

# **Bolig med gjeldsbombe på kjøpet ?**

**Meglers opplysningsplikt om fellesgjeld og felleskostnader  
ved overdragelse av borettslagsandeler**

Kandidatnummer: 504

Leveringsfrist: 25. april 2009

Til sammen 17897 ord

25.04.2009

# Innholdsfortegnelse

|                 |  |                  |
|-----------------|--|------------------|
| <b><u>1</u></b> | <b><u>INNLEDNING</u></b>   | <b><u>1</u></b>  |
| 1.1             | Bakgrunn og problemstilling                                      | 1                |
| 1.2             | Aktuelle rettskilder   | 3                |
| 1.3             | Avgrensninger og videre fremstilling                             | 5                |
| <b><u>2</u></b> | <b><u>MEGLERS INFORMASJONSANSVAR</u></b>                         | <b><u>6</u></b>  |
| 2.1             | Innledende betraktninger   | 6                |
| 2.2             | Kravet til god meglerskikk                                       | 7                |
| 2.2.1           | En rettslig standard   | 7                |
| 2.2.2           | Omsorgsplikten   | 8                |
| 2.3             | Hovedregelen om informasjonsansvar                               | 10               |
| 2.3.1           | Innledende bemerkninger  | 10               |
| 2.3.2           | Rettsstilstanden etter emgll. 1989                               | 11               |
| 2.3.3           | Kontraktslovgivningen som modell                                 | 12               |
| 2.3.4           | Hovedregelens yttergrense  | 14               |
| 2.3.5           | Snevert unntak for opplysningsplikt                              | 14               |
| 2.4             | Tidspunkt for vurdering  | 15               |
| 2.5             | Selgers identifisering med megler                                | 16               |
| <b><u>3</u></b> | <b><u>OPPLYSNINGSPLIKT OM FELLESgjELD OG FELLESKOSTNADER</u></b> | <b><u>18</u></b> |
| 3.1             | Innledende bemerkninger  | 18               |
| 3.2             | Kravet til skriftlig salgsoppgave                                | 18               |
| 3.3             | Kravet til prisinformasjon om borettslagandeler                  | 20               |
| 3.3.1           | Det generelle kravet til prisinformasjon                         | 20               |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 3.3.2      | Totalpris for boliger med fellesgjeld                               | 20        |
| 3.3.3      | Totalpris etter bransjenormen - god meglerskikk                     | 21        |
| <b>3.4</b> | <b>Opplysninger om fellesgjeld i borettslag</b>                     | <b>23</b> |
| 3.4.1      | Innledende bemerkninger   | 23        |
| 3.4.2      | Opplysninger om fellesgjeld og lånevilkår                           | 24        |
| 3.4.3      | Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld                        | 25        |
| 3.4.4      | Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)                         | 26        |
| 3.4.5      | Feil opplysninger om andel fellesgjeld                              | 27        |
| 3.4.6      | Opplysninger om borettslagets totale låneforpliktelser              | 27        |
| 3.4.7      | Ugunstige lånevilkår for borettslag                                 | 28        |
| 3.4.8      | Vedtatte eller forestående kostnadsøkninger                         | 30        |
| <b>3.5</b> | <b>Opplysningsplikt om felleskostnader i borettslag</b>             | <b>31</b> |
| 3.5.1      | Innledende bemerkninger   | 31        |
| 3.5.2      | Finanskostnader   | 33        |
| 3.5.3      | Driftskostnader og andre felleskostnader                            | 37        |
| <b>3.6</b> | <b>Opplysninger om risiko i borettslag</b>                          | <b>40</b> |
| 3.6.1      | Innledende bemerkninger   | 40        |
| 3.6.2      | Minstekrav til opplysninger om andres mislighold og usolgte enheter | 41        |
| 3.6.3      | Særlige forhold omfattet av opplysningsplikt                        | 44        |
| 3.6.4      | Opplysninger om restanser på felleskostnadene                       | 44        |
| 3.6.5      | Negativ markedsverdi  | 45        |
| 3.6.6      | Nedbetaling av fellesgjeld før salg                                 | 45        |
| 3.6.7      | Villedende opplysninger om sikringsordninger                        | 46        |
| <b>3.7</b> | <b>Vesentlige opplysninger om budsjett og regnskap</b>              | <b>47</b> |
| <b>3.8</b> | <b>Formidling av andeler i prosjekterte borettslag</b>              | <b>49</b> |
| 3.8.1      | Innledende bemerkninger   | 49        |
| 3.8.2      | Opplysninger fra bygge- og finansieringsplanen                      | 49        |
| 3.8.3      | Innskudd og fellesgjeld   | 50        |
| 3.8.4      | Stipulerte felleskostnader - driftsbudsjett                         | 51        |
| 3.8.5      | Fordelingsnøkkelen for felleskostnader                              | 53        |
| 3.8.6      | Endringer i byggekostnader og finansieringsplanen                   | 53        |
| 3.8.7      | Opplysninger om antall solgte andeler og andre kjøpere              | 54        |

|                 |   |                  |
|-----------------|---|------------------|
| 3.8.8           | Etablering av festeforhold til allerede utbygd tomt   | 56               |
| <b>3.9</b>      | <b>Forskriftshjemmel for ytterligere krav</b>         | <b>57</b>        |
| <b><u>4</u></b> | <b><u>HAR EIENDOMSMEGLER EN FRARÅDNINGSPLIKT?</u></b> | <b><u>58</u></b> |
| 4.1             | Innledende bemerkninger                               | 58               |
| 4.2             | Rettslige utgangspunkter for frarådningsplikt         | 58               |
| 4.3             | Vurdering med utgangspunkt i dom fra Oslo tingrett    | 59               |
| <b><u>5</u></b> | <b><u>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</u></b>                | <b><u>62</u></b> |
| <b><u>6</u></b> | <b><u>LITTERATURLISTE</u></b>                         | <b><u>64</u></b> |

## 1 Innledning

### 1.1 Bakgrunn og problemstilling

Det er brukt mye spalteplass de senere årene på omtale av borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld. Lavinnskuddsborettslag beskrives som subprime på norsk, tikkende gjeldsbomber og konkursfeller. Finansieringsmodellen for lavinnskuddsprosjekter med høy andel fellesgjeld og svært lave innskudd har åpenbare svakheter knyttet til andres mislighold av felleskostnader og tapsrisiko ved dramatisk nedgang i boligprisene. Bransjen har i tillegg blitt kritisert for bruk av aggressiv markedsføring rettet mot unge førstegangsetablerere hvor reelle bokostnader og totalpris ikke har kommet tydelig frem i prospektene.

Borettslagsandeler med innskudd under 20 prosent defineres som en lavinnskuddsbolig.<sup>1</sup> I 2005 var 9 prosent av beboerne i nye borettslag lykkelige eiere av en lavinnskuddsbolig, mens 77 prosent hadde en innskuddsandel på 25 prosent eller mer.<sup>2</sup> Andelen lavinnskuddsboliger i nye prosjekter har vært avtagende mellom 2005 og 2008.<sup>3</sup> Om lag 1 av 3 lavinnskuddsborettslag bebos ensidig av kategorien unge, mens 40 prosent av borettslagene har en blanding av alle aldersgrupper.<sup>4</sup>

Det finnes ikke klare holdepunkter for å hevde at lavinnskuddsboliger har en høyere kvadratmeterpris, dårligere prisutvikling og hyppigere mislighold av felleskostnader enn

---

<sup>1</sup> Arntsen (2006) s. 4

<sup>2</sup> Barlindhaug (2009) s. 15

<sup>3</sup> l.c.

<sup>4</sup> l.c.

tilsvarende seksjonerte boliger.<sup>5</sup> Undersøkelsene<sup>6</sup> tar i liten grad høyde for utviklingen etter at finanskrisen manifesterte seg i kredittmarkedet ut over høsten 2008. Det er grunn til å regne med at borettslag med høy fellesgjeld er mer utsatt ved langvarig høyt rentenivå siden beboermassen i mindre grad har oppsparte midler å tære på. Utløp av avdragsfrie perioder på fellesgjeld vil også bidra til økte felleskostnader i mange borettslag, noe som igjen øker faren for at andelseierne misligholder felleskostnadene.<sup>7</sup> Den største tapsrisikoen knyttes likevel til dramatiske fall i boligprisene som vil medføre at borettslag med ekstremt lave innskudd vil få en negativ verdi ift. andel fellesgjeld.

Kjøpsmuligheten som lave innskudd gir personer som ellers ikke ville hatt råd til å skaffe seg egen bolig, forsterker behovet for fullstendige opplysninger om usikkerhet knyttet til fremtidig kostnadsutvikling og økonomisk risiko som følger med. Få er tjent med at noen påtar seg selv økonomiske forpliktelser de ikke har forutsetninger for å betjene.

Eiendomsmeglernes opplysningsplikter ved formidling av borettslagsandeler med høy fellesgjeld er blitt betydelig skjerpet med den nye eiendomsmeglingsloven<sup>8</sup> og ny bransjenorm av desember 2008. Det knytter seg fortsatt en del usikkerhet til innholdet og rekkevidden av meglers informasjonsansvar overfor kjøpere etter de nye bestemmelsene og kravet til god meglerskikk. Denne oppgaven vil derfor være et forsøk på å klargjøre hvilke plikter eiendomsmegler har til innhenting, kontroll og formidling av informasjon om fellesgjeld og felleskostnader ved overdragelse av borettslagsandeler etter gjeldende rett.

---

<sup>5</sup> Barlindhaug (2009) s. 14-17

<sup>6</sup> Barlinghaug (2009) og Arntsen (2006)

<sup>7</sup> Barlindhaug (2009) s. 124

<sup>8</sup> Lov om eiendomsmegling (emgll.) av 29. juni 2007 nr. 73

## 1.2 Aktuelle rettskilder

Reglene for meglers informasjonsansvar følger i hovedsak lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007. Ikrafttredelse for emgll. §§ 6-7 og § 6-3 som behandles gjennomgående i denne oppgaven var 1. januar 2008. Eiendomsmeglingsloven er en ny formell lov, men viderefører mye av rettstilstanden etter forrige lov<sup>9</sup>. Eiendomsmeglingsoppdrag fra perioden før 1. januar 2008 følger av emgll. 1989, mens senere oppdrag følger gjeldende rett. Denne oppgaven vil være konsentrert om rettstilstanden etter gjeldende rett, men henviser til eldre rett i den grad det er formålstjenelig for forståelse av bestemmelsene. Andre lover vil også trekkes inn i den grad det er nødvendig, særlig da med tanke på kontraktslovgivning som gjelder ved salg av fast eiendom og borettslagsandeler.

Forarbeidene til gjeldende eiendomsmeglingslov er en sentral rettskilde for å klarlegge lovens innhold. Siden loven er ny og det finnes lite rettspraksis å støtte seg til vil de ha særlig stor betydning. Forarbeidene består av NOU 2006:1 Eiendomsmegling, Ot. prp. nr. 16 (2006-2007) og Innst. O. nr. 50 (2006-2007). Selv om forarbeidene er forholdsvis grundig utarbeidet, vil det ofte være vanskelig å identifisere hvilket syn departementet og utvalget har på en del av de problemstillingene som reises i forbindelse med emgll. § 6-7 annet og tredje ledd og rekkevidden av opplysningsplikt etter § 6-7 første ledd i denne oppgaven. Det gis derimot anvisninger på når rettstilstanden er ment videreført fra forrige lov, og når endringer er ment som presiseringer eller nye regler. Forarbeidene til emgll. 1989 er tildels gjort rede for i NOU 2006: 1 og vil være særlig aktuelle for de bestemmelsene som er ment som en presisering av tidligere rett eller opprettholdelse av rettstilstanden.

Når det gjelder rettspraksis, så er det få av de rettslige spørsmål oppgaven reiser som er behandlet av domstolene. Enkelte avgjørelser etter emgll. 1989 vil derimot kunne være av sentral betydning for å belyse kravet til god meglerskikk og profesjonsansvaret for meglere.

---

<sup>9</sup> Lov om eiendomsmegling (emgll. 1989) av 16. juni 1989 nr. 53

Rettspraksis forøvrig bør vektlegges i den grad gjeldende rett ikke er ment å avvike fra tidligere rettstilstand.

Bransjepraksis vil normalt ikke kunne tillegges særlig rettskildemessig vekt, men vil kunne ha større betydning på vårt rettsområde på bakgrunn av at megleroppdrag etter emgll. § 6-3 skal utføres i tråd med "god meglerskikk". Dette kravet er en rettslig standard som bl.a. utvikles av bransjen selv. Hvordan bransjen oppfatter kravet til god meglerskikk, vil derfor bidra til å definere innholdet av normen. Aktuelt her vil være bransjenormen for markedsføring av boliger av desember 2008 vedtatt av bransjeforeningene i samarbeid med Forbrukerrådet og Forbrukerombudet. I tillegg vil etiske regler for hhv. Norges eiendomsmeglingsforbund og Eiendomsmeglerforetakenes forening også kunne bidra til normens innhold. Bransjepraksis vil derimot bli sensurert av domstolene i den grad praksisen ikke er i overnstemmelse med lovens krav eller kravene til god meglerskikk.

Bransjeorganisasjonene har i samarbeid med Forbrukerrådet opprettet et tvisteløsningsorgan for behandling av tvister mellom privatpersoner og deres medlemmer. Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenesters avgjørelser vil, i tillegg til å utvikle normen om god meglerskikk, ta stilling i klagesaker som reiser rettslig interesse. Nemdas avgjørelser er kun rådgivende, men blir i stor grad fulgt av partene. Avgjørelsene vil være relevant som rettskildefaktor, men vektleggingen er noe mer usikker. Kvaliteten på avgjørelsene og saksforberedelsen, samt kompetansenivået på nemdas medlemmer vil gi holdepunkter for grad av rettskildemessig verdi.

Kredittilsynet fører tilsyn med at eiendomsmeglerne opptrer i samsvar med eiendomsmeglingsloven. Tilsynet har også kommet med uttalelser om meglernes opplysningsplikter overfor kjøpere. Den rettskildemessige verdien av Kredittilsynets uttalelser avhenger av konkret innhold og tilgjengelighet for allmennheten og bransjen. Aktuelle rundskriv sendes til alle eiendomsmeglere, i tillegg publiseres rundskriv og andre aktuelle dokumenter på tilsynets nettsider. Innholdet må derfor anses kjent for meglerne og



tilgjengelig for allmennheten. Dette taler i tillegg til det forhold at tilsynet besitter spesialkunnskap på feltet, for at det kan legges rettskildemessig vekt på deres praksis.<sup>10</sup>

### 1.3 Avgrensninger og videre fremstilling

Denne oppgaven vil i hovedsak avgrenses til eiendomsmeglers opplysningsplikter om fellesgjeld og felleskostnader ved formidling av borettslagsandeler til kjøpere i forbrukerforhold. Problemstillingene oppgaven reiser vil også kunne være aktuell for tilsvarende plikter overfor kjøpere av eierseksjoner og aksjeleiligheter. Dette vil ikke bli behandlet ut over det som er nødvendig. Det avgrenses videre mot meglers eventuelle plikt til å undersøke kjøpers finansiering av kjøpesummen og opplysningsplikter overfor selger. Dette er forhold som faller utenfor oppgavens problemstilling.

Konsekvensene av eventuell opplysningssvikt favner for vidt til å kunne behandles forsvarlig i denne oppgaven. Det avgrenses derfor mot eventuelt profesjonsansvaret ved erstatningsbetingende uaktsom overtredelse av opplysningspliktene.

Oppgaven vil først behandle de generelle reglene som inngår i meglers informasjonsansvar som har en overordnet betydning for opplysningspliktene om fellesgjeld og felleskostnader. Deretter vil det gås i dybden på de konkrete spørsmålene problemstillingen reiser. Det vil også drøftes om kravet til god meglerskikk kan medføre en frarådningsplikt der megler har grunn til å tvile på kjøpers evne til å klare de løpende felleskostnadene på borettslagsandelen som formidles.

Kommunal- og regionaldepartementet sendte 6. mars 2009 ut et høringsnotat med forslag til en rekke lovendringer for å forebygge det de anser som problemer med lavinnskuddsborettslag. Departementets forslag vil trekkes inn i den grad det er naturlig i den løpende fremstillingen.

---

<sup>10</sup> Rosén (2008) s. 67

## 2 Meglers informasjonsansvar

### 2.1 Innledende betraktninger

Et dårlig valg ved kjøp av bolig vil i verste fall få negative økonomiske konsekvenser for resten av livet. Kjøpere har derfor en åpenbar interesse i å få alle relevante opplysninger om boligen og forventer at opplysningene som blir formidlet er riktige og gjøres tilgjengelig på en forståelig måte.

Eiendomsmeglingsloven gir rettslige rammer for utførelse av oppdrag med formålet om at omsetning av fast eiendom skal foregå på "en sikker ordnet og effektiv måte" og slik at "partene i handelen mottar uhildet bistand", jf. emgll. § 1-1.

En eiendomsmegler blir tradisjonelt definert som en selvstendig mellommann som opptrer for fremmed regning.<sup>11</sup> Mellommansrollen gjenkjennes av at det gis bistand ved omsetning av rett til "fremmed fast eiendom for tredjemanns regning og risiko"<sup>12</sup> mot vederlag. Begrepet megler vil her benyttes som samlebetegnelse for alle som utfører eiendomsmeglingsoppdrag som mellommann ved formidling av boliger til forbrukere.

