

UiO • **Det juridiske fakultet**

Boligsalgsrapportens betydning for mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum

Avsluttende vurderinger av hvilke tiltak som er egnet til å redusere
tvistenivået

Kandidatnummer: 665

Leveringsfrist: 25. november 2013

Antall ord: 16291



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	1
1.1	Presentasjon av emnet.....	1
1.2	Presisering av problemstilling.....	3
1.3	Rettskildebildet	5
1.4	Identifikasjon	6
1.5	Den videre fremstilling.	8
2	INNHALDET I EN BOLIGSALGSRAPPORT.....	9
3	MANGELSVURDERINGEN ETTER § 3-9 ANNET PUNKTUM.....	12
3.1	To ulike vurderingstema	12
3.2	Det kvantitative elementet – ”kjøpesummen”	13
3.3	Det kvalitative elementet – ”tilhøva elles”	15
4	BOLIGSALGSRAPPORTENS BETYDNING FOR MANGELSVURDERINGEN	18
4.1	Rettslig relevans	18
4.2	Premisser for den videre gjennomgang.....	19
4.3	Ord og uttrykk i boligsalgsrapporten	22
4.3.1	Utgangspunkt for tolkningen	22
4.3.2	Viktigheten av konsistente uttrykk	22
4.3.3	Språklige ansvarsfraskrivelser	24
4.4	Tilstandsgrader	25
4.4.1	Innledning	25
4.4.2	Utgangspunkter	26
4.4.3	Betydning av andre momenter.....	26
4.4.4	Oppsummering	27
4.5	Levetidsbetraktninger.....	28
4.6	Symptomer på avvik	31
4.6.1	Innledning	31

4.6.2	Betydning av kjøpers subjektive forutsetninger	31
4.6.3	Konkrete eller klare opplysninger taler for at kjøper har overtatt risikoen	32
4.6.4	Generelle eller vage opplysninger taler mot at kjøper har overtatt risikoen	33
4.6.5	Skillet mellom årsak og konsekvens av symptomet	34
4.6.6	Betydning av selgers egenerklæring	36
4.6.7	Betydning av innhold i prospekt	37
4.7	Oppfordring til kjøper om nærmere undersøkelser	38
4.7.1	Innledning	38
4.7.2	Oppfordring om undersøkelser når det foreligger boligsalgsrapport	41
4.7.3	Vurdering av dagens rettsstilstand	43
5	HVILKE ENDRINGER ER EGNET TIL Å REDUSERE TVISTENIVÅET?	45
5.1	Innledning	45
5.2	Er endringer i NS3600 egnet til å redusere tvistenivået?	45
5.2.1	Undersøkelsesnivå	45
5.2.2	Risikoopplysninger	46
5.2.3	Ny boligsalgsrapport – nye grunnlag for tvister?	47
5.3	Andre endringer egnet til å redusere tvistenivå.	50
5.3.1	Opphevelse av identifikasjonen mellom selger og takstmann?	50
5.3.2	Endringer i fremleggelse av salgsoppgaven	52
5.3.3	Organisering av takstmenn	52
5.4	Konklusjoner	53
6	KILDER	55
6.1	Lovregister	55
6.2	Lovforarbeider	55
6.3	Domsregister	56
6.3.1	Høyesterett	56
6.3.2	Lagmannsrett	56
6.4	Bøker	58
6.5	Juridiske artikler	58
6.6	Andre kilder	59
6.6.1	Norsk Standard	59
6.6.2	Bakgrunns materialet for boligsalgsrapport	59

6.6.3	Eksempel på en boligsalgsrapport	59
6.6.4	Nettsider.....	60
6.7	Personlige meddelelser	62

1 Innledning

1.1 Presentasjon av emnet

Kjøp av brukte eiendommer vil ofte ende med større eller mindre konflikter.¹ De siste tre årene har det kommet inn 2420 tvistesaker for tingretten etter avhendingsloven², og i samme tidsperiode kom det inn 308 ankesaker til lagmannsretten.³ Konflikter kan innebære en stor belastning for partene, uansett hvem av dem som må bære kostnaden til slutt i det enkelte tilfelle.⁴ Fra kjøpers synspunkt er ikke eiendommen i like god stand som forventet. Det kan også være vanskelig å håndtere utbedringskostnader etter allerede å ha brukt mye penger på eiendommen. Prisavslag kan også ramme selger hardt, som kan ha disponert pengene fra salget i ny bolig.⁵

Både selger og kjøper er tjent med at det foreligger utfyllende og korrekt informasjon om boligen før avtale inngås.⁶ Slik informasjon vil være med i vurderingen av hvilken pris eiendommen blir solgt for.⁷ Når en eiendom skal selges er det flere forskjellige dokumenter som kan innhentes som beskriver den tekniske tilstanden. Det kan skilles mellom verditakst, tilstandsrapport, og boligsalgsrapport.⁸

En verditakst inneholder en teknisk beskrivelse av eiendommen sammen med resultat av arealmåling. Det vil foreligge en enkel beskrivelse av vedlikeholdet, men uten en grundig undersøkelse av den tekniske tilstanden.⁹ En tilstandsrapport er en grundigere og mer detaljert beskrivelse av eiendommens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand.¹⁰

¹ <http://www.aftenposten.no/okonomi/innland/1-av-4-boligkjop-ender-i-tvist-6613426.html> [sitert 16.11.2013].

² Lov av 2. Juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven).

³ Tall fra Frank Egil Holm, Domstolsadministrasjonen.

⁴ NOU 2009:6 s. 12.

⁵ NOU 2009:6 s. 25.

⁶ NOU 2009:6 s. 26.

⁷ NOU 2009:6 s. 12.

⁸ <http://www.ntf.no/Bolig.aspx> [sitert 16.11.2013].

⁹ <http://www.ntf.no/Verditakst.aspx> [sitert 16.11.2013].

¹⁰ <http://www.ntf.no/Tilstandaanalyse.aspx> [sitert 16.11.2013].

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en tilstandsrapport, men det blir spesielt lagt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte.¹¹ Rapporten ble introdusert i 2001.¹² Det er altså en spesiell type tilstandsrapport som er utarbeidet av bransjen i fellesskap. Det finnes i dag to ulike organisasjoner for takstmenn i Norge, NTF og NITO takst, og de aller fleste takstmenn er medlemmer i en av disse.¹³

Begrepene boligsalgsrapport og tilstandsrapport blir både i rettspraksis og juridisk litteratur brukt noe om hverandre. Ved avhendelse av fast eiendom i forbrukerforhold er det boligsalgsrapport som brukes. Navnet boligsalgsrapport er et registrert varemerke som er eid av NITO.¹⁴ Det er dette uttrykket som blir brukt innad i bransjen. Det må bemerkes at når nyere rettspraksis etter avhendingsloven bruker tilstandsrapport, er dette som hovedregel det samme dokumentet som boligsalgsrapport. Det er i alle tilfeller snakk om en spesiell type tilstandsrapport beregnet på eierskifte. I oppgaven tas det utgangspunkt i begrepet boligsalgsrapport. Siden rettspraksis bruker begge uttrykkene vil likevel også tilstandsrapport bli brukt der det er naturlig.

En boligsalgsrapport vil inneholde informasjon det er vanskelig for partene selv å fremskaffe. Særlig ved omsetning av brukte eiendommer vil innhenting av en boligsalgsrapport kunne føre til økt trygghet for begge parter. Rapporten kan sørge for at feil ved boligen avdekkes. Kjøper vil kunne justere sin betalingsvilje både ned og opp etter at opplysningene er vurdert. Selger vil kunne føle trygghet ved å la en fagkyndig beskrive eiendommens tekniske tilstand.

I dag benyttes det boligsalgsrapporter i omtrent 65 prosent av overdragelser hvor det er eneboliger.¹⁵ Det er likevel stor geografisk forskjell.¹⁶ I fylker som Oslo og Akershus brukes hovedsakelig verditakst. Det forventes en sterk økning i bruken av boligsalgsrapporter på lands-

¹¹ <http://www.ntf.no/boligsalgsrapport.aspx> [sitert 16.11.2013].

¹² Samtale med takstmann Vidar Aarnes, som satt i komiteen for utarbeidelse av dagens boligsalgsrapport.

¹³ Samtale med daglig leder hos NITO takst, Espen Fuglesang.

¹⁴ Søk etter "boligsalgsrapport" hos Patentstyret.

<https://dbsearch2.patentstyret.no/Search.aspx?Category=Mark> [Søk 16.11.2013].

¹⁵ <http://www.regjeringen.no/pages/2200329/Protector%20Forsikring.pdf> [sitert 16.11.2013].

¹⁶ www.nrk.no/nyheter/distrikt/hordaland/.1.7906894 [sitert 16.11.2013].

basis. Fra 2015 vil det bli obligatorisk for eiendomsmeglere organisert gjennom Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF) og Norsk Eiendomsmeglerforbund (NEF) å bruke slike rapporter.¹⁷ EFF representerer alene nesten 90 prosent av eiendomsmeglerbransjen i Norge.¹⁸

Det som er sagt hittil viser at boligsalgsrapporter kan få betydning i en rekke konflikter. Selv om omfanget av rettspraksis er stort, mangler det en systematisk behandling av rapportens betydning for § 3-9 annet punktum. En slik behandling vil være svært godt egnet til en vurdering av hvilke endringer som kan redusere tvistenivået.

1.2 Presisering av problemstilling

Avhendingsloven § 3-9 har følgende ordlyd:

”§ 3-9. Eigedom selt « som han er » e.l.

Endå om eigedomen er selt « som han er » eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.”

