

Eiendomsmeglers opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven 2007.

Kandidatnummer: 579

Veileder: Ingvild B. Ericson

Leveringsfrist: 26.11.2007

Til sammen 17640 ord

25.11.2007

Innholdsfortegnelse

1	<u>INNLEDNING</u>	1
1.1	Tema.....	1
1.2	Problemstilling.....	2
1.3	Avgrensning.....	3
1.4	Metoden og rettskildene.....	3
1.4.1	Lovgivning.....	3
1.4.2	Forarbeider.....	4
1.4.3	Rettspraksis.....	5
1.4.4	Bransjepraksis.....	6
1.4.5	Reelle hensyn.....	8
1.5	Videre fremstilling.....	8
2	<u>EIENDOMSMEGLERENS INFORMASJONSANSVAR</u>	9
2.1	Lovens virkeområde og betegnelsen ”eiendomsmegling”.....	9
2.2	Innledning - opplysningsplikten.....	9
2.3	Den innledende delen av § 6-7 2.ledd.....	10
2.4	Minimumsopplysningene i § 6-7 2.ledd nr. 1-14.....	13
2.4.1	Eiendommens registerbetegnelse og adresse.....	13
2.4.2	Eierforhold.....	14
2.4.3	Tinglyste forpliktelser.....	15
2.4.4	Tilliggende rettigheter.....	16
2.4.5	Eiendommens grunnarealer, bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte.....	17
2.4.6	Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål.....	20
2.4.7	Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.....	22

2.4.8	Ligningsverdi og offentlige avgifter.....	23
2.4.9	Forholdet til endelig offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett.....	23
2.4.10	Spesifikasjon over faste løpende kostnader.....	27
2.4.11	Totalkostnader som omfatter alle gebyr og avgifter.....	28
2.4.12	Meglernes vederlag.....	29
2.5	Tillegg i opplysningsplikten for visse typer fast eiendom.....	30
2.5.1	Lånevilkår, faste kostnader mm.....	30
2.5.2	Nedbetaling av fellesgjeld.....	32
2.5.3	Ansvar for felleskostnader mm.....	32
2.5.4	Rettigheter og forpliktelser.....	33
2.5.5	Vesentlige opplysninger om borettslaget mm.....	34
2.5.6	Opplysninger om budsjett mm.....	36
2.6	Eiendomsmeglerens utvidete opplysningsplikt og undersøkelsesplikt etter Eiendomsmeglingsloven 2007.....	36
2.6.1	Opplysningsplikten § 6-7 1.ledd.....	37
2.6.2	Undersøkelsesplikten § 6-7 1.ledd.....	48
2.7	Kravet til ”god meglerskikk” § 6-3.....	52
2.7.1	”God meglerskikk” – den rettslig standardens innhold og rekkevidde.....	53
2.7.2	Forholdet til partene.....	55
2.7.3	”God meglerskikk” - endringer i forhold til gjeldende rett.....	58
3	<u>EIENDOMSMEGLERENS ERSTATNINGSANSVAR VED BRUDD PÅ OPPLYSNINGSPLIKTEN</u>	59
3.1	Innledning.....	59
3.2	Ansvarsgrunnlagets innhold.....	60
4	<u>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</u>	64
5	<u>LITTERATURLISTE</u>	65

1 Innledning

1.1 Tema

Omsetning av fast eiendom i Norge har hatt stor økning de siste årene. I 2006 ble det registrert omsatt ca. 131 000 eiendommer¹, hvor til sammenligning ca 27 000 transaksjoner ble registrert av Kredittilsynet i 1990². Bakgrunnen for økningen er at fast eiendom i økende grad har blitt et investeringsobjekt, at det har blitt en større hyppighet i samlivsbrudd og at det foreligger en større grad av mobilitet i befolkningen. Disse faktorene må sammenholdes med det lave rentenivå som har eksistert i visse deler av ovennevnte periode³.

All omsetningen av fast eiendom fører til at store verdier skifter eier. Dette sammenholdt med at salg av fast eiendom er en utfordrende prosess, gjør at de aller fleste eiendomsoverdragelser i Norge i dag, skjer gjennom eiendomsmegler. Dette gjelder spesielt mellom forbrukere, hvor det å overlate ansvaret til en profesjonell medhjelper i de aller fleste tilfeller er nødvendig.

I tråd med den stigende omsetningen av fast eiendom, har søkelyset og interessen fra det offentlige for eiendomsmeglerbransjen økt betraktelig. Forbrukerinstanser, politikere og media har stilt kritiske spørsmål rundt de rettslige og etiske aspekter vedrørende eiendomsmeglernes arbeid. I et forsøk på å prøve å bedre situasjon rundt dette, ble det

¹ Aftenposten morgenutgave, 06. mars 2007, Personlig økonomi, del 3, side 30.

² NOU 2006:1 s.19.

³ NOU 2006:1 s.19/20.

nedsatt ved kronprinsregentens resolusjon av 2. april 2004, et lovutvalg for å gjennomgå eiendomsmeglingsloven. Målet var en generell revisjon og oppdatering av loven⁴.

Resultatet ble en ny lov om eiendomsmegling som ble vedtatt 26. april 2007, men som ikke trer i kraft før 01. januar 2008.

1.2 Problemstilling

En av eiendomsmeglerens mest sentrale oppgaver ved utføringen av megleroppdraget, er å videreformidle opplysninger om eiendommen til de ulike interessentene. Dette er også en del av eiendomsoverdragelsen som erfaringsmessig skaper konflikter.

Denne avhandlingen vil redegjøre for eiendomsmeglerens opplysningsplikt etter bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven 2007. Det sentrale aspektet i den forbindelse, blir å undersøke om bestemmelsene i loven medfører forandringer i gjeldende rett, herunder hvilke konsekvenser dette får for eiendomsmegleren og kjøperne. Under opplysningsplikten blir det også naturlig å behandle undersøkelsesplikten, da disse pliktene henger tett sammen. Det vil også være nødvendig å ta for seg hvilke krav som stilles til ”god meglerskikk” etter den nye loven, da denne benevnelsen knytter seg til alle meglerens plikter under utførelsen av salgsoppdraget.

Hvis en eiendomsmegler misligholder sitt informasjonsansvar, vil vedkommende kunne pådra seg erstatningsansvar. Dette erstatningsansvaret er ulovfestet, men det vil allikevel være nærliggende å redegjøre for dette sett i forhold til at ny lov på området vil kunne skape endringer på rettsområdet.

⁴ Innst.O.nr.50 (2006-2007) s.7.

1.3 Avgrensning

Det legges til grunn i den videre redegjørelsen at det er selger av den faste eiendommen som er meglerens oppdragsgiver og at informasjonsansvaret således omhandler bare opplysninger gitt til kjøper.

Avhandlingen vil redegjøre for gjeldende rett på området for eiendomsmeglers opplysningsplikt, der dette er nødvendig for å kunne kartlegge kommende lovgivnings innvirkning på retten. Det avgrenses mot en selvstendig gjennomgang av dagens rettstilstand på området.

1.4 Metoden og rettskildene

1.4.1 Lovgivning

Den sentrale rettskilden innenfor eiendomsmeglerens opplysningsplikt pr. november 2007, er lov av 16. juni 1989 nr. 53, eiendomsmeglingsloven. Meglerens plikter i forhold til opplysninger som skal gis potensielle kjøpere er nedfelt i kapittel 3, hvorav § 3-1, § 3-6 og § 3-7 er de sentrale bestemmelsene.

Lovutvalget som var nedsatt for å revidere og fornye eiendomsmeglingsloven var ledet av professor dr. juris Tore Bråthen. Resultatet ble NOU 2006:1 avgitt til Finansdepartementet 10. januar 2006. Dette utkastet ble behandlet og førte til at en ny lov om eiendomsmegling, lov av 29. juni 2007 nr. 73, ble vedtatt 26. april d.å. Lovens nye bestemmelser om opplysningsplikt er nedfelt i kapittel 6, hvor de sentrale bestemmelsene er §§ 6-3 og 6-7.

I motsetning til eiendomsmeglingsloven 1989, har eiendomsmeglingsloven 2007 en egen formålsbestemmelse. Den uttaler at *”lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand”* jfr. § 1-1.

Formålsbestemmelsen inneholder to aspekter, hvor delen om ”*uhildet bistand*” er en lovfesting og videreføring av et av de grunnleggende formålene med loven fra 1989. Den andre delen av bestemmelsen knytter seg til et overordnet formål for eiendomsmeglingsloven 2007⁵.

Denne formålsparagrafen skal være retningsgivende for tolkningen av den kommende loven og for selve skjønnsutøvelsen i medhold av denne⁶. Dette medfører at lovens formål spiller inn ved tolkningen av bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven 2007, og at det må sterke grunner til for å falle ned på en konklusjon som strider mot lovens formål.

Ved sammenligning av lovgivningen på avhandlingens område, vil eiendomsmeglingsloven 1989 bli omtalt som den gamle/tidligere loven, mens eiendomsmeglingsloven 2007 vil bli referert til som eiendomsmeglingsloven av praktiske hensyn.

1.4.2 Forarbeider

Eiendomsmeglingsloven 1989 har fyldige forarbeider som er viktige for å kartlegge rekkevidden av lovens ovennevnte bestemmelser. Forarbeidene er nedfelt i Falkangerutvalgets innstilling, NOU 1987:14, som ble videreført i Odelstingsproposisjon nr 59 (1988-1989) og Innstilling Odelstinget nr. 92 (1988-89). Grunnet bestemmelsenes mange skjønsmessige ord og uttrykk, blir forarbeidene en viktig rettskilde i forhold til hva som skal legges vekt på under den rettslige vurderingen. Forarbeidene er ofte nevnt og benyttet i domstolenes behandling av saker etter eiendomsmeglingsloven 1989.

⁵ Ot.Prp.Nr.16 (2006-2007), s.13.

⁶ Ot.Prp.Nr.16 (2006-2007) s.13.

Lovutvalgets forslag til revidering av eiendomsmeglingsloven 1989 ble videreført i Regjeringens lovforslag, fremsatt i Odelstingsproposisjon nr. 16 (2006-2007). Disse forslagene anses som de sentrale forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007.

Forarbeidene blir en meget viktig rettskilde, både for kartlegge den nye lovgivning, samt for å vurdere de nye bestemmelsenes virkning på rettsstilstanden, da det er få andre rettskilder på området.

1.4.3 Rettspraksis

Rettspraksis er en viktig rettskilde innenfor norsk rettskildelære. Domstolenes avgjørelser er med på å trekke opp linjer for hvilke momenter som skal vurderes under løsningen av juridiske spørsmål som man står overfor, og supplerer i så måte lovtekst og forarbeider. Som nevnt under forrige underpunkt, inneholder eiendomsmeglingsloven 1989's bestemmelser om opplysningsplikten flere skjønnspregede momenter som fører til vanskelige tolkingsspørsmål. Dette har ført til at bestemmelsenes innhold har blitt nærmere presisert gjennom domstolenes arbeid, spesielt gjelder dette den rettslige standarden for ”*god meglerskikk*”⁷. Rettspraksis er også en viktig rettskilde under vurderingen av de erstatningsrettslige reglene, da dette rettsområdet er ulovfestet.

I utgangspunktet har all rettspraksis relevans, men avgjørelsens vekt avhenger av hvilken instans som har avsagt dommen. Høyesteretts avgjørelser har etter all selvfølgelighet, den største vekten som rettskilde. På området for eiendomsmegling foreligger det flest avgjørelser fra underinstansene. Dette medfører at disse avgjørelsene vil ha større vekt enn normalt.

Denne avhandlingen står i en spesiell stilling hva gjelder rettspraksis som rettskilde, da det ikke foreligger noen domsavsigelser i tilknytning til eiendomsmeglingsloven 2007. Dette

⁷ Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven (2007) 1. utgave, av Bergsåker, Ericson og Viken, s. 7.

blir imidlertid løst ved at rettspraksis tilknyttet den tidligere loven fortsatt har relevans på de områdene hvor lovgiver ikke har til hensikt å endre rettstilstanden⁸.

1.4.4 Bransjepraksis

I utgangspunktet er bransjepraksis ingen rettskilde med særlig stor selvstendig rettskildemessig vekt. Grunner til det, er blant annet at praksisen blir utarbeidet av bransjen selv og kan derfor virke lite nyansert, samt at det føres liten kontroll over avgjørelsene av andre organer.

På eiendomsmeglingens felt er det dog noe annerledes, da bransjepraksis presiserer bestemmelsene på området. Dette er spesielt tilfelle i forbindelse med kravet til ”*god meglerskikk*”, hvor forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989 slår fast at bransjens egen praksis er ment å regulere den rettslige standarden⁹. Dette må også anses å gjelde etter eiendomsmeglingsloven 2007¹⁰. Høyesterett har kommentert at bransjepraksis kan ha vekt i den konkrete sak ved avgjørelsen av om eiendomsmegleren har handlet i tråd med ”*god meglerskikk*”¹¹.

1.4.4.1 Kredittilsynets praksis

Kredittilsynet har som oppgave å føre kontroll og tilsyn med at eiendomsmeglerne opptrer i samsvar med eiendomsmeglingsloven jfr. eiendomsmeglingsloven 2007 § 8-1 1.ledd. Deres fremgangsmåte omhandler å fremsette retningslinjer for bransjen i rundskriv og behandle enkeltsaker rundt eventuelle brudd på loven.

⁸ Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven (2007) av Bergsåker, Ericson og Viken, s.7.

⁹ NOU 1987:14 s.44.

¹⁰ Ot.Prp.Nr.16 (2006-2007)s.148/150. Det opplyses her at de endringene som blir foretatt ikke endrer gjeldende rett og at utvalget slutter seg til Falkangerutvalgets synspunkter i NOU 1987:14.

¹¹ Se f.eks Rt.1993 s.156 (s.160).

Kredittilsynets avdeling for eiendomsmegling må anses å ha stor kunnskap på rettsområdet og har vært en av flere utvalg som har blitt hørt under forslaget til den nye eiendomsmeglingsloven.

Når det gjelder hvor stor vekt man kan tillegge tilsynets praksis, må man som vanlig se hen til om det er rundskriv eller avgjørelser i enkelt saker og hvor lang og fast praksisen er.

1.4.4.2 Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester

Reklamasjonsnemnda For Eiendomsmeglertjenester ble opprettet 1. januar 2005, i samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund, Den norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet. Nemnda kan behandle tvister som springer ut av kontraktsforholdet mellom eiendomsmegler og forbruker i henhold til gjeldende rett¹². Denne nemnda avløser den tidligere Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester. Avgjørelser fra den tidligere Klagenemnda har også betydning for gjeldende rett på opplysningspliktens område.

Avgjørelser i nemndene er av rådgivende karakter og er ikke bindene for partene. Saksbehandlingen er skriftlig, og noen form for bevisførsel eller meglingsmøte finner ikke sted mellom partene. Dette fører til at uttalelser fra nemndene ofte er svært korte og konkret begrunnet. Dette kan tale i mot å legge altfor stor vekt på avgjørelsene som rettskilde¹³.

Grunner til at Reklamasjonsnemndas praksis bør vektlegges, er at nemnda er balansert sammensatt med en representant for Norges Eiendomsmeglerforbund, en representant fra Forbrukerrådet og en nøytral leder som skal være en anerkjent jurist. Nemnda behandler også et betydelig antall saker hvert år, og får gjennom det en spesialkompetanse som tilsier at deres uttalelser har et riktig innhold¹⁴.

¹² <http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/index.gan?id=14&subid=0>.

¹³ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.60.

¹⁴ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.60/61.

Reklamasjonsnemnda og Klagenemndas uttalelser kan i utgangspunktet isolert sett, anses som relevante rettskilder¹⁵, men av liten rettskildemessig betydning. Men det viser seg at uttalelsene ofte blir fulgt opp i praksis av partene som er involvert. Hvis denne utviklingen også fortsetter med avgjørelsene i Reklamasjonsnemnda, vil det medføre at uttalelsene blir mer allment akseptert som en mer tungtveiende rettskilde på området for eiendomsmegling.

1.4.5 Reelle hensyn

Denne avhandlingen behandler en lov som enda ikke er trådd i kraft. Dette medfører at rettskildene på området er noe mer begrenset enn om loven hadde vært virksom over en periode. Det vil derfor være naturlig å benytte reelle hensyn som rettskilde mer aktivt og legge mer vekt på disse hensynene, enn hva som er tilfellet hvis det hadde vært flere rettskilder på området som var nærere til å utdype lovens ordlyd.

Ved skjønnsmessige vurderinger under den nye lovens bestemmelser, kommer bruken av reelle hensyn på spissen for å bidra til å slå fast hvilket utfall tolkingsprosessen gir. Avhandlingen vil også prøve å forutse en kommende rettstilstand, og det vil da være naturlig å henfalle til egne tanker og rimelighetsvurderinger.