Meglers plikter overfor oppdragsgiver følger i hovedsak av oppdragsavtalen og iliggende kontraktsrettslige lojalitetsforpliktelser. Pliktene overfor oppdragsgiverens medkontrahent følger derimot av eiendomsmeglingsloven og det generelle kravet til god meglerskikk. Det skal ved utførelsen av oppdrag løpende foretas en skjønnsmessig balansering mellom lojalitetsplikt overfor oppdragsgiver og plikt til å opptre nøytralt overfor potensielle kjøpere

---

<sup>11</sup> Brækhus (1946) s. 3-9 og NOU 2006:1 s. 26

<sup>12</sup> NOU 2006:1 s. 26

Meglers informasjonsansvar overfor interesserte kjøpere kan skilles i to hovedforpliktelser som helt eller delvis overlapper hverandre. Opplysningsplikter som stiller krav til innhenting, kontroll og formidling av informasjon og en rådgivnings- og veiledningsplikt som inngår i omsorgsforpliktelsene ved utførelsen av oppdraget.

Opplysningspliktene fremgår av hovedreglen i emgll. § 6-7 første ledd og av minstekravene i emgll. § 6-7 annet til fjerde ledd. Kravet til god meglerskikk vil også kunne oppstille opplysningsplikt på selvstendig grunnlag, i tillegg til å fungere som en tolkningsfaktor for hovedreglen og minstekravene. Det rådende hensynet er at informasjon om faktiske og rettslige forhold skal gis mest mulig presist videre til kjøperen.

Rådgivnings- og veiledningspliktene fremgår av emgll. § 6-3 annet ledd inngår som del av omsorgsplikten i kravet om god meglerskikk i emgll. § 6-3 første ledd. Omsorgspliktene vil særlig kunne ha betydning for kravet til formidling av opplysninger. Dette vil innebære å svare på spørsmål av ulik art, men i hovedsak forklaring av faktisk og teknisk forhold.

Det lovfestede kravet til god meglerskikk gir uttrykk både for en rettslig standard og en omsorgsplikt. Begge disse normene vil kunne være avgjørende for å komme frem til det rettslige innholdet av lovbestemmelsene om meglers opplysningsplikt om fellesgjeld og felleskostnader.

## 2.2 Kravet til god meglerskikk

### 2.2.1 En rettslig standard

Det er på det rene at kravet til god meglerskikk er en rettslig standard. Denne normen er tilstrekkelig til på selvstendig grunnlag å oppstille krav til meglernes utførelse av oppdrag, og vil særlig være et viktig supplement til tolkningen av andre bestemmelser i eiendomsmeglingsloven. Lovens bestemmelser skal derfor tolkes i lys av kravet til god meglerskikk. Siden en rettslig standard utvikles over tid og gjenspeiler det som til enhver

tid er god praksis og allmenne oppfatninger, vil loven være det forarbeidene kaller fleksibel og tilpasningsdyktig. Standarden er elastisk på den måte at den varierer over tid, men vil også måtte tilpasses til det konkrete foreliggende tilfellet<sup>13</sup>.

For meglernes selv og andre rettsanvendere vil det kunne være vanskelig å fastsette en konkret grensen for hva som er god meglerskikk og hva som ikke er det. Det som befinner seg i en slags gråsoner vil derfor lett kunne bli karakterisert som i strid med normen. Over tid kan meglernes "iver" etter å utføre sin virksomhet i tråd med normen føre til normen i seg selv skjerpes. Normens krav til meglernes opplysningsplikter vil derfor neppe kunne bli lempeligere når disse forutsetninger legges til grunn for hvilke krav som stilles. I gjeldende lov er det også inntatt en egen generell regel for meglers opplysningsplikter i §6-7, i tillegg til utvidelse av minstekravene for opplysninger som skal tas inn i salgsoppgaven.

Bransjens egen standard er ikke avgjørende for hva som inngår i normen "god meglerskikk". Utgangspunktet for kartlegging av normens innhold og grenser baseres på en objektiv vurdering der hensynet til partene er fremtredende. "Bransjens egen praksis kan medføre et strengere, men neppe lempeligere krav til god meglerskikk enn en slik objektiv norm medfører".<sup>14</sup> Innholdet og styrken av kravet til god meglerskikk vil videre avhenge av det konkrete oppdrag og hvor en befinner seg i utførelsen av oppdraget.

### 2.2.2 Omsorgsplikten

Emgll. § 6-3 om "god meglerskikk" inneholder i tillegg til en rettslig standard en omsorgsplikt overfor begge partenes interesse. At omsorgsplikten knytter seg til "begge partenes interesse" betyr ikke nødvendigvis at megleren gjennom alle stadiene i utførelsen av oppdrag skal ivareta partenes interesser likt.

---

<sup>13</sup> NOU 2006: 1 s. 116

<sup>14</sup> Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 148

Megler har en visst rom til å utøve forsvarlig skjønn ved løpende vurdering av hvordan omsorgsplikten skal innvirke på utførelsen av oppdraget forutsatt at balansen opprettholdes. Vurderingen må foretas i det øyeblikk det vil være motstrid mellom det å være lojal overfor oppdragsgiveren og opptre nøytralt overfor oppdragsgiverens potensielle medkontrahenter.

Et typisk salgsoppdrag kan deles i flere faser hvor omsorgsplikten vil måtte vektlegges ulikt. I startfasen med innsalg av oppdrag og i samtaler om pris- og markedsstrategi med oppdragsgiveren, vil det utelukkende kunne fokuseres på å ivareta oppdragsgiverens interesser. I avslutningsfasen ved bud og kontraktsforhandling skal megleren bidra til at partene inngår avtale på tilfredsstillende vilkår for begge parter.

Derimot vil nøytralitetsplikten overfor potensielle kjøpere gjøre seg særlig gjeldende i fasen for innhenting, kontroll og formidling av informasjon. Forpliktelsen til å arbeide for oppdragsgivers ønske om best mulig pris, er ikke alltid sammenfallende med hvilken informasjon som skal formidles. Omfattes et forhold av opplysningsplikt er det derimot klart at opplysningsplikten går foran meglers kontraktsforpliktete lojalitet til selger. Megler skal sikre et adekvat beslutningsgrunnlag for kjøpere til å vurdere eventuelle bud og størrelsen på budet og om det skal kreves ytterligere garantier eller tas forbehold.

Det må antas å være rom for beskjedne overdrivelser og fremheving av positive sider ved boligen. Krav til fri informasjonsflyt og nøytralitet må likevel balanseres mot lojalitetsplikten. Megler skal ikke fremstille eiendommen unødvendig negativt, noe som kunne være salgshindrende eller prisdempende.

## 2.3 Hovedregelen om informasjonsansvar

### 2.3.1 Innledende bemerkninger

Emgll. § 6-7 første ledd angir en alminnelig regel for meglers informasjonsansvar<sup>15</sup>, i tillegg til en rekke minstekrav i annet til fjerde ledd. Bestemmelsens innhold må tolkes på bakgrunn av kravet til god meglerskikk og virker på mange måter som en variant av god meglerskikk særlig innrettet mot opplysningsplikten. Selv om minstekravene er oppfylt, vil ikke nødvendigvis opplysningspliktene være oppfylt etter den alminnelige hovedreglen i første ledd.

Utrykkene undersøkelses- og opplysningsplikter i kapitteoverskriften kan være noe forvirrende for hvordan bestemmelsen skal forstås. Rosén og Thorsteinsen tolker ordlyd og forarbeider slik at hovedregelen i første ledd består av tre elementer som er avgjørende for å oppfylle lovgivers forventninger. Dette er plikten til å innhente, kontrollere og formidle relevant informasjon om eiendommen.<sup>16</sup>

Megleroppdraget vil kunne deles i flere faser for utførelsen, og spørsmålet blir om kravene er tilfredstilt på alle nivåer. Det kan tenkes at vektleggingen vil være ulik etter hvilken fase i oppdraget megler befinner seg. Dette blir mellom meglers lojalitetsforpliktelser overfor oppdragsgiver og pliktene overfor selgers medkontrahent.

Ordlyden i § 6-7 første ledd er samme formulering som i hovedsak benyttes i kontraktslovgivningen for selgers opplysningsplikter. Megler skal sørge for at kjøperen får ”de opplysninger [han] har grunn til å regne med og få og som kan ha betydning for avtalen”, jf. emgll. § 6-7 første ledd.

---

<sup>15</sup> Rosén (2008) s. 248

<sup>16</sup> Rosén (2008) s. 244

### 2.3.2 Rettstilstanden etter emgll. 1989

Dette er en annen modell enn tilsvarende bestemmelse i emgll. 1989 § 3-7. Ordlyden viste da til ”nødvendige opplysninger om eiendommen”, som megleren forpliktes å ”innhente og kontrollere” ”så langt det synes rimelig”. Det måtte her foretas en skjønnsmessig vurdering av hvilke opplysninger om eiendommen som er rimelig at megler fremskaffer, og rimeligheten av at det utføres kontroll av disse. Forarbeidene til 1989-loven uttaler at dette er en skjønnsmessig norm som må fastsettes konkret. Det trekkes videre frem at det ikke er meglers oppgave å iverksette tidkrevende og omfattende undersøkelser. Dette bør derfor bare iverksettes av megler der det er rimelig.<sup>17</sup> I normaltilfellene ble det fremhevet at ”viktigste kilde til opplysninger om eiendommen er selgeren”, og at megleren ikke trenger å foreta selvstendige undersøkelser utover å kontrollere eiendommens grunnboksblad, befare eiendommen og rutinemessig se på forholdet til offentlige planer.<sup>18</sup> Pliktene til å innhente og kontrollere opplysninger utvides i de tilfellene megler på grunnlag av erfaring og observasjoner bør fatte mistanke om at opplysningene er feilaktige, misvisende eller ufullstendige. Forarbeidene uttaler ift. spørsmålet om hvor langt eiendomsmeglers plikter rekker, så må det avgjøres ut fra kravene til god meglerskikk. Det uttales videre at denne plikten ikke bør være ubegrenset, selv om det forligger mistanke om at selgerens opplysninger ikke gir et riktig inntrykk av eiendommen.<sup>19</sup>

Det er klart at gjeldende lov skjerper kravet til både innhenting, kontroll og formidling av opplysninger ved å oppstille en generell regel for meglers opplysningsplikt. Dette har også vært lovgivers intensjon i NOU 2006:1 side 119 hvor lovutvalget skriver:

” Siktemålet med bestemmelsen er å tydeliggjøre at plikten til å gi opplysninger i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven, samt å lovfeste hvilke vurderingstema som er styrende for meglers opplysningsplikt.”

---

<sup>17</sup> NOU 1987:14 s. 75

<sup>18</sup> l.c

<sup>19</sup> NOU 1987:14 s. 75 og NOU 2006: 1 s. 118

### 2.3.3 Kontraktslovgivningen som modell

I kontraktslovgivningen må kravet en kjøper har på informasjon fra selger ved overdragelse av en bolig, utledes av reglene om selgers opplysningsplikter angitt i avhl.<sup>20</sup> § 3-7 og buofl.<sup>21</sup> § 26. Disse bestemmelsene gir på samme måte som kjl.<sup>22</sup> § 18, uttrykk for ulovfestet prinsipp om selgers opplysningsplikt på kjøpsrettens område. Mislighold av opplysningsplikten vil utgjøre en mangel og kjøper vil da kunne iverksette mangelssanksjoner.

Det vil også være en mangel dersom det er gitt uriktige opplysninger, jf. buofl. § 27 og avhl. § 3-8. Det går ingen klar grense mellom det som er misligholdt opplysningsplikt, og det som er mangelfull eller misvisende opplysninger. I mange tilfeller vil en derfor kunne anvende begge regelsettene på samme forhold. Avgjørende blir om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysningene,<sup>23</sup> og om de ville hatt innvirkning på avtalen.

Hovedregelen i §6-7 første ledd om meglers informasjonsansvar benytter tilsvarende modell som reglene om selgers opplysningsplikter i kontraktslovgivningen.

Tolkningsnormen fra kontraktslovgivningen vil også danne utgangspunktet for forståelse av emgll. §6-7 første ledd.<sup>24</sup>

De aktuelle bestemmelsene i kontraktslovgivningen stiller opp kjennskaps-, forventnings- og innvirkingskriterium for at det skal foreligge en mangel i form av opplysningssvik. Altså at selger ”kjente eller måtte kjenne til” opplysningene, at det var opplysninger kjøperen hadde

---

<sup>20</sup> Lov om avhending av fast eiendom (avhl.) av 3. juli 1992 nr. 93

<sup>21</sup> Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m (buofl.) av 13. juni 1997 nr. 43

<sup>22</sup> Lov om kjøp (kjl.) av 13. mai 1988 nr. 27

<sup>23</sup> Lilleholt (2001) s. 135-136

<sup>24</sup> NOU 2006: 1 s. 119.



”grunn til å rekne med å få”, og at en kan legge til grunn at opplysningen ville ha ”verka inn på avtala”, jf. avhl. § 3-7 og buofl. § 26.

Kjennskapskriteriet synes likevel å være utelatt fra ordlyden i emgll. § 6-7 første ledd. Det er ikke gitt noen særskilt forklaring på dette i forarbeidene til gjeldende lov. Spørsmålet om det også knyttes et kjennskapskriterium til meglerens opplysningsplikter, må derfor forstås ut fra kravet til god meglerskikk og øvrige bestemmelser om meglers informasjonsansvar. Til tross for kjennskapskriteriet ikke er inntatt i ordlyden må det likevel være klart at det skal innfortolkes, men terskelen vil likevel måtte bli noe ulik for megler og selger. Megleren har normalt ikke bebodd eiendommen som selges, og vil derfor ha liten eller ingen kunnskap om forhold ved boligen eller nærområdet som en kun vil få ved å ha bebodd boligen. Det er derfor ikke automatikk i at meglers opplysningsplikt går like langt i alle tilfeller. Sitter megleren derimot med samme kunnskap eller mistanker om forhold som er omfattet av normen, vil opplysningsplikten til selger og megler være sammenfallende.<sup>25</sup>

Selger er meglerens primærkilde til informasjon om eiendommen, og det bør derfor prioriteres å bruke tid på å innhente relevante opplysninger fra denne kilden. Bruk av egenerklæringsskjemaer er vanlig i bransjen. I tillegg til å være en effektiv metode for å skaffe slike opplysninger fra selger, gir det også dokumentasjon på hvilke opplysninger selger har gitt. Dette kan ha betydning for ansvarsfordeling ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper. Megler skal likevel være oppmerksom på at ”selv om selgeren er førstehåndskilde for mange opplysninger om eiendommen, kan megleren ikke ansvarsfritt videreformidle all informasjon fra selgeren uten å kontrollere opplysningene”.<sup>26</sup> Har eksempelvis megler fått opplysninger om lånevilkår på fellesgjelden fra selger, så skal likevel opplysningene forsvarlig kontrolleres.

---

<sup>25</sup> NOU 2006: 1 s. 119

<sup>26</sup> I.c.

Eiendomsmeglingsloven har i motsetning til avhendingslova og bustadoppføringslova ingen regler om avgrensning av ansvar mot kjøpers egen undersøkelsesplikt. Det betyr likevel ikke at kjøper kan regne med å få medhold i krav mot megler for opplysningssvikt som skyldes mangel av egne undersøkelser. Kjøpers forhold vil være et moment i vurderingen om megler har opptrådt slik at kjøper har krav på erstatning i tråd med det alminnelige ulovfestede uaktsomhetsansvaret for eiendomsmeglere.

#### 2.3.4 Hovedregelens yttergrense

Det er uklart hvor grensen går for hva som kan falle inn under emgll. §6-7 første ledd. Det kan tenkes at ordlyden går noe lenger i skjerping av kravet til meglers opplysningsplikter enn det som var lovgivers intensjon. Det kan derfor stilles spørsmål om det skal innfortolkes en begrensning i rekkevidden av hvilke opplysninger kjøper kan forvente å få fra megleren ut over begrensningen som ligger i "*grunn til å regne med å få*".

Lovgivers antydde skjerping av informasjonsansvaret er ikke direkte angitt i ordlyden i første ledd, slik som med minstekravene i annet til fjerde ledd. Utvidelsen kommer derimot til uttrykk gjennom spørsmål drøftet i forarbeidene. Det vil på bakgrunn av det være vanskelig å utforme en klar yttergrense for når hovedregelen pålegger å innhente, kontrollere og formidle opplysninger. Når bestemmelsen får etablert seg i rettspraksis vil det bli klarere om ukjente dører er blitt åpnet for rekkevidden av meglers opplysningsplikt. Anvendelse av modellen fra kontraktslovgivingen på et profesjonsansvar som er bundet av særskilte omsorgsplikter og en rettslig standard om god meglerskikk gjør rettsutviklingen uforutsigbar.

#### 2.3.5 Snevert unntak for opplysningsplikt

Det er et unntak i emgll. 1989 § 3-7 annen setning som etter ordlyden kan tolkes som å frita for opplysningsplikt dersom kjøper skriftlig får beskjed om dette. Unntaket er videreført uendret i emgll. § 6-7 første ledd annen setning. Det er likevel på det rene at det ikke kan forstås som en fritakshjemmel for opplysningsplikten, men er en snever unntaksregel. Etter

forarbeidene er bestemmelsen ment å verne megleren mot tidkrevende og kostbare undersøkelser. Dette må settes inn i en forholdsmessighetsvurdering mellom oppdragsgivers interesse i å få i stand et salg, kjøpers behov for at opplysningene kontrolleres og hvor krevende det vil være for megler å foreta undersøkelse.