Når eiendommen er solgt med ”as is” - forbehold er utgangspunktet at eiendommen ikke kan ha mangel.¹⁹ Dette følger allerede av ordlyden i bestemmelsen, som viser til tilfelle hvor eiendommen likevel har mangel. Hensikten med § 3-9 er å begrense rekkevidden av et slikt utgangspunkt.²⁰ Bestemmelsen er en sikkerhetsventil eller et unntak fra utgangspunktet om at kjøper har risikoen for negative avvik.²¹

¹⁷ Pressemelding EFF 11.10.12, se <http://eff.no/> [sitert 16.11.2013].

¹⁸ Pressemelding EFF 15.8.13, se <http://eff.no/> [sitert 16.11.2013].

¹⁹ Hauge (2010) s. 276, Bergsåker (2013) s. 186.

²⁰ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 92.

²¹ Rt-2010-103 avsnitt 42 med videre henvisninger.

De fleste boliger blir i dag solgt med et slikt forbehold. Det er særlig ved salg av eldre eiendommer selger har et legitimt behov for å overføre risikoen for skjulte feil og mangler på kjøperen.²² Oppgaven vil derfor behandle avhendelse av noe eldre eiendommer.

Er en eiendom solgt med ”as is” – forbehold er det tre muligheter for at eiendommen kan ha mangel. For det første kan det være gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen, jf. § 3-7. For det andre kan det være gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jf. § 3-8. Selv om boligen er solgt med ”as is” – forbehold, gjelder selgers plikter etter §§ 3-7 og 3-8 uinnskrenket.²³ I oppgaven avgrenses det mot behandling av disse bestemmelsene. Opplysninger i boligsalgsrapporten vil i større grad være et tema etter § 3-9 annet punktum. Selv om en opplysning ikke er uriktig etter § 3-8 kan den samme opplysningen være relevant etter § 3-9 annet punktum.²⁴ Noen steder vil likevel forholdet til § 3-8 være interessant. Det vil da være korte bemerkninger i petitavsnitt.

Den tredje muligheten for mangel ved ”as is” – kjøp følger av § 3-9 annet punktum. Dette alternativet blir gjerne kalt vesentlighetskravet.²⁵ Kravet bygger på en nærmere mangelsvurdering.²⁶ Oppgaven vil behandle bruken av boligsalgsrapporter og betydningen de kan ha for tolkning og subsumsjon av § 3-9 annet punktum.

Problemstillingen reiser flere spørsmål som vil bli behandlet i det følgende. Det første spørsmålet er hvor boligsalgsrapporten skal plasseres rettslig. Innholdet i mangelsvurderingen må derfor presenteres, og boligsalgsrapporten må plasseres i denne vurderingen. Det andre spørsmålet er hva i boligsalgsrapporten som er rettslig relevant og hvilken vekt det har i vurderingen. Det tredje spørsmålet er hvilke endringer som kan redusere tvistefrekvensen.

²² Bergsåker (2013) s. 221.

²³ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 92.

²⁴ Bergsåker (2013) s. 268.

²⁵ Rt-2010-103 avsnitt 39.

²⁶ Rt-2010-103 avsnitt 39.

1.3 Rettskildebildet

Lov av 2. Juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) regulerer avhendelse av fast eiendom, se § 1-1. Hovedregelen er at loven kan fravikes, se § 1-2 (1), men § 3-9 kan ikke fravikes til ugunst for en forbruker, jf. § 1-2 (2). Lovhenvisninger i det følgende vil være til avhendingsloven hvis ikke annet er presisert.

Forarbeidene til avhendingsloven er NOU 1979: 48, Ot.prp. Nr. 66 (1990-1991) og Innst.O. nr. 71 (1991-1992). Avhendingsloven er en del av den alminnelige kontraktsretten.²⁷ Dette betyr at alminnelige kontraktsrettslige prinsipper og annen kontraktsrettslovgivning vil kunne være av relevans ved tolkning av loven.

Kjøpsloven § 19 (1) bokstav c kan ha rettskildemessig relevans for tolkningen av § 3-9.²⁸ Bestemmelsen er i utgangspunktet likt oppbygd som § 3-9. Hensynet til konsistens i regelverket tilsier at bestemmelsene skal forstås likt.²⁹ Felles for både kjøpsloven og avhendingsloven er at jo grundigere kontraktsgjenstanden undersøkes før salg, desto mindre vil risikoen være for at det i ettertid viser seg at kontraktsgjenstanden har skjulte feil.³⁰ Det er likevel forskjellige hensyn som gjør seg gjeldende. Etter kjøpsrettslige regler vil ”as is” – forbehold i seg selv gi kjøperen et signal om usikker kvalitet. Dette er ikke i dag tilfelle ved kjøp av fast eiendom.³¹ Når kjøper vet at slike forbehold brukes overalt minskes signaleffekten, og gir ikke i seg selv et signal om usikker kvalitet.³²

Verken kjøper eller selger har en lovregulert forpliktelse til å innhente en boligsalgsrapport for avhendelsen. I 2007 ble takstlovutvalget nedsatt, med hensikt å vurdere bruken av tilstandsrapporter.³³ Arbeidet resulterte i NOU 2009: 6 som anbefaler lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter, samt vurderer ulike virkemidler for å øke bruken av disse.³⁴ Ut-

²⁷ Hagstrøm (2011) s. 30-31.

²⁸ Hauge (2010) s. 256.

²⁹ Hauge (2010) s. 256.

³⁰ Hauge (2010) s. 256 følgende.

³¹ Bergsåker (2013) s. 188.

³² Bergsåker (2013) s. 189.

³³ Om mandatet til utvalget, se NOU 2009:6 s. 1.

³⁴ NOU 2009:6 s. 10.

redningen er ikke fulgt opp av Justisdepartementet, og det foreligger ikke noe forslag til lov-
endring.³⁵

Begrepsbruken blir også diskutert i NOU:2009:6.³⁶ Flertallet vil bruke tilstandsrapport. De legger vekt på at uttrykket tilstandsrapport er nevnt i mandatet, er av generelt beskrivende karakter, og er ingen henvisning til eksisterende produkter. Mindretallet ønsker å bruke boligsalgsrapport. Mindretallet fremhever at en tilstandsrapport kan innhentes om både eiendom, biler, båter, broer, og løsøre. Fordelen med en slik begrepsbruk er at den er mer presis. Det kan også anføres at begrepet er pedagogisk bedre og mer presist enn tilstandsrapport.³⁷ Siden dette begrepet også er innarbeidet i bransjen er det etter min mening belegg for å bruke boligsalgsrapport i denne oppgaven. Som presisert ovenfor må begrepene bli brukt noe om hverandre.

Det er få dommer fra Høyesterett om avhendingsloven § 3-9, men de er til gjengjeld sentrale. Det finnes kun én dom fra Høyesterett hvor det forelå tilstandsrapport forut for salget.³⁸ Dommen besvarer primært identifikasjonsspørsmålet mellom selger og takstmann. Likevel har Høyesterett i andre saker uttalt seg om betydningen av om det foreligger en slik rapport. Dette blir behandlet nedenfor. For avhendingsloven generelt, og § 3-9 spesielt, finnes det et stort antall dommer fra tingrettene og lagmannsrettene. I tillegg foreligger det en svært omfattende praksis fra Finansklagenemda.

1.4 Identifikasjon

Selger bærer risikoen for at opplysningene i tilstandsrapporten gir et riktig bilde av virkeligheten. Det kan her vises til Rt-2001-369 (heretter ”Takstmannsdommen”). Høyesterett kom, under dissens 4-1, til at selger er nærmest til å bære risikoen for takstmannens uriktige opplysninger etter § 3-7. Av reelle hensyn vektlegges det at tilstandsrapporten vil være egnet til å påvirke kjøperen med hensyn til hva som legges til grunn for bud på eiendommen.³⁹ Selger er

³⁵ <http://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Sporsmal/Skriftlige-sporsmal-og-svar/Skriftlig-sporsmal/?qid=54343> [sitert 16.11.2013].

³⁶ NOU 2009:6 s. 16-17.

³⁷ NOU 2009:6 s. 17.

³⁸ Rt-2001-369.

³⁹ Rt-2001-369 s. 377.

dermed nærmest til å bære risikoen for manglende eller uriktige opplysninger i de tilfeller han har innhentet tilstandsrapporten og gjort den kjent for kjøper.⁴⁰

Høyesteretts argumentasjon om at selger er nærmest til å bære risikoen for opplysningene i tilstandsrapporten vil gjelde også for § 3-9 annet punktum. Rapporten er sentral for å fastlegge forventningene kjøper kan ha til eiendommen.

Til illustrasjon kan nevnes LA-2010-125043. Selv om badet nærmet seg slutten av levetiden, var omtalen i boligsalgsrapporten så positiv at kjøperne fikk høye forventninger. Risikoen for at kjøperne får høye forventninger om badets tilstand måtte legges på takstmann, og derfor på selger.

Selgers identifikasjon med takstmann kan stille seg forskjellig avhengig av hva slags dokument som er brukt.⁴¹ Hvis det kun er forelagt verditakst vil formålet med taksten, dens utforming, og takstmannens overfladiske gjennomgang tilsi at identifikasjonen rekker kortere enn når det er brukt en grundigere rapport.⁴² Takstmannens mandat er annerledes, med mindre krav om hva som skal være omtalt. Forventningene om hvilke opplysninger som skal være med må være dertil mindre.

Se for eksempel LB-2011-129231, hvor takstmannen hadde utarbeidet en verdi og lånetakst som ikke nevnte omfattende råteskader. Selv om takstmann kunne kritiseres for ikke å ha opplyst om skadene, kom lagmannsretten til at han ikke hadde opptrådt grovt uaktsom. Det ble lagt vekt på at takstmannen utarbeidet en verditakst og ikke en tilstandsrapport. En problemstilling som ikke er løst i praksis er hvilken betydning det kan få at takstmann antar at det foreligger avvik, men unnlater å nevne dette når mandatet for en verditakst ikke tilsier det.

