

EIENDOMSMEGLERS PROFESJONSANSVAR

En praktisk tilnærming



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 522

Leveringsfrist: 25.11.2011

(* regelverk for masteroppgave på:

www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg_emnebeskrivelse_masteroppgaver_JUR5030_5060.html)

Til sammen 17.641 ord

23.11.2011

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Tema	1
1.2	Rettslig plassering og rettskildebildet	1
1.3	Eiendomsmegler- begrepet og karakteristik	2
1.4	Avgrensninger	3
<u>2</u>	<u>GRUNNLAG FOR ERSTATNINGSANSVAR</u>	<u>3</u>
2.1	Innledning	3
2.2	Ansvarsgrunnlaget for eiendomsmeglere	3
2.3	”God meglerskikk” som rettslig standard	4
2.4	Nøytral mellommann	6
2.5	Ansvarsnormen	7
2.6	Rekkevidde	8
2.7	Hvem kan fremme krav mot megler	9
2.8	Oppgavens videre oppbygging	9
<u>3</u>	<u>PÅTA SEG OPPDRAG</u>	<u>10</u>
3.1	Innledning	10
3.2	Fritt meglervalg	10
3.3	Uavhengighet	11
3.4	Erfaring og kompetanse	13

4	<u>MEGLERS RÅDGIVNINGSSANSVAR</u>	13
4.1	Innledning	13
4.2	Generelt	14
4.3	Skatt	14
4.4	Endringer ved eiendommen	16
4.5	Frarådningsplikt	17
5	<u>FORBEREDELSE TIL GJENNOMFØRING</u>	18
5.1	Innledning	18
5.2	Informasjonsinnhenting	18
5.2.1	Generelle krav	18
5.2.2	I praksis – mye info fra selger	22
5.2.3	Selvstendig undersøkelse	22
5.3	Utarbeide prospekt mv.	25
5.3.1	Generelle krav	25
5.3.2	Minimumskrav til prospektet	25
5.3.2.1	Registerbetegnelse og adresse	26
5.3.2.2	Eierforhold	27
5.3.2.3	Tinglyste forpliktelser	27
5.3.2.4	Tilliggende rettigheter	28
5.3.2.5	Grunnarealer	29
5.3.2.6	Arealer, alder og byggemåte	29
5.3.2.7	Utleieadgang	30
5.3.2.8	Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	31
5.3.2.9	Ligningsverdi og offentlige avgifter	31
5.3.2.10	Endelige offentlige planer og konsesjonsplikt	32
5.3.2.11	Faste løpende kostnader	32
5.3.2.12	Totalkostnad	33
5.3.2.13	Totalkostnad ved prisantydning	33
5.3.2.14	Meglers vederlag	33
5.3.3	Særlig om borettslag mv.	34
5.3.4	Særlige forhold ved eiendommen	34

5.3.5	Mangler ved prospektet	36
5.4	Sikringsobligasjon	37
<u>6</u>	<u>SALGSPROSESSEN</u>	<u>38</u>
6.1	Innledning	38
6.2	Markedsføring	38
6.3	Visning	40
6.4	Budrunde	41
6.5	Aksept	43
6.6	Kontraktsutforming	47
6.7	Kontraktsinngåelse	49
<u>7</u>	<u>OVERTAGELSE OG OPPGJØR</u>	<u>51</u>
7.1	Innledning	51
7.2	Overtagelse	51
7.3	Tinglysning	52
7.3.1	Gangen i tinglysningen	52
7.3.2	Skjøtet	53
7.3.3	Pant	55
7.4	Innfri lån	56
<u>8</u>	<u>HENVENDELSER ETTER OVERTAGELSE</u>	<u>57</u>
8.1	Innledning	57
8.2	Meglerens plikter etter avsluttet oppdrag	57

1 Innledning

1.1 Tema

Oppgaven gir en praktisk fremstilling av ansvar for eiendomsmegler ved salg av ulike typer selveide boliger som har vært bebodd. Fremstillingen vil følge megleroppdragets normale gjennomføringsmønster fra inngåelse av megleroppdraget til transaksjonen er gjennomført. Kravene til meglerens adferd ved gjennomføringen av oppdraget behandles, med spesiell fokus på meglerens primære oppgaver overfor partene. Det vil legges vekt på hvordan profesjonsansvaret og kravene til ”god meglerskikk” dvs normen for forsvarlig opptreden fra megler, er styrende for hva som skal til for at megler blir ansvarlig overfor kjøper eller selger. Oppgaven vil fortløpende behandle konsekvensene av at pliktene for megler ikke overholdes, og grensene for meglerens erstatningsbetingende uaktsomhetsansvar. Meglers aktivitetsplikt mht rådgivning vil bli behandlet i forhold til både kjøper og selger.

1.2 Rettslig plassering og rettskildebildet

Rettsområdet som gjelder for omsetning av fast boligeiendom, hører under privatretten, og reguleres av lov om eiendomsmegling, av 29. juni 2007 nr.. 73. I forhold til forbrukere, er eiendomsmeglerloven i hovedsak preseptorisk, mens den er delvis deklarasjon overfor næringsdrivende. Eiendomsmeglerretten er en del av mellommannsretten, der megler formidler overføring av eiendomsrett til boligeiendom. I forhold til oppdragsgiver, selger, er det et kontraktansvar, mens det overfor oppdragsgiverens medkontrahent er et ansvar utenfor kontrakt. Loven er ikke uttømmende og bestemmelsene må tolkes både ut fra bakgrunnsretten og forarbeidene til någjeldende lov og tidligere lover. Loven angir hoveddrammene, men detaljene for meglers ansvar fremgår av eiendomsmeglingsforskriften¹ som har stor betydning, da den spesifiserer kravene til meglerens gjennomføring av oppdraget.

¹ Forskrift om eiendomsmegling 2007 nr. 1318 (Finansdepartementet)

På bakgrunn av lovens dynamiske karakter har bransjepraksis, avgjørelser fra Reklamasjonsnemda for eiendomsmeglingstjenester og rettspraksis stor betydning for fastlegging av gjeldende rett. Profesjonsansvar for andre profesjoner vil også kunne ha betydning for fastleggingen av kravene til eiendomsmegleren. Kravene til eiendomsmegler er ikke statiske og vil følgelig endres over tid.

1.3 Eiendomsmegler- begrepet og karakteristik

“Eiendomsmegler” er en beskyttet tittel. Eiendomsmegleren opptrer som mellommann mellom kjøper og selger av fast eiendom, og han opptrer for fremmed regning². Eiendomsmeglings aktivitet omfatter alle former for omsetning av fast eiendom også salg av borettslagsleilighet og aksjeleilighet i tillegg til inn- og utleie. Begrepet fast eiendom inkluderer fritids-, nærings- og landbrukseiendom.

At megleren opptrer for fremmed regning innebærer at det er kontraktspartene selger eller kjøper som har kjøper- og selger- risikoen³. Meglerens stilling som nøytral mellommann innebærer at megleren i utgangspunktet ikke er direkte ansvarlig overfor kontraktspartene for feil, mangler eller andre bristende forutsetninger ved eiendommen han formidler. Kravene til nøytralitet innebærer at eiendomsmegleren skal ivareta begge parter interesser i omsetningsprosessen, men pliktene overfor selger og kjøper behøver ikke av den grunn være sammenfallende.

Megleren er altså ikke part i kontraktsforholdet. Hans stilling er avledet ved at meglers vederlag normalt avtales som et suksesshonorar etter no cure no pay prinsippet. Megleren er således avhengig av at det blir inngått en bindende avtale for at han skal få betalt for oppdraget⁴.

² Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 15

³ NOU 1987:14 side 35

⁴ NOU 1987:14 side 35

1.4 Avgrensninger

Oppgaven behandler eiendomsmeglerens rolle ved omsetning av brukte selveier boliger og vil ikke behandle salget av nye boliger eller boliger solgt som prosjekt.

Fremstillingen vil heller ikke behandle meglerens rolle ved andre typer eiendommer som for eksempel, borettslagsandeler, aksjeboliger eller næringseiendom, herunder jordbrukseiendom. Likevel kan oppgaven gi nyttige holdepunkter for denne typen megleroppdrag. Meglerens oppgaver ved utleie eller innleie blir heller ikke behandlet.

Oppgaven fokuserer på ansvarsgrunnlag for erstatning, og vil ikke behandle kravene til adekvat årsakssammenheng og økonomisk tap. Det vil gjennomgående brukes problemstillinger knyttet til salg av brukte boliger som eksempler.

2 Grunnlag for erstatningsansvar

2.1 Innledning

Kapittelet tar for seg de generelle rettslige kravene som stilles til eiendomsmeglerens praktisering av yrket, herunder meglerens uavhengighet og hvilken ansvarsnorm megleren skal bedømmes etter. Det vil også beskrives hvem som kan fremme krav mot megleren, og hvor langt ansvaret til megleren rekker. Kapittelet vil være et grunnlag videre i oppgaven.

2.2 Ansvarsgrunnlaget for eiendomsmeglere

Den alminnelige regelen for erstatningsansvar er i Norge det ulovfestede uaktsomhetsansvaret (culpaansvar). Ansvaret innebærer at uaktsom handlemåte er tilstrekkelig ansvarsgrunnlag for å bli erstatningsansvarlig, forutsatt at det foreligger en adekvat årsakssammenheng og et økonomisk tap. Eiendomsmeglerloven inneholder ikke noe unntak fra det alminnelige prinsippet om uaktsomhetsansvaret, men ansvaret er skjerpet gjennom det ulovfestede profesjonsansvaret.

Forarbeidene til eiendomsmeglerloven av 2007 vurderte om ansvarsgrunnlaget for eiendomsmeglere skulle skjerpes inn, og om det skulle innføres et kontrollansvar⁵. Utvalget gikk bort fra dette, og mente det ikke burde bli innført verken helt eller delvis kontrollansvar.

2.3 "God meglerskikk" som rettslig standard

Kravet om "god meglerskikk" fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1). Det følger av bestemmelsen at megler skal "*opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser*". I bestemmelsen finnes det ikke noen nærmere definisjon av hva "god meglerskikk" innebærer utover at megler skal ha omsorg for begge parters interesser og at han ikke må opptre på "*noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet*"⁶. Megleren må således opptre upartisk, han skal være tilgjengelig og hjelpe begge partene med å få avklart de spørsmål de måtte ha. Meglerens upartiskhet er essensiell for det tillitsforholdet som normalt er mellom megler og kontraktspartene. Kontraktspartene er ofte avhengige av meglers bransjekunnskap, og meglers erfaring gjør at han lett kan henvise partene til riktig rådgiver, dersom det dukker opp problemstillinger han selv ikke kan svare på.

Eiendomsmegleryrket er en beskyttet profesjon, og for å kunne benytte seg av tittelen eiendomsmegler må meglers oppfylle de kvalifikasjonskravene som fremgår av eiendomsmeglingslovens kapittel 4. Kravene til megler og faglig ansvarlig i meglerforetaket er skjerpet ved 2007-loven, og det kreves i dag at eiendomsmeglere må ha eiendomsmeglerbrev jf. eiendomsmeglingsloven § 4-2, advokatbevilgning jf. domstoloven § 220 eller være jurist med særskilt tillatelse jf. eiendomsmeglingsloven § 4-3. Megleren er således en kvalifisert yrkesutøver, og kravene til "god meglerskikk"⁷ må leses på denne bakgrunn. Kravene er nylig skjerpet, og fra 1. juli 2011 kreves det at hvert eiendomsmegleroppdrag har en ansvarlig megler⁸ som oppfyller disse formelle kravene. Etter eiendomsmeglingsloven § 4-2 (1)nr. 1) må

⁵ NOU 2006:1 side 132

⁶ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

⁷ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

⁸ Eiendomsmeglingsloven § 6-2

megleren også ”anses egnet til å drive eiendomsmeglingsvirksomhet”. I kravet til egnethet ligger blant annet at megleren ikke tidligere har begått underslag eller økonomisk kriminalitet.

At kravene til ”god meglerskikk” er en objektiv norm fremgår blant annet i NOU 2006:1 side 115. Dette innebærer at kravene til ”god meglerskikk” er de samme for alle meglere, enten de er erfarne eller helt nye i yrket. Siden ”god meglerskikk” er en rettslig standard innebærer dette at innholdet i normen er elastisk⁹. Dette betyr at innholdet i regelen utvikler seg over tid gjennom samfunnets utvikling og behov. Tilliten til megleryrket er avhengig av en slik objektiv norm, hvilket innebærer at det stilles de samme kravene overfor alle meglere, og at oppdragsgiveren således er trygg på at enhver megler skal ivareta hans interesser på tilfredsstillende måte.

Kravene til ”god meglerskikk” er ikke uttømmende regulert i eiendomsmeglerloven, ei heller gjennom forskrifter eller andre skrevne regelverk. Normen er dynamisk og er under stadig utvikling gjennom domstolene, det er derfor ikke mulig å sette opp helt presise grenser for hva som inngår i ”god meglerskikk”. Over tid vil innholdet variere, det ligger i normens dynamiske element at den rettslige standarden ”god meglerskikk” utvikler seg langsomt etter nye behov, rutiner, krav og andre endringer i hva som kreves av en eiendomsmegler. Lovgiver har ikke gitt en uttømmende oppregning av hva som inngår i begrepet¹⁰, men har bevisst valgt at normen skal utvikle seg i takt med samfunnsutviklingen gjennom rettspraksis.

Megleren skal opptre i henhold til kravene om ”god meglerskikk” i hele sin virksomhetsutøvelse. Dette fremgår av kravene til ”god meglerskikk” i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1) sammenholdt med eiendomsmeglingsloven § 6-1 (2), der det fremgår at bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven kapittel 6 gjelder i hele meglereens virksomhet. Kravene til ”god meglerskikk” skal derfor følges til enhver tid av megler, og må sees i lys av at verken integritet eller uavhengighet skal svekkes¹¹.

⁹ NOU 2006:1 side 115

¹⁰ NOU 2006:1 side 116

¹¹ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1) siste punktum

Bestemmelsen må også sees på bakgrunn av 1938-loven¹² sitt krav om ”god forretningsskikk”. Rettstilstanden på dette punktet ble ikke endret¹³ ved eiendomsmeglingsloven av 1989, og heller ikke i eiendomsmeglingsloven av 2007, selv om ordlyden ble endret.

Kravet om ”god meglerskikk” er viktig for profesjonen som helhet. Dette er et element som bidrar til å skape tillit til megleren, og skiller ham således fra andre salgssyrker som ofte blir sammenlignet med ”hestehandlere”. Tilliten til bransjen er det som gjør at meglerne får oppdrag, og det kan således hevdes at uten kravene til ”god meglerskikk”, så ville bransjen hatt problemer med troverdigheten overfor både oppdragsgivere og deres medkontrahenter. Kravet om ”god meglerskikk” er derfor et positivt element ved profesjonsutøvelse, som beskytter bransjen mot useriøse aktører.

2.4 Nøytral mellommann

For at kravene til ”god meglerskikk” skal overholdes må megleren være en nøytral mellommann mellom selger- og kjøpersiden ved omsetning av eiendom. Han skal således jobbe for at positive sider ved eiendommen blir fremhevet på vegne av selger, men han skal også opplyse om eventuelle verdiminuser som kan påvirke kjøpers verdivurdering av eiendommen. Eiendomsmeglerens opplysningsplikt gjelder både overfor potensielle kjøpere, den endelige kjøper og selger¹⁴. Begrunnelsen for dette er at eiendomsmegler som en utenforstående tredjemann gjennom sin profesjon er pålagt å være en mellommann mellom partene, og han skal således være med på å overholde de kontraktsrettslige pliktene mellom kjøper og selger, selv om megler bare står i kontraktsforhold til selger. At megleren overholder sin opplysningsplikt vil også være av interesse for selger, da selgeren blir identifisert med megleren jf. avhendingslova § 3-8 (1).

Det følger også av lojalitetsplikten i kontraktsforholdet mellom selger og kjøper at megler, som er selgers representant, må overholde selgerens lojalitetsplikt. Å gi riktige

¹² Lov om eiendomsmegling 24. juni 1938 nr. 13

¹³ NOU 2006:1 side 117

¹⁴ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 150

og nødvendige opplysninger er en viktig del av innholdet i lojalitetsplikten, og innebærer en samfunnsmessig gevinst ved at partene spares for omkostninger til grundige undersøkelser av eiendommen som kunne vært nødvendige uten opplysningsplikten.