Det er uklart om unntaket for opplysningsplikt også gjelder for de påfølgende minstekravene i emgll. § 6-7 annet til fjerde ledd. Megler skal utarbeide og formidle kjøperen salgsoppgaven ”før handel slutes”, jf. emgll. § 6-7 annet ledd første setning. Det kan også tenkes tilfeller hvor de aktuelle opplysningene faktisk ikke finnes eller mulig å fremskaffe. Det må nok kunne legges til grunn at en tilsvarende unntak kan overføres på minstekravene, men terskelen må trolig settes høyere.

## 2.4 Tidspunkt for vurdering

Etter kontraktslovgivningen vil utgangspunktet for mangelsvurderingen være ved overtakelsen, men for opplysninger vil det være når avtalen er blitt bindende ved aksept av bud. Bud er bindende når det har kommet til selgers kunnskap, jf. avtl.<sup>27</sup> §7.

Forarbeidene omtaler derimot meglers opplysningsplikt som en forhåndsvurdering.<sup>28</sup> Dette vil også være en naturlig språklig forståelse av ordlyden i emgll. § 6-7 første ledd ”før handelen slutes”. Vurderingen må knyttes til hvilke opplysningen som forelå før avtalen blir bindende mellom partene. Megler skal derfor formidle alle opplysninger omfattet av opplysningsplikt før avtalen blir inngått for å ha overholdt pliktene sine. Dersom megler har fått kunnskap om spesielle behov hos den potensielle kjøperen, skal dette også tas med i vurderingen.

---

<sup>27</sup> Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtl.) av 31. mai 1918 nr. 4

<sup>28</sup> NOU 2006: 1 s. 119

God meglerskikk vil også tilsi at megler må gi de relevante opplysninger på forsvarlig måte til kjøper før eventuelle bud, slik at kjøperen har anledning til å basere vurderingen på et fullstendig grunnlag. Eiendomsmeglingsloven har ikke frister for når eventuelle krav mot megler må gjøres gjeldende. Krav må derfor reises innenfor rammen av frister gitt i foreldelsesloven<sup>29</sup>.

## 2.5 Selgers identifisering med megler

Det meste av informasjon om eiendommen formidles nærmest utelukkende av megler. Selger må vil likevel kunne være nødt til svare for feil megleren gjør. Selger blir identifisert med megler dersom megler gir uriktige opplysninger om eiendommen. Dette må utledes av selvstendig regler om kontraktsrettslige mangler ved kontraktshjelperidentifikasjon.

Det er ingen automatikk i at det kan rettes krav mot megler etter kontraktslovgivningen. Megleransvar forutsetter overtredelse av oppdragsavtalen eller bestemmelser som regulerer selve meglervirksomheten. Det vil altså ikke være tilstrekkelig å konstatere misligholdt opplysningsplikt etter kontraktslovgivningen for å kunne holde megler som medansvarlig for brudd på de aktuelle bestemmelsene. Meglers ansvar for opplysningssvikt forutsetter overtredelse av informasjonsansvaret etter eiendomsmeglingsloven. Selv om ordlyden i hovedreglen om informasjonsansvar i emgll. § 6-7 første ledd er påfallende lik tilsvarende bestemmelser om opplysningsplikt i kontraktslovgivningen, kan det ikke foretas en direkte slutning mellom kontraktsrettslig mangel og mislighold av opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven. Særlig med tanke på aktuelle minstekrav til opplysninger i § 6-7 annet og tredje ledd, men også forholdet til ulik profesjonalitet.

Selger hefter i utgangspunktet objektivt for alle feil megleren gjør, uavhengig av om han kunne hindre meglers feil<sup>30</sup>. Ansvaret er ikke avgrenset til når en rimelig kan regne med

---

<sup>29</sup> Lov om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven) av 18. mai 1979 nr. 18

<sup>30</sup> Rosén (2008) s. 249

etter arbeidsoppgaver som etter lov om skadeerstatning § 2-1 nr. 1 annen setning. Likevel vil innvirkningskriteriet i avhl. §3-8 eller buofl. §27 kunne ha tilsvarende virkning. Det må være grenser for hva kjøper kan legge i opplysninger fra megler, men vil trolig være mest praktisk for å begrense ansvar i tilfeller av åpenbar overdrivelse eller hvor kjøper bør forstå at opplysningene ikke er riktige. Selgers ansvar for meglers opplysninger til kjøper følger av avhl. § 3-8 første ledd annen setning: ”Det same gjeld dersom egedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.”

Eiendomsmeglingsloven står likevel på egne ben slik at megler kan holdes solidarisk ansvarlig for søksmål som rettes mot selger. Dette forutsetter at vilkåret for subjektiv kumulasjon etter tvl.<sup>31</sup> kap 15 er oppfylt. Kravet som fremmes må også være sammenfallende og kunne utledes av hhv. eiendomsmeglerloven og den aktuelle lov i kontraktslovgivningen.

---

<sup>31</sup> Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvl.) av 17. juni 2005 nr. 90

### **3 Opplysningsplikt om fellesgjeld og felleskostnader**

#### **3.1 Innledende bemerkninger**

Kun 14 prosent av prospektene NIBR har gjennomgått i en undersøkelse av lavinnskuddsborettslag i perioden 2005 til 2008 ville etter deres vurdering tilfredstilt dagens krav til god meglerskikk.<sup>32</sup> I rapporten avdekkes det svært mangelfulle opplysninger om lånevilkår og fellesgjeld.

De generelle reglene gjennomgått i forrige kapittel danner utgangspunktene for opplysningspliktene om fellesgjeld og felleskostnader som inngår i meglers informasjonsansvar. Emgll. § 6-7 annet til fjerde ledd gir videre en rekke minstekrav til opplysninger som uansett skal medtas i prospekt eller salgsoppgave. Minstekravene i emgll. §6-7 annet ledd gjelder for alle eiendomsmeulingsoppdrag og vil derfor være like aktuelle for så vel frittstående og seksjonerte boliger som borettslagsandeler. De aktuelle minstekravene for opplysningsplikt om fellesgjeld og felleskostnader fremgår av emgll. § 6-7 tredje og fjerde ledd. Det vil i det følgende drøftes en rekke spørsmål opp mot de aktuelle minstekravene. Kravet til god meglerskikk og hovedreglen om informasjonsansvar i emgll. § 6-7 første ledd vil trekkes inn i den grad det gir hjemmel for ytterligere opplysningsplikt eller er et moment i tolkning av minstekravene.

#### **3.2 Kravet til skriftlig salgsoppgave**

Emgll. § 6-7 annet ledd lister opp en rekke minstekrav til opplysninger som skal inntas i en ”skriftlig oppgave”. Det er ikke noe krav til et standardisert dokument, og det kan stilles

---

<sup>32</sup> Barlindhaug (2009) s. 16

spørsmål ved hvordan opplysningene skal behandles i salgsoppgaven. Det har vært vanlig at en rekke opplysninger som også omfattes av minstekravene, kun fremkommer av vedlegg til salgsoppgaven. Dette har særlig vært benyttet for vedtekter, regnskap, egenerklæring og takstrappport mv. Forholdet er problematisert i forarbeidene, men ordlyden til ny lov løser likevel ikke spørsmålet. Utvalget uttaler følgende:

”Det kan være nyttig med vedlegg til salgsoppgaven, men *de utrykkelig lovpålagte minimumsopplysningene* må inntas i *selve oppgaven*, ikke bare i vedleggene. Begrunnelsen for det er at det kan være vanskelig for interessenter å tilegne seg informasjon i vedleggene. Megler må som profesjonell mellommann bruke sin kunnskap til å *trekke ut relevante opplysninger* i vedleggene og skrive disse inn i salgsoppgaven. I forhold til andre opplysninger enn de som utrykkelig er nevnt i eiendomsmeglingsloven §3-6 [vedtatt som §6-7 annet og tredje ledd], må megleren *vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik karakter at de må omtales i selve salgsoppgaven*, om det skal henvises til vedlegg eller om informasjon bare skal fremkomme av eventuelle vedlegg. Det bør legges vekt på at salgsoppgaven skal være oversiktlig, uten unødig detaljinformasjon.”<sup>33</sup>

På bakgrunn av dette må det antas at minstekravene skal inntas i selve salgsoppgaven i den grad det er mulig. Blir opplysningene for omfattende, kan hovedelementet trekkes ut eller henvises til. Megler må utøve et forsvarlig skjønn for å vurdere hvilke opplysninger som skal inntas i selve salgsoppgaven. Det kan tenkes å være i strid med lovens intensjon å overlate til interessenter å lete frem relevant informasjon i en stor mengde dokumenter. Rosén og Thorsteinsen skriver at eiendomsmeglere bør ”etter omstendighetene sørge for at mer enn minimumskravene fremgår av selve salgsoppgaven”<sup>34</sup>

Problemstillingen settes på spissen når relevant informasjon er utelatt i salgsoppgaven, men fremgår av vedlegg eller er gitt muntlig. Emgll. §6-7 første ledd stiller som nevnt både krav

---

<sup>33</sup> NOU 2006: 1 s. 120

<sup>34</sup> Rosén (2008) s. 246

til innhenting, kontroll og formidling av opplysninger. Det må antas at opplysninger av vesentlig betydning for en kjøpers vurdering av riktig pris på eiendommen må inntas i selve salgsoppgaven for å kunne anses som forsvarlig formidlet.

### 3.3 Kravet til prisinformasjon om borettslagandeler

#### 3.3.1 Det generelle kravet til prisinformasjon

Eiendomsmegler forpliktes etter emgll. § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13 å angi ”total kostnad som omfatter alle ... kostnader” og ”en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader”. Typisk vil nr. 12 gjelde der leiligheter i nye boligprosjekter selges til fastpris, mens nr. 13 gjelder omsetning av ferdigstilte leiligheter etter budprinsipp. Bestemmelsen pålegger å innta opplysninger om pris og alle kostnader som knytter seg til selve boligtransaksjonen i salgsoppgavene.<sup>35</sup> Det som er felleskostnader eller andre faste kostnader faller utenfor disse bestemmelsene siden dette ikke er en sum som skal betales ved overdragelse eller blir utløst av overdragelsen.

Kravet til prisinformasjon i salgsoppgaven omfatter kostnader som eksempelvis dokumentavgift, tinglysningsgebyrer og kostnader til innhenting av panteattest. I de tilfeller omkostninger vil være en prosentsats av endelig avtalt kjøpesum, bør både prosentsatsen og en utregnet sum basert på prisantydning oppgis samtidig. Det bør også tydelig fremgå at en endelig pris vil endre omkostninger som knyttes til prosentsatser. Eksempelvis skal dokumentavgift angis med prosentsatsen på 2,5 % og en utregning av hva 2,5 % er av prisantydningen.

#### 3.3.2 Totalpris for boliger med fellesgjeld

Lovens ordlyd er ikke tilstrekkelig for å avklare hvordan andel fellesgjeld for borettslagsboliger skal håndteres i oppstilling av prisinformasjonen i salgsoppgaven.

---

<sup>35</sup> Ot. prp. nr. 16 (2006-2007) s, 160



Departementet uttaler i Ot.prp. nr. 16 s. 160: ”Det nevnte kravet til prisinformasjon må også ses i sammenheng med utvalgets forslag, som departementet slutter seg til, om at eiendommens andel av eventuell fellesgjeld skal fremgå ved omsetning av blant annet borettslagsandeler.”

NOU 2006:1 s. 167 gir følgende formulering i utkast til ny eiendomsmeglerlov: ” ... herunder informasjon om felleskostnader, andre faste kostnader som følger boligen, *andel fellesgjeld* og lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld”. I motsetning til dette forslaget i utkastet kommer det ikke klart frem av ordlyden i § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13 noe uttrykkelig krav til å angi andel fellesgjeld.

Kommunal- og regionaldepartementet gir i en høringsnotat om endringer til eiendomsmeglerloven uttrykk for at ”totalkostnad” i § 6-7 annet ledd nr. 12 etter gjeldende rett neppe omfatter andel fellesgjeld som skal betjenes av andelseieren.<sup>36</sup> Det vil være vanskelig ut fra en naturlig språklig forståelse å være uenig i KRDs forståelse av ordet ”totalkostnad”. Bestemmelsen skal likevel tolkes i lys av kravet til god meglerskikk som vil peke i retning av at andel fellesgjeld omfattes av kravet til prisinformasjon. Lovgivers intensjoner med presiseringene av minstekravene uttrykket i forarbeidene, peker i samme retning. I samme høringsnotat foreslås det en endring av emgll. §6-7 annet ledd nr. 12 og 13 slik ”at det klart framgår av loven at andel fellesgjeld må inngå i den totalkostnaden som må oppgis i loven”<sup>37</sup>. En slik presisering vil være fornuftig for å unngå tvil.

### 3.3.3 Totalpris etter bransjenormen - god meglerskikk

I bransjens egen ”Bransjenorm for markedsføring av bolig” av desember 2008 gis det veiledning for formidling av prisinformasjon innenfor det bransjen mener er god meglerskikk. Det skal bl.a. gis klare og fullstendige opplysninger hvor alle kjente kostnader

---

<sup>36</sup> Høringsnotat (2009) s. 8

<sup>37</sup> Høringsnotat (2009) s. 10

og økonomiske forpliktelser skal fremgå. Normen angir følgende eksempel under punkt 3.2.1 hvordan prisinformasjon bør oppstilles for hhv. eierseksjoner og borettslagsandeler ved annonsering i papirbaserte medium:

*Eksempel på prismarkedsføring av eierseksjon i papirbasert medium/avisannonse:*

|   |  |
|---|--|
| <i>Verditakst:</i>                                  | <i>kr: 1 800 000,-</i>                                   |
| <i>Prisantydning:</i>                               | <i>kr. 1 800 000,-</i>                                   |
| <i>Andel fellesgjeld:</i>                           | <i>kr: 200 000,-</i>                                     |
| <b><i>Totalt (prisantydning + fellesgjeld):</i></b> | <b><i>kr. 2 000 000,- + omkostninger</i></b>             |
| <b><i>Omkostninger:</i></b>                         | <b><i>ca. 2,75 % av kjøpesum ekskl. fellesgjeld</i></b>  |
| <i>Felleskostnader:</i>                             | <i>kr. 1 500,- inkl. nedbet. fellesgjeld, forsikring</i> |

*Eksempel på prismarkedsføring av borettslagsbolig i papirbasert medium/avisannonse:*

|   |  |
|---|--|
| <i>Verditakst</i>                                   | <i>kr. 1 800 000,-</i>                                   |
| <i>Prisantydning</i>                                | <i>kr. 1 800 000,-</i>                                   |
| <i>Andel fellesgjeld:</i>                           | <i>kr: 200 000,-</i>                                     |
| <b><i>Totalt (prisantydning + fellesgjeld):</i></b> | <b><i>kr. 2 000 000,- + omkostninger</i></b>             |
| <b><i>Omkostninger:</i></b>                         | <b><i>(Bør angis i kronebeløp)</i></b>                   |
| <i>Felleskostnader:</i>                             | <i>kr. 2 000,- inkl. nedbet. fellesgjeld, forsikring</i> |

Dette er bransjenormens krav til markedsføring av prisinformasjon i avisannonser og papirbaserte medium, noe som ikke nødvendigvis er en oppstilling ment å ivareta de minstekravene emgll. § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13 stiller til prisinformasjon som skal fremgå av salgsoppgaven. Det må likevel anses som en klar fordel dersom en slik standardisert oppstilling av prisinformasjon og felleskostnader for all markedsføring, i størst mulig grad harmoniserer med de minstekravene loven stiller til salgsoppgaven. Bli det for stort avvik, vil markedsføringen raskt kunne være i strid med god meglerskikk.

Stadig økende bruk av elektroniske medier som finn.no og meglerforetakenes egne hjemmesider er i ferd med å viske ut skillet mellom salgsoppgaven og annonsering. Dette må også antas å være bakgrunnen for at bransjenormen i punkt 3.2.2 oppstiller særkrav til markedsføring på internett. Særkravene samsvarer langt på vei med minstekravene i emgll. § 6-7 annet til tredje ledd.

Bransjenormen punkt 3.2.1 om generelle krav til prismarkedsføringen angis det som god meglerskikk at ”kjøpesum/prisantydning og andel fellesgjeld skal i all markedsføring summeres i et samlet beløp. Det samlede beløp skal fremkomme minst like tydelig som øvrige priselement”. Dette vil da klart gjelde annonsering på internett og alle andre medier. Det meste taler da også for at fellesgjelden skal inntas som en del av totalkostnaden også i salgsoppgavene. Begrepet ”totalkostnad” i emgll. § 6-7 annet ledd nr. 12 og 13 bør derfor tolkes utvidende til å også omfatte andel fellesgjeld i lys av kravet til god meglerskikk.

Gjennomgang av annonser på finn.no og noen utvalgte salgsoppgaver viser at oppgitt summeringen av totalkostnad kun unntaksvis oppføres som annet enn ”Totalt:”.

Bransjenormens eksempler viser derimot konsekvent ”Totalt (prisantydning + fellesgjeld):”. Det kan tenkes at en uerfaren kjøper ikke vil klare å se at koblingen like klart dersom teksten i parenteser ikke er tatt med. Meglerne bør tilstrebe å oppgi totalpris på en slik måte at det i umiddelbar tilknytning til denne fremgår at summen er lagt sammen av prisantydning og fellesgjeld.

