

# EIENDOMSMEGLERS PLIKTER VED OPPGJØRSOPPDRAG



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 633  
Leveringsfrist: 25.04.12  
Til sammen 17491 ord

24.04.2012

# INNHALDSFORTEGNELSE

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Problemstilling og avgrensning	1
1.2	Bransjens utvikling i korte trekk	2
1.3	Hjemmel for å utøve oppgjørsoppdrag, herunder eiendomsmegling	5
1.3.1	Oppgjørsoppdrag - lovfestet i eiendomsmeglingsloven § 1-2 annet ledd	7
1.4	Rettskilder- og metodiske problemstillinger	9
1.4.1	Lovgivning	9
1.4.1.1	Formålsbestemmelsens betydning for lovteksten	10
1.4.2	Forarbeider	11
1.4.3	Juridisk litteratur	12
1.4.4	Rettspraksis	12
1.4.5	Bransjepraksis	13
1.4.5	Reklamasjonsnemda	15
1.5	Videre fremstilling	16
<u>2</u>	<u>EIENDOMSMEGLERS PLIKTER VED OPPGJØRSOPPDRAG</u>	<u>17</u>
2.1	Innledning	17
2.2	Oppdragsavtalen	17
2.2.1	Oppdragsavtalens betydning for oppgjørsoppdraget	18
2.2.2	Selve oppjøret	21
2.3	Meglerens omsorgsplikt ved oppgjørsoppdrag	22
2.3.1	Innledning	22

2.3.2	Begrepet omsorg	22
2.3.3	For hvem vil megleren ha omsorgsplikt?	23
2.3.4	Megleren - kjøperen eller selgers mann?	23
2.3.5	Hvilken omsorg kan partene forvente?	24
2.4	God meglerskikk - aktsomhetsnormen	26
2.4.1	Innledning- hva er god meglerskikk?	26
2.4.2	Aktsomhetsnormen	27
2.4.3	Er aktsomhetsnormen u/lovfestet rettslig standard?	28
2.4.4	Hva er god meglerskikk ved oppgjørsoppdrag?	28
2.5	Meglernes undersøkelses- og opplysningsplikt ved oppgjørsoppdrag	31
2.5.1	Innledning	31
2.5.2	Eiendomsmeglingsloven § 6-7	31
2.5.2.1	Første ledd	31
2.5.2.2	Annet ledd	34
2.5.3	Eiendomsmeglingsloven § 6-3 innvirkning på § 6-7	38
2.6	Meglernes plikter i forbindelse med det økonomiske oppgjøret	40
2.7	Meglernes plikter ved utforming av kontrakt	43
2.8	Eiendomsmeglernes krav på vederlag ved oppgjørsoppdrag	45
2.9	Eierskifteforsikring ved oppgjørsoppdrag?	46
<b>3 EIENDOMSMEGLERS ANSVAR</b>		<b>48</b>
3.1	Innledning	48
3.1.1	Nærmere om eiendomsmeglernes profesjonsansvar	49
3.2	Ansvarsgrunnlag	50
3.2.1	Den objektive side	51
3.2.2	Den subjektive side	55
3.3	Økonomisk tap	56
3.4	Årsakssammenheng	58

4 OPPSUMMERING

60

---

LITTERATURLISTE

62

---

LISTER OVER TABELLER OG FIGURER M V

A 65

---

## 1 INNLEDNING

I dagens Norge er boligen det mest verdifulle formuesgodet en person kan ha. De fleste vil ha kontakt med en profesjonell tredjepart i meglerrollen for bistand ved kjøp og salg av bolig. Av forarbeider til lov om eiendomsmegling, 29. juni 2007 nr. 73 går det frem<sup>1</sup>:

*”Eiendomsmeglere utøver en samfunnsmessig viktig funksjon, og de fleste mennesker kommer i kontakt med en eiendomsmegler en eller flere ganger i løpet av livet.*

*Eiendomstransaksjoner omfatter gjerne store økonomiske verdier, og for mange er kjøp og salg av bolig den største enkeltransaksjonen de noensinne vil foreta”.*

Per dags dato anerkjenner eiendomsmeglingsloven to typer oppdrag. For det første fullt megleroppdrag hvor meglerens hovedoppgave er å bringe selger sammen med kjøper, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2.<sup>2</sup> For det andre oppgjørsoppdrag hvor selger selv har funnet kjøperen, og ønsker bistand med oppjøret, jf. eiendomsmeglingsloven § 1-2 andre ledd<sup>3</sup>. Sistnevnte vil være tema for denne oppgaven.

Passusen *”med eiendomsmegling menes å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør”* gjør det klart at loven omfatter oppgjørsoppdrag.<sup>4</sup> Oppgjørsoppdrag forutsetter at det foreligger bindende avtale mellom partene i handelen. I tillegg til å forestå oppjøret bidrar ofte eiendomsmegleren med kontraktsutforming. Oppgjørsoppdrag med eller uten skrivning av kontrakt faller inn under lovens § 1-1 første ledd, jf. § 1-2 annet ledd.

1.januar 2010 trådte ny forskrift om boligannonsering i kraft.<sup>5</sup> Forskriften var et resultat av press fra blant annet Forbrukerrådet, og de har fortsatt ønske om at selvverktøy kan tilbys forbrukere.<sup>6</sup> De ønsker lavere kostnader og flere valgmuligheter for forbrukerne med

---

<sup>1</sup> Ot. prp. nr 16 – 2006-2007.

<sup>2</sup> LOV 2007-06-29 nr. 73: Lov om eiendomsmegling.

<sup>3</sup> Forbrukerrådets brev til Finanstilsynet 02.09.2010.

<sup>4</sup> Vil komme tilbake til oppgjørsoppdrag i pkt. 2.

<sup>5</sup> Forskrift 2009-09-09-1169.

<sup>6</sup> Artikkel NA24.no: <http://www.na24.no/article3079726.ece>.

alternative meglingstjenester. Med privat boligsalg forstås i denne sammenheng eiendomshandel uten at megler bistår med markedsføring og selve salgsprosessen. Selv om loven har åpnet for privat boligsalg, er privatpersoner avhengig av bistand av fagpersoner når det gjelder gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret, jf. eiendomsmeglingsloven § 4-5. Etter at forskriften trådte i kraft har oppgjørsoppdrag blitt mer aktuelt for forbrukerne. Nettstedet finn.no åpnet for at private kunne annonsere boliger via nettsiden deres selv. Mange synes det er forbundet stor risiko med å selge selv. Særlig de tekniske, juridiske og økonomiske utfordringene er selgernes bekymring. Ved oppgjørsoppdrag kan forbrukerne søke delvis bistand hos megler når det gjelder oppgjør og kontraktsutforming. Flere og flere foretak utfører oppgjørsoppdrag og antallet oppgjørsoppdrag vil sannsynligvis øke i fremtiden.<sup>7</sup> Det er derfor av interesse å klarlegge meglers plikter ved oppgjørsoppdrag og ansvaret som inntreffer ved brudd fra meglers side.

## 1.1 PROBLEMSTILLING OG AVGRENSING

Opgavens overordnede problemstilling er ”eiendomsmeglernes plikter ved oppgjørsoppdrag”.

Hva gjelder eiendomsmeglers plikter er disse knyttet til;

- (1) omsorgsplikt<sup>8</sup>,
- (2) undersøkelses- og opplysningsplikt<sup>9</sup> og
- (3) kravet til god meglerskikk.

Jeg vil også belyse eiendomsmeglers ansvar som oppstår ved brudd på pliktene gjennom juridisk teori og gjeldende rettspraksis.

For å presisere nærmere vil jeg først omtale bransjens utvikling i korte trekk de siste årene, aktuelle rettskilder og definere hjemler og begreper som er viktig for videre drøfting av oppgjørsoppdrag. Videre vil jeg behandle pliktene som oppstår ved oppgjørsoppdrag (som

---

<sup>7</sup> Har etterspurt statistikk hos både Eiendomsmeglerforbundet og SSB. I følge artikkel hos VG er tendensen økende (basert på tall fra finn.no).

<sup>8</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-3

<sup>9</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-7

nevnt 1, 2 og 3). Og i siste del vil meglerens ansvar som følge av brudd på pliktene bli fremstilt, herunder meglerens profesjonsansvar. Plikter og ansvar som oppstår for egne oppgjørsforetak som tar på seg oppdrag som kontraktsmedhjelpere for eiendomsmeglingsforetakene vil ikke behandles. Oppgaven vil ta for seg oppgjørsoppdrag i forbrukerøyemed.<sup>10</sup>

## 1.2 BRANSJENS UTVIKLING I KORTE TREKK

I Norge er de første meglerne forbundet med Olav den helliges saga. Eiendomsmegling slik vi kjenner den som egen næring kan godt tidfestes med industrialisering og folks flytting inn til byene.<sup>11</sup>

Antall eiendomsmeglere har ekspandert i takt med samfunnets utvikling de siste tiårene. I dag selges om lag 7 av 10 boliger ved bruk av eiendomsmegler.<sup>12</sup> Verdien på eiendommene meglerne forvalter har steget de siste årene, som vi ser av figurene. I 2011 ble det tinglyst eiendom for 302 300 millioner kroner<sup>13</sup>, som er en økning fra 2010 med omsetning for 262 505 millioner kroner. Antallet formidlinger via eiendomsmeglere og advokater i 2010 var om lag 135 000.<sup>14</sup> Bransjen og meglerne har fått mer ansvar regulert i lovgivningen enn tidligere, men på enkelte områder er ikke pliktene og ansvaret regulert detaljert, særlig når

---

<sup>10</sup> Eiendomsmeglingsloven § 1-3 annet punktum: "Med forbrukerforhold i loven her menes tilfeller der oppdragsgiveren er fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet".

<sup>11</sup> Andersen. 2007. Side 25.

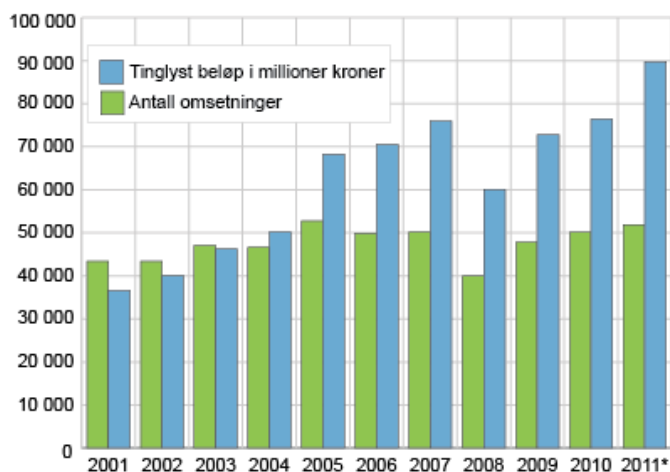
<sup>12</sup> Norges eiendomsmeglerforbund. [www.nef.no](http://www.nef.no).

<sup>13</sup> Statistisk sentralbyrå.

<sup>14</sup> Finanstilsynets artikkel om antall formidlinger: [http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2\\_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/](http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/)

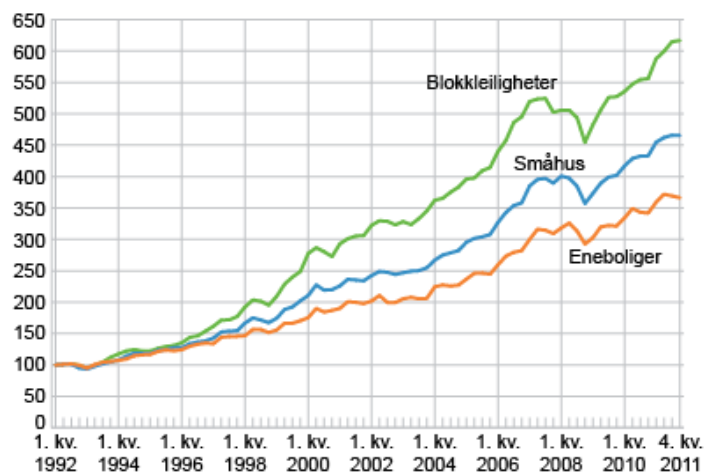
det gjelder oppgjørsoppdrag.

Tinglyst omsetning av fast eiendom. 2000-2011\*. 4. kvartal



Figur 1<sup>15</sup>: Viser tallene av tinglyste eiendomshandler i fjerde kvartal 2011, sammenlignet med tidligere år. Det viser en enorm vekst når det gjelder verdien eiendomsmeglere forvalter. Verdt å merke seg er at antall formidlinger har vært nokså stabile siden 2001. Dette gjør også at prisene på bolig går opp.

Boligprisindeksen, etter boligtype. 1. kvartal 1992-4. kvartal 2011. 1. kvartal 1992=100



Figur 2<sup>16</sup>: Viser boligprisene fra 1992 til 2011. Prisveksten er enorm. Dette fører blant annet til at meglers vederlag øker i takt med prisstigningen (avhengig av fastsetting av vederlag, men tradisjonelt).

<sup>15</sup> Statistisk sentralbyrå.

<sup>16</sup> Statistisk sentralbyrå.



Flere og flere aktører ønsker å tilby oppgjørsoppdrag, som et alternativ til rene salgsoppdrag. Dette kan sees på som et resultat av den nye forskriften om privat salg og annonsering. De fleste større meglerforetak tilbyr i dag oppgjørsoppdrag, men reklamerer ikke aktivt for det. Det er kommet flere foretak de siste årene som primært baserer på de som ønsker å selge selv, men ønsker bistand med oppgjør og kontraktsutforming. Per dags dato, 20.04.12 ligger det 479 eiendommer annonsert privat på finn.no. På samme tid i fjor lå det 346 boliger ute på finn.no annonsert av private.<sup>17</sup> I 2010 valgte 1870 nordmenn å ordne med boligsalg på egenhånd.<sup>18</sup> Det er en tendens til at boliger som ligger landlig til, ofte annonseres privat.<sup>19</sup> Norges takseringsforbund har kommet frem til at det i snitt koster 100.000 kroner å selge boligen via et meglerforetak.<sup>20</sup> Ved å selge selv må forbrukeren ut med rundt 20.000 kroner i annonserings-, og oppgjørskostnader. Det kan med andre ord være penger å tjene på å selge privat. Likevel er det flere faktorer som spiller inn på om sluttsammen vil være den samme ved privatsalg kontra salg med bistand fra megler. Eiendommens geografiske beliggenhet, markedsføring, budrunde og antall interessenter er faktorer som må vurderes. Det er mange variabler det på forhånd ikke er lett å forutse. Slik det ser ut er oppgjørsoppdrag kommet for å bli, og oppgavens tema og problemstilling er særdeles aktuell både når det gjelder nåtid og fremtid.

### 1.3 HJEMMEL FOR Å UTØVE OPPGJØRSOPPDRAG

Det følger av eiendomsmeglerloven § 2-1 første ledd at kun foretak med tillatelse fra Finanstilsynet, og advokater med norsk advokatbevilgning kan drive eiendomsmegling.

I tillegg kreves det at selskapet må være organisert som aksjeselskap, allmennaksjeselskap, boligbyggerlag eller utenlands foretak registrert i foretaksregisteret, jevnfør (heretter jf.) eiendomsmeglerloven § 2-4 jf. § 2-3. Eiendomsmeglerloven er preseptorisk<sup>21</sup> med mindre noe annet fremgår av den enkelte bestemmelse i loven. Utenfor forbrukerforhold kan

---

<sup>17</sup> <http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10082563>

<sup>18</sup> <http://www.vg.no/dinepenger/artikkel.php?artid=10082563>

<sup>19</sup> Med landlig forstås her; ikke sentrumsnært.

<sup>20</sup> Eiendom med verdi 2,5 millioner kroner.

<sup>21</sup> Med preseptorisk forstås at rettsregler er bindende, og at de ikke kan fravikes av sedvane, kutymmer, bransjepraksis eller avtale mellom partene.

lovens fravikes (jf. §§ 6-4, 6-5, 7-1, 7-2 første til tredje ledd, 7-4 og 8-8). Forbrukere anses som enhver fysisk person.<sup>22</sup>

Det er Finanstilsynet som utsteder godkjenning av foretak. Meglervirksomheten er konsesjonsstyrt, og det er opp til Finanstilsynet å avgjøre hvem som får drive eiendomsmegling eller ikke.<sup>23</sup> Deres funksjon som forvaltningsorgan blir ofte praktisert ved rundskriv.<sup>24</sup>

Loven har sitt stedlige virkeområde ved ”eiendomsmeglingsvirksomhet som utøves i Norge. Videre kan Kongen avgjøre om loven også skal gjelde Svalbard og Jan Mayen.<sup>25</sup> Det innebærer at ingen kan drive eiendomsmegling i Norge uten norsk bevilgning og tilsyn. I utlandet gjelder landenes egne regler for å drive eiendomsmegling for norske statsborgere. Det forhindrer dermed ikke omsetning av boliger utenfor Norge, men det de aktuelle lands regler kommer til anvendelse, samt at meglerens forventes å overholde det vi etter norsk bransjepraksis anses for god.

Lovens saklige virkeområde følger av § 1-2 som er hovedregelen om hva som kan betegnes som eiendomsmegling. Etter bestemmelsen er omsetning av rett til fast eiendom som går via mellommann, eiendomsmegling i lovens forstand.<sup>26</sup> Omsetningen må ha skjedd via mellommann og det må dreie seg om faktisk og rettslig rett til fast eiendom. Det vil si ved tredjemanns regning og risiko. Med tredjemanns regning og risiko forstås det at mellommannen ikke har risikoen for tap eller vinning som følge av eiendomstransaksjonen. Provisjon i forbindelse med salget vil ikke ha betydning her.<sup>27</sup> Med omsetning forstås kjøp og salg av eiendom. Videre kan også overdragelser i form av gave, arv eller andre rettigheter innen fast eiendom omfattes.<sup>28</sup>

---

<sup>22</sup> Jf. forbrukerkjøpsloven § 1.

<sup>23</sup> Finanstilsynets artikkel om eiendomsmegling:  
<http://www.finanstilsynet.no/no/Venstremeny/Forbrukerinformasjon/Eiendomsmegling/>

<sup>24</sup> Bergsåker, Omsorgsplikt og god meglerskikk – Eiendomsmegling, Oslo 2010. s. 66.

<sup>25</sup> Eiendomsmeglerloven § 1-2 første ledd.

<sup>26</sup> § emgll. 1-2 annet ledd.

<sup>27</sup> Regjeringens høringsnotat til NOU: 2006 side 1.

<sup>28</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 36.

Med eiendomsmegler forstås meglere med eiendomsmeglerbrev, som kan stå som ansvarlige meglere ved et oppdrag, jf. eiendomsmeglerloven § 6-2. Eiendomsmeglerbrev oppnås etter loven ved at alle vilkårene i eiendomsmeglingsloven § 4-2 (1) oppfylles, i tillegg til at det foreligger politiattest etter § 4-2 (2). Brevet utstedes av Finanstilsynet dersom vilkårene er oppfylt. Vilrårene i § 4-2 er:

1. Anses som egnet til å drive eiendomsmeglervirksomhet.
2. Har bestått godkjent embetseksamen, jfr. Forskrift § 4-1.
3. Har minst to års praksis erfaring etter bestått eksamen.
4. Er myndig (etter loven 18 år).
5. Er i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de blir likvide.