1.5 Videre fremstilling

Avhandlingens punkt 2 omhandler eiendomsmeglerens informasjonsansvar etter eiendomsmeulingsloven 2007. Denne delen av avhandlingen tar utgangspunkt i hvilke minimumskrav loven stiller til hvilke opplysninger som megleren er pliktig å videreformidle til potensielle kjøpere. Deretter vil det bli behandlet opplysningspliktens mer skjønnsmessige bestemmelser som utfyller minimumskravene, herunder meglerens

¹⁵ Se Rt.1995 s.1350, Førstvoterende viser til praksis fra klagenemden på s.1357.

generelle opplysning og undersøkelsesplikt, samt kravet til å utføre salgsoppdraget i samsvar med ”god meglerskikk”.

Avhandlingens punkt 3 omhandler eiendomsmeglerens erstatningsansvar ved brudd på opplysningsplikten.

Punkt 4 inneholder avsluttende bemerkninger om hva som er nytt på området for meglers opplysningsplikt.

2 Eiendomsmeglerens informasjonsansvar

2.1 Lovens virkeområde og betegnelsen ”eiendomsmegling”

Eiendomsmeglingsloven får anvendelse for eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge jfr. § 1-2 1.ledd. Eiendomsmeglingsbegrepet er forklart nærmere i den nevnte bestemmelsens 2.ledd og er beskrevet som ”å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør” ved nærmere angitte eiendomstransaksjoner nedfelt i 2.ledd 1–5.

Loven inneholder ingen definisjon av hva som menes med ”å opptre som mellommann”, men i følge forarbeidene defineres en megler tradisjonelt ”som en selvstendig mellommann som opptrer for fremmed regning”¹⁶.

2.2 Innledning - opplysningsplikten

En av meglers viktigste arbeidsoppgaver er å sørge for god informasjonsflyt mellom partene før endelig salgsavtale blir inngått. For kjøper, er tilgangen til relevant og

¹⁶ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.15.

sannferdig informasjon om eiendommen viktig. Eiendomsmegleren vil med grunnlag i sin kunnskap og erfaring, ha lettere for å skaffe kjøperen de relevante opplysningene. Megleren må dermed gjøre sitt ytterste for å videreformidle informasjonen på en korrekt og presis måte.

Eiendomsmeglerens opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven er i hovedsak nedfelt i § 6-7. Bestemmelsen inneholder meglerens plikter knyttet til hva slags opplysninger om den faste eiendommen som skal videreformidles til kjøper. Bestemmelsen inneholder først og fremst visse minimumskrav til opplysninger om eiendommen som megler er pliktig å opplyse interessenter/kjøper om jfr. 2.ledd. Bestemmelsen inneholder i tillegg en regel av mer generell og skjønnspreget karakter, som utfyller og supplerer minimumskravene i 2.ledd, jfr. 1.ledd, se under punkt 2.4-2.6.

Bestemmelsen om opplysningsplikt/undersøkelsesplikt i eiendomsmeglingslovens § 6-7 er i tillegg supplert av lovens § 6-3 som inneholder en rettslig standard om at megleroppdraget skal utføres i samsvar med ”*god meglerskikk*”. Etter denne bestemmelsen kan eiendomsmegleren ha nok en utvidet plikt til å fremskaffe eller videreformidle opplysninger om eiendommen, sett i sammenheng med § 6-7, se punkt 2.7.

Store deler av § 6-7, spesielt minimumskravene, bygger på den tidligere loven. Dette medfører at redegjørelsen vil veksle mellom de ulike rettskildene avhengig av om det er en videreføring av innholdet i den tidligere bestemmelsen eller innhold som er nytt.

2.3 Den innledende delen av § 6-7 2.ledd

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 2.ledd fastsetter hvilke opplysninger som eiendomsmegleren som et minimum skal fremlegge for potensielle kjøpere. Disse opplysningene er eiendomsmegleren ”*pliktig*” å gi kjøper i ”*skriftlig oppgave før handel sluttes*” jfr. lovens ordlyd.

Denne delen av § 6-7 2.ledd er tilsvarende § 3-6 1.ledd i eiendomsmeglingsloven 1989. Dette fører til at alle rettskilder knyttet opp mot § 3-6 1.ledd vil være relevante for gjennomgangen av § 6-7 2.ledds nærmere innhold og rekkevidde.

Utgangspunktet etter lovens ordlyd er at eiendomsmegleren ”*minst*” må gi kjøper de opplysningene som er nedfelt i bestemmelsens 2.ledd nr.1-14. Det vil si at megleren har en plikt til å fremlegge de nedfelte opplysningene for kjøper, og en unnlattelse av dette vil føre til brudd på opplysningsplikten. Ordlyden trekker også i retning av at opplysningsplikten i konkrete tilfeller vil kunne strekke seg lenger enn hva punkt 1-14 tilsier, sett i sammenheng med ”*god meglerskikk*” i § 6-3¹⁷.

Selv om ordlyden i § 6-7 2.ledd stiller et minimumskrav til opplysninger, åpner forarbeidene til den gamle loven, for å tolke ordlyden innskrenkende¹⁸. Falkanger-utvalget poengterte her at opplysningsplikten for megleren ikke omfatter opplysninger som ”*åpenbart er uten interesse*”. Praktiske eksempler som forarbeidene nevner, er at megler ved oppdrag om utleie av leiligheter og salg av borettsandeler ikke behøver å gi opplysninger om grunnarealet. Eksempler på denne innskrenkende tolkningen finner man også i praksis¹⁹.

I utgangspunktet bør en eiendomsmegler være varsom med å unnlate å fremlegge opplysninger han tror ikke er relevante for partene. Når det gjelder relevansvurderingen, klargjør ikke forarbeidene hvordan denne vurderingen skal utføres, men juridisk teori på området konkluderer med at vurderingen må bygge på hva en normal interessent oppfatter som ikke relevante opplysninger²⁰.

¹⁷ NOU 1987:14 s.73.

¹⁸ NOU 1987:14 s.73.

¹⁹ Se f.eks klagesak 127/01 fra Klagenemda.

²⁰ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.158.

Da det ofte er like enkelt å fremlegge alle opplysninger, som å vurdere deres relevans, er det ikke vanlig i bransjen å unnlate å ta med opplysninger som nevnt i § 6-7 2.ledd²¹. Konklusjonen blir at praksisen på området følger rettskildelæreprinsippene, ved at det skal gode grunner til for å ikke følge lovens ordlyd.

Megleren skal sørge for at opplysningene om eiendommen fremlegges i en ”*skriftlig oppgave*” jfr. § 6-7 2.ledd. Det vanlige er at disse opplysningene blir inntatt i en salgsoppgave, også kalt prospekt, som deles ut på visning av den aktuelle eiendommen eller som kan fås ved henvendelse til megler. I visse tilfeller har bestemmelsen vært tolket slik at det har vært tilstrekkelig at de lovpålagte opplysningene har vært gitt i vedlegg (f. eks takst eller kommunale reguleringsplaner) til selve salgsoppgaven. Forarbeidene slår dog fast at de uttrykkelig lovpålagte minimumsopplysningene må inntas i selve salgsoppgaven, ikke bare i vedleggene. Begrunnelsen for dette er at det kan være vanskelig for interessenter å tilegne seg informasjon i vedleggene, samt at megleren som profesjonell mellommann, må bruke sin kunnskap til å trekke ut relevante opplysninger å nedtegne de i salgsoppgaven²². Forarbeidene støtter opp om lovens ord ”*skriftlig oppgave*”, og avklarer enhver tolkningstvil rundt dette.

Eiendomsmegleren skal også sørge for at kjøper/interessent får de nødvendige opplysningene ”*før handel sluttes*” jfr. § 6-7 2.ledd. En normal språklig forståelse av lovens ordlyd, tilsier her at opplysningene må gis før avtalen mellom partene er bindende, med andre ord før den eventuelle aksepten av budet er kommet frem til kjøper. For å være sikker på at lovens vilkår blir oppfylt, bør opplysningene gis til kjøper/interessent før vedkommende avgir bud²³.

²¹ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.158/159.

²² NOU 2006:1 s.120.

²³ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.157 og Kommentarutgave til eiendomsmeglingsloven, 2. utg. 1995, av Stig Bech og Trond Hasfjord s.86-87.

2.4 Minimumsopplysningene i § 6-7 2.ledd nr. 1-14.

§ 6-7 2.ledd nr.1-14 inneholder en presis angivelse av minimumsopplysningene. 7 av bestemmelsens underpunkter er videreført med samme innhold som § 3-6 1.ledd i eiendomsmeglingsloven 1989. Ett av punktene er forandret noe i forhold til § 3-6 1.ledd, i motsetning til resten av punktene i bestemmelsen, som er nye. Denne utvidelsen av minstekravene er dog ført og fremst en videreføring av praksis på opplysningsplikten område med grunnlag i ”*god meglerskikk*”. Hensikten bak dette anses å være at man ønsker å begrense eiendomsmeglerens frie skjønn i hvert enkelt salgsoppdrag og skape større klarhet og forutberegnelighet for forbrukeren.

Den videre redegjørelsen vil ta utgangspunkt i lovens utforming hva gjelder beskrivelsen av de ulike punktene. Hoveddelen av bestemmelsens innhold baserer seg på § 3-6 1.ledd nr. 1-8. Det medfører at der hvor § 6-7 2.ledd sine underpunkter er tilsvarende som disse, vil redegjørelsen omfatte rettstilstanden etter den tidligere loven. De underpunktene som anses som ny lovregulering vil bli kommentert og redegjort for på grunnlag av de rettskildene som finnes i tilknytning til disse.

2.4.1 Eiendommens registerbetegnelse og adresse.

For det første skal det gis opplysninger i salgsoppgaven om registerbetegnelse og adresse jfr. § 6-7 2.ledd **nr.1**. Med ”*registerbetegnelse*” siktes det i følge forarbeidene, til grunnbokens opplysninger om hvilken eiendom det dreier seg om²⁴. I grunnboken er det oppført eiendommens gårds- og bruksnummer. Hvis eiendommen er seksjonert, skal i tillegg seksjonsnummeret oppgis, og dersom eiendommen står på festet tomt, skal også grunnboken opplyse om festenummeret.

²⁴ NOU 1987:14 s.73.

Når det gjelder eiendommens adresse, gatenavn, nummer og postnummer, er disse opplysningene å finne i GAB registeret. Dette registeret inneholder faktiske opplysninger om eiendommen og det er de ulike kommunene i Norge som innfører de aktuelle opplysningene²⁵.

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

2.4.2 Eierforhold

Etter bestemmelsens 2.ledd **nr.2**, skal megleren opplyse om eiendommens eierforhold. Dette punktet har en todelt funksjon, ved at opplysningene både skal inneholde hvem som eier eiendommen og hvilken eierform som gjelder (eneeie, sameie, selveier, selskapsandel, borettslag)²⁶. Eierformen skal gå klart fram av de opplysninger som fremlegges for kjøper²⁷. Hvis megleroppdraget gjelder utleie, må utleierens navn opplyses i tillegg til eierens²⁸. Opplysninger om eierform finnes i grunnboken.

Grunnen til at opplysninger rundt selve eierforholdet er viktig, er at det er ulike regler for de ulike objektene med hensyn til disposisjonsrett over eiendommen, innfrielse av låneforpliktelser (fellesgjeld) mv. Eierformen gir også opplysninger om rettighetene til grunnen. Eiendomsmegleren må derfor foreta de undersøkelserne som skal til for å fastslå hvem som er rette eier av eiendommen, samt eierformen.

²⁵ Thor Falkanger - Tingsrett, 5. utgave, Oslo 2000, s.518.

²⁶ NOU 1987:14 s.73

²⁷ Eiendomsmegling – Kommentar utg. (1995) av Bech og Hasfjord s.84.

²⁸ Ot.prp.nr.59 (1988-89) s.43.

2.4.3 Tinglyste forpliktelser

Etter den tidligere loven skal eiendomsmegleren opplyse i salgsoppgaven om heftelser jfr. § 3-6 1.ledd nr.3. Denne bestemmelsen er erstattet av § 6-7 2.ledd **nr.3** i eiendomsmeglingsloven 2007. Bestemmelsen har her fått et litt annet innhold, hvorav ordene ”*tinglyste forpliktelser*” erstatter ”*heftelser*”.

I følge forarbeidene til § 3-6 1.ledd, skal kjøperen ha opplysninger om heftelser han må respektere, det være seg pengeheftelser, bruksrettigheter, grunnbyrder eller løsningsrettigheter. Offentlige pålegg, fredningsvedtak eller lignende faller inn under samme type heftelser som de nevnte. Forarbeidene opplyser videre at heftelsene skal opplyses enten de er tinglyst eller ikke, men for u-tinglyste heftelsers vedkommende vil megleren oftest være avhengig av at selger informerer om disse. Det slås også fast at dersom megleren har eller bør ha mistanke om at det hviler flere u-tinglyste heftelser på eiendommen enn selgeren har fortalt, må han undersøke nærmere jfr. § 3-7²⁹.

Lovutvalgets forslag til § 6-7 2.ledd nr.3, var at bestemmelsen skulle inneholde ordene ”*tinglyste og u-tinglyste forpliktelser*”. Departementet endret dette til den vedtatte ordlyden i bestemmelsen og fjernet ordet ”*u-tinglyst*”. Grunnen til dette var at det å fremskaffe opplysninger om ”*u-tinglyste forpliktelser*” etter omstendighetene kan være uforholdsmessig vanskelig for megler. Det kan for eksempel gjelder servitutter eller hevdede rettigheter av forskjellige slag, som ikke er tinglyst. Særlig der slike rettigheter har sin opprinnelse i eldre avtaleforhold, vil det være vanskelig for megler, og i mange tilfeller også selger, å gi uttømmende opplysninger om dem³⁰.

Videre konkluderte departementet med at plikten til å fremlegge slike opplysninger i stedet burde reguleres av meglers generelle undersøkelses- og opplysningsplikt nedfelt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 1.ledd. Departementet kom i den forbindelse med en

²⁹ NOU 1987:14 s.73.

³⁰ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.159.

presisering og påpekte at den store betydningen slike opplysninger ofte vil ha for kjøper, tilsier at megleren må strekke seg langt for å bringe på det rene om det foreligger ikke-tinglyste forpliktelser³¹.

Til tross for at eiendomsmeglingsloven ikke inneholder noen plikt for megleren til å opplyse om ”*u-tinglyste forpliktelser*”, beror det på en streng skjønnsmessig vurdering om opplysningene skal gis. Forarbeidene gir klare signaler om at megleren i ethvert tilfelle bør opplyse om de eventuelle forpliktelsene. Så selv om lovens utforming er annerledes, tilsier ikke dette at man vil få noen særlig forandringer på rettsområdet. Konklusjonen blir dermed at megleren etter eiendomsmeglingsloven 2007, har en tilnærmet lik plikt til å opplyse om ”*u-tinglyste forpliktelser*” som etter den gamle loven.

2.4.4 Tilliggende rettigheter

Megleren skal også opplyse om eiendommens tilliggende rettigheter jfr. § 6-7 2.ledd **nr.4**. Med ”*tilliggende rettigheter*” menes rettigheter over annen eiendom som tilhører eiendommen som selges. Et annet navn på enkelte av disse rettighetene kan være positiv servitutt, og dette er å anse som det motsatte av en heftelse. Forarbeidene nevner sameieparter, ferdselsretter, allmenningsretter eller fiske- og jaktretter som eksempler på slike rettigheter³². Andre eksempler kan være rett til båtfeste utenfor en annen eiendom, samt adgang til å benytte fellesarealer. Hvis disse rettighetene er tinglyst, vil grunnboksbladet til den aktuelle eiendommen opplyse om dette.

Meglerens primærkilde i forhold til disse opplysningene om eiendommen er selger. Selgeren vil ofte på eget initiativ opplyse om disse rettighetene, da det er positivt for eiendommen og vil kunne medføre både et enklere salg og en høyere salgssum.

³¹ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.160.

³² NOU 1987:14 s.74.

Begrunnelsen for at disse opplysningene er tatt med i minimumskravene, er først og fremst fordi det senere ikke skal oppstå tvil om hvordan rettighetene er beskrevet for kjøperen. Hvis megleren gjør en feil på dette området, enten ved å informere om en rett som ikke eksisterer eller ved feilaktige opplysninger rundt innholdet av rettigheten, vil det i mange tilfeller føre til tvist mellom selger og kjøper, samt mellom kjøper og eier av eiendom den tilliggende rettigheten er knyttet til³³. Overtredelse av § 6-7 2.ledd nr.4, vil dermed lett kunne føre til tap for kjøper eller selger³⁴.

2.4.5 Eiendommens grunnarealer, bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte

I følge eiendomsmeglingsloven § 6-7 2.ledd **nr.5** og **nr.6**, skal eiendomsmegleren opplyse kjøper om eiendommens grunnareal, bebyggelsens arealer, alder og byggemåte, i salgsoppgaven.