At selger identifiseres med takstmann er en forutsetning for hele oppgavens problemstilling. Det vil ofte være en ufullstendig rapport som er grunnlag for at det blir tvist.

⁴⁰ Rt-2001-369 s. 377.

⁴¹ Rt-2001-369 s. 378.

⁴² Anderssen (2008) s. 121.

1.5 Den videre fremstilling.

For å kunne besvare problemstillingen er det nødvendig med en innføring i boligsalgsrapporter. Hensikten er å sette leseren inn i hva slags opplysninger en rapport inneholder, sentrale begreper og uttrykk, og forskjellen fra andre typer dokumenter som kan hentes inn ved salg av fast eiendom.

Deretter følger en kort beskrivelse av bestemmelsen i § 3-9 annet punktum. Dette er nødvendig for å fastlegge boligsalgsrapportens rettslige relevans. Formålet med en slik tilnærming er å plassere problemstillingen i en større rettslig sammenheng. Det er også et naturlig steg mot oppgavens hoveddel – en gjennomgang av hvordan boligsalgsrapporten påvirker rettens vurderinger i § 3-9 annet punktum i det domsmaterialet som er gjennomgått.

Avslutningsvis vil det drøftes hva som kan gjøres for å redusere tvistenivået.

2 Innholdet i en boligsalgsrapport.

En boligsalgsrapport er et dokument på omtrent 15 sider, vedlagt som en del av meglers salgsoppgave. Innledningsvis er det generell informasjon om rapporten og dens premisser. Deretter følger et rapport sammendrag, hvor forhold ved eiendommen som erfaringsmessig har betydning ved eierskifte blir fremhevet. Takstmannen går videre mer detaljert inn i sin beskrivelse av eiendommens tilstand. Dette inkluderer både tekniske opplysninger om eiendommen, og mer skjønsmessige vurderinger om negative avvik.

Innholdet bygger på takstmannens undersøkelse av eiendommen. En stor del av rapporten består av ulike rubrikker for de forskjellige bygningsdelene. Disse blir gitt en tilstandsgrad og kommentarer fra takstmann. Boligen blir undersøkt både innendørs og utendørs. Typiske risikokonstruksjoner som krypkjeller, bad, vaskerom, og loft blir omtalt.

Bransjeaktørene har laget et felles skjematurl for utarbeidelse av boligsalgsrapporter. Skjematurl bygger på NS 3424 om tilstandsanalyse for byggverk, NS3940 om arealmåling og NS 3451 om bygningsdeler.

NS3424 beskriver hvordan en tilstandsanalyse skal gjennomføres og hvordan tilstand skal beskrives, vurderes og dokumenteres. Standarden kan brukes for alle typer byggverk, og er ikke spesielt tilpasset salg av eiendommer etter avhendingsloven.⁴³ NS3424 skiller mellom tre ulike undersøkelsesnivåer. Undersøkelsesnivå 1 er en visuell befaring, med enkelte målinger der det er nødvendig. Undersøkelsesnivå 2 bygger på en visuell befaring av eiendommen, men det foretas mer dyptgående undersøkelser. Undersøkelsesnivå 3 innebærer at visse deler av eiendommen undersøkes ved særlige nøyaktige prøver eller måleregistreringer. Det kan også foretas inngrep i vegger og gulv.

Boligsalgsrapporten har undersøkelsesnivå 1. Dette betyr at takstmann ikke vil flytte på møbler, badekar, tepper og lignende. Takstmann vil heller ikke klatre opp på tak, eller foreta inspeksjon av krypkjeller eller uinnredet kjeller. Konstruksjonen vil ikke bli inspisert. Derimot vil våtrom og andre rom som er spesielt utsatt for fuktighet bli spesielt inspisert. Det kan utfø-

⁴³ NS3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring.

res enkle fuktmålinger og lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Kjøper blir informert om nivået på undersøkelsen i innledningen. I tillegg står det under hver rubrikk hva slags undersøkelser som er foretatt.

Grunnen til at rapporten som utgangspunkt bygger på visuell informasjon er at overgangen fra verditakst ikke skulle bli for stor. Da boligsalgsrapporten ble utarbeidet på begynnelsen av 2000-tallet fantes det fire ulike organisasjoner for takstmenn. Sammen med forbrukerrådet ble rapporten utarbeidet med grunnlag i NS3424.

Takstmannen vil gi de ulike delene av eiendommen tilstandsgrader. Tilstandsgradene angis på følgende måte:

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer.

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer.

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer.

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt).

Tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Tilstandsgraden uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå. Referansenivået er en gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Dette betyr at alder i seg selv er et symptom.

Det vil videre være angitt normal forventet levetid for bygningsdelen. I byggebransjen opereres det med standarder for teknisk levetid for ulike komponenter. SINTEF utgir oversikter over vedlikeholdsintervaller og levetid.⁴⁴ Dette er en standardisert oversikt over forventet levetid for de ulike komponentene. For eksempel vil levetiden for drenering etter tabellen være 20-60 år.

Bransjen har i 2012 og 2013 utarbeidet en ny standard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, NS3600.⁴⁵ Standarden er bygd opp etter NS3434, anbefalinger i NOU 2009:6, tekniske krav til bolig angitt i lover og forskrifter, samt beste praksis på området.⁴⁶ Formålet

⁴⁴ Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Byggforskserien, Byggforvaltning 700.300. 2007.

⁴⁵ Norsk Standard 3600:2013. Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

⁴⁶ Se NS3600 under punktet ”orientering”.

med standarden er å ta tak i de områder som fører til konflikt. NS3600 har flere endringer til hvordan undersøkelsen skal foretas. Bransjen skal utarbeide en ny boligsalgsrapport på bakgrunn av NS3600, og det er enighet om at den nye boligsalgsrapporten skal ligge så tett opp til NS3600 som mulig.⁴⁷

⁴⁷ Samtale med Mads Anderssen. Faglig leder, Norwegian Claims Link (NCL). Anderssen sitter i komiteen for utarbeidelse av ny boligsalgsrapport.

3 Mangelsvurderingen etter § 3-9 annet punktum

3.1 To ulike vurderingstema

Utgangspunktet etter § 3-9 er at eiendommen ikke kan ha mangel. Som ved vurderingen etter § 3-1 er det avtalen som er utgangspunktet når det skal vurderes om det foreligger en mangel ved ”as is” – forbehold.⁴⁸

Bestemmelsen gir i prinsippet grunnlag for en to – leddet vurdering.⁴⁹ For det første må det tas stilling til om det i det hele tatt foreligger avvik fra det som er avtalt mellom partene. Denne vurderingen er den samme uavhengig av om det foreligger et ”as is” – forbehold.⁵⁰ Ordlyden gir anvisning på at det skal foretas en bred helhetsvurdering ut fra et kvantitativt element – ”kjøpesummen” og et kvalitativt element – ”tilhøva elles”. Hvis det ikke foreligger et avvik er det heller ikke nødvendig med en nærmere vurdering om avviket er vesentlig.⁵¹

Ordlyden om hva kjøperen ”hadde grunn” til å regne med viser til at utgangspunktet er en objektiv vurdering. Det er de berettigede forventningene som er relevante. Det er ikke avgjørende hva den aktuelle kjøper faktisk hadde av forventninger. Ordlyden kan videre sies å gi grunnlag for en påregnelighetsvurdering.⁵² Feil som er upåregnelige vil være utenfor det kjøper hadde grunn til å regne med.⁵³ Hvis skadene er påregnelige ut i fra hva som er opplyst vil det sjeldent være et avvik fra det kjøper har grunn til å regne med.⁵⁴

Dersom det foreligger et avvik blir spørsmålet om avviket er vesentlig. Selger har her et større slingringsmonn etter § 3-9 sammenlignet med § 3-1, siden det skal mer til for at kjøper kan gjøre feil ved eiendommen gjeldende som mangel.⁵⁵ At avviket må være vesentlig viser at

⁴⁸ Hvis boligen er solgt uten ”as is” – forbehold vil eiendommen ha mangel dersom den ikke samsvarer med avtalen, se § 3-1.

⁴⁹ Hauge (2010) s. 273.

⁵⁰ Se Rt-2002-1425 s. 1429.

⁵¹ Hauge (2010) s. 273.

⁵² Hauge (2010) s. 276 som viser til Krüger, Norsk kjøpsrett s. 228.

⁵³ Hauge (2010) s. 276.

⁵⁴ Anderssen (2008) s. 194.

⁵⁵ Lignende formulering i Bergsåker (2013) s. 187.

ikke alle negative avvik kan gjøres gjeldende som mangel. Det avgjørende er, etter forarbeidene, om ”misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med er utvilsomt”.⁵⁶ Vesentlighetskravet gir videre uttrykk for en rettslig standard, hvor det nærmere innhold av rettsregelen presiseres av forarbeidene og rettspraksis.⁵⁷

Det er ikke alltid lett å skille disse to ulike vurderingstemaene. Rt-2002-1425 (heretter Bukkeboddommen) viser hvordan vurderingstemaene gjerne glir over i hverandre. Høyesterett kom enstemmig til at fuktskader på vestveggen på eiendommen som følge av vanninntrenging ikke utgjorde en mangel etter § 3-9 annet punktum. Kjøper var gjort oppmerksom på problemer med vanninnsig. Som førstvoterende påpeker kunne mangelsvurderingen i saken like gjerne vært foretatt etter § 3-1. Utrykket ”tilhøva elles” i § 3-9 ble ansett som så vidt at omfattet en situasjon hvor kjøper er gjort oppmerksom på en bestemt feil.⁵⁸

Dokumentene i saken ga klare opplysninger om problemer med vanntilsig i underetasjen. Kjøperne hadde også fått en rekke oppfordringer til å foreta nærmere undersøkelser med hjelp av sakkyndige. Når kjøper likevel ikke hadde innhentet tilstandsrapport eller foretatt andre undersøkelser hadde de overtatt risikoen for skadene.