Vil i oppgaven bruke eiendomsmegler og megler om hverandre.

### 1.3.1 OPPGJØRSOPPDRAG – LOVFESTET I EIENDOMSMEGLINGSLOVEN § 1-2 ANNET LEDD

Oppgjørsoppdrag<sup>29</sup> er ansett som mellommannsvirksomhet etter lov om eiendomsmegling § 1-2 annet ledd nr. 1. Loven forutsetter i § 1-2 som grunnvilkår at den kun kommer til anvendelse ved mellommannsvirksomhet ved omsetning av rett til fast eiendom. Av forarbeidene til eiendomsmeglerlov av 1989 ble særlig to vilkår vektlagt. For det første må omsetningen være for tredjemanns regning og risiko, og for det andre må det dreie seg om omsetning av rett til fremmed fast eiendom.<sup>30</sup> Med fremmed fast eiendom forstås fast eiendom som ikke tilhører mellommannen. Herunder er ikke salg av egen eiendom, salg av et selskaps eiendom foretatt av den som har rett til å representere selskapet mellommann.<sup>31</sup> I tillegg er den omsetningen mellommannen medvirker til for tredjemanns risiko.<sup>32</sup> Etter loven menes mellommann å forestå oppgjør, omsetning av fast eiendom, leie – og festekontrakter, eierseksjoner, ideelle andeler av

---

<sup>29</sup> se pkt. 2

<sup>30</sup> NOU 1987:14 s. 46

<sup>31</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 167 flg.

<sup>32</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 167 flg.

fast eiendom, aksje – og andelsboliger og ikke børsnoterte selskap der eiendom er et vesentlig aktiver.<sup>33</sup>

Unntakene finnes i §§ 1-2 (4) og 1-2 (5). Eiendomsmeglingsloven § 1-2 gjelder også det norske fastlandet, om mulig utvidet til Jan Mayen og Svalbard. Unntakene i eiendomsmeglingsloven § 1-2 fjerde ledd gjør det klart at formidling om avtale om utleie av hytte eller privatbolig, eller rom i fritidsformål ikke er eiendomsmegling. Av lovens ordlyd følger det at det ikke vil være mulig å gjøre avtale om oppgjørsoppdrag hvor det er snakk om utleie av eiendommer med ”fritidsformål”. Av femte ledd følger det at tjenester som utøves for samme konsern<sup>34</sup>, eller for foretak innen en samme gruppe med tilsvarende tilknytning mellom foretakene, dersom den aktuelle bolig ikke er brukt delvis til bolig eller fritidsformål.

Oppgjørsoppdrag omfattes som nevnt av eiendomsmeglingsloven § 1-2 første ledd nr. 1. Oppdragene kan utføres av foretak som faller inn under eiendomsmeglingsloven § 2-1, også advokater kan utføre oppgjørsoppdrag så lenge de har særskilt sikkerhet etter § 2-5. Unntaket er at også banker kan utføre oppgjørsoppdrag etter bestemmelsen annet ledd. Ved utforming av ny lov var det ulike oppfatninger rundt bankenes adgang til å utføre oppgjørsoppdrag. Flere instanser uttalte under høringen at det medfører ulemper ved å videreføre/åpne for at banker og advokater kan utføre rene oppgjørsoppdrag. Slik jeg ser det kan det etter effektivitetshensynet være fordelsmessig å la advokater som skal foreta et skifte, også foreta oppgjør – samtidig som det vil være til hjelp for lånekundene i banker å overta en bolig ved for eksempel arv eller gave ved at banken utfører oppgjøret. Tradisjonen tro følger det også at banker at eiendomstransaksjon har vært en del av virksomheten for banker. Det kreves også for bankenes del at det er utstedt bevilgning og særskilt forsikring for å dekke eventuelle tap.

---

<sup>33</sup> Lov om eiendomsmegling, § 1-2 femte ledd.

<sup>34</sup> jf. aksje og allmennaksjeloven § 1-3.

Eiendomsmeglerlovens saklige virkeområde begrenses også i mellommannsbegrepet. Avgrensingen er regulert i eiendomsmeglerloven § 1-2. Dersom vilkårene ikke oppfylles omfattes ikke eiendomsoverdragelsen av loven.

## 1.4 RETTSKILDE- OG METODISKE PROBLEMSTILLINGER

### 1.4.1 Lovgivningen

Lovgivningen er utgangspunktet for alle juridiske rettsområder. Oppgjørsoppdrag faller inn under eiendomsmeglingsloven 27. juni 2007 nr. 73. Lovgivningen fremstår som relativt ny, og med manglende rettspraksis på området vil lovgivningen bli sentral. Enkelte bestemmelser i loven fremstår som skjønnsmessig og vag, og det kan metodisk være en utfordring å kartlegge de grenser lovgivningen setter i forhold til oppgjørsoppdrag. Spesielt når det gjelder rettslige standarder (eksempelvis god skikk standarden) kan det by på utfordringer. Lovgivers ønske ved rettslig standard er å takle endrede forhold i samfunnet og bransjen. Bransjepraksis får dermed betydning for de rettslige standardene på området. Samfunnet stiller for øvrig krav, som vil påvirke de rettslige standardene i lovgivningen. Når det gjelder rettslige standarder, kan de spesielt by på problemer når de er ulovfestet. Ulovfestede regler kan være vanskelige å tolke – og i mangel på klare Høyesterettsdommer, vil særlig forarbeide til lovgivningen ha betydning. Lovens ordlyd vil også være et naturlig utgangspunkt når lovgivningen er såpass ny. Ved å se hen til tidligere rettspraksis på området kan det trekkes paralleller. Analogisk anvendelse av rett på andre områder kan også være aktuelt. Et godt eksempel her er tolkning av den rettslige standarden god forretningsskikk – som kan sees i sammenheng med tolkningen av god meglerskikk. Ulovfestet rett er ofte oppstått som følge av klare høyesterettsdommer – gjerne prejudikater på et rettsområde. Et godt eksempel her er Fearnleydommen<sup>35</sup>, som jeg vil komme tilbake til.

De bestemmelser jeg vil gå inn på i lovgivningen vil dreie seg om pliktene som oppstår for meglerens del når han eller hun etter loven; å ”forestå oppgjør”, jfr. passus

---

<sup>35</sup> Rt. 2003 side 400.

eiendomsmeglerloven § 1-2 annet ledd. Særlig bestemmelsene §§ 6-3 og 6-7 vil bli belyst i den videre fremstillingen. I tillegg vil §§ 6-8 og 6-9 ha betydning for fremstillingen.

Når det gjelder eiendomsmeglers erstatningsansvar reguleres det ikke av loven. Det er forankret i det ulovfestede profesjonsansvaret. Utgangspunktet for bedømmelse av eiendomsmeglers ansvar er derfor de pliktene loven uttrykkelig fremstiller. Meglerens adferd sammenlignes med pliktene som oppstilles i loven. Lovgivningen er dermed en viktig rettskildefaktor også her.

Det har vært uenighet i juridisk teori om hva eiendomsmegling, herunder oppgjørsoppdrag er etter lovens forstand. Kåre Lilleholt uttaler i<sup>36</sup> at ”det kan være eiendomsmegling i henhold til loven selv om det konkrete oppdraget ikke omfatter alle typiske elementer av et megleroppdrag”. Han ser derfor ut til å beskytte oppgjørsoppdragets eksistens etter dagens lovgivning.

#### 1.4.1.1 Formålsbestemmelsens betydning for lovteksten

Formålsbestemmelsen er en viktig faktor når en skal ta stilling til enkeltspørsmål i lovteksten. Det finnes ofte direkte henvisning i formålet til hva lovgiver har ment. Lovgiver har gitt retningslinjer for videre tolkning av loven. Etter at oppgjørsoppdrag ble inntatt i eiendomsmeglingsloven § 1-1 første ledd, har det vært diskutert i forarbeidene til ny lovgivning<sup>37</sup> hvor vidt formålet til lovgivningen skal være den samme som tidligere lovgivning. Meglerens plikter ved oppgjørsoppdrag må tolkes i lys av formålsbestemmelsen. Utvalget i Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) kom med følgende forslag:

*“Etter utvalgets syn bør det overordnede formålet med loven fremdeles særlig være å sikre partenes behov for profesjonell og uhildet assistanse, sikker behandling av klientmidler, sikkerhet for dekning av krav mot megleren ved brudd på hans*

---

<sup>36</sup> Norsk lovkommentar, Kåre Lilleholt.

<sup>37</sup> NOU 2006:1 pkt. 3.2

*handlingsplikter, samt samfunnets interesse i en velordnet eiendomshandel. Samtidig må det sies å være et formål at eiendomsmeglingen, innenfor rammen av de ovennevnte formål, skal være effektiv.”*

Departementet sluttet seg til utvalgets forslag, og endte opp med dette formålet som i dag er gjeldende rett:

*(§ 1-1): ” Lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand”.*

På generelt grunnlag vil lovformålet telle mye.<sup>38</sup> Formålene er etter Boes mening ment å forhindre konflikter som måtte oppstå. Når formålet er forankret i lovteksten vil det ha ekstra betydning, slik som ved eiendomsmeglingsloven. Slik jeg ser det har lovgiver et klart ønske om å klarlegge hvilke formål de menes loven bør tolkes ut i fra. Og formålet vil derfor ha betydning for de plikter som oppstår ved oppgjørsoppdrag etter loven.

#### 1.4.2 Forarbeider

Forarbeidene til eiendomsmeglerloven<sup>39</sup> danner grunnlaget for lovteksten. Forarbeidene er spesifikke, og bidrar til å utfylle uklar lovtekst. I eiendomsmeglerloven har vi flere vage og skjønnsmessige bestemmelser, hvor forarbeidene kan gi veiledning. I tråd med rettskildemessige prinsipper vil forarbeidene til eiendomsmeglingsloven utgjøre en viktig kilde til forståelse av lovteksten.<sup>40</sup>

Det foreligger relativt lite rettpraksis på rettsområder hvor loven er ny. Lovens forarbeider vil derfor både ha egen og relativ vekt ved metodespørsmål. Domstolene søker derfor til forarbeider hvor loven er ny, mens på områder med eldre lovgivning vil

---

<sup>38</sup> Erik Boe, Innføring i juss. Side 243.

<sup>39</sup> NOU 1987:14, Ot. prp. 59, Innst. O. Nr 92

<sup>40</sup> Eckhoff, Rettskildelære. Side 65-70.

rettspraksis være dominerende.<sup>41</sup> Slik jeg ser det er Høyesterettsdommer og klare prejudikater mangelvare. Forarbeidene til ny lov om eiendomsmegling er grundige, og de vil ha vesentlig vekt med tolkning av lovens bestemmelser.

De forarbeider jeg i hovedsak har brukt er NOU 2006:1 om eiendomsmegling og Ot. Prp. nr. 16 om lov om eiendomsmegling.

#### 1.4.3 Juridisk litteratur

Juridisk litteratur er en omdiskutert rettskildefaktor. Eckhoff, Andenæs og Boe mener juridisk litteratur er en selvstendig rettskildefaktor, mens Fleischer og Augdal er uenige.<sup>42</sup> Slik jeg ser det er juridisk litteratur som regel brukt som støtte for andre rettskilder, og den har derfor mer vekt enn hva teorien skulle tilsi. Når det gjelder området eiendomsmegling finnes det ikke mye juridisk teori.

Jeg har i hovedsak benyttet Karl Rosen og Dag Henden Torsteinsens bok ”Rettslige spørsmål”, også Tore Bråthens bøker om ”Praktisk eiendomsmegling” og Trygve Bergsåker bøker ”Eiendomshandel gjennom megler” og ”Eiendomsmegling” er benyttet.

#### 1.4.4 Rettspraksis

Rettspraksis, særlig enstemmige Høyesterettsdommer er en svært viktig rettskilde. Dommere ser ofte til prejudikater og klare dommer som foreligger på et rettsområde. Rettspraksis rundt oppgjørsoppdrag er mangelvare. Dels grunnet for at bestemmelsen er inntatt nylig, og dels for at lovgivningen er ny. Det vil derfor knytte seg spenning til hvordan rettsapparatet vil tolke den nye loven. På de områder lovgivningen er lik de gamle bestemmelser, vil eldre rettspraksis få betydning. Det vil ikke være tilfelle for oppgjørsoppdrag. Det foreligger ikke mye rettspraksis når det gjelder oppgjørsoppdrag.

---

<sup>41</sup> Andenæs, Innføring. Side 24 og 25

<sup>42</sup> Eckhoff: Rettskildelære s. 230-240, Andenæs: Innføring juss s. 124-125, Boe: Innføring s. 249, Fleischer: Rettskilder s. 191-205, Augdahl s 186-189.



Det er noe underrettspraksis på området. Slik jeg ser det på underrettspraksisen få betydning, særlig når dommer av høyere rang er mangelvare. Det er først og fremst dommer av Høyesterett som er av rettskildemessig hovedvekt, men også underrettspraksis vil ha betydning.<sup>43</sup> Når det gjelder eiendomsmeglers profesjonsansvar vil rettspraksis ha større betydning. Prejudikater, eller læren om prejudikatene vil ha betydning for eiendomsmeglers ansvar ved uaktsomhet.

Nylig ble det avsagt dom i Follo tingrett som gjaldt erstatning med grunnlag i eiendomsmeglers profesjonsansvar ved oppgjørsoppdrag.<sup>44</sup> Saken er aktuell for oppgavens problemstilling. Anførselene gjaldt meglere ved Meum meglerhus som hadde opptrådt uaktsomt i forhold til banken. Saken gjelder både salgsoppdrag og oppgjørsoppdrag, men det er oppgjørsoppdragene som er sakens kjerne. Dommen belyser meglers rolle i forbindelse med oppgjørsoppdrag, og vil bli referert til i oppgaven. Rettspraksis har større betydning på erstatningsrettens område<sup>45</sup>.

#### 1.4.5 Bransjepraksis

Bransjepraksis generelt har relativt liten vekt som rettskilde. I eiendomsmegling vil bransjepraksis ta større plass. Dette må forklares med at bransjepraksis på området vil ha betydning for utøvelsen av yrket, og det følger retningslinjer av Norges eiendomsmeglingsforbund som vil ha betydning for utøvelsen av yrket. I forarbeidene<sup>46</sup> uttales det at bransjepraksis ikke er mer enn et utgangspunkt når det nærmere innholdet av god meglerskikk skal fastlegges. Videre er det som nevnt utarbeidet etiske retningslinjer av Norges eiendomsmeglingsforbund, for hvordan de ønsker deres medlemmer skal opptre. Bransjepraksis er et resultat av at alle utøvere i bransjen utøver yrket på en ensartet måte over lengre tid.

---

<sup>43</sup> Eckhoff, side 159.

<sup>44</sup> Sak nr. 10-110071TVI-FOLL – avsagt 16.03.2012 Follo Tingrett.

<sup>45</sup> Eckhoff, Rettskildelære. Side 155-158.

<sup>46</sup> NOU 2006:1 pkt. 10.2.

Det er ulike oppfatninger om bransjepraksisen betydning som rettskildefaktor. Eckhoff anser bransjepraksis som en egen rettskildefaktor, mens Bergsåker er uenig med Eckhoff. Bergsåker mener bransjepraksis kan ha betydning, men den kan være svært vanskelig å kartlegge. Bergsåker mener det fremstår som en lite ensartet praksis, som gjerne danner grunnlaget for at det kan sies å være en rettskildefaktor. Slik jeg ser det er eiendomsmeglerbransjen en ensartet praksis, og det vil etter mitt skjønn få betydning ved tolkning av skjønnsmessige bestemmelser. Bergsåker argumenterer med andre ord for at bransjen er varierende, preget av ulike arbeidsrutiner og instruksjoner, og mangel av et felles regelverk.

Bransjepraksis som synes klar ved oppgjørsoppdrag i dag er meglerens plikt til å påpeke åpenbare svakheter megleren ser ved kontrakten mellom partene i oppgjørsoppdrag, som megleren skal utføre oppgjøret på grunnlag av. Dette på tross av at de ikke har direkte betydning for oppgjøret.<sup>47</sup> Det anses også som bransjepraksis å kontrollere kjøpers finansiering så langt det lar seg gjøre. Spesielt for eiendomsmeglers bransjepraksis er at det i forskjell fra advokaters, ikke er noen forskrift. Også oppfatninger og normer fra samfunnslivet vil ha betydning for rettskildebildet<sup>48</sup>.

#### 1.4.6 Reklamasjonsnemda

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester ble opprettet 1. januar 2005. Den er opprettet i samarbeid mellom Den norske advokatforening, Norges eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes forening og forbrukerrådet.<sup>4950</sup> Nemndas uttalelser vil få betydning som rettskilde dersom avgjørelsene er entydige og klare, og trekker i samme retning på et rettsområde.<sup>51</sup> Reklamasjonsnemnda anses å ha ekspertise innenfor eiendomsmegling, og deres vedtak tillegges dermed vekt ved

---

<sup>47</sup> NOU 2006:1 punkt 10.6

<sup>48</sup> Eckhoff, Rettskildelære. Side 23.

<sup>49</sup> Reklamasjonsnemndas hjemmeside - [www.eiendomsmeglingsnemda.no](http://www.eiendomsmeglingsnemda.no)

<sup>50</sup> Av eiendomsmeglingsloven følger det at alle eiendomsmeglingsforetak må være tilknyttet en nemd, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-10, jf. § 8-8.

<sup>51</sup> Rosen, Eiendomsmegling, Oslo. Side 69.

avgjørelsen av spørsmål innen eiendomsmegling.<sup>52</sup> Rosen<sup>53</sup> er forsiktig med å uttale seg om vekt i forhold til nemndas uttalelser, men sier det kan være grunn til tilbakeholdenhet da uttalelsene ikke er bindende og partene selv velger om de vil ta avgjørelsene til etterretning. Rettspraksis er noe tilbakeholden med å vise til nemndas uttalelser, men det finnes eksempler i rettspraksis. - Rt. 1995 side 1350 og Rg. 1997 side 252<sup>54</sup> hvor Høyesterett viser til klagenemndspraksis ved sine uttalelser. Slik jeg ser det så er nemndas uttalelser i det minste til inspirasjon for domstolene, dersom uttalelsene er vel begrunnede.

Nemndas saker jeg i hovedsak har referert til i oppgaven er:

Sak 108/09 gjelder feilaktige opplysninger og innklagedes manglende erkjennelse av ansvar for tilbakebetaling av kr 53 962 som klageren mener er betalt for mye.

I sak 125/09 som gjaldt misnøye med saksbehandlingen ved oppgjørsoppdrag. Klageren hadde kjøpt en fritidsbolig, men ved feil ble det oppgitt feil gårds og bruksnummer.