Eiendommens grunnareal har spesielt stor betydning ved salg av enebolig med egen tomt, mens bygningsareal, alder og byggemåte er også av sentral betydning i de aller fleste eiendomsoverdragelser. Opplysningene om grunnareal fremgår gjerne av målebrevet og/eller verdi- og lånetaksten. Målebrevet til eiendommen er vanligvis tinglyst i eiendommens grunnbok. Opplysninger om grunnarealet kan også fås i GAB-registeret, men opplysningene i dette registeret har ikke den samme rettslige troverdighet som utgangsdokumentene for eiendommen. Dette kan bety at aktsomhetsplikten til megleren skjerpes med tanke på undersøkelsesplikten dersom arealopplysningene bygger på GAB-registeret.

³³ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s. 161.

³⁴ Se Rt.1999 s.408, nærmere omtalt nedenfor.

Det er utarbeidet en standard for areal- og volumberegninger av bygninger, NS 3940. Utvalget og departementet pekte på de åpenbare fordelene ved at arealangivelsen gjøres mest mulig enhetlige og sammenlignbare, og forutsatte at standarden legges til grunn³⁵.

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 blitt enige om tolkning og bruk av NS 3490 i forbindelse med måling av boligareal³⁶. Både Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Takseringsforbund har anbefalt sine medlemmer å bruke denne standarden.

Eiendomsmegleren har en selvstendig plikt til å sørge for at arealene er mest mulig presist angitt, og det foreligger en stor mengde rettspraksis om arealavvik³⁷. Som illustrasjon kan nevnes Borgarting lagmannsretts dom av 20. september 1999³⁸. Megleren ble i denne saken idømt et erstatningskrav på kroner 300 000 for et areal avvik på 25 % av bruksarealet.

Dommen gir uttrykk for at eiendomsmeglerens plikt til å gi opplysninger om boligarealet, generelt sett vurderes strengt. Dette anses å bygge på viktigheten av at kjøper kan ha tiltro til at angivelsen på boligarealet totalt sett møter vedkommendes behov, samt i forhold til hvor langt man er villig til å strekke seg for kvadratmeter prisen.

Et annet eksempel fra rettspraksis er en dom fra Oslo Tingrett³⁹ hvor en megler ble pålagt erstatningsansvar etter at han i salgsoppgaven hadde oppgitt eiendommens grunnareal til å

³⁵ Ot.prp.nr.59 (1988-89) s.43.

³⁶ Retningslinjer for arealmåling, utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Takseringsforbund.

³⁷ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.162.

³⁸ LB-1998-03503.

³⁹ RG 1999 s.273.

være 2042 kvm mens det i virkeligheten var 1306 kvm, noe som utgjør et avvik på 36 %. Megleren og takstmann hadde innhentet opplysninger om eiendommens grunnareal fra Oslo adressebok. De hadde ikke undersøkt om disse opplysningene stemte med eiendommens målebrev, som var tinglyst på eiendommens grunnbok, noe retten mente at megleren burde sørget for.

I den tidligere Klagenemndas praksis er det også en rekke saker om arealavvik, både innvendig areal og tomteareal. Kjøper blir i de fleste tilfellene tilkjent en økonomisk kompensasjon uavhengig av økonomisk tap, dersom avviket gjelder innvendig areal og er av en viss størrelse, målt etter boligareal (ikke bruksareal som i dommen fra Borgarting lagmannsrett som nevnt over). Med andre ord kreves det et vesentlig større arealavvik på tomtearealet, sammenlignet med innvendig areal, for at megler eventuelt selger, skal komme i ansvar.

Avhendingslova⁴⁰ regulerer mangelvurderingen ved salg av fast eiendom og arealsvikt er å anse som en mangel i lovens forstand. Et eksempel fra rettspraksis er Rt.2003 s.612, (Arealsviktdommen). I avgjørelsen ble det konstatert en mangel etter avhendingslova § 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”*. Det kan med grunnlag i denne uttalelsen, anslå at når det gjelder *målemetode og angivelse* av areal, vil det samme gjelde for megleren. Selve arealavviket vil nok være noe mindre relevant i vurderingen av om megleren har oppfylt sine plikter, sammenlignet med mangelvurderingen i forholdet selger – kjøper.

Etter gjennomgangen over, er det vanskelig å trekke en helt klar linje på hvor grensen går i forhold til når megler kan holdes ansvarlig. Utgangspunktet er at det ikke tillates store feil fra megler sin side, da informasjon om eiendommens areal er viktig informasjon for

⁴⁰ Lov av 03.juli 1992 nr.93.

kjøperen. Konklusjonen blir at megleren har oppfylt sin opplysning og undersøkelsesplikt hvis han følger retningslinjene fastsatt av bransjen, undersøker alle registre og undersøker nærmere hvis han føler at arealangivelsen ikke stemmer. Det er også viktig å angi klare og tydelige benevnelser på hva som er boareal og hva som er bruttoareal i salgsoppgaven, hvis det er rom/deler av eiendommen som ikke er innredet for boformål.

Eiendomsmegleren skal også opplyse i salgsoppgaven om eiendommens ”alder” jfr. § 6-7 2.ledd nr.6. Denne informasjonen omhandler bebyggelsen og byggeåret kan gi informasjon om antatt materialtrettthet og forventet levealder for ulike deler av bygget. Alder gir også signaler på hvordan bygningen antas å være oppført, siden det er stor sannsynlighet for at man har fulgt byggeforskriftene og byggeskikk på oppføringstidspunktet⁴¹. I forarbeidene fremkommer det at det er tilstrekkelig med omtrentlige angivelser, såfremt usikkerheten fremgår av salgsoppgaven⁴².

Det skal i følge § 6-7 2.ledd nr.6 også opplyses om ”byggemåte”. Ordlyden omhandler her de mest sentrale opplysningene om hvordan bygningene er oppført, byggemateriale, antall etasjer, kjeller/ikke kjeller osv. Av forarbeidene fremkommer det også her at det er tilstrekkelig med omtrentlige avgjørelser, såfremt usikkerheten fremgår av salgsoppgaven⁴³.

2.4.6 Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål

Etter § 6-7 2.ledd **nr.7** skal salgsoppgaven inneholde opplysninger om det foreligger en ”*eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål*”. At megler er pliktig å gi denne type informasjon er ny lovregulering. Utgangspunktet er dog at plikten bygger på gjeldende rett på området.

⁴¹ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.163.

⁴² NOU 1987:14 s.74.

⁴³ NOU 1987:14 s.74.

Eiendomsmegleren har etter den tidligere loven, en plikt til å foreta undersøkelser med hensyn til om et utleieobjekt lovlig kan leies ut. Det er lagt til grunn i Klagenemnda/Reklamasjonsnemndas praksis at hvis det opplyses om at det foreligger ”*utleiemuligheter*” kreves det at disse mulighetene er reelle⁴⁴.

For mange boligkjøpere er adgangen til å leie ut deler av eiendommen sentral med tanke på finansieringen og er en avgjørende faktor for gjennomføringen av kjøpet. Det er derfor viktig at disse opplysningene medfører riktighet. Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven gir signaler om at den nye loven kommer til å skjerpe kravene noe sett i forhold til gjeldende rett, og slår fast at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommen eller deler av eiendommen oppfyller offentligrettslige krav til utleieenheter⁴⁵. For megleren medfører dette et strengere krav til undersøkelser rundt utleieenheten i forhold til det offentlig, og tilsvarende for plikten til å fremlegge konkrete opplysninger.

Til illustrasjon av grensedracting mellom den tidligere bestemmelsen og den nye bestemmelsen, kan nevnes Rt.1995 s.1350. I denne saken ble megler og takstmann saksøkt av kjøper etter å ha opplyst om at boligen inneholdt en hybelleilighet som kunne leies ut, men som i ettertid viste seg å være i strid med godkjente tegninger og dermed ikke godkjent for beboelse. Kjøper fikk ikke medhold av Høyesterett. Utgangspunktet for rettens vurdering var at megler burde vært mer oppmerksom på rommenes standard med sikte på utleie, men på den annen side mente retten at det ikke var snakk om store avvik fra det tillatte. Retten la også vekt på under sin begrunnelse at underetasjen i lang tid hadde vært utleid.

Dommen hadde fått et annet resultat etter § 6-7 2.ledd nr.7, da utleieenheten ikke oppfylte offentligrettslige krav. Bestemmelsen fører til en realitetsendring i praksis, selv om skillet mellom bestemmelsens gamle og nye ordlyd ikke kan anses å være stort.

⁴⁴ NOU 2006:1 s.121.

⁴⁵ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.160.

2.4.7 Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 2.ledd inneholder ytterligere et nytt punkt jfr.**nr.8**. I følge bestemmelsen skal eiendomsmegleren opplyse i salgsoppgaven om ”*ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse*”.

En ferdigattest blir utstedet av kommunen dersom et bygg/en eiendom er i samsvar med byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser ved ferdigstilling jfr. plan- og bygningsloven⁴⁶ § 99 1.ledd. En slik ferdigattest utstedes på bakgrunn av kontrollerklæring innsendt fra den kontrollansvarlige. Selv om kommunen selv ikke utfører denne typen kontroll, vil imidlertid kommunen kunne føre tilsyn med eiendommen hvis de sitter på informasjon eller har mistanke om at tiltaket har feil eller mangler. Problemet med ordningen ved at kommunen ikke fysisk kontrollerer alle bygg før ferdigattest utstedes, er at man ikke kan forsikre seg mot at det blir foretatt endringer etter utferdigelsen av ferdigattesten. Dette vil kunne medføre at det vil være avvik mellom bygget og den foreliggende ferdigattesten⁴⁷.

Selv om det eksisterer praktiske utfordringer med ferdigattester, så har utvalget slått fast i forarbeidene at eiendomsmegleren allikevel bør opplyse om ferdigattest foreligger jfr. § 6-7 2.ledd nr.8. For lovutvalgets begrunnelse, se NOU 2006:1 s.122.

Forarbeidene nevner imidlertid, at det ikke stilles krav til megleren om at vedkommende skal foreta undersøkelser knyttet til hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen. Det nevnes bare at megleren må si fra ved åpenbare misforhold mellom eiendommen og innholdet av ferdigattesten/brukstillatelsen. Forarbeidene nevner som eksempel der hvor ferdigattesten er utstedt for flere år siden, og hvor megleren ser eller vet at det er foretatt tiltak som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest⁴⁸.

⁴⁶ Lov av 14.juni 1985 nr.77.

⁴⁷ NOU 2006:1 s.122.

⁴⁸ NOU 2006:1 s.122.

2.4.8 Ligningsverdi og offentlige avgifter

I § 6-7 2.ledd **nr.9** er det nedfelt at megleren skal opplyse om eiendommens ”ligningsverdi”. Dette er en type verdi som normalt ikke gir noen angivelse på eiendommens salgsverdi, men som vil ha betydning for kjøperens skattemessig forhold⁴⁹. Hvis det er åpenbart at denne opplysningen ikke har relevans for kjøperen, anses det at den kan utelates.

”Offentlige avgifter” skal alltid stå oppført i salgsoppgaven jfr. § 6-7 2.ledd nr.9. Disse avgiftene omfatter avfallsgebyr, feieavgift og årsavgift for vann og avløp. Ordlyden omhandler bare ”avgifter” og i forarbeidene⁵⁰ er det antatt at megler ikke plikter å opplyse om eiendomsskatt. Det er forutsatt at kjøperen selv må gjøre seg kjent med regler av denne karakter.

2.4.9 Forholdet til endelig offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett

Etter § 6-7 2.ledd **nr.10** plikter megleren å opplyse om ”forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett”. Etter formålsbestemmelsen (§2) i plan- og bygningsloven, skal statlige, fylkeskommunale og kommunale bygningsmyndigheter utarbeide planer som legger til rette for vedtak om bebyggelse, vern av ressurser og estetiske hensyn. Ved bruk av ulike former for planlegging, vedtar bygningsmyndighetene på de ulike nivåene, rikspolitiske byggeforbud og retningslinjer, fylkesplaner, kommuneplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. De mest detaljerte planene anses å være kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, hvorav disse får direkte rettsvirkninger overfor den enkelte eiendom. Planene inneholder nøye restriksjoner på hva det aktuelle området kan brukes til, samt mer konkret detaljregulering. Et eksempel på dette er et område som bare kan bestå av forretningsbebyggelse, hvor detaljreguleringen

⁴⁹ NOU 1987:14 s.74.

⁵⁰ NOU 1987:14 s.74.

knytter seg til utnyttingsgrad, antall etasjer osv. Som utgangspunkt kan dermed eieren ikke råde fritt over en eiendom innenfor det aktuelle området, men må forholde seg til reguleringsplanene mm.

Forarbeidene til § 6-7 2.ledd nr.10 fastslår at forholdet til endelige offentlige planer må oppgis i salgsoppgaven. Grunnen til dette er at ”*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*”⁵¹. Det antas dermed at megler alltid skal gi opplysninger om reguleringsplaner etter § 6-7 2.ledd hvis det foreligger, det være seg både statlig reguleringsplan etter plan og bygningsloven § 18 og reguleringsplan etter kapittel VII i samme lov. Det skal også i medhold av § 6-7 2.ledd gis informasjon om kommuneplaner og fylkesplaner dersom eiendommen ligger i et område hvor det ikke er utarbeidet reguleringsplan⁵².

Et annet spørsmål når det gjelder opplysningsplikt om offentlige planer, er hvorvidt det skal gis opplysninger om bestemmelser som gjelder arealdisponering. Disse kan ofte ha direkte rettsvirkninger for kjøperen. Eksempler på dette som er nevnt i juridisk teori⁵³ er blant annet rikspolitiske retningslinjer som er hjemlet i plan- og bygningsloven § 17-1 1.ledd og rikspolitiske byggeforbud som kan vedtas med grunnlag i plan- og bygningsloven § 17-1 2.ledd.

Etter en naturlig språklig forståelse av lovens ord ”*planer*” kan ikke rikspolitiske retningslinjer eller byggeforbud anses å falle inn under lovens ordlyd. Selv om disse retningslinjene og forbudene vil kunne ha stor betydning for den enkelte eiendom, nevner ikke forarbeidene noe om dette. Dette kan tyde på at lovgiver bevisst har utelatt dette, da de mener det er uten betydning under § 6-7 2.ledd. Under enhver omstendighet må man legge disse rettskildene til grunn, og fastslå at megleren ikke har noen plikt til å opplyse om de

⁵¹ NOU 1987:14 s.74.

⁵² Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.164.

⁵³ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.165.

nevnte retningslinjene og forbudene i salgsoppgaven etter § 6-7 2.ledd nr.10. Et nærliggende spørsmål i den forbindelse vil være om eiendomsmegleren i visse tilfeller har plikt til å opplyse om dette i medhold av ”god meglerskikk” jfr. § 6-3. Jeg velger å ikke gå nærmere inn på dette, da det anses å ikke falle inn under minimumskravene etter § 6-7 2.ledd.

Lovens ordlyd i § 6-7 2.ledd nr.10 begrenser opplysningsplikten til ”endelige planer”. I følge forarbeidene er dette planer som er vedtatt, og som er stadfestet/godkjent der dette er nødvendig⁵⁴. Forarbeidene slår videre fast at etter omstendighetene kan imidlertid megleren ha en plikt til å opplyse om planforslag med grunnlag i ”god meglerskikk”. Utvalget valgte dog ikke å lovfeste en slik regel i den tidligere loven.

Lovutvalget vurderte å lovfeste i eiendomsmeglingsloven 2007, en plikt for eiendomsmegleren til å opplyse i salgsoppgaven om planer som ikke var endelige, grunnet at slike planer kan være av betydning for potensielle kjøpere. De valgte å avstå fra dette på grunnlag av at planforslag kan være av ulik karakter, og svar på spørsmålet om og når forslagene eventuelt blir vedtatt, kan være høyst usikkert. Utvalget slo dermed fast at opplysninger om planer som ikke er endelige, bør reguleres av den generelle regelen om meglers opplysningsplikt⁵⁵ jfr. § 6-7 1.ledd, se punkt 2.6.1. Dette fører til at vurderingen rundt meglerens plikt til å opplyse om planer som ikke er endelige, har fått en annen utforming i § 6-7 1.ledd sammenlignet med § 3-1 i den tidligere loven. Om dette fører til en realitetsendring på området, er vanskelig å si. Siden utvalget sterkt vurderte å lovfeste det i minimumskravene, kan dette tilsi at megleren skal være mer forsiktig med å unnlate slike opplysninger, uten å komme i ansvar etter § 6-7 1.ledd, sammenlignet med § 3-1.

Det har også vært stilt spørsmål om § 6-7 2.ledd nr.10, hjemler en plikt for eiendomsmegleren til å opplyse om forhold ved naboeiendommer som har eller kan ha betydning for den eiendommen som skal selges. Bech og Hasfjord mener at

⁵⁴ NOU 1987:14 s.73 til 74 og Ot.prp.nr.59 (1988-89) s.44.

⁵⁵ NOU 2006:1 s.121.

opplysningsplikten også omfatter naboeiendommer og har brukt som eksempel der naboeiendommen skal bebygges med et forretningsbygg som leder til økt trafikk, eller det er regulert for blokkbebyggelse som medfører at utsikt, sol og andre positive trekk ved eiendommen forringes osv.⁵⁶. Da ordlyden i bestemmelsen ikke direkte omfatter disse opplysningene, blir det mest nærliggende å hjemle en slik plikt i kravet til ”god meglerskikk”.