2.5 Ansvarsnormen

Den mest sentrale dommen vedrørende eiendomsmeglerens ansvarsgrunnlag er Rt 1995 side 1350. Dommen gikk ut på at megler og takstmann ikke hadde opplyst om at en del av boligen ikke var godkjent for utleie, noe de ikke hadde vært klare over. Begge var i rettsvillfarelse når det gjaldt reglene, men retten frikjente begge likevel. Dommen er viktig fordi følgende uttales: *”Det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomt”*¹⁵. Uttalelsen er senere blitt opprettholdt av Høyesterett i Rt 2005 side 870 og Rt 1999 side 408 som begge gjaldt spørsmål om ansvar for eiendomsmegler. Rt 1999 side 408 holder fast ved at det er *”et visst spillerom for kritikkverdig atferd hos megleren før det er tale om erstatningsbetingende uaktsomhet”*. Det er således klart at megleren har et strengt ansvar, men at ikke enhver uaktsomme feil medfører at han blir ansvarlig.

Profesjonsansvarets skjerpede culpaansvar innebærer at aktsomhetskravene skjerpes, og at det skal mindre til for å konstatere en avvikende og erstatningsbetingende handling. Profesjonsansvaret innebærer at profesjonsutøveren blir bedømt etter en tilnærmet objektiv norm. Dette fremgår av Rt 1989 side 1318, som gjaldt en advokats profesjonsansvar ved manglende informasjon om et testament til testators ektefelle, som gjorde at testamentet var ugyldig. Høyesterett uttaler der *”Dersom det faglige nivå hos vedkommende ikke holder mål, vil dette etter omstendighetene kunne utgjøre grov uaktsomhet. Når det gjelder advokaters kjennskap til lovstoffet, kan ikke uvitenhet om enhver rettsregel karakteriseres som grov uaktsomhet. Men dreier det seg om en regel på et sentralt område, som for eksempel familieretten eller arveretten, vil uvitenhet lett*

¹⁵ side 1356

*måtte betegnes som grovt uaktsom*¹⁶. Disse uttalelsene, som gjelder generelt for profesjonsansvar, må også benyttes ved fastleggelsen av eiendomsmeglerens plikter, og innebærer at det skal mye til for at en megler går fri fra sine uaktsomme feil. Likevel er det klart uttalt i forarbeidene¹⁷ at man ikke ville innføre et kontroll ansvar og Høyesterett har åpnet for at det *”det er et visst spillerom før adferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet*¹⁸. Dette innebærer at ikke et hvert brudd på kravet om ”god meglerskikk” vil medføre at megleren blir ansvarlig, men det er kun snevre unntak.

Loven har knyttet meglerens ansvar opp mot den rettslige standarden ”god meglerskikk”. Hva den rettslige standarden ”god meglerskikk” innebærer har lovgiver ikke definert konkret, men har overlatt utviklingen av standardens innhold til hva som er vanlig i bransjepraksis¹⁹. ”God meglerskikk” sitt innhold vil således variere med bransjens praksis, og til enhver tid være tilpasset praksisen. Når man da skal fastsette grensene for når meglerens ansvar inntreffer må man da se hen til rettspraksisen på området, og i henhold til Rt 1995 side 1350 er det klart at ikke et hvert avvik i meglerens opptreden sett opp mot kravene til ”god meglerskikk” vil føre til ansvar. Det kan for eksempel tenkes at megleren ikke blir ansvarlig overfor kjøper dersom han ikke sender akseptbrev til kjøperen, selv om praksis tilsier at han skal gjøre dette, dersom megleren på annet forsvarlig vis gjør kjøperen sikker på at han har fått aksept for sitt bud og at han er bundet til avtalen. Dette innebærer at et brudd på ”god meglerskikk” ikke automatisk medfører et ansvar for megleren, men at ansvaret må avgjøres etter en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

2.6 Rekkevidde

Kravene til ”god meglerskikk” innebærer at det ikke bare er ved selve oppdragsutførelsen megleren skal følge kravene til ”god meglerskikk”, men han skal også handle i tråd med ”god meglerskikk” under utøvelsen av hele sin virksomhet. At

¹⁶ Side 1322

¹⁷ NOU 2006:1 side 132

¹⁸ Rt 1995 side 1350 på side 1356

¹⁹ NOU 2006 : 1 side 115

megleren skal handle etter ”god meglerskikk” i hele sin virksomhetsutøvelse og ikke bare i hvert enkelt oppdrag er et bevisst valg fra de lovgivende organer²⁰. Det er i forarbeidene fremhevet at dette har vært gjeldende rett siden 1938-loven. Kravet innebærer at megler både ved sin markedsføring og i prosessene før og etter avtaleinngåelse er bundet av ”god meglerskikk”. Det er også viktig å merke seg at kravene til ”god meglerskikk” innebærer en ”omsorg for begge parters interesser”²¹ gjennom hele salgsprosessen. Likevel kreves det ikke noen direkte likestilling av partene, megleren skal for eksempel jobbe for å oppnå høyest mulig pris på salgsobjektet²², selv om dette bare er ønskelig for selger.

2.7 Hvem kan fremme krav mot megler

Oppdragsgiver kan fremme krav mot megler²³ og det er uomtvistet at kjøper kan holde megler ansvarlig. Det kan også tenkes at det er nærliggende for banker og andre kreditorer å holde megler ansvarlig i visse situasjoner, for eksempel dersom de ikke får den tinglyste prioritet som megleren skulle sikre, og som følge av dette lider tap. I enkelte situasjoner kan det tenkes at megler er ansvarlig overfor interessenter som ikke kjøper eiendommen, det er likevel viktig å merke seg at interessenten må påvise et økonomisk tap som følge av meglers oppførsel og at det foreligger adekvat årsakssammenheng. Det er heller ikke utenkelig at megler i gitte situasjoner kan opptre på en slik måte at han blir ansvarlig også overfor andre enn de foran nevnte. Dersom megler blir erstatningsansvarlig så vil meglerforetaket også være ansvarlige jf. reglene om arbeidsgiveransvar i skadeserstatningsloven § 2-1.

2.8 Oppgavens videre oppbygging

Den neste delen av oppgaven tar for seg en kronologisk fremstilling av eiendomsmeglerens oppgaver og plikter i løpet av et meglingsoppdrag fra dets start til

²⁰ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 150

²¹ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

²² Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 149

²³ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 165

slutt, og vil særlig fokusere på de fasene av megleroppdraget der det er mest aktuelt at megler kan bli holdt ansvarlig for feil og mangler ved utøvelsen av oppdraget, og således pådra seg erstatningsansvar.

3 Påta seg oppdrag

3.1 Innledning

Kapitlet behandler hvorvidt megleren kan på ta seg ethvert oppdrag han blir tilbudt, og i hvilken grad oppdragsgiveren står fritt til å velge den megleren han selv vil la seg bistå av. Det vurderes også om meglerens manglende realkompetanse kan være til hinder for at han skal påta seg oppdrag. Kravene til meglerens uavhengighet i forhold til partene gjennomgås også.

3.2 Fritt meglervalg

I Norge er det fritt meglervalg. Man står fritt til å benytte den eiendomsmegleren man vil når man skal selge sin eiendom, forutsatt at megleren selv ikke har eierandeler i eiendommen, da dette regnes som egenhandel jf. eiendomsmeglingsloven § 5-3 som er forbudt. Dette betyr at det i prinsippet er fri konkurranse mellom alle meglere, siden konsesjonen til en megler ikke gjelder for et avgrenset område. I tillegg innebærer prinsippet at både oppdragsgiveren og megleren kan avslutte oppdraget uten varsel²⁴.

Det frie meglervalget innebærer ikke at megleren ukritisk skal ta alle megleroppdrag han tilbys. Før megler påtar seg et oppdrag må megleren vurdere om han er egnet til å bistå oppdragsgiver på en forsvarlig måte i det konkrete oppdraget, om at han har kompetanse og kvalifikasjoner som sikrer at oppdragsgiverens interesser blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Megleren må således sette seg inn i oppdragsgiverens situasjon, og vurdere hva oppdragsgiveren er ute etter og hvordan oppdragsgiverens interesser kan bli ivaretatt best mulig. Det er for eksempel ikke gitt at oppdragsgiveren

²⁴ Eiendomsmeglingsloven § 6-5 (2)

er ute etter en høyest mulig pris når han skal selge en eiendom, det kan være at hans hovedprioritet ligger i å finne en kjøper som er villig til å ta vare på eiendommen på en spesiell måte, og megleren må ta hensyn til dette.

Det er heller ikke i alle tilfeller at oppdraget megler får gå ut på å selge en eiendom. Megleren kan også bli engasjert til å finne et objekt som oppdragsgiver skal kjøpe eller leie. At megleren skal finne objekter er vanligere innenfor næringseiendomsmarkedet, men forekommer også innenfor boligmarkedet, spesielt for de dyreste boligeiendommene.

3.3 Uavhengighet

For eiendomsmeglere gjelder det et strengt krav om uavhengighet²⁵. I kravet til uavhengighet ligger det at megleren skal opptre som en nøytral tredjemann ved formidling av eiendom. Uavhengighetsvurderingen skal megleren gjøre før han innleder oppdraget. Kravet til uavhengighet er stilt siden megleren skal formidle informasjon til både kjøper, selger og andre interessenter, selv om han samtidig skal jobbe for å oppnå best mulig pris for selger. Uavhengigheten er nødvendig for at partene i transaksjonen skal kunne ha tilstrekkelig tillit til at eiendomsmegleren ivaretar begge parter interesser ved transaksjonen. Megler skal derfor være uavhengig, og hans egeninteresse i transaksjonen skal begrenses til hans krav på vederlag²⁶. Dersom megleren har en egeninteresse i saken, vil det være vanskelig å beholde nøytraliteten, og dette vil gjøre det vanskelig for meglerbransjen å oppnå tilstrekkelig tillit i markedet. Nøytraliteten beskytter derfor profesjonen og er viktig for meglerbransjen, og ikke bare for oppdragsgiverne.

Meglers uavhengighet går inn i kravene til ”god meglerskikk”²⁷. Det er således antatt at megleren ikke er uavhengig i forhold til kravene dersom han inngår en fast og eksklusiv avtale om markedsføring med en bestemt aktør for alle sine oppdrag. Megleren skal

²⁵ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

²⁶ NOU 2006:1 side 85

²⁷ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

gjøre en uavhengig vurdering av hva som er den beste fremgangsmåten for det enkelte salg, og handle i henhold til denne vurderingen²⁸. Det fremgår av eiendomsmeglingsloven § 5-4 at verken meglere eller foretak skal motta godtgjørelse fra andre enn oppdragsgiver. En eventuell rabatt megleren oppnår må i henhold til lovens ordlyd gå uavkortet til gunst for oppdragsgiver, og det kan ikke gis returprovisjon til foretaket²⁹. Reglene sikrer således at megleren handler etter hva som er best for oppdragsgiveren og ikke hva som gir størst utbytte for ham selv.

Det fremgår av forarbeidene at meglers uavhengighet må vurderes slik at megleren ”ikke skal ha utenforliggende interesser som kan virke inn på oppdragsutførelsen”³⁰. Dette innebærer at man ikke kan sette konkrete grenser for hva uavhengigheten til megler innebærer, og at hvert enkelt oppdrag må vurderes konkret. Det vil derimot ikke være tvil om at han ikke overholder sin uavhengighetsplikt dersom han har en skjult motivasjon ved salget som partene ikke er klare over, og motivasjonen er egnet til å påvirke hans handlinger, selv om det ikke kan bevises at hans handlinger faktisk ble påvirket.

Meglerens ansvar overfor selger innebærer at meglers brudd på kravet om uavhengighet kan medføre at megleren blir ansvarlig for eventuelle tap selgeren lider som følge av bruddet på uavhengighetskravet. Et slikt tap kan tenkes dersom megleren unngår å markedsføre salgsobjektet på forsvarlig måte, fordi han selv eller noen av hans nærstående ønsker å kjøpe salgsobjektet, og de dermed kan oppnå en lavere pris. I så fall har meglers behandling av saken ikke bare stredet mot eiendomsmeglerloven § 5-3, men også imot meglers plikt til å oppnå best mulig bud. Dersom det da foreligger et økonomisk tap som har oppstått som følge av meglers behandling av salget har megleren brutt ”god meglerskikk” og han vil etter en konkretbedømmelse bli ansvarlig for selgers tap.

²⁸ NOU 2006:1 side 85

²⁹ NOU 2006:1 side 88

³⁰ NOU 2006:1 side 84

3.4 Erfaring og kompetanse

Megleren må normalt kunne påta seg alle oppdrag han får inn, så lenge disse ikke strider mot reglene om meglerens uavhengighet³¹. Det er normalt oppdragsgiver som oppsøker megleren, og oppdragsgiveren må selv vurdere meglerens erfaring og kompetanse, og om megleren er den han mener er best skikket til å forestå salget.

Det er likevel ikke utenkelig at megleren i enkelte spesielle situasjoner skal avstå fra oppdraget på grunn av manglende erfaring og kompetanse på det området han blir tilbudt et oppdrag. Dette vil muligens kunne være tilfellet der en eiendomsmegler som bare megler boligeiendom, får et oppdrag om å megle et stort næringsbygg. Næringsbygg prises på en helt annen måte enn boligeiendom, og måten man henvender seg til kjøpere på vil ofte være spesiell sammenlignet med salg av boligeiendom. I slike situasjoner vil det således kunne tenkes at megleren ikke har erfaring og kompetanse til at det er forsvarlig at han tar oppdraget, og han er således ikke i stand til å ivareta oppdragsgiverens interesser på en adekvat måte.

Megleren kan også få oppdrag i et fremmed distrikt. En Oslo-megler får for eksempel et oppdrag i Finnmark, og han vil normalt ikke vite hvilke markedsføringskanaler som burde benyttes for å nå publikum. Dette er ett av flere elementer som kan tale for at meglerens erfaring og kompetanse tilsier at han ikke burde påta seg oppdraget.

4 Meglers rådgivningsansvar

4.1 Innledning

Kapittelet behandler hvorvidt megleren har et generelt rådgivningsansvar overfor kontraktspartene, og hvor langt en rådgivningsplikt eventuelt går. Det vil også drøftes om meglerens rådgivningsplikt utvides ved konkrete spørsmål fra partene. Enkelte områder for rådgivning vil gis en separat drøftelse.

³¹ Eiendomsmeglingsloven § 5-3

4.2 Generelt

Megleren plikter å gi råd både til kjøper og selger³². Rådgivningsplikten må vurderes individuelt i hvert enkelt tilfelle og sees i sammenheng med kravene til ”god meglerskikk”³³. Det er således klart at brudd på rådgivningsplikten vil kunne medføre ansvar for megler.

Meglerens rådgivningsplikt gjelder i hele salgsprosessen, og innebærer at han skal rådgive selger om hvordan han skal opptre for å oppnå en best mulig pris i markedet. Han vil i tillegg måtte informere budgivere om dokumentavgift og eventuelle konsesjonsordninger ved anskaffelse av eiendommen. Forarbeidene³⁴ påpeker at den typen opplysninger skal tolkes inn i ”*opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen*”³⁵.

Jeg vil nedenfor peke på noen praktiske områder der meglerens råd kan spille særlig stor rolle.

4.3 Skatt

Rådgivningsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2) innebærer ikke at megleren har en alminnelig plikt til å gi skatteråd ved salg til alle sine klienter. Likevel vil megleren i noen situasjoner måtte gi skatterettslig veiledning. Dette gjelder selv om klienten ikke tar opp skattemessige spørsmål med megler, men rådgivningsplikten blir sterkere dersom klienten tar opp konkrete spørsmål. Det er ikke dermed sagt at megleren skal gi bestemte råd i den konkrete sak, men megleren har plikt dersom han ser potensielle skattespørsmål til å henvise klienten videre til en kompetent rådgiver, som kan gi et konkret skatterettslig råd³⁶.

³² Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2)

³³ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) side 40

³⁴ NOU 1987:14 side 65

³⁵ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1)

³⁶ NOU 1987:14 side 65, opprettholdt i NOU 2006:1 side 116

Megleren har særlig plikt til å opplyse om mulig skatterisiko og de skatterettslige hovedreglene ved boligsalg- der fortjenesten normalt er skattefri- i salg hvor omstendighetene kan medføre skatteplikt. Dette vil for eksempel skje dersom klienten ved salg av boligeiendom ikke har bebodd eiendommen i ett av de to siste årene før salget³⁷, som vil medføre en beskatning på 28 prosent av gevinsten.