Klageren var dermed ikke hjemmelshaver av eiendommen. Nemnda fremhever her at oppgjørsoppdraget hadde samme provisjonssats som ved et vanlig salgoppdrag, og at det forelå undersøkelses og opplysningsplikt på samme vilkår. Det var fremlagt avtale om at det dreide seg om et oppgjørsoppdrag. De mente videre at de manglende opplysningene hadde betydning for gjennomføringen av handelen. Likevel fant de under tvil at megleren ikke kunne bebreides selv ved nærmere granskning og etter befaring av eiendommen. De påpeker at feilen muligens burde vært oppdaget ved kontraktsarbeidet. Konklusjon var at klageren ikke gas medhold og at feilen ikke måtte ha vært oppdaget.

I en annen sak 081/10 som gjaldt meglers ansvar for opplysninger ved oppgjørsoppdrag. Klageren hadde selv solgt sin bolig, og innklagede ble engasjert til å forestå kontraktsskriving og gjennomføre oppgjøret. Reklamasjonsnemnda har redegjort for deres syn på meglers opplysningsplikt vedrørende oppgjørsoppdrag. Etter deres syn har ikke megleren noen plikt til å innhente opplysninger om eiendommen, og formidle disse videre til kjøperen. De gjør det klart at eiendomsmeglingsloven § 6-7 regulerer

---

<sup>52</sup> Lyngtveit og Bohne, Praksis fra reklamasjonsnemnda, Oslo 2009. s. 10.

<sup>53</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 68.

<sup>54</sup> Borgartings lagmannsrett viser til klage nr 44/94.

meglernes undersøkelses- og opplysningsplikt overfor kjøper før handel avsluttes. Slik det ser ut er meglernes oppgave å sørge for utarbeidelse av kontrakt og gjennomføre oppgjøret på en trygg og effektiv måte, med omsorg for begge parter. Akkurat det vil bli tatt opp i den videre fremstilling. Nemnda kom til at megleren ikke hadde brutt sin opplysningsplikt, eller omsorgsplikt.

Sak 084/10 gjaldt sak hvor klageren mener at innklagede er erstatningsansvarlig for rentekostnader klageren har hatt ved forsinket oppgjør og tinglysing. Innklagede mener at både oppgjøret og tinglysingen har skjedd i samsvar med god meglerskikk, og har avvist kravet.

Sak 064/11 gjaldt oppgjør og kontrakt. Klagerne mener oppdraget ble utført i strid med god meglerskikk og har blant annet anført at innklagede hadde egeninteresse i handelen og har holdt tilbake opplysninger om de reelle eierforholdene.

Konsekvensen av manglende rettspraksis, vil være at forarbeider og lovgivning vil være sentral. Slik jeg ser det, vil metoden først og fremst knytte seg til tolkning av lovens forarbeider og lovens ordlyd. Analogisk anvendelse av naborett kan komme på tale, eksempelvis ved tolkningen av god meglerskikk. Når det foreligger lite rettspraksis, vil lovtekst og forarbeid være de dominerende rettskilder. De nye forarbeidene vil både ha vekt i seg selv og relativ vekt i henhold til prinsippet om *lex posterior*. Klar og entydig bransjepraksis, som samsvarer med lovgivning vil også få betydning. Rettspraksis som foreligger på områder hvor loven er lik gammel lovgivning kan benyttes, det samme gjelder profesjonsansvaret.

## 1.5 Videre fremstilling

Den videre fremstillingen vil ta for seg meglernes plikter ved oppgjørsoppdrag. Her har jeg tatt utgangspunkt i pliktene som oppstilles i eiendomsmeglingsloven §§ 6-3 og 6-7, men også § 6-8 og 6-9 vil bli behandlet. Det vil også være nødvendig å tilføye noen flere bestemmelser underveis. Innledningsvis vil jeg klargjøre hva et oppgjørsoppdrag er, før jeg går over til pliktene som oppstår for meglerens del.

## 2 MEGLERS PLIKTER VED OPPGJØRSOPPDRAG

### 2.1 INNLEDNING

Det ble i 1999 foretatt en lovendring i eiendomsmeglerloven § 1-1 første ledd. Passusen ”herunder å forestå oppgjør” ble inntatt i bestemmelsen, og det ble etter endringen klart at også det å foreta oppgjør ved eiendomshandel er eiendomsmegling. Det forutsettes at det har skjedd en eiendomshandel som vil være omfattet av lovens virkeområde (forklart tidligere). I dag er det kalt oppgjørsoppdrag eller honoraroppdrag. Verken lovgivning eller forarbeider gir noen tydelig og klar definisjon på hva oppgjørsoppdrag er. Forarbeidene til den nye loven har likevel forsøkt å gjøre klart hva oppgjørsoppdrag innebærer:

*” Et rent oppgjørsoppdrag innebærer normalt mottakelse av kjøpesum fra en kjøper eller kjøpers långivere, sletting av gamle heftelser og tinglysning av nye, tinglysning av skjøte og utbetaling til selger eller dennes långivere ”<sup>55</sup>.*

Loven forutsetter at eiendomsmeglingsloven §3-9 nr. 4 om at megleren skal sørge for det økonomiske oppgjøret. Det er et krav at oppgjørsoppdraget forestås av eiendomsmeglingsforetak som omfattes av eiendomsmeglingsloven.<sup>56</sup>

### 2.2 OPPDRAGSAVTALEN

#### 2.2.1 TYPEN OPPGJØRSOPPDRAG

Det kan skilles mellom oppgjørsoppdrag uten kjøpekontrakt, oppgjørsoppdrag med kjøpekontrakt og oppgjørsoppdrag ved nyoppført bolig.<sup>57</sup> Det er oppgjørsoppdrag med kjøpekontrakt som oftest forekommer.<sup>58</sup> Megler bistår ofte med utfylling av kontrakt på grunnlag av det partene allerede har avtalt. Ved utfylling vil bakgrunnsretten gjøre seg gjeldende. Megleren har et ansvar for at avtalen ikke strider med gjeldende rett.

---

<sup>55</sup> Ot. prp. nr. 16 – 2006-2007. s. 29. [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no)

<sup>56</sup> Finansdepartementet brev 19 september 1995 til Kredittilsynet

<sup>57</sup> Bråthen og Solli, Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1. s. 103-105.

<sup>58</sup> NOU 2006:1 – punkt 10-6-1.

Ved oppgjørsoppdrag uten kjøpekontrakt foreligger det bindende avtale mellom kjøper og selger på avtaletidspunktet. Megler skal da forholde seg til det partene har avtalt, og forestå oppgjøret i henhold til eiendomsmeglerloven. Partene har da utarbeidet egen kjøpekontrakt. Megleren bør så langt det er mulig, og så lenge partene tillatter det kontrollere kjøpekontrakten partene har inngått, men det er ingen plikt.

Ved oppgjørsoppdrag med kjøpekontrakt foreligger det bindende avtale mellom partene, men ingen skriftlig avtale. Megleren ønskes derfor å bistå med kontraktsutforming og forestå oppgjøret. Megleren kan også revidere eller utfylle det partene allerede har avtalt med grunnlag i bakgrunnsretten. Det er denne formen for oppgjørsoppdrag som oftest forekommer.

Ved oppgjørsoppdrag av nyoppført bolig er det i praksis to alternativ som benyttes. Enten at utbygger selger selv og utformer kjøpekontrakt, og benytter megler ved oppgjør, eller at megleren er ansvarlig for både kjøpekontrakt og oppgjør. Mange utbyggere velger å sette bort hele oppdraget til meglerforetak.

### 2.2.2 OPPDRAGSAVTALENS BETYDNING FOR OPPGJØRSOPPDRAGET

Oppdragsavtalen danner utgangspunkt for hva partene med rimelighet kan forvente av megleren. Eiendomsmeglingsloven inneholder ingen definisjon på hva eiendomsmeglingsoppdrag eller oppgjørsoppdrag er.<sup>59</sup> Det er oppdragsavtalen som definerer hva slags type oppdrag det dreier seg om, jf. eiendomsmeglingsloven §7-2. Hvilket innhold og hvilke rettsvirkninger oppdragsavtalen skal ha kan avtales partene i mellom. Oppdragsavtalen regulerer og begrenser dermed meglerens plikter.<sup>60</sup> De begrensninger som måtte komme frem av oppdragsavtalen vil derfor kunne ha betydning for eiendomsmeglers plikter og ansvar. Formfrihet er som vi kjenner fra avtaleretten det alminnelige utgangspunkt.<sup>61</sup> Så lenge det ikke strider med gjeldende rett

---

<sup>59</sup> Tidligere lov av 1938 var det definert som en "skriftlig bemyndigelse til megler".

<sup>60</sup> Bergsåker, Eiendomsmegling – Omsorgsplikt og god meglerskikk. Oslo 2010. s. 134-135.

<sup>61</sup> NL 5-1-1.

er det avtalefrihet mellom megler og oppdragsgiver. Megleren kan forlange at han skal utføre de oppgaver som hører inn under eiendomsmegling. Når det gjelder oppgjøret kan megleren nekte å ta oppdraget dersom han ikke får forstå dette.<sup>62</sup> Vilkårene megleren kan sette må stå i sammenheng med megleroppdraget. Urimelig krav fra meglerens side, som ikke er i sammenheng med megleroppdraget kan ikke imøtekommes. Det følger minstekrav av eiendomsmeglerloven § 6-4 første ledd og annet ledd om hva oppdragsavtalen skal inneholde opplysninger om. Formkravene gjelder kun forbrukerforhold. Eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd annet punktum, minstekrav:

1. oppdragstakerens navn, adresse og fødsels-/org. nr.
2. oppdragets karakter
3. hvilken eiendom oppdraget gjelder
4. hva som er avtalt om oppdragstakerens vederlag, herunder hva oppdragstaker kan kreve dersom handel ikke kommer i stand
5. hva som er avtalt om oppdragsgivers rett til å kreve dekning av utlegg, overslag
6. et samlet, spesifisert kostnadsoverslag over det totale vederlaget og de samlede utlegg
7. oppdragets varighet og hva som gjelder om oppsigelse av oppdraget
8. oppdragstakerens rett til vederlag for handel sluttet gjennom andre eller uten mellommann og i så fall om de nærmere betingelser for denne retten
9. om andre oppdragstakere de siste tre måneder har arbeidet med det samme oppdraget
10. retten til å kreve nemdsbehandling
11. hvem som er ansvarlig megler for oppdraget og eventuelle eiendomsmeglerfullmektiger som skal arbeide med oppdraget

Merk at det skal særskilt spesifiseres om det dreier seg om et oppgjørsoppdrag. Dersom avtalen ikke inneholder disse minstekravene må rettsvirkningene vurderes i samsvar med alminnelige avtalerettslige prinsipper.<sup>63</sup> Det vil neppe oppstå noe praktisk behov for å vurdere hel eller delvis ugyldighet ved mangler etter eiendomsmeglingsloven § 6-4

---

<sup>62</sup> Falkangerutvalget, NOU 1987:14 side 72

<sup>63</sup> Ot. prp. nr 16. Side 144

etter avtalerettslige prinsipper.<sup>64</sup> De fleste meglerne vil være kjent med bestemmelsen og utarbeide oppdragsavtale i henhold til denne. Videre vil ikke eiendomsmegleren ha krav på vederlag eller utgiftsdekning uten oppdragsavtalen, jf. § 3-2 tredje ledd. Det er visse gråsoner som kan oppstå ved tegning av oppdragsavtaler hvor det allerede er inngått avtale og tilbud og aksept. I sak 69/00<sup>65</sup> som gjaldt avtale om oppdrag gjorde nemnda det klart at de ikke finner det akseptabelt å inngå avtale om fullt salgsoppdrag etter at kjøpsavtale er inngått. Nemnda tilføyer at det ville stilt seg annerledes dersom det var inngått avtale om oppgjørsoppdrag, eller begrenset meglertjeneste, hvor vederlaget sto i stil med oppdraget. Det viser altså at det ikke godtas at det avtales fullt salgsoppdrag der det faktisk dreier seg om et kjøpsoppdrag, eller i denne sammenheng et oppgjørsoppdrag.

I sak om oppgjørsoppdrag hvor det gjelder for høy kjøpesum var det tvil fra den ene part om det dreide seg om et oppgjørsoppdrag.<sup>66</sup> Innklagede mente det ikke var tilstrekkelig avtalt hvilket oppdrag det dreide seg om. Nemnda uttaler at meglers oppgave kun var å skrive kjøpekontrakt og gjennomføre oppjøret, samt tinglyse salgsdokumenter. De la videre vekt på at eiendomsmegleren ikke hadde gitt kjøper eller selger opplysninger i henhold til lov om eiendomsmegling. Alle opplysningene var kontrollert av partene selv, noe som tyder på at det dreide seg om et rent oppgjørsoppdrag. Megleren ble ikke pålagt plikter utover det som fulgte av oppdraget.

I Rt. 1997 side 1061 tok Høyesterett opp spørsmålet om en advokats bistand i forbindelse med kontraktsinngåelse og oppgjør, og det var spørsmål om det den gang var å anse som eiendomsmegling. Etter forarbeidene til 1989-loven var ikke oppgjørsoppdrag og utforming av kontakt en del av megleroppdraget. Det er det i dag. Det var heller ikke etter tidligere lovgivning gitt at mellommannen måtte være engasjert ved alle faser av eiendomsmeglingen. I saken hadde advokaten kommet med kontraktsforslag, bistått oppgjør og mottatt meglerhonorar. Oppdragsgiver og hans

---

<sup>64</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 183.

<sup>65</sup> Saken gjelder avkreving av meglerhonorar ved kjøpsoppdrag.

<sup>66</sup> Reklamasjonsnemnda sak 108/09.



medkontrahent hadde betraktet oppdraget som eiendomsmegling i begrepets betydning. Høyesterett kom til at skriving av kontrakt og bistand var omfattet av loven også den gang.

### 2.2.3 SELVE OPPGJØRET

Av eiendomsmeglingsloven § 3-9 nr. 4 følger det at megleren skal sørge for gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret. Megler skal sørge for gjennomføringen av korrekt oppgjør og sikre at ingen av partene utsettes for økonomisk risiko i forbindelse med oppgjøret. Det er i strid med god meglerskikk å gjennomføre handelen i strid med hva som er avtalt mellom partene eller følger av ufravikelig lovgivning.<sup>67</sup> Etter at oppgjør og handel er gjennomført kan det oppstå plikter for megler. Megler plikter å sette opp oppgjørsstilling til både kjøper og selger etter eiendomsmeglingsforskriften § 3-13. Herunder de transaksjoner som er foretatt i forbindelse med handelen.<sup>68</sup> I tillegg må megler utarbeide nødvendige tinglysningsdokumenter og garantere ovenfor kjøperens långivere at de har pant, i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-9. Meglerens plikt til å utferdige og tinglyse andre dokumenter enn skjøte kreves ikke, så lenge det ikke har ”sammenheng med handelen”. Megleren plikter ikke å ta seg av kjøper eller selgers personlige forhold, eksempelvis flyttemelding. Ved visse handler kan det være nødvendig fra meglers side å utferdige konsesjonssøknad og evt. søknader som står i sammenheng med handelen, jf.<sup>69</sup>

Oppgjøret skal skje etter prinsippet ytelse mot ytelse. Hensynet bak er at ingen av partene skal bli skadelidende. I prinsippet ligger det at den ene part ikke skal overlevere sin ytelse uten at motparten leverer sin motytelse.<sup>70</sup> Eidsiva lagmannsrett klargjorde prinsippet følgende: ”Det er en sentral oppgave for en eiendomsmegler å sørge for at prinsippet om ytelse mot ytelse blir ivaretatt på en betryggende måte. Særlig grunn er

---

<sup>67</sup> Rundskriv Finanstilsynet: 9/2007

<sup>68</sup> Rundskriv Finanstilsynet: Oppgjør og klienmiddelbehandling i eiendomsmeglingsvirksomhet, 6 / 2010.

<sup>69</sup> NOU 1987:14 side 76 annen spalte

<sup>70</sup> Klart presisert i Eidsivating lagmannsrett dom 30. desember 1992 hvor saken gjaldt en advokat som glemte å påse at kjøpesummen ble betalt eller sikret på annen måte.

det til aktpågivenhet når selger eller kjøper ikke har spesiell innsikt i eiendomshandel”. Oppgjøret er altså en meget sentral oppgave for megler. Trås det feil ved oppgjøret, vil det i mange tilfeller være snakk om at ansvar inntre, noe jeg vil komme tilbake til i oppgavens siste del. Det vil være en fordel om megleren utarbeider en oversikt over hva han eller hun har gjort ved oppgjørsoppdraget, slik at dokumentasjonen er i orden og det er i henhold til det som er avtalt mellom partene. Det vil også være ryddig i forhold til tvister eller spørsmål som måtte oppstå i ettertid av oppdraget.

## 2.3 MEGLERENS OMSORGSPLIKT VED OPPGJØRSOPPDRAG

### 2.3.1 INNLEDNING

Meglerens omsorgsplikt følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd.

*”Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser”.*

Ved oppgjøret har megleren ansvaret for en av de største investeringene en privatperson foretar seg. Det forutsettes derfor at oppgjøret skjer på en sikker, trygg og ordnet måte av en person med faglig kompetanse uten at partene blir utsatt for risiko.<sup>71</sup>

At omsorgsplikten omfatter begge parter refererer til mellommannsbegrepet. Det å opptre som mellommann er en rolle som skal ivareta begge parter interesser, særlig når det gjelder oppgjørsoppdrag. Ved et vanlig salgsoppdrag bør meglerens lojalitetsplikt veies opp mot hensynet til medkontrahenten, mens ved oppgjørsoppdrag kan det diskuteres om megleren har en lojalitetsplikt ovenfor begge parter.

### 2.3.2 BEGREPET OMSORG

Med omsorg forstås i denne sammenheng at megleren ikke påtar seg en resultatforpliktelse, men arbeider for å utføre oppdraget så godt som mulig (-innsatsforpliktelse).<sup>72</sup> Det følger

---

<sup>71</sup> NOU 2006:1 side

av forarbeidene at megleren har en generell yteplikt.<sup>73</sup> I forarbeidene til dagens lov er meglere ns omsorgsplikt forsøkt definert som; ”uttrykket peker mot at megleren gjennom oppdraget ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig”.<sup>74</sup> Når det gjelder begrepet omsorg vil det arte seg forskjellig hva gjelder et vanlig salgsoppdrag og et oppgjørsoppdrag. Ved salgsoppdrag vil omsorgsplikten i størst mulig grad dreie seg om oppdragsgiver til bindende avtale er inngått, mens ved oppgjørsoppdrag vil avtale allerede være inngått og megleren sies å ha lik omsorgsplikt for begge parter.<sup>75</sup>

### 2.3.3 FOR HVEM VIL MEGLEREN HA OMSORGSPLIKT?

Ved oppgjørsoppdrag dreier det seg om kjøper og selger, som har inngått bindende avtale om kjøp av eiendom. Handelen er kommet i stand før megleren trer inn. Det sies da at megleren har en nøytral rolle ovenfor partene.<sup>76</sup> Megler vil altså ha omsorg for både oppdragsgiver og medkontrahenten. Det kan dog være uklart om det er selger eller kjøper som er oppdragsgiver, men det vil ikke ha direkte innvirkning på omsorgsplikten. Praktisk er det en fordel for megler å vite hvem som er oppdragsgiver<sup>77</sup>, slik at vederlaget blir avtalt med rett vedkommende, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-2 andre ledd. Det er vanlig praksis at selger er oppdragsgiver, men dette kan avtales partene i mellom.