Spørsmålet blir da hvor grensen skal trekkes i forhold til hvilke opplysninger om naboeiendommer megleren er pliktig å fremlegge. Som utgangspunkt kan det sies at de kommende forholdene på naboeiendommen må ha en negativ innvirkning av et visst omfang på den selgende eiendommen. Man må ta hensyn til kjøpers behov, hvilke konkrete planer som foreligger for naboeiendommen og deres innvirkning på den selgende eiendommen. Megleren kan dermed ha en plikt til å gi opplysninger om endelige offentlige planer for naboeiendommer hvis disse har stor innvirkning på eiendommen som er til salgs jfr. eiendomsmeglingsloven § 6-3⁵⁷. Hvor grensene går på dette området må bli opp til domstolene å vurdere.

Salgsoppgaven skal også inneholde opplysninger om forholdet til ”konesjonslovgivningen”. Forarbeidene uttaler i denne forbindelse at opplysningsplikt om generelle regler med tilknytning til eiendommens karakter omfattes av § 6-7 2.ledd, mens opplysningsplikt vedrørende konsesjonsspørsmål som avhenger av den enkelte kjøpers forhold reguleres av § 6-3⁵⁸. Dette medfører at eiendomsmegleren alltid skal opplyse om konsesjonsplikt som følge av eiendommens karakter, både når konsesjonsplikten følger direkte av konsesjonsloven⁵⁹ § 2 jfr. § 4, og når konsesjonsplikt følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense i konsesjonsloven § 7 1.ledd.

⁵⁶ Eiendomsmegling – Kommentar utg. (1995) av Bech og Hasfjord s.86.

⁵⁷ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.166/167.

⁵⁸ NOU 1987:14 s.74.

⁵⁹ Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, 28. november 2003 nr.98.

Meglerens opplysningsplikt om konsesjonsspørsmål som avhenger av den enkelte kjøpers forhold etter konsesjonsloven § 5, blir som tidligere nevnt regulert i § 6-3. Når det gjelder spørsmål om boplikt på salgseiendommen, er ikke dette særskilt nevnt i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven jfr. konsesjonsloven § 6 jfr. § 5 2.ledd. Det antas i juridisk teori at boplikten er å ”likestille med konsesjonsspørsmål som avhenger av den enkelte kjøpers forhold, og eventuell opplysningsplikt må hjemles i § 6-3”⁶⁰. Spørsmålet om det foreligger boplikt på eiendommen er spesielt aktuelt i de tilfellene hvor en eventuell kjøper vurderer å benytte eiendommen som fritidsbolig. Det er lite tvilsomt at megleren i disse tilfellene har en plikt til å opplyse om eiendommen har boplikt etter § 6-3.

Megleren er også pliktig å opplyse om ”odelsrett” i salgsoppgaven jfr. § 6-7 2.ledd nr.10. Dette er et nytt punkt i bestemmelsen, men megleren har også tidligere vært pliktig å opplyse om eiendommen er beheftet med odal med grunnlag i ”god meglerskikk”.

Ved overdragelse av en eiendom som er beheftet med odal til en kjøper som ikke har ”odelsrett”, må kjøperen være forberedt på at de odalsberettigede innen ett år etter kjøpet er gjennomført, vil kunne fremme krav om odalsløsning og deretter kreve å løse eiendommen til odalstakst jfr. odelslova⁶¹ § 41. På grunn av dette er det viktig for kjøperen å være klar over om det foreligger ”odelsrett” på eiendommen, og megleren må dermed være påpasselig med å undersøke og viderefremme opplysninger om dette i salgsoppgaven.

2.4.10 Spesifikasjon over faste løpende kostnader.

Med grunnlag i eiendomsmeglingsloven 2007 § 6-7 2.ledd **nr.11**, skal megleren i salgsoppgaven sette opp en ”spesifikasjon over faste løpende kostnader”. Dette punktet er også nytt sammenholdt med den tidligere loven.

⁶⁰ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.167.

⁶¹ Lov av 28.juni 1974 nr.58.

En naturlig språklig forståelse av ”*faste løpende kostnader*” tilsier at dette er månedlige eller kvartalsvise utgifter som knytter seg til eiendommen. For eksempelvis leiligheter, vil dette være de månedlige fellesutgiftene.

Å spesifisere disse kostnadene innebærer f.eks at megleren må sette opp en oversikt over hva fellesutgiftene dekker. Det vil ofte være kabel-tv, vaktmestertjeneste, forsikring osv. For kjøper vil det være viktig å få en spesifisering av utgiftene, med tanke på hvilke utgifter som kommer i tillegg til fellesutgiftene.

I praksis er det enkelt for megleren å finne ut hva de faste løpende kostnadene omfatter ved å kontakte styret i borettslaget eller sameiet. Men i flere tilfeller har megleren stolt på selgeren, og som resultat gitt feil opplysninger om f.eks kabel-tv betales separat eller via fellesutgiftene. Innføringen av bestemmelsens nr. 11 skal dermed føre til at megleren sjekker grundigere innholdet av de faste løpende kostnadene og viderefremidler dette til kjøper, slik at flere tvister unngås.

2.4.11 Totalkostnader som omfatter alle gebyr og avgifter.

Megleren er også pliktig å opplyse i salgsoppgaven om totalkostnaden ved ervervet av eiendommen jfr. § 6.7 2.ledd **nr.12** og **13**. Dette gjelder både når prisen for eiendommen er fastsatt på forhånd, typisk ved nye prosjekter hvor leiligheter selges til fastpris, og når eiendommer selges etter auksjonsprinsippet. I tillegg til selve kjøpesummen, skal det nevnes dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuelt andre avgifter som er forbundet med kjøp av fast eiendom, slik at kjøperen er klar over hva anskaffelsen av eiendommen samlet sett vil koste.

Når det gjelder fast eiendom som blir solgt etter auksjonsprinsippet, vil utgangspunktet for beregningen av kostnadene være prisantydning. I forarbeidene slås det fast at selv om offentlige avgifter, som for eksempel dokumentavgiften, varierer etter kjøpesummens størrelse, vil allikevel et overslag basert på prisantydning gi god nok veiledning for kjøper.

Kravet til prisinformasjon må også ses i sammenheng med lovutvalgets forslag om at eiendommens andel av eventuell fellesgjeld skal fremgå ved omsetning av blant annet borettslagsandeler⁶², se punkt 2.3.3.

Disse to punktene i § 6-7 2.ledd er nye sammenlignet med gammel lov. Forslaget ble fremsatt av Forbrukerombudet⁶³, som la spesielt vekt på hensynet til forbrukervern og effektiv konkurranse⁶⁴. Departementet sluttet seg til Forbrukerombudets vurdering og presiserte at når megler opptrer som profesjonell mellommann, bør det ikke overlates til forbruker som potensiell kjøper å regne seg frem til hva et kjøp samlet sett vil koste når avgifter og nødvendige tillegg tas med⁶⁵.

Med andre ord er disse to punktene i § 6-7 2.ledd tatt med av rene forbrukerhensyn, og dermed for å gjøre beregningen av totalkostnadene ved eiendomskjøp mer oversiktlig og lett håndterlig for kjøper. Dette er i tråd med lovens formål, se under punkt 1.4.1, som legger vekt på at transaksjonen skal skje på en sikker og effektiv måte.

2.4.12 Meglers vederlag.

Minimumskravene i § 6-7 2.ledd inneholder en ny bestemmelse om at megler skal opplyse om ”*hva som er avtalt om meglers vederlag*” jfr. **nr.14** jfr. § 7-2. I følge bestemmelsen skal det opplyses om både meglers vederlag og eventuelle utlegg for tjenesteytelser i forbindelse med megleroppdraget. I følge forarbeidene er det særlig hensiktsmessig at interessenter til eiendommen er kjent med om meglers vederlag er provisjonsbasert eller ikke⁶⁶.

⁶² Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.160.

⁶³ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.157.

⁶⁴ Se begrunnelse i Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.157.

⁶⁵ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.160.

⁶⁶ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.160.

Hva bestemmelsens nr.14 omfatter, er vanskelig å fastslå. Men i følge tolkingsuttalelse av Finansdepartementet⁶⁷, kan det søkes forklart i eiendomsmeglingsloven § 6-4. Denne bestemmelsen stiller særlige krav til hvilke opplysninger som må fremgå av avtalen mellom oppdragsgiver og eiendomsmegler. Bestemmelsens 1.ledd nr.4 stiller opp at avtalen skal opplyse om ”*hva som er avtalt om oppdragstakerens vederlag, herunder hva oppdragstakeren kan kreve dersom handel ikke kommer i stand*”. En avtale om ”*vederlag*” må nødvendigvis omfatte bestemmelser om både formen for vederlag (timepris, provisjon eller lignende) og den konkrete satsen. Begge disse elementene i avtalebestemmelsene om vederlag skal inntas i salgsoppgaven, jfr. § 6-7 2.ledd nr.14. Den rettskildemessige vekten til Finansdepartementets tolkingsuttalelse er ikke betydelig, men side rettskildene på området er særdeles få, er det naturlig å legge vekt på Finansdepartementets vurdering av bestemmelsen.

2.5 Tillegg i opplysningsplikten for visse typer fast eiendom

Ved transaksjoner av spesielle eiendommer som er omtalt i eiendomsmeglingsloven § 1-2 2.ledd nr.3 samt for sameieandeler og eierseksjoner, gjelder det en plikt for eiendomsmegleren til å komme med ytterligere opplysninger i salgsoppgaven jfr. § 6-7 3.ledd 1-5.

2.5.1 Lånevilkår, faste kostnader mm.

I følge § 6-7 3.ledd **nr.1** skal megleren opplyse om ”*lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette*”. Lovutvalget begrunner dette nye punktet med at slike opplysninger ofte er av stor betydning for interessentene, samt at det i den senere tid er omsatt et betydelig antall borettslagseiendommer med relativt lavt innskudd og høy fellesgjeld.

⁶⁷ Tolkingsuttalelse foretatt 15.10.2007 av Finansdepartementet på oppfordring fra Kredittilsynet.

Forarbeidene presiserer også viktigheten av at loven gir megleren en plikt til å oppgi størrelsen på fellesutgiftene til eiendommen, sammenlignet med tidligere lov hvor kravet ikke er absolutt⁶⁸.

Etter bestemmelsen skal også megleren opplyse om vedtatte kostnadsøkninger som enda ikke er effektuert. Omstendighetene kan også tilsi at det kan følge av meglers opplysningsplikt at det også skal opplyses om særlige forhold som kan føre til økte felleskostnader, uansett om disse ikke er endelig fastsatt. Forarbeidene slår også fast at det i salgsoppgaven skal fremgå størrelsen på eventuelle andre faste kostnader som følger borettslagsboliger og tilsvarende. Slike kostnader kan være kabel-tv, trappevask eller vaktmestertjeneste og som faktureres **utenom** de ordinære fellesutgiftene⁶⁹.

Når gjelder den type fast eiendom som § 6-7 3.ledd omhandler, er kostnadene, både med tanke på kjøp og eierforhold, annerledes sammenlignet med blant annet eneboliger. Kostnadene ved kjøp består ofte av et innskudd, hvorav dette varierer i størrelse avhengig av fellesgjelden på leiligheten. Under selve eierforholdet vil man måtte betale både på denne fellesgjelden, enten i form av bare renter eller renter og avdrag, samt renter og avdrag på sitt eget lån brukt til innskuddet. I tillegg vil det kunne være andre faste fellesutgifter som skal betales hver måned (kabel-tv osv). Det vil derfor kunne være vanskelig for en kjøper å få fullstendig oversikt over hvor store utgiftene forbundet med å eie en slik bolig vil kunne bli.

Som nevnt ovenfor er hensynet til kjøperen/forbrukeren sterkt vektlagt ved innføringen av § 6-7 3.ledd nr.1. Bestemmelsen vil medføre større forutberegnelighet for kjøper i forhold til hva det egentlig vil koste å eie den aktuelle boligen, og det vil bli lettere for kjøper å unngå å kjøpe et objekt vedkommende ikke har råd til. Mange kjøpere lar seg ofte friste av nye flotte leiligheter med lavt innskudd og høy fellesgjeld, uten å virkelig vite hva de

⁶⁸ NOU 2006:1 s.120.

⁶⁹ NOU 2006:1 s.120/121.

samlede kostnadene utgjør. Denne bestemmelsen vil kunne medføre større oversikt over kommende utgifter for kjøper.

2.5.2 Nedbetaling av fellesgjeld

Megleren skal også i salgsoppgaven gi en oversikt over hvordan kostnadene på fellesgjelden blir etter en eventuell avdragsfri periode er over jfr. § 6-7 3.ledd **nr.2**.

Den avdragsfrie perioden kan variere avhengig av låneavtalen. Ved kjøp av nye leiligheter vil perioden kunne være på opp til 30 år, og denne bestemmelsen får da ikke den største praktiske betydningen. Annerledes vil det være om perioden er under 5 år og man akter å bo i boligen en stund. Da vil man direkte bli berørt av at avdragene begynner å forfalle, og de månedlige kostnadene vil øke. Hvis salgsprospektet inneholder en beregning av de fremtidige kostnadene, vil dette være til stor hjelp for kjøper med tanke på fremtidige kostnader. Man må selvfølgelig legge inn forbehold om eventuelle renteendringer som vil kunne påvirke beregningen. Hensynene som gjør seg gjeldende i tilknytning til denne bestemmelsen anses å være tilsvarende som under forrige punkt, med fokus på forutberegnelighet for kjøper for fremtidige kostnader.

2.5.3 Ansvar for felleskostnader mm.

Eiendomsmegleren skal også undersøke og formidle opplysninger i salgsoppgaven om *”kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet”* jfr. § 6-7 3.ledd **nr.3**. Det at kjøper kan holdes ansvarlig hvis andre eiere i borettslaget misligholder betalingen av felleskostnader, gjelder særlig for frittstående borettslag som ikke er med i fond som sikrer mot husleietap⁷⁰.

⁷⁰ NOU 2006:1 s.120.

Viktig informasjon for kjøper er om det er tegnet forsikring mot manglende betaling av felleskostnadene. Hvis så er tilfelle, er kjøper sikret mot å måtte betale mer i fellesutgifter grunnet andres mislighold. Dette fører til at det er enklere for kjøperen å kunne planlegge fremtidige utgifter, da det ikke er risiko for store uforutsette utgifter på grunn av forhold vedkommende ikke har oversikt over. Det skal imidlertid understrekes at opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnadene, ikke automatisk fører til at megleren også må opplyse om borettslaget har forsikring mot dette. Men etter omstendighetene kan disse opplysningene følge av meglers generelle opplysningsplikt⁷¹.

Når det gjelder spørsmålet om kjøper kan holdes ansvarlig for usolgte enheter hørende til nye prosjekter, fungerer dette på samme måte som ved andres mislighold av felleskostnader. Det innebærer at de som f. eks har kjøpt en leilighet i et nyoppført prosjekt, vil måtte kunne dekke forfalte fellesutgifter o.l. for de leilighetene som ikke er solgt. Dersom dette faktisk er tilfelle ved visse prosjekter, er det viktig informasjon for potensielle kjøpere grunnet risikoen for store ekstra utgifter.

2.5.4 Rettigheter og forpliktelser

Det skal i salgsoppgaven også opplyses om ”*relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av atkomstdokumenter, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler*” jfr. § 6-7 3.ledd **nr.4**.

De ovennevnte opplysningene er viktig for kjøper da rettighetene og pliktene til vedkommende kjøper ofte er avhengig av hva som er nedfelt i disse bestemmelsene, vedtektene osv. En aktuell opplysning i denne forbindelse er begrensninger i råderetten for eier, ved at det typisk er vedtektsfestet en forkjøpsrett for ”**bestemte personer**”⁷².

⁷¹ NOU 2006:1 s.120.

⁷² Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s. 167/168.

Kredittilsynet uttalte i rundskriv 21/98 at det også skal gis opplysninger om rettigheter og plikter i avtaler og vedtekter som ikke er tinglyst. Dette kan være bestemmelser i sameieavtaler, vedtekter, husordensregler og lignende vedrørende for eksempel trappevask, dugnadsplikt, dyrehold osv⁷³.

I forhold til § 3-6 2.ledd i den tidligere loven, inneholder også § 6-7 3.ledd nr.4 rettigheter og forpliktelser i henhold til lov, forskrift og vedtak. Dette fører til at eiendomsmegleren må undersøke flere steder for å finne ut om de gir innehaveren noen relevante rettigheter eller forpliktelser. Dette medfører ikke at kjøper får utvidete rettigheter eller forpliktelser, men en klarere formening om hva vedkommende må forhold seg til som eier av eiendommen.

2.5.5 Vesentlige opplysninger om borettslaget mm.

Eiendomsmegleren er også pliktig å meddele vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet el. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos megler jfr. § 6-7 3.ledd **nr.5**. En naturlig språklig forståelse av ”*vesentlige opplysninger*” tilsier at dette må være opplysninger noe utover et vanlig budsjett eller regnskap, og som gir kjøper informasjon av høy viktighetsgrad.