Rådgivningsplikten må også sees på bakgrunn av hvilke kunnskaper en alminnelig megler har og bør ha når det kommer til skatt. Han burde greie å identifisere grunnleggende skattemessige spørsmål³⁸, og til en viss grad kunne gi elementære råd til sine klienter ved spørsmål av et moderat omfang.

Høyesterett har slått fast at megler har rådgivningsplikt i enkle skatterettslige spørsmål³⁹. Megleren hadde i denne saken ikke gjort klienten oppmerksom på at salget av en bolig klienten ikke hadde bebodd ville utløse skatteplikt for klienten, samtidig som megleren visste at klienten trengte hele salgssummen for å kjøpe sin nye bolig. Megleren ble ansett for å ha opptrådt uaktsomt da han ikke hadde påpekt dette. Retten uttalte at det måtte ha *”ringt en bjelle for ham”*, og holdt megleren ansvarlig for skattekostnaden, som i saken utgjorde over halvparten av salgsprisen. Klienten kom således veldig dårlig ut av salgsprosessen. Høyesterett mente at *”megleren har forsømt sin omsorgsplikt overfor klienten”*. Dommen innebærer at meglers manglende rådgivning på skatteområdet kan bli betegnet som uaktsomt og at megleren således blir ansvarlig for klientens tap. Det er viktig å merke seg at klienten i dommen hadde en reell mulighet til å innordne seg slik at han hadde unngått skatten totalt. Resultatet ville neppe blitt det samme dersom han ikke hadde hatt noen reell mulighet til å unngå skattebelastningen, og om han var avhengig av å selge. Dommen innebærer at megleren må gjøre klienten oppmerksom på skatterettslige spørsmål der det er mulig å unngå beskatning, men ikke dersom det er umulig å unngå beskatning, for eksempel ved salg av næringsseiendom. Et eksempel vil være dersom en person har tjent opp en stor

³⁷ Skatteloven § 9-3 (2)

³⁸ NOU 1987:14 side 65

³⁹ Rt 1988 side 7 side 12-13

fortjeneste på en leilighet man har bodd i et halvt år, og vil selge for å realisere gevinsten. Her vil megleren være pliktet til å opplyse om at klienten vil oppnå skattefri gevinst dersom han bor i boligen et helt år før han selger. Hvordan klienten velger å handle etter at han har fått rådet, vil megleren ikke være ansvarlig for.

4.4 Endringer ved eiendommen

Lojalitetsplikten sett i sammenheng med rådgivningsplikten som megleren har overfor oppdragsgiveren, innebærer at han skal hjelpe til med å oppnå best mulig pris for eiendom i henhold til oppdragets karakter⁴⁰. Enkelte ganger vil selger kunne oppnå en høyere pris for eiendommen dersom man endrer dens rettslige karakter, ved at man for eksempel seksjonerer et bygg, skiller ut en tomt eller omregulerer eiendommen. Slik rådgivningsplikt overfor klienten går utenfor en naturlig forståelse av oppdraget sett i lys av ordlyden i eiendomsmeglingsloven § 6-4 (1) nr. 2, som eksplisitt opplister ”oppdragets karakter” til ”salg, kjøp, utleie, leie, oppgjør eller annet”. Det ville således være å legge for mye i oppdraget dersom et salgsoppdrag skulle medføre at megleren har plikt til å informere om alle utnyttelsesmuligheter ved eiendommen. Slike endringer må oppdragsgiveren selv undersøke og finne ut av, men dersom oppdragsgiveren stiller megleren konkrete spørsmål vedrørende utnyttelsesmulighetene, vil megleren være pliktet til å informere eller henvide til en spesialist som kan klargjøre hva som er mulig å gjøre med eiendommen. Ordlyden i bestemmelsen taler for at oppdragsgiverens personlige undersøkelsesplikt når det gjelder mulige endringer ved eiendommen ikke kan pålegges megleren. Selgeren har således risikoen for hvordan hans eiendom utnyttes.

Det ville også føre for langt om megleren skulle ha plikt til å iaktta alle potensielle utnyttelsesmuligheter ved enhver eiendom han selger, selv om man tar meglers erfaring og utdanning i betraktning. En del av begrunnelsen for at meglers rådgivningsplikt ved endringer av eiendommens karakter ikke kan strekkes for langt, er at meglers oppgave er å oppnå en best mulig pris for eiendommen slik den presenteres for ham. Eiendommen blir omsatt på et fritt og åpent marked, og dermed skal prisen andre er

⁴⁰ Eiendomsmeglingsloven § 6-4 (1) nr. 2

villige til å betale gjenspeile potensielle merverdier som det eventuelt ville vært mulig å oppnå gjennom en seksjonering eller lignende. Markedsmekanismen skal i teorien prise inn alle potensielle merverdier ved eiendommen, og det vil derfor føre for langt å pålegge megleren en omfattende rådgivningsplikt for forhold som allerede er inkorporert i markedsprisen.

I NOU 1987:14 side 65 uttales det at meglerens plikter har ”*sine klare grenser*”, partene kan blant annet ikke kreve at megleren skal være bygningssakkyndig. Uttalelsen innebærer at megleren ikke plikter å ta opp alle mulige endringer som kan påvirke eiendommens omsetningsverdi, og at han heller ikke av eget tiltak må ta opp spørsmål vedrørende endringer av eiendommens rettslige karakter. Slike kompliserte spørsmål må oppdragsgiveren rette til andre, men dersom megleren får slike spørsmål, blir hans rådgivningsplikt oppfylt dersom han henviser oppdragsgiveren til en sakkyndig på området.

4.5 Frarådningsplikt

Det er i forarbeidene⁴¹ fastslått at meglere ikke har noen frarådningsplikt tilsvarende den som gis i finansavtaleloven § 47. Forarbeidene fastslår også at ”*det heller ikke med tanke på andre situasjoner bør lovfestes en frarådningsplikt for megler*”⁴². Dette innebærer at megleren ikke har noen alminnelig frarådningsplikt. Likevel åpner forarbeidene for at ”*De alminnelige reglene om god meglerskikk vil imidlertid kunne komme inn*”⁴³. Dette er også gjentatt i Borgarting lagmannsretts dom gjengitt i RG 2009 side 1134, der det med henvisning til forarbeidene ble slått fast at megleren ikke hadde noen alminnelig frarådningsplikt overfor budgivere. Dommen gjaldt leie ved borettslag, der leien ble fordoblet som følge av høyere rentenivå. Det var ikke fysiske mangler ved leiligheten, og retten konkluderte med at den ikke var overpriset. Dette innebærer at dersom det skal foreligge frarådningsplikt for megler, må denne leses ut fra meglerens alminnelige rådgivnings- og opplysningsplikt etter

⁴¹ NOU 2006:1 side 127

⁴² NOU 2006:1 side 127

⁴³ NOU 2006:1 side 127

eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2) sammenholdt med opplysningsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-7.

Megleren har således ikke noen generell frarådningsplikt overfor verken kjøper eller selger. Det er likevel ikke utelukket at frarådningsplikt kan forekomme i spesielle tilfeller, men det må vurderes konkret, det skal mye til, og det må foreligge særegne omstendigheter for at megleren i noe tilfelle skal kunne ha en frarådningsplikt.

5 Forberedelse til gjennomføring

5.1 Innledning

Kapittelet tar for seg hvordan megleren og fra hvilke kilder megler skal innhente informasjon om salgsobjektet slik at han kan oppfylle sin lovpålagte opplysningsplikt til kjøper. Meglerens undersøkelser ved besiktigelsen av eiendommen, og hvordan relevant informasjon skal formidles til kjøper, og hvilke minstekrav loven stiller til informasjonen som skal gis gjennom et prospektet vil bli behandlet. Konsekvensene av at megler ikke overholder de lovpålagte kravene vil drøftes raskt. Og det vil behandles hvordan megleren kan sikre seg kontrollen over eiendomsretten til salgsobjektet slik at han kan sørge for at eiendommen kan overføres i henhold til salgskontrakten.

5.2 Informasjonsinnhenting

5.2.1 Generelle krav

Oppdragstagerens undersøkelsesplikt reguleres av eiendomsmeglingsloven § 6-7. Megleren skal i henhold til denne bestemmelsen minimum innhente den informasjonen som kreves etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2), som er en konkret oppstilling og må regnes som minstekrav. I tillegg til disse opplysningene krever eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) at megleren 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”*. Lovskravet innebærer at det må en individuell vurdering til i hver enkelt

situasjon av hva som er relevant informasjon som kjøperen kan regne med å få, eller som kan ha betydning for den enkelte avtalen. Ordlyden er likevel klar på at det kun er opplysninger som kjøperen ”har grunn til å regne med å få” som er aktuelle. I tillegg må det være opplysninger ”som kan få betydning for avtalen”. Dette er to kumulative vilkår, og man er derfor avhengig av at det både er opplysninger kjøper ”har grunn til å regne med å få” og at disse opplysningene ”kan få betydning for avtalen”. Det fremgår av forarbeidene⁴⁴ at kravene til hva kjøperen kan forvente å få av opplysninger må vurderes opp mot kravene til ”god meglerskikk”⁴⁵, som betyr at de to kumulative vilkårene må vurderes opp mot denne rettslige standarden. Vilråene innebærer at megleren må innhente den informasjonen som kjøperen ”har grunn til å regne med å få”, men dette begrenses av at informasjonen ”kan få betydning for avtalen”. Dette innebærer at megleren må innhente all den informasjon om eiendommen som det er naturlig å gi til kjøper, og som man kan regne med at kjøperen vil etterspørre.

Det følger videre av eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) sammenholdt med kravet til ”god meglerskikk” at opplysningene må være innhentet på forsvarlig måte. Hva som er forsvarlig innhenting av opplysninger må avgjøres etter en konkret vurdering, der opplysningens relevans og hvor ressurskrevende det er å få kontrollert opplysningene vil inngå i vurderingen⁴⁶. Meglerens viktigste informant er som oftest selger. Dette gjelder spesielt der selger har bebodd eiendommen, og således har førstehåndskunnskap. Videre vil megleren måtte undersøke offentlige registre når det gjelder viktig og lett tilgjengelig informasjon der, som for eksempel eierforhold, tinglyste forpliktelser og tilliggende rettigheter. Enkelte ganger vil ikke alle gamle servitutter være registrert på eiendommen, men på den eiendommen som den tidligere er blitt skilt ut fra. I slike tilfeller vil det måtte gjøres en konkret vurdering av hvor mye innsats megleren må gjøre for å få frem eventuelle opplysninger. I Oslo er det for eksempel områder som fra gammelt av har servitutter som krever ”villamessig bebyggelse”, og i slike områder burde megleren undersøke dette nøye dersom det selges

⁴⁴ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 152

⁴⁵ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

⁴⁶ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) side 44

en tomt for utbygging, mens det ikke har samme betydning for avtalen dersom det selges en villa som skal brukes som bolig.

Ved vurderingen av hvilke opplysninger som kjøperen ”*har grunn til å regne med å få*”, er det ifølge forarbeidene⁴⁷ avhendingslovas standard for opplysningsplikt som skal legges til grunn. I henhold til avhendingslova §§ 3-7 og 3-8 har eiendommen en mangel dersom ”*kjøperen ikke har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få*”⁴⁸, men likevel bare dersom det har ”*verka inn på avtala*”⁴⁹ at opplysningen ikke ble gitt. I tillegg til disse kravene som utgjør vurderingskriteriene for hvilken informasjon selgeren må gi, blir selgeren identifisert med megleren og opplysninger megleren gir⁵⁰. Dette innebærer at megleren har grunn til å stole på informasjon oppdragsgiveren gir, siden oppdragsgiveren vil være ansvarlig for manglende opplysninger.

Individuelle forhold hos kjøperen som megleren vet om, påvirker også kravet til opplysningsplikten og informasjonsinnhenting, forutsatt at opplysningene er informasjon man kan regne med å få fra megleren, og at den er egnet til å påvirke avtalen. Dette innebærer at meglerens informasjonsansvar ikke kan utstrekkes til det uendelige ved at kjøperen stiller spørsmål. Ansvaret må vurderes opp mot ”god meglerskikk”, og det er denne standarden som til sist vil være avgjørende for hva som kreves av informasjonsinnhenting og verifisering av megleren.

Meglers informasjonsinnhenting skal finne sted via pålitelige kilder. Viktige opplysninger om eierskap og heftelser på eiendommen er lett tilgjengelige fra Statens Kartverk, og megleren bør innhente opplysningene der. Andre opplysninger om eiendommens tilstand og lignende er derimot informasjon som ikke er registrert, og det er dermed mest naturlig at man henter informasjonen fra oppdragsgiver, som har best kjennskap til eiendommen. Megleren vil også måtte besiktige den eiendommen han skal

⁴⁷ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 153

⁴⁸ Avhendingslova § 3-7

⁴⁹ Avhendingslova § 3-7

⁵⁰ Avhendingslova § 3-8

formidle. Ved besiktigelsen må megleren gå grundig til verks, og dersom han lurer på noe, må han forhøre seg med oppdragsgiveren. Megleren er ikke bygningskyndig⁵¹, men må likevel benytte sin kompetanse til å undersøke kjente problemområder på eiendommer.

Informasjonsinnhenting må også vurderes opp mot opplysningenes betydning for kjøper. Megleren må derfor gjøre en større innsats ved informasjon som er av stor betydning for beslutningen om man skal by på eiendommen⁵², enn ved mer perifer informasjon. Opplysningsplikten til megler må også vurderes opp mot meglerens mulighet til å innhente informasjon⁵³. Det er flere typer informasjon som ikke er praktisk mulig for megleren å innhente. Ikke tinglyste forpliktelser og rettigheter som ligger på eiendommen er typiske opplysninger som vil være umulig å informere om, dersom megler ikke blir gjort klar over opplysningene av oppdragsgiver eller utenforstående. Det er i forarbeidene lagt til grunn at informasjon om ”utinglyste forpliktelser” kan være uforholdsmessig vanskelig å fremskaffe og at plikten til å fremskaffe slike opplysninger må vurderes opp mot meglerens generelle undersøkelsesplikt, men også at megleren i mange situasjoner må strekke seg langt for å få tak i opplysningene⁵⁴. Igjen vil det også være et spørsmål om hvorvidt slike rettigheter kan ekstingveres av kjøper som er i god tro, men dette er en drøftelse som går utenfor denne oppgavens tema.

Det er viktig å merke seg at dersom megleren ikke har innhentet informasjon som kjøper har grunn til å regne med å få, er megleren pålagt å gi kjøperen skriftlig informasjon om at relevant informasjon ikke er hentet inn, og hvorfor⁵⁵. Denne informasjonsplikten gjør at kjøperen får anledning til å vurdere om den manglende informasjonen er relevant for ham, og i så fall har kjøperen mulighet til å skaffe seg informasjonen på egenhånd eller grunnlag til å vurdere hvor stort verdiminus denne manglende informasjonen utgjør.

⁵¹ NOU 1987:14 side 65

⁵² Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 152

⁵³ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 152

⁵⁴ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 159-160

⁵⁵ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) siste punktum

5.2.2 I praksis – mye info fra selger

Ved meglerens informasjonsinnhenting er det normalt oppdragsgiveren som er ”meglerens primære kilde til informasjon om eiendommen”⁵⁶. Dette innebærer at megleren må stole på oppdragsgiveren. Forarbeidene⁵⁷ gir klart uttrykk for at megleren må bruke tilstrekkelig med ressurser på å få informasjon fra oppdragsgiveren, og at han burde sikre seg notoritet for informasjonen som er gitt fra oppdragsgiveren gjennom for eksempel et egenerklæringsskjema. Egenerklæringsskjema blir ofte vedlagt prospektet på eiendommen, og gir direkte informasjon om eiendommen fra selger til potensielle kjøpere.

Et egenerklæringsskjema må likevel ikke bli en sovepute for megleren. Dersom det fremkommer unormal informasjon fra selger, vil megleren måtte bruke ressurser på å kontrollere hva som virkelig er tilfelle, og om informasjonen selgeren gir stemmer. Det er viktig å se hen til ”god meglerskikk” og at megleren er en profesjonell part som har bedre grunnlag til å reagere på avvikende opplysninger enn kjøper. Megler må således gjøre adekvate undersøkelser for å sikre at riktig informasjon kommer frem til kjøperen.