### 2.3.5 MEGLEREN – SELGER ELLER KJØPERS MANN? BEGGES?

Slik jeg har vært inne på forventes det at megleren opptrer nøytralt ovenfor både oppdragsgiver og hans medkontrahent ved oppgjørsoppdrag. Det har vært emne for diskusjon hvor vidt megleren er kjøperens mann i den forstand omsorgsplikten er ment. Forbrukerrådet tror at de fleste i dag ser på megleren som selgerens mann i forkant av

---

<sup>72</sup> jfr. NOU 2006: 1 s. 114.

<sup>73</sup> jfr. NOU 1987: 14 s. 63.

<sup>74</sup> jfr. NOU 2006: 1 s. 114.

<sup>75</sup> Bergsåker, Eiendomsmegling. 2010. Side 299.

<sup>76</sup> Bergsåker, Eiendomsmegling. 2010. Side 299.

<sup>77</sup> Oppdragsgiver er den som er meglerforetakets avtalepart i oppdragsavtalen, jf. NOU 2006:1.

avtaleinngåelsen.<sup>78</sup> Ved oppgjørsoppdrag er avtalen det bygges på inngått partene i mellom, uten meglers innblanding, dog har megleren et ansvar ved utformingen av kjøpekontrakt. Interessekonflikten mellom kjøper og selger som spesielt kan oppstå ved et vanlig salgsoppdrag er ikke nødvendigvis av betydning ved oppgjørsoppdrag. Ved salgsoppdrag kan megleren prioritere selgerens interesser frem til kontraktsslutning.<sup>79</sup> Ved oppgjørsoppdrag vil ikke det være tilfelle. Forbrukerrådet mener vi har et teoretisk system, som er ment å ivareta begge parters interesser, jf. § 6-3, men som først og fremst ivaretar oppdragsgiver. Megleren vil ved oppgjørsoppdrag ha rolle som den fagkyndige, og bør ivareta begge parters interesser. I mine øyne vil er kjøperen den svake part, og det vil være naturlig for megleren å legge ekstra vekt på at kjøper får den omsorg som kreves etter prinsippet om god meglerskikk. Faren ved å foreta salg som oppgjørsoppdrag kan være at det ikke er like lett å belyse alle forhold ved eiendommen, og da kan det være greit å ha megler å støtte seg på ved rådgivning og spørsmål. Når megleren trer inn er det på et tidspunkt som gjør at han eller hun bør forholde seg mest mulig nøytral. Borgarting lagmannsrett støtter også Forbrukerrådets uttalelse: ”Etter denne gjennomgang ligger etter lagmannsrettens mening meglers omsorgsplikt overfor kjøper først og fremst i at denne skal få et best mulig beslutningsgrunnlag basert på at alle relevante opplysninger fremgår av salgsoppgaven”.<sup>80</sup> Ved oppgjørsoppdrag vil kjøper måtte danne seg et bilde av eiendommen på grunnlag av selgers opplysninger, eventuell takst og eventuell salgsoppgave utarbeidet av selger.

Etter dagens lovgivning må megler sette opp kontrakt etter eiendomsmeglerloven § 6-8 og utstede skjøte etter § 6-9. I tillegg til å overholde bestemmelsene i §§ 6-3 og 6-7. Forbrukerrådet ønsker å innføre flere selvhjelpsverktøy ved eiendomshandel. Grunnet at de ønsker flere måter å formidle boliger på, til hensyn for forbrukere med tanke på transaksjonskostnader og valgfrihet. Likevel ville mange kjøpere kanskje ha følt at det strider mot lovens formål – en sikker og ordnet handel. Forbrukerrådet peker på

---

<sup>78</sup> Forbrukerrådets brev til Finanstilsynet, 2/9 2010.

<sup>79</sup> Trygve Bergsåker, Eiendomsmegling. Side 151.

<sup>80</sup> LB – 2009-11561 – Borgarting lagmannsrett.

transaksjonskostnaden som det største hensyn til at de ønsker flere tjenester. Med hensyn til omsetningslivet er det etter mitt skjønn en fordel at meglingen overlates til profesjonelle tredjeparter på tross av kostnad. Her vil hensynet til en sikker og ordnet eiendomshandel gå foran lavere transaksjonskostnader. Da er det bedre at de som ønsker mer rådgivning tar kontakt utover det salgsoppgaven sier, og spør megleren om råd og veiledning.

Det hviler videre et ansvar på megler ved oppgjørsoppdrag om å forholde seg så nøytral som mulig. Lovgiver vektlegger at medkontrahenten skal få de opplysninger han eller hun med rimelighet bør kunne forvente før handelen avsluttes. Avtalen bør utformes rimelig og balansert, slik at begge sine interesser blir ivaretatt. Ut ifra lovens intensjon er det meningen at partene kan berette seg tillit når eiendomsomsetningen skjer via megler. Meglerens lojalitetsplikt til oppdragsgiver må avveies mot pliktene overfor medkontrahenten, slik at det samsvarer med kravet til omsorg. Ved oppgjørsoppdrag kan ikke megleren påvirke partene i noen budrunde, eller bidra i markedsføringen, men bør etter beste skjønn gi medkontrahenten de råd han burde få eller forespør.

Det vil variere hvem av partene som trenger mest omsorg. Den svake part er i tatt i hensyn i så å si all lovgivning, også her. Dersom kjøperen ikke behersker norsk særlig godt, bør megleren påse at den likevel får den informasjon den har krav på. Spesielt de forhold som etter lovgivningen er å anses som absolutt før handel finner sted.

Omsorgsplikten omhandler også eiendomsmeglingsetikk. De fleste meglere vet hva som er rett og galt, og hva som bør være med i en avtale partene i mellom. Ved oppgjørsoppdrag er det meglerens ansvar å holde seg innenfor de rammer som god meglerskikk, og etikken tilsier. Eiendomsmegling og etikk er derfor viktig. Med etikk forstås "moralens teoretiske grunnlag".<sup>81</sup> Eiendomsmegleretikk - er etiske normer for hva som er akseptabel oppførsel av en profesjonell utøvende megler av fast eiendom.<sup>82</sup> De etiske retningslinjer som er utarbeidet av Norges eiendomsmeglerforbund kan være

---

<sup>81</sup> Svein Aage Kristoffersen, Profesjonsetikk, side 10.

<sup>82</sup> Bråthen og Solli, praktisk eiendomsmegling, del 2. Oslo 2008. Side 21.

normgivende for hele bransjen. Dette vil jeg komme nærmere inn på under god meglerskikk.<sup>83</sup>

## 2.4 GOD MEGLERSKIKK - AKTSOMHETSNORMEN

### 2.4.1 INNLEDNING – HVA ER GOD MEGLERSKIKK?

Norsk eiendomsmeglerforbund beskriver god meglerskikk slik<sup>84</sup>:

*” God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjent og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket”.*

Dette kan ikke sies å være mer enn et utgangspunkt.<sup>85</sup> Det finnes ingen rettslig definisjon av hva god meglerskikk er i lovgivningen. Men det følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3 at megler skal utføre oppdraget ”i samsvar med god meglerskikk”. Lovfestet hovedregel er eiendomsmeglingsloven § 6-3:

*”Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet”.*<sup>86</sup>

Bestemmelsen slår fast at den overordnede plikten for megleren er å yte en innsats som er i tråd med kravet til god meglerskikk. Den oppstiller en minimumsgrense for hva som må godtas som tilstrekkelig for vederlagsopptjening og ansvarsfrihet.<sup>87</sup> Bestemmelsen slekter på andre rettslige standarder som markedsføringsloven § 2, inkassoloven § 8 og avtaleloven § 36.<sup>88</sup>

---

<sup>83</sup> Pkt. 2.4

<sup>84</sup> NEF retningslinjer § 1

<sup>85</sup> Rosen, Eiendomsmegling 2008. Side 228.

<sup>86</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-3

<sup>87</sup> Krüger, Norsk kontraktsrett, Bergen 1989, s. 217-218.

<sup>88</sup> Jf. tidligere lovgivning, eks. 1938 loven - § 11

For at megler skal ha plikt til å yte etter at oppdraget er gjennomført må det vurderes ut ifra kravet til god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første og annet ledd. Kravet for å vise god meglerskikk gjelder ikke bare frem til kontraktsslutningen, men så lenge det foreligger et virksomt oppdrag.<sup>89</sup> Meglerens plikter strekker seg altså lenger enn til at oppgjøret har funnet sted. Et godt eksempel er hvor det stilles spørsmål hva som sagt eller avtalt om eiendommen. Dreier det seg om spørsmål utover meglerens alminnelige kunnskap må disse rettes til fagkyndige.

I det følgende vil jeg belyse god meglerskikk og hva som kreves etter aktsomhetsnormen i seg selv.

#### 2.4.2 AKTSOMHETSNORMEN

Kravet til god meglerskikk kan sies å være en objektiv norm. Meglerens aktsomhet bør vurderes ut ifra den situasjonen megleren befinner seg i eller den rollen megleren har i en handel. Ved tolkning av kravet til å opptre i meglerskikkens ånd skal det underlegges en konkret, skjønnsmessig helhetsvurdering.<sup>90</sup> Lovfestet eller ikke, er utgangspunktet at megleren skal ivareta interessene til partene samtidig som at samfunnets interesser blir ivaretatt. ”Selv om partene er tilfredse, kan samfunnet stille krav til megleren utover det som følger av meglers normer og plikter, som kan gjøre meglerens opptreden som utillatelig. Det kan også gjelde avtaler hvor megleren bør nekte medvirkning”.<sup>91</sup> Da følger det naturlig at megleren heller ikke kan delta i handler som er på den andre siden av lovgivningen. En eiendomsmeglers handling eller handlingsunlatelse som strider med lovens bestemmelser kan komme i strid med god meglerskikk.<sup>92</sup>

---

<sup>89</sup> Borgarting Lagmannsrett dom av 23. mai 2007.

<sup>90</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 222.

<sup>91</sup> Sjur Brækhus, Meglerens rettslige stilling. Side 118 og 119.

<sup>92</sup> Bergsåker, Eiendomsmegling – Omsorgsplikt og meglerskikk.. Side 222.

### 2.4.3 ER AKTSOMHETSNORMEN EN U/LOVFESTET RETTSLIG STANARD?

God meglerskikk er en rettslig standard.<sup>93</sup> Det har vært uenighet om den er ulovfestet eller lovfestet. Det kan sies å være en lovfestet rettslig standard.<sup>94</sup> Lovgiver har hatt ønske om en elastisk og dynamisk bestemmelse, som skal takle endrede samfunns- og markedsforhold. Med rettslig standard menes at ”vedkommende lovbestemmelse verken gir bestemte eller konkrete kriterier som kan konstateres i den ytre verden eller overlater løsningen av rettspørsmålet til dommerens frie skjønn”.<sup>96</sup> Hva som kan anses som god skikk reguleres av nåtidens normer. Normene kan endres over tid, og avhenger blant annet av markedet, bransjens utvikling og bransjens oppfatning av hva som anses som god meglerskikk. Det hevdes imidlertid at det er de eksisterende normer i bransjen som er utgangspunktet for god skikk standarden.

Bak kravet til god meglerskikk ligger hensynet til forbruker<sup>97</sup>, og kundevern.<sup>98</sup> Også samfunnshensyn taler for at det den lovfestede normen bør følges. Spesielt med tanke på samfunnets omsetningsliv. Videre retter de ulike hensynene seg mot at bestemmelsen skal virke preventivt ovenfor meglere, være elastisk og ivareta bransjens renommé og levedyktighet.<sup>99</sup>

### 2.4.4 HVA ER GOD MEGLERSKIKK VED OPPGJØRSOPPDRAK?

God meglerskikk er et selvstendig rettslig kriterium.<sup>100</sup> Kravet til god meglerskikk er både en selvstendig norm og et vilkår som inngår i andre primære rettsgrunnlag hvor det sammen med andre vilkår kan gi grunnlag for rettsvirkninger.<sup>101</sup>

---

<sup>93</sup> NOU 2006: 1 s. 117.

<sup>94</sup> Uenighet om det er en ulovfestet rettslig standard. Tøgard og Bech&Hafsfor mener det er meglerskikkens ulovfestede plikt.

<sup>95</sup> - En lovfestet objektiv standard. Rosen, Eiendomsmegling 2008.

<sup>96</sup> Bergsåker, Eiendomsmegling . Oslo 2010. Side 251.

<sup>97</sup> Op cit. Bergsåker, Eiendomsmegling. side 205-206.

<sup>98</sup> Op cit. Bergsåker, Eiendomsmegling. side 206.

<sup>99</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 238-239.

<sup>100</sup> Rosen, Eiendomsmegling 2008. Side 230-235.

<sup>101</sup> Rosen, Eiendomsmegling 2008. Side 231-232.



Meglerens utgangspunkt er å bringe partene sammen og få i stand handel ved et vanlig salgsoppdrag.<sup>102</sup> Ved oppgjørsoppdrag vil utgangspunktet være snudd på hodet. Ved oppgjørsoppdrag er det meglerens kunnskap om oppgjør og kontraktsutforming partene ønsker bistand til. Megleren må ha god kjennskap til å foreta oppgjør og bistå med kontraktsutforming, men det kan ikke pålegges meglerne særlig vidtrekkende plikter.<sup>103</sup> Det bør kunne forventes at megleren skal kunne bedømmes ut i fra en normalinnsats. Innsatsen må stå i stil med vederlaget. Utgangspunktet vil være oppdragsavtalen og det partene har avtalt seg i mellom før utførelsen av oppdraget.

Meglerens plikter er ikke de samme ovenfor oppdragsgiver, og oppdragsgivers medkontrahent – megler skal primært ha oppdragsgiver interesser for øye.<sup>104</sup> Problemet kan oppstå i de situasjoner hvor megleren har lojalitetsplikt ovenfor oppdragsgiver, men samtidig skal ivareta medkontrahentens interesser. Meglerens lojalitetsplikt overfor oppdragsgiver må avveies mot pliktene overfor medkontrahenten i samsvar med god meglerskikk.<sup>105</sup>

Ved oppgjørsoppdrag kan det danne seg ulike situasjoner megler må forholde seg til. Det kan være når megler skal gjennomgå det partene har avtalt, som strider fullstendig med bakgrunnsretten. Eller andre forhold megleren bør opplyse om. I det følgende drøftes eksempler på tre forhold megleren kan komme opp i ved oppgjørsoppdrag.

Første tenkelige situasjon er at det ved oppgjørsoppdrag kan bli spørsmål om beskatning ved salg av en eiendom. Det er klart at megler bør råde selgeren til å vente med salget til beskatning ikke lenger gjør seg gjeldende, etter skatteloven.<sup>106</sup> Et eksempel kan være at kravet til botid ikke er oppfylt, og beskatning av gevinst må påregnes ved realisjon. Det forventes at megleren kjenner til grunnleggende skattejuridiske spørsmål ved eiendomstransaksjon. Så lenge megleren etter beste evne har informert selger om

---

<sup>102</sup> Rosen, Eiendomsmegling 2008. Side 230.

<sup>103</sup> Rosen, Eiendomsmegling 2008. Side 230, jf. NOU 1987:14 side 65 og Rt. 1988. s.7.

<sup>104</sup> NOU 1987:14 s. 64.

<sup>105</sup> NOU 1987:14 s. 65.

<sup>106</sup> Lov 26 mars 1999 nr 15.

reglene som gjelder på området, kan han sies å ha overholdt sin informasjonsplikt, iht. god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Finanstilsynet har ikke uttalt noe om hvorvidt megler plikter å gi råd eller informere kjøper så lenge det ikke er av vesentlig betydning for avtalen.<sup>107</sup>

Andre tenkelige situasjon er at det kan dreie seg om kjøp av eiendom i borettslag, hvor kjøper ønsker å leie ut. Megleren bør kjenne til de restriksjoner som følger av borettslagsloven.<sup>108</sup> Enkelte borettslag har restriksjoner mot fremleie. Etter lovens § 5-3 må andelseiere ha godkjenning fra styret for å kunne overlate bruken til andre. Eller etter § 5-5 leie ut boligen i tre år med styrets samtykke, eller til nær slektning i opp eller nedgående linje. Megleren må ha som utgangspunkt at selger ikke alltid har informert om disse bestemmelsene. Dersom de fremkommer etter at handelen er kommet i stand plikter megleren å gi partene rådgivning om deres rettstilling, evt. henwise hver av partene til hver sin advokat.<sup>109</sup> Megleren bør informere partene om de restriksjoner som foreligger så lenge disse ikke fremgår av avtalen partene i mellom.

For det tredje bør megleren informere om området eiendommen ligger i er regulert eller uregulert, og om det foreligger konsesjonsmessige forhold knyttet til eiendommen.<sup>110</sup> Det er ikke alltid selger sitter på disse opplysningene og det kan være en fordel om at kjøper gjøres klar over ulike planer som foreligger for området. Eiendomsmegleren bør i midlertidig kontrollere de opplysninger som eventuelt er gitt av selger. Så lenge ikke kjøper oppfordres av selger til å undersøke forhold ved boligen på egenhånd, er det ingen plikt etter avhendingsloven § 3-10 at kjøper må undersøke disse forholdene på egen hånd. De fleste meglere gir informasjon om fremtidige reguleringsplaner av betydning for handelen.

---

<sup>107</sup> Brev av Finanstilsynet, 23.03.2010.

<sup>108</sup> Lov 6 juni 2003 nr 39.

<sup>109</sup> Brev fra Finanstilsynet. 23.03.2010.

<sup>110</sup> NOU 2006:1 punkt 10.3.

Forøvrig må megler gi partene nødvendig informasjon der det ikke foreligger om deres rettsstilling.<sup>111</sup>

## 2.5 MEGLERS UNDERSØKELSE- OG OPPLYSNINGSPLIKT VED OPPGJØRSOPPDRAG

### 2.5.1 Innledning

Hva megleren plikter å opplyse om vil ved oppgjørsoppdrag være avhengig av flere faktorer som vil bli belyst her. Hovedregelen om eiendomsmeglernes informasjonsplikt er eiendomsmeglingsloven § 6-7. Videre reguleres selve oppgjøret av eiendomsmeglingsloven § 6-9, som regulerer pliktene ved gjennomføringen av handelen. Av forarbeidene<sup>112</sup> heter det at kjøper skal få de opplysninger han må kunne regne med å få, og kunne få betydning for avtalen. Opplysningsplikten gjelder både faktiske og rettslige forhold ved eiendommen.<sup>113</sup>

### 2.5.2 EIENDOMSMEGLINGSLOVEN § 6-7

#### 2.5.2.1 Første ledd.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd lyder:

*”Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttet gis skriftlig orientering til dette”.<sup>114</sup>*

Første ledd uttrykker meglerens alminnelige plikt til å innhente, kontrollere og formidle informasjon om eiendommen. Det kan være vanskelig å angi klare retningslinjer om

---

<sup>111</sup> Brev fra Finanstilsynet. 23.03.2010.