Forarbeidene til den tidligere loven⁷⁴ har oppstilt visse vurderingstemaer som må tas i betraktning i forhold til § 3-6 2.ledd. Selv om lovens ordlyd i § 6-7 3.ledd nr.5 ikke er tilnærmet lik (les ”*vesentlige*”) har departementet uttrykt en vesentlighetsvurdering i forarbeidene. Da forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007 ikke gir holdepunkter i vurderingen, er det nærliggende å vise til de tidligere forarbeidene for utdypning av lovens ordlyd i § 6-7 3.ledd nr.5.

⁷³ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.168.

⁷⁴ Ot.prp.nr.59 (1988-89) s.44.

Forarbeidene uttaler at opplysninger om sameiets gjeld vil være særlig viktig når det gjelder informasjon nedfelt i sameiets budsjett eller regnskap. Hvis sameiet har stor gjeld, vil dette kunne påvirke fremtidig eier direkte ved eventuell økning i fellesutgiftene. Forarbeidene gir ikke mange konkrete holdepunkter for hva som er vesentlige opplysninger, men presiserer at opplysningene må være forutsigbare på omsetningstidspunktet f. eks planlagte endringer i tilskudds plikt til sameiet herunder opplysninger om eventuelle økninger av termin summene på sameiets lån. Forarbeidene kan dermed anses å gi anvisning på en ganske omfattende opplysningsplikt. Eksemplene kan ikke tolkes som en uttømmende liste over relevante forhold⁷⁵.

Det er vanskelig å slå fast helt konkret hva megler bør ta med av opplysninger fra sameiets budsjett eller regnskap, bortsett fra at minimumskravet er de ”*vesentlige opplysningene*”. Utgangspunktet vil nok bli at megleren skal videreformidle en oversikt over status på sameiets økonomi. Dette kan enkelt gjøres ved å innhente årsberetning og regnskap fra forretningsfører. I de tilfellene der hvor det er noe spesielt med budsjett/regnskap (stor gjeld, fremtidig store utgifter) er det viktig at megleren poengterer dette slik at han unngår å komme i ansvar senere.

Loven inneholder også et vilkår om at megleren skal opplyse interessentene om at opplysningene om budsjett/regnskap er tilgjengelig hos megleren jfr. § 6-7 3.ledd nr.5.

Ved å kontakte megleren vil dermed kjøper kunne ha en mulighet til å undersøke budsjett og regnskap grundigere. Men hvis potensielle kjøpere ikke er varslet om spesielle ting ved sameiets regnskap/budsjett i salgsoppgaven, skal det antageligvis mye til for at de velger å undersøke dette nærmere hos megleren. Av den grunn er bestemmelsens første del viktigst.

⁷⁵ Ot.prp.nr.59 (1988-89) s.44.

2.5.6 Opplysninger om budsjett mm.

Når en eiendomsmegler tar del i transaksjoner som omfattes av eiendomsmeglingsloven § 1-2 2.ledd nr.4, skal salgsoppgaven inneholde vesentlige opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt at disse dokumentene er tilgjengelige hos eiendomsmegleren jfr. § 6-7 4.ledd. Denne bestemmelsen er bygd opp tilsvarende som § 6-7 3.ledd nr.5, med unntak i at denne gjelder omsetning av selskapsparter og aksjer i aksjeselskap. Mange av de samme hensynene vil allikevel gjøre seg gjeldende under vesentlighetsvurderingen.

For kjøper er det viktig at informasjon om status på selskapets gjeld og inntekter fremkommer i salgsoppgaven. Når det gjelder andre opplysninger som bør tas med, nevner bare forarbeidene ”*vesentlige forhold i selskapets økonomi*”, slik at det vil bero på en helhetsvurdering i det konkrete tilfellet⁷⁶. Som nevnt under det forrige punkt vil det være viktig for megler å komme med den informasjonen kjøper trenger for å være klar over hvilken økonomisk situasjon objektet vedkommende kjøper er i og hvilke fremtidige utgifter som eventuelt vil komme.

Hva gjelder bestemmelsens siste del, er den tilsvarende som under forrige punkt.

2.6 Eiendomsmeglerens utvidete opplysningsplikt og undersøkelsesplikt etter Eiendomsmeglingsloven 2007.

I tillegg til utgangspunktet i § 6-7 2 og 3.ledd om minimumskravene som er gjennomgått under punkt 2.4 og 2.5, har lovgiver valgt å tilføre en supplerende bestemmelse om opplysningsplikten jfr. bestemmelsens 1.ledd. Denne bestemmelsen er av generell karakter og utvider meglerens opplysningsplikt hvis forholdene tilsier det.

⁷⁶ Ot.prp.nr.59 (1988-89) s.44

Ordlyden i bestemmelsene om opplysningsplikt i eiendomsmeglingsloven 2007 er annerledes sammenlignet med den tidligere loven. § 6-7 1.ledd inneholder både en generell utvidet plikt til å viderefremde opplysninger til kjøper sammenlignet med bestemmelsens 2.ledd og en plikt til å undersøke opplysninger. Etter eiendomsmeglingsloven 1989 vurderes denne utvidete opplysningsplikten etter kravet om ”god meglerskikk” jfr. § 3-1 og undersøkelsesplikten etter § 3-7. Det skal også nevnes at kravet om ”god meglerskikk” videreføres i sin opprinnelige form i den kommende lovens § 6-3, og fungerer som et ytterligere supplement til § 6-7 1 og 2.ledd.

I utgangspunktet har disse lovendringene på området for meglers opplysningsplikt, ikke til hensikt å endre gjeldende rett. Den nye lovreguleringen er ment å presisere dagens bestemmelser⁷⁷. Men det at meglers opplysningsplikt etter § 6-7 1.ledd er ment å nærme seg selgers opplysningsplikt etter avhendingslova, vil med stor sannsynlighet kunne føre til visse forandringer på området.

Under enhver omstendighet er gjeldende rett og dens rettskilder relevant ved redegjørelsen av de prinsippene som **videreføres** i eiendomsmeglingsloven 2007.

2.6.1 Opplysningsplikten § 6-7 1.ledd

2.6.1.1 Innledning

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 1.ledd 1 pkt. skal eiendomsmegleren ”*sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen*”. Hva gjelder lovens vilkår om ”*før handel sluttet*”, se under punkt 2.3.

Bestemmelsens ordlyd trekker opp en skjønnsmessig vurdering som eiendomsmegleren må foreta ved hvert enkelt salgsoppdrag, i forhold til hvilke opplysninger som skal

⁷⁷ NOU 2006:1 s.118.

videreformidles til kjøper. Utgangspunktet vil alltid være minimumskravene i § 6-7 2.ledd. Spørsmålet blir således hva som kan utledes av ordene ”*har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen*” og hvilken plikt dette gir megleren til å fremlegge ytterligere opplysninger enn de som er nedfelt i § 6-7 2.ledd i det konkrete tilfelle.

Lovens ordlyd er utformet og basert på reguleringer i kontraktslovgivningen, herunder avhendingslova og bustadoppføringslova⁷⁸. Det naturlige utgangspunktet med § 6-7 1.ledd, har vært at meglers opplysningsplikt skal nærme seg selgers opplysningsplikt etter avhendingslova. Bestemmelsen skal også tydeliggjøre at plikten for megler til å gi opplysninger om eiendommen i mange tilfeller strekker seg lengre enn til de minimums opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven.

Formålet med § 6-7 1.ledd er å lovfeste hvilke vurderingstema som er styrende for meglers opplysningsplikt. Grunnen til at lovgiver har valgt å vise til reguleringene nedfelt i kontraktslovene, er at disse lovene opererer med godt innarbeidede normer som også er tillagt innhold gjennom rettspraksis. For å fastslå rekkevidden av lovens ordlyd, og dermed hvor langt meglers opplysningsplikt går (også sammenlignet med selgers opplysningsplikt), må man ta utgangspunkt i normene nedfelt i avhendingslova⁷⁹.

2.6.1.2 Forholdet mellom avhendingslova § 3-7 og eiendomsmeglingsloven § 6-7 1.ledd

Avhendingslova § 3-7 regulerer selgers opplysningsplikt. Etter bestemmelsen har den aktuelle eiendommen en mangel ”*dersom kjøperen ikke har fått opplysning om omstende ved eiedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få*”. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har ”*har verka inn på avtala at opplysning ikke var gitt*”.

⁷⁸ Lov av 13.juni 1997 nr.43.

⁷⁹ NOU 2006:1 s.119.

Lovens ordlyd oppstiller 4 vilkår som må være oppfylt for at eiendommen kan anses å ha en mangel. Bestemmelsens første vilkår er at kjøper ikke har fått opplysninger om ”omstende” ved eiendommen. Videre er det et krav etter ordlyden at selgeren ”kjente eller måtte kjenne til” disse omstendighetene. Dernest er det et vilkår at informasjonen om eiendommen skal relatere seg til opplysninger som ”kjøperen hadde grunn til å rekne med å få”. Til slutt oppstiller bestemmelsen et krav om at det må ha virket inn på avtalen at de gitte opplysningene ikke ble gitt.

Som det fremkommer av avhl. § 3-7, så er ordlyden ikke lik eiendomsmeglingsloven § 6-7 1.ledd. Det av ordlyden i § 3-7 som imidlertid er direkte overført i § 6-7 er vilkårene ”grunn til å rekne med å få” og ”kan få betydning for avtalen”. Dette medfører at rekkevidden og innholdet av disse vilkårene er i utgangspunktet tilsvarende i begge lovbestemmelsene, og at reguleringene i avhendingslova vil få direkte overføringsverdi for eiendomsmeglingsloven. Hva gjelder kravet om at selger ”kjente eller måtte kjenne til” de omstendighetene som det skulle vært informert kjøper om, så er ikke denne delen av lovens ordlyd direkte overført til § 6-7 1.ledd. Spørsmålet om denne delen av § 3-7 også har betydning for innholdet av § 6-7, vil bli behandlet nedenfor.

Det naturlige for den videre redegjørelsen er å behandle vilkårene i avhl. § 3-7 og deretter sammenligne disse vilkårene med de som er tilsvarende i § 6-7 1.ledd. Deretter vil det bli behandlet de vilkårene som **ikke** direkte kommer til uttrykk i **begge** bestemmelsene.

A. ”Hadde grunn til å regne med å få”

Vilkåret i avhl. § 3-7 om at kjøperen ”hadde grunn til å regne med å få” vedkommende opplysninger i det aktuelle tilfellet, har som utgangspunkt at det er de ”omstende” (se nedenfor) som folk flest oppfatter som negative som selger skal opplyse om. Utover dette vil vilkåret komme til anvendelse i de tilfellene hvor det foreligger opplysninger som generelt vil kunne være kjøpsmotiverende. Også i de tilfellene hvor potensielle kjøpere

fremsetter spesielle ønsker om informasjon til selgeren før kjøpsavtalen blir inngått, vil lovens vilkår være oppfylt.

Vilkåret vil også ha betydning dersom selgeren hadde grunn til å mene at kjøperen selv kjente til vedkommende omstendighet. I så tilfelle kan man anse at kjøperen ikke hadde grunn til å regne med å få vedkommende opplysning av selgeren⁸⁰. Denne skjønnsmessige vurderingen kan være vanskelig for selger å ta, hvis det ikke foreligger klare signaler på at kjøper er klar over omstendighetene. I forarbeidene opplyses det om at selgeren generelt bør ha som utgangspunkt at det er bedre å si for mye enn for lite, til og med det relativt selvsagte⁸¹.

I § 6-7 1.ledd er vilkåret ”hadde grunn til å regne med å få” knyttet opp mot både meglers opplysning og undersøkelsesplikt. Utgangspunktet etter bestemmelsen er at megleren har en plikt til å innhente, kontrollere og videreformidle opplysninger om eiendommen som de fleste kjøpere forventer å få. Det beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering i det enkelte tilfelle i forhold til hvilke opplysninger dette dreier seg om. Som utgangspunkt vil enhver kjøper regne med å få opplysninger om negative omstendigheter ved eiendommen, som for eksempel fukt på badet, da dette har innvirkning på eiendommens verdi. Hvis megleren har mistanker om at dette foreligger, så skal forholdene undersøkes nærmere, slik kjøperen får de opplysningene han har krav på. Et annet tilfelle kan være at megleren får vite at eventuelle kjøpere har spesielle formål med eiendommen. Dette medfører at megleren får en plikt til å undersøke disse forholdene nærmere og videreformidler opplysninger om dette til den eventuelle kjøperen. For nærmere redegjørelse av undersøkelsesplikten, se punkt 2.6.2.

Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven presiserer at det er normene i avhendingslova som skal legges til grunn ved vurderingen av hva som kjøperen hadde grunn til å regne med å få av opplysninger om eiendommen. Dette medfører at selger og meglers opplysningsplikt på

⁸⁰ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.89.

⁸¹ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.96.

dette området i utgangspunktet er sammenfallende. Det er dog flere praktiske forskjeller på deres rolle under salgsprosessen som medfører at man må vike fra dette utgangspunktet, se drøftelse under punkt 2.6.1.3.

B. ”Har verka inne på avtala”

Det andre vilkåret som må være oppfylt etter avhl. § 3-7 og som er tilsvarende i § 6-7 1.ledd, er at det kan antas at den manglende opplysning har virket inn på avtalen (kausalitet). I Arealsviktdommen (se under punkt 2.4.5) som gjelder spørsmål om mangel etter § 3-8 som følge av uriktig opplysning om leilighetens areal, uttales det at kausalitetskravet i § 3-8 (2) vil være oppfylt dersom avtalen ikke ville ha blitt inngått, eller dersom den ville ha blitt inngått på andre vilkår, hvis kjøperen hadde fått korrekte opplysninger. Dersom det dreier seg om en opplysning som generelt sett er egnet til å virke kjøpsmotiverende, har selgeren bevisbyrden for at avtalen ville ha blitt inngått på samme vilkår med korrekt informasjon. Tilsvarende må gjelde i forhold til § 3-7⁸².

Det avgjørende spørsmålet i denne forbindelse er da om avtalen i det hele tatt ville ha blitt inngått hvis opplysningen var blitt gitt, eller om prisen i tilfelle ville ha blitt en annen⁸³, eller om avtalen eventuelt ville ha fått et annet innhold. I alle disse tilfellene har den manglende opplysning ”verka inn på avtala” i lovens forstand. Hvis det derimot er grunn til å tro at nøyaktig samme avtale ville ha blitt inngått selv om den aktuelle opplysningen var blitt gitt, kan kjøperen ikke påberope den manglende opplysning som mangel⁸⁴.

Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven har vist til normene trukket opp i avhendingslova uten å presisere eller omtale lovens forhold til kausalitetskravet i avhl. § 3-7. Selv om da § 6-7 1.ledd sine ord ”*kan få betydning for avtalen*” er noe annerledes utformet enn det ovennevnte kausalitets krav, er det lite som taler for at vurderingen vil bli annerledes etter eiendomsmeglingsloven.

⁸² Trygve Bergsåker, Kjøp av fast eiendom, 4 utgave, 2003, s. 204.

⁸³ Se Borgarting lagmannsretts dom 23. september 1996 (sak LB-1995-02327 A).

⁸⁴ Bergsåker, Kjøp av fast eiendom(2003) s. 204-205.

C. ”Kjente eller måtte kjenne til”

En videre forutsetning for at kjøperen kan påberope seg avhl. § 3-7, er at selgeren ”*kjente eller måtte kjenne til*” vedkommende omstendighet som det skulle vært opplyst om. Hvis selgeren ikke kjenner til den konkrete omstendigheten, vil kjøper heller ikke ha noen grunn til å regne med å få opplysninger om den.

Utgangspunktet er at det ikke er nok at selgeren burde ha kjent til forholdet. Vilkåret er dog oppfylt hvis omstendighetene viser at det ikke foreligger rimelig grunn til at selgeren ikke skulle kjenne til forholdet⁸⁵. Det er med andre ord ikke nødvendig for kjøperen å bevise at selgeren **virkelig** kjente til omstendighetene. Som utgangspunkt er det tilstrekkelig å vise til at selgeren ikke har noen rimelig unnskyldning for sin eventuelle uvitenhet⁸⁶. I NEBB – dommen i Rt. 2002 s. 696 uttales det at ”*måtte kjenne til*” er et normativt begrep, og ikke en bevisregel, slik begge parter hadde anført:

”Mangel kan altså foreligge selv om det er helt på det rene og uomtvistet at selgeren ikke positivt hadde kunnskap om forholdet, men det er ikke tilstrekkelig at han burde kjent til det”.

Dette harmonerer godt med uttrykksmåten i Takstmannsdommen i Rt. 2001 s. 369, hvor kunnskapskravet i § 3-7 omtales som et krav om forsett eller grov uaktsomhet⁸⁷.

Det vil under vurderingen av dette vilkåret være av stor betydning om selger selv har bebodd eiendommen eller ikke i tiden før salget⁸⁸. Utgangspunktet er at hvis selgeren har bebodd eiendommen skal det mindre til før lovens vilkår er oppfylt.