Blant spørsmålene megleren burde stille selgeren er om det foreligger noen nabovarsler eller om det er vrang naboer som begrunner salget. Dette er informasjon megleren raskt og effektivt kan få av selger, og som kan ha betydning for kjøper.

5.2.3 Selvstendig undersøkelse

Når megleren får et oppdrag, plikter han selv å undersøke eiendommen han skal selge. Megleren skal ikke bare undersøke den fysiske eiendommen, men han har også en plikt til å innhente informasjon fra eksterne kilder vedrørende for eksempel hjemmelshaver, heftelser og rettigheter ved eiendommen. Slik informasjon må typisk fås fra Statens Kartverk, noe som gjøres elektronisk. Det følger av meglerens opplysningsplikt, de

⁵⁶ NOU 2006:1 side 119

⁵⁷ NOU 2006:1 side 119

lovpålagte minstekravene til opplysninger⁵⁸ og ved tolkningen av opplysningsplikten i eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) sett i sammenheng⁵⁹ med avhendingslova § 3-7 at megleren har en plikt til å innhente disse opplysningene og videreformidle dem til kjøper.

Megleren vil ved sine undersøkelser også kunne kontrollere eller oppdage forhold ved eiendommen som ikke er oppgitt av selger eller som selgeren har avkreftet. Megleren kan for eksempel bli klar over at naboen har veirett eller disposisjonsrett ved deler av eiendommen. Kravet til innhenting av informasjon kan også gjelde nabovarsler eller vedtatte reguleringsplaner som megleren kan få ved henvendelse til kommunen. Han har således mulighet til å innhente informasjon om disse forholdene som selgeren selv ikke er klar over eller prøver å skjule. I litteraturen⁶⁰ er det fremholdt at der det er snakk om utinglyste forhold, vil det være tilstrekkelig at megleren undersøker med selger om det foreligger noen heftelser på eiendommen, men dersom megleren på annet grunnlag får grunn til å tro at det foreligger heftelser eller mulige rettighetshavere, så må han undersøke dette på annen måte. For eksempel kan det være en nabo som hevder at han har veirett over eiendommen.

Megleren må selvstendig undersøke om selger er hjemmelshaver til eiendommen, at han har disposisjonsrett over eiendommen og at det ikke foreligger tinglyste bruksrettigheter som er uforenlige med salg. Det kan for eksempel vise seg at selger er hjemmelshaver, men at hans foreldre eller familie har full disposisjonsrett over eiendommen ved en bruksrett, noe som gjør eiendommen lite attraktiv for en kjøper som ønsker å bruke eiendommen umiddelbart. Dersom megleren ikke innhenter og kontrollerer denne typen informasjon, vil det bli betraktet som uaktsomt av megler, og han vil kunne bli ansvarlig for eventuelle tap som kjøperen pådrar seg som følge av meglerens manglende undersøkelser.

⁵⁸ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2)

⁵⁹ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 153

⁶⁰ Rosén (2008) side 262-263

Det er viktig å påpeke at megleren uoppfordret skal innhente opplysninger som han enten er pålagt å formidle⁶¹ eller som kjøperen ”*har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen*”⁶². At megleren uoppfordret skal innhente slike opplysninger fremgår ikke direkte av ordlyden, men av en naturlig forståelse av ordlyden lest i sammenheng med kravene til ”god meglerskikk”. Megleren må også bruke tilstrekkelig med ressurser til å innhente og kontrollere opplysninger. Det kan likevel ikke kreves at megleren skal innhente opplysninger som er urimelig ressurskrevende eller umulig å innhente. Urimelighetsvurderingen må sees i sammenheng med hvor viktig informasjonen er for kjøper⁶³.

Megleren må selv reagere dersom han ser antydninger til fukt, mugg eller lignende ved besiktigelse av eiendommen, og om nødvendig bør han kontakte fagkyndige. Han vil ved slik mistanke også måtte informere eventuelle kjøpere om sin mistanke slik at kjøperen får adgang til å undersøke mistanken. Dersom megleren mistenker at opplysninger han har fått av selger ikke stemmer, så må kjøperen kunne ha tiltro til at megleren handler på en måte som ivaretar kjøperens interesser⁶⁴. I henhold til forarbeidene⁶⁵ kreves det også at kjøperen må kunne forvente at megleren som profesjonell aktør reagerer på en adekvat måte dersom han fatter mistanke om at ikke alle nødvendige opplysninger blir gitt. Denne plikten gjelder der megleren har en opplysningsplikt i henhold til eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) for opplysninger som kjøperen ”*har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen*”. Det er således ikke meglerens egne subjektive vurdering som må legges til grunn, men en objektiv vurdering av hva som er relevant for kjøperen som inkluderer en subjektiv vurdering av hva den enkelte kjøper kan regne med å få.

⁶¹ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2)

⁶² Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1)

⁶³ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 159

⁶⁴ NOU 1987:14 side 75

⁶⁵ NOU 1987:14 side 75

5.3 Utarbeide prospekt mv.

5.3.1 Generelle krav

Det er i hovedsak gjennom prospektet at megleren på forsvarlig måte kan formidle informasjonen han er pålagt å gi til potensielle kjøpere jf. eiendomsmeglerloven § 6-7. Megleren skal gi kjøperen all den informasjon han kan regne med å få fra megleren, og det er lojalt av megleren å gi informasjonen via prospektet, da kjøperen kan få mulighet til å undersøke nærmere hvilken betydning informasjonen får for han. Megleren skal utforme prospektet på en lojal måte, og skal gjennom prospektutformingens ivareta sin omsorgsplikt overfor kjøper. Prospektet skal derfor utformes presist, slik at unødvendig tvil unngås.

Dersom megleren gjennom prospektet ikke overholder sin informasjonsplikt overfor kjøper, vil dette kunne medføre ansvar for megleren. Et slikt ansvar vil særlig bli aktuelt dersom megleren gjennom prospektet har prøvd å skjule eller vanskeliggjort informasjon som skulle vært fremsatt direkte og presist i prospektet, som for eksempel uklarheter rundt rettigheter til bryggeplass eller adkomstvei.

5.3.2 Minimumskrav til prospektet

Kravene til hva et prospekt minimum skal inneholde fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 1-14. Det fremgår klart av ordlyden at det er minstekrav som fremgår av bestemmelsen, og sett i lys av eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) bør megleren også inkludere annen relevant informasjon for potensielle kjøpere i prospektet, da dette vil gi god notoritet og sikre at man unngår fremtidige tvister. I tillegg vil det i de fleste tilfeller være gjennom prospektet at oppdragsgiveren får formidlet den informasjonen som han er pålagt å gi potensielle kjøpere⁶⁶. Prospektet bidrar således til å oppfylle både meglerens og selgerens opplysningsplikt. Eventuelle feil i prospektet vil dermed kunne føre til at megleren og oppdragsgiverens opplysningsplikt ikke blir overholdt, og således danne grunnlag for ansvar. Det er i denne forbindelse anbefalt av Norges

⁶⁶ Avhendingslova § 3-7

Eiendomsmeglerforbund⁶⁷ at megleren skal innhente skriftlig godkjenning av utkast til prospekt fra oppdragsgiveren. I henhold til forarbeidene er ”*Lovens klare hovedregel er at en eiendom ikke kan legges ut for salg før fullstendig salgsoppgave er laget*”⁶⁸.

Megleren kan dermed ikke droppe å lage prospekt på eiendommer han selger. Kravene til hvilken informasjon som skal være med i prospektet ble bevisst utvidet av lovgiver ved 2007-loven. Hensynet bak utvidelsen har vært å sikre at forbruker får all relevant informasjon om eiendommen og at det skal skapes notoritet for å unngå rettsvister. Ensartede prospekter i henhold til loven gjør det også lettere for kjøpere å sammenligne eiendommer.

Eiendomsmeglingsloven av 2007 har medført lovfesting av tidligere ulovfestede krav til megler, for eksempel at det skal opplyses om adgang til utleie⁶⁹. Grunnen til denne konkrete utvidelsen er at både långiver og kjøper skal sikres, det uttales i forarbeidene at ”*Slike forhold kan være av stor betydning både for interessenter og långivere*”⁷⁰.

Hensynet til at mange baserer finansieringen av sine kjøp med utleieinntekter tilsier at megleren har et særlig hensyn å ivareta, og kodifiseringen er en konsekvens av dette.

Minstekravene til prospektet jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) vil videre bli gjennomgått kronologisk etter lovens system, gjennomgangen vil i hovedsak fokusere på de punktene der det er nærliggende å tenke at det kan bli tvister, i tillegg vil det drøftes om ytterlig informasjon burde inkluderes i prospektet der dette er hensiktsmessig.

5.3.2.1 Registerbetegnelse og adresse

Loven stiller krav til at prospekt inneholder ”*eiendommens registerbetegnelse og adresse*”⁷¹. Dette innebærer at adressen, gårds- og bruksnummer og eventuelle seksjonsnumre skal oppgis i prospektet. Står boligen på festet grunn, må eventuelt

⁶⁷ Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1 (2008) side 115

⁶⁸ NOU 2006:1 side 120

⁶⁹ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 7

⁷⁰ NOU 2006:1 side 121

⁷¹ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 1

festenummer fremgå. Videre må eiendommens kommune inkluderes, da gårds- og bruksnummeret forteller hvilken eiendom det er i en bestemt kommune.

5.3.2.2 Eierforhold

Prospektet skal også oppgi ”*eierforhold*”⁷², det vil si at reell eier skal oppgis. Eieren kan være en fysisk person, en juridisk person eller et dødsbo. Dersom det er flere som eier andeler i eiendommen eller eiendommen eies i sameie, må alle eiere oppgis. Det kan i enkelte situasjoner være at reell eier ikke har grunnbokshjemmelen. Dette kan være på grunn av hevd, ekstinksjon eller fordi man har ønsket å unngå tinglysningsgebyr ved en tidligere overførsel av eiendommen. I så fall burde både reell eier og hjemmelsmann oppgis. Norges Eiendomsmeglerforbund antar⁷³ at det også må opplyses om hva slags eierform det dreier seg om, for eksempel selveierleilighet, enebolig, borettslagsbolig eller lignende. Dette har også støtte i bestemmelsens ordlyd- at ”eierforhold” innebærer at det skal opplyses om hvordan eierskapet er organisert.

5.3.2.3 Tinglyste forpliktelser

Videre krever loven at prospektet skal inneholde opplysninger om ”*tinglyste forpliktelser*”⁷⁴. Lovkravet gjør her ingen unntak for forpliktelser som ikke vil ha praktisk eller økonomisk betydning for potensielle kjøpere, og etter ordlyden skal alle typer ”*tinglyste forpliktelser*” medtas. Tinglyste forpliktelser kan typisk være en veirett eller pengeheftelser som ligger på eiendommen. Ordlyden taler for at alle pengeheftelser på eiendommen skal oppgis, men forarbeidene⁷⁵ presiserer at man ikke skal ta med pengeheftelser som vil bli slettet før overtagelse, typisk banklån selgeren har, men skal innfri. Den innskrenkende tolkningen støttes også av NEF⁷⁶.

⁷² Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 2

⁷³ Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1 (2008) side 119

⁷⁴ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 3

⁷⁵ NOU 2006:1 side 156

⁷⁶ Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1 (2008) side 120

Det må også settes en grense for hvor langt megleren må gå for å finne tinglyste forpliktelser. I enkelte tilfeller foreligger det strøkservitutter som man må til riksantikvaren for å få opplyst om. I disse tilfellene må kravene til opplysninger måtte tilpasses den enkelte eiendom. Dersom eiendommen er attraktiv for utbygging, vil en strøkservitutt som forbyr alt som ikke er ”villamessig bebyggelse” kunne være av stor betydning, og megleren må her etter prinsippene i eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) strekke seg så langt det er rimelig⁷⁷ for å finne informasjonen. Dette gjelder spesielt i områder der det burde være kjent for megleren at det foreligger denne typen negative servitutter.

Det ble drøftet ved lovendringen i 2007 om man skulle innta en plikt for megleren til å innta ”*utinglyste forpliktelser*” i prospektet⁷⁸, departementet la der til grunn at det kunne bli ”*uforholdsmessig vanskelig*” å få tak i utinglyste forpliktelser. De mente derfor at det var bedre at dette kravet om opplysninger ble opprettholdt ved eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) sin alminnelige plikt om at kjøper skal få de opplysninger han ”*har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen*”. Megleren vil likevel ha plikt til å undersøke med selger om det foreligger utinglyste forpliktelser på eiendommen. Enkelte utinglyste forpliktelser er åpenbare, slik som en vei som går over eiendommen og til en nabo. Megleren vil i disse tilfellene måtte undersøke de faktiske forhold og opplyse om sine funn.

5.3.2.4 Tilliggende rettigheter

Prospektet skal også inneholde opplysninger om ”*tilliggende rettigheter*”⁷⁹. Tilliggende rettigheter er i forarbeidene angitt som ”*rettigheter som ligger til eiendommen*”⁸⁰. Eksempler på slike rettigheter kan være eierens veirett, fiskerett, allmenningsrett eller bryggerrett. Begrunnelsen for kravet er at det ”*ikke skal oppstå tvil om hvordan rettigheten er beskrevet for kjøperen*”⁸¹.

⁷⁷ NOU 2006:1 side 117

⁷⁸ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 159-160

⁷⁹ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 4

⁸⁰ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) side 43

⁸¹ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) side 43

5.3.2.5 Grunnarealer

Prospektet skal inneholde opplysninger om ”*grunnarealer*”⁸². Med grunnarealer menes tomtestørrelse, og ved sameier vil det være sameiets tomtestørrelse. Opplysningene om tomtestørrelsen vil typisk fremgå av et målebrev som normalt er tinglyst hos Statens Kartverk, men størrelsen kan avvike fra dette dersom det senere har vært grenseendringer. Tomtestørrelsen kan særlig være viktig der det er potensial for utbygging av tomten, og i de fleste kommuner er utnyttelsesgraden angitt som prosent av tomtens størrelse. Arealavvik kan således være av stor betydning for kjøper, og megleren må derfor sikre seg at det er riktig areal som blir oppgitt. Ellers kan hans oppførsel bli betegnet som uaktsom. I RG 1999 side 273 fra Oslo byrett hadde megleren ikke innhentet målebrev. Det viste seg at tomtestørrelsen som var oppgitt til cirka 2.000 kvm i virkeligheten bare var cirka 1.300 kvm, og meglerens manglende innhenting av målebrev førte til at han ble holdt ansvarlig for kjøperens tap, erstatningen ble satt til det man antok kjøperen ville betalt for eiendommen dersom riktige opplysninger hadde blitt gitt.

5.3.2.6 Arealer, alder og byggemåte

Det er ikke bare grunnarealer som skal opplyses om i prospektet, det kreves også at ”*bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte*” oppgis⁸³. Bebyggelsens arealer skal oppmåles i henhold til NS 3940⁸⁴, og oppgis i P-rom og BRA. P-rom er boligens primærareal for oppholdsrom, uten utvendige vegger. BRA er boligens bruksareal og utgjør alt areal innenfor de utvendige vegger. Både BRA og P-rom bør fremgå i prospektet, men det er som regel en takstmann som måler opp arealet. Megleren har likevel plikt til å sørge for at det ikke er grove feil ved oppmålingen, og kan bli ansvarlig dersom det er større avvik han burde ha oppdaget. Av arealsviktdommen⁸⁵ går det frem at et avvik på 8,9 prosent utgjør en mangel.

⁸² Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 5

⁸³ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 6

⁸⁴ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) side 43

⁸⁵ Rt 2003 side 612 avsnitt 36

Angivelse av bebyggelsens alder og byggemåte innebærer at byggeår skal innkluderes og at alderen på tilbygg oppgis. Normalt vil også eventuelle restaureringer eller store ombygginger måtte oppgis. Kravet til å oppgi byggeår innebærer at potensielle kjøpere vil kunne sette seg inn i hvilke byggekrav som gjaldt på byggetiden, og således tilpasse sine forventninger i henhold til disse kravene. At byggemåte skal angis innebærer at man må oppgi om bygget er av tre eller mur/betong, dette vil som regel være synlig for kjøper. Mest relevant er det å få oppgitt hvordan etasjeskiller det er i gamle murbygg. Her er ofte yttervegger i mur, mens etasjeskillene er av tre. At etasjeskillene er i tre vil være et forhold som kan ha verdibetydning for en eiendom, særlig gjelder dette i høye etasjer, der treskiller vil utgjøre en brannrisiko.