<sup>112</sup> Ot. prp. nr. 16. 2006-2007. Side 159.

<sup>113</sup> NOU 1987:14 side 73.

<sup>114</sup> Eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

megler har overholdt sin opplysningsplikt.<sup>115</sup> Etter første ledd skal opplysningen hentes inn før handel avsluttes. Spørsmålet blir derfor om bestemmelsen kan få direkte anvendelse ved oppgjørsoppdrag. Dette vil avhenge av hvilket avtalegrunnlag som legges til grunn, og når handelen skal anses for sluttet. Er handelen sluttet av partene, vil ikke bestemmelsen komme til sin rett. Dersom den sluttes ved nedtegning av kontrakt, vil megleren kunne revidere eller overholde sin undersøkelses – og opplysningsplikt ved kontraktsmøte. I brev fra Finanstilsynet<sup>116</sup> finner de rettskildebildet uklart når det gjelder anvendelse av bestemmelsen i henhold til oppgjørsoppdrag. Det naturlige utgangspunkt, lovens ordlyd, gir megler en plikt til å opplyse eller undersøke forhold før handel sluttes. Hovedhensynet bak eiendomsmeglingsloven § 6-7 er at kjøper skal få anledning til å vurdere opplysningene fra selger før forpliktelsene gjør seg gjeldende. Partene har ved oppgjørsoppdrag forpliktet seg til de opplysninger som forelå på avtaletidspunktet. Det er heller ingen plikt for megler å utarbeide salgsoppgave ved oppgjørsoppdrag. Finanstilsynet konkluderer med at bestemmelsen ikke får direkte anvendelse ved oppgjørsoppdrag.

I forarbeidene bekreftes det at undersøkelses- og opplysningsplikten i § 6-7 skal tillempe til før overtagelsen finner sted.<sup>117</sup> Samme forarbeid uttaler at - det vil være urimelig å pålegge megleren en undersøkelsesplikt om forhold som ikke har direkte betydning for oppgjøret. Meglerens plikt er dermed begrenset til forhold som har direkte betydning for oppgjøret. Om megleren påtar seg skriving av kontrakt i tillegg til gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret, vil det være naturlig at megleren forsikrer seg om at kjøper har fått de opplysninger han har krav på etter eiendomsmeglerloven § 6-3, jf § 6-7.<sup>118</sup> Av denne bestemmelsen følger det at megler skal gi kjøper og selger råd og opplysninger for handelen og gjennomføringen av denne. Ordlyden i seg selv gir ingen tydelig oppfatning av hva megleren bør påse å gi råd og veiledning om, og det kan være ulike oppfatninger av hva som er betydning for avtalen.

---

<sup>115</sup> Ot. prp. 16, 2006-2007. Hvor utvalget foreslår presisering av regelen.

<sup>116</sup> Brev fra Finanstilsynet – Meglers opplysningsplikt ved oppgjørsoppdrag. 23.10.10.

<sup>117</sup> NOU 2006:1 side 129

<sup>118</sup> NOU 2006:1 side 129-130

Megleren bør i henhold til god meglerskikk sørge for at partene får den informasjonen som er nødvendig, og som ikke er avtalt mellom partene.

Det kan trekkes en parallell til mangelsbegrepet i kjøpsloven. Hvor mangler som selger burde eller visste om er grunnlag for opplysningsplikt ovenfor kjøper. Ved oppgjørsoppdrag er det selger som opplyser kjøper om forhold ved eiendommen, men megleren bør kontrollere disse så langt det er gjennomførbart. Det vil være lettere for megler å reagere i forhold til gitte uriktige opplysninger enn ved tilbakeholdte opplysninger.<sup>119</sup> Megleren blir ved feil opplysninger identifisert med selgeren dersom megleren gir uriktige opplysninger om eiendommen – som følger av kontraktshjelperidentifikasjon.<sup>120</sup> Megleren kan ved søksmål holdes solidarisk ansvarlig med selger, men da må megleren kunne holdes ansvarlig etter eiendomsmeglingsloven.<sup>121</sup> Dersom megleren har gitt opplysninger som er feil, må megleren i henhold til god meglerskikk at disse oppklares så tidlig som mulig. Megleren bør tilstrebe å klarlegge opplysningene i god tid før avtalen er endelig. Det vil kunne være vanskelig for megler, da megleren ikke mottar noe bud, og kan heller ikke kontrollere når budet er kommet frem, slik som ved salgsoppdrag. Dersom det allerede er inngått skriftlig avtale partene imellom vil det være vanskelig for megleren å tre inn. Spørsmålet er her om det da bør gjøres en ny avtale, eller om megleren bør forsøke å endre avtalen med partenes aksept. Megleren bør etter mitt skjønn hoppe av dersom partene ikke vil endre på avtalen, eller bli fritatt fra ansvar ved de forhold han har informert strider med bakgrunnsretten. I de aller fleste tilfeller ønsker partene bistand av megleren til endelig utførelse av kontrakt. Da vil megleren få en sjanse til å kontrollere de opplysninger som partene er blitt enige om, og det er etter mitt skjønn en av meglers oppgaver ved oppgjørsoppdrag – så langt det er gjennomførbart og partene ønsker det.

---

<sup>119</sup> Rosen, Eiendomsmegling 2008. Side 541.

<sup>120</sup> Hagstrøm, Obligasjonsrett. 2003. Side 67-68. Bekreftet av Rt. 2002 s. 1155.

<sup>121</sup> Rt. 2005 s. 870.

I en sak hos reklamasjonsnemnda<sup>122</sup> blir det presisert nærmere fra nemnda sin side hvor grensen for meglers opplysningsplikt går. Saken gjelder oppgjørsoppdrag, og det var inngått avtale på partenes premisser. Klageren anførte at megleren burde informert om et pålegg om utbedring av pipen, og innhentet info fra Infoland. Videre ble gjeldende etter meglers opplysningsplikt i eiendomsmeglerloven § 6-7 første ledd. Klageren mente megler hadde en plikt til å innhente informasjon fra Infoland. Klageren mente at det var naturlig å innhente informasjon om eventuelle pålegg, slik dette var. Innklagende anførte at det kun var inngått avtale om oppgjørsoppdrag og at megleren i så måte ikke hadde noen opplysningsplikt om nevnte forhold. Videre anførte innklagende at det ble gjort klart i kontrakten at meglerforetaket ikke var ansvarlig utover oppjøret. Reklamasjonsnemnda presiserer at megleren normalt ikke har noen plikt til å innhente opplysninger om eiendommen, og formidle de videre til kjøper. De uttaler blant annet: *”Meglernes oppgave er begrenset til oppjøret etter en allerede inngått avtale. Megler er ansvarlig for å utforme kontrakt på en trygg og ordnet måte, med omsorg for begge parter”*. De konkluderer med at kjøper-selger forhold om prisavslag er utenfor deres kompetanse, men vektlegger at det ikke ville fått noen økonomisk betydning for klageren om saken ville hatt et annet utfall. Reklamasjonsnemnda uttaler også at klagede ikke har brutt sin omsorgsplikt. Innklagende gis medhold.

#### 2.5.2.2 Annet ledd.

I eiendomsmeglerloven § 6-7 annet ledd følger det detaljert hvilke opplysninger som minst må være på plass før handel avsluttes.<sup>123</sup> Bestemmelsen lyder:

*”Oppdragstakeren plikter før handel sluttes å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:*

- 1. Eiendommens registerbetegnelse og adresse,*
- 2. Eierforhold,*
- 3. Tinglyste forpliktelser,*
- 4. Tilliggende arealer,*

---

<sup>122</sup> Reklamasjonsnemnda sak 081/10.

<sup>123</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 153-160.

5. *Grunnarealer,*
6. *Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,*
7. *Eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,*
8. *Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,*
9. *Ligningsverdi og offentlige avgifter,*
10. *Forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsplikt,*
11. *Spesifikasjon over fast løpende kostnader,*
12. *hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader,*
13. *hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,*
14. *Hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2*

De krav til opplysninger som foreligger etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd er minstekrav. Meglerens primærkilde til opplysninger om eiendommen er selger.<sup>124</sup>

Dersom opplysningene etter annet ledd er innhentet av selger, eller en av partene, bør megleren kontrollere disse opplysningene så langt det lar seg gjøre. Det er vanlig praksis at megleren innhenter gitte opplysninger i annet ledd. Megler kan via systemer som finnes i dag enkelt finne frem til de opplysninger som kreves etter lovgivningen.<sup>125</sup>

Bestemmelsen regulerer meglers plikter forut for at handelen slutes. Likevel plikter megleren å kontrollere eller tilføre de opplysninger som kreves etter annet ledd. Det vil si at det i dette tilfellet er meglers ansvar både ved utforming av kontrakt og hvor partene har utarbeidet kontrakt selv. Ved enkelte oppgjørsoppdrag bør megleren kontrollere om det foreligger konsesjonsforhold eller andre forhold som vil ha betydning for hjemmeloverføringen og gjennomføringen av oppjøret. I tillegg bør megler kontrollere eventuelle offentligrettslige krav som er opplyst av selger eller foreta innhenting selv. Ved nye boliger er det viktig at megler påser at det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest før oppjøret finner sted. Under oppføring av bolig er

---

<sup>124</sup> Tore Bråthen, rettsdata.

<sup>125</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 300-301.

det en fordel at megler kontrollerer at det foreligger garanti fra selgers side etter bustadoppføringsloven.

Hovedoppgaven for megler ved oppgjørsoppdrag vil være å gjennomføre oppjøret på en ordnet måte for begge parter. Det kan derfor være en fordel om megler utarbeider en plan eller informerer partene om hvordan oppjøret utføres, og hvilke rettsvirkninger det vil ha for partene. Finanstilsynet finner det dog tvilsomt at megler selv har plikt til å innhente og kontrollere opplysninger om reguleringsforhold, ligningsverdig og offentlige forhold, eller andre forhold som følger av § 6-7 andre ledd. Meglerens ansvar er også begrenset her uavhengig av kontrakt eller ikke, som nevnt tidligere. Finanstilsynet legger til grunn at megler må påpeke åpenbare svakheter i avtalen for at oppjøret skal gjennomføres på en forsvarlig måte. Dette er i tråd med formålsbestemmelsene i loven og basert på forarbeidene.<sup>126</sup> Hensikten er etter forarbeidene å bidra til å redusere tvister som kan oppstå. Megleren bør der det er nødvendig foreslå at det inngås en ny tilleggsavtale eller at nåværende avtale revideres – slik at megleren er trygg på at oppjøret gjennomføres på en forsvarlig måte. Eiendomsmegler fraskriver seg ofte ansvar ved oppgjørsoppdrag, ved å ta inn punkt i kontrakten om at eiendomsmeglers oppgave i denne forbindelse er å bistå med kontraktsutforming og oppgjør.

Videre gjør Finanstilsynet det klart at megleren bør påse å opplyse partene om forhold som ikke er av uvesentlig betydning for avtalen, som ikke tidligere er fremlagt eller megler blir oppmerksom på underveis. Dersom megleren ser at opplysninger som er gitt ikke stemmer overens med det som er reelt, må megleren opplyse om dette – hvis ikke kan det bli spørsmål om utløsning av meglerens informasjons – og rådgivningsplikt ovenfor kjøper. Et godt eksempel vil være dersom det er tinglyst ferdsselsrett i grunnboken gjennom eiendommen, som det ikke er opplyst om. Det vil ikke ha direkte betydning for oppjøret – men det vil ha betydning for kjøpers faktiske råderett over eiendommen, og dermed av ikke uvesentlig betydning. Megler forventes å ha noe kjennskap til fremtidige reguleringsplaner i området, som det også bør opplyses om

---

<sup>126</sup> NOU 2006:1 side 129



dersom disse angår direkte. Dersom det ikke er opplyst om ikke uvesentlige forhold må megleren informere partene om deres rettsstilling i den grad det ikke strekker seg til juridisk fagkunnskap. Men det forventes at megleren kjenner til retten å heve avtalen ved vesentlig opplysningsvikt eller til å holde tilbake egen ytelse ved oppgjøret (prinsippet ytelse mot ytelse). Dersom partene ikke bli enige er meglerens oppgave å henvise disse til hver sin advokat som får ta stilling til rettsspørsmål om videre gjennomføring.

I en domsavgjørelse fra Nord Gudbrandsdal tingrett<sup>127</sup> hvor kjøper mente opplysningsplikten ikke var overholdt grunnet mystiske hendelser og et dårlig vann og avløpssystem. Tidligere leieboer i boligen, nåværende vitne i saken uttalte som vitne at hun fikk servert kaffe på senga av en kvinneskikkelse, at det ofte var trekkspillmusikk og lystig lag i kjelleren uten at noen med sikkerhet var der, og at det smalt i bildører uten biler i gården. Kjøper mente selger burde opplyst om disse forholdene, i det minste via megler. Retten uttaler ”av hensyn til omsetningslivet bør det etter rettens vurdering være slik at en mangel ved en fast eiendom bør ha en viss etterprøvbarehet”. Dette er også forhold som det kan tvistes om ved oppgjørsoppdrag. Viggo Hagstrøm<sup>128</sup> støtter rettens vurdering om at fremtidige hendelser ikke er en mangel etter avhendingsloven. Mystiske hendelser, herunder gjenferd – og å unnlate og opplyse om disse er ikke en mangel etter loven. Kjøperen har via megler plikt til å informere om opplysninger kjøperen burde regne med å få før avtalen sluttet. Videre uttaler retten: ”Det kan ikke være en allmenn opplysningsplikt for en mulig omstendighet det ikke engang er allmenn aksept for at kunne eksistere”. Retten legger altså til grunn at opplysningsplikten som utgangspunkt kun omfatter historiske kjensgjerninger som det kjøper med rimelighet kan forvente å få.

Megleren plikter å innhente og kontrollere opplysninger ved eiendommen som anses som nødvendige, også ved oppgjørsoppdrag. Likevel er det gjerne det partene har avtalt som legges til grunn. Særlig hvor opplysningene ikke kan anses å være korrekte, kreves

---

<sup>127</sup> Saksnr. 11-206754TVI-NOGU

<sup>128</sup> Hagstrøm, Obligasjonsrett, 2011. Side 154.

det at megler går inn å reviderer opplysningene.<sup>129</sup> Det anses normalt som tilstrekkelig å ha tillit til selgers informasjon og takstmanns utredning, men så langt det er mulig har megleren en plikt til å undersøke og kontrollere de opplysninger som er gitt.<sup>130</sup> Selve vurderingen om megleren har overholdt sin undersøkelsesplikt vil kunne avgjøres ut i fra en skjønsmessig aktsomhetsvurdering og ut i fra kravene til god meglerskikk.<sup>131</sup>

### 2.5.3 EIENDOMSMEGLINGSLOVEN § 6-3 INNVIRKNING PÅ § 6-7

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 har megleren en plikt til å hindre at uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som kan innvirke på kjøpet kommer kjøper til ”gode”.

Bestemmelsen andre ledd inneholder en opplysningsplikt i henhold til god meglerskikk, eller plikten til å gi råd og veiledning (som tidligere forklart). Bestemmelsen er ikke endret slik § 6-7 er, og er lik bestemmelsen i den gamle loven, § 3-1. Forarbeider og andre rettskilder knyttet til denne bestemmelsen er derfor relevant.<sup>132</sup> Sitert forarbeider:

*”De opplysninger og råd det er tale om, kan gjelde forhold med tilknytning til den eiendommen som skal omsettes, men også mer generelle spørsmål omkring konsesjonsordninger, dokumentavgift, grunnleggende skattespørsmål, jf. uttrykket handelen og gjennomføringen av denne”.*<sup>133</sup>

Partene kan ikke forvente at megleren skal kunne besvare svært bygningstekniske spørsmål eller særskilt skattelovgivning.<sup>134</sup> En Høyesterettsdom<sup>135</sup> bekrefter dette hvor førstvoterende uttaler: ”Det er ikke noen alminnelig plikt for eiendomsmeglere uoppfordret å ta opp skattemessige spørsmål med selgeren”. Dommen er prejudikat når det gjelder skattespørsmål ved eiendomsmegling. Megleren plikter altså ikke å opplyse om forhold utover generelle skattespørsmål. Dette gjelder også når det gjelder byggteknisk standard.

---

<sup>129</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 243-250.

<sup>130</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 245.

<sup>131</sup> NOU 1987:14 side 75

<sup>132</sup> Ot. prp. nr. 16. 2006-2007. Side 149.

<sup>133</sup> NOU 1987:14 side 65 – Falkangerutvalget

<sup>134</sup> NOU 1987:14 side 65.

<sup>135</sup> Rt. 1988 side 7

Når det gjelder juridiske spørsmål må megleren kunne besvare generelle spørsmål, men henwise til spesialist der megleren ikke har kunnskap.

Dette gjelder generelt hvor kunnskapen ikke er tilstrekkelig, og bekreftes av Norges eiendomsmeidlerforbunds knesetter § 6:

*”Medlemmene plikter å gi partene alle opplysninger av rettslig og faktisk art om de forhold som fremstår som viktige for hver av partene. Medlemmene skal ikke gi råd og anbefalinger om forhold eller områder de ikke behersker. Hvis vedkommende ikke er sakkyndig innenfor et fagområde, bør han ikke uttale seg, men henwise til spesialist”.*

Eiendomsmeidleringsloven § 6-3 omfatter nemlig å besvare generelle spørsmål partene måtte ha ved handel – og det forventes en viss kunnskap.

*”Som profesjonell mellommann i eiendomsomsetningen bør man ha plikt til å gi opplysninger om faktiske og rettslige forhold som har betydning for handelen og gjennomføringen av denne”.*<sup>136</sup>

Megleren må komme med tilleggsopplysninger eller foreslå revidering av de opplysninger som er gitt dersom de er mangelfulle. Megleren har dog ikke noe ansvar for de opplysninger som blir gitt utover de megleren selv står inne for. Oppgjørsoppdrag kan være av varierende art innenfor lovens virkeområde. Noen ganger omfatter også oppdraget skrivning av kontrakt. Spørsmålet er om rettsforholdet mellom partene endres ved skrivning av kontrakt. Av avtaleretten følger det at avtale også kan inngås muntlig. At det nedtegnes skriftlig vil ikke endre rettsforholdet, med mindre avtalegrunnlaget faller bort og det blir avtalt et nytt. I brevet fra Finanstilsynet uttaler de at rettsforholdet ikke endres så lenge ikke hele avtaleforholdet endres. Megler kan heller ikke endre eller avhjelpe manglende eller feilaktige opplysninger som foreligger ved at megler innhenter og kontrollerer de opplysninger som kreves etter eiendomsmeidleringsloven § 6-7.