⁸⁵ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.89.

⁸⁶ Bergsåker, Kjøp av fast eiendom(2003) s. 202.

⁸⁷ Se også senere uttalelser i Eidsivating lagmannsrettsdom 26.april 2002 (sak LE-2001-00653) og Borgarting lagmannsrettsdom 20.februar 2003 (sak LB-2001-03770).

⁸⁸ Jfr. uttalelse i Agder lagmannsrettsdom 16.februar 2001 (sak LA-2000-00672).

Spørsmålet i det videre blir så om kravet om at selger ”kjente eller måtte kjenne til” de konkrete omstendighetene, kan sies å kunne innfortolkes i eiendomsmelingsloven § 6-7 1.ledd.

Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven bidrar ikke til klarhet på dette punkt. Konklusjonen må dermed bero på antagelser da rettskildene på området er få. Det naturlige vil kunne være å hjemle dette i kravet om ”god meglerskikk”. Dette medfører at man vil måtte vurdere meglers kjennskap til opplysningene konkret i hvert tilfelle for å fastslå om megler har brutt sin generelle opplysningsplikt. Hvis nedtegningen av informasjonsflyten er god, vil det i ettertid være enkelt å fastslå om megler ”kjente til” opplysningene. Hva gjelder kravet om ”måtte kjenne til”, vil denne vurderingen arte seg noe mer skjønnsmessig. En sannsynlig avklaring på denne problemstillingen vil kunne komme i rettspraksis etter lovens ikrafttredelse.

D. ”Omstende”

Avhl. § 3-7 sitt nøytrale og vide ord ”omstende” knytter seg til hvilke opplysninger kjøperen har grunn til å regne med å få og avgrenses mot vilkårene som er gjennomgått over. ”Omstende” relaterer seg til all type informasjon om eiendommen og ordet oppsetter ingen begrensninger i seg selv.

”Omstende” innebærer at bestemmelsen ikke bare omfatter feil og mangler i vanlig forstand, men også opplysninger om offentlige eller private planer i nabolaget⁸⁹, dårlig trykk⁹⁰ eller kvalitet på vannet, og annet som kan virke negativt inn på eiendommen⁹¹. Manglende opplysninger om hvordan ting virker eller skal betjenes, kan også falle inn under bestemmelsens ordlyd. Forarbeidene nevner som eksempel at selgeren ikke gir

⁸⁹ Jfr. RG 1996 s.98 Eidsivating lagmannsrett. Se også Borgarting lagmannsrettsdom 28.oktober 1999 (sak LB-1998-03412).

⁹⁰ Jfr. Hålogaland lagmannsretts dom 20. mars 2000 (sak LH-1999-00532).

⁹¹ Jfr. Gulating lagmannsretts dom 23. januar 1998 (sak LG-1996-02029).

kjøperen opplysninger om hvordan fyringsanlegget virker⁹². Av andre ”omstende” som reguleres av § 3-7, kan nevnes uheldige naboforhold i samme hus eller nabolaget, i form av f.eks sosialinstitusjon med bråk nattetid, utuktig virksomhet, bordell eller farlige og voldelige naboer⁹³. Andre eksempler er galende haner, illeluktende dyrehold og annen sjenerende virksomhet i nabolaget.

”Omstende” kommer ikke direkte til uttrykk i eiendomsmeglingsloven § 6-7 1.ledd. Dette medfører som utgangspunkt ingen forskjeller på selger og meglers opplysningsplikt, da ordet ikke inneholder noen begrensninger. For megleren sitt vedkommende, vil mange av disse pliktige opplysningene falle inn under eiendomsmeglingsloven § 6-7 2.ledd, og eventuelle begrensninger må utledes i kravet til ”god meglerskikk”.

2.6.1.3 Hvilke konsekvenser får det for bruken av normene trukket opp i avhendingslova på området for eiendomsmeglere opplysningsplikt?

Utgangspunktet etter både eiendomsmeglingsloven § 6-7 1.ledd og avhl. § 3-7 er altså at kjøperen skal få ”opplysninger denne har grunn til å regne med å få”. Selv om den rettslige utgangsposisjonen her er tilsvarende for megler og selger, er det flere faktorer som taler for at selgers og meglers opplysningsplikt ikke rekker like langt i alle tilfeller.

Eiendomsmegleren har en rolle som mellommann og har ikke bebodd den aktuelle eiendommen. Dette medfører at megleren ikke har inngående kjennskap til detaljer rundt selve bomiljøet i området, ei heller visse opplysninger om eiendommens funksjonalitet. Det kan også være rettslig forhold ved eiendommen som megleren ikke har opplysninger om, samt detaljert historie om eiendommen. Disse opplysningene vil i mange tilfelle kunne være av interesse for kjøper, og selger vil dermed kunne ha opplysningsplikt om dette, uten at det samme gjelder for eiendomsmegleren. Men dersom megleren i forbindelse med gjennomføringen av salgsoppdraget, eller på annen måte, får tilgang til denne type

⁹² Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.89.

⁹³ Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.89.

informasjon om eiendommens forhold, vil opplysningsplikten derimot være sammenfallende⁹⁴. Det avgjørende ved vurderingen er da om de aktuelle opplysningene er gjort kjent for megleren. Er de det, vil megler kunne pådra seg brudd på opplysningsplikten med tilbakehold av denne informasjonen på lik linje som selgeren.

Til forskjell fra mangelsvurderingen etter avhendingslova, er meglers opplysningsplikt formulert som en forhåndsvurdering. Rekkevidden av meglers plikt til å gi opplysninger må vurderes i forhold til hvilke opplysninger megler før handel sluttet kan forvente at kjøperen regner med å få og som kan få betydning for avtalen. Har megler fått kunnskap om spesielle behov hos den aktuelle kjøperen, skal dette tas i betraktning⁹⁵. Det vil si at hvis megleren ikke får signaler om spesifikke behov hos kjøper før bindende avtale foreligger, er det umulig for megleren å vite at han skulle kommet med ytterligere opplysninger enn det som allerede er gitt. Kjøper må dermed være påpasselig med å uttrykke sine særlige behov i klartekst for å kunne holde megler ansvarlig i ettertid.

Selger er en av meglerens viktigste kilder til informasjon om eiendommen, og megleren bør bruke en del tid og ressurser på å få opplysninger fra vedkommende. I dette tilfelle har også megleren en egeninteresse i å etablere notoritet i forhold til hva selgeren har gitt av opplysninger. I dagens marked benyttes det et såkalt egenerklæringskjema som selgeren fyller ut med forskjellig viktig informasjon om eiendommen. Dette er et svært nyttig instrument for megleren så fremt det utformes på en måte som gir lite rom for tvil med hensyn til hvilke opplysninger oppdragsgiveren gir⁹⁶. Ved en gjennomgang av dette skjema mellom megler og selger vil man kunne unngå eventuelle uklarheter i forhold til informasjon om eiendommen. Denne gjennomgangen vil også kunne åpenbare hvilke opplysninger ved eiendommen som skal undersøkes nærmere. Så lenge megleren kan dokumentere alle opplysninger som er gitt fra selger, vil megleren ha sitt på det rene ved en eventuell tvist om tilbakeholdte opplysninger. Det er under enhver omstendighet viktig å merke seg at selv om selgeren er førstehåndskilde for mange opplysninger om

⁹⁴ NOU 2006:1 s.119.

⁹⁵ NOU 2006:1 s.119.

⁹⁶ NOU 2006:1 s.119.

eiendommen, kan megler ikke ansvarsfritt videreformidle all informasjon fra selger uten å kontrollere opplysningene, se punkt 2.6.2⁹⁷.

I forhold til kjøper bør også megleren så langt det er mulig, sørge for dokumentasjon for hvilke opplysninger som er gitt mellom oppdragsgiver og megler. Utgangspunktet bør være at informasjon av allmenn interesse om eiendommen i størst mulig grad inntas i salgsoppgaven, selv om dette ikke kan oppstilles som et krav i alle saker utover de opplysninger som uttrykkelig fremkommer i eiendomsmeglingsloven § 6-7 2.ledd⁹⁸.

Et annet aspekt i forhold til kjøper som lovgiver påpeker, er eiendomsmeglerens ansvar for uriktige opplysninger. Etter gjeldende rett identifiseres selger med opplysninger gitt av eiendomsmegleren. Det medfører at dersom megleren har gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, vil selger ha et mangelsansvar i den grad avhl. § 3-8 er oppfylt. Selv om det konstateres at det forligger en mangel som skyldes meglers feil i forhold til opplysningene, er det etter gjeldende rett ikke gitt at megler kan holdes ansvarlig. Grunnen til dette er at eiendomsmeglingsloven 1989 er gitt en noen annen utforming enn de nevnte kontraktslovene⁹⁹.

Lovgiver uttrykker i denne forbindelse et ønske om strengere regler på området, slik at megleren holdes ansvarlig på lik linje som oppdragsgiveren. Andre forhold som taler for en tilsvarende løsning er at megleren normalt videreformidler all informasjon til kjøper, og vedkommendes rolle som nøytral mellommann er egnet til å bidra til å gi opplysningene større vekt enn om de hadde kommet direkte fra selger. Når det gjelder opplysninger som selger gir direkte til kjøper, kan megler imidlertid ikke gjøres ansvarlig for disse¹⁰⁰.

⁹⁷ NOU 2006:1 s.119.

⁹⁸ NOU 2006:1 s.120.

⁹⁹ NOU 2006:1 s.119.

¹⁰⁰ NOU 2006:1 s.119.

2.6.1.4 Endringer

Eiendomsmeglingsloven 2007 medfører at man vil få en annerledes praktisk tilnæringsmåte for hvilke opplysninger megler er pliktig å gi. Selv om lovutvalgets oppfatning er at § 6-7 1.ledd skal være en presisering av gjeldende rett, skaper lovgiver et inntrykk av at endringene vil føre til et strengere utgangspunkt for vurderingen. Det å knytte meglers opplysningsplikt opp mot selgers underbygger dette.

Det å angi eiendomsmeglerens **presise** ansvar for videreformidling av opplysninger om eiendommen i hvert enkelt tilfelle, må bero på ”*god meglerskikk*”. Det vil dermed være vanskelig å fastslå den **konkrete** rekkevidden av § 6-7 1.ledd. Hensikten fra lovgiver er i alle tilfelle å sette opp en mer bestemt skjønnsvurdering sett i forhold til tidligere lovgivning, slik at forutberegneligheten blir større. Under enhver omstendighet vil kommende rettspraksis på området supplere bestemmelsen og dens forarbeider og medføre større klarhet, samt føre til at ytterligere grenser for bestemmelsens innhold blir trukket opp.

For det tilfelle at megleren kan holdes ansvarlig for opplysninger på lik linje som oppdragsgiveren, så gir ikke forarbeidene noe klart svar på hvor grensen skal trekkes. I utgangspunktet er det lovgivers hensikt at ansvaret skal bli tilnærmet likt, men uten å gjennomføre en total ansvarslikhet. Formålet med eiendomsmeglingsloven 2007 er tross alt å styrke eiendomsmeglernes rolle som mellommann og ikke pålegge megleren objektivt ansvar for de opplysningene som gis¹⁰¹.

¹⁰¹ NOU 2006:1 s.120.

2.6.2 Undersøkelsesplikten § 6-7 1.ledd

Som redegjort for tidligere, inneholder eiendomsmeglingsloven § 6-7 1.ledd også en undersøkelsesplikt for megleren. Dette innebærer at opplysnings og undersøkelsesplikten utfyller hverandre for å oppfylle bestemmelsens vilkår i det konkrete tilfelle. For at megleren skal gi kjøperen de opplysningene som han har grunn til å regne med å få, innebærer dette ofte undersøkelser for å innhente den spesifikke informasjonen. Innholdet av den **konkrete** undersøkelsesplikten i § 6-7, er en direkte videreføring av § 3-7 i den tidligere loven. Det naturlige blir dermed å ta utgangspunkt i § 3-7 sin ordlyd og de tilknyttede rettskildene, for å fastslå innholdet og rekkevidden av undersøkelsesplikten i § 6-7 1.ledd.

Etter eiendomsmeglingsloven 1989 skal megleren så langt det synes rimelig, innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen jfr. § 3-7. Undersøkelsesplikten gjenstand er ”*nødvendige opplysninger om eiendommen*”. Dette har et omfang utover minstekravene i § 3-6 1.ledd¹⁰². Elementene i undersøkelsesplikten angis av kriteriene ”*innhente og kontrollere*”. Dette betyr at megleren ikke ukritisk kan videreformidle all informasjon han får og i den grad det da er mulig underligge opplysningene en forsvarlig kontroll. Megleren skal også innhente opplysninger, og med dette markeres at megleren ikke passivt kan være tilskuer til at han mottar utilstrekkelig informasjon¹⁰³.

Undersøkelsesplikten intensitet følger av lovens kriterium ”*rimelig*”. Det angir en skjønnsmessig norm, hvor grensen for undersøkelsesplikten må fastsettes konkret. Som det fremgår av forarbeidene¹⁰⁴, er det ikke meglerens oppgave å iverksette tidkrevende og kostbare undersøkelser for å kontrollere selgers opplysninger. Plikten til å innhente og kontrollere bør derfor bare gjelde så langt det synes rimelig.

¹⁰² NOU 1987:14 s.75.

¹⁰³ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.169.

¹⁰⁴ NOU 1987:14 s.75.

Lovens ord ”nødvendige opplysninger om eiendommen” er ikke direkte videreført i eiendomsmeglingsloven § 6-7 1.ledd. Det avgjørende etter denne bestemmelsen er, som tidligere nevnt, at meglerne skal sørge for at kjøperen før handel sluttes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Det vil si at meglerens plikt til å innhente og kontrollere opplysninger bør samsvare med hvilke opplysninger megler plikter å sørge for at kjøperen får¹⁰⁵. Utgangspunktet i NOU 2006:1 var at § 3-7 skulle videreføres i sin opprinnelige form ved siden av den nye § 6-7 1.ledd. Dette ble ikke vedtatt av departementet som vanskelig kunne se hvorledes disse bestemmelsene skulle kunne gjelde ved siden av hverandre¹⁰⁶. Dette tilsier at selv om ordlyden ikke er videreført i den nye bestemmelsen, er det ikke lovgivers hensikt å forandre rettstilstanden på undersøkelsespliktens område.

Selv om ordet ”rimelig” ikke er en del av § 6-7 1.ledd’s ordlyd, skal denne sikkerhetsventilen videreføres. Denne begrensningen gjelder i tilfeller hvor det foreligger forhold som gjør det umulig eller urimelig ressurskrevende for megler å innhente eller kontrollere opplysninger som kjøper i utgangspunktet har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Hvor mye man skal kreve av megler i denne sammenheng vil være avhengig av hvor sentrale de aktuelle opplysningene er og omstendighetene for øvrig¹⁰⁷.

Som presisert tidligere, er selger eiendomsmeglerens viktigste kilde til informasjon om eiendommen. Selv om megleren får videreformidlet en god del opplysninger fra denne kilden, så har megleren, som nevnt over, en selvstendig plikt til å kontrollere og supplere selgerens opplysninger. Flere av de forhold som kjøperen skal ha opplysninger om etter § 6-7 2.ledd mv., kan megleren få kunnskap om på forholdsvis enkel måte. Megleren bør normalt undersøke eiendommens grunnboksblad og besiktige eiendommen. For øvrig bør megleren stort sett kunne utforme salgsoppgaven på grunnlag av selgerens opplysninger¹⁰⁸.

¹⁰⁵ Ot.prp.nr.16 (2006-2007)s.159.

¹⁰⁶ Ot.prp.nr.16 (2006-2007)s.159.

¹⁰⁷ Ot.prp.nr.16 (2006-2007)s.159.

¹⁰⁸ NOU 1987:14 s.75.

Eiendomsmeglerens undersøkelsesplikt utvides ifølge forarbeidene, dersom vedkommende megler på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at de opplysningene som er kommet frem, er feilaktige, misvisende eller ufullstendige. Som eksempler på tilfeller hvor megleren har en utvidet undersøkelsesplikt, nevner forarbeidene at eiendommen er beheftet med faktiske feil (for eksempel råte, lekkasjer, angrep av skadedyr) eller ”dersom megleren har mistanke om forhold som strider mot offentligrettslige regler (som ulovlig tilbygg eller manglende bruksendringstillatelse)”¹⁰⁹.

Forarbeidene presiserer for øvrig at megleren allikevel ikke bør pålegges noen generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand eller forhold til offentlig myndigheter, men kjøperen bør kunne stole på at megleren reagerer når han som erfaren eiendomsformidler har mistanke om at det ikke blir gitt de nødvendige opplysningene om eiendommen. Hvor langt eiendomsmeglerens plikter her rekker, må avgjøres ut fra kravene til ”god meglerskikk”¹¹⁰. Det fremheves samme sted at meglerens undersøkelsesplikt ikke bør være ubegrenset, også i tilfeller hvor han har mistanke om at selgerens opplysninger kan gi et feilaktig inntrykk av eiendommen. Uttalelsen om ”god meglerskikk” er for øvrig fulgt opp i rettspraksis¹¹¹.