5.3.2.7 Utleieadgang

Det stilles også krav til at prospektet skal opplyse om ”*eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål*”⁸⁶. Adgangen til utleie av hele eller deler av boligen er viktig for mange. For det første er det mange borettslag og sameier som har begrensninger i utleieadgangen gjennom sine vedtekter. Videre er det også meget praktisk å få avklart om en del av boligen kan leies ut som hybel eller som en separat enhet. Ordlyden i bestemmelsen innebærer at ”*eventuell adgang til utleie*” skal fremgå, det er her siktet til at eiendommen oppfyller de offentligrettslige kravene for utleie⁸⁷. Kravet til at det må opplyses om adgang til utleie er nytt ved 2007-loven, og innebærer til en viss grad en skjerping av meglerens ansvar. Rettspraksis har vist at megler har unngått ansvar på grunn av rettsvillfarelse for kravene for utleie⁸⁸. I dommen ble det uttalt at det gjelder ”*et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere*”, men at reglene i det konkrete tilfellet var ”*noe perifere i forhold til de områdene eiendomsmeglere og takstmenn er ment å beherske*”. Megleren var derfor ikke å bebreide for rettsvillfarelsen. I dag er det tvilsomt om dommens resultat ville blitt det samme, siden kravene til at megleren skal kontrollere at offentlige krav er godkjent

⁸⁶ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 7

⁸⁷ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 160

⁸⁸ Rt 1995 side 1350

for utleie er skjerpet. Det fremgår klart av forarbeidene at *”salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommen eller deler av eiendommen oppfyller offentligrettslige krav til utleieenheter”*⁸⁹. Megleren har således fått et strengere krav til å undersøke om utleiemuligheter er offentlig godkjente, og reglenes sentrale betydning og klare plassering i loven innebærer at det nå vil være vanskeligere å bli hørt med unnskyldelig rettsvillfarelse. Lovens krav til godkjente utleiedeler gjelder bare for boligformål, og således vil utleie til næring måtte behandles med en noe snillere norm dersom det viser seg at offentlige krav ikke er oppfylt.

5.3.2.8 Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Loven stiller også krav til at prospektet skal inneholde opplysninger om *”ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse”*⁹⁰. Megleren må således kontakte kommunen og undersøke om det er utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen⁹¹. Det presiseres likevel i forarbeidene at megleren ikke skal kontrollere om bygningen faktisk *”er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen, men megleren bør si fra ved åpenbare misforhold”*⁹². Megleren har således bare plikt til å undersøke om de offentlige godkjennelsene foreligger, ikke om byggets tekniske tilstand samsvarer med godkjennelsen.

5.3.2.9 Ligningsverdi og offentlige avgifter

Prospektet skal også inneholde eiendommens *”ligningsverdi og offentlige avgifter”*⁹³. Ligningsverdien på eiendommen er av betydning for eierens utlignede skatt⁹⁴. Ligningsverdi vil megleren som oftest kunne få av selger, men dersom han ikke får vite ligningsverdien av selger må han finne den gjennom ligningskontoret eller kommunen. Offentlige avgifter som det skal opplyses om er *”avfallsgebyr, feieavgift og årsavgift for*

⁸⁹ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 160

⁹⁰ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 8

⁹¹ NOU 2006:1 side 122

⁹² NOU 2006:1 side 122

⁹³ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 9

⁹⁴ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) side 43

*vann og avløp*⁹⁵, og størrelsen på disse vil megleren få ved å henvende seg til kommunen.

5.3.2.10 Endelige offentlige planer og konsesjonsplikt

Prospektet skal også inneholde ”*forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett*”⁹⁶. Dette innebærer at det gjelder en absolutt plikt til å inkludere endelige offentlige planer i prospektet. Det ble ved lovendringen i 2007 vurdert om også planer som ikke er endelige burde inkluderes, men det ble antatt at dette ikke var nødvendig da dette ”*bør reguleres av den generelle regelen om meglers opplysningsplikt*”⁹⁷. Det vil således avhenge av hvor stor betydning den foreslåtte planen vil ha for eiendommen om den skal opplyses om eller ikke. Man vil også måtte vurdere hvor stor sannsynlighet det er for vedtagelse. Konsesjonsplikt og odelsrett vil også være av stor betydning for kjøperen, og det kreves derfor at megleren skal oppgi informasjon om disse forhold i prospektet. Opplysninger om konsesjonskrav og eventuell boplikt kan være relevant dersom noen skal kjøpe fritidsbolig i et område der boplikt kan gjøre at eiendommen ikke kan brukes som fritidsbolig.

5.3.2.11 Faste løpende kostnader

Loven krever også at en ”*spesifikasjon over faste løpende kostnader*”⁹⁸ skal gis i prospektet. Hva som er ”*faste løpende kostnader*” må avgjøres etter en konkret vurdering, i henhold til ordlyden er det naturlig å ta med alle faste kostnader som oppstår regelmessig. Slike kostnader vil kunne være månedlige felleskostnader. I slike kostnader vil typisk trappevask og kabel-tv kunne inngå. Spesifikasjonskravet innebærer at det må oppgis konkret hva som inngår i kostnadene. Ved salg av eneboliger vil det derimot være få faste kostnader som ikke er offentlige avgifter jf. eiendomsmeglingsloven 6-7 (2) nr. 9, og bestemmelsen vil således ha mindre betydning for eneboliger.

⁹⁵ Ot.prp.nr.59 (1988-1989) side 43

⁹⁶ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 10

⁹⁷ NOU 2006:1 side 121

⁹⁸ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 11

5.3.2.12 Totalkostnad

Loven krever også at dersom ”kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader”⁹⁹. Bestemmelsen er inntatt i loven for at kjøperen skal vite totalsummen- inkludert alle omkostninger og dokumentavgift- som han må betale for å overta eiendommen. Dette for at kjøperen lettere skal kunne beregne hva han kan gi for eiendommen. Dersom det ikke er fastpris på eiendommen, vil forholdet bli regulert av eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 13. Etter denne bestemmelsen vil en utregning av alle kostnadene som er basert på et overslag på prisantydning være tilstrekkelig¹⁰⁰, slik at kjøperen får noe å ta utgangspunkt i. Hensynet til kjøperen vil ved dette bli ivaretatt.

5.3.2.13 Totalkostnad ved prisantydning

Med samme begrunnelse som i punktet over, kreves en totalsum basert på ”en samlet oppstilling som omfatter prisantydning”¹⁰¹ dersom det ikke er noen fastsatt pris på boligen, men bare foreligger en prisantydning.

5.3.2.14 Meglers vederlag

I alle tilfeller er det nå pålagt for megleren å oppgi ”hva som er avtalt som meglers vederlag, jf. § 7-2”¹⁰². Finanstilsynet krever at det skal ”opplyses om både vederlagsform og sats/beløp”¹⁰³. Dette innebærer at megleren må oppgi om det er provisjon, fastpris eller timespris som benyttes i hvert enkelt tilfelle, og hvilket beløp han får utbetalt.

⁹⁹ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 12

¹⁰⁰ Ot.prp.nr.16 (2006-2007) side 160

¹⁰¹ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 13

¹⁰² Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (2) nr. 14

¹⁰³ Rundskriv, 34/2007 punkt 9.3

5.3.3 Særlig om borettslag mv.

Oppgavens avgrensning mot salg av borettslagsleiligheter gjør at eiendomsmeglingsloven § 6-7 (3), som setter enkelte andre krav til prospektet ved salg av borettslagsleiligheter, ikke behandles. Det kan likevel bemerkes at enkelte av reglene for borettslagsandeler også kommer til anvendelse ved salg av sameieandeler eller eierseksjoner jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 (4) og (5). Det er således mer spesifikke krav til hva som skal fremgå ved salg av leiligheter enn ved salg av eneboliger og annen eiendom. Grunnen til dette er at det primært er ved leiligheter problemstillinger rundt fellesgjeld og faste kostnader dukker opp.

5.3.4 Særlige forhold ved eiendommen

En problemstilling er hva slags forhold megleren må informere kjøperen om. Spørsmålet kan reise seg dersom det nylig har skjedd et naturlig dødsfall i boligen. For at saker av denne karakter skal være en mangel må de i henhold til avhendingslova § 3-7 være et *”omstende ved eiendommen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få”*. Det ble i henhold til denne bestemmelsen avgjort at et bestialsk trippeldrap var et slikt ”omstende” ved eiendommen¹⁰⁴ som kjøperen skulle opplyses om. Derimot er det stor forskjell mellom et bestialsk trippeldrap og et alminnelig dødsfall. Det er ikke unormalt at mennesker dør i sitt hjem, og dette skjer i betydelige antall hvert år. I 2010 var det 6.214 registrerte hjemmedødsfall i Norge¹⁰⁵. En naturlig forståelse av ”omstende” tilsier at dette må være noe spesielt for eiendommen, et alminnelig hjemmedødsfall hvor personen dør på naturlig måte vil ikke være et slikt ”omstende” etter en naturlig språklig forståelse. Lagmannsretten¹⁰⁶ har ved tolkning av ordet lagt til grunn at *”det er et omstende”* ved en eiendom som kjøper har grunn til å regne med å få opplyst at det er blitt begått et så vidt dramatisk og mye omtalt trippeldrap på tre søstre, den ene bare 13 år gammel, kun noe over to år før salget. Det vil ta en god stund før en slik bolig i nabolaget ikke lenger

¹⁰⁴ LB-2010-53470

¹⁰⁵

http://statbank.ssb.no/statistikkbanken/Default_FR.asp?PXSid=0&nvl=true&PLanguage=0&tilside=selectvarval/define.asp&Tabellid=03297

¹⁰⁶ LB-2010-53470

forbindes med hendelsen, selv om minnet om hendelsen nok raskere vil blekne dersom eiendommen som her i en mellomperiode har hatt ny eier. Opplysningsplikten bør i denne situasjonen verne om kjøpers mulighet til å oppnå trivsel og ro i sin nye bolig også på et følelsesmessig plan. ”Lagmannsretten kan ikke se at hensynet til privatlivets fred tilsier at det ikke foreligger noen opplysningsplikt i denne saken. Det bemerkes at hensynet til privatlivets fred imidlertid kan tilsi forsiktighet ved valg av framgangsmåte når opplysningen gis”¹⁰⁷ Uttalelsen til lagmannsretten taler for at man må opplyse om et bestialsk trippeldrap, men gir også uttrykk for at man ikke må opplyse om det til evig tid og at hvor dramatisk et drap er kan ha betydning for opplysningsplikten. Det er likevel viktig å merke seg at lagmannsrettens uttalelser gjelder selgers opplysningsplikt og ikke meglerens, men opplysningsplikten vil være tilnærmet sammenfallende dersom megleren sitter med de samme opplysningene som selger. Uttalelsene gir også uttrykk for at det er en klar grense for hva som er et ”omstende” som man må opplyse om, og dette taler for at mer normale hendelser, slik som et naturlig dødsfall, faller utenfor opplysningsplikten.

Det kan også tenkes at det er enkelte naboforhold megleren må opplyse om i prospektet. I lagmannsrettens dom LB-2001-1424, som ikke gikk på megleransvar, men som var en tvist mellom kjøper og selger, hadde selger hatt et konfliktfylt forhold til naboen. Kjøper fikk også et konfliktfylt forhold til den samme nabo. Lagmannsretten uttalte der at ”Etter lagmannsrettens oppfatning kan unnlatelse av å opplyse mulige kjøpere om konfliktforhold i forhold til nabo i særlige tilfeller innebære mangel. At det generelt sett er dårlig forhold mellom naboer, og at dette av og til kommer til uttrykk ved hissig og høylytt opptreden, kan ikke være nok til at selgeren har opplysningsplikt om forholdet. Spørsmålet om unnlatelse av å gi opplysninger om dårlige naboforhold innebærer mangel må avgjøres ved en konkret vurdering”. Selv om uttalelsen her gjelder mellom selger og kjøper og ikke mellom megler og kjøper, taler meglerens opplysningsplikt¹⁰⁸ og ”god meglerskikk”¹⁰⁹ for at den samme vurderingen må legges til grunn mellom

¹⁰⁷ LB-2010-53470

¹⁰⁸ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2)

¹⁰⁹ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

megler og kjøper. Dette underbygges også av at selgeren blir identifisert med megleren jf. avhendingslova § 3-8 (1).

Meglerens opplysningsplikt innebærer at megleren må undersøke eiendommen på tilfredsstillende måte, og at han gjennom prospektet må påpeke eventuelle mangler han finner. Det stilles ikke krav om *”at megleren skal være bygningskyndig”*¹¹⁰. Likevel må megleren gi relevante opplysninger han kjenner til gjennom prospektet og på annen tilfredsstillende måte frem til eiendommen er overført. Ved Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester sin avgjørelse nr. 113 i 2007 (113/07) hadde megleren etter budrunden, men før kontraktsinngåelse, hatt en samtale med styreleder i sameiet megleren hadde solgt en leilighet i, *”og av den samtalen må det ha fremgått at det var grunn til å trekke i tvil om seksjonen var i den stand som kjøperen (klageren) hadde grunn til å forvente. Reklamasjonsnemda finner grunn til å rette kritikk mot innklagede for ikke å ha bragt videre til kjøperen det som ble sagt i telefonsamtalen”*.

Reklamasjonsnemda slo etter dette fast at megleren *”har opptrådt i strid med god meglerskikk”* og at han skulle ha informert kjøperen om at det var grunn til å anta at eiendommen var i dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med, og enn det som fremgikk av prospektet. Avgjørelsen underbygger at megleren skal opptre uavhengig av partene og formidle all informasjon han får om boligen, selv om informasjonen ikke kommer fra selger.

5.3.5 Mangler ved prospektet

Konsekvensen dersom prospektet ikke inneholder den informasjon som loven krever, er ikke at bruddet umiddelbart fører til noen sanksjon overfor megler. Dersom den lovpålagte informasjonen gis på annen forsvarlig måte, for eksempel ved at megleren kontakter alle på interesselisten før budgivningen starter, kan kravene til meglerens opplysningsplikt likevel være oppfylt. Dersom megleren ikke har oppgitt de opplysningene som han er pålagt, så vil megleren ha bevisbyrden for at informasjonen faktisk ble gitt til kjøperen. Megleren må i så fall bevise at informasjonen ble gitt og at han således ikke brøt kravene til *”god meglerskikk”*. Dersom han ikke overholdt

¹¹⁰ NOU 1987:14 side 65

kravene til ”god meglerskikk” ved utformingen av prospektet, vil man måtte vurdere hvilken betydning dette har hatt for kjøper. Dersom den manglende informasjonen har medført at kjøperen har pådratt seg et tap som ikke ville oppstått dersom prospektet var utarbeidet etter kravene til ”god meglerskikk”, vil megleren etter en konkret vurdering kunne bli ansvarlig overfor kjøperen.

5.4 Sikringsobligasjon

For å sikre kjøperens rettigheter i henhold til ”god meglerskikk”¹¹¹ skal megleren tinglyse en sikringsobligasjon på eiendommen som skal overdras fra selger til kjøper. Uten at sikringsobligasjon blir tinglyst vil meglerens forsikring normalt ikke gi dekning. Sikringsobligasjon er en gjort obligasjon med en urådighetserkæring til fordel for megler, og som regel et pantsettelsesbeløp som minst tilsvare forventet kjøpesum. Sikringsobligasjonen gjør at selger ikke kan pantsette eiendommen ytterligere. Det er viktig at megleren tinglyser sikringsobligasjonen. Dersom dette ikke gjøres, vil selgeren kunne gi andre kreditorer nye rettigheter i eiendommen, og han kan selge eiendommen på nytt, et såkalt dobbeltsalg. Normalt vil megleren besørge tinglysning av sikringsobligasjonen allerede når han får salgsoppdraget. Ved å tinglyse sikringsobligasjonen vil megleren sikre at han har full rådighet over eiendommen, og selgeren kan ikke selge eiendommen bak ryggen hans. Dersom det ikke tinglyses sikringsobligasjon og selgeren gjør et dobbeltsalg, vil megleren kunne komme i ansvar overfor kjøper, som ikke får utnyttet eventuelle merverdier i eiendommen til for eksempel utbygging av flere enheter.