Megleren har et ansvar om å gi medkontrahenten de opplysninger han eller hun forventes å ha krav på før handelen avsluttes. Medkontrahent behøver ingen medhjelper for sin egen del når det er megler inne i bildet. Megler skal ivareta begges interesser så lenge det er

---

<sup>136</sup> NOU 1987:14 side 65.

forent med lojalitetsplikten, og omsorgsplikten ovenfor begge parter. Hvis ikke må meglere forholde seg nøytral.

I Rt. 1999 side 408<sup>137</sup> kom høyesterett til at meglere som hadde fått uriktig informasjon av selger om en garasje som ikke fulgte med på kjøpet. Megleren hadde her overholdt sin undersøkelsesplikt, og det var ingen utvidet plikt for meglere å undersøke om det tilhørte en garasje til boligen. Megleren hadde etter rettens skjønn overholdt kravet til god meglerskikk basert på selgerens opplysninger. Det er altså selgerens opplysninger som danner grunnlaget for god meglerskikk, så lenge meglere oppfyller de andre pliktene han har av lovgivningen. Det forelå ingen plikt for meglere å kontrollere selgers opplysning i denne tvisten.

## 2.6 MEGLERENS PLIKTER I FORBINDELSE MED OPPGJØRET

Meglere gjennomføring av transaksjonene mellom kjøper og selger er ikke regulert i detalj i lovgivningen. Hva meglere etter loven plikter å bistå med ved oppgjør er fastsatt i eiendomsmeglingsloven § 6-9 nr. 1 til 4. Det følger av bestemmelsen at meglere skal sørge for at disse pliktene blir gjennomført, så lenge ikke noe annet er avtalt. Det hviler i tillegg en plikt som jeg har vært inne på, i eiendomsmeglingsloven § 6-3 om å gi råd og veiledning. Videre må meglere handle etter god skikk.

Ved oppgjøret vil meglere oppgave være at handelen skjer i tråd med prinsippet ytelse mot ytelse uten risiko for at en av partene lider tap.<sup>138</sup> Prinsippet går ut på å sikre den ene part sin ytelse uten å samtidig få overlevert motytelsen.<sup>139</sup> Meglere ansvar ved oppgjøret vil dermed å sikre at kjøper innbetaler kjøpesum til selger, før overlevering av eiendommen finner sted. Megleren opplyser dermed kjøper over hvilke konto ytelsene skal overføres til, innen en gitt dato, slik at meglere har kontroll over ytelsene. Overtakelse skjer etter at ytelsen er overført og i henhold til avtale partene i mellom.<sup>140</sup>

---

<sup>137</sup> Rt. 1999 side 408 : Saken gjaldt opplysning om garasje som ikke fulgte handelen.

<sup>138</sup> Rosen, Eiendomsmegling 2008. Side 375.

<sup>139</sup> Finanstilsynets rundskriv 2/2007. Pkt. 4.

<sup>140</sup> Overtakelsestidspunkt er gjerne avtalt i kjøpskontrakten.

Megler skal i tråd med god meglerskikk sikre at kjøpers betalingsforutsetninger blir oppfylt, og at kjøper ikke utsettes for risiko for økonomisk tap i denne forbindelse. Megler skal også sikre at selger ikke utsettes for økonomisk risiko i forbindelse med avgivelse av den rettslige og fysiske råderetten over eiendommen. Meglers rolle er altså å sikre begge parter mot risikoen for økonomisk tap.<sup>141</sup> Ved oppgjørsoppdrag vil meglers plikter ved oppgjøret være at megleren har kontrollert hjemmels- og heftelsesforholdene på eiendommen. Når dette er gjort må megler forsikre seg om at skjøte blir tinglyst etter at kjøpesummen er innbetalt. Før summen utbetales til selger må megler forsikre seg om at det ikke er kommet inn nye opplysninger når det gjelder oppgjøret.

Når det gjelder selve gjennomføringen av oppgjøret mellom kjøper og selger er det ikke detaljert regulert i lovgivningen, men lovens generelle bestemmelse er § 6-9:

*Oppdragstakerens plikter ved gjennomføring av handelen*

(1) Med mindre kjøper og selger ønsker noen annet, skal oppdragstakeren sørge for

1. utferdigelse og tinglysing av skjøte,
2. utferdigelse og eventuell tinglysing av andre dokumenter som har sammenheng med handelen,
3. utferdigelse av konsesjonssøknad og andre søknader, erklæringer e.l.
4. gjennomføring av det økonomiske oppgjøret

(2) Oppdragstakeren som bistår med oppgaver som nevnt i første ledd nr. 1, 2 eller 4 er etter lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift, lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag og lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr, ansvarlig for at avgifter, gebyrer og renter knyttet til tinglysing av skjøte og andre dokumenter som har sammenheng med salget, blir betalt.

Av eiendomsmeglingsloven § 6-9 nr 1. har megler en plikt til å få utstedt skjøte. Skjøte skal tinglyses, slik at den ene parten skal råde rettslig over det objektet handelen befatter. Skjøtet får rettsvern ved tinglysning etter tinglysningsloven § 12. Det går frem av forarbeidene at megler ikke plikter å ta seg av kjøper eller selgers personlige forhold,

---

<sup>141</sup> Kredittilsynets høringsnotat:  
<http://www.regjeringen.no/pages/2201115/notat.pdf>

eksempelvis flyttemelding.<sup>142</sup> Når det gjelder tinglysning er det ingen angrefrist ved tinglysning. Det vil si at tinglysningen skjer, og da er det en fordel at alt er som avtalt. Det kan være en fordel å bruke megler som er ansvarlige etter eiendomsmeglingsloven. Om parallellen dras til banker, er ikke disse omfattet av eiendomsmeglingsloven – og det kan være lettere å gå på en blemme dersom banken benyttes til oppgjøret. Eksempelvis vil det kunne være vanskelig å få erstattet tap som følge av at banken ikke har slettet alle heftelser ved tinglysning. Klage nr. 102/04 fra reklamasjonsnemnda hvor det dreide seg om oppgjørsoppdrag, hvor innklagede var eiendomsmegler og klagende var kjøper og selger. De var misfornøyde med saksbehandlingen, for sent oppgjør og manglende tinglysning. Grunnen til at det drøydte var at kjøperne ikke betalte inn meglerens vederlag og de omkostninger som var avtalt mellom partene. Partene var enige om at kjøperen skulle betale omkostningene i avtalen. Nemnda sier at de ser at innklagede burde vært noe raskere med oppgjøret, samt tinglysning, men at det er det partene allerede har avtalt som får betydning i saken.

Det vil være ulike rutiner i forhold til oppgjøret og foretakenes rutiner, men Norges eiendomsmeglingsforbund har i sin lærebok om ”Oppgjør og oppgjør rutiner” fra 2008 tatt følgende utgangspunkt i kapittel 15: ”Eiendomsmegler må alltid sjekke grunnboken på oppgjørsdagen for å forsikre seg om at kjøper har fått hjemmel og at kjøpers pantedokumenter er tinglyst, samt sjekke at det ikke er kommet inn noen ufrivillige heftelser på eiendommen som selger svarer for”. Det vil da for min del være naturlig å slutte meg til forbundets rutine ved oppgjør. Foretaket må med ord forsikre seg om at kjøper har fått hjemmel til en heftelsesfri eiendom slik oppgjøret forutsetter. I praksis utføres det ved at foretaket ber om saldoforespørsel, og bedt om pantefrafall der det ikke er dekning. Videre ber foretaket bank/utleggskreditor om å slette disse etter at oppgjør er utbetalt, slik at foretaket kan dokumentere hvor pengene er gått. Det viktigste vil være å sjekke om det er kommet på heftelser etter foretakets sikring. Dersom det er kommet til heftelser, må det bes om pantefrafall før oppgjøret kan foretas og hjemmel kan/bør overdras til kjøper.

---

<sup>142</sup> NOU 1987:14 side 75-76.

Når det gjelder meglers kontraheringsplikt, slutter jeg meg til Falkangerutvalget<sup>143</sup>; ”megler stort sett må kunne forlange at han får utføre de oppgavene som hører til under eiendomsmeglingen, meglere bør således kunne nekte å ta oppdraget dersom han ikke får forestå oppgjøret”. Rosen slutter seg også til Falkangerutvalgets påstand om meglers kontraheringsplikt, noe jeg ikke vil gå nærmere inn på her da det faller utenfor oppgavens tema.

Omsorgsplikten omfatter i utgangspunktet at meglere skal kontrollere kjøpers finansiering. Dette er først og fremst av hensyn til selger. Av lovgivningen finnes det ingen konkrete rettsregler som regulerer meglers plikt til å kontrollere kjøpers finansiering ved oppgjørsoppdrag (heller ikke salgsoppdrag). I en høyesterettsdom fra 1993<sup>144</sup> kom retten frem til at det ikke forelå noen plikt for megler å undersøke kjøpers finansiering nærmere. Av forarbeidene til dagens lovgivning<sup>145</sup> har lovgiver et ønske om at meglere skal kontrollere finansieringen så langt det er mulig. Utvalget viser i forarbeidene til at det er vanlig praksis blant meglere i dag, å foreta kontroll av kjøpers finansiering dersom spesielle grunner ikke tilsier noe annet. Det anses i dag som bransjepraksis å kontrollere kjøpers finansiering så langt det lar seg gjøre.<sup>146</sup>

## 2.7 MEGLERENS PLIKTER VED UTFORMING AV KONTRAKT

Meglens plikter etter eiendomsmeglingsloven når det gjelder kontraktsslutning er §§ 6-8 og 6-3. Meglere skal etter § 6-8 opprette skriftlig kontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen, og han skal gi partene råd og veiledning om forhold av betydning for handelen – med mindre partene ikke ønsker noe annet.

Ved kontraktsutformingen følger det av eiendomsmeglingsloven § 5-5<sup>147</sup> annet ledd at meglere skal bistå partene i arbeidet med å fylle ut avtalen med ”alle vesentlige vilkår for handelen”. Ved oppgjørsoppdrag skal meglere nedtegne det partene var enige om ved

---

<sup>143</sup> NOU 1987:14 side 72

<sup>144</sup> Rt. 1993 side 156

<sup>145</sup> NOU 2006:1 side 125-126

<sup>146</sup> NOU 2006:1 side 126

<sup>147</sup> Bestemmelsen er videreført av tidligere lovgivning, jf. § 3-8 og har forarbeider og rettspraksis har fortsatt rettskildemessig betydning.

avtaleinngåelse. Det er vanlig at avtalen fylles ut med grunnlag i bakgrunnsretten<sup>148</sup>, så lenge det ikke er tatt spesielle forbehold av en av partene. Avhendingsloven kommer til anvendelse dersom det dreier seg om bruktbolig, mens bustadoppføringsloven kommer til anvendelse ved nye boliger. Ved kontraktsutformingen kommer igjen kravet til at megleren skal utøve omsorg for begge parteres interesser, jf. § eiendomsmeglingsloven 6-3.

Megleren skal nedtegne det partene er enige om på forhånd, men plikter å komme med råd som kan gjøre at handelen oppfylles på en ryddig måte. Manglende eller feilaktige opplysninger i forbindelse med avtaleinngåelsen kan ikke avhjelpes ved at megler forsøker å oppfylle sitt informasjonsansvar. Det hviler dog ingen rettslig plikt mellom partene å få stiftet en skriftlig kontrakt<sup>149</sup>, men all juridisk teori og praksis antyder at det er en klar fordel. Megleren bør uansett om det foreligger kontrakt eller ikke gjøre partene oppmerksomme på hvilken rettsstilling de står i etter handelen er gjennomført.

Det vil være meglerens ansvar å kontrollere den skriftlige dokumentasjonen partene selv har utarbeidet, og i de aller fleste tilfeller vil det avdekke avvik ved kontraktsrevisjon fra meglerens side. I de tilfellene det ikke utføres må megleren påse at ansvar fraskrives når det gjelder det partene har avtalt. Megler bør være tilbakeholden med å legge til rette for eller bidra til at det mellom kjøper og selger avtales vilkår som strider mot normalordninger og de forutsetninger som er lagt til grunn i kontraktslovgivningen.<sup>150</sup> Gås det altså utenfor normalordningen, skjerpes kravet til aktsomhet. Det er dog mulig å avtale utenfor bakgrunnsretten, men megleren bør da påse at partene er kjent med at de avtaler seg bort fra bakgrunnsretten og rettsvirkningene.<sup>151</sup> En annen problemstilling er meglerens forhold til en av partene, og kontraktens balanse for hver av partene. Det følger av god meglerskikk å ikke legge til rette for at den ene part kommer ubalansert ut.<sup>152</sup> Meglerens omsorgsplikt slår i midlertidig inn før det dreier seg om å ta i bruk avtaleloven § 36.<sup>153</sup>

---

<sup>148</sup> Med bakgrunnsretten menes bestemmelser i lov eller alminnelig kontraktsrett som regulerer partenes rettigheter og plikter på det området som avtalen gjelder.

<sup>149</sup> NOU 1987:14 side 75-76.

<sup>150</sup> Finanstilsynets rundskriv 6/2010 om Oppgjør og klientmiddelbehandling.

<sup>151</sup> Kredittilsynets rundskriv, 9/2007.

<sup>152</sup> Avtaleloven § 36 kan anvendes dersom avtalen er urimelig ubalansert.

<sup>153</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 373.



Det hender ofte at megleren tar avtale i kjøpsavtalen, her følger et eksempel:

*”Partene er innforstått med at ...[innklagede] ikke har vært megler men at hans oppdrag er begrenset til kontraktsutforming og gjennomføring av oppgjør. ...[innklagede] har ikke foretatt besiktigelse av eiendommen med formål å gjennomgå eiendommen av hensyn til salgsprosessen og er uten ansvar for forhold knyttet til eiendommen. Partene har selv ivaretatt sin opplysnings-/undersøkelsesplikt og fritar oppgjørsadvokaten for ethvert ansvar for disse opplysninger.”*

I reklamasjonsnemnda sak 54/93 som gjaldt kontrakt ved kjøp av ny leilighet har nemnda uttalt følgende når megleren skal bistå med utfylling av kontrakt.<sup>154</sup> Nemnda gjør det klart at det strider med meglerens krav til god skikk å benytte eller foreslå en kjøpekontrakt, som er eller kan være i strid med avhendingslovens regler. Megleren har et selvstendig juridisk ansvar for at kontrakten er holdbar.<sup>155</sup> Dersom megleren likevel benytter en annen ordning enn det som forventes av normalordningen, må det kunne begrunnes hvorfor bakgrunnsretten er fraveket. Videre konkluderer nemnda med at kan være i strid med god meglerskikk å benytte en kjøpekontrakt som er urimelig balansert, for eksempel at selgerens rettigheter ved kjøpers mislighold er nøye beskrevet i kontrakten, mens kjøperens rettigheter er mangelfulle. Når skriftlig kontrakt er nedtegnet, er det kontraktens innhold som er avgjørende.

Sak nr 064/11 fra Reklamasjonsnemnda som gjaldt misnøye med meglerens opptreden ovenfor kjøper kan også være illustrerende. Her mente kjøper at megleren hadde opptrådt urimelig balansert i forhold til kjøper og selger. Nemnda kom til at de ikke kunne behandle saken, men det avgjørende var avtalegrunnlaget partene i mellom. Nemnda gikk ikke inn på spørsmålet om megleren hadde opptrådt urimelig ovenfor kjøper.

## 2.8 EIENDOMSMEGLERENS KRAV PÅ VEDERLAG VED OPPGJØRSOPPDRAG

Eiendomsmeglere har krav på vederlag, også ved oppgjørsoppdrag. Tradisjonelt har meglere tatt seg betalt prosentvis av oppnådd salgssum. Også fastpris i kombinasjon med

---

<sup>154</sup> Saken følger av Bergsåkers bok ”Eiendomshandler gjennom megler”.

<sup>155</sup> Bergsåker, Eiendomsmegling. Side 122.

provisjon eller timepris praktiseres.<sup>156</sup> Snittprisen på eiendomsmeglers vederlag var i 2004 1,64% av salgssum. Dette tallet vil selvfølgelig variere avhengig av hvor i landet en befinner seg, i Nord Trøndelag var vederlaget så høyt som 2,7 %.<sup>157</sup> Vederlaget vil være preget av sterk konkurranse hvor meglertettheten er større, spesielt i de største byen er konkurransen stor.

Det følger av eiendomsmeglingsloven § 7-2 andre ledd at det skal utarbeides et skriftlig tilbud til oppdragsgiver. Oppdragsgiver skal være klar over transaksjonskostnadene ved salget. Hensynet er at selger kan ta stilling til hvilken megler den vil velge og være klar over kostnaden forut for handelen.

Det praktiseres både fastpris og prosentvis vederlag ved oppgjørsoppdrag i dag.<sup>158</sup> Det synes mest vanlig å ta fast honorar for oppgjørsoppdrag, og prisen synes å ligge fra 10.000,- til 20.000 ,- kroner. Eksempelvis tar Megleronline.no 15 000 ,- kroner for et oppgjørsoppdrag.<sup>159</sup> Statistisk sentralbyrå opplyser i mail at de ikke har tall på hvor mange boliger som blir solgt som oppgjørsoppdrag eller snittpris på vederlag ved oppgjørsoppdrag – så noe eksakt tall er det her vanskelig å gi.

For å danne et bilde om eiendomsmegleres vederlag utgjorde det i 2010 5,6 milliarder kroner. Da er både salgsoppdrag og oppgjørsoppdrag omfattet. Noe som var en økning fra 2009 på om lag 700 millioner kroner.<sup>160</sup> Jo høyere vederlaget er, jo høyere krav bør det kunne stilles til megleren. Det følger av juridisk teori og logisk tankegang.

## 2.9 EIERSKIFTEFORSIKRING VED OPPGJØRSOPPDRAG?

I hovedsak tilbys to ulike forsikringer partene i en eiendomshandel. Det er eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring. Eierskifte er normalt selgers forsikring, mens

---

<sup>156</sup> Bergsåker, Eiendomsmegling, Oslo 2010. s. 82.

<sup>157</sup> Direktoratet for økonomistyring.

[http://www.dfo.no/Documents/FOA/publikasjoner/analyser/Samfunnsokonomisk\\_analyse\\_av\\_kompetansekrav\\_til\\_eiendomsmeglere.pdf](http://www.dfo.no/Documents/FOA/publikasjoner/analyser/Samfunnsokonomisk_analyse_av_kompetansekrav_til_eiendomsmeglere.pdf)

<sup>158</sup> Etter undersøkelse per mail hos flere av tilbyderne.