### 3.4 Opplysninger om fellesgjeld i borettslag

#### 3.4.1 Innledende bemerkninger

Minstekravene til opplysninger som skal inntas salgsoppgaven i emgll. § 6-7 annet ledd, gjelder for all omsetning av fast eiendom hvor eiendomsmeglingsloven får anvendelse. I tillegg gis det særlige regler i § 6-7 tredje ledd til opplysninger salgsoppgaven skal inneholde ved formidling av aksje- og andelsleiligheter og seksjonerte eiendommer. Hvilke aksje- og andelsleiligheter mv. som er omfattet, følger av emgll. § 1-2 annet ledd nr. 3.

Forarbeidene begrunner tillegget i den nye loven om at det skal gis opplysninger i salgsoppgaven om størrelsen på eventuell fellesgjeld og lånevilkårene for fellesgjelden med ”at slike opplysninger normalt er av stor betydning for interessentene. Det kan i denne sammenheng blant annet vises til at det i den senere tid er formidlet et betydelig antall borettslagsboliger med relativt lavt innskudd og høy felles gjeld.” Det samme gjelder størrelsen på felleskostnadene ved formidling av slike eiendommer, hvor det uttales at det skal ”fremkomme uttrykkelig av eiendomsmeglingsloven at det i salgsoppgaven skal gis opplysninger om størrelsen på vedtatte felleskostnader. ... Forslaget innebærer at det også skal opplyses om vedtatte kostnadsøkninger som ennå ikke er effektuert. Etter omstendighetene kan det følge av meglers opplysningsplikt at det også skal opplyses om særlige forhold som kan føre til økte felleskostnader, selv om disse ikke er endelig fastsatt.”

### 3.4.2 Opplysninger om fellesgjeld og lånevilkår

Bakgrunnen for ønsket om å presisere minstekravene til opplysninger om fellesgjeld og lånevilkår er at en del kjøpere rett og slett ikke har skjønt konseptet med innskudd og fellesgjeld eller fått mulighet til å kjøpe noe en ikke har inntekt til å betjene. Kjøp av borettslagsandeler finansieres ved å innbetale et innskudd ved førstegangsomsetning av andelen, men ved senere omsetning vil det være riktigere å bruke betegnelsen kjøpesum. En andelseier er ikke personlig ansvarlig for fellesgjeld, men skal betale sin del av felleskostnadene som inkluderer løpende renter og avdrag på fellesgjelden. Denne delen av felleskostnadene kalles gjerne for finanskostnader eller kapitalkostnader. Midler til å betale innskudd fremskaffer kjøperen selv på vanlig måte ved bruk av oppsparte penger eller ved låneopptak. Fellesgjelden har i varierende grad blitt tatt med i bankenes vurdering av betalingsevne ved låneopptak. Det vil derfor være mulig for mange å kjøpe langt dyrere leiligheter enn det deres økonomi forutsetninger tilsier.

Begrepet lavinnskuddsboliger brukes gjerne når innskuddet er på 20 % eller mindre av den totale lånebelastningen. En borettslagsandel med innskudd på 200 000 og en fellesgjeld på

1 800 000 vil etter definisjonen være en lavinnskuddsbolig. Det vil særlig ved overdragelse av denne typen boliger være et særlig behov for at kjøperen har skjønt hva som er totalkostnad, og konsekvensen mulige renteøkninger vil ha på felleskostnadene. Behovet for å synliggjøre totalkostnad og reelle felleskostnader vil likevel være tilstede ved overdragelse av alle typer borettslagsandeler og seksjonerte leiligheter med tilhørende fellesgjeld.

Det er i emgll. 2007 § 6-7 tredje ledd nr. 1 og 2 inntatt et nye minstekrav til opplysninger om fellesgjeld og felleskostnader som skal inntas i salgsoppgaven. Selv om mange av presiseringene må antas at også fulgte av emgl. 1989 §3-1 annet ledd og god meglerskikk, innebærer gjeldende bestemmelse en tydelig presisering av hvordan disse opplysningene skal formidles. Minstekravet til opplysninger i salgsoppgaven om lånevilkår og beregning av felleskostnader etter avdragsfri periode må antas å være en skjerping av tidligere rett. Om disse opplysningene var av en slik betydning for salget at de måtte opplyses om berodde tidligere på meglerens skjønnsmessige vurdering ut fra kravet til god meglerskikk.

### 3.4.3 Lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld

Det fremgår av emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1 at det skal inntas opplysninger i salgsoppgaven om ”lånevilkårene for nedbetaling av felleskostnader”. Dette gjelder opplysninger om gjeldende rentesats og om denne er fast eller flytende, samt nedbetalingstid, lånetype og eventuelt utløp av avdragsfri periode. Selv om det ikke direkte følger av ordlyden, forutsetter bestemmelsen at det skal opplyses om størrelsen på andel fellesgjeld.<sup>38</sup>

Lånevilkårene vil kunne endre seg fra tidspunktet salgsoppgaven utarbeides og frem til et salg gjennomføres. En flytende rente bør derfor alltid oppgis sammen med dato for innhenting av denne opplysningen. Betales det avdrag, må andelen fellesgjeld også angis

---

<sup>38</sup> Like klart er det ikke at fellesgjeld skal inntas som en del totalkostnaden ved oppstilling av prisinformasjon, se punkt 3.3.2

sammen med dato for når opplysning om gjenstående fellesgjeld ble innhentet. Øvrige lånevilkår vil også kunne endre seg. Styret kan for eksempel ha planer om refinansiering av lånet eller er i forhandlinger om andre vilkår med banken. Megler bør derfor forhøre seg med for eksempel styreleder i borettslag eller forretningsfører om slike planer foreligger.

I LE-2008-068252 for Eidsivating lagmannsrett ble en selger dømt til å gi prisavslag for mangelfulle og misvisende opplysninger om avdrag og nedbetaling av fellesgjelden ved overdragelse av en borettslagsandel, jf avhl § 4-2 jf. §§ 3-8 og 3-9. Det var ikke inntatt opplysninger i salgsoppgaven eller egenerklæringsskjema om avdragsfri periode på 5 år og at kapitalkostnadene ville øke når avdrag startet. Selger la til grunn at de oppgitte felleskostnadene også dekket avdrag etter at megler hadde bekreftet dette. Retten fant at dette var opplysninger kjøper hadde ”grunn til å regne med å få” og ”måtte gå ut fra at dette hadde verka inn på avtala”. Overtakelse i denne saken var før 1. januar 2008 da de nye bestemmelsene i emgll. § 6-7 trådte i kraft. Etter presiseringene i gjeldende lov, vil det også være et klart mislighold av meglers opplysningsplikter etter § 6-7 tredje ledd nr. 1 jf. § 6-7 første ledd.

#### 3.4.4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Dersom borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, vil dette også være en opplysning som skal inntas. Det vil normalt være særlige betingelser knyttet til bruk av en slik IN-ordning. Eksempelvis kan det være avtalt betingelser om minstebeløp for nedbetaling på f.eks. 30 000 kr og en begrensning i adgang til å foreta nedbetaling til to ganger i året. Inngåelse av avtale om individuell nedbetaling vil ofte også medføre et gebyr til den som forvalter ordningen, eksempelvis borettslagets forretningsfører.

Nedbetaling av fellesgjeld vil kunne medføre økt risiko for at andelseieren kan bli påført et større tap ved eventuell konkurs i borettslaget. En forutsetning for å benytte seg av individuell nedbetaling bør være at andelseieren som innfrir deler av lånet får sidestilt inntreden i pantet banken som har ytet felleslånet har i borettslagets eiendom. Uten slik inntreden vil det være langt større risiko for at andelseieren vil tape både innskudd og

nedbetalt fellesgjeld ved konkurs. Det ikke er sannsynlig at verdien av borettslagets eiendeler vil overstige låneforpliktelsene overfor banken ved høy lånebelastning på over 80% av totalprisen. Det er derfor viktig at megler gjør kjøper klar over dette, særlig dersom borettslaget ikke er omfattet av sikringsordning for felleskostnader.

#### 3.4.5 Feil opplysninger om andel fellesgjeld<sup>39</sup>

Det er ikke uvanlig at salgsoppgaven inneholder opplysning om andel fellesgjeld som endres frem mot avtaleinngåelse eller overtakelsen. Ved avdragsbetaling vil fellesgjelden kontinuerlig reduseres tilsvarende hver gang andel fellesgjeld blir oppdatert hos forretningsfører. Styret har også kompetanse til å foreta økninger i fellesgjelden i løpet av året for å finansiere vedlikehold eller andre forhold som ikke krever vedtak med 2/3 i borettslagets generalforsamling. Dette skjer ifm. eventuell refinansiering av lånet hvor borettslaget øker lånet for å få en bedre driftsmargin. Det kreves ikke at andelseierne varsles om slike forhold, men forretningsfører vil normalt sitte med slik informasjon som igjen da vil være naturlig å formidle til meglere på forespørsel.

#### 3.4.6 Opplysninger om borettslagets totale låneforpliktelser

Selv om det er klart at minstekravet etter emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1 omfatter en opplysningsplikt om størrelsen på andel fellesgjeld, så kan det også stilles spørsmål om opplysningsplikten gir plikt til å opplyse om selskapets/borettslaget samlede låneopptak. Dette må nok i tilfelle forankres i den alminnelige regelen i emgll. § 6-7 første ledd.

Dette spørsmålet er ikke behandlet i forarbeidende eller tatt stilling til i bransjenormen eller veiledningen til salgsoppgaver. En gjennomgang av utvalgte salgsoppgaver synes det likevel å ikke være uvanlig at det foretas en oppstilling av alle selskapets lån med separat opplysning om total restsaldo, rente/fastrente, rentesats på en viss dato, gjenstående løpetid,

---

<sup>39</sup> Se også punkt 3.8.7 vedrørende opplysninger om endring av andel fellesgjeld ved salg av prosjekter under oppføring

lånetype og antall terminer per år. En slik oppstilling kan tenkes nødvendig i de tilfellene selskapet har mange lån og en oppstilling er praktisk for å kunne oppfylle opplysningsplikten om lånevilkår.

Det kan nok ikke oppstilles noe generelt krav ut fra emgll. § 6-7 første ledd eller annet ledd nr. 1, til å alltid opplyse om borettslagets totale fellesgjeld. Det forholdet at borettslag har lån vil ikke være noe særlig forhold ut over det helt normale. Dersom lovgiver hadde ønsket at denne informasjonen alltid skulle gis i salgsoppgavene burde det vært inntatt i ordlyden. Det må likevel være klart at dersom borettslagets totale lån er høyt, så skal totalsummen av lån opplyses om. Det samme gjelder hvis andelens fellesgjeld er nedbetalt helt eller delvis, for da gir ikke opplysning om andel fellesgjeld tilstrekkelig bilde av selskapets totale lånebelastning. Litt oppsiktsvekkende er det at de salgsoppgavene hvor total fellesgjeld for borettslaget er tatt med, så er gjelden langt under det som vil anses som høyt. Disse opplysningene er derimot ikke inntatt hvis det gjelder borettslagsandeler med høy fellesgjeld. Dette er nok snudd på hodet ift. opplysningsplikten som kan utledes av emgll. § 6-7 første ledd og i lys av kravet til god meglerskikk.

### 3.4.7 Ugunstige lånevilkår for borettslag

Et av argumentene for salg av borettslagsandeler med høy fellesgjeld har vært at lånebetingelsene på fellesgjelden skal være gode ift. hva en vil kunne oppnå som privatperson. Dette har særlig vært et argument for kjøpere i etableringsfasen eller andre som ikke har opparbeidet egenkapital. De ville ikke fått låne til særlig gode betingelser hvis en skulle tatt opp boliglån til å finansiere tilsvarende bolig uten fellesgjeld.

Rentevilkårene et borettslag tidligere kunne oppnå med bankene var trolig bedre enn det privatpersoner normalt kunne oppnå. I kjølvannet av finanskrisen viser det seg at rentebetingelsene på lån til borettslag gjerne ligger 1 prosentpoeng høyere enn vanlige privatlån. Årlig vil dette utgjøre en betydelig høyere kostnad for andelseiere med høy fellesgjeld. Siden borettslag behandles som bedriftskunder, blir lånevilkårene forhandlet



individuell basert på risiko i borettslagene. Dårlige rentevilkår har særlig vært knyttet til mindre borettslag som er sårbare.

Opplysninger om at rente og lånevilkår ikke er optimale, vil nok ikke omfattes av minstekravet til opplysning i salgsoppgaven, jf. emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1. Hvordan lånevilkårene stiller seg i forhold til hva som vil være normalt i tilsvarende borettslag i markedet, må nok antas å kunne omfattes av hovedregelen i § 6-7 første ledd i de tilfellene vilkårene er vesentlig dårligere. Dette vil nok være vanskelig å vurdere, bortsett fra i de klare tilfellene. Dette er også opplysninger kjøper forventer å få og vil kunne være avgjørende for størrelsen på et eventuelt bud. Det vil derimot være urimelig at opplysninger om dårlige rentebetingelser på fellesgjeld skal omtales direkte i annonser eller i salgsoppgaven ut over angivelse av rentesats, da dette vil kunne skremme bort potensielle kjøpere.

Opplysningsplikten etter hovedreglen omfatter trolig ikke formidling av at vanlig rente på lån til borettslag ligger høyere. Hovedregelen i § 6-7 første ledd i lys av kravet til god meglerskikk vil derimot tilsi at det skal opplyses om forholdet dersom renten er høyere enn vanlig markedsrente for lån til borettslag. Det må forutsettes at megler er kjent med markedsvilkår for slike lån og hva som til enhver tid vil være veldig høy eller gunstig rente. Hvordan denne opplysningen formidles vil derimot være opp til meglers skjønn, men det må gjøres før kjøper legger inn bud. Megler bør for egen del sørge for at formidlingen av denne type opplysninger blir gjort slik at det kan påvises i ettertid.

Årsaken til hvorfor rente på lån til borettslag for tiden ligger betydelig høyere enn markedsrente for vanlige boliglån er sammensatt. Mye henger sammen med bankenes kategorisering av lån enten som privatlån eller bedriftslån noe som bestemmer bankens tilgang på kapital i kredittmarkedet. Praksis er ulik mellom bankene og derfor gis det også ulike rentevilkår. Mye taler for at dårligere vilkår for lån til borettslag ikke vil være permanent, da dette tradisjonelt sett anses som sikre lån.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> <http://www.nbbl.no/79495/Side/Uakseptabel%5Frente%5Fi%5Fborettslag>

### 3.4.8 Vedtatte eller forestående kostnadsøkninger

Kjøper må antas å ha berettigede forventinger til å få opplysninger dersom det på salgstidspunktet for eksempel planlegges å skifte ut alle badrom i borettslaget, installere heis eller andre forhold som fører til en økning i fellesgjelden. Det fremgår ikke av ordlyden i emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1 hvilke opplysningsplikter megler har om slike vedtak om økning av fellesgjelden eller andre forhold som gjør en økning sannsynlig.

I NOU 2006: 1 side 120 uttales det at etter utvalgets lovforslag skal ”det også skal opplyses om vedtatte kostnadsøkninger som ennå ikke er effektuert. Etter omstendighetene kan det følge av meglers opplysningsplikt at det også skal opplyses om særlige forhold som kan føre til økte felleskostnader, selv om disse ikke er endelig fastsatt.” Denne intensjonen kommer forutsetningsvis tydeligere frem i lovutkastets § 3-6 tredje ledd enn den endelige emgll. §6-7 tredje ledd nr. 1. Det var trolig ikke lovgivers intensjon å avvike fra lovutkastet. Det må derfor tolkes inn at minstekravet i emgll. §6-7 tredje ledd nr 1 og 2 også omfatter plikt til å ta med vedtatte økninger i beregningen av felleskostnader. Dette må også antas å gjelde låneopptak som fører til økning i andelens fellesgjeld.

Når det gjelder særlige forhold som kan føre til økte felleskostnader, så følger ikke opplysningsplikten av emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1 og 2, men av hovedreglen i § emgll. § 6-7 første ledd. Utgangspunktet er da megler skal gi de opplysninger som kjøper har "grunn til å regne med å få", noe som i de fleste tilfeller også vil omfatte forventninger om å få opplyst størrelsen på mulige kostnadsøkninger.

Det vil selvsagt være vanskelig å beregne en konkret økning i felleskostnader dersom dette ikke er endelig avklart. Dersom det er lagt konkrete planer eller fattet vedtak som gir holdepunkter for å angi økningen i beløp, vil det være naturlig at dette opplyses om. Knyttet det usikkerhet til økningen, bør megler ta forbehold om det.

Annerledes blir det dersom det ikke vil være mulig å beregne økningen på salgstidspunktet. Det kan tenkes at det nylig er oppdaget fuktskader på flere balkonger og derfor er det bestilt byggekyndig kontroll av samtlige balkonger for å utrede vedlikeholdsbehov. Et annet eksempel kan være at myndighetene gir pålegg om utbedring av heis for videre driftstillatelse. Det vil i slike situasjoner være urimelig at megler skal gjøre et omfattende arbeid, ut over det som er rimelig, for å beregne hva økningen i felleskostnadene vil bli. Det må antas å være tilstrekkelig å gi et overslag over hvor store totalkostnaden vil bli per bolig. En utregning av økning i felleskostnader og avdrag på eventuelle økninger av fellesgjelden, vil trolig bli for omfattende dersom tallene ikke er tilgjengelige.

Opplysningsplikten bør nok her avgrenses mot det som kun kan tenkes å medføre bagatellmessige økninger i felleskostnadene. Er det usikkerhet rundt omfang eller klart at det vil bli en betydningsfull økning i felleskostnadene, må likevel anses omfattet av opplysningsplikten.. Nærheten til minstekravet i emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1 og god meglerskikk tilsier at slike opplysninger også bør inntas i salgsoppgaven. Dette følger også av bransjenormens punkt 3.2.3. første ledd siste strekpunkt.