3.2 Det kvantitative elementet – ”kjøpesummen”

En isolert tolkning av begrepet ”kjøpesummen” kan gi grunnlag for at en høyere kjøpesum skal gi større forventninger til kvaliteten på eiendommen.⁵⁹ Det skal mindre til for at en feil vil være et avvik når kjøpesummen er høy.⁶⁰ En slik tolkning legger opp til at en utbedringskostnad på kr. 100 000 er mer sannsynlig å være et avvik jo dyrere eiendommen er. Tankegangen er at forventningene til eiendommens kvalitet øker når prisen er høy.⁶¹

⁵⁶ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 92.

⁵⁷ Om samspillet mellom lovgivning og rettspraksis, se Eckhoff (2001) s. 195-200.

⁵⁸ Rt-2002-1425 s. 1429.

⁵⁹ Hauge (2010) s. 276, Bergsåker (2013) s. 189, Marthinussen (2010) s. 167.

⁶⁰ Bergsåker (2013) s. 189.

⁶¹ Marthinussen (2010) s. 167. Se likevel Bergsåker (2013) s. 189 som påpeker hvorfor en slik tankegang ikke passer like godt på fast eiendom.

Når det skal avgjøres om avvik fra det avtalte er vesentlig har rettspraksis har en annen tilnærming – den såkalte prosentlæren.⁶² Med prosentlæren menes en sammenligning mellom størrelsen av utbedringskostnadene og kjøpesummen. Avvikets størrelse uttrykkes kvantitativt gjennom en prosentangivelse.⁶³ Denne prosentangivelsen er deretter et grunnlag for å vurdere om avviket er stort nok. Et slikt prinsipp vil tilsi at en utbedringskostnad på kr. 100 000 er mer sannsynlig å være vesentlig jo billigere eiendommen er.

Rt-2010-103 (heretter Kistebakkane) oppsummerer rettspraksis og behandler både det kvantitative og kvalitative elementet i § 3-9 annet punktum.⁶⁴ Feilene som skulle vurderes for Høyesterett knyttet seg til manglende isolasjon og feil ved sammenføyningene i takstolene. Dette var feil som ble ansett som avvik fra det avtalte. Høyesterett kom enstemmig til at avvikene ikke gjorde at den 27 år gamle eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Utbedringskostnadene var på kr 75 000, som tilsvarte 3,36 % av kjøpesummen. Høyesterett tok stilling til hvordan prosentlæren skulle forstås på et generelt grunnlag. Denne læren ble brukt i Rt-2002-1425 og Rt-2007-1587. Etter å ha oppsummert praksis uttaler førstvoterende:

*”I de to avgjørelsene jeg nettopp har nevnt, spenner de utbedringskostnadene som Høyesterett har uttalt kan være tilstrekkelige, fra om lag tre prosent til om lag seks prosent av kjøpesummen; alt avhengig av boligens karakter og standard. Etter mitt syn innebærer vesentlighetskravet at utbedringskostnadene - som et utgangspunkt – må ligge i den øvre delen av dette spennet”.*⁶⁵

I avsnitt 51 vises det til at prosentberegninger ikke er noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering, hvor andre forhold er av betydning. Førstvoterende fastslår at vesentlighetskravet ikke trenger å være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veile-

⁶² For en gjennomgang av utviklingen av prosentlæren, se Bergsåker (2013) s. 194.

⁶³ Forklaringen hentet fra Bergsåker (2013) s. 191.

⁶⁴ Høyesterett behandler også spørsmål om reklamasjon, som ikke er relevant for oppgaven.

⁶⁵ Rt-2010-103 avsnitt 51.

dende terskel. Vesentlighetskravet kan også være oppfylt selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel, selv om det skal mye til.⁶⁶

3.3 Det kvalitative elementet – ”tilhøva elles”

Det kvalitative elementet – ”tilhøva elles” – er et vidt begrep og setter ikke nærmere grenser for hvilke momenter som kan være relevante i vurderingen.⁶⁷ ”Tilhøva elles” omfatter både forhold som isolert sett kunne rammes av § 3-1 og § 3-10.⁶⁸ Heller ikke forarbeidene gir noen anvisning for hva som er relevant.⁶⁹ Som vist ovenfor i Bukkebodommen vil kvalitative elementer både være relevant i vurderingen av om det foreligger avvik fra det avtalte, og om dette avviket er vesentlig.⁷⁰ Hauge påpeker at når det gjelder kvalitative avvik vil det være uskarpe grenser mellom de to vurderingstemaene.⁷¹

Fra Høyesteretts praksis kan det trekkes frem følgende momenter i den kvalitative vurderingen: Boligens alder, feilens art, den skriftlige salgsdokumentasjonen forut for kjøpet, og kjøpers forhold.

I Rt-2007-1587 (heretter Avvisningsrettsdommen) hadde kjøperen nektet å overta leiligheten på grunn av lekkasje fra terrassen over leiligheten. Høyesterett kom til at kjøper verken hadde avvisningsrett eller rettslig grunnlag til å heve kjøpet. Høyesterett kom under tvil at det forelå mangel etter § 3-9. Det er denne vurderingen som er interessant for oppgavens problemstilling.

Terrassen var en del av fellesarealet boligsameiet har ansvaret for, med en beskjeden sameieandel på den aktuelle seksjon på 2,4 prosent. Arbeidet gikk også under utbyggers garantiansvar. Beløpet som eieren av leiligheten skulle dekke, var derfor veldig beskjedent.

⁶⁶ Rt-2010-103 avsnitt 51.

⁶⁷ Hauge (2010) s. 278.

⁶⁸ Anderssen (2008) s. 189.

⁶⁹ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 92.

⁷⁰ Hauge (2010) s. 274.

⁷¹ Hauge (2010) s. 273.

Høyesterett fastslår at det må ha en viss betydning ved helhetsvurderingen at det gjelder fellesareal og garantiarbeider. Førstvoterende la likevel stor vekt på at det dreide seg om en nesten ny leilighet av høy standard. Typen av feil talte også for at det forelå en mangel. For kjøperen måtte det være en ”klar og sentral forutsetning” at taket var tett.⁷²

Avvisningsrettsdommen viser betydningen av eiendommens alder og feilens karakter som momenter i vurderingen. Dommen kan også tas til inntrykk for at selv svært beskjedne utbedringskostnader kan utgjøre en mangel etter § 3-9.

I Rt-2008-963 (Rottedom I, heretter Rottedommen) kom Høyesterett enstemmig til at rotteskader forårsaket av byggetekniske svakheter ikke var mangel etter § 3-9 annet punktum. Høyesterett går ikke inn på en vurdering av det kvantitative elementet. Markedsføringen av boligen kunne ikke i denne saken tillegges vekt. Boligen var generelt beskrevet som godt vedholdt, men inneholdt ikke opplysninger om rotter. Høyesterett mente lagmannsretten hadde lagt for stor vekt på kjøpers manglende inspeksjon av krypkjeller. Det var ikke bemerkninger i taksten som ga grunnlag for at det var spesiell grunn til å være bekymret. Saken sto derfor i en annen stilling enn i Bukkebodommen. Risikoen for rotteskader i det konkrete tilfellet var ikke mye større enn den generelle risikoen for rotteangrep som foreligger i bolighus i villastrøk.⁷³ Eiendommen hadde derfor ikke mangel etter § 3-9 annet punktum.

Rottedommen viser at § 3-9 i stor grad er en risikobestemmelse. Utgangspunktet er at selger overfører risiko for skjulte feil og mangler over på kjøper. Siden risikoen for rotteskader ikke var større enn vanlig var det ikke grunn til å fravike utgangspunktet om at kjøperen hadde risiko for rotteskadene. I tillegg viser dommen at den skriftlige salgsdokumentasjonen og kjøpers forhold er relevante momenter.

Kistebakkane inneholder som nevnt en fastleggelse av både det kvantitative og kvalitative elementet. Under den kvalitative vurderingen var spørsmålet om vesentlighetskravet var oppfylt selv om utbedringskostnadene var under den kvantitative terskelen. Vurderingstema var

⁷² Rt-2007-1587 avsnitt 47.

⁷³ Høyesterett var bundet av lagmannsrettens bevisvurdering.

hva kjøperne hadde grunn til å regne med om ”boligens tilstand utfra de konkrete forholdene”.⁷⁴ Høyesterett påpeker at salgsprospektet ikke endrer på utgangspunktet om at forventningene hos kjøper ikke kan være høye ved kjøp av eldre brukte boliger. Det ble også tillagt vekt at det ikke forelå en tilstandsrapport. Videre ble det vektlagt at feilen var en svakhet ved sammenføyningene og ikke dimensjonene. Det kunne tenkes at svakheter ved takkonstruksjoner etter sin art tilsier at vesentlighetskravet er oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle være beskjedne i forhold til kjøpesummen.⁷⁵

Høyesteretts vurdering i Kistebakkane viser betydningen av eiendommens alder, feilens art, og skriftlig salgsdokumentasjon som relevante momenter i den kvalitative vurderingen. Den viser også at det kvalitative element vil ha betydelig vekt, kanskje større enn kvantitative, der det er et betydelig kvalitativt avvik.

⁷⁴ Rt-2010-103 avsnitt 52.

⁷⁵ Rt-2010-103 avsnitt 55.

4 Boligsalgsrapportens betydning for mangelsvurderingen

4.1 Rettslig relevans

Boligsalgsrapporten vil være en del av den skriftlige salgsdokumentasjonen forut for kjøpet, som i rettspraksis er fremhevet som et sentralt element i den kvalitative delen av vesentlighetsvurderingen. I tillegg vil rapporten ha informasjon om boligens alder og hvilke typer feil eiendommen kan forventes å ha. Informasjon i rapporten vil også være relevant for å fastslå om kjøper må foreta ytterligere undersøkelser.