<sup>159</sup> <http://megleronline.no/index.asp?menyID=2375&parentID=2369&dokID=10266>

<sup>160</sup> Finanstilsynets artikkel om eiendommer omsatt av advokater og meglere [http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2\\_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/](http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/)

boligkjøper er kjøperens. Hvor selger har anskaffet eierskifteforsikring, er det rimelig å anta at også kjøper bør anskaffe seg forsikring dersom det skulle oppstå tvist. Da får forsikringsselskapene ta saken seg i mellom, og det vil være to parter som stiller likt.

De fleste eiendomsmeglerforetak har i dag samarbeid med ulike forsikringsselskap som tilbyr partene å tegne forsikring ved eiendomshandel. Forsikringen er ment for de som selger boligen gjennom eiendomsmegler – og det vil naturlig være vanskeligere for privatpersoner å tegne forsikring ved privat salg. Forsikringsselskapene krever i så fall at det skal være inntatt ”as is klausul” i avtalen. Forsikringen er ment å dekke feil og mangler som i ettertid kan komme frem i lyset. Ved oppgjørsoppdrag bør megleren derfor være aktsom når det gjelder avhendingsloven § 3-9 om at boligen er solgt som den er.

Bestemmelsen er inntatt i de fleste kontrakter, og er en del av bakgrunnsretten. De fleste forsikringsselskap stiller også vilkår om at det skal være med i avtalen før det tegnes forsikring. Megleren kan dog ikke kreve at det stilles ”as is” klausul i avtalen.

Det å tegne eierskifteforsikring ved oppgjørsoppdrag er i mine øyne ikke negativt. Ved oppgjørsoppdrag er det ikke sikkert at handelen er like godt opplyst, som ved et vanlig salgsoppdrag. Partene stiller derfor sterkere om mangler skulle oppstå, og forsikringen vil være en trygghet for begge parter. Dog er også mangelsbeføyelsene regulert i lovgivningen – og forbrukerne har vern, men saken er en annen dersom forsikringsselskapet tar saken. Privatperson mot forsikringsselskap i dag, er som David mot Goliat – hvor forbruker er den svake part. Jeg ville ikke vært i tvil hvor det gjelder eldre boliger, med å tegne eierskifteforsikring, men tatt en nærmere vurdering dersom det dreier seg om nyere bolig. Det vil uansett være lurt å sjekke vilkårene ved hvert enkelt forsikringsselskap, og hva forsikringen dekker før det tegnes forsikring.<sup>161</sup>

---

<sup>161</sup> Forbrukerrådet.

### 3 MEGLERENS ANSVAR

#### 3.1 INNLEDNING

Eiendomsmeglers erstatningsansvar er underlagt det såkalte profesjonsansvar. Dette ansvaret karakteriseres som erstatningsbetingende opptreden ved utførelse av et yrke. For at det skal oppstå ansvar må eiendomsmegleren ha utvist uaktsomhet eller forsett i sin utøvelse av eiendomsmeglingen (den subjektive siden). I tillegg må megleren ha brutt plikter som i hovedsak følger av lovgivningen (den objektive siden). Megleres profesjonsansvar ligger i skjæringspunktet mellom ansvar i og utenfor kontrakt. Mellom megler og oppdragsgiver blir ansvaret i kontrakt, da oppdragsavtalen blir gjeldende. Mellom megler og oppdragsgivers medkontrahent er ansvaret utenfor kontrakt.<sup>162</sup> Denne sondringen har i praksis ikke særlig betydning for ansvars innhold. Det er i begge tilfeller tale om et strengt profesjonsansvar. At det kreves uaktsomhet er i tråd med alminnelige prinsipper både i og utenfor kontraktsforhold. Videre må det foreligge tre kumulative vilkår for at det skal oppstå erstatningsansvar. Megleren må ha utvist tilstrekkelig ansvarsgrunnlag, det må foreligge økonomisk tap og det må være årsakssammenheng mellom handling og det økonomiske tapet partene har lidd.<sup>163</sup> Disse vilkårene utgjør selvstendige bevisemaer, og rettsanvenderen må være forelagt bevisfakta som sannsynliggjør at alle vilkår for at erstatningskrav skal komme på tale.

En presisering i forhold til erstatning i og utenfor kontraktsforhold: I erstatningsretten er den skadevoldende handling stiftelsesgrunnlaget for kravet. I kontraktsforhold er kravet en misligholdsbeføyelse som kan være en betinget fordring fra avtaleinngåelsen.<sup>164</sup>

Forskjellen ligger i at i kontrakt er det et misligholdspress som skal sørge for oppfyllelse, mens utenfor kontrakt er det et delikt ansvar med preventiv- og reparasjonshensyn.

---

<sup>162</sup> Rt. 2005 side 870.

<sup>163</sup> Lødrup, Erstatning. 2005. Side 251 flg.

<sup>164</sup> Hagstrøm, Obligasjonsrett. Side 450.

### 3.1.1 Nærmere om eiendomsmeglers profesjonsansvar.

I Norge er eiendomsmeglere underlagt det såkalte profesjonsansvar.<sup>165</sup> Begrepet profesjonsansvar har i seg selv ingen rettslig betydning.<sup>166</sup> Inn under profesjonsansvaret faller også andre yrker, men disse behandles ikke her. Det kreves at megleren holder en viss standard for sine tjenester ved utførelse av yrket for å ikke bli holdt erstatningsansvarlig. Brudd på pliktene innenfor virksomheten vil føre til ansvar.<sup>167</sup> Med plikter innenfor virksomheten forstås pliktene som følger av eiendomsmeglingsloven og normer (samfunns – og bransjenormer).

Høyesterett omtaler profesjonsansvaret i sak nr. 2010/1069 slik:

*Det klare utgangspunkt er at megleren står utenfor det rettsforhold som oppstår mellom partene, men at han bli erstatningsansvarlig for opplysninger han gir eller unnlater å gi. Kravet mot megler er et erstatningsansvar på grunnlag av meglers egen uaktsomhet.*<sup>168</sup>

Videre sier høyesterett i Fearnleydommen, Rt. 2003 side 400:

*”Det generelle rettslige utgangspunkt er at det gjelder et strengt profesjonsansvar, men at det likevel er rom for en viss kritikkverdig adferd før det blir snakk om erstatningsbetingende virksomhet”.*

Som bekreftes av høyesteretts uttalelse i Investa dommen, Rt. 2000 side 679:

*”Vurderingen av hvilke krav som må stilles til aktsomheten til DnB rådgivning, må ta sitt utgangspunkt i at norsk rett bygger på et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere”.*<sup>169</sup>

---

<sup>165</sup> Profesjonsansvar: Situasjoner hvor profesjonsutøvere / yrkesutøvere begår ansvarsbetingende feil og det oppstår formuestap for yrkesutøveren.

<sup>166</sup> Lødrup, Erstatning. 2005. Side 129

<sup>167</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 517.

<sup>168</sup> HR-2011-00235-A. Saken gjaldt meglers opptreden ved salg av borettslagsleiligheter. Megleren ble dømt både for å ha opptrådt uaktsomt og i strid med god meglerskikk.

<sup>169</sup> Rt. 2000 side 679: Gjaldt rådgivning, profesjon.

Foretakene hefter for sine ansatte etter arbeidsgiveransvaret i skadeerstatningsloven § 2-1. Det foreligger ikke krav om at arbeidsgiver er å bebreide, men meglers opptreden som er avgjørende for erstatningsansvar.

### 3.2 ANSVARSGRUNNLAG

For at ansvar skal inntre må eiendomsmegleren handlet uaktsomt, i strid med det en rimeligvis kan forvente av en innsiktsfull og normal person som opptrer på området.<sup>170</sup> En annen måte å si det på er; avviket fra en forsvarlig utøvelse av eiendomsmeglingen.

Høyesteretts uttalelse i Rt. 1995 side 1350 danner et utgangspunkt – saken gjaldt boligkjøp hvor meglere eller takstmann ikke hadde opplyst om at kjelleren ikke var godkjent for beboelse:

*”I utgangspunktet strengt ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet. Når det gjelder kravene til eiendomsmeglere gir lovgivningen en viss, men begrenset, veiledning for hva som skal rammes av den ulovfestede uaktsomhetsregelen.”*<sup>171</sup>

For at ansvar skal inntre må meglere ha brutt normens objektive og subjektive side. Med den subjektive side forstås at den ansvarlige kan klandres for skaden. Ansvar begrunnes i at skadevolderens handlemåte burde eller kunne vært unngått. Selve ansvaret er til dels ulovfestet og dels regulert i lovgivningen. Med den objektive side forstås om meglere har brutt en plikt lovgivningen pålegger, eller skrevne adferdsnormer på området som er brutt og kan bebreides meglere. Megleren hefter på de ulovfestede prinsipper om profesjonsansvar<sup>172</sup>. Meglere, som er profesjonsutøvere er underlagt en strengere rolleforventning enn ikke-profesjonelle.<sup>173</sup>

---

<sup>170</sup> Lødrup, Erstatning. 2005. Side 98.

<sup>171</sup> Saken gjaldt eiendomsmeglere og takstmanns erstatningsansvar for å ikke opplyse eller oppdage at underetasjen i boligen ikke lovlig kunne leies ut.

<sup>172</sup> Rt. 1995 side 1350 (side 1356)

<sup>173</sup> Rt. 1995 side 1350.

Det kan skilles mellom ansvar i og utenfor kontraktsforhold. I kontraktsforhold er det primære<sup>174</sup> oppfyllelse av kontrakten, og sekundært erstatning dersom kontrakten ikke oppfylles. Utenfor kontraktsforhold er erstatning basert på meglerens aktsomhet og pliktene som følger av lovgivningen. Det er klart at selger kan bli erstatningspliktig som følge av kjøpers mangels krav, basert på kjøpskontrakten partene i mellom. Når det gjelder meglers erstatningsansvar blir spørsmålet om megleren kan holdes solidarisk ansvarlig med selger, og kreves for de samme tap som kjøper. Det vil også bli spørsmål om megler hefter prinsipielt eller subsidiært.

### 3.2.1 Ansvarsgrunnlagets objektive side

Jeg har tidligere gjort rede for standarden god meglerskikk (jf. § 6-3), omsorgsplikten (jf. § 6-3) og opplysnings og undersøkelsesplikt (jf. § 6-7 første og annet ledd) – de objektive pliktene som følger av lovgivningen. Dersom disse pliktene er brutt, foreligger det objektive vilkåret for erstatning. I tillegg må det subjektive være oppfylt. Det subjektive vilkåret er uaktsomhet fra meglerens side.

#### *Normens glideskala.*

Rettspraksis og saker fra reklamasjonsnemnda er klare på at meglers opptreden følger en glideskala.<sup>175</sup> I den strengeste enden av skalaen ligger overtredelse av minstekravene til meglers handlinger etter § 6-7 annet ledd til fjerde ledd. Minst streng er normen når det kommer til § 6-7 første ledd, jf. § 6-3 grunnet at disse kriterier er mer skjønnsmessig og vanskeligere å identifisere med uaktsomhet.

#### *Meglens ansvar i forhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.*

Brudd på reglene om meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt kan medføre erstatning både for oppdragsgiver og medkontrahent, dersom de alminnelige vilkår om erstatning i og utenfor kontrakt er oppfylt.

Det forventes at megleren opplyser om forhold som er av vesentlig betydning for avtalen. Dersom megleren ikke opplyser om forhold som det er gitt at han etter aktsomhetsnormen

---

<sup>174</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 518-519.

<sup>175</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 540.

burde ha opplyst om, vil ansvar inntreffe. Bestemmelsen er vag og skjønnsmessig, så det kan som jeg tidligere har vært inne på være vanskelig å trekke klare retningslinjer om meglers opplysningsplikt etter første ledd. Bestemmelsen er også ment å gjelde før handelen finner sted. Etter Finanstilsynets syn får ikke bestemmelsen direkte anvendelse ved oppgjørsoppdrag.

*Meglernes ansvar i forhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd.*

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd er klar og tydelig når det gjelder hvilke minimumsopplysninger som skal være med. Når det gjelder denne bestemmelsen er det klare utgangspunkt at det medfører ansvar dersom opplysningene ikke fremgår i avtalen. Særlig når det dreier seg om vesentlige mangler. I praksis vil det neppe bli tale om erstatning etter denne bestemmelsen, men det gjøres feil også her.

*Meglernes ansvar i forhold til eiendomsmeglingsloven § 6-3.*

Rt. 1988 side 7, Høyesteretts vurdering av rådgivningsplikt i forhold til skattemessige spørsmål. Saken gjaldt videresalg av bolig, og meglernes minstekrav til juridisk kompetanse. Høyesterett uttalte at det ”burde ha ringt en bjelle for megleren”. Høyesterett la også vekt på at megleren her indirekte ble oppfordret til å opplyse om forholdene, men unnlot. Opplysningen om at det må skattes av realisjon av bolig iht. skatteloven var etter høyesteretts mening innenfor meglernes profesjonsansvar. Dommen er retningsgivende for andre rettslige forhold.<sup>176</sup>

For å finne ut om megleren har handlet uaktsomt må det søkes veiledning i alminnelig erstatningsrett. Det er ikke bare lovgivningen som vil ha betydning for vurderingen, også plikter utenfor lovgivningen blir stilt.<sup>177</sup> Jo strengere krav det stilles til god meglerskikk, jo større vern får skadelidte.<sup>178</sup> Det kan være ulike oppfatninger om hva som kreves etter god meglerskikk, og hva som kan anses for uaktsomt. Et greit utgangspunkt kan være et

---

<sup>176</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 538.

<sup>177</sup> NOU 2006:1 side 16.

<sup>178</sup> Nygaard, Skade og ansvar. Side 175.



krav til å opptre som bonus pater familias.<sup>179</sup> Videre kan det legges vekt på om vedkommende på et gitt tidspunkt skulle ha handlet annerledes i den situasjonen han var, slik at han ville ha hindret eller ikke iverksatt den årsaken han er ansvarlig for.<sup>180</sup> Kravet til god meglerskikk kan også sees i sammenheng med oppdragsavtalen som er inngått. Her begrenses og reguleres meglers plikter – og dersom pliktene ikke blir overholdt kan det bli spørsmål om megleren har utvist god meglerskikk. Er det gitt særlige lover og forskrifter, vil brudd på disse normalt medføre ansvar.<sup>181</sup> Ved tolkningen om kravet til god meglerskikk vil de mest rettslige kjennetegn og prinsipper for meglere være grunnleggende.<sup>182</sup> Brudd på normene eller brudd på grunnleggende prinsipper for eiendomsmeglere kan medføre ansvar. Også andre samfunnsnormer kan medføre brudd på god meglerskikk.

#### *Meglerens ansvar ved utforming av kontrakt.*

Der det er utformet kontrakt på forhånd mellom partene, og det er naturlig etter omstendighetene bør megleren tilby en vurdering av partenes kontrakt.<sup>183</sup> Slik jeg ser det er det naturlig for meglerens del å kontrollere de opplysninger eller de forhold som er inngått mellom partene ved oppgjørsoppdrag. Her hviler det et ansvar for megler å opplyse partene om eventuelle avvik fra bakgrunnsretten eller andre forhold partene bør være oppmerksomme på. For at megleren skal kunne holdes ansvarlig grunnet innblanding ved kontraktsutforming må partene få en dårligere rettstilling enn tidligere, og den av partene som er berørt må påberope seg rettstillingen ovenfor den andre parten. Megleren blir holdt til ansvar når rettstillingen resulterer i økonomisk tap og det foreligger årsakssammenheng. Dersom megleren skulle anbefale en kontrakt i strid med bakgrunnsretten, er det liten tvil om at det ville stride mot god meglerskikk og være uaktsomt.

---

<sup>179</sup> Bonus pater familias: Referer til romerrettens krav til handling som den gode familiefar ville ha gjort.

<sup>180</sup> Nygaard, Skade og ansvar. Side 177.

<sup>181</sup> Lødrup, 2005, side 131.

<sup>182</sup> Bergsåker, 2010. Side 262.

<sup>183</sup> Rosen, eiendomsmegling 2008. Side 548.

### *Meglerens ansvar ved gjennomføring av oppgjøret.*

Videre kan det oppstå uaktsomhet fra meglers side ved gjennomføringen av det økonomiske oppgjøret, og det står sentralt ved oppgjørsoppdrag. Meglers plikter, som jeg tidligere har vært inne på reguleres av eiendomsmeglingsloven § 6-9<sup>184</sup>. Prinsippet ytelse mot ytelse er grunnleggende her, og meglerens utgangspunkt for gjennomføringen. Etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 hviler det et ansvar på megler om å informere partene om deres rettstilling ved oppgjøret. Håndtering av oppgjøret anses som eiendomsmeglers sentrale oppgave, og det er få unnskyldningsgrunner som kan fritta for uaktsomhet dersom megleren trår feil her.

Det følger av juridisk teori at det ikke er rom for unnskyldningsgrunner innenfor rettsområder meglernes forventes å kunne kjenne til, eller bør beherske. Megleren kan bare unntaksvis høres med at han ikke kjenner rettsregler for omsetning av fast eiendom.<sup>185</sup>

### *Meglers ansvar ovenfor tredjepart ved oppgjørsoppdrag.*

I sak fra Follo tingrett om Meum meglerhus var det spørsmål om meglers ansvar også gjaldt i forhold til kredittinstitusjon (tredjepart). Tore Bråthen var innkalt som sakkyndig vitne i saken og anførte at passusen om oppgjørsoppdrag er ment å gjelde forholdet mellom selger og kjøper, ikke tredjeparter. Meglers forhold til banker ved oppgjørsoppdrag kan være utfordrende og det foreligger en aktsomhetsplikt etter kravet til god meglerskikk å varsle i fra om forhold megleren bør forstå er av betydning. Loven har ingen plikt for megler om å varsle om forhold med betydning for tredjepart, men det følger av god meglerskikk og meglers lojalitetsplikt til tredjeparter. Dersom megleren får kunnskap om forhold som de etter god meglerskikk bør opplyse om er det naturlig at de videreformidles til megler. Gode eksempler er fiktivt høye priser, store kontantbeløp eller mistanke om hvitvasking, som var sakens kjerne i dommen Meum meglerhus.

---

<sup>184</sup> I oppgavens pkt. 2.7.

<sup>185</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 534.

### 3.2.3 Ansvarsgrunnlagets subjektive side

I erstatningsretten strides det om hva culpanormen rettslig sett innebærer. De fleste teoretikere legger til grunn at det er en handlingsnorm, som krever uaktsomhet og utvist skyld. Nygaard mener det må foreligge fire kriterier for at normen er oppfylt.<sup>186</sup> For det første antar han at det må foreligge visse minstekrav for at uaktsomhet foreligger. For det andre må megler ha hatt en oppfordring til å reagere mot risikoen for å gjøre feil. For det tredje må megler ha kunnet handlet annerledes, og for det fjerde må det ikke foreligge subjektive unnskyldningsgrunner. Kriteriene må sees i lys av meglers rolleforventning.