Fra rettspraksis, er spesielt dommen inntatt i Rt. 1999 s.408 av interesse i tilknytning til undersøkelsesplikten. Saken omhandler salg av en borettslagsleilighet, som ble solgt med opplysninger om at det med leiligheten fulgte garasje plass, noe som viste seg at ikke var tilfelle. Kjøper ville av den grunn heve kjøpet. Det som er aktuelt i denne sammenheng, er om megleren hadde forsømt sin undersøkelsesplikt, og hvor grensene for denne går. Selv om megleren ble frifunnet i dette tilfelle, kom Høyesterett med noen viktige generelle uttalelser om undersøkelsesplikten:

¹⁰⁹ NOU 1987:14 s.75.

¹¹⁰ NOU 1987:14 s.75.

¹¹¹ Se blant annet Rt.1995 s.1350 og Rt.1999 s.408.

”Megleren har bygget på selgerens opplysninger. Selv om megleren har en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger, og selv om aktsomhetsplikten må skjerpes noe ved at selger ikke selv hadde bodd i den leiligheten som ble overdratt, kan jeg ikke se at megleren i dette tilfelle hadde noen som helst grunn til å tvile på selgerens opplysning om at faren – som hadde eiet leiligheten – disponerte garasje plass” Videre tilføyes det ”at også den takst som megleren fikk innhentet, inneholdt den samme opplysning om garasje plass”.

Som det fremkommer i dommen har megleren en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger. Aktsomhetsplikten skjerpes ved at selgeren i dette tilfelle ikke hadde bodd i leiligheten. Dommen legger også til grunn at megleren ikke hadde ”noen som helst grunn til å tvile på selgerens opplysninger” og at han la vekt på at takstmannen hadde bekreftet opplysningen. Megleren hadde også hatt telefonisk kontakt med OBOS og hadde også der fått bekreftet selgerens opplysninger. Som Høyesterett uttalte i Rt.1988 side 7, så var dette ikke omstendigheter som skulle få det til å ”ringe en bjelle” for megleren. Det var da ikke rimelig i lovens forstand at megleren burde ha undersøkt nærmere. Som utgangspunkt kan man si at ved gitte uriktige opplysninger, skal det noe til for at megleren ikke har noen som helst grunn til å tvile på disse.

Eiendomsmegleren har etter den tidligere loven normalt heller ingen plikt til å innhente opplysninger om eiendommens tekniske tilstand, og det stilles ikke krav til at eiendomsmegleren skal være bygningskyndig¹¹². Som nevnt kan det imidlertid tenkes at megleren på grunn av særlige omstendigheter får en plikt til å undersøke eiendommen nærmere, eventuelt sørge for at kjøperen gjøres oppmerksom på forholdet¹¹³. Heller ikke i disse tilfellene er det noen plikt for eiendomsmegleren til å innhente en generell tilstandsrapport.

¹¹² NOU 1987:14 s.65.

¹¹³ NOU 1987:14 s.75.

For det tilfelle at megleren ikke har innhentet opplysninger om eiendommen, begrunnet i at det ikke er ”rimelig”, skal vedkommende gi skriftlig orientering om dette til kjøperen før handel sluttes jfr. § 6-7 1.ledd 2 pkt. Dette er en videreføring av innholdet i den tidligere loven. En naturlig språklig forståelse av lovens ordlyd tilsier at megleren kan sette til side hele undersøkelsesplikten dersom han meddeler det skriftlig og gir en begrunnelse. Det følger imidlertid av forarbeidene at bestemmelsen skal verne megleren mot tidkrevende og kostbare undersøkelser¹¹⁴. Bestemmelsen innbyr til en forholdsmessighetsvurdering hvor forholdet mellom oppdragsgivers interesse i å få handelen i stand må vurderes mot kjøpers behov for å få den aktuelle opplysningen undersøkt og hvor krevende det er for megleren å undersøke forholdet. Det er med andre ord en nokså snever unntaksregel¹¹⁵.

2.7 Kravet til ”god meglerskikk” § 6-3

Ordene ”god meglerskikk” har kommet til uttrykk opptil flere ganger tidligere i avhandlingen og de knytter seg generelt til hvordan en eiendomsmegler skal utføre sitt virke. Ordene er nedfelt i eiendomsmeglingsloven § 6-3 og bestemmelsen kan anses som den grunnleggende i forhold til eiendomsmeglerens utøvelse av mellommannsrollen. Bestemmelsen fungerer som en ”sekke” bestemmelse og brukes som supplerende eller selvstendig hjemmelsgrunnlag ved brudd på meglers plikter som ikke direkte kommer til uttrykk i de andre bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven. Det skal også presiseres at hvis megler har handlet i strid med opplysning eller undersøkelsesplikten, har han også handlet i strid med ”god meglerskikk”.

Bestemmelsen er en videreføring av eiendomsmeglingsloven 1989 § 3-1 og utgangspunktet for § 6-3, er at den i all hovedsak skal videreføre innholdet i den tidligere bestemmelsen¹¹⁶. Dette medfører at rettskildene knyttet opp mot eiendomsmeglingsloven 1989 fortsatt er relevant ved vurderingen.

¹¹⁴ NOU 1987:14 s.75.

¹¹⁵ NOU 2006:1 s.118.

¹¹⁶ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.149 og NOU 2006:1 s.116.

2.7.1 "God meglerskikk" – den rettslig standardens innhold og rekkevidde

Utgangspunktet etter § 6-3 er at eiendomsmegleren i sin virksomhetsutøvelse skal "*opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser*" jfr. 1.ledd 1 pkt. Hva som er "*god meglerskikk*" må fastlegges ut fra en konkret, skjønnsmessig helhetsvurdering. På et generelt plan må man nøye seg med å presisere utgangspunktene for vurderingene og de generelle retningslinjene som kan virke styrende på den¹¹⁷.

Kravet kommer til anvendelse der oppdragsavtalen eller loven ikke inneholder en mer presis regulering av meglers plikter overfor oppdragsgiver og hans medkontrahent. Det fungerer også som "*uselvstendig*" rettskildefaktor ved at det yter bidrag og støtte ved tolkningen av andre bestemmelser i eiendomsmeglingsloven, spesielt i kapittel 6¹¹⁸.

"*God meglerskikk*" er en rettslig standard. Tidligere eiendomsmeglingslover har også inneholdt denne standarden, dog i noe forskjellig utforming, uten at det har vært tilsiktet noen realitetsendring. Det at standarden nå videreføres i kommende eiendomsmeglingslov er et tegn på at standarden er godt innarbeidet og har evnen til å tilpasse seg forandringer på området. Slike rettslige standarder oppstiller ikke bestemte og konkrete kriterier, men gir anvisning på en bestemt norm eller målestokk som er elastisk. At den er elastisk, innebærer at meningsinnholdet kan variere over tid og til en viss grad også etter hvilken situasjon man befinner seg i¹¹⁹.

Utgangspunktet for normen er hva som er vanlig i bransjen, herunder retningslinjer gitt av bransjeorganisasjonene. Slik praksis kan utvikle seg over tid som følge av tekniske nyvinninger, endrede økonomiske forhold eller andre behov hos publikum. Bransjepraksis er dog ikke mer enn et utgangspunkt når det nærmere innholdet av "*god meglerskikk*" skal fastlegges¹²⁰. I følge forarbeidene til den tidligere loven er "*god meglerskikk*" en objektiv

¹¹⁷ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.111/112.

¹¹⁸ NOU 1987:14 s.63.

¹¹⁹ NOU 1987:14 s.44.

¹²⁰ NOU 2006:1 s.115.

norm hvor hensynet til partene er det mest fremtredende. Det uttales også at bransjens egen praksis kan medføre strengere, men neppe mer lempelige krav til ”god meglerskikk” enn en slik objektiv norm medfører. Bransjepraksis er følgelig bare en av flere rettskilder som er relevant når det nærmere innholdet av ”god meglerskikk” skal klarlegges.

De andre rettskildene som må vektlegges er lovgivningen, rettspraksis, myndighetspraksis og reelle hensyn¹²¹. Juridisk teori fastslår at vurderingen i tillegg skal suppleres med bransjeorganisasjonens etiske regler og samfunnets generelle oppfatning av hva som er god foretningsskikk¹²².

Med grunnlag i de aktuelle rettskildene og omstendighetene i det konkrete tilfelle, må man foreta en konkret helhetsvurdering for å se om megleren i det gitte tilfelle har utført oppdraget etter ”god meglerskikk”. Hensynet til partene og til samfunnsmessig betryggende omsetning av fast eiendom (se punkt 1.4.1 om lovens formål) bør få avgjørende vekt i så måte¹²³.

Domstolene har i flere tilfeller behandlet tvister som omhandler brudd på ”god meglerskikk”¹²⁴. Et eksempel fra Høyesterett er Rt.1988 s.7. I denne saken ble en eiendomsmegler dømt for brudd på ”god meglerskikk” ved å unnlate å opplyse om skattemessige konsekvenser av eiendomssalget. Utgangspunktet var at megleren solgte to eiendommer for oppdragsiveren, hvorav den ene utløste en skattepliktig gevinst. Oppdragsgiveren hadde selv ikke tatt opp skattespørsmålet med eiendomsmegleren før salget. Spørsmålet Høyesterett da tok stilling til, var om megleren av eget tiltak skulle ha brakt dette på banen og sørget for at de skattemessige konsekvensene ble utredet.

Utgangspunktet etter eiendomsmeglingsloven var at megleren ikke hadde noen plikt til uoppfordret å ta opp skattespørsmål med selger. Retten kunne heller ikke se at en slik plikt

¹²¹ NOU 2006:1 s.115

¹²² Eiendomsmegling i praksis del 1, av Tore Bråthen og Margrethe Røse Solli, utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund, s.35.

¹²³ NOU 2006:1 s.115.

¹²⁴ Se blant annet dom avsagt i Eidsivating lagmannsrett 22.mars 1993 (LE-1992-2078), Eidsivating lagmannsrett 12.desember 1994 (LE-1993-1076), Frostating lagmannsrett 06.november 1999 (RG-2000-184). Frostating lagmannsrett 27.oktober 2006 (LF-2006-67880).

fulgte av de etiske reglene for eiendomsmeglerne. Fastleggingen av denne plikten måtte derfor, i følge forarbeidene, bero på en skjønnsmessig vurdering og være avhengig av hva som regnes som ”god meglerskikk”. Høyesterett slo fast at megleren var klar over at differansen mellom det selger betalte for eiendommen og det senere salgsbeløpet var kroner 450 000 og at de skattemessige konsekvensene ved salg ville bli store. Andre omstendigheter tilsa også at megleren burde ha reagert. Retten la videre til grunn at det ville ha vært en enkel sak for megleren å få vurdert de skattemessige sidene av salget, idet en advokat var tilknyttet meglerkontoret som konsulent. Retten kom til at megleren hadde en meget sterk oppfordring til å ta opp de skattemessige aspektene ved eiendomstransaksjonen med selger og sørge for at en vurdering ble foretatt av konsulenten. Megleren hadde dermed ved unnlåtelsen, opptrådt uaktsomt og forsømt sin omsorgsplikt overfor selger.

2.7.2 Forholdet til partene

Under et salgoppdrag forholder eiendomsmegleren seg til to forskjellige parter, både kjøper og selger, derav § 6-3 1.ledd sin ordlyd ”omsorg for begge parters interesser”. Dette innebærer dog ikke at megleren på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parters interesser i samme utstrekning. Lovens ord ”omsorg” retter seg i denne forbindelse mot at megleren ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men skal arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig¹²⁵.

Forholdet mellom selger og megler er basert på en kontraktrettslig forankret plikt for megleren til aktivt å dra omsorg for selgerens interesser. Dette kravet hviler på den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Hva gjelder forholdet til den potensielle kjøperen, har megleren i medhold av loven en plikt til å opptre nøytralt¹²⁶. For megleren blir det dermed en utfordring å balansere selgerens ønske om best mulig pris for

¹²⁵ NOU 1987:14 s.63.

¹²⁶ NOU 2006:1 s.115.

eiendommen opp mot kjøperens ønske om relevant, viktig og riktig informasjon om eiendommen.

Meglers hovedoppgave er å arbeide for å oppnå at handel blir sluttet på vilkår som er best mulig for oppdragsgiver. På den andre siden må megleren opptre tilstrekkelig nøytralt slik at kjøperens interesser blir ivaretatt på den måten at han får råd og opplysninger om eiendommen, uansett om disse er til oppdragsgivers fordel eller ikke. Vedkommende kjøper bør også kunne forvente at kontrakten blir utformet rimelig balansert og at megleren ikke medvirker til illojale forhold eller lignende fra oppdragsgiverens side. Lovgivningen om eiendomsmegling bør legge grunnlaget for en berettiget tillit til at eiendomsomsetningen gjennom megler skjer på en hederlig og ordentlig måte¹²⁷.

For øvrig har lovutvalget til eiendomsmeglingsloven vurdert om systemet man har i dag, med en eiendomsmegler, skulle erstattes med et system der hver av partene har sin egen profesjonelle medhjelper. Utvalgte valgte å fortsette med dagens ordning og begrunnet det med at lovens intensjon langt på vei blir fulgt i praksis. De tilføyde også at en eventuell ordning med medhjelpere ville føre til økte transaksjonskostnader og at det ikke var gitt at ordningen ville føre til færre antall tvister mellom partene¹²⁸.

I følge forarbeidene til den tidligere loven må meglerens lojalitetsplikt overfor selger avveies mot pliktene overfor kjøper i samsvar med ”*god meglerskikk*”. Viktig i denne sammenheng er å poengtere at det som er bestemt om kjøpers krav på opplysninger, gjelder uansett om det er oppdragsgiveren eller medkontrahenten som er på kjøpersiden¹²⁹.

De ulike fasene under salgsoppdraget avgjør hvem av meglerens plikter, lojalitet eller nøytralitet, som er de viktigste. Under avtaleinngåelsen mellom oppdragsgiveren og megleren, er det i utgangspunktet bare lojalitetsplikten som gjelder. Det samme gjelder når

¹²⁷ NOU 1987:14 s.64/65.

¹²⁸ NOU 2006:1 s.116.

¹²⁹ NOU 1987:14 s.65.

megleren og oppdragsgiveren drøfter fremgangsmåten for salget og strategier mv¹³⁰. Etter hvert som potensielle kjøpere kommer på banen, vil hensynet til nøytralitet hos megleren komme inn. Eiendomsmeglingslovens § 6-7, samt kravet til god meglerskikk etter § 6-3, setter skranker for lojalitetsplikten til oppdragsgiver. Rosén og Torsteinsen formulerer dette som at meglerens lojalitetsplikt overfor oppdragsgiver er negativt avgrenset¹³¹.

Når det gjelder arbeidet med å innhente opplysninger om eiendommen, utforming av salgsoppgave og korrespondanse med interessenter, har oppdragsivers fremtidige medkontrahent krav på at megler opptrer nøytralt. Medkontrahentens interesser ivaretas i denne fasen i en hvis grad av eiendomsmeglingsloven § 6-7. Plikten til å opptre nøytralt er dog ikke til hinder for at megler trekker frem positive sider ved eiendommen. I den videre prosessen i salgsoppdraget (budgivning, kontraktsutforming, overtakelse, økonomisk oppgjør mv.) vil både oppdragsgiver og medkontrahent ha behov for opplysninger og råd. Balansegangen under hele oppdraget baserer seg på selgers ønske om en best mulig pris for eiendommen og kjøpers ønske om å inngå en avtale på bakgrunn av korrekt informasjon om eiendommen¹³². Meglere har dermed gjort en god jobb hvis alle parter er fornøyde med handelen.

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 2.ledd må også nevnes i forbindelse med kravet til ”god meglerskikk”. Bestemmelsen er en direkte videreføring av § 3-1 2.ledd i den gamle loven. Bestemmelsen er av generell karakter og oppstiller en plikt for megleren til å gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Hensikten med bestemmelsen er at megler skal gi viktige opplysninger om andre forhold ved handelen enn selve eiendommen, da megleren er den nærmeste til å gi slik rådgivning.

Den nærmere fastsettelsen av meglerens plikter etter denne bestemmelsen må avgjøres på bakgrunn av en skjønnsmessig vurdering og hva som følger av kravet til ”god meglerskikk” i 1.ledd. Bestemmelsen i 2.ledd får dermed ingen spesiell selvstendig betydning og

¹³⁰ NOU 2006:1 s.115.

¹³¹ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s.124.

¹³² NOU 2006:1 s.115.

vurderingen er sammenfallende med 1.ledd i praksis. En nærmere redegjørelse for hva 2.ledd spesifikt omfatter er dermed lite hensiktsmessig.

2.7.3 "God meglerskikk" - endringer i forhold til gjeldende rett

Som nevnt tidligere, er § 6-3 en videreføring av bestemmelsen i den tidligere eiendomsmeglingsloven. Det har allikevel blitt foretatt visse endringer på bestemmelsens område ved innføring av eiendomsmeglingsloven 2007.