På bakgrunn av dette vil det ved innhenting av informasjon av eiendommen være naturlig å stille rutinemessige spørsmål til forretningsfører og styret om det er vedtatt, planlagt eller oppstått forhold som vil gi økte felleskostnader.

### 3.5 Opplysningsplikt om felleskostnader i borettslag

#### 3.5.1 Innledende bemerkninger

Fordelingen av fellekostnader mellom andelseierne avhenger av fordelingsnøkkelen som ble lagt til grunn i finansieringsplanen ved stiftelsen av borettslaget. Er dette ikke gjort skal felleskostnadene "delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene", jf brl.<sup>41</sup> § 5-19 første ledd første setning. Endring av fordelingsnøkkelen etter at

---

<sup>41</sup> Lov om burettslag (brl.) av 6. juni 2003 nr. 39

borettslaget er stiftet og utbygger ikke lenger sitter med alle andelene vil være vanskelig fordi det i praksis må godkjennes av alle andelseierne, jf brl. § 5-19 annet ledd.

I teori og praksis benyttes det ulike begreper for å omtale ulike elementer i felleskostnadene. Borettslagslova skiller derimot ikke og omtaler alt som faktureres eller inndrives fra andelseierne av borettslaget som felleskostnader. Et retorisk skille mellom finanskostnader, avdrag på fellesgjeld og driftskostnader kan likevel være hensiktsmessig.

Ordinære felleskostnader er normalt det som deles etter fordelingsnøkkelen i laget, eksempelvis driftskostnader som strøm til fellesareal, vaktmester, vedlikehold mv. Kostnader utenom ordinære felleskostnader vil ofte være kostnader som fordeles likt på antall andeler uavhengig av innbyrdes verdiforhold eller arealforskjell, eksempelvis kabel-tv o.l. I tillegg føres ofte også finanskostnader (kapitalkostnader) og avdrag på fellesgjeld i egen separat beregning ved innkreving av felleskostnader. Dette må uansett samsvare med fordelingsnøkkelen fastslått i finansieringsplanen eller senere gyldige endringer av denne for å være aktuelt.

Emgll. §6-7 tredje ledd nr. 1 og 2 pålegger megler innta en beregning av felleskostnader som da skal ta med finanskostnader, driftskostnader og alle andre faste kostnader knyttet til andelen i salgsoppgaven. Det skal også inntas en beregning av "felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode", jf emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 2. Formålet med reglene er å synliggjøre de reelle felleskostnadene slik at kjøpere lettere kan vurdere om de vil ha råd til å dekke de løpende utgiftene både på salgstidspunktet og etter utløp av en avdragsfri periode. Innhenting og kontroll av denne informasjonen skal som alltid skje iht. hovedregelen i §6-7 første ledd og i tråd med god meglerskikk.

Bransjenormen punkt 3.2.3 gir veiledning på at det skal inntas i salgsoppgaven "hvilke vesentlige poster felleskostnadene dekker, herunder en økonomisk fordeling på hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter". Dette må forstås slik at bransje anser det som god meglerskikk å oppgi tre beløp som summeres i felleskostnader, nemlig finanskostnader,

avdrag på fellesgjeld og driftskostnader. I tillegg skal det inntas en oppstilling av de største postene under driftskostnader uten at andre beløp enn totalsum oppgis. Bransjenormen gir ingen pekepinn på hvordan "andre faste kostnader" skal behandles, men må antas å omfattes av "driftskostnader". Det kan reises spørsmål om dette oppfyller lovens minstekrav til opplysninger i salgsoppgaven.

### 3.5.2 Finanskostnader

Finanskostnader er den del av felleskostnadene som knytter seg til boligens andel av fellesgjelden. Dersom forretningsfører eller borettslaget frigir nødvendig informasjon, vil innhenting og beregning av hva som er gjeldende månedlige finanskostnader sjelden by på problemer. Beregning av hva finanskostnadene blir på tidspunktet for utløp av eventuell avdragsfrihet, er derimot ikke alltid like enkelt. Rosén og Torsteinsen skriver at noe av problemet kan skyldes at forretningsfører kun sitter inne med lånevilkårene for hele borettslaget og derfor har problemer med å beregne de fremtidige tallene for hver enkelt leilighet. I det tilfellet at forretningsfører oppgir fellesgjelden og månedlige felleskostnader på salgstidspunktet, bør det være mulig å beregne hva avdragene vil bli.<sup>42</sup>

For å beregne fremtidige finanskostnader etter utløpet av en eventuell avdragsfri periode trenger en å vite borettslagsleilighetens andel fellesgjeld, lånetype (serielån eller annuitetslån), løpetid, lengde på avdragsfri periode, terminlengde, termingebyr og rentesats. Det skulle ikke være noe problem for å beregne dette ved å benytte tilgjengelige kalkulatorer som finnes på for eksempel husbanken.no eller lage egne. Motvilje fra forretningsførere til å gjøre disse beregningene skyldes nok heller at de ikke ønsker å ha risikoen for uriktige opplysninger. Det er da også naturlig at meglerne er skeptisk til dette da de dette ikke er innenfor meglernes kjernekompetanse. Det oppstår likevel spørsmål om meglerne selv er forpliktet til å gjøre denne utregningen på bakgrunn av de opplysninger

---

<sup>42</sup> Rosén (2008) s. 296

som er tilgjengelig, dersom ikke noen andre gjør det, jf. emgll. §6-7 tredje ledd første setning og nr. 2.

Rosén mener det er tvilsomt at megleren kan anses forpliktet til å påta seg regneoppgaven fordi det trolig ikke er ment at megler skal påta seg risiko for ansvar for denne typen opplysninger.<sup>43</sup> Dette synet bør nok nyanseres ytterligere. Megler har som utgangspunkt ansvar for å innhente og kontrollere alle relevante opplysninger og formidle disse til kjøper og andre interessenter. Det kan tenkes at et tilsvarende unntak som i emgll. § 6-7 første ledd annet punktum må innfortolkes for de tilfeller megler ikke klarer å skaffe nok opplysninger til å foreta en slik beregning.<sup>44</sup> Er det situasjonen må megler uansett opplyse om at felleskostnadene vil øke når den avdragsfrie perioden utløper og tidspunktet for dette. Det må også opplyses om at megler ikke har fått tilstrekkelig informasjon fra forretningsfører til å oppfylle minstekravet til opplysninger slik at interessenter blir varslet om usikkerheten.

Forutsatt at megleren har tilstrekkelig med opplysninger til å kunne foreta en beregning eller gjøre et forsvarlig anslag, kan det også være naturlig å tolke emgll. § 6-7 tredje ledd første setning slik at megler også ”skal” gjøre dette. I en tilsynsrapport fra Kredittilsynet våren 2008 uttales det følgende om spørsmålet:

”Generelt skal det foreligge helt spesielle omstendigheter for at megler skal kunne unnlate å tilveiebringe og videreformidle disse opplysningene til kjøper. Selv om megler ikke skulle motta konkret beregning fra forretningsfører eller utbyggerselskapet, vil som regel informasjon om den interne fordelingen av fellesgjelden, løpetid, rentebetingelser mv. være tilgjengelig for megler. Det faktum at selve utregningen oppleves vanskelig, kan etter Kredittilsynets vurdering ikke fritta megler fra sin opplysningsplikt”.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Rosén (2008) s. 296

<sup>44</sup> Se drøftelsen under pkt. 2.3.5

<sup>45</sup> Kredittilsynet (2008)

Rosén og Torsteinsen mener at normen tilsynet legger til grunn, er noe stram i forhold til det de kan leses ut av rettskildematerialet.<sup>46</sup> I forarbeidende uttaler departementet at ”dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode, *bør* det gis separate opplysninger om månedelige felleskostnader etter en slik avdragsfri periode”.<sup>47</sup> Det benyttes ordet ”*bør*” i forarbeidene, mens emgll. § 6-7 tredje ledd første setning bruker ordet ”skal”.

Jeg finner det vanskelig å slutte meg til at forarbeidenes mildere ordbruk skal gå foran ordlyden i selve bestemmelsen. Det er klart at kjøper har en berettiget interesse i å få opplyst hva størrelsen på felleskostnadene blir etter utløp av avdragsfri periode. At megler ikke har mottatt beregning fra forretningsfører, *bør* ikke gå ut over kjøper. Besitter ikke megler den nødvendige kompetanse til å foreta beregningen selv, *bør* slik kompetanse hentes utenfra. God meglerskikk taler også mot å lempe på dette minstekravet siden det er opplysninger av vesentlig betydning for kjøper.

Gjør megleren beregningen selv, vil det være naturlig at han tar forbehold om at beregningen kan være feil grunnet mangelfull informasjon fra forretningsfører. Utforming av forbeholdet blir opp til meglers skjønn, men *bør* gi tilstrekkelig varsel om usikkerhet for å avskjære mulig ansvar.

I punkt 3.2.2 om markedsføring på internett og 3.2.3 om salgsoppgave/prospekt stilles det strengere krav til opplysninger til salg av lavinnskuddsboliger, boliger med avdragsfri periode på lån og de som markedsføres spesielt mot unge boligkjøpere. I slike tilfeller gis det veiledning på at det *bør* ”gis særlig god informasjon om konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengden på eventuell avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvensene ved utløpet av en eventuell avdragsfri periode”. God meglerskikk vil altså tilsi at det skal opplyses særskilt om konsekvenser av renteendringer og utløp av avdragsfri

---

<sup>46</sup> Rosén (2008) s. 297

<sup>47</sup> Ot.prp.nr. 16 (2006- 2007) s. 160 annen spalte

periode. Dette kan løses med å innta en setning i salgsoppgaven hvor kjøper oppfordres særskilt å vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengde på evt. avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvenser ved utløpet av en avdragsfri periode. Samtidig bør det skrives at slike endringer i vil medføre endringer i størrelsen på felleskostnadene. Det bør også opplyses om at fellesgjelden i borettslaget kan variere over tid og kan øke som følge av vedtak i generalforsamling eller styret.

Minstekravet til ”en separat beregning av månedlige felleskostnader etter en avdragsfri periode” betyr ikke at hele regnestykket i en nedbetalingsplan må inntas i salgsoppgaven, men kun summen som skal betales ved utløp av avdragsfri periode. Det kan likevel tenkes at en oppstilling som i figur 1 bør formidles kjøper på en hensiktsmessig måte, jf. hovedregelen i §6-7 første ledd. Krav til å innta beregningen av felleskostnader ved utløp av avdragsfri periode omfatter ikke bare finanskostnader, men også de andre elementene i felleskostnadene.

### 3.5.2.1 Forslag om å pålegge borettslaget årlig beregning

Kommunal- og regionaldepartementet har fremmet forslag om at borettslaget skal være pliktig til å utarbeide en årsoversikt over forventede felleskostnader ved utløp av eventuell avdragsfri periode.<sup>48</sup> Dette foreslås som et tillegg i forskrift om årsregnskap mv. for borettslag.<sup>49</sup> Et slikt forslag vil løse floken med hvem som skal utarbeide og dermed ha ansvar for beregningen av felleskostnader ved utløp av avdragsfri periode. Oppgaven vil da i praksis overlates til borettslagets forretningsfører. Dersom det skjer endringer i lånevilkårene som da får betydning for denne beregningen i perioden mellom årsoversiktene, understreker departementet plikt til å foreta nye beregninger følger av eiendomsmeglingsloven. Dette må forstås slik at beregningen overlates til meglerne i den

---

<sup>48</sup> Høringsnotat (2009) punkt 5.2

<sup>49</sup> Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag av 30. juni 2005 nr. 745 § 5 annet ledd nr. 9



grad forretningsførers årlige beregning ikke er oppdatert. En slik ansvarsdeling synes noe uhensiktsmessig i den forstand at det trolig ikke vil være omfattende merarbeid for forretningsfører å føre en løpende beregning da de sitter på de aktuelle beregningsfaktorene og allerede må ha nødvendig kompetanse for å utarbeide en årsoversikt. På den andre siden skulle ikke beregningen heller være noe problem å foreta av megler som uansett må få opplyst de oppdaterte lånevilkårene og lett kan få tilgang til kalkulatorer for slike utregninger.

### 3.5.3 Driftskostnader og andre felleskostnader

Det finnes ikke noen klar definisjon på begrepet "felleskostnader" i eiendomsmeglingsloven eller i bransjepraksis. Ordlyden emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1 og 2. må anses å omfatte alle typer kostnader som knyttes til andelen gjennom borettslaget. Det kan reises spørsmål om bestemmelsene er ment å utfylle eller erstatte det generelle minstekravet i emgll. §6-7 annet ledd nr. 11 for borettslag og seksjonerte eiendommer. En naturlig språklig forståelse av "spesifisering" er ikke det samme som "beregning". Det er hhv. en oppstilling av en sum for hver spesifisert kostnad og motsatt en summering av alle felleskostnader. Gode grunner taler for at emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1 skal anses som en spesialregel som erstatter emgll. § 6-7 annet ledd nr. 11. Særlig at det i borettslag vil være upraktisk å spesifisere alle kostnadene i salgsoppgaven, da det ofte er svært mange faste og mer tilfeldige kostnader som inngår felleskostnadene. Et eventuelt behov for å spesifisere enkelte "andre faste kostnader" vil likevel kunne antas å være omfattet av emgl. § 6-7 tredje ledd nr. 1.

I forarbeidene uttales det i forbindelse med regelen som fremgår av gjeldende rett i emgll. § 6-7 tredje ledd, "at det av salgsoppgaven skal fremgå størrelsen på eventuelle andre faste kostnader som følger borettslagsboliger mv. Eksempel på slike kostnader er kabel-TV eller trappevask som faktureres utenom de ordinære felleskostnadene."<sup>50</sup> Dette må forstås slik at

---

<sup>50</sup> NOU 2006: 1 s. 120-121

"andre faste kostnader" også skal angis med beløpsmessig størrelse i salgsoppgaven samtidig med beregning av felleskostnadene. Det er flytende grense mellom det som er ordinære felleskostnader og det som ikke er det. I forhold til burettsalgslova vil alle kostnader innkrevd av borettslaget være felleskostnader.

En tommelfingerregel kan være at dette gjelder de kostnadene som ikke deles etter den vanlige fordelingsnøkkelen, men fordeles likt på antall andeler. Disse kostnadene vil ofte være spesifisert særskilt på månedlig faktura fra forretningsfører, som i eksempelet med kabel-tv og trappevask. Med en slik forståelse knyttes et skille til hvordan fordelingen av den aktuelle kostnaden faktisk utføres. Gode grunner taler for at det er disse kostnadene lovgiver har ment å synliggjøre fordi det her foreligger et avvik fra den normale fordelingsnøkkelen og kostnadene dermed må anses som utenom ordinære felleskostnader.

Eksempelet i forarbeidene må derimot ikke forstås som at det kun omfatter kostnader fakturert av borettslagets forretningsfører. Det kan tenkes andre faste kostnader som følger andelen eller eiendommen, f.eks. bruk av privat adkomstvei utløser betalingsplikt på bakgrunn av pliktig deltakelse i et veilag dersom dette ikke betales direkte av borettslaget.<sup>51</sup> Dette vil også være aktuelt for alle forpliktelser forrige eier har påført eiendommen, forutsatt at det er grunnlag for også å forplikte ny eier.<sup>52</sup> Det må antas at også slike kostnader skal beløpsspesifiseres i beregningen av felleskostnader. Det følger forøvrig av emgll. § 6-7 tredje ledd nr 4 at "relevante rettigheter og forpliktelser for innehaver adkomstdokumenter" mv. skal inntas som opplysning. I den grad forpliktelsen gjelder betaling av et fast beløp, så skal denne tas med i beregningen av felleskostnader og beløpsspesifiseres.

---

<sup>51</sup> Veglov av 21. juni 1963 nr. 23 §54

<sup>52</sup> Slike forpliktelser må enten følge av lov, forskrift eller avtale. Avtalefestet heftelse på eiendommen må være tinglyst på eiendommens grunnboksblad for å få rettsvern ved overdragelse. Har megler fått kunnskap om utinglyste forpliktelser som følger eiendommen har han opplysningsplikt om dette iht. god meglerskikk.

Det kan også tenkes tilfeller der det reklameres og gis opplysninger om tilleggsrettigheter som følger boligen, f.eks. båt plass i nærheten eller medlemskap i eksklusivt treningssenter. Dette kan tenkes som en del av en markedsstrategi for å få økt interesse om salgsobjektet. I den grad det legges opp til at kjøper inngår forpliktende avtale om dette ved samtidig med kjøp av bolige, så skal det selvsagt også opplyses om hvilke beløpsspesifiserte kostnader det medfører for kjøper.

Gjennomgang av utvalgte salgsoppgaver fra perioden mars-april 2009 viser at dette praktiseres svært ulikt. Dette må også forstås på bakgrunn av at bransjenormen heller ikke tar stilling til spørsmålet og mange meglerne derfor ikke er kjent med problemstillingen. Heller ikke Norges Eiendomsmeglerforbunds veiledning til salgsoppgaver av desember 2007 gir noen presisering av at "andre faste kostnader" skal beløpsangis i beregningen.