Ved oppgjørsoppdrag er forventningen til megleren å gjennomføre oppgjøret på en trygg og ordnet måte, og å bistå partene med kjøpskontrakt dersom de ønsker det. Ved salgsoppdrag vil meglerens oppgave være å bringe partene sammen og få i stand avtale på best mulig vilkår for oppdragsgiver. Det vil være lettere for megleren å ivareta oppdragsgivers interesser, på bekostning av medkontrahenten. Megleren vil ikke delta aktivt i markedsføring eller budrunde, men kun bistå partene med oppgjør på grunnlag av det partene har avtalt seg i mellom. Oppdragsavtalen regulerer meglers plikter, og vil ved oppgjørsoppdrag ikke gå like langt som ved et fullt salgsoppdrag. Dette er omtalt foran i pkt. 2.2.1.

Det er ikke brudd på spesielle avtalevilkår som kreves, men alminnelige krav til forsvarlig og hederlig opptreden innen vedkommende yrke (her eiendomsmegling).<sup>187</sup> Dersom megleren ikke tilfredsstiller normens krav til forsvarlig og hederlig opptreden kan det bli tale om erstatning.

Jeg har vært inne på Høyesterettsdommer tidligere i fremstillingen, men vil med dette avsnittet belyse en aktuell dom fra tingretten. Når det gjelder aktsomhetsnormen er dommen fra Follo tingrett om Meum meglerhus<sup>188</sup> veiledende. Saken dreide seg om meglerens aktsomhetsplikt ved oppgjørsoppdrag, og meglerens ansvar i forhold til banken.

---

<sup>186</sup> Rosen slutter seg til Nygaard tilnærming i: Eiendomsmegling. Jfr. Nils Nygaard, Skade og ansvar.

<sup>187</sup> Eckhoff/Helgesen, 1997. Side 256.

<sup>188</sup> Avsagt 16.03.2012. Sak nr. 10-110071TVI-FOLL. Dommen er ennå ikke anket, og frist er satt til 2. mai.

Her uttalte retten at ”meglerne kan ikke høres med at de ikke skjønnte at det skjedde uregelmessigheter ved de aktuelle eiendomsoverdragelsene. Meglerne skal bedømmes etter en norm for hvordan de burde ha forholdt seg, ikke hvordan de faktisk reagerte og hva de faktisk forsto. Det foreligger intet i saken som tilsier lemping, de er tvert i mot erfarne og vel kvalifiserte meglere”. Retten kom her til at meglere ikke hadde utvist god meglerskikk, og motparten deres ble tilkjent erstatning. Det avgjørende var at meglere hadde en aktsomhetsplikt med hensyn til avtalens innhold og gjennomføring.

I rettspraksis er det en tendens til at uaktsomhetsvurderingen uteblir, og at dommerne legger mest vekt på den objektive side. Brudd konstateres så lenge den objektive side er brutt, eller det foreligger brudd på meglers plikter etter loven. Det virker da som dommerne ikke går over til å tolke den subjektive side, eller sier seg fornøyd med å ha tolket den objektive side i lys av den subjektive. Det kan være vanskelig å konkludere da Høyesterett i Rt. 1995 side 350 går inn på en ren uaktsomhetsvurdering, mens det i flere andre Høyesterettssaker går rett på den objektive vurderingen. Slik jeg ser det gjøres vurderingen samlet, hvor både den subjektive og objektive side blir vurdert. Aktsomhetsvurderingen er mindre streng når meglers plikter har bakgrunn i mer perifere bestemmelser.<sup>189</sup>

### 3.3 ØKONOMISK TAP

Ved feil og forsømmelse fra eiendomsmegleren kan det ofte forekomme rent økonomisk tap<sup>190</sup>. Økonomisk tap er ett av tre kumulative vilkår for at det kan komme på tale med erstatningsansvar for megler. Kun økonomisk verdi kan erstattes. Enhver ulempe som ikke er av økonomisk art, kan det ikke kompenseres for i erstatningsretten.<sup>191</sup> Det er altså økonomisk tap som følge av at meglere har opptrådt forsettlig eller uaktsomt, som kan kreves erstattet av meglere etter reglene om ansvar i og utenfor kontraktsforhold.

Ved oppgjørsoppdrag kan det forekomme økonomisk tap i forbindelse med oppdraget. Et eksempel kan være at kjøpesummen disponeres før hjemmelsoverføring. Dersom meglere

---

<sup>189</sup> Rosen, Eiendomsmegling 2008. Side 540.

<sup>190</sup> Lødrup, Erstatningsrett. Side 129-130.

<sup>191</sup> Nygaard, Skade og ansvar. Side 175-180.

overfører kjøpesum før kjøper fysisk får overta eiendommen, kan det oppstå økonomisk tap. Dette faller klart inn under eiendomsmeglers ansvar ved forbrukerforhold. Dersom oppgjøret ikke gjennomføres etter gjeldende rett og det oppstår et økonomisk tap som følge av meglers uaktsomhet, vil profesjonsansvaret komme til sin rett.

Utgangspunktet er at kjøper skal settes i samme økonomiske situasjon som om kontrakten hadde blitt riktig oppfylt fra selgeres side. Erstatningen beregnes ut i fra hva som kan anses som det fulle tap, og har påregnelig årsakssammenheng med kontraktsbruddet. Det er netto tap som erstattes, og det bekreftes av avhendingsloven § 7-1:

*”Når ein part kan krevje skadebot, skal skadebota svare til det økonomiske tapet parten har hatt som følge av avtalebrotet. Dette gjeld likevel berre tap som den ansvarlege med rimeleg grunn kunne ha rekna med som ei mogleg følge av avtalebrotet”.*

Det følger av bestemmelsen at megleren hefter for det økonomiske tapet som oppstår ved avtalebrudd, og så lenge det kan settes i årsakssammenheng. Det vil eksempelvis komme på tale med lemping dersom partene kommer med en ferdig utfylt kjøpskontrakt, som i ettertid inneholder mangler, og megleren i kjøpskontrakt tar forbehold om at hans ansvar kun omfatter oppgjør og ikke har sett kjøpskontrakten. Da vil det ikke foreligge et økonomisk tap som følge av meglers uaktsomhet, og det er partene selv som er nærmest til å bære tapet. Derimot vil det økonomiske tap som oppstår ved meglers utforming av kontrakt, eller manglende opplysninger føre til ansvar for meglers del.

Reklamasjonsnemnda har i sak 084/10 uttaler i denne saken at erstatning kunne pålegges dersom det forelå økonomisk tap, som følge av for sen innsending av skjøte. De uttalte i denne saken at de ikke fant det sannsynlig at økonomisk tap forelå som følge av meglers for sene innsending, men at megleren hadde opptrådt uaktsomt, i strid med god meglerskikk. I HR-2012-447-A som gjaldt meglers erstatningsansvar ved feil oppgjør var det spørsmål om foretaket hadde gjort det de kunne for å gjennomføre et sikkert oppgjør. Firmaet ble funnet ansvarlig for å ha slettet sikringsobligasjon, etter at det forelå økonomisk tap for en av partene.

Det kan imidlertid være vanskelig å knytte det økonomiske tapet og årsakssammenheng opp i mot den uaktsomme handling, som jeg vil komme tilbake til under pkt. 3.4.

### 3.4 ÅRSAKSSAMMENHENG

Når det gjelder årsakssammenheng må det være sammenheng mellom meglers erstatningsbetingende forhold og det økonomiske tap.<sup>192</sup> Den rettslige avgrensingen av faktisk årsakssammenheng er mot fjerne og avledete skadefølger og uventede tap.<sup>193</sup> Etter betingelseslæren innen erstatningsretten er det slik at den skadevoldende handlingen, altså meglerens uaktsomme opptreden, må være en betingelse for at det økonomiske tap foreligger.<sup>194</sup> Høyesterett har uttrykt det følgende: ”Vært så vidt vesentlig i årsaksbildet at det er naturlig å knytte ansvar til den”.<sup>195</sup> Den som saksøker må kunne bevise at meglers forhold er av vesentlig betydning, slik at det kan knyttes ansvar til meglerens handlinger eller unnlater. I følge juridisk litteratur skal det svært mye til for at meglerens erstatningsansvar faller bort grunnet adekvansbetraktninger. I følge Rosen kan det kun være tenkelig dersom meglers skadelidende tap er stort. Eksempelvis på store eiendommer eller ved tomtesalg.<sup>196</sup> Terskelen er satt høyt for at ansvaret skal falle bort grunnet årsakssammenheng, men det må foreligge.

Grensen til at erstatning ikke kommer på tale vil være dersom det er fjerne og avledete skadefølger og uventede tap.<sup>197</sup> Det vil i første omgang dreie seg om tap som er uventet, eller tap som i omfang er så stort at det må sies å være upåregnelig. Megler kan ikke bli holdt ansvarlig av en årsak som er fjernt og avledet fra selve oppgjørsoppdraget. Megler har ikke ansvar for de forpliktelser oppdragsgiver og medkontrahent har avtalt seg i mellom. Meglerens ansvar gjelder egne unnlater eller handlinger. Et godt eksempel her kan være at oppdragsgiver og medkontrahent har avtalt et forhold forut for at megler blir

---

<sup>192</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 560.

<sup>193</sup> Nils Nygaard, Skade og ansvar. Side 343.

<sup>194</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 554.

<sup>195</sup> Rt. 2000 side 915 - Disprildommen

<sup>196</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 517-.

<sup>197</sup> Nils Nygaard, Skade og ansvar. Side 343.

engasjert. Det kan eksempelvis være avtale om et selger skal utføre et arbeid forut for overtakelse, eller rette en mangel som blir påpekt fra kjøpers side. Megleren kan ikke bli holdt ansvarlig for at forholdet skal oppfylles.

Årsakssammenheng kan være vanskelig å knytte til det økonomiske tap. Rt. 1993 side 156 som gjaldt salg av en lunsjbar i Oslo via advokat som et ordinært megleroppdrag er illustrerende. Selgeren mente advokaten hadde opptrådt uaktsomt i forbindelse med manglende undersøkelse av kjøpers finansiering. Kjøper fikk overta lunsjbaren helga før overtakelse ved innbetaling av en bankremisse til 130 000 kr, når kjøpesummen var 1,1 millioner kr. Høyesterett uttalte: ”Jeg er av den oppfatning at det ikke foreligger årsakssammenheng mellom en eventuell uaktsomhet og det tap som kreves erstattet”. Det dreide seg i denne sak om et litt spesielt forhold, men det kan trekkes ut som konklusjon at det kan være vanskelig for saksøker å bevise at meglers forhold er årsak av så vesentlig betydning at det kan knyttes til meglerens handlinger eller unnlater. <sup>198</sup> Det følger av rettspraksis at skadevolderen har bevisbyrden for den usikkerheten det knytter seg til hypotetiske hendelsesforløp. <sup>199</sup> Bergsåker tolker det dit hen at det dreier seg om omvendt bevisbyrde; megleren må bevise at tapet uansett ville oppstått. Rosen er uenig, og sier at bevisbyrden fortsatt ligger hos skadelidte, men at etter å ha påvist ansvarsgrunnlag og årsakssammenheng med økonomisk tap – vil det være opp til megler å føre bevis for at det ikke foreligger.

---

<sup>198</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 557.

<sup>199</sup> Rt. 1996 side 1718.

#### 4 OPPSUMMERING

Masteroppgaven har belyst og drøftet eiendomsmeglers plikter ved oppgjørsoppdrag, og ansvaret som kan oppstå ved påbrudd på disse.

Når det gjelder meglerens plikter knyttet til omsorg har jeg sett at det ved oppgjørsoppdrag vil være avgjørende at megleren ivaretar begge parters interesser og bistår partene som en nøytral mellommann. Ansvar vil inntre dersom megleren ikke utfører oppdraget så godt som mulig og ikke yter det som er avtalt. Omsorgsplikten er lovfestet i eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd, og dermed en objektiv plikt.

Meglerens plikt til å utvise god meglerskikk følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3. Kravet til god meglerskikk gjelder så lenge det foreligger et virksomt oppdrag og meglerens handling eller unnlaterer kan medføre ansvar. Rollen megler har som mellommann må til enhver tid utøves i samsvar med samfunnets forventninger.

Når det gjelder meglers undersøkelses- og opplysningsplikt vil det grunnleggende være at megleren må opplyse om vesentlige forhold før handel finner sted. Dersom det ikke lar seg gjøre bør megleren gjøre partene klare over deres rettstilling og bistå med utforming av kontrakt som er samsvarende med bakgrunnsretten. Partene skal ha de opplysninger som er av betydning for avtalen. Eventuelle brudd her foreligger dersom megleren ikke har opplyst om faktiske eller rettslige forhold ved eiendommen (vesentlige opplysninger). Megleren bør også kontrollere de opplysninger som foreligger.

Partene og samfunnet stiller krav til meglers rolle som mellommann. Det fører til at det kan komme på tale med erstatning etter profesjonsansvaret. Meglerens ansvar er et strengere ansvar enn den alminnelige culpanormen. Det følger dels av lovgivningen og dels av forventningene fra samfunnet og partene til megler hvor grensen til ansvar går. Slik vi har sett i oppgaven konstateres grunnlag for erstatning dersom pliktene etter loven er brutt. Rettspraksis viser at uaktsomhetsvurderingen blir sammenstilt med den objektive vurderingen. Eiendomsmegleren må ved utførelse av oppdraget til enhver tid holde høy



standard, selv om ikke all atferd er erstatningsbetingende. Igjen viser jeg til forarbeidene til ny lov<sup>200</sup>:

*”Eiendomsmeglere utøver en samfunnsmessig viktig funksjon, og de fleste mennesker kommer i kontakt med en eiendomsmegler en eller flere ganger i løpet av livet. Eiendomstransaksjoner omfatter gjerne store økonomiske verdier, og for mange er kjøp og salg av bolig den største enkeltransaksjonen de noensinne vil foreta”.*

Dersom eiendomsmegleren ikke utøver sin funksjon på en forsvarlig måte, vil hensynet til samfunnet og partene tale for at ansvar inntre. Dette fordi at det ved oppgjørsoppdrag skal kunne kreves at megleren utfører oppdraget i harmoni med lovens formål, jf § 1-1:

*”...bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand”.*

Ved at lovgivningen uttrykkelig har bestemmelser megler må overholde for at ansvar ikke skal inntre, vil meglere etter mitt skjønn opptre lik lovens formål etter beste evne. Dersom megleren likevel ikke opptre slik lovgiver ønsker, og partene lider økonomisk tap som følge av meglerens brudd på pliktene og det foreligger uaktsomhet, taler alle hensyn mot at megleren bærer tapet.

At oppgjøret og kontraktsutforming skjer på en betryggende måte vil være meglers plikt ved avtale om oppgjørsoppdrag. Dersom megleren ikke overholder denne plikten er det naturlig at ansvar inntreffer, da det stilles krav til utøvelsen av yrket, som avhenger av samfunnets rolleforventning til eiendomsmegleren.

Oppsummert kan vi si at eiendomsmeglermonopolets legitimitet hviler på at partene skal kunne stole på at kontraktsutforming og oppgjør skjer på en betryggende måte, gjort av profesjonelle aktører som er forsikret for eventuelle erstatningsbetingende feil.<sup>201</sup>

---

<sup>200</sup> NOU 2006:1

<sup>201</sup> Rosen, Eiendomsmegling. Side 173.

## LOVREGISTER

- 1918 – Lov om slutning av avtaler (31. Mai 1918).
- 1992 – Lov om avhending av fast eiendom (3. Juli nr. 93 1992).
- 1997 – Lov om oppføring av ny bolig (13. Juni nr. 54 1997).
- 1999 – Lov om skatt av formue og inntekt (26. Mars nr 14 1999).
- 2003 – Lov om burettslag (6. Juni nr. 39 2003).
- 2007 – Lov om eiendomsmegling (29. Juni nr. 73 2007).

## JURIDISK LITTERATUR

- Andenæs, Mads. Rettskildelære. Oslo 1997.
- Andersen, Rune. På begges side. NEF jubileumsbok Gjøvik 2007.
- Andenæs, Mads. Rettskildelære. Oslo, 1997.
- Bergsåker, Trygve. Eiendomshandel gjennom megler. Tredje utgave. 2009.
- Bergsåker, Trygve. Eiendomsmegling. 2010.
- Boe, Erik. Innføring i juss. Oslo 1996.
- Brækhus, Sjur. Meglerens rettslige stilling. Oslo.
- Bråthen, Tore. Lærebok praktisk eiendomsmegling del 1, NEF 2008.
- Bråthen, Tore. Lærebok praktisk eiendomsmegling del 2, NEF 2008.
- Boe, Eirik. Innføring i juss. Oslo, Aschehoug 2001.
- Christina Lyngtveit-Peterson og Christian Bohne, Praksis fra reklamasjonsnemda for eiendomsmeglingstjenester. 1 utgave, Oslo 2009.
- Hagstrøm, Viggo. Obligasjonsrett, Oslo. 2003.
- Krüger, Kai. Norsk kontraktsrett, Bergen 1989.
- Kristoffersen, Svein Aage- Profesjonsetikk 2. Utgave, Oslo 2011.
- Lødrup, Peter. Erstatningsretten, 5. Utgave, Oslo 2006.
- Nygaard, Nils. Skade og ansvar. 5 utgave. Bergen 2000.
- Rosen, Karl og Dag Tosteinsen. Eiendomsmegling. Gyldendal, 2008.

## FORARBEIDER

NOU 1987: 14 Eiendomsmegling

NOU 2006:1 Eiendomsmegling

Ot. prp. nr. 16 om lov om eiendomsmegling, 2006-2007

Ot. prp. nr. 59 om lov om eiendomsmegling, 1988-1989

Innst. O. Nr. 92 – 1988-1989.

## RETTSAVGJØRELSER

Rt. 1988 side 7

Rt. 1995 side 350

Rt. 1997 side 1061

Rt. 2003 side 400

Follo tingrett, avsagt 16.03.2010 – sak nr. 10-110071TVI-FOLL (Skandiabanken mot Meglerhuset Meum repr. Tryg forsikring)

HR – 2011 – 00235 – A.

## RUNDSKRIV / BREV

Rundskriv av Finanstilsynet – oppgjør og klientmiddelbehandling i eiendomsmeglingsvirksomhet.

Brev fra Finanstilsynet – Meglers opplysningsplikt ved oppgjørsoppdrag fra 23.10.2010.

Brev fra Forbrukerrådet – Innovasjon i boligomsetningen fra 02.09.2010.

## FORSKRIFT

Forskrift om eiendomsmegling av 23 november 2007 nr 1318.

KLAGER TIL REKLAMASJONSNEMDA

Sak 54/93

Sak 43/94

Sak 64/00

Sak 108/09

Sak 125/09

Sak 081/10

Sak 084/10

Sak 064/11

## **5 Lister over tabeller og figurer m v**

FIGUR 1: <http://www.ssb.no/vis/emner/10/14/10/eiendomsoms/main.html>

FIGUR 2: <http://www.ssb.no/emner/08/02/30/bpi/>