Sikringsobligasjonen gjør at megler kan slette heftelser på eiendommen før den blir overført til kjøper, den sikrer således at megleren kan overføre en ubeheftet eiendom til kjøperen. Sikringsobligasjonen gjør også at megleren kan sikre kjøperens bankforbindelser den sikkerhetsprioritet han har innestått for.

¹¹¹ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

6 Salgsprosessen

6.1 Innledning

Kapittelet tar for seg salgsprosessen fra markedsføringen av boligen starter i det åpne markedet, frem til budet er akseptert og kontrakten er signert. Kravene til visning og budrunde behandles, samt drøftelse av når det er inngått bindende avtale mellom partene. Det fokuseres også på viktigheten av at megleren gir korrekte opplysninger, og at alle relevante avtalevilkår tas inn i kjøpekontrakten. Kapittelet her er lagt opp ut fra et normalt tilfelle, og det kan i praksis forekomme adskillige avvik fra dette.

6.2 Markedsføring

Ved markedsføring av eiendommen må megleren forholde seg til reglene i markedsføringsloven jf. markedsføringsloven § 1. I henhold til markedsføringsloven skal¹¹² alle faktiske forhold som fremsettes i markedsføringen kunne dokumenteres. Dette innebærer at megleren ikke står fritt til å skrive hva han vil i annonser for eiendommen, han må kunne dokumentere informasjonen. Megleren kan derfor ikke skrive at eiendommen er solrik dersom den ligger i ”skyggenes dal” og bare har sol noen timer midt på dagen.

Megleren har en lojalitetsplikt overfor oppdragsgiveren, men skal gi både kjøper og selger råd som er av betydning for handelen¹¹³. Rådgivningspliktene ved markedsføring av boligen må sees i lys av at megleren skal jobbe for å oppnå best mulig pris for objektet for oppdragsgiveren¹¹⁴. Dette innebærer at megleren skal bruke sin kompetanse om markedet og markedsføring i markedet slik at oppdragsgiveren oppnår en best mulig pris. Han skal derfor gi selgeren de råd han mener fører til høyest pris. Megleren må også vurdere hvor mye ressurser som er lønnsomt å benytte på markedsføring, og hvilke medier som er hensiktsmessige å benytte. Megleren må således gjøre en kost/nyttevurdering av hvordan markedsføringen for det enkelte salgsobjekt skal legges opp.

¹¹² Markedsføringsloven § 3

¹¹³ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2)

¹¹⁴ NOU 1987:14 side 64

Hvilke markedsføringskanaler som skal benyttes må vurderes konkret, og det er her meglerens oppgave å rådgi oppdragsgiveren med tanke på hva som er mest hensiktsmessig i det konkrete tilfelle. Vanlige markedsføringskanaler i dag er finn.no og populære aviser på stedet der eiendommen ligger.

Verken eiendomsmeulingsloven eller markedsføringsloven setter krav til hva som skal være med i en boligannonse. Av forarbeidene fremgår det at meglerens krav til nøytralitet ikke er ”til hinder for at megler søker å trekke frem positive sider ved eiendommen”¹¹⁵. Megleren kan således trekke frem eiendommens positive sider ved annonsering, uten å legge samme vekt på negative elementer.

Bransjenormen¹¹⁶ som er førende for innholdet i ”god meglerskikk” stiller krav til markedsføringen. Bransjenormen anbefaler at areal skal oppgis ved annonsering, og krever i så fall at både P-rom- og BRA-areal oppgis i henhold til NS 3940.

Bransjenormen krever også at prisen skal oppgis, og da den totale prisen inkludert omkostninger ved salg til prisantydning. Dersom eiendommen har fellesgjeld, skal fellesgjelden samt månedlige kostnader oppgis spesifikt.

Megleren har heller ikke adgang til å benytte ”lokkepriser”. Det fremgår i forarbeidene¹¹⁷ at ”Det er i strid med markedsføringsloven spesielt og god meglerskikk generelt at megleren går ut med en pris som bevisst er satt feil”. Megleren skal således tilstrebe å beregne antatt markedsverdi og avvertere eiendommen til denne prisen.

Dersom megleren gir råd til oppdragsgiveren om å annonsere på spesielle steder og dette viser seg helt nytteløst, så må man vurdere om rådet har vært forsvarlig i henhold til ”god meglerskikk”¹¹⁸, og dersom konklusjonen blir at rådet var uegnet, vil dette kunne medføre at megleren kan bli holdt ansvarlig for kostnadene til denne annonsen.

¹¹⁵ NOU 2006:1 side 115

¹¹⁶ Lærebok i praktisk eiendomsmeuling del 1 (2008) side 134

¹¹⁷ NOU 2006:1 side 115

¹¹⁸ Eiendomsmeulingsloven § 6-3 (1)

Megleren har således en plikt til å bruke sin bransjekunnskap og erfaring til å gi råd om hvordan oppdragsgiveren mest effektivt skal oppnå en høyest mulig pris for sin eiendom.

6.3 Visning

I utgangspunktet er det ingen krav til at det skal holdes visning før salg av bolig. Dersom det holdes visning vil megleren plikte å avholde visningen på forsvarlig vis i henhold til de alminnelige reglene om ”god meglerskikk” og omsorgsplikten overfor selger og kjøper.

Megler har adgang til å bruke medhjelpere under visningen¹¹⁹, og trenger således ikke å møte opp personlig. Megleren vil likevel bli identifisert med sin medhjelper gjennom det alminnelige kontraktshjelperansvaret. Dersom megleren skal bruke en medhjelper til å avvikle visningen, må dette skje etter avtale med oppdragsgiveren.

Meglerens ansvar ved visningen kan deles opp i ansvaret overfor selger og ansvaret overfor interessenter og den endelige kjøper. Meglerens plikter overfor selger er i hovedsak rådgivningsplikter¹²⁰ om hvordan det er hensiktsmessig å gå frem med visningen for at man skal oppnå en høyest mulig salgspris. Megleren skal gi praktiske råd som å rydde og vaske boligen for at den skal ta seg best mulig ut, men det viktigste megleren gir råd om er tidspunktet for visningen og hvordan visningen skal markedsføres, slik at flest mulig personer kommer på visningen, da dette normalt fører til høyest pris.

Meglers plikter overfor interessenter og kjøper er mer omfattende ved visningen. Megleren har opplysningsplikt¹²¹ overfor kjøper og interessenter. Deler av denne opplysningsplikten vil megleren måtte oppfylle allerede på visningen, mens andre opplysninger vil det være mer hensiktsmessig å komme med etter visning.

¹¹⁹ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 (2) bokstav c

¹²⁰ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2)

¹²¹ Jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2) jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

På visningen vil megleren måtte påpeke eventuelle feil og mangler han har oppdaget ved sin undersøkelse av eiendommen, og han må også svare på spørsmål fra interessentene. Dersom megleren får spørsmål han ikke kan svare på eller som han er usikker på, vil han måtte henvise interessenten til å få spørsmålet undersøkt av en bygningskyndig. Man ”kan ikke forlange at megleren skal være bygningskyndig”¹²², og meglerens plikt vil ”være begrenset til å peke på de vansker han ser eller bør se, og eventuelt henvise til andre rådgivere”¹²³.

Megleren vil være ansvarlig for de opplysninger han gir under visningen, og selgeren blir identifisert med de opplysningene megleren gir¹²⁴, da meglerens informasjon på visning vil være en opplysning som gis ved markedsføring på vegne av selger. Gir megleren gale opplysninger på visning som er av betydning for en senere avtale, vil megleren være ansvarlig for dette, så fremt han ikke får rettet opplysningene før bindende avtale inngås. Megleren må således passe på å gi korrekte opplysninger på visningen, og han må ikke holde tilbake informasjon som kan være av betydning for handelen¹²⁵. Megleren kan likevel trekke frem positive sider ved eiendommen, men må passe på å overholde sin opplysningsplikt. Enkelte opplysninger er uhensiktsmessige å gi på en visning. Det kan være mer hensiktsmessig å gi disse opplysningene etter at det er lagt inn bud, men før man binder budgiver.

6.4 Budrunde

Loven stiller ingen konkrete krav til hvordan budrunden skal avholdes. Lovgiver har i eiendomsmeglingsloven § 6-10 gitt departementet hjemmel til å fastsette forskrifter om budgivning og innsyn i opplysninger om bud og budgivere. Finansdepartementet har gitt eiendomsmeglingsforskriften der meglerens plikter ved budgivningen er regulert i forskriftens § 6-3.

¹²² NOU 1987:14 side 65

¹²³ NOU 1987:14 side 65

¹²⁴ Avhendingslova § 3-8 (1)

¹²⁵ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2)

Dersom megleren har fått ny informasjon angående boligen mellom visningstidspunktet og budgivningen, må megleren formidle denne nye informasjonen på forsvarlig vis til budgiver. Enkelte typer informasjon kan være relevant for noen, men ikke for andre, for eksempel vil informasjon om at naboen er en rasist primært være interessant for de som tilhører den gruppen naboen sin vrede går utover. Meglerens opplysningsplikt gjelder like fullt jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 (2), og budgiver har krav på all informasjon av betydning.

Megleren skal legge til rette for at budrunden blir avholdt på forsvarlig måte¹²⁶. I dette ligger det at han skal oppfordre oppdragsgiveren til å ikke motta bud direkte fra budgiver, men at de skal henvise til megler¹²⁷. Megleren skal også søke og oppnå at alle bud som kommer inn har tilstrekkelig frist¹²⁸, og anbefale budgiver å gi en slik frist, slik at budene kan behandles på tilfredsstillende måte. Megleren skal også informere interessenter, budgivere og selger om bud og forbehold i budene, og ”*bistå ved vurdering av bud*”¹²⁹.

Megleren skal hjelpe oppdragsgiveren med å vurdere bud, og skal i henhold til ”god meglerskikk”¹³⁰ rådgi oppdragsgiveren i hvordan det er strategisk å gå frem i en budrunde, og hvilke bud han skal akseptere. Megleren skal dog ikke videreformidle bud i forbrukerforhold med akseptfrist før kl 12.00 første ordinære virkedag etter siste visning¹³¹. Ved vurderingen av hvilket bud selgeren skal akseptere vil ikke bare den høyeste prisen være avgjørende ved meglers vurdering. Han må vurdere forskjellige bud mot hverandre og vurdere forbehold i bud og hvilken betydning forbeholdene har for selger. Det er viktig at megleren videreformidler eventuelle forbehold i bud, fordi forbeholdet kan ha stor betydning for selger, og megler kan bli ansvarlig dersom han ikke formidler viktige forbehold. I tillegg skal megler normalt kontrollere budgivers finansiering. Høyesterett har i et obiter dictum i Rt 1993 side 156 på side 160 uttalt at ”I

¹²⁶ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1)

¹²⁷ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1)

¹²⁸ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2)

¹²⁹ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2)

¹³⁰ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

¹³¹ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (3)

juridisk teori er det gitt uttrykk for at megleren ikke har en alminnelig undersøkelsesplikt, men at han, hvis det kan være grunn til å tvile på kjøperens betalingsevne, enten må iverksette nærmere undersøkelser eller i hvert fall gjøre selgeren kjent med den tvil som foreligger. Dette synes å angi en rimelig avgrensning av meglerens plikter.” Disse uttalelsene synes i teorien som oppsummerer rettskildebildet¹³², å delvis være forlatt, til fordel for en strengere norm, som blant annet støttes av Reklamasjonsnemndas praksis. Dette innebærer at megleren normalt skal kontrollere kjøperens finansiering.

Megleren skal gjennom hele budprosessen føre budjournal, og budjournalen ”skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel har kommet i stand”¹³³. Andre budgivere kan også få den utlevert¹³⁴. Budjournalen skal utleveres for at partene skal se at megleren har opptrådt på forsvarlig måte, og for at de skal kunne vurdere om de har fått tilstrekkelig informasjon om bud som er blitt inngitt. Det fremgår av lagmannsrettens dom LB-2010-132429 at en manglende eller gal føring av budjournal ikke skal legges til grunn uprøvd, budjournalen har således ikke positiv troverdighet. Om megleren gjør feil i budjournalen, fører dette derfor ikke umiddelbart til ansvar for megleren, men det må gjøres en konkret vurdering av hva som faktisk har skjedd.

6.5 Aksept

Verken eiendomsmeglingsloven eller avhendingslova har egne bestemmelser som regulerer hva som skal anses som tilbud og aksept ved omsetning av eiendom. Det er derfor de alminnelige reglene i avtaleloven som kommer til anvendelse og regulerer når bindende avtale er kommet i stand ved salg av fast eiendom. Selv om det er avtaleloven som regulerer aksepttidspunktet, vil megleren likevel måtte forholde seg til budgivningsreglene. Megleren blir ikke selv bundet ved sin formidling av bud mellom budgiver og selger, og han har ikke kompetanse til å akseptere bud på vegene av selger eller forhøye budet eller utvide akseptfristen på vegene av budgiver.

¹³² Rosén (2008) side 348

¹³³ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-4 (1)

¹³⁴ Eiendomsmeglingsforskriften § 6-4 (2)

Meglerens oppgave er å formidle budgiverens tilbud til selgeren og formidle selgerens aksept eller avslag til budgiveren. Meglerens rolle som mellommann innebærer at han må formidle bud til selger på en sanna måte at selger rekke å vurdere budet før akseptfristen går ut. Dersom aksepten ikke kommer frem til budgiver før akseptfristen er ute, vil budgiveren ikke være bundet av sitt bud, og aksepten vil ikke være bindende for budgiveren¹³⁵. Megleren må på forsvarlig måte formidle bud og aksept, til henholdsvis selger og budgiver, før budfristen går ut. Forsømmelse av denne plikten kan være ansvarsgrunnlag dersom forsømmelsen medfører tap. Dersom aksepten kommer frem til budgiver etter at budfristen har gått ut, vil den anses som et nytt tilbud¹³⁶. Med mindre selger går ut fra at aksepten kom frem rettidig og at budgiver må forstå dette, dersom han i en slik situasjon vil forbli ubundet må han gi beskjed om dette til selger uten ugrunnet opphold¹³⁷. For megleren er det viktig å kjenne til og informere både selger og budgiver om reglene. Dersom megleren ikke gjør oppmerksom på dette, vil det kunne medføre at budgiver blir bundet av et bud han har trodd er utløpt og avslått, og det kan føre til at han legger inn nye bud på andre eiendommer og kommer i en dobbeltkjøpsituasjon. Dersom megleren kan klandres for at budgiveren havner i en dobbeltkjøpsituasjon, kan han bli erstatningsansvarlig for tap budgiveren lider.

Videre må det være samsvar mellom budet budgiveren gir og selgerens aksept. Konsekvensene av at det ikke er samsvar mellom bud og aksept vil kunne føre til at aksepten blir ansett som avslag, og som et motbud til budgiver, eller lettere sagt som et avslag med nytt tilbud¹³⁸. Dersom budgiver forstår at selger mener det er samsvar mellom budet og aksepten, og ikke sier ifra innen rimelig tid om at han mener det ikke samsvar, så vil han likevel kunne bli bundet til akseptvilkårene¹³⁹. For megleren kan det få store konsekvenser dersom han ikke påpeker overfor selger at det ikke er samsvar mellom selgers aksept og budet han har akseptert. Dette kan i ytterste fall føre til at

¹³⁵ Avtaleloven § 2

¹³⁶ Avtaleloven § 4 (1)

¹³⁷ Avtaleloven § 4 (2)

¹³⁸ Avtaleloven § 6 (1)

¹³⁹ Avtaleloven § 6 (2)

budgiver ikke lenger er bundet av budet¹⁴⁰, og megleren kan bli ansvarlig for det tap selger måtte lide som følge av at megleren ikke gjorde selgeren oppmerksom på det manglende samsvar, og hvilke konsekvenser dette kan få.

Megleren må også være klar på om budgiver kan bli fri fra sitt bud, før en eventuell akseptfrist går ut. Det er flere potensielle muligheter som kan gjøre at budgiver fristilles før utløpet av hans akseptfrist. Blir han for eksempel fri fra sitt bud når det kommer inn høyere bud? Blir han det når selger har akseptert et annet bud? Eller fristilles han når han får beskjed om at budet er for lavt? Utgangspunktet er at budet er bindende frem til akseptfristen er ute¹⁴¹.