Opplysninger i boligsalgsrapporten vil først og fremst være sentral i fastleggelsen av hva kjøper kan forvente, og om det i det hele tatt foreligger avvik fra det avtalte. Rapporten er en del av avtalegrunnlaget i vid forstand.⁷⁶ Kjøper som er forelagt en boligsalgsrapport vil kunne ha berettigede forventninger om at rapporten opplyser om feil som normalt sett blir avdekket med denne.⁷⁷ Motsatt vil kjøper bygge på positive opplysninger i rapporten, i den tro at opplysningene samsvarer med virkeligheten. Det har betydning for forventningene at en bygningsdel er omtalt i positive vendinger eller har fått en god tilstandsgrad.⁷⁸ Det kan også få betydning at et negativt forhold ikke er anmerket i rapporten.⁷⁹

Høyesterett har ved flere anledninger antydnet at det kan ha rettslig relevans at det foreligger en boligsalgsrapport eller tilstandsrapport.⁸⁰ I Takstmannsdommen nevner Høyesterett at det kan ha betydning for identifikasjonsspørsmålet om det foreligger en tilstandsrapport eller verditakst. I Bukkeboddommen var det av stor betydning at det kun forelå verditakst. Når kjøperne etter oppfordring ikke innhentet tilstandsrapport måtte de selv bære risikoen for at feilene ble større enn forventet.⁸¹ Ved fastleggelsen av kjøpers forventninger legges det i Kistebakkane

⁷⁶ Hauge (2010) s. 275.

⁷⁷ Hauge (2010) s. 279.

⁷⁸ Bergsåker (2013) s. 179.

⁷⁹ Bergsåker (2013) s. 179.

⁸⁰ Se Rt-2001-369, Rt-2002-1425 og Rt-2010-103.

⁸¹ Rt-2002-1425 s. 1430.

vekt på at takstdokumentet ikke er noen tilstandsrapport.⁸² Høyesterett legger vekt på at opplysningene i taksten ikke bygger på noen byggeteknisk gjennomgang, og at enkelte bygnings-tekniske feil ikke kan utelukkes.⁸³

På bakgrunn av argumentasjonen til Høyesterett i Kistebakkane er det grunn til å anta at spørsmålet ville blitt drøftet nærmere om dette hadde vært utarbeidet en slik rapport.⁸⁴ Først-voterende sier eksplisitt at det ikke er nødvendig å ta stilling til om en tilstandsrapport ville ha avdekket den feilaktige utførelsen.⁸⁵ Gitt at det forelå en slik rapport kunne kjøpers forventninger vært annerledes.

I en konflikt hvor det foreligger boligsalgsrapport brukt i markedsføringen vil rapporten være et grunnlag for kjøpers forventninger. Hvis vi bruker den to-leddede vurderingen ovenfor, viser gjennomgangen at boligsalgsrapporten vil være relevant i begge vurderingene. Boligsalgsrapporter brukt i markedsføringen er etter dette et relevant og sentralt moment ved vesentlighetsvurderingen etter § 3-9 annet punktum.

Som eksempel kan det vises til LB-2009-28420. Lagmannsretten uttaler at rapporten er et ”vesentlig utgangspunkt for å bedømme hva kjøperne hadde grunn til å regne med når det gjelder eiendommens stand”. Se også LB-2008-82320 hvor lagmannsretten har en detaljert gjennomgang av tilstandsrapporten når det avgjøres hvilke negative avvik som er relevante etter § 3-9.

4.2 Premisser for den videre gjennomgang

I forrige kapittel ble boligsalgsrapporten plassert som ett av flere relevante momenter i vesentlighetsvurderingen. Som en del av den skriftlige dokumentasjonen vil rapporten være sentral for å fastlegge hvilke forventninger kjøper kan ha til eiendommen. Fokuset fremover blir annerledes. Problemstillingen er hva i boligsalgsrapporten som er rettslig relevant, og hvordan den influerer retten i mangelsvurderingen.

⁸² Rt-2010-103 avsnitt 55.

⁸³ Rt-2010-103 avsnitt 55.

⁸⁴ Dommens konstruerte ratio, se Eckhoff (2001) s. 165.

⁸⁵ Rt-2010-103 avsnitt 55.

Det finnes ikke praksis fra Høyesterett som direkte behandler rapportens betydning for vesentlighetsvurderingen. Argumentasjonen til Høyesterett vil likevel være utgangspunktet for en del problemstillinger nedenfor. Det er uansett nødvendig å se på andre kilder. Jeg har fokusert på praksis fra lagmannsretten. Praksis fra lagmannsretten har vesentlig lavere rettskillemessig vekt enn Høyesterett, og er ikke i seg selv å anse som retningsgivende i løsning av senere rettsspørsmål.⁸⁶ Dommene er primært egnet til å illustrere en rekke ulike praktiske problemstillinger. Slike finnes det mange av etter § 3-9 annet punktum.

Hvis det kan finnes likhetstrekk eller tendenser i praksis fra lagmannsretten vil forutberegnelighetshensyn tale for å anvende disse hvis lignende spørsmål kommer opp for lagmannsretten eller tingretten senere. Hensynet til forutberegnelighet gjør seg særlig gjeldende på avhendingslovens område. Et av formålene bak avhendingsloven var å redusere antall tvister.⁸⁷ Høyesterett har sagt at avhendingsloven skal tolkes slik at rettstvister unngås.⁸⁸ Det store antall saker for domstolene gjør at en rekke problemstillinger ikke er drøftet av Høyesterett. Å tillegge lagmannsrettspraksis vekt i senere saker for lagmannsrett, tingrett, finansklagenemnda og i rettsforhandlinger vil kunne virke dempende på konfliktnivået.

For å vise hvordan boligsalgsrapporten påvirker retten er det foretatt en systematisk gjennomgang av lagmannsrettens praksis hvor det foreligger boligsalgsrapport. Grunnlaget for gjennomgangen er lagt ved kildesøk på lovdata. Det er foretatt søk på avgjørelser fra lagmannsrettene om § 3-9 hvor emne er ”boligsalgsrapport” og ”tilstandsrapport”. Søk på ”boligsalgsrapport” gir 75 treff.⁸⁹ Søk på ”tilstandsrapport” gir 173 treff.⁹⁰ Deretter er primært dommene fra de siste seks årene gjennomgått for å finne ut om boligsalgsrapporten er sentral del i argumentasjonen for mangelsvurderingen. En slik bred tilnærming er valgt for å søke en objektiv beskrivelse av praksis. Eldre dommer fra lagmannsretten er kun tatt med når de er fremhevet i juridisk litteratur eller illustrerer spesielle problemstillinger. Grunnlaget for gjennomgangen er ikke uten feilkilder, og det kan ikke utelukkes at enkelte relevante dommer eller problemstillinger er utelatt.

⁸⁶ Om Høyesterett som autoritativ rettskilde, se Eckhoff (2001) s. 159-162.

⁸⁷ Ot prp. nr. 66 (1990-91) s. 18.

⁸⁸ Rt-2002-1425 s. 1430.

⁸⁹ Emnesøk lovdata 18.11.2013.

⁹⁰ Emnesøk lovdata 18.11.2013.

Dommene i lagmannsretten er som regel så konkret begrunnet at det kan være vanskelig å finne generelle retningslinjer.⁹¹ Jeg har forsøkt å trekke ut essensen og generalisere det som gjelder boligsalgsrapportens betydning. Først når det finnes flere dommer som gir grunnlag for samme retningslinjer kan det sies å foreligge en tendens i rettspraksis. Det er derfor nødvendig å analysere hver dom. Viktige spørsmål er hvilke opplysninger i boligsalgsrapporten retten legger vekt på og hvordan vurderingen foretas. Partenes anførsler vil også illustrere hvorfor det blir konflikt mellom kjøper og selger.

Siden retten vil legge vekt på en rekke forskjellige momenter, vil en dom kunne brukes til å illustrere flere poeng. Det poengteres at det vil pekes på momenter som trekker i ulike retninger, og de er derfor ikke fasitsvar som vil løse enhver konflikt. Momentene nedenfor vil også kunne ha en nær sammenheng, og til dels gli over i hverandre.

Om opplysninger gitt i boligsalgsrapporten er grunnlag for et avvik, og om dette avviket er vesentlig er i prinsippet to forskjellige spørsmål. Som utgangspunkt vil rapporten være sentral for å fastlegge om det i det hele tatt foreligger et avvik. Forutsatt at opplysninger i rapporten gjør at det foreligger et avvik, må det foretas en nærmere vurdering om dette avviket er vesentlig. Her vil andre momenter ha stor vekt. Dette betyr at resultatet i en dom ikke nødvendigvis er av stor betydning for problemstillingen. Det sentrale er hvordan opplysningene i rapporten fastlegger forventningsnivået til eiendommen.

Inndelingen videre er lagt opp etter hvilke områder som er gjenstand for konflikt, og punkter i boligsalgsrapporten som er særlig fremtredende for kjøper og selger.

⁹¹ Syrstad (2005) s. 87.