Det er videre ikke noe krav til spesifisering av felleskostnader i burettslagslova ved innkreving av felleskostnader. De forventede driftskostnadene for året vil fremgå av budsjett som skal legges frem for ordinær generalforsamlingen hvert år innen utløpet av juni. Hva som ble de endelige felleskostnadene, vil fremgå av regnskap for det foregående året som skal behandles på det samme møtet. Det er i bransjenormen punkt 3.2.3 gitt veiledning på at god meglerskikk som nevnt tilsier at det i salgsoppgaven skal oppgis "hvilke vesentlige poster felleskostnadene dekker". Det skal altså oppgis de største utgiftene som er dekket av driftskostnadene i tillegg til å angi beløp for "andre faste kostnader". Megler vil kunne hente informasjon om hva de ordinære felleskostnadene inkluderer ved å gå gjennom regnskap og budsjett eller ved å spørre forretningsfører eller styreleder.

### *Eksempel på beregning av felleskostnader i salgsoppgaven:*

|   |   |
|---|---|
| Fellesskostnader, per 1. januar 09:                       | <b>14 000,- per mnd.</b>  |
| Beregningen av felleskostnadene omfatter følgende poster: |   |
| Finanskostnader:  | 5 000,- per mnd.  |
| Avdrag fellesgjeld:                                       | 7 000,- per mnd.  |
| Driftskostnader/andre faste kostnader:                    | 2 000,- per mnd.  |
|   | inkl. kabel-tv (150,-), fjernvarme (600,-) og trappevask (100,-), samt varmtvann, vaktmester, kommunale avgifter etc. |

*Det forutsettes at kjøper er inneforstått med at felleskostnadene knyttet til borettslagsandelen vil endres over tid og kan øke som følge av vedtak i borettslagets styre eller generalforsamling.*

Ved beregning av felleskostnadene for utløp av eventuell avdragsfri periode etter emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 2, er det tilstrekkelig å ta utgangspunkt i at driftskostnader forblir uendret og at renten forblir den samme.<sup>53</sup> Formålet er å synliggjøre at avdrag vil øke felleskostnadene betraktelig og er noe kjøper bør ta med i sine kalkulasjoner. Det er derimot viktig at det tas tydelige forbehold om endringer i både rente og driftskostnader.

## 3.6 Opplysninger om risiko i borettslag

### 3.6.1 Innledende bemerkninger

Det er ikke klare holdepunkter for å hevde at borettslagsmodellen er en mer usikker eierform enn eierseksjonssameier. Alle eierskapsmodellene har sine sterke og svake sider. Borettslag er et selvstendig rettssubjekt hvor andelseierne ikke har personlig ansvar for lagets fellesgjeld og øvrige forpliktelser ut over innskuddet. Risikoen ligger i at innskuddet kan gå tapt dersom borettslaget skulle gå konkurs. Dette hindres normalt med at andre andelseieres mislighold av felleskostnader dekkes av økt innbetaling fra de resterende andelseiere for å sikre at laget er i stand til å overholde sine økonomiske forpliktelser. Dette er en siste utvei dersom det ikke vil oppnås tilstrekkelig dekning for borettslagets krav

---

<sup>53</sup> Rosén (2008) s. 297

gjennom tvangssalg. I små borettslag vil mislighold kunne medføre at beløpene de andre andelseierne må svare for er høyere enn i større borettslag hvor selskapets tap pulveriseres ut på et større antall andelseiere. Situasjonen vil kunne bli dramatisk i lavinnskuddsborettslag dersom markedsverdien på andelene reduseres til under andelenes andel fellesgjeld. Det er heldigvis svært sjelden at borettslag går konkurs, men det er derimot ikke uvanlig at andelseierne misligholder plikt til å betale felleskostnader.

Formålet med kapittelet her er ikke å redegjøre for styrker og svakheter med lavinnskuddsmodellen for borettslag generelt, gjennomføringen av tvangssalg eller virkning av konkurs mv. Intensjonen er å belyse de forhold knyttet til økonomisk risiko som kan tenkes omfattet av meglers opplysningsplikt.

### 3.6.2 Minstekrav til opplysninger om andres mislighold og usolgte enheter

Etter emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 3 skal salgsoppgaven inneholde "opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet". Denne ordlyden er lite opplysende og det er usikkert hvilke opplysningsplikter som egentlig utledes av bestemmelsen. Formålet er trolig, at mulig risiko for å bli påført tap skal synliggjøres klart og tydelig for kjøper. Selv om ordlyden kan synes å knytte bestemmelsen opp til boligprosjekter under oppføring er det på det rene at bestemmelsen også gjelder omsetning av ferdigstilte boliger.<sup>54</sup>

Minstekravet må forstås på bakgrunn av oppmerksomheten knyttet til salg av lavinnskuddsboliger i forkant av den nye eiendomsmeulingsloven. Bestemmelsen kom inn i loven etter forslag fra forbrukerombudet.<sup>55</sup> Det må antas at lovutvalget mente en eventuell opplysningsplikt om risiko for andres mislighold var tilstrekkelig omfattet av hovedreglen i emgll. § 6-7 første ledd.

---

<sup>54</sup> Rosén (2008) s. 299

<sup>55</sup> Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) s. 158

En naturlig språklig forståelse av emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 3 kan peke i retning av at det i salgsoppgaven skal inntas en slags standardfrase om når kjøper kan bli hold ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller økte felleskostnader som følge av usolgte enheter. Kredittilsynet tolker derimot bestemmelsen slik at det skal "opplyses hvorvidt borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dersom borettslaget ikke har en slik ordning skal det opplyses eksplisitt om dette, herunder opplysning om at andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader og at dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Dersom formidlingen gjelder borettslagsandeler i prosjekt mv. skal det opplyses om risikoen ved usolgte boliger, herunder at andel felleskostnader for de usolgte boligene vil kunne bli utlignet på øvrige andelshavere, som i så fall vil medføre økte felleskostnader".<sup>56</sup>

Det vil altså ikke være tilstrekkelig å kunne opplyse i salgsoppgaven om at borettslaget ikke er omfattet av sikringsordning, men skal i tillegg inntas opplysninger om hva som vil kunne bli konsekvensen av fraværet av en slik ordning. Kredittilsynets tolkning synes i utgangspunktet noe streng. Det vil ikke være samme behovet for opplysninger om mulige konsekvenser ved formidling av etablerte borettslag med lav fellesgjeld og stabil beboermasse, sammenlignet med borettslag med langt høyere risikoprofil.

Når det gjelder risikoen for økte felleskostnader som følge av usolgte enheter, så er det normalt løst ved at utbygger selv beholder eierskapet til de usolgte enhetene og svarer felleskostnader frem til boligene er solgt.<sup>57</sup> Det er heller ikke uvanlig at utbygger under gitte forutsetninger utsteder en garanti for dekning av de usolgte andelens andel av felleskostnadene frem til de er solgt. Det kan knytte seg stor risiko til at utbygger eier mange andeler i et borettslag, særlig i lavinnskuddsprosjekter med høy fellesgjeld. Skulle

---

<sup>56</sup> Kredittilsynet (2008)

<sup>57</sup> Bjaaland (2009) s. 242

utbygger få økonomiske problemer og misligholde felleskostnader vil det kunne ramme borettslagets økonomi hardt og raskt lede mot konkurs. Bjaaland og Nielsen hevder at det ikke er "krav til at megler skal opplyse om dette".<sup>58</sup> Dette synet er nok noe snevert. Det må være på det rene at det etter ordlyden klart skal opplyses om "usolgte enheter". Begrepet må i lys av hovedreglen i emgll. § 6-7 første ledd og kravet til god meglerskikk tolkes slik at minstekravet også omfatter de tilfellene der utbygger har beholdt eierskapet til andelene. Avhengig av praktisk gjennomføring av dette vil det normalt ikke ha skjedd noe salg eller overdragelse mot vederlag i en slik situasjon, og at andelene derfor fortsatt må regnes som usolgte. I det tilfellet det ikke følger av minstekravet vil det likevel måtte følge av den alminnelige reglen i emgll. § 6-7 første ledd.

Emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 3 stiller ikke opp noe betingelse for når opplysningsplikten aktualiseres. De aktuelle opplysningene må derfor alltid inntas i salgsoppgaven. Dersom borettslaget er tilsluttet en sikringsordning og det ikke er usolgte enheter igjen i laget, så skal det opplyses om. Samtidig skal det opplyses om at risikoen for at kjøper derfor vil kunne holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter er redusert.<sup>59</sup>

En gjennomgang av noen utvalgte salgsoppgaver fra mars-april 2009 viser at de fleste meglerne kun inntar opplysninger om borettslaget er medlem av sikringsordning eller ikke. Det er sjelden at det gis utfyllende opplysninger om muligheten for å bli ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader. Opplysninger om usolgte enheter er også mer eller mindre konsekvent utelatt.

Verken bransjenormen eller veiledning til salgsoppgaver fra Norges eiendomsmeglingsforbund gir noen pekepinn på hvordan minstekravet skal håndteres ut over å innta bestemmelsens ordlyd i punktliste over minstekrav til salgsoppgaven. Dette har

---

<sup>58</sup> Bjaaland (2009) s. 243

<sup>59</sup> Se punkt 5.4.6 om usikkerhet vedr. full dekning for tap gjennom sikringsordning.

nok først og fremst sammenheng med at bestemmelsen er uheldig utformet og gir få holdepunkter på hvordan skal den praktisk skal anvendes.

### 3.6.3 Særlige forhold omfattet av opplysningsplikt

Opplysningsplikt om økonomisk risiko er ikke nødvendigvis avgrenset til å opplyse om medlemskap i sikringsordning og mulige konsekvenser. Opplysninger som ikke omfattes av minstekravet i emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 3, vil kunne fremgå av hovedreglen i emgll. § 6-7 første ledd eller kravet god meglerskikk. Det må da foreligge særlige forhold som pålegger megler å gi kjøper de aktuelle opplysningene.

Borettslag med høy fellesgjeld og som ikke har medlemskap i sikringsordning, er vanskelig å omsette i dagens marked. Ytterligere opplysninger om eventuelle ugunstige økonomiske forhold i borettslaget vil gjøre det enda vanskeligere å få solgt slike leiligheter. Det kan reises spørsmål om hvor langt meglers opplysningsplikt vil gå etter hovedreglen i en slik formidlingssituasjon. Som vi har sett tidligere må meglers lojalitetsforpliktelsene overfor oppdragsgiver vike for eventuell opplysningsplikt etter hovedreglen eller minstekravene i emgll. § 6-7.

De fleste opplysninger som har betydning for vurdering av økonomisk risiko, vil komme klart frem av opplysninger om felleskostnader, budsjett og regnskap mv. Spørsmålet om ytterligere opplysningsplikt vil derfor likevel måtte stilles når det kan tenkes at kjøper trenger ytterligere opplysninger for å få et riktig bilde av borettslagets økonomi.

### 3.6.4 Opplysninger om restanser på felleskostnadene

Størrelsen på eventuelle restanser på felleskostnadene er noe som vil gi en pekepinn på et borettslags økonomiske situasjon og risikoen for økte felleskostnader som følge av andre andelseieres mislighold av felleskostnadene. Er det mange leiligheter som ikke betaler felleskostnader og gjerne er i ferd med å tvangsselges, så vil det klart ha betydning for borettslagets evne til å betjene løpende forpliktelser overfor lånegiver og andre kreditorer.



Skulle likviditeten likevel være god, vil situasjon være mindre dramatisk. Det kan nok ikke oppstilles en generell regel om at megler skal opplyse om summen på restanser, men dersom det er høyt må det anses omfattet av opplysningsplikten, jf. § 6-7 første ledd. Hvordan denne opplysningen skal formidles vil måtte være opp til meglerens skjønn. Det bør uansett for megleren egen del formidles slik at det kan påvises i ettertid at opplysningen er formidlet, og det gjøres best ved å innta forholdet i salgsoppgaven.

### 3.6.5 Negativ markedsverdi

Spesielt utsatt er lavinnskuddsborettslag som ikke lenger har positiv verdi i forholdet mellom markedspris og andel fellesgjeld. Dette har vært tilfellet i de borettslagene som har gått konkurs den senere tiden. I Dampsaga borettslag var restansene høye, men hovedårsaken til oppbudsbegjøringen var at andelene hadde en negativ verdi i forhold til fellesgjelden. Veien var mot konkurs var da uunngåelig når banken ikke var særlig samarbeidsvillig.

Andeler i borettslag som er i en slik situasjon vil i praksis være usalgsbare eller måtte gis bort gratis til personer som er villig til å påta seg ansvar for å betale felleskostnader. I borettslag hvor det er ulik fordeling mellom fellesgjeld og innskudd, vil en kunne oppleve at noen andeler har negativ verdi, mens andre fortsatt vil ha en positiv verdi. Ved formidling av slike andeler gjennom megler må forhold som negativ verdi på andeler i borettslaget være noe megler skal undersøke nærmere og opplyse om etter emgll. § 6-7 første ledd. Sitter megler med informasjon om at det er en overhengende konkursfare i borettslaget vil det også kunne stride mot god meglerskikk på selvstendig grunnlag.

### 3.6.6 Nedbetaling av fellesgjeld før salg

Stor skepsis til boliger med høy fellesgjeld har medført at enkelte andelseiere benytter IN-ordning til å helt eller delvis betale ned fellesgjeld i forkant av eller samtidig med salg. Kjøpesummen vil da bli tilsvarende høyere eller muligens også enda høyere dersom markedet priser en borettslagsandel uten eller med liten fellesgjeld mer gunstig. Kjøper vil

kunne få inntrykk av at han ikke kjøper i et lavinnskuddsborettslag, noe som ikke vil være riktig. Så lenge de andre andelseierne ikke nedbetaler vil risiko for å måtte dekke andres mislighold av felleskostnader være like høy som tidligere. En vil i tillegg være eksponert for et høyere tap ved eventuell konkurs å holde tilbake slike opplysninger.

Det kan nok ikke stilles krav til at megler skal opplyse om opprinnelig størrelse på fellesgjeld på bakgrunn av minstekravene. Det er heller ikke holdepunkter for at det skal opplyses om de andre andelenes størrelse på fellesgjeld. Det må likevel være riktig forståelse av emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 3 at megler må gi tilstrekkelig med opplysninger til at kjøper slik at risiko kan vurderes forsvarlig. Om dette ikke følger av minstekravet vil det være noe kjøper har grunn til å regne med å få etter emgll. § 6-7 første ledd.

### 3.6.7 Villedende opplysninger om sikringsordninger

I spørreundersøkelse blant forretningsførere er svarresultatet at 8 av 10 lavinnskuddsborettslag er forsikret mot tap knyttet til felleskostnader.<sup>60</sup> Dette må forstås som at de er omfattet av sikringsordning for andelseieres mislighold av felleskostnader. Utgangspunktet er at andelseierne med det ikke skal risikere ansvar for naboens gjeld ved mislighold.

Det kan stilles spørsmål ved hvilken sikkerhet som egentlig ligger i en slik ordning. Dersom mange av de tilknyttede borettslagene opplever omfattende mislighold av felleskostnader i nedgangstider vil det trolig ikke være nok midler i det aktuelle sikringsfondet til å dekke borettslagenes krav på dekning.<sup>61</sup> Det ligger derfor en latent risiko for at sikringsordningene vil kunne falle sammen i det øyeblikket ordningen trengs mest. Dersom styret også har vært sene med å forfølge krav og begjære tvangssalg og

---

<sup>60</sup> Barlindhaug (2009) s. 15

<sup>61</sup> Bjaaland (2009) s. 242

dermed bidratt til at samlet krav blir høyere enn nødvendig, kan dekningen begrenses helt eller delvis etter vilkårene for utbetalinger fra sikringsfondet.

Megler bør derfor være svært forsiktig med å benytte ordene forsikring eller gi inntrykk av tilknytning til en sikringsordning for felleskostnader gir fullstendige garantier for ikke å risikere å måtte svare for naboens mislighold.

Denne type sikringsordninger er ikke lovregulert, men det er satt ned et utvalg som vil legge frem forslag til minimumskrav for sikringsordninger innen 1. juli 2009.

### 3.7 Vesentlige opplysninger om budsjett og regnskap

Budsjett og regnskap er dokumenter megler må antas forpliktet til å innhente og kontrollere etter hovedreglen i § 6-7 første ledd. Det stilles videre minstekrav til formidling av meglers funn i disse dokumentene. Megler skal innta opplysninger i salgsoppgaven om "vesentlige opplysninger om borettslaget, sameiet el. sitt budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstakeren", jf emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 5. Hva som ligger i begrepet "vesentlige opplysninger" er ikke avklart i forarbeidene<sup>62</sup>

Det er nok ikke meningen at megler med dette kravet forpliktes til å innta en omfattende redegjørelse for budsjett og regnskap, men ut fra ordlyden vil det heller ikke være tilstrekkelig kun å opplyse om at disse dokumentene er tilgjengelige hos megleren. Den praktisk viktigste informasjonen for kjøper omfattes av de øvrige minstekravene i emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1-4. Det som kanskje siktes til er at driftsresultat og egenkapital skal inntas, samt budsjettet driftsresultat for inneværende år. Trolig siktes det også til andre vesentlige opplysninger som megleren på bakgrunn av sin erfaring og kunnskap kan utlede av budsjett og regnskap.. En eiendomsmegler er likevel ikke utdannet økonom og kan ikke

---

<sup>62</sup> Rosén (2008) s. 303

forventes å uttale seg om regnskapstekniske forhold, men i den grad det fremkommer negative merknader fra revisor, så bør nok det også inntas.