Det er klart at budgiver ikke automatisk blir fristilt av den enkle grunn at det kommer høyere bud. Dette rokker ikke ved budgiverens eget bud, og selgeren er fri til selv å velge hvilket bud han vil akseptere. Det kan foreligge flere forhold som gjør at selgeren ikke alltid velger det høyeste budet. Forbehold av forskjellige slag kan spille inn, eller det kan være at selgeren vil selge til den budgiver han liker best eller en småbarnsfamilie. Budgiver må hele tiden forholde seg til sin egen akseptfrist¹⁴².

Dersom megleren gir budgiver beskjed om at selger har akseptert et annet bud eller budgiveren får denne informasjonen på annen måte, vil dette innebære et avslag av hans bud¹⁴³. Det vil være lojalt av megler å gi budgiver beskjed om at hans bud er avslått, slik at budgiveren kan delta i andre budrunder.

Et større tvilsspørsmål reiser seg når megleren meddeler budgiver at budet er for lavt. Her må megleren formulere seg presist, og det vil bero på en tolkning av tilbakemeldingen om budet er avslått eller om budet fremdeles står, men at budgiver oppfordres til å inngi et nytt og høyere bud. Megleren må være meget forsiktig med sine uttalelser for at budet som er avgitt ikke går tapt, og må klart få frem at budet ikke er

¹⁴⁰ Avtaleloven § 6 (1)

¹⁴¹ Avtaleloven § 5

¹⁴² Avtaleloven § 5

¹⁴³ Oppfatningen deles også av Bergsåker (2009) side 61

avslått, men at budgiveren likevel oppfordres til å gi høyere bud. Dersom megleren ikke formulerer seg tilstrekkelig presist i en slik situasjon, kan han risikere å avslå et bud selgeren ikke har avslått, og megleren kan da bli stilt ansvarlig for sin forsømmelse. Det vil måtte bero på en alminnelig avtalerettslig tolkning hvorvidt megleren avslår budet på vegne av selger eller om han kun oppfordrer budgiver til å komme med høyere bud.

At det kan inngås muntlig avtale om kjøp av fast eiendom er nå fastslått i avhendingslova § 1-3, der det uttales at ”Avtale om avhending av fast eignedom kan gjerast skriftleg eller munnleg”, og bestemmelsen må suppleres med avtalelovens alminnelige regler om avtalebinding. Dette innebærer at hovedprinsippet i norsk rett om at en muntlig avtale er like bindende som en skriftlig avtale¹⁴⁴, også gjelder ved omsetning av eiendom.

Megleren kan løpe en stor risiko dersom alt av budgivning og aksepter har skjedd muntlig uten noen form for notoritet. Praksis i meglerbransjen er at det første budet må inngis skriftlig, normalt som PDF-dokument via e-post eller per faks, men at økninger i budet gjøres muntlig. Slik som teknologien har utviklet seg, taler mye for at megleren bør sikre seg en SMS eller en e-post ved hver budøkning for å sikre notoritet.

Megleren får først krav på vederlag når ”*partene er endelig bundet*”¹⁴⁵. Når et bud er akseptert, er bindende avtale inngått og megleren får krav på sitt vederlag. Reglene om meglerens vederlag er deklarasjonsregler¹⁴⁶, og dette innebærer at oppdragsgiver og megler står fritt til å avtale mekanismer for når megleren skal ha betalt. Megleren har derimot krav på betaling av utlegg når de forfaller for megleren¹⁴⁷.

Vanlig praksis er at megleren etter at budet er akseptert sender skriftlig akseptbrev til kjøper normalt via e-post. I akseptbrevet må det fremgå at kjøper er budet til avtalen, og akseptbrevet må inneholde pris og eventuelle forbehold. Det er meglerens ansvar at

¹⁴⁴ NL 5-1-1

¹⁴⁵ Eiendomsmeglingsloven § 7-3 (1)

¹⁴⁶ Eiendomsmeglingsloven § 7-3 (4)

¹⁴⁷ Eiendomsmeglingsloven § 7-5

akseptbrevet sammenfaller med budet, dersom det ikke er sammenfall må kjøperen kontakte megleren for å bringe dette på det rene. Partene er budet selv om det ikke utferdiges noe akseptbrev, men siden bransjen normalt utferdiger akseptbrev kan man hevde at dette er en del av bransjenormen som megler skal overholde. Det er gode grunner til å kreve at megleren skal sende et akseptbrev etter at budet er akseptert. Akseptbrevet vil føre til at uoverensstemmelser blir avklart umiddelbart, og det er også en ryddig måte å bekrefte overfor kjøper hva som inngår i avtalen. I henhold til kravene om ”god meglerskikk” bør megleren utferdige akseptbrev slik at kjøperen ikke er i tvil om vilkårene ved sitt kjøp. Dersom manglende akseptbrev eller feil i akseptbrevet påfører kjøperen tap og dette skyldes uaktsomhet fra megler, vil megleren kunne bli ansvarlig for tapet etter en konkret vurdering av meglers handlinger.

6.6 Kontraktsutforming

Mellom kjøper og selger av brukt boligeiendom gjelder avhendingslova. Megleren skal, dersom partene ikke har avtalt noe annet, utforme kjøpekontrakten mellom kjøper og selger ved eiendomstransaksjoner¹⁴⁸. Ved de fleste eiendomstransaksjoner vil kontrakten utarbeidet av megleren bli brukt av partene, og megleren skal utforme avtalen i henhold til partenes instruksjoner. I utgangspunktet vil det være nyttig for megleren å ta utgangspunkt i en standard kjøpekontrakt som kan benyttes ved de fleste salgene han forestår, men megleren har en plikt til å tilpasse kjøpekontrakten slik at den inneholder det partene er enige om, og det som har ligget til grunn for budprosessen eller som partenes senere forhandlinger har medført. Dersom megleren utformer en avtale som ikke oppfyller partenes forutsetninger og som ikke gjenspeiler det partene har avtalt, vil dette kunne være brudd på ”god meglerskikk”¹⁴⁹ og således gjøre at megleren blir ansvarlig for eventuelle tap partene lider som følge av den mangelfulle kjøpekontrakten.

Blant punktene som det er spesielt viktig at megleren får med i kjøpekontrakten, er kjøpesum, heftelser på eiendommen, om det eventuelt skal overføres gjeld og

¹⁴⁸ Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (1)

¹⁴⁹ Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1)

overtagelsestidspunkt. I tillegg er det påkrevd at megleren skal inkludere ”*alle vesentlige vilkår for handelen*”¹⁵⁰, og det er også anbefalt at avtalen presiserer om det skal følge med innbo eller om det er ting ved eiendommen som normalt skal følge med eiendommen som ikke skal følge med. Kjøpekontrakten skal således ivareta begge parter interesser, og avtalen skal forhindre tvister mellom kjøper og selger i ettertid.

Det normale ved salg av brukte boliger er at boligen selges ”*som den er*”¹⁵¹. Dette innebærer at kjøpekontrakten må gjenspeile dette, forutsatt at ”*som den er*” forbeholdet blir tatt før salget blir gjennomført. Siden kontrakten skal gjenspeile det partene blir enige om ved salget av eiendommen vil kontrakten vanligvis ha ”*som den er*” forbeholdet inntatt, men igjen er dette punktet gjenstand for forhandlinger.

På grunn av budgivningsprosessen og prinsippet om tilbud og aksept vil partene vanligvis ha inngått en bindende avtale om å overføre eiendommen før eventuelle kontraktsforhandlinger. Siden kjøpekontrakten megleren utformer skal inneholde ”*alle vesentlige vilkår for handelen*”¹⁵², må vilkårene føres inn i avtalen etter at kontraktsforhandlingene er gjennomført. Siden megleren er en nøytral tredjemann som skal ivareta begge parter interesser, vil det være lojalt å sende et utkast til kjøpekontrakt til begge parter, i god tid før kontraktsmøtet. At ”*alle vesentlige vilkår for handelen*” skal fremgå av kontrakten, innebærer at det er en grense for hvor detaljert megleren må utforme utkastet til kjøpekontrakten. Hva som er ”vesentlige vilkår” må vurderes i hvert enkelt tilfelle, og partenes forutsetninger og forhandlinger vil således påvirke hvilke punkter megleren må ha med. I ”vesentlige vilkår” vil normalt kjøpesum og overtagelsesdato inngå, men ordlyden innebærer at også innbo som det er blitt forhandlet om kan være ”vesentlige vilkår” for enkelte kjøpere, for eksempel at en dyr lampe skal følge med eiendommen, eller at den skal tas med av selger.

Dersom kjøpekontrakten avviker fra partenes avtale, kan dette medføre ansvar for megleren. I eiendomsmeglingsnemda sin avgjørelse nr. 255 i 2006 (255/06) hadde

¹⁵⁰ Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (1)

¹⁵¹ Avhendingslova § 3-9

¹⁵² Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (1)

meglere ført inn feil kjøpesum i kontrakten, og megleren måtte i henhold til nemdas avgjørelse betale til selgeren kr 30.000 som avviket utgjorde. Nemda konkluderte med at det var et erstatningsbetingende brudd på ”god meglerskikk”. Det er ikke dermed sagt at megleren blir erstatningsansvarlig for ethvert avvik mellom bud og kontrakt, men det taler for at ansvaret er strengt, da selger bør kunne klandres for å ikke ha oppdaget avviket ved kontraktinngåelsen.

Kjøpekontrakten er den endelige avtalen mellom selger og kjøper, og megleren må derfor sørge for at kontrakten er balansert og at det er partenes felles enighet som kommer frem i avtalen.

6.7 Kontraktsinngåelse

Partene er på kontraktsinngåelsestidspunktet normalt allerede bundet til avtalen, se drøftelsen om når partene er bundet i punkt 6.5. Megleren skal ved kontraktsinngåelsen påse og legge til rette for at salget blir gjennomført og at alle nødvendige dokumenter blir signert av partene. Det normale vil være at tre eksemplarer av kjøpekontrakten blir undertegnet. Kjøperen og selgeren får hvert sitt eksemplar, og megleren beholder ett.

Ved kontraktsinngåelsen bør megleren oppfordre begge parter til å møte. Megleren burde også lese opp kontrakten og rette særlig fokus på punkter i kontrakten som det har vært forhandlinger rundt, og passe på at partene er enige i at det er det de har avtalt som gjengis i kontrakten. Det er viktig at megleren tar opp uklare punkter og at han besvarer partenes spørsmål. Megleren må i størst mulig grad sørge for at partene har en felles forståelse av hva kontraktens forskjellige punkter innebærer. Meglerens ansvar for å bringe klarhet i vesentlige kontraktpunkter innebærer at det kan betegnes som uaktsomt av han å ikke gjennomgå disse punktene med partene. Dersom meglers forsømmelse medfører at partene lider tap som følge av et kontraktpunkt megleren enkelt kunne klargjort, vil dette etter en konkretvurdering medføre ansvar for megleren. Et typisk eksempel vil være hvis selger har tatt forbehold om å ta med seg hvitevarer mens kjøper har tatt forbehold om at de skal følge boligen. Megleren vil ved sin forsømmelse i et slikt tilfelle kunne bli ansvarlig for tapet som oppstår, ved at begge parter ikke kan få hvitevarene.

Det er viktig for megleren å sikre selgers ektefelles underskrift på kontrakten dersom det er deres felles hjem¹⁵³ som selges. Dersom megleren ikke sikrer at begge ektefellene signerer kontrakten, kan dette medføre at den ektefelle som ikke har godkjent salget kan kreve avtalen omstøtt¹⁵⁴. Det vil derfor være et brudd på meglerens forpliktelser overfor partene dersom han ikke sikrer slik dobbeltsignatur. For megler vil det heller ikke være mulig å få tinglyst salget av et ektepars felles bolig uten begge ektefellers signatur på kjøpekontrakten¹⁵⁵.

Megleren må påse at partene avtaler overtagelsesdato og at denne gjøres konkret. Det kan skape store problemer for partene om det ikke er klarhet på dette punktet, og det kan føre til store merkostnader å skaffe midlertidig bolig ved senere tvist om overtagelsestidspunktet.

På kontraktsmøtet eller før kontraktsmøtet må megleren også bidra til at partene avtaler tidspunkt for betaling og når hjemmelsoverføringen skal finne sted. Dette er vesentlige elementer ved avtalen som megleren må sørge for at konkretiseres i kontrakten. Megleren må også sørge for at kontrakten har en bestemmelse om at selgeren plikter å undertegne skjøtet og eventuelt andre papirer som muliggjør hjemmelsoverføring.

Ofte fremkommer det nye opplysninger på kontraktsmøtet. Dette kan være bagatellmessige opplysninger, eller vesentlige opplysninger, som at det har vært en vannlekkasje. Megleren må da vurdere betydningen av opplysningene og hvordan de virker inn på avtalen. Dersom det er vesentlige opplysninger, må megleren i henhold til sin nøytralitet vurdere om det er hensiktsmessig for kjøper å få en pause i kontraktsinngåelsen til å undersøke hvilken betydning den nye informasjonen har. Kravene til ”god meglerskikk” taler for at megleren ved bagatellmessige opplysninger kan la avtalen bli undertegnet som planlagt, mens megleren ved vesentlige opplysninger burde hjelpe kjøperen til å få tid til å undersøke konsekvensene. Megleren burde da

¹⁵³ Ekteskapsloven § 32

¹⁵⁴ Ekteskapsloven § 35

¹⁵⁵ Tinglysningsloven § 13 (5)

foreslå at man utsetter kontraktinngåelsen til et senere tidspunkt slik at kjøperen får tid til å områ seg. Dersom megleren presser gjennom kontraktinngåelsen eller ikke rådgir kjøperen å utsette kontraktinngåelsen der dette må regnes som forsvarlig, vil dette være et brudd på meglerens omsorgsplikt overfor kjøper, og vil således kunne medføre ansvar for megleren.

7 Overtagelse og oppgjør

7.1 Innledning

Kapittelet behandler meglerens oppgaver etter kontraktinngåelsen. Meglerens ansvar og oppgaver ved overtagelsen, og den praktiske overføringen av eiendommens hjemmel står sentralt. Spesielt viktig er meglerens rolle som mellommann, som skal sikre at begge parter overholder sine forpliktelser og leverer i henhold til hva som er avtalt. Hvordan overføring av kjøpesum og hjemmel skal utføres, samtidig som meglerens sikring av nye og sletting av uaktuelle heftelser på eiendommen, nevnes.

7.2 Overtagelse

Det er vanlig praksis å avtale at overtagelse skal skje på en konkret dato og et konkret tidspunkt. På overtagelsestidspunktet skal som regel begge partene ha utført sine plikter i henhold til avtalen. Kjøperne skal altså ha betalt kjøpesummen og selger skal ha overført hjemmel, og i tillegg skal eiendommen være ryddet og klargjort for overtagelse¹⁵⁶.

Det er normalt ved overtagelsen at risikoen for eiendommen går over fra selger til kjøper¹⁵⁷. Dette innebærer at forsikringer og lignende fra dette tidspunktet må være tegnet av kjøper, og kjøperen blir ansvarlig for alle kostnader ved eiendommen. Det vil

¹⁵⁶ Avhendingslova § 2-2

¹⁵⁷ Avhendingslova § 2-4 (2)

være lojalt av megleren å gjøre partene oppmerksomme på dette, slik at eiendommen ikke blir stående uforsikret. Dersom megleren ikke informerer om at eiendommens forsikring må tegnes av kjøper fra overtagelsestidspunktet vil kunne være i strid med ”god meglerskikk” dersom megleren gjennom kontakten med kjøper forstår at kjøperen har en annen oppfatning. Det vil da være en lojal overholdelse av meglerens omsorgsplikt å gjøre kjøper oppmerksom på at han selv må tegne forsikring fra dette punkt. Dersom megleren forstår at kjøperen ikke vil forsikre eiendommen, og ikke forstår at han har risikoen fra overtagelsestidspunktet, vil det være kritikkverdig av megleren å ikke gjøre kjøper oppmerksom på forsikringsbehovet. Etter en konkret vurdering av kjøperen og meglerens opptreden kan megleren bli ansvarlig for dekning av tap, dersom det blir ansett uaktsomt av megleren å ikke ha gjort kjøperen klar over at han selv måtte tegne forsikring fra overtagelsestidspunktet. Den konkrete vurderingen vil innebære at det er lettere å betegne meglerens opptreden som uaktsom dersom boligen står uforsikret i noen dager, men etter en relativt kort tid bør all risiko gå over på kjøper.