4.3 Ord og utrykk i boligsalgsrapporten

4.3.1 Utgangspunkt for tolkningen

Dersom en ikke kan enes om en felles subjektiv forståelse er utgangspunktet for tolkning av et avtaledokument en objektiv forståelse av ordlyden.⁹² Dette må også gjelde for tolkning av boligsalgsrapporter, se for eksempel LG-2004-7878, LA-2010-125043, og LA-2013-73811. Siden kjøper og selger i de fleste tilfeller vil være forbrukere vil de ikke ha forutsetninger for å tolke byggeteknisk terminologi. Dersom selger opplyser om et symptom den alminnelige kjøper ikke kan forstå alvorligheten av, kan dette være et argument for at opplysningen ikke skal tillegges særlig vekt.⁹³

Ordlyden må videre tolkes i sammenheng med hvilke formål den skal ivareta.⁹⁴ Takstmannsdommen fremhever at formålet med bruk av tilstandsrapport er at begge parter skal stole på at opplysningene er riktige.⁹⁵ Rapporten er en grundigere undersøkelse, og et utarbeidet spesielt med tanke på avhendingsloven og eierskifte. Kjøper har derfor større grunn til å stole på opplysninger i en boligsalgsrapport enn i en verditakst.⁹⁶

4.3.2 Viktigheten av konsistente utrykk

For at boligsalgsrapporten skal fungere optimalt er det viktig at uttrykkene er gjennomarbeidet med sikte på å dekke virkeligheten best mulig. Ordbruken kan være grunnlag for tvist ved at den oppfattes forskjellig av kjøper og selger. En typisk kilde til konflikt kan være beskrivelsen av hvilke tiltak som er gjort med eiendommen. Skjønnsmessige ord som renoverert, modernisert, og oppusset kan også være grunnlag for ulike forventninger.

Ord og utrykk i rapporten kan være grunnlag for anførsler om uriktige opplysninger etter § 3-8. Det sentrale vurderingstema vil være om ordene er konkrete og spesifiserte nok til at de utgjør en uriktig opplysning.⁹⁷ Selv

⁹² Woxholth (2011) s. 356.

⁹³ Hauge (2010) s. 281.

⁹⁴ Rt-2010-961 avsnitt 44. Dommen gjelder entrepriserett og tolkning av NS3421.

⁹⁵ Rt-2001-369 s. 377

⁹⁶ Hauge (2010) s. 279, Anderssen (2008) s. 166.

⁹⁷ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

om det ikke er tilfelle kan de samme ordene være viktige for å fastslå forventningsnivået til eiendommen etter § 3-9 annet punktum.⁹⁸

LA-2010-125043 er et godt eksempel på at boligsalgsrapporten nærmest skriver selger inn i ansvar etter § 3-9. Selv om badet nærmet seg slutten av normal levetid, var omtalen i rapporten så positiv at kjøper fikk høye forventninger til badets tilstand. Levetidsbetraktninger for badet gjorde at kjøper måtte være forberedt på at det kunne bli aktuelt med rehabilitering. Lagmannsretten mente standardteksten andre steder i rapporten slo i hjel opplysningene om at normal levetid for badet nærmet seg slutten.

Vurderingen av badet var etter lagmannsrettens oppfatning av gjennomgående positiv og beroligende karakter. Det ble lagt til grunn opplysninger fra tidligere eier om at membranen var montert på fagmessig måte. Det ble ikke tatt forbehold om opplysningens riktighet. I stedet fremsto det som om takstmannen gikk god for opplysningen. Takstmannen ga også en gal opplysning om fall mot sluk. I dommen kommer lagmannsretten med konkrete forslag til hva takstmannen kunne ha gjort for å dempe kjøpers forventninger til badet. Det ble altså lagt vekt på at standardteksten i boligsalgsrapporten var misvisende som informasjon til kjøper. I standardteksten brukes uttrykket ”oppgradering” om hvilke større tiltak som er foretatt. Lagmannsretten mener at ”rehabilitering” ville være mer dekkende. Lagmannsretten uttaler at:

”Setningen ”(b)ad som er fra 1991, oppgradert/fornyset i 2002/3 med fliser i dusj sone” er upresis og – når omtalen av badet leses i sammenheng – misvisende som informasjon til kjøpere. I levetidsbetraktningene brukes uttrykket ”oppgradering” av bad, mens betegnelsen ”rehabilitering” burde vært benyttet”.

Utrykket ”oppgradering” ble altså brukt både om de kosmetiske endringene og på steder hvor det forventes større tiltak som forlenger levetiden. Standardteksten ga en underkommunikasjon om hvilke tiltak som må forventes. Når omtalen av badet ble lest i sammenheng ble dette ansett å være misvisende for kjøper.

⁹⁸ Anderssen (2008) s. 162-163.

Resultatet i saken er ikke overraskende. Opplysninger om fagmessig og forskriftsmessig utførelse gjorde at kjøper fikk høye forventninger. Men det kan stilles spørsmål om lagmannsretten har lagt for stor vekt på skillet mellom oppgradering og rehabilitering. Selv i byggeteknisk terminologi brukes begrepene om hverandre.⁹⁹ Det kan ikke nødvendigvis forventes at kjøper vil legge stor vekt på den språklige distinksjonen. Det er også usikkert hvor misvisende ordlyden i rapporten egentlig var. Siden det var gitt konkrete opplysninger om at oppgraderingen besto av nye fliser vil ikke kjøper ha berettigede forventninger om et helt nytt bad.

4.3.3 Språklige ansvarsfraskrivelser

En takstmann kan komme med ulike ansvarsfraskrivelser i forbindelse med sin omtale av bygningsdelene. Dette kan være naturlig siden inspeksjon kun blir foretatt på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. På flere risikoområder har ikke takstmannen tilstrekkelig grunnlag til å gi en forsvarlig og endelig konklusjon. I praksis er det derfor svært vanlig at det i rapporten brukes språklige forbehold fra takstmann. Et typeeksempel er at dreneringen antas å ivareta sin funksjon. Spørsmålet er om bruken av slike forbehold avskjærer muligheten for at eieren har mangel etter § 3-9 annet punktum.

I Bukkeboddommen var det skrevet i verditaksten at påvist skade etter vanninntrenging ”antas å skyldes feil i konstruksjonen ved dreneringen”.¹⁰⁰ Kjøperne anførte at dette ble oppfattet som at det var drenert men ikke på riktig måte. Den samme oppfatningen ga takstmannen selv uttrykk for. I virkeligheten forelå det ikke drenering overhodet samt feil ved selve grunnmurkonstruksjonen. Høyesterett tar ikke stilling til kjøpers anførsel, fordi det i resten av salgsdokumentene var opplyst om feil som gav grunn til bekymring.¹⁰¹ Dommen besvarer uansett ikke den rettslige problemstillingen for boligsalgsrapporter. Det forelå kun en takst, hvor det generelt er enda større grunn til å foreta ansvarsfraskrivelser.

⁹⁹ Samtale med Fuglesang.

¹⁰⁰ Rt-2002-1425 s. 1430.

¹⁰¹ Betydningen av ansvarsfraskrivelsen fra takstmann i saken ser ut til å være mer sentral for lagmannsrettens argumentasjon, se LE-2001-656.

Praksis fra lagmannsretten med boligsalgsrapport viser at antas ikke i seg selv er avgjørende i vesentlighetsvurderingen, se LA-2006-105609, LA-2006-121555, og LA-2011-163489. Uttrykket vil som et utgangspunkt ikke alene være tilstrekkelig til å endre forventningsnivået. Reservasjonen i uttrykket vil ofte ikke være tilstrekkelig til å fange opp risikoen for skjulte feil. Ved fastleggelsen av kjøpers forventninger må det sees på de øvrige opplysningene.

I LA-2006-105609 og LA-2006-121555 førte reservasjonen i uttrykket til at det ikke var gitt en uriktig opplysning etter § 3-8. I LA-2011-163489 ble resultatet motsatt. Takstmann hadde skrevet at taktekingen er antatt fra begynnelsen av 80-tallet. I virkeligheten var taktekingen fra 1930 tallet. Retten mente opplysningen var konkret og angitt å gjelde en spesiell del av huset. Dette talte for at det var gitt en uriktig opplysning etter § 3-8.

4.4 Tilstandsgrader

4.4.1 Innledning

Inndeling i tilstandsgrader er pedagogisk enkelt å forstå, og egnet til å gi et intuitivt bilde på hvilken teknisk tilstand bygningsdelen er i. Det er likevel ikke alltid enkelt å avgjøre hvilke forventninger tilstandsgradene gir. En bygningsdel kan bli gitt TG 1 med nærmere kommentarer av takstmann. Her vil kommentarene være av stor betydning ved fastleggelsen av forventningsnivået. En bygningsdel kan også få glidende tilstandsgrader, for eksempel TG 1-2. TG 2 kan bli brukt konsekvent på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse men der normal restlevetid er marginal. Tilstandsgradene blir også brukt forskjellig. Siden vurderingen er basert på et faglig skjønn vil det være rom for forskjellige oppfatninger blant takstmenn.

Det er også i bransjen ulik vektlegging av alder som et symptom. Reklamasjonsnemda for takstmenn er et tvisteløsningsorgan etablert mellom Forbrukerrådet, NITO takst og NTF.¹⁰² Det er flere saker i reklamasjonsnemda hvor uenighet om fastleggelsen av tilstandsgrader er tema. At det er angitt en feil tilstandsgrad blir ofte påberopt i forbindelse med § 3-8. Siden angivelsen er basert på et fagmessig skjønn skal det mye til før en feil tilstandsgrad er en uriktig opplysning, se LA-2007-95989. Siden undersøkelsen bygger på visuelle observasjoner kan det ikke stilles for strenge krav til nøyaktigheten av tilstandsgraden, se LA-2008-104863. Hvilken tilstandsgrad som er gitt er av større betydning når kjøpers forventninger skal vurderes etter § 3-9 annet punktum.¹⁰³

¹⁰² <https://www.takstklagenemnd.no> [sitert 16.11.2013].

¹⁰³ Bergsåker (2013) s. 267-268.