Innføringen av § 6-7 2 og 3.ledd har, som nevnt tidligere, ført til at minimumskravene for meglerens opplysningsplikt har blitt utvidet. Dette er resultatet av en bevisst presisering av opplysningsplikten fra lovgivers side. Lovutvalget mente at pliktene som utledes av "god meglerskikk" når det gjelder opplysninger om eiendommen, i noe større grad burde fremkomme uttrykkelig av loven. En slik konkretisering og lovfesting av meglerens plikter vil kunne føre til en viss reduksjon i rommet for meglerens skjønnsutøvelse. Lovutvalget mente også at det vil ha en verdi å klargjøre for partene i eiendomstransaksjonen, hva det kan forventes at eiendomsmegleren som et minimum gir av opplysninger. For øvrig innebærer ikke alle de nye punktene i § 6-7 2.ledd endringer på opplysningspliktens område, da de fleste pliktene kan anses å følge av "god meglerskikk". Samtidig har det ikke vært meningen å foreta en uttømmende oppregning av hva som ligger i kravet til "god meglerskikk"¹³³. Forslaget om at de lovpålagte kravene til megleren i stor grad følger uttrykkelig av loven, ble fulgt opp av departementet som tilføyde hensynet til forutberegnelighet for oppdragsgiver, interessenter, oppdragsgivers medkontrahent og meglerbransjen som relevante i så måte¹³⁴.

Kravet om at "god meglerskikk" skulle være knyttet til "utførelsen av oppdraget" jfr. den tidligere lovs § 3-1 1.ledd, er fjernet fra § 6-3 i eiendomsmeglingsloven 2007. Grunnlaget for dette er et ønske om at kravet ikke skal være knyttet til det enkelte oppdrag, men til

¹³³ NOU 2006:1 s.116.

¹³⁴ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.149.

virksomhetsutøvelsen generelt. Som lovutvalget, legger departementet til grunn at dette ikke vil innebære noen realitetsendring i forhold til rettstilstanden etter den gamle loven¹³⁵. Departementet valgt også å fjerne lovens ord ”uten unødig opphold” som var foreslått videreført i eiendomsmeglingsloven § 6-3. Begrunnelsen var at departementet ikke så noen grunn til å fremheve denne plikten særskilt i eiendomsmeglingsloven, da denne ligger implisitt til grunn, noe som også er tilfelle på andre rettsområder¹³⁶.

Hvilke konsekvenser disse endringene vil føre til for kravet til ”god meglerskikk” sin rekkevidde er vanskelig å forutse. Men en viss forandring av hva som faller inn under bestemmelsens ordlyd vil være naturlig. De nye opplysningene som nå er en del av minimumskravene, er en lovfesting av opplysninger som tidligere ble hjemlet i kravet til ”god meglerskikk”. Dette vil medføre at nye opplysninger vil kunne tilføres § 6-3 som igjen vil kunne føre til større krav til meglersaksomhetsplikt¹³⁷. Under enhver omstendighet vil kravet til ”god meglerskikk” på grunn av sin skjønsmessige utforming og utviklingen av standarden, tilpasse seg til den nye rettstillingen på en god måte.

3 Eiendomsmeglerens erstatningsansvar ved brudd på opplysningsplikten

3.1 Innledning

Dersom eiendomsmegleren fremlegger feilaktige eller manglende opplysninger om eiendommen som medfører at kjøperen lider tap, kan megleren bli holdt erstatningsansvarlig hvis vilkårene for dette foreligger. Denne erstatningsplikten er rettslig forankret i det alminnelige, ulovfestede uaktsomhetsansvaret. Når det gjelder vilkårene om økonomisk tap og adekvat årsakssammenheng, forutsettes de å være oppfylt i den videre redegjørelsen.

¹³⁵ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.150 og NOU 2006:1 s.117.

¹³⁶ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.150.

¹³⁷ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.9.

Eiendomsmeglere er profesjonsutøvere som er underlagt en strengere forventning til sin ytelse enn ikke-profesjonelle¹³⁸. Uaktsomhetsnormen fastlegges gjennom en tolkingsprosess hvor bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven er sentrale rettskildefaktorer, men vekten varierer med de ulike bestemmelsene¹³⁹.

Både i forhold til oppdragsgiveren og kjøperen, er meglerens ansvar betinget av at han har utvist skyld, enten forsett eller uaktsomhet. Hva gjelder forholdet til oppdragsgiveren, er det tale om erstatning i kontrakt, mens det overfor blant annet kjøper gjelder et ansvar utenfor kontrakt. Denne sondringen har imidlertid i praksis ikke særlig betydning for ansvarsgrunnlagets innhold. For meglerens vedkommende er det i alle tilfeller tale om et strengt profesjonsansvar¹⁴⁰. Den videre drøftelsen vil imidlertid omhandle ansvar utenfor kontrakt.

3.2 Ansvarsgrunnlagets innhold

Høyesterett har i flere saker de seneste årene behandlet erstatningsansvaret for eiendomsmeglere. Dommen inntatt i Rt.1995 s.1350 er grunnleggende i denne forbindelse, for sakens faktum se punkt 2.4.6. Retten sluttet seg enstemmig til en generell uttalelse som det senere er henvist til i rettspraksis¹⁴¹:

”Det gjelder i utgangspunktet et strengt ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingede uaktsomhet. Når det spesielt gjelder kravene til

¹³⁸ Rt.1995 s.1350 – dommen beskriver bl.a. rolleforventningene til eiendomsmeglere.

¹³⁹ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s. 286.

¹⁴⁰ NOU 2006:1 s.131.

¹⁴¹ Rt.1996 s.407, Rt.1999 s.408 og Rt.2005 s.870.

eiendomsmeglere, gir lovgivningen en viss, men begrenset veiledning for hva som skal rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen.”¹⁴²

Profesjonsansvaret er et **uaktsomhetsansvar**, og utgangspunktet er at megleren må subjektivt bebreides for handlingen eller unnlatsen for at ansvar skal inntre. Bebreidelsen strekker seg fra simpel uaktsomhet til forsettlig handling. Et eksempel på grov uaktsomhet fra rettspraksis er Rt.1989 s.1318. I denne saken ble en advokats unnlatselse 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. Dette førte til at advokatens forsikringsselskap måtte dekke testamentsarvingens tap og de søkte dermed regress hos advokaten. Denne dommen har overføringsverdi til meglers ansvar for opplysninger, da advokater er profesjonsutøvere og dommen omhandler hva som er å anse som grov uaktsomhet i forhold til videreformidling av opplysninger.

Profesjonsansvaret er et strengt ansvar. Når profesjonsutøvere som advokater og eiendomsmeglere utfører tjenester for klienter og oppdragsgivere, har disse en berettiget forventning til at kvaliteten på tjenesten er høy. Denne berettigede forventningen til at yrkesutøveren mestrer sitt fag, danner grunnlaget for det strenge profesjonsansvaret.

Et konkret eksempel på det strenge profesjonsansvaret fra området for eiendomsmegling er Rt.1988 s.7, for sakens faktum se punkt 2.7.1. Megleren ble i denne saken dømt til å erstatte skatten som selgeren ble pålagt. Dersom megleren ser det oppstår et rettsspørsmål han ikke har kunnskap til å løse, må han eventuelt undersøke spørsmålet grundigere eller henvise til annen kvalifisert hjelp. Dersom vedkommende i stedet avgir en gal vurdering, kan det vanskelig tenkes at rettsvillfarelsen er unnskyldelig¹⁴³.

Selv om profesjonsansvaret er strengt, er det likevel et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, er å anse som erstatningsbetingende uaktsomt. Dette følger av at

¹⁴² Side 1356.

¹⁴³ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s. 300.

uaktsomhetsansvaret betinger at skadevolderen kan klandres for å ikke ha handlet annerledes. Det interessante i denne sammenheng blir da hvor stor grad av uaktsomhet som skal til før man kan statuere et ansvar for eiendomsmegleren.

I juridisk litteratur har det vært gjort forsøk på å definere og presisere innholdet av grensedragningen for når det forligger erstatningsbetingede uaktsomhet for eiendomsmegleren. Som utgangspunktet må det foreligge en tilknytning mellom megleren og risikoen for feil. Dernest må megleren ha hatt en oppfordring til å reagere mot risikoen for å gjøre feil (reaksjonsgrunnlaget). Megleren må også ha hatt tilgang til en alternativ handling som var praktisk gjennomførbar, og som kunne ha hindret at feilen oppsto med skadevirkende kraft (hindringssammenheng). Disse momentene kan som samlingsbegrep kalles den objektive rettstridsgrensen. Til slutt må det ikke foreligge subjektive unnskyldningsgrunner, enten i form av unnskyldelig faktisk eller rettslig villfarelse. Disse fire momentene utgjør uaktsomhetsnormen, og det vil være en vekselvirkning mellom dem i den praktiske rettsanvendelsen. Vurderingen av alle disse momentene inneholder forventningen til megleren som en profesjonell aktør¹⁴⁴.

I den praktiske rettsanvendelsen må man både forholde seg til den generelle reglen og de hensyn denne bygger på, og hensynet til det konkrete, faktiske tilfellet. Ved den påfølgende subsumsjonen vil man da få en vekselvirkning mellom disse to sidene, som dels går ut på en utvelgelsesprosess av de generelle rettskildefaktorene og de individuelle hensynene som gjør seg gjeldende i saken, og dels på en innbyrdes vektlegging av hvor sterkt de ulike hensynene gjør seg gjeldende i det endelige standpunktet. Til slutt vil det eventuelt bli foretatt en harmonisering og dernest komme frem til om meglerens handlemåte er forsvarlig. Det skal tilføyes at graden av skjønn i subsumsjonen avhenger av rettsgrunnlagets (eiendomsmeglingslovens regler) presisjon og fasthet¹⁴⁵.

¹⁴⁴ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s. 294.

¹⁴⁵ Eiendomsmegling (2005) av Rosén og Torsteinsen s. 294.

Den objektive delen av uaktsomhetsnormen fastlegges med utgangspunkt i Høyesteretts generelle uttalelse i Rt.1995 side 1350. Det rettslige utgangspunktet videre er eiendomsmeglingslovens bestemmelser og de andre relevante rettskildefaktorene på området. Utgangspunktet for normen er forventningene man har til en erfaren profesjonsutøver¹⁴⁶. Dersom man i det aktuelle tilfellet kommer til at meglerens handling eller unnlattelse har trått over den objektive uaktsomhetsnormen, og det ikke foreligger noen subjektive unnskyldningsgrunner, har megleren handlet uaktsom. Megleren blir da erstatningsansvarlig hvis de andre generelle vilkårene for erstatning også er oppfylt.

I forbindelse med utarbeidelsen av eiendomsmeglingsloven 2007, ble det drøftet og foreslått endringer i forhold til eiendomsmeglerens erstatningsansvar. Lovutvalget vurderte blant annet om det i stedet for skyldansvar, skulle innføres et strengere **kontrollansvar** når det gjaldt meglers erstatningsansvar overfor sin oppdragsgiver. Tilsvarende endringer ble foreslått på området utenfor kontrakt. Forslagene ble forkastet både av lovutvalget og Finansdepartementet. Departementet ønsket ikke å stramme inn ansvarsgrunnlaget ytterligere, da de mente at profesjonsansvaret var et tilstrekkelig strengt ansvarsgrunnlag¹⁴⁷. Det har derfor heller ikke vært lovgivers intensjon å gi eiendomsmegleren **objektivt ansvar** for de opplysningene som videreformidles, se for øvrig punkt 2.6.1.4.

Lovutvalget fremmet også forslag om lovfesting av meglers erstatningsansvar etter gjeldende rett, grunnet behovet for å gi informasjon til forbrukerne. Departementet mente at dette ikke ville hjelpe for å skape større klarhet om rettstilstanden og vedtok ikke forslaget¹⁴⁸. Dette medfører at rettstilstanden på området for eiendomsmeglere erstatningsansvar vil bli uforandret etter innføringen av eiendomsmeglingsloven 2007.

¹⁴⁶ Se Rt. 1994 s.1430.

¹⁴⁷ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.165/166.

¹⁴⁸ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.166/167.

4 Avsluttende bemerkninger

Som denne avhandlingen viser, er det vedtatt endringer vedrørende eiendomsmeglerens opplysningsplikt i eiendomsmeglingsloven 2007 sammenlignet med tidligere lov.

Konsekvensene av lovendringene er vanskelig å forutse på noen av områdene.

Avslutningsvis vil det nedenfor nevnes de endringene som kan få størst betydning etter den nye loven.

Når det gjelder utvidelsen av minimumskravene i § 6-7 2 og 3.ledd er dette nye bestemmelser som klart vil føre til endringer for meglerbransjen og forbrukeren.

Forutberegneligheten og den generelle informasjonen om eiendommen vil bli bedre for forbrukeren. Samtidig fører endringene til mindre skjønnsutøvelse for megleren, siden vurderingen om opplysningene skulle være med i salgsoppgaven, tidligere måtte bedømmes etter den generelle standarden i ”*god meglerskikk*”. Bestemmelsen fører også til at megleren må nedlegge større ressurser for å få tak i all relevant informasjon.

Innføringen av den nye bestemmelsen i § 6-7 1.ledd fører til at eiendomsmeglerens utvidete opplysningsplikt må vurderes opp mot den plikt som selger har til å gi opplysninger om eiendommen. Dette vil sannsynligvis føre til at meglers opplysningsplikt skjerpes. Hvor mye strengere kravene blir, samt hvor skillet mellom megler og selger går, må bli opp til praksis å avgjøre.

Det er imidlertid ikke vært lovgivers hensikt å foreta vesentlige endringer på dette rettsområdet. Utgangspunktet for lovgiver har vært å presisere rettsstilstanden sammenlignet med den tidligere loven.

5 Litteraturliste

Bøker:

Stig Bech og Trond Hasfjord - *Eiendomsmeglingsloven kommentarutgave*. 2. utgave Oslo, Universitetsforlaget 1995.

Karl Rosén & Dag Torsteinsen - *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. 1. utgave Oslo, Gyldendal Norsk Forlag AS 2005.

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

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

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

Trygve Bergsåker (red), Ingvild Ericson og Monica Viken – *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven*. 1. utgave Oslo, Rettspraksis.no AS 2007.

Thor Falkanger - *Tingsrett*. 5. utgave Oslo, Universitetsforlaget 2000.

Tolkingsuttalelser:

Tolkingsuttalelse – eiendomsmeglingsloven § 6-7, foretatt av Finansdepartementet 15. okt. 2007 på oppfordring fra Kredittilsynet.

Rundskriv:

Kredittilsynets rundskriv 21/98.

Annen litteratur:

Aftenposten morgenutgave, 06. mars 2007, Personlig økonomi, del 3 side 30.

Lovgivning:

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

Lov om eiendomsmegling av 29.juni 2007 nr.73.

Plan- og bygningslov av 14.juni 1985 nr.77.

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

Lov om odelsretten og åsetesretten av 28.juni 1974 nr.58.

Lov om avhending av fast eiendom av 03.juli 1992 nr.93.

Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. av 13.juni 1997 nr.43.

Forarbeider

NOU 1987:14 Eiendomsmegling.

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

NOU 2006:1 Eiendomsmegling.

Ot.prp.nr.16 (2006-2007) Om lov om eiendomsmegling.

Innst.O.nr.50 (2006-2007) Om lov om eiendomsmegling.

Ot.prp.nr.66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eiendom.

Domsregister

Avgjørelser fra Høyesterett:

Rt. 1988 s. 7.

Rt. 1989 s. 1318.

Rt. 1993 s. 156.

Rt. 1994 s. 1430.

Rt. 1995 s. 1350.

Rt. 1996 s. 407

Rt. 1999 s. 408.

Rt. 2001 s. 369.

Rt. 2002 s. 696.

Rt. 2003 s. 612.

Rt. 2005 s. 870.

Avgjørelser fra underinstansene:

LA-2000-00672 - Agder lagmannsrettsdom av 16.februar 2001.
LB-1995-02327 A - Borgarting lagmannsrettsdom av 23.september 1996.
LB-1998-03503 - Borgarting lagmannsrettsdom av 20.september 1999.
LB-1998-03412 - Borgarting lagmannsrettsdom av 28.oktober 1999.
LB-2001-03770 - Borgarting lagmannsrettsdom av 20.februar 2003.
LE-1992-2078 - Eidsivating lagmannsrettsdom av 22.mars 1993.
LE-1993-1076 - Eidsivating lagmannsrettsdom av 12.desember 1994.
LE-2001-00653 - Eidsivating lagmannsrettsdom av 26.april 2002.
LF-2006-67880 - Frostating lagmannsrettsdom av 27.oktober 2006.
LG-1996-02029 - Gulating lagmannsrettsdom av 23.januar 1998.
LH-1999-00532 - Hålogaland lagmannsrettsdom av 20.mars 2000.
RG 2000 s. 184 - Frostating lagmannsrett.
RG 1996 s. 98 - Eidsivating lagmannsrett.
RG 1999 s. 273.

Bransjepraksis fra Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester:

Klagesak 127 – 2001

Elektroniske linker:

<http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/index.gan?id=14&subid=0>.