7.3 Tinglysning

7.3.1 Gangen i tinglysningen

Ved tinglysningen overføres hjemmelen til eiendommen fra hjemmelshaver til kjøper. Det normale er at den megler som har omsatt eiendommen, foretar tinglysningen. I løpet av hele megleroppdraget er det ved tinglysningen megleren har størst risiko for å pådra seg ansvar, ved å påføre partene økonomiske tap på grunn av feil ved tinglysningen. Det er ikke bare selger og kjøper meglerne kan påføre tap ved tinglysningen, også selgerens og kjøperens kreditorer kan påføres tap ved at de ikke gis riktig sikkerhetsprioritet, eller at megleren får slettet eventuelle pant uten at han samtidig foretar oppgjør med panthaver.

Før hjemmelsoverføringen skjer må megleren kontrollere heftelsene på eiendommen, og at disse er mindre enn hans sikringsobligasjon. Dersom de tinglyste heftelsene på

eiendommen utgjør over 60 prosent av salgsverdien, anbefaler NEF¹⁵⁸ at megleren tar kontakt med panthaverne for å finne ut hva den nøyaktige pantessummen i eiendommen er, for å sikre at eiendommens antatte salgsverdi overstiger heftelsene. Dersom eiendommen er belagt med gjeld tett opptil den antatte verdien, eller eiendommen er overbeheftet, må megleren reagere. Dersom det er liten forskjell mellom hva eiendommen er pantsatt for og salgssum, må megleren være påpasselig med at kjøpesummen brukes til å dekke kreditorene og slette gjelden slik at kjøperen får et ubeheftet hus, med bare sine egne kreditorer. Dersom megleren ikke sørger for at selgers pant og eventuelle utlegg i eiendommen er slettet før overføring, vil megleren kunne bli ansvarlig for kjøperens tap. Er eiendommen overbeheftet-, den er pantsatt for mer enn den er verdt-, må megleren få forsikring fra panthaverne om at de vil slette hele pantet uten fullt oppgjør. Dersom panthaverne ikke er villige til dette, kan megleren ikke få overført et ubeheftet hus til kjøper, og kjøperen vil lide tap. Det samme kan kjøperens långivere gjøre ved at de ikke får den prioriterte sikkerhet de skulle ha. Megleren kan bli ansvarlig overfor begge.

Megleren vil måtte ha en klientkonto der kjøperen betaler inn kjøpesummen, dokumentavgiften og andre gebyrer. Pengene skal brukes til å betale kjøpesummen til selger, og kontoen er også en sikkerhet for at kjøperen skal overta eiendommen heftelsesfri.

7.3.2 Skjøtet

Skjøtet er dokumentet som overfører eierskapet og hjemmelen til eiendommen fra selger, eventuelt hjemmelshaver, til kjøper. Det er meglerens ansvar at skjøtet er korrekt. Megleren må her særlig påse at selgerens ektefelle har signert dersom den ene ektefellen selger ekteparets felles bolig¹⁵⁹. Skjøtet må også undertegnes av megler eller andre som har urådighetserklæringer påheftet eiendommen, og det må da fremgå at den som har urådighetserklæringen til fordel for seg samtykker til tinglysningen.

¹⁵⁸ Oppgjør og oppgjør rutiner (2008) side 140

¹⁵⁹ Jf. ekteskapsloven §§ 32 og 35 jf. tinglysningsloven § 13 (5)

Skjøtet blir av meglere sendt til tinglysning ved Statens Kartverk, og først når meglere har fått bekreftelse på overføring av hjemmelen derfra kan han kontrollere at heftelsene på eiendommen er korrekte, og at det i mellomtiden ikke er blitt tatt utlegg eller gitt annet frivillig pant i eiendommen. Det er først når meglere har fått bekreftet at skjøtet er tinglyst, hjemmelen er overført og at heftelsene på eiendommen er korrekte, at han kan utbetale kjøpesummen til selger. Normalt vil deler av kjøpesummen benyttes av meglere til å slette selgerens kreditorers pant i eiendommen, se punkt 7.4.

Meglere må når han sender inn skjøtet og lånedokumenter erklære på sikringsobligasjonen at han samtykker til endringene. Han vil samtidig erklære at sikringsobligasjonen faller bort når hjemmelen er overført og lånedokumentene er sikret riktig tinglysningsprioritet.

Skjøtet må signeres av kjøper og selger, og skal i tillegg være bevitnet av to vitner eller av en eiendomsmeidler eller advokat¹⁶⁰. Meglere må påse at skjøtet oppfyller kravet til bevitnelse før han sender det inn til tinglysning.

Dersom meglere ved uaktsomhet eller forglemmelse gjør feil ved tinglysningen som fører til at dokumentavgiften må betales to ganger, vil meglere måtte dekke denne kostnaden. Det er imidlertid forvaltningspraksis at feil meglere har ansvaret for kan rettes ved det Statens Kartverk kaller en inkuriepåtegning¹⁶¹, uten at det påløper ny dokumentavgift. Denne praksisen er blitt opprettholdt av lagmannsretten¹⁶². Det fremgår i dommen at det er en meget restriktiv praksis for å gi slike inkuriepåtegninger, og at de er forbeholdt feil som er forårsaket av andre enn partene. Meglere kan således få inkuriepåtegning ved tinglysningsfeil.

¹⁶⁰ Tinglysningsforskriften § 3

¹⁶¹ <http://www.statkart.no/Inkurie.d25-SwtrW11.ips>

¹⁶² LF-1997-57

7.3.3 Pant

Jeg vil her behandle frivillig pant i eiendommen, og vil ikke behandle ufrivillig pant, som for eksempel utlegg.

Det første megleren bør gjøre når han får et megleroppdrag, er å kontrollere heftelsene på eiendommen. Dette gjøres ved å få panteattest fra Statens Kartverk. Panteattesten er et øyeblikksbilde av heftelsene på eiendommen og er ingen garanti for at det ikke kommer ytterligere pantheftelser, men gir derimot en pekepinn på om eiendommen er beheftet med store heftelser.

Formålet med et pantedokument er som regel å gi en långiver sikkerhet for sitt utlån i låntagers verdier. For at långiver skal få rettsvern må pantet tinglyses i grunnboken¹⁶³. Pantedokumentene blir avmerket i kronologisk rekkefølge etter når pantedokumentet kommer inn¹⁶⁴. Meglerens oppgave er således å sikre at de panthaverne får riktig tinglysningsprioritet i eiendommen. Megleren må derfor ikke gjennomføre oppgjøret og utbetale penger til selgeren før kjøper har fått hjemmel til eiendommen og kjøperens panthavere har fått den sikkerhetsposisjonen som de er lovet. Meglers ansvar ved etablering av panteposisjoner varierer med hans avtale med panttager.

Har megleren garantert långiver en bestemt panteprioritet ved å gi långiveren en inneståelseserklæring, kan panthaveren holde megleren ansvarlig for de tap han måtte lide på grunn av den dårligere sikkerhetsprioriteten dersom han ikke har fått sikkerhetsprioriteten som megleren innestod for.

Megleren vil før han utøver endelig oppgjør til partene sikre seg at alle långivere han har gitt inneståelseserklæring til minst har fått den sikkerhetsprioritet som avtalt. Dette vil han gjøre ved å få en panteattest fra Statens kartverk. I panteattesten vil alle pantsettelse og sikkerheter i eiendommen fremgå, og de vil så sant ikke annet er avtalt stå i den rekkefølgen de har prioritet. Megleren må således sikre at den som skal ha 1. prioritet får dette, før han sletter sin urådighetserklæring på eiendommen. Dersom megleren utøver endelig oppgjør uten å ha kontrollert at panthaverne har fått korrekt

¹⁶³ Panteloven § 2-5 (1)

¹⁶⁴ Tinglysningsloven § 20 (1)

sikkerhetsprioritet, må dette regnes som uaktsomhet ved utførelsen av meglerens oppgaver overfor panthaverne, og han kan bli ansvarlig for deres eventuelle tap.

7.4 Innfri lån

En av meglerens viktigste oppgaver er å sikre at kjøper og kjøperens långivere får henholdsvis en ubeheftet eiendom og den panteprioritet som er lovet. Det normale ved eiendomstransaksjoner er at kjøper ikke overtar den gjeld selger måtte ha på eiendommen. For å oppnå dette bruker megleren kjøpesummen han får innbetalt fra kjøper til å innfri de lån selger har på eiendommen. Dersom megleren ikke overfører en heftelsesfri eiendom, og dette ikke inngår i partenes avtale, skal det mye til for å ikke betegne forholdet som uaktsomt og ilegge megleren ansvar.

Når megleren skal innfri banklån trenger han en restgjeldsoppgave fra banken med en garanti på at de vil slette sitt pant ved innfrielse. Megleren får således en bankgaranti på at skjøtet vil bli heftelsesfritt. Dersom megleren nedbetaler lånet uten garanti fra banken om at heftelsen blir slettet vil megleren kunne bli ansvarlig for eventuelle tap kjøperen lider.

Dersom det er en privatkreditor som har pant i eiendommen, må megleren få pantedokumentet fysisk overlevert med en kvittering på at det kan slettes før megleren kan utbetale den sikrede restsummen. Denne ekstra forsiktigheten overfor private i forhold til banker er for å sikre at pantet faktisk blir slettet, og med et kvittert pantedokument i hende sitter megleren i en posisjon der han selv kan slette pantet ved utbetaling til kreditor. Dersom megleren betaler ut penger til panthaveren uten å motta pantedokumentet, eller at det er slettet, vil normalt betegnes som uaktsomt og megleren holdes ansvarlig for eventuelle tap.

Når megleren har mottatt alle restgjeldsoppgavene fra banker og andre fordringshavere med sikkerhet i eiendommen, må megleren kontrollere at kjøpesummen som han har fått innbetalt av kjøper er stor nok til å nedbetale alle pantene i eiendommen, og at han således kan sikre kjøperen en eiendom fri for heftelser. Dersom de sikrede lånene på eiendommen er større enn eiendommens kjøpesum, har ikke megleren mulighet for å få

slettet alle heftelsene i eiendommen. Dersom megleren starter nedbetaling av lån der det er underdekning av verdier, vil kunne føre til at megleren holdes ansvarlig for tap kjøperen lider.

8 Henvendelser etter overtagelse

8.1 Innledning

Kapittelet tar kort for seg meglerens ansvar overfor partene etter at eiendommen er overført og meglerens hovedoppgaver er ferdige. Når det er klart at partene skulle hatt kontakt med hverandre og ikke med megleren, og hvordan han skal henvise eller videreformidle kontakten til rett kontaktperson, vil bli særlig behandlet.

8.2 Meglerens plikter etter avsluttet oppdrag

I praksis skjer det ofte at megleren blir kontaktet etter at eiendommen er overdratt og megleroppdraget er avsluttet. Dette skjer typisk ved reklamasjon på mangler som avdekkes etter overtagelse, og som kjøper henvender seg til megler for å reklamere på.

Dersom kjøper reklamerer til megler etter at megleroppdraget er avsluttet vil dette ikke være fristavbrytende i forhold til selger, da megleroppdraget er avsluttet og megleren ikke kan identifiseres med selger. Dette innebærer at hvis megleren forholder seg passiv og motparten således ikke reklamerer rettidig overfor selger, mister kjøperen sine krav mot selger. Spørsmålet er således om megleren kan bli ansvarlig for brudd på omsorgs- og lojalitetsplikten, selv etter at oppdraget er avsluttet. Utgangspunktet må være at kjøperen selv har risikoen for å reklamere overfor selger, og kjøperens feil må bæres av ham. Likevel taler mye for at megleren bør gjøre den lille innsatsen som kreves for å påpeke at reklamasjonen er fremmet overfor feil person. Meglerens profesjon og omsorgsplikt tilsier at han som profesjonell part fremdeles skal ivareta partenes interesser, så sant dette ikke krever omfattende innsats. Ser man hen til eiendomsmeglerloven § 6-3 første og andre ledd, om kravene til ”god meglerskikk” og at dette kravet gjelder alle aspekter ved meglerens virksomhet, taler dette også for at

megleren i en viss utstrekning skal ivareta partenes interesser etter at oppdraget er avsluttet. Ved åpenbare feilsendte henvendelser og gale reklamasjoner som megleren enkelt kan rette opp i, bør megleren fremdeles har en omsorgsplikt overfor partene til å hjelpe dem med å ivareta deres interesser. Tilsvarende må megleren i henhold til ”god meglerskikk” hjelpe partene til å klargjøre hva som ble avtalt, dersom han er nærmest å gjøre dette, for eksempel ved at han var mellommann for informasjonen. Hvis det ikke kan utledes at megleren skal foreta seg noe aktivt, vil det likevel være lojalt å gi kjøperen kontaktinformasjonen til selgeren dersom megleren har dette.

Litteraturliste

BØKER

Rosén, Karl og Torsteinsen, Dag Henden *EIENDOMSMEGLING -rettslige spørsmål*. 2. utgave. Oslo/Dalbo, 2008.

Brækhus, Sjur *MEGLERENS RETTSLIGE STILLING*. 1. utgave. Oslo, 1946.

Tøgard, Kjersti *Eiendomsmeglers erstatningsansvar*. 1. utgave. Oslo, 1991.

Bergsåker, Trygve *EIENDOMSHANDEL GJENNOM MEGLER avtaleinngåelse og avtalebrudd*. 3. utgave. Oslo, 2009.

OPPGJØR OG OPPGJØRSRUTINER. Line Taylor Hagen ... [et al.] 2. utgave. Oslo, 2008 (utgitt av Norges Eiendomsmeglingsforbund).

LÆREBOK I PRAKTISK EIENDOMSMEGLEING DEL 1. Tore Bråthen ... [et al.] 4. utgave. Oslo, 2008 (utgitt av Norges Eiendomsmeglingsforbund).

LOVER

2009 Lov om kontroll med markedsføring og avtalevilkår mv. (markedsføringsloven) av 9. januar 2009 nr. 2.

2007 Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) av 29. juni 2007 nr. 73.

1999 Lov om finansavtaler og finansoppdrag (finansavtaleloven) av 25. juni 1999 nr. 46.

1999 Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) av 26. mars 1999 nr. 14.

1992 Lov om avhending av fast eiendom (avhendinglova) av 3. juli 1993 nr. 93.

1992 Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr. 86.

1991 Lov om ekteskap (ekteskapsloven) av 4. juli 1991 nr. 47.

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

1984 Lov om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven) av 8. juni 1984 nr. 59.

1980 Lov om pant (panteloven) av 8. februar 1980 nr. 2.

1969 Lov om skadeserstatning (skadeserstatningsloven) av 13. juni 1969 nr. 26.

1938 Lov om eiendomsmegling av 24. juni 1938 nr. 13.

1935 Lov om tinglysning (tinglysningsloven) av 7. juni 1935 nr. 2.

1918 Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven) av 31. mai 1918 nr. 4.

1915 Lov om domstolene (domstolloven) av 13. august 1915.

1688 Kong Christian Den Femtis Norske Lov forordning (NL) av 14. april 1688

FORARBEIDER

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

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

NOU 2006:1 Eiendomsmegling.

NOU 1987:14 Eiendomsmegling.

FORSKRIFTER

2007 Forskrift om eiendomsmegling av 23. november 2007 nr. 1318

(eiendomsmeglingsforskriften)

1995 Forskrift om tinglysning av 3. november 1995 nr. 875 (tinglysningsforskriften)

RUNDSKRIV OG ANDRE KILDER

Rundskriv, 34/2007 av 12. desember 2007 ”Nytt regelverk for eiendomsmeglingsvirksomhet”

Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, 3. utgave; des. 2006 utarbeidet av komité oppnevnt av Standard Norge (NS 3940)

DOMMER

Rt 1995 side 1350

Rt 2005 side 870

Rt 1999 side 408

Rt 1996 side 415

Rt 1993 side 156

Rt 1989 side 1318

Rt 1988 side 7

Rt 1985 side 1265

Rt 2003 side 612

RG 2009 side 1134

RG 1999 side 273

LB-2010-53470

LB-2001-1424

LA-2010-8282

LB-2010-132429

**AVGJØRELSER FRA REKLAMASJONSNEMDA FOR
EIENDOMSMEGLINGSTJENESTER**

Klage nr. 113/07 av 21. november 2007

Nettadresser

<http://www.statkart.no/Inkurie.d25-SwtrW1L.ips>

http://statbank.ssb.no/statistikbanken/Default_FR.asp?PXSid=0&nvl=true&PLanguage=0&tilside=selectvarval/define.asp&Tabellid=03297