Regnskapet for borettslaget vil forøvrig kunne være en sentral kilde til informasjon om lånevilkår dersom det oppstår problemer med å få oppdatert informasjon om dette fra forretningsfører eller at borettslaget ikke har forretningsfører. Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag av 30. juni 2005 § 5 annet ledd nr. 9 er gitt krav til at "for hver post under langsiktig gjeld skal opplyses om rente- og avdragsbetingelser, løpetid og eventuelle andre betingelser av vesentlig betydning for regnskapsbruker. Dersom det er foretatt individuell nedbetaling av gjeld, skal det gis opplysninger om dette." Forutsatt at borettslaget overholder forskriften, så skal vesentlige opplysninger om fellesgjeld kunne leses ut av årsregnskap. Hentes opplysningene utelukkende fra denne kilden, så bør det trolig uttrykkelig tas forbehold om endringer som skjer i løpet av året. Årsregnskapet vil sjelden være særlig oppdatert når det er ferdigstilt, siden det produseres i ettertid med avregning for 31. desember hvert år.

Det kan i tillegg tenkes at formålet med minstekravet er å gi opplysninger om det er fare for at det må gjennomføres vedlikehold eller rehabilitering i nær fremtid som vil øke felleskostnadene. Bjaaland og Nielsen mener "det som regel ikke er behov for å gi slike opplysninger ved salg av nybygg. For eldre rehabiliterte bygg kan det derimot vurderes å gi slike opplysninger".<sup>63</sup> Dersom det ikke er foretatt rehabilitering og omfattende vedlikehold på en stund eller eiendommen fremstår som moden for rehabilitering, så vil megler være pliktig til å presisere dette overfor kjøper. Hvis dette ikke kan antas å følge av minstekravet i emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 5, vil det likevel kunne være omfattet av hovedreglen i første ledd.

Minstekravet er forøvrig ikke presisert i bransjenormen eller veiledning til utarbeidelse av salgsoppgave fra NEF ut over inntak av ordlyden i bestemmelsen.

---

<sup>63</sup> Bjaaland (2009) s. 242

## 3.8 Formidling av andeler i prosjekterte borettslag

### 3.8.1 Innledende bemerkninger

I kontraktslovgivningen vil kjøp av bolig under oppføring følge bustadoppføringslova, mens salg av brukte boliger følger av avhendingslova. Selv om det vil være svært ulikt hvilken informasjon som faktisk er tilgjengelig når boligene selges før de er ferdig oppført, så skiller likevel ikke eiendomsmeglingslovens regler om meglerens opplysningsplikter mellom disse situasjonene. Noen av minstekravene i emgll. § 6-7 tredje ledd kan likevel synes å ta spesielt sikte på situasjonen ved salg av prosjekterte leiligheter. Hvilke opplysninger kjøper har "grunn til å regne med å få" etter hovedreglen i emgll. § 6-7 første ledd, vil derimot være mer tilpassningsdyktig til den konkrete formidlingssituasjonen. Noen spørsmål er dekket av fremstillingen over, mens enkelte utvalgte spørsmål som kan oppstå vil bli behandlet i det følgende.

### 3.8.2 Opplysninger fra bygge- og finansieringsplanen

En detaljert bygge- og finansieringsplan er først og fremst nødvendig ved bygging etter selvkostprinsippet fordi andelseierne skal vite hvilke økonomiske betingelser som ligger til grunn for prisen. Ved utbygging av borettslag i regi av boligbyggelag eller annen utbygger hvor boligene nesten utelukkende selges til fastpris, vil denne planen ofte fremstå i form av salgsprospekt.<sup>64</sup> Et slikt salgsprospekt skal i tillegg til å oppfylle kravene til salgsoppgave etter emgll. §6-7 også oppfylle kravene til bygge- og finansieringsplan etter burettslagslova.

Det skal ved stiftelse av borettslag vedlegges en bygge- og finansieringsplan til stiftelsesdokumentet, jf. brl. § 2-6. Denne planen skal inneholde kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett i tillegg til å angi fordelingsnøkkel for felleskostnader

---

<sup>64</sup> Lilleholt (2006) s. 306

mellom andelene. Ved formidling av borettslagsandeler under oppføring eller prosjektering, vil disse dokumentene inneholde opplysningene megler trenger for å oppfylle sine opplysningsplikter om fellesgjeld og felleskostnader.

### 3.8.3 Innskudd og fellesgjeld

Kostnads- og finansieringsplanen skal angi summen av andelsinnskudd, borettsinnskudd og andel av borettslagets fellesgjeld som skal betjenes. Loven gir ingen regler på fordeling mellom borettsinnskudd og fellesgjeld, bortsett fra at andelsinnskuddet ikke skal være mindre enn 5000 kroner, jf brl. § 3-1. Innskuddet skal likevel fremgå av finansieringsplanen, jf. brl. §2-10 første ledd. Dette skal videre sikres med pant som har bak fellesgjelden, jf brl § 2-11. Det er ikke noe lovstridig i å stifte borettslag med finansiering opp til 100 prosent fellesgjeld og 0 prosent i borettsinnskudd.<sup>65</sup>

Kommunal- og regionaldepartementet har fremmet forslag<sup>66</sup> om innføre en maksimalgrense på 75 prosent fellesgjeld for andeler i bygge- og finansieringsplanen. Låneopptak som overstiger grensen forelås å bli ugyldig, slik at bankene som yter lån i strid med dette må tapsføre det som går over. Grensen forslås knyttet opp til stiftelsestidspunktet for borettslaget, noe som vil medføre at utbygger som ikke får solgt til prisen oppført i finansieringsplanen kan risikere å påføre banken et tap dersom andelen fellesgjeld da overstiger 75 prosent. Bakgrunnen for forslaget er å bidra til at kjøpere får en sterkere eierskapstilknytning til andelene ved at innskuddet er høyere. Det søkes å hindre en finansieringsmodell som gir "personer som muligens ikke vil klare sine økonomiske forpliktelser, hjelpes inn på boligmarkedet".

En slik grense kan nok tenkes å være hensiktsmessig for å hindre etablering av nye ekstremlavinnskuddsboliger, men får ingen betydning for de som allerede er opprettet.

---

<sup>65</sup> Wyller (2009) s. 88

<sup>66</sup> Høringsnotat (2009) punkt 6.2.1

Ansvarer føres her over på bankene som yter lån, mens riktig adressat kanskje burde vært utbyggerne selv. Forslaget slik det fremkommer i høringsnotatet åpner for spekulasjon fra utbygger ved å redusere innskuddet for andelene etter at det er gitt lånetilsagn i grensetilfellene. Bankene vil da kunne sitte med et tap ved at utbygger gir bort eller selger andeler rimeligere enn antatt. Konsekvensene av forslaget slik det foreligger nå virker uoversiktlig og vil ikke nødvendigvis bidra til de ønskede avklaringene.

#### 3.8.4 Stipulerte felleskostnader - driftsbudsjett

Driftsbudsjettet er et overslag over forventede kostnader og danner grunnlaget for å stipulere felleskostnader. Det gis likevel ikke regler for hvor langt frem i tid slikt budsjett skal gå. Det vil alltid knyttes en viss usikkerhet til stipulerte over lengre tid.<sup>67</sup> Det må nok antas at minstekravet i emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 1 og 2 jf. § 6-7 første ledd her medfører strengere krav til beregning av felleskostnader enn kravet til driftsbudsjett etter brl. § 2-6.

Det bør nok forventes at megler kontrollerer beregninger av stipulerte felleskostnader opp mot hvilke kostnader som vanligvis må påregnes i et borettslag og vurdere om satsene det opereres med er for lave. Er det unnlatt å budsjettere med det som vanligvis utgjør store kostnader som eksempelvis vann- og kloakkavgift eller strømkostnader på fellesarealene, så er det noe megler kanskje bør oppdage med en rimelig undersøkelse. Noen utbyggere har lagt til grunn en sats på f.eks. 17 kr for hver kvadratmeter hver måned. Dette vil trolig ikke være nok til å oppfylle opplysningsplikten uten å dokumentere med et budsjett hvor grunnlaget for beregningen er tydelig.

Ofte er det meglerforetaket eller forretningsfører som utarbeider denne type driftsbudsjett ifm. utførelse av oppdrag. Det kan i imidlertid stille spørsmålet om hvor langt megler skal gå i kontroll av opplysningene dersom det er utbygger eller forretningsfører som utarbeider driftsbudsjettet, og som dermed ofte vil måtte svare for at de er riktige. Det må nok her

---

<sup>67</sup> Lilleholt (2006) s. 308

begrenses til det som vil være en rimelig utstrekning. Felleskostnader vil ikke være mulig å beregne på bakgrunn av erfaringstall når prosjektet ikke er ferdigstilt, og må da nødvendigvis være stipulerte felleskostnader. Er tallene unormalt lave bør megler undersøke nærmere for ikke å risikere ansvar. Det bør uansett tas uttrykkelig forbehold om endringer slik at kjøper opplyses om usikkerheten rundt tallene.

Oppstilling av stipulerte felleskostnader beregner ofte også skattefradrag for renteutgifter. Dette medfører selvsagt hyggeligere tall, men det må likevel minst like tydelig fremgå hva kostnadene vil være uten rentefradrag. Det bør også opplyses om det forutsetter skattbar inntekt for å få noen som helst glede av rentefradraget. Det skal i tillegg komme tydelig frem hva felleskostnadene vil bli ved utløp av eventuell avdragsfrihet på fellesgjeld.

#### 3.8.4.1 Forlag om regulering av kostnader som skal medtas i driftsbudsjett

Vanskeligheter meglere har for å få tilstrekkelig grunnlag til å beregne felleskostnader ved overtakelsene og utløp av avdragsfri periode er vurdert av Kommunal- og regionaldepartementet. De på bakgrunn av det fremmet forslag om at "det vedtas en forskriftshjemmel slik at departementet får hjemmel til å regulere hvilke kostnader som skal inngå i et slikt budsjett".<sup>68</sup> En eventuell forskrift skal da angi poster som skal inngå i driftsbudsjett og hvor lang driftsperiode som skal beregnes. Formålet antas å være at det sikres en ensartet praksis og unngås spekulasjon i hvilke kostnader som tas med og ikke.

En slik lovendring vil helt klart gjøre beregningen megler skal foreta av felleskostnadene enklere å gjennomføre. Det vil likevel fortsatt knyttes usikkerhet til om tallene det legges til grunn vil være reelle eller ved driftsstart vil vise seg å være høyere. Slike standardiserte minstekrav til poster i driftsbudsjett må utformes slik at det ikke legitimerer å unnlate å ta med kostnader som ikke vil omfattes av typiske poster i driftsbudsjett. Megler og kjøpere

---

<sup>68</sup> Høringsnotat (2009) punkt 8.2



vil likevel sikres et noenlunde ensartet grunnlag for sammenligning med tilsvarende prosjekter slik at underbudsjettering lettere kan oppdages.

### 3.8.5 Fordelingsnøkkelen for felleskostnader

Utbygger står i utgangspunktet fritt til å fastsette fordelingsnøkkel for felleskostnader ved utarbeidelse av bygge- og finansieringsplanen. Det må antas at fordelingsnøkkelen omfattes av opplysningsplikten i den grad den avviker fra lovens utgangspunkt om fordelingsnøkkel basert på verdiforholdet mellom boligene, jf. brl. §5-19 første ledd. En annen fordelingsnøkkel skal da i tilfelle fremgå av bygge- og finansieringsplanen. Kjøper må antas å ha grunn til å regne med å få opplysninger om en annen fordelingsnøkkel enn det som er lovens utgangspunkt og prinsippene som da ligger til grunn for nøkkelen.

### 3.8.6 Endringer i byggekostnader og finansieringsplanen

Det hører ikke til sjeldenhetene at det er behov for endringer av finansieringsplanen eller at kostnadsoverskridelser forekommer underveis i utbyggingsprosjekter. Dette fører til utfordringer i formidling av opplysninger til potensielle kjøpere. Endringer foretatt etter det er inngått avtale med kjøpere reguleres av kjøpskontakten og bustadoppføringslova. Endres forhold som er omfattet av meglers informasjonsansvar, skal opplysningene formidles før det inngås kjøpsavtale.<sup>69</sup> Dette stiller krav til at salgsoppgaven og finansieringsplanen er å jour ift. løpende endringer som foretas. Dersom det ikke er blitt formidlet oppdaterte opplysninger i salgsoppgave/prospekt, vil det foreligge en opplysningssvikt i de tilfellene de endrede forholdene er omfattet av opplysningsplikt.

Når boligene selges til fastpris, vil i utgangspunktet ikke kostnadsoverskridelser i prosjektet medføre noen konsekvenser for kjøperne. Det kan likevel tenkes at det gjøres endringer som vil være mer kostbare å drifte, slik at felleskostnadene vil bli høyere. Selges derimot

---

<sup>69</sup> Se punkt 2.4 om tidspunkt for vurdering

borettslagsandeler etter selvkostprinsippet, så er opplysninger om eventuelle overskridelser av vesentlig betydning for kjøper.

### 3.8.7 Opplysninger om antall solgte andeler og andre kjøpere

Megler av prosjekterte leiligheter vil normalt sitte inne med informasjon om antall solgte andeler og hvem som har kjøpt disse. Det skal som nevnt opplyses om antall usolgte andeler etter emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 3. Risikoen en andelseier påtar seg for indirekte å måtte svare for andres mislighold av felleskostnader gir kjøper en interesse i å få opplysninger om forhold som gir økt risiko for slikt mislighold.

Det har ikke vært uvanlig at personer eller selskaper har avtalt med utbygger å kjøpe mange andeler i borettslag under oppføring før borettslaget er stiftet. Slike avtaler forutsetter ofte at andelene skal videreselges før hjemmelen til andelen overføres fra utbygger. Formålet med avtalene er å få finansieringen av prosjektet raskt på plass slik at byggingen kan igangsettes.

Borettslagslova §§ 4-1 og 4-2 gir begrensinger i hvem som kan eie borettslagsandeler som følger av brukereierprinsippet. Dersom selskaper eller privatpersoner avtaler å kjøpe mange andeler og videreselger kontraktsposisjonen før andelen overdras fra utbygger, er det høyst tvilsomt om dette rammes av disse begrensningene i borettslagslova.<sup>70</sup> Dette gjelder særlig hvis avtalene er inngått før borettslaget blir stiftet. Spørsmålet er ikke avklart etter gjeldende rett.

Dersom kontraktsposisjonen ikke videreselges og hjemmel til andelene blir overført fra utbygger til person eller selskap som ikke har rett til å eie andeler etter brl. §§ 4-1, 4-2 og 4-3, vil borettslaget kunne gi salgspålegg etter brl § 4-8. Borettslaget kan også nekte godkjenning av ny andelseier dersom godkjenning følger av vedtektene, jf. brl § 4-5

---

<sup>70</sup> Høringsnotat 2009 punkt 10.1

I praksis fører dette til at personer eller selskaper blir sittende med andeler de har rett til å kjøpe, men ikke lovlig kan eie. Borettslaget vil bli påført en større risiko ved at stor del av inntektene avhenger av en person eller ett selskaps betalingsevne. Risikoen vil være særlig stor dersom det er vanskelig å få solgt i et tregt boligmarked hvor borettslagsandelene kan oppnå negativ markedsverdi. Den aktuelle risikoen begrenses noe dersom borettslaget er knyttet til en forsvarlig sikringsordning.

Kommunal- og regionaldepartementet har forslått å innføre forbud mot denne type avtaler.<sup>71</sup> Inntil et slikt forbud eventuelt trer i kraft, vil opplysninger om økt risiko ved personer eller selskapet som har kjøpt eller overtatt flere andeler måtte anses å være omfattet av meglers opplysningsplikt etter hovedregelen i emgll. § 6-7 første ledd. Det er opp til meglers skjønn å vurdere hvordan opplysningen kan formidles på en forsvarlig måte. Alle opplysninger av vesentlig betydning skal likevel som hovedregel inntas i salgsoppgaven.

Det kan videre reises spørsmål om megler kan tenkes å ha opplysningsplikt om andre kjøperes økonomiske forutsetninger i lavinnskuddsborettslag hvor risikoen for mislighold i utgangspunktet er høy basert på veldig lavt innskudd, høy fellesgjeld og dermed følelse av svakere eierskapstilknytning. Det må være på det rene at megler ikke vil kunne formidle taushetsbelagte opplysninger om personlige forhold, men en megler vil trolig basert på erfaring og kunnskap danne seg et inntrykk av den konkrete risikoen det vil være i et borettslag basert på beboersammensetning og forhold knyttet til finansieringen. Dette blir nok å trekke meglers opplysningsplikt vel langt etter emgll. § 6-7 første ledd. Det kan imidlertid ikke utelukkes at det under særlige omstendigheter hvor megler får direkte spørsmål fra kjøper, må kunne anses forpliktet til å gi slike opplysninger i tråd med kravet til god meglerskikk i emgll. § 6-3.

---

<sup>71</sup> Høringsnotat 2009 - punkt 10.2

Det kan synes som at meglere gjerne tenker seg om to ganger før en tar på seg oppdrag som gjelder lavinnskuddsboliger fordi objektene kan være vanskelig å selge på grunn av økonomisk risiko og skepsis i markedet. Dette resulterer i at megler krever høyere vederlag for denne type oppdrag som en del av meglerens egen vurdering av risiko for å bli holdt ansvarlig og økte kostnader med flere visninger og lengre salgsperiode.

