar utenfor kontrollsfæren. Utvalget påpeker at et svært sentralt spørsmål blir derfor hvordan man skal avgrense kontrollsfæren.

Kontrollansvarets særlige kjennetegn ligger i den forskyvning av tyngdepunktet fra menneskelige feil til en ansvarsform der skillet mellom teknisk og menneskelig svikt tones ned. Dette er etter utvalgets vurdering lite forenelig med eiendomsmeglerens oppdrag, som i likhet med andre profesjonsutøvere, påtar seg å dra rimelig omsorg for partene (omsorgsforpliktelse). Utvalget påpeker at eiendomsmeglingsloven riktig nok inneholder en del positivrettslige bestemmelser, men at skyldansvaret også ved sin elastisitet er egnet til å tilpasse seg varierende fasthet i lovreguleringen når skyldansvarets objektive side skal fastlegges.

Kontrollansvaret er også knyttet til et skille mellom indirekte og direkte tap. Et skille utvalget mener er lite hensiktsmessig i forhold til eiendomsmeglingstjenester. Utvalget mener derfor at et kontrollansvar ikke bør innføres for eiendomsmeglingstjenester. Jeg er enig i utvalgets vurdering og mener at et uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere er det rette i forhold til det oppdraget eiendomsmegleren påtar seg.

Når det gjelder spørsmålet om å lovfeste eiendomsmeglers erstatningsansvar, er utvalget kommet til at dagens ordning der dette overlates til domstolene, videreføres. Men at det tas inn en bestemmelse som henviser til at megler hefter på skyldgrunnlag etter alminnelige regler.

5 Litteraturliste

Bøker

Bech, Stig og Hasfjord, Trond: *Eiendomsmeglingsloven*, 2. utg. Oslo 1995.

Nygaard, Nils: *Skade og ansvar*, 5. utg. Bergen 2000.

Rosén, Karl og Torsteinsen, Dag: *Eiendomsmegling*, Oslo 2005.

Falkanger, Thor: *Tingsrett*, 5. utg. Oslo 1999.

Lødrup, Peter: *Lærebok i erstatning*, 3. utg. 1995.

Bråthen, Tore og Røse Solli, Margrethe (red): *Eiendomsmegling i praksis del 1*, Norges Eiendomsmeglerforbund, 2. utg., Oslo 2004

Boe, Erik. *Innføring i juss*, Oslo 1996

Artikler

Torsteinsen, Dag: *Megling av bolig med utleiedel eiendomsmeglers ansvar*, Tidsskrift for Eiendomsrett – 2005 nr. 2.

Forarbeider

NOU 1987:14 Eiendomsmegling

Ot.prp. nr 59 (1988- 1989) Om lov om eiendomsmegling.

Inst. O nr 92 (1988- 1989) Om lov om eiendomsmegling.

NOU 2006:1 Eiendomsmegling

Domsregister

Rettstidene:

Rt. 1988 side 7

Rt. 1988 side 1078

Rt. 1989 side 1318

Rt. 1994 side 1430

Rt. 1995 side 1350

Rt. 1996 side 407

Rt. 1999 side 408

Rt. 2003 side 1312

Rt. 2005 side 870

Rettens gang:

RG 1992 side 173 (Oslo byrett)

RG 1995 side 961 (Frostating lagmannsrett)

RG 1999 side 273 (Oslo byrett)

RG 1999 side 451 (Borgarting lagmannsrett)

RG1999 side 1476 (Borgarting Lagmannsrett)

RG 2000 side 184 (Frostating lagmannsrett)

RG 2001 side 1465 (Borgarting lagmannsrett)

Upubliserte:

LG-1993-1048 (Lovdata online) Gulating lagmannsrett – Dom 1995-2-28

LG-1998-2283 (Lovdata online) Gulating lagmannsrett – Dom 1999-11-11

LB-1998-3503 (Lovdata online) Borgarting lagmannsrett – Dom 1999-9-20

LG-2001-1506 (Lovdata online) Gulating lagmannsrett – Dom 2003-6-11

LG-2003-2375 Lovdata online) Gulating lagmannsrett – Dom 2004-11-8

6 Lister over tabeller og figurer m v

<http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/VALSPE10/>