4.4.2 Utgangspunkter

En språklig fortolkning av TG 1, svake symptomer, tilsier at det en mulighet for at det må foretas utbedringer, men at disse ikke er fremtredende. TG 1 isolert sett er i flere saker ikke ansett for å være et risikomoment. I LB-2007-33439 er det en prinsipiell uttalelse om at TG 1 i seg selv ikke er egnet til å alarmere en kjøper. Flertallet i lagmannsretten kom til at kjøper fikk prisavslag for graverende feil ved etasjeskillere som var gitt TG 1. Dette var ikke egnet til å alarmere en kjøper. I andre saker kan det utledes at TG 1 ikke er et risikomoment. Felles for sakene er at boligsalgsrapporten gir bygningsdelen TG 1 uten at denne blir trukket frem i argumentasjonen. Det kan vises til LG-2011-14966 og LA-2012-34022.

TG 2 er definert som middels kraftige symptomer. En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at kjøper vil måtte forvente en bygningsdel hvor det om ikke lang tid vil bli nødvendig med utbedringskostnader. Hvis en bygningsdel er gitt TG 2 er dette som utgangspunkt et sterkt moment for at risikoen er gått over på kjøper. I LB-2012-2961 var det særskilt angitt at deler av konstruksjonen fikk TG 2, som gjorde at negative avvik ikke var utenfor det kjøperne måtte regne med. I andre saker foreligger det TG 2, som sammen med andre momenter tilsier at risikoen ligger på kjøper, se for eksempel LG-2012-47491 og LH-2007-188096.

Er det gitt TG 3 må kjøpers forventninger nedjusteres kraftig. Tilstandsgrad 3 er definert som kraftige symptomer, og omfatter sammenbrudd og total funksjonssvikt. Det skal svært mye til før fysiske feil ved eiendommen er utenfor det kjøper har grunn til å regne med. Til illustrasjon kan nevnes LE-2011-69996 hvor boligen gjennomgående var gitt TG 2 og TG 3. Rapporten påpeker at eiendommen har betydelige tekniske feil og skader. Lagmannsretten mente at ikke noen av de tekniske feilene kunne fremstå som overraskelser for kjøper. Naturlig nok er det ikke mye rettspraksis for TG 3 siden kjøper ofte ikke vil ha behov for å gå til sak.

4.4.3 Betydning av andre momenter

Som nevnt bygger boligsalgsrapporten hovedsakelig på en visuell befaring. Dette har betydning i vurderingen om hva kjøper har grunn til å regne med. Ovenfor blir det pekt på at TG 1 i seg selv ikke er et risikomoment. At rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 kan likevel

tale for at kjøper ikke kan bygge store forventninger på bakgrunn av opplysningene, se LB-2012-2961 og LA-2009-106623.

I LB-2012-2961 var taket var gitt TG 1. Retten legger vekt på at befaringen er foretatt på undersøkelsesnivå 1 og at taket kun er kontrollert fra bakkenivå. Derfor måtte kjøper regne med at tilstandsgrad 1 var gitt for taksteinen, og ikke taket som helhet. Feil ved taket var derfor ikke utenfor det kjøper kunne forvente. I LA-2009-106623 førte ikke krav om prisavslag grunnet påståtte mangler ved to bad frem. Begge badene var gitt TG 1 i boligsalgsrapporten, noe som isolert kunne tyde på at de var i god stand. Lagmannsretten legger vekt på at en rapport med undersøkelsesnivå 1 er av liten verdi ved gamle boliger, og særlig ved eldre bad.

Hvilken TG som er gitt har mindre betydning når det foreligger en gammel bygningsdel, se overnevnte LA-2009-106623, overnevnte LA-2012-34022, LA-2007-193507 og LA-2008-104863.

I LA-2012-34022 ble ikke TG 1 ansett som et risikomoment for et 10 år gammelt bad. I LA-2009-106623, nevnt rett ovenfor, var det også opplysninger om negative avvik og et bad som var i slutten av levetiden. De samme undersøkelsene ble foretatt med samme feil som kom til syne. Etter lagmannsrettens vurdering var en rapport på undersøkelsesnivå 1 og bad med TG 1 mer egnet til å uroe enn til å berolige kjøperne når hovedbadet var 20 år. Sakene illustrerer sammenhengen mellom undersøkelsesnivå, tilstandsgrad og levetid når kjøpers forventning skal fastlegges. På samme linje er LA-2008-104863. Badeværelsene i annen etasje var i boligsalgsrapporten gitt TG 1 og var rundt 20 år gamle. Lagmannsretten påpeker at tilstandsgraden som følge av alderen alene skulle vært TG 2. Dette hadde ikke betydning fordi kjøper var fullt på det rene med at badene var gamle og ikke hadde den fuktsikring som kreves i dag

I LA-2007-193507 vurderte rapporten ulike deler av et 50 år gammelt hus til TG 1, 2, eller 3. Det var påberopt feil med isolasjon, el-anlegg og utvendig forstøtningsmur. Lagmannsretten mener at det er i en slik situasjon selgere av gamle hus har behov for å overføre risikoen på kjøper. På denne bakgrunn måtte kjøperne etter lagmannsrettens oppfatning regne med at det forholdsvis raskt etter overtakelsen kunne dukke opp feil og mangler som ville kreve utbedringer.

4.4.4 Oppsummering

Det er vanskelig å trekke ut generelle retningslinjer for bruken av tilstandsgradene. Hver sak er unik, og forventningene til eiendommen vil være influert av en rekke forskjellige momenter som glir over i hverandre. Dommene ovenfor illustrerer likevel en viktig årsak til konflikt. Kjøper og selger vil ha ulik oppfatning og forventninger på bakgrunn av boligsalgsrapporten, og vil derfor lese tilstandsgradene og risikobemerkningene forskjellig. Kjøper kan anføre at

TG 1 gir høye forventninger, mens selger ser på det som en nøytral beskrivelse. Tendenser fra rettspraksis kan trekkes frem. Som utgangspunkt har kjøper overtatt risikoen for feil og mangler ved TG 2. TG 1 er som utgangspunkt ikke tilstrekkelig for å alarmere en kjøper, men i den konkrete sak vil særlig følgende momenter stille saken annerledes:

- Bygningsdelens alder. En eldre bygningsdel må senke forventningene til kjøper selv om det er gitt TG 1.
- Tekst som supplerer angivelsen av tilstandsgraden. Kommentarer fra takstmann vil gi et bedre grunnlag for å fastlegge forventningsnivået enn kun en angivelse av tilstandsgrad.
- Har det betydning at det kun foreligger undersøkelsesnivå 1? Hvis avvikene som er oppdaget krever grundigere undersøkelser enn nivå 1, er dette ikke noe kjøper kunne forvente skulle vært behandlet i rapporten. Det er da ikke avgjørende at bygningsdelen er gitt TG 1.
- Feilens art. Slett bygningsmessig arbeid vil være lite påregnelig hvis det kun er gitt en TG 1.

4.5 Levetidsbetraktninger

En levetidsbetraktning er et anslag om hvor lang tid en bygningsdel er tjenlig til sitt formål. Betraktningene er bygd på en standardisert oversikt over vedlikeholdsintervaller og forventet levetid for de forskjellige bygningsdelene.¹⁰⁴ Normal levetid blir i ingressen i boligsalgsrapporten definert som ”gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materialet som objektet består av”.¹⁰⁵

Levetidsbetraktninger kan være generelle, generelle korrigeret etter forhold ved den enkelte bolig, eller utpreget konkrete. En generell levetidsbetraktning vil være opplysninger om at dreneringer har en forventet levetid på 20-60 år. For en drenering vil levetiden hovedsakelig være knyttet opp mot slamføring i grunnen, og ikke materialene. En eiendom på toppen av et fjell vil ha mindre slamføring enn samme eiendom lenger nede.¹⁰⁶ Opplysningen om levetid kan dermed korrigeres ved at forventet levetid på den aktuelle dreneringen er i nedre del av

¹⁰⁴ Byggforskserien Byggforvaltning 700.320.

¹⁰⁵ Boligsalgsrapportens ingress.

¹⁰⁶ Samtale med Aarnes.

levetidstabellen. En konkret levetidsbetraktning kan være opplysning om at taket må skiftes om 10-12 år.¹⁰⁷ Boligsalgsrapporten inneholder som utgangspunkt kun generelle levetidsbetraktninger.

Bakgrunnen taler mot å tillegge levetidsbetraktninger stor vekt i vesentlighetsvurderingen. Intervallene er ment som anbefalinger for vedlikehold, og ikke utarbeidet med sikte på å løse juridiske spørsmål ved avhendelse av fast eiendom. Syrstad mener på denne bakgrunn at feil på utleverte bygningsdeler ikke generelt kan regnes som påregnelige.¹⁰⁸ På den annen side vil levetidsbetraktningene gi konkret informasjon som kan legges til grunn i forkant av kjøpet. Er forventet levetid utløpt er dette informasjon tilsier at bygningsdelen snart må skiftes ut.¹⁰⁹

Gjennomgangen av praksis viser at levetidsbetraktninger i stor grad blir brukt som et moment for å avgjøre hva kjøper kan forvente av bygningsdelen.

At alderen er innenfor intervallspennet i levetidsbetraktningene kan ikke utelukke at det foreligger mangel, se f.eks. LB-2004-55104 og LH-2006-013671. Hvis forventet levetid er utløpt, eller nærmer seg slutten, vil det som utgangspunkt tale for at risikoen er gått over på kjøper. Se LG-2006-49897, LB-2009-102360, LG-2012-47491, LA-2010-125043, LE-2012-104130 og LB-2011-27117.