### 3.8.8 Etablering av festeforhold til allerede utbygd tomt

Kommunal- og regionaldepartementet er svært kritisk til slike festeforhold som synes opprettet for å øke fortjenesten for utbygger og ikke av nødvendighet.<sup>72</sup> Departementet har derfor sendt forslag om forbud mot å etablere festeforhold på utbygde eiertomter når bebyggelsen hovedsaklig skal benyttes til bolig ut på høring.<sup>73</sup>

I forbindelse med utbygging av enkelte lavinnskuddsprosjekter er det blitt etablert festeforhold for boliger på grunn som allerede er bygget ut, noe som gjør det komplisert å verdsette boligene og vanskelig å beregne fremtidige felleskostnader.<sup>74</sup> Borettslagsandelene vil kunne fremstå med lavere felleskostnader ved bruk av festekontrakter hvor det fastsettes en redusert festeavgift de første årene kombinert med avdragsfrihet på lån.<sup>75</sup> Omfanget slike kontrakter og forholdet til tomtefesteloven<sup>76</sup> kommer ikke klart frem av høringsnotatet. Begrunnelsen for forslaget avgrensing til utbygde eiertomter fremstår også som noe uklart. Dette særlig med tanke på at mange borettslag, som ikke nødvendigvis er havner under kategorien lavinnskuddsboliger, ligger på festede tomter uten at det er holdepunkter for å konkludere med at dette fører til mer problemer enn vanlig i festeforhold.

---

<sup>72</sup> Høringsnotat (2009) punkt 12.2.1

<sup>73</sup> Høringsnotat (2009) - punkt 12

<sup>74</sup> Høringsnotat (2009) punkt 12.1

<sup>75</sup> Høringsnotat (2009) punkt 12.2.1

<sup>76</sup> Lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106

Etter emgll. § 6-7 tredje ledd nr. 2 skal det uansett inntas beregning av felleskostnader ved utløp av avdragsfri periode. Det må da også legges til grunn at økning i festeavgift skal tas med i denne beregningen. Hvis økningen kommer på et senere tidspunkt, vil likevel opplysningsplikt måtte antas å følge av emgll. § 6-7 første ledd. Det kan stilles spørsmål om megler da vil bli ansvarlig for beregningen eller om det skal overlates til borettslaget ved forretningsfører.<sup>77</sup>

### 3.9 Forskriftshjemmel for ytterligere krav

Det gis i emgll. § 6-7 siste ledd hjemmel for departementet til å fastsette "nærmere regler" og "ytterligere krav" til hvilke opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven.

Finansdepartementet har benyttet fullmaktsadgangen til å blant annet stille krav til at salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om meglers registrerte navn, foretaksadresse og organisasjonsnummer i eiendomsmeglingsforskriften § 6-2. Det er likevel ingen kjente forskrifter som gir ytterligere krav eller presiseringen av meglers informasjonsansvar etter emgll. § 6-7.

Rosén og Thorsteinsen mener at forventningene til eiendomsmeglerne er noe dårlig tilgjengelig når det gjelder opplysningsplikter hjemlet i hovedreglen i emgll. § 6-7 første ledd. Det vil trolig være vanskelig å forutberegne rettstilstanden på punkter som forarbeidene har ment at meglernes skal utvikle i en skjerpene retning i tråd med at informasjon blir lettere tilgjengelig.<sup>78</sup> En oppklaring av hvilke kjerneopplysninger som pålegges å opplyse om etter hovedreglen vil kunne være positivt for å kunne lese rettstilstanden. En del av minstekravene kan også med fordel presiseres ytterligere i forskrift for å gjøre innholdet mer tilgjengelig.

---

<sup>77</sup> Se drøftelsen i punkt 3.5.2.1

<sup>78</sup> Rosén (2008) s. 304

## 4 Har eiendomsmegler en frarådningsplikt?

### 4.1 Innledende bemerkninger

At en kjøper klarer å betale innskudd eller kjøpesum for en borettslagsandel, betyr ikke nødvendigvis at han eller hun har forutsetninger for å klare de løpende felleskostnadene. Eiendomsmeglingsloven oppstiller ingen frarådningsplikt eller klar forpliktelse om å undersøke kjøpers økonomiske forutsetninger for dekke de løpende kostnadene.<sup>79</sup>

Opplysningspliktene skal i utgangspunktet være tilstrekkelig for at kjøper får nok informasjon om salgsobjektet til selv å fatte en veloverveid avgjørelse. Erfaring viser at ikke alle kjøpere er i stand til å ta en avgjørelse i tråd med egen betalingsevne. Dette er ikke nødvendigvis noe megler har risikoen for. Det kan likevel stilles spørsmål om meglers informasjonsansvar overfor kjøper inneholder en frarådningsplikt i særlige tilfeller der det fremstår som klart at kjøper ikke vil ha råd til å dekke fremtidige felleskostnader.

### 4.2 Rettslige utgangspunkter for frarådningsplikt

Etter oppdragsavtalen og kontraktsrettslige lojalitetsforpliktelser overfor oppdragsgiveren skal megler arbeide for å få den aktuelle boligen solgt. Å fraråde interessenter å kjøpe boligen en skal selge vil kunne legge hindringer for et mulig salg eller føre til at det oppnås lavere pris. Det kan derfor tenkes at megler ved eventuell frarådning medfører et økonomisk tap han kan holdes erstatningsansvarlig for av oppdragsgiver.

---

<sup>79</sup> Plikt til å undersøke kjøpers finansiering er et annet spørsmål som ikke vil drøftes her.

Eiendomsmeglingslovutvalget vurderte i arbeidet med ny lov om det skulle innføres regler som pålegger megler i større grad å vise omsorg for at budgiverne ikke strekker seg lenger enn forsvarlig og om en eventuell frarådningsplikt skal gjelde om boligen er nødvendig for å dekke budgivernes behov. En lovfestet frarådningsplikt ble avvist av utvalget med henvisning til at behovet er ivaretatt av plikten bankene har etter finansavtaleloven § 47 til skriftlig å fraråde låneopptak dersom økonomisk evne eller andre forhold hos lånetakeren skulle tilsi at en bør revurdere.

Det uttales videre at "megleren bør heller rette fokus mot at det gis så fullstendige opplysninger som mulig om objektet. ... heller ikke med tanke på andre situasjoner bør det lovfestes en frarådningsplikt for megler. De alminnelige reglene om god meglerskikk vil imidlertid kunne komme inn."<sup>80</sup>

Det rettslige utgangspunktet blir etter dette at det ikke kan oppstilles noen alminnelig frarådningsplikt for eiendomsmeglere. Unntak kan likevel tenkes i den grad det foreligger særlige forhold som medfører at ikke å fraråde et kjøp vil være i strid med god meglerskikk.

#### 4.3 Vurdering med utgangspunkt i dom fra Oslo tingrett

I dom avsagt av Oslo tingrett den 19. november 2008<sup>81</sup> ble en eiendomsmegler holdt erstatningsansvarlig for ikke å ha overholdt sin omsorgsplikt ved ikke å fraråde en japansk alenemor å kjøpe en borettslagsandel. Dommen er anket og ikke rettskraftig. Den vil derfor ha liten rettskildemessig verdi før dommen eventuelt skulle bli stadfestet av Lagmannsretten. Kjøpsavtalen ble inngått før den gjeldende eiendomsmeglingslov trådte i kraft.

---

<sup>80</sup> NOU 2006: 1 s. 126-127

<sup>81</sup> 08-062244TVI-OTIR/02

Saken gjaldt kjøp av andelsleilighet i et prosjektert borettslag i Vika i Oslo. Andelen ble kjøpt for 885 000 kroner med tilknyttet fellesgjeld på 2 765 000 kroner. Stipulerte felleskostnader var 8 665 kroner med utgangspunkt i en rente på 3,35 % p.a. og 5 års avdragsfrihet. Felleskostnadene var som følge av rentestigning allerede ved kontraktsignering steget til 8665 kroner og på overtakelsestidspunktet 17 034 kroner. Retten la til grunn at kjøper hadde fortalt megler om egen lønn og livssituasjonen som alenemor og nyansatt i en statlig stilling. Det ble også lagt til grunn at megler ikke hadde lagt frem beregninger av kostadsnivået ved økt rente, slik at kjøper ville forstått at sannsynligheten var stor for at kostnadene ville øke mer enn hun ville klare. Retten la videre til grunn at megler hadde vært uaktsom ved ikke å analysere alenemorens økonomiske situasjon.

Det kan ikke utelukkes at megler i denne saken har opptrådt i strid med god meglerskikk og informasjonsansvaret etter forrige eiendomsmeglingslov (og gjeldende eiendomsmeglingslov). Spørsmålet blir da som dommen nevner, om megler har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Den videre begrunnelsen for domsavsigelsen er derimot ganske oppsiktsvekkende.

Det er riktig at forarbeidene ikke direkte tar stilling til situasjonen hvor bankenes frarådningsplikt ikke vil aktualiseres. Det gis i forarbeidene derimot uttrykk for at det heller ikke "i andre situasjoner bør lovfestes en frarådningsplikt for megler".<sup>82</sup> Dette kan tale for at utvalget også vurderte denne situasjonen da de fattet konklusjonen om å ikke foreslå lovfesting av frarådningsplikt for meglere.

Tingretten anvender videre RG 2007 s. 1145 for å underbygge dommen. Denne saken gjelder omsorgsplikt megler har overfor selger til å undersøke kjøpers finansiering av kjøpesummen og eventuelt fraråde å akseptere bud ved tvil om kjøpers betalingsevne. Saksforholdet kan vanskelig overføres til en situasjon der kjøper har finansieringen i orden,

---

<sup>82</sup> NOU 2006: 1 s. 126-127



men det kan knyttes tvil til om kjøper vil klare å betjene de løpende felleskostnadene som faller på ham selv som andelseier.

Kravet til god meglerskikk er en rettslig standard som på selvstendig grunnlag kan gi hjemmel for opplysningsplikt om særlige forhold i konkret foreliggende tilfeller. Det er en rekke forhold i denne saken som tilsier at det trolig ville vært mer nærliggende å konkludere med uaktsom mislighold av opplysningsplikt iht. kravet om god meglerskikk som grunnlag for erstatningsansvar. Dette fremfor erstatningsansvar "for ikke å ha oppfylt sin omsorgsplikt, ved ikke å fraråde [kjøper] å kjøpe leiligheten". Resultatet vil derimot kunne bli det samme.

Forbrukerrådet synes også å trekke denne dommen noe langt når de uttaler: "Dersom dommen blir stående innebærer den at når du som potensiell boligkjøper forteller megleren om din økonomiske situasjon, kan du forvente at megleren frarår kjøpet dersom du ikke har økonomi til å håndtere de økonomiske forpliktelsene kjøpet innebærer."<sup>83</sup>

Det kan nok tenkes at en tenkt frarådningsplikt vil kunne virke som et vern av kjøperen mot egen dumdristighet. Borettslagene vil også være tjent med at andelseierne har økonomiske forutsetninger for å betjene sin del av felleskostnadene. Det er uansett svært usikkert om dommen blir stående og om en eventuell stadfestelse av erstatningsansvar for megler vil skje på samme grunnlag.

---

<sup>83</sup> <http://forbrukerportalen.no/Artikler/2008/1228401075.36>

## **5 Avsluttende bemerkninger**

Bruk av eiendomsmegler ved salg av bolig er ikke lovpålagt. Det er likevel i samfunnets og normalt også partenes interesse, at eiendomshandelen skjer i ordnede former med bistand av profesjonell tredjemann. Den nye eiendomsmeglingsloven skjerper ikke bare kravene til meglernes opplysningsplikter, men stiller høyere kompetansekrav til megler og eventuelle medhjelpere og strengere krav til meglerforetakene. Dette må antas å øke kvaliteten på eiendomsmeglingstjenster.

Ut fra samfunnsøkonomiske betraktninger kan det være aktuelt å spørre om de omfattende kravene egentlig lønner seg. Omfattende krav til bransjen og et strengt informasjonsansvar med fare for å holdes ansvarlig ved opplysningssvikt, vil føre til økte kostnader for bransjen. Noen må betale for de økte kostnadene og all erfaring tilsier at dette pulveriseres ved økte vederlag for eiendomsmeglingstjenester. Det blir da forbrukerne som må ta regningen til slutt. Blir kostnadene for høye vil færre velge å benytte eiendomsmegler. Det er derfor viktig at det opprettholdes en balanse mellom de krav som stilles og at kostnadene kan holdes på et rimelig nivå.

Det er likevel et åpenbart behov for at en regulering av bransjen for å legge til rette for en trygg omsetning der den vanlige kjøper sikres tilstrekkelig informasjon. Den enkelte kjøpers kunnskaper om eiendomshandel og forutsetninger vil alltid være ulike. Klare lovregler om meglers opplysningsplikter vil bidra til at alle får de opplysningene en trenger for å treffe en fornuftig kjøpsbeslutning. Eiendomsmeglingsloven er derimot ikke så tydelig i oppstilling av hva som inngår i opplysningsplikten. Hovedreglen om informasjonsansvar og kravet til god meglerskikk gjør regelverket fleksibelt, men minstekravene kunne vært langt klarere. Det er uheldig at enkelte av minstekravene er såpass utydelige at det er

vanskelig å hente ut hvilke konkrete opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven ut fra lovteksten.

Det må påregnes noe tid før bransjen har klart å tilpasse virksomheten til den nye loven. Bransjepraksis og rettspraksis vil etterhvert også bidra til en klargjøring der bestemmelsene er uklare. Det kan synes som den enkelte megler forholder seg i større grad til interne retningslinjer i foretakene enn lovens bestemmelser. Meglerforetakene søker løpende å tilpasse disse rutinene til god meglerskikk og gjeldende lover. Det viser likevel noe motvilje mot å gå lengre i tilpasningen til det den nye loven enn ytterst nødvendig. Dette kan nok tenkes at uklar rekkevidde av emgll. § 6-7 første ledd og usikkerhet knyttet til minstekravene, gjør at foretakene ønsker en avklaring av rettstilstanden hos domstolene før de tilpasser egne rutiner. Lovstrukturen er utformet slik at dersom bransjen går lenger enn det som uttrykkelig fremgår av pliktene, så blir det etterhvert måtte anses som plikt etter kravet til god meglerskikk. Det må være på det rene mange meglere synes informasjonsansvaret som oppstilles er i strengeste laget ift. hva som er praktisk for effektiv gjennomføring av oppdrag.

Kommunal- og regionaldepartementets forslag til lovendringer for å vise handlingskraft ift. spørsmålet om lavinnskudsboliger gir noen oppklaringe, men endringsforslagene gjelder først og fremst for stiftelse av nye borettslag. Det er ikke foreslått store endringer i eiendomsmeglingsloven, men en rekke spredte tiltak for som kan tenkes å gjøre det lettere for meglerne å samle inn informasjon. Det kan ikke utelukkes at ordlyden i minstekravene bør klargjøres ytterligere og ut over departementets forslaget om synliggjøring av totalpris som inkluderer andel fellesgjeld ved formidling av prisinformasjon. Etablering av en eventuell statlig sikringsordning som omfatter lavinnskuddsborettslagene som ikke tilfredstiller vilkårene for andre sikringsordninger og eventuell sikring av eksisteringen ordninger, er trolig det vil kunne ha størst betydning for å redusere økonomisk risiko for borttettlsagboliger med høy fellesgjeld. Dette er derimot ikke omfattet av dette høringsnotatet, men det vil komme forslag fra et eget utvalg som har fått mandat til å foreslå endringer og nye tiltak.

## 6 Litteraturliste

- Arntsen, Dag Rune, Sverre Bugge og Tore Johannesen: *Høyt og lavt - En undersøkelse om boliger i borettslag med lave innskudd og høy fellesgjeld*, NBBL 2006
- Barlindhaug, Rolf, Kim Astrup og Berit Nordahl: *Lavinnskuddsboliger – En felle for boligkjøpere?*, NIBR-rapport 21.01.2009
- Bjaaland, Marianne Raa og Jan-Erik Nielsen: *Eiendomsprosjekter*, Oslo 2009
- Bergsåker, Trygve, Ingvild Ericson og Monica Viken: *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven*, Oslo 2007
- Brækhus, Sjur: *Meglerens rettslige stilling*, Bergen 1946
- Kredittilsynet: *Samlet rapport etter stedlige tematisyn, 5/2008*  
[http://www.kredittilsynet.no/archive/markedsavd\\_pdf/01/05/Rappo060.pdf](http://www.kredittilsynet.no/archive/markedsavd_pdf/01/05/Rappo060.pdf)
- Lilleholt, Kåre: *Avtale om ny bustad*, Oslo 2001
- Lilleholt, Kåre, , Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs: *Borettslovkommentaren*, Stavanger 2006
- Rosén, Karl og Dag Torsteinsen: *Eiendomsmegling*, 2. utgave Oslo 2008
- Wyller, Christian Fr.: *Boligrett*, 5. utgave Stavanger 2009

### *Forarbeider*

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 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) | Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling   |
| Høringsnotat 2009           | Oppfølging av statssekretærutvalgets forslag til lovendringer for å forebygge problemer med lavinnskuddsborettslag<br>( <a href="http://www.regjeringen.no/krd">www.regjeringen.no/krd</a> ) |

*Domsregister*

08-062244TVI-OTIR/02

HR 2008-1138-A

LE-2008-068252

RG 2007 1145

*Annet*

Norges eiendomsmeglerforbund: *Etiske regler*, [Avlest 24. april 2009] ([www.nef.no](http://www.nef.no))

Norges eiendomsmeglerforbund mf.: *Bransjenormen for markedsføring av bolig*, 12/ 2008

[http://www.nef.no/asset/1945/1/1945\\_1.pdf](http://www.nef.no/asset/1945/1/1945_1.pdf)

Norge eiendomsmeglerforbund: *Veileder til salgsoppgave*, 12/2007 ([www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no))