I LG-2006-49897 la lagmannsretten til grunn at en fyrkjele har forventet levetid mellom 10 og 30 år. Etter 30 år måtte det derfor være høyst påregnelig at den ikke ville fungere. På bakgrunn av levetidsbetraktningene var det heller ikke upåregnelig at dreneringen kunne svikte etter 34 år. I LB-2009-102360 var eiendommen 50 år ved kjøpstidspunktet og taket var opplyst å være fra byggeåret. Etter alminnelig kunnskap om levealder var det påregnelig at utettheter i taket kunne oppstå. I LA-2010-125043 gjorde generelle levetidsbetraktninger at kjøper måtte være forberedt om at det kunne bli aktuelt med rehabilitering om ikke så lenge. De andre opplysningene i rapporten var likevel så positive at lagmannsretten kom til at det forelå mangel. Tenkes de positive opplysningene borte er det grunn til å anta at resultatet hadde blitt annerledes. I LE-2012-104130 ble det vektlagt at et bad fra 1970 var eldre enn den alminnelige normen fra rettspraksis om at levetiden for et bad normalt ikke er mer enn 20 år. I LB-2011-27117 påpeker retten at kjøperne i boligsalgsrapporten fikk klare varsler på at bygningsdelene i boligen hadde nådd sin levealder. Dette talte sterkt i mot at det forelå mangel.

¹⁰⁷ NOU 2009:6 s. 58.

¹⁰⁸ Syrstad (2005) s. 93.

¹⁰⁹ NOU 2009:6 s. 58.

Et annet spørsmål er om det kan legges vekt på konkrete forhold i saken som forlenger eller forkorter levetiden. Problemstillingen aktualiseres ved spørsmål om drenering. Takstmann har ikke muligheter til å inspisere dreneringen siden den er gravd ned, og kan kun kommentere ytre forhold. Forventet levetid for drenering er 20-60 år, men den normale levetid er 40 år. Lokale avrenningsforhold, grunnforhold, og plassering vil kunne redusere levetiden. Som nevnt er det primært slamføring i grunnen, og ikke materialene som gjør at dreneringen etter en stund ikke ivaretar sin funksjon.

I rettspraksis er det derfor et stort antall saker hvor kjøper krever prisavslag hvor dreneringen på rundt 30 år ikke fungerer. Kjøper forventer en normal levetid på 40 år hvis det ikke foreligger konkrete opplysninger i rapporten som bidrar til å forkorte levetiden. Det er kun påvirkningsforhold som hardt klima og slitasje som gjør at levetiden er kortere. Selger mener det er påregnelig med funksjonssvikt, siden dreneringen er innenfor intervallspennet.

Det er en viss tendens i praksis til at det ikke anses som et avvik hvis dreneringen må skiftes ut etter 30 år. Det kan vises til LH-2009-105785, LH-2013-51017 og LG-2012-47491. I disse sakene foreligger det ulike typer opplysninger om plassering av drenering eller fallforhold. Det finnes også tilfeller hvor det er ansett påregnelig å skifte ut drenering etter 30 år uten at det foreligger opplysninger som kan senke kjøpers forventninger, se LG-2011-76705, og LG-2006-4987.

I LH-2009-105785 ble en 30 år gammel drenering ikke ansett mangelfull på grunn av plassering på leirgrunn som reduserte forventningene til levetid. I LH-2013-51017 ble kjøpers anførsel om at en 31 år gammel drenering kunne ha en levetid på 40-50 år ikke tillagt vekt. I saken fikk dreneringen TG 1-2 og opplysninger om at det var for lite fall. I LG-2012-47491 var det i teksten indikasjon om at dreneringen ikke fungerte tilfredsstillende. Kjøper hadde overtatt risikoen for feil med dreneringen. I LG-2011-76705 ble det ansett påregnelig at en drenering skulle skiftes ut etter 30 år. I saken forelå det ingen opplysninger i rapporten som kunne bidra til å senke forventninger om levetid. LG-2006-4987 viser sammenhengen mellom de to ulike vurderingstemaene i mangelsvurderingen. Misforholdet mellom eiendommens verdi med og uten feilene var i underkant av 10 prosent. Lagmannsretten kom likevel til at det ikke forelå mangel, blant annet fordi kjøperne måtte forvente at en 34 år gammel drenering måtte skiftes ut.

4.6 Symptomer på avvik

4.6.1 Innledning

Ved salg av brukte eiendommer vil boligsalgsrapporten inneholde opplysninger om negative avvik. Det kan være bemerkninger om eiendommens tilstand, oppgraderingsbehov, eller ulike risikoopplysninger. Rapportsammendraget skal fremheve forhold som er vurdert å kunne ha stor betydning ved eierskifte. I tillegg fremkommer det opplysninger om negative avvik under rubrikkene for de enkelte bygningsdelene.

Takstmannen vil kommentere både konstaterte funn og symptomer på negative avvik. Konstaterte funn er forhold kjøper som utgangspunkt ikke kan gjøre gjeldende som mangler. Feilene vil ikke være et avvik fra det kjøper kan forvente. Er det forelagt en boligsalgsrapport kan kjøper ikke påberope som mangel noe som er anmerket i rapporten.¹¹⁰ En annen betraktningstype er at slike konstaterte funn ikke kan gjøres gjeldende etter § 3-10.¹¹¹ Det ikke noe motsetningsforhold mellom disse synspunktene. Ved kommentarer om konstaterte funn vil det være en nær sammenheng mellom § 3-10 andre ledd og § 3-9 annet punktum.¹¹²

På bakgrunn av mandatet til takstmann og nivå for undersøkelsen vil ikke alle avvik la seg konstatere. Det er derfor nødvendig å fremheve mistanker, tegn, eller symptomer på avvik. For eksempel kan knirk i gulvflaten være et symptom på feil med etasjeskillere. En utforet kjellervegg kan være symptom på høy risiko for fuktskader.¹¹³

4.6.2 Betydning av kjøpers subjektive forutsetninger

Muligheten partene har for å tolke symptomene vil være relevante ved den samlede vurderingen etter § 3-9 annet punktum.¹¹⁴ Er kjøper håndverker, arkitekt eller på annen måte bygningssakkyndig, må han bedømmes strengere enn en alminnelig kjøper, se LA-2009-79194 og LB-2008-56156. At en kjøper er ukyndig har også blitt tillagt vekt i kjøpers disfavør, se LF-

¹¹⁰ Bergsåker (2013) s. 179.

¹¹¹ Anderssen (2008) s. 194 og Bergsåker (2013) s. 179.

¹¹² Rt-2002-1425 s.1430.

¹¹³ Samtaler med Aarnes og Fuglesang.

¹¹⁴ Hauge (2010) s. 281.

2012-49825. Avgjørelsen er tatt etter en vurdering av kjøpers undersøkelsesplikt, jf. § 3-10. Den samme tankegang vil gjøre seg gjeldende for vesentlighetsvurderingen, jf. Bukkeboddommen.

At kjøpers subjektive forutsetninger tillegges vekt er i samsvar med at vesentlighetskravet er en risikobestemmelse. Spørsmålet er hvem av kjøper og selger som er nærmest til å bære risikoen i det konkrete tilfelle. Vanligvis er takstmann – som blir identifisert med selger – nærmere til å tolke symptomene og vurdere risikoen for skjulte feil.¹¹⁵ Hvis kjøper er fagkyndig forskyves denne balansen.

Det er vanskelig å skjønne lagmannsrettens argumentasjon i LF-2012-49825. Kjøper var klar over at drenering og takbelegg måtte skiftes ut. Spørsmålet var om en manglende fuktsperre i yttertaket utgjorde en mangel. Lagmannsretten kom til at kjøper ikke hadde overholdt undersøkelsesplikten etter § 3-10. Byggetekniske mangler knyttet til dampsperre, lufting og isolasjon var ikke kommentert av takstmann. Retten mente dette var overraskende. Det var påfallende at takstmann ikke registrerte svakhetene i yttertaket. At ombygging fra kalde til varme rom ikke ble gjort forskriftsmessig kunne rettens medlemmer se ved å bruke lommelykt under inspeksjon. Det ble likevel lagt avgjørende vekt på at kjøper som bygningskyndig ikke hadde foretatt nærmere undersøkelser. Det kan stilles spørsmålstegn til hvorfor kjøper ble ansett å være nærmere til å oppdage feilene enn takstmann, og derfor selger. Argumentasjonen samsvarer også dårlig med at rapporten skal innebære en trygghet for begge parter, jf. Takstmannsdommen. På bakgrunn av risikopplysningene er det mulig resultatet i saken er ”riktig”. En mer holdbar argumentasjon ville likevel vært å legge større vekt på at det gjennomgående var gitt TG 2 og TG 3.

4.6.3 Konkrete eller klare opplysninger taler for at kjøper har overtatt risikoen

En konkret opplysning om symptomer på avvik kan være at det er for lite fall mot sluk på badet, eller at ventilasjonsrør fra bad er avsluttet på loft. Slike opplysninger gir kjøper et godt grunnlag for budgivningen. Er det varslet at badet må totalrenoveres på grunn av fukt vil kjøper kunne sette av penger til en slik utbedringskostnad. Bukkeboddommen viser at klare og konkrete varsler om negative avvik taler for at risikoen går over på kjøper. Høyesterett kom til at kjøper hadde overtatt risikoen for forhold ved dreneringen i det hele. I salgsoppgaven var det konkrete varsler om synlig skade etter vanninntrenginger fra utsiden. Det ble lagt vekt på

¹¹⁵ Hauge (2010) s. 281.

at både salgsoppgaven, taksten og egenerklæringen ga klare opplysninger om problemer med vanninnsig i underetasjen.¹¹⁶

Hauge viser til at det ved avgjørelsen av kjøpers berettigede forventninger vil kunne ha betydning om de påberopte forhold knytter seg til en konkret risiko som var kjent på avtaletidspunktet.¹¹⁷

Praksis fra lagmannsretten hvor det foreligger boligsalgsrapport tyder også på at konkrete opplysninger om negative avvik taler for at kjøper har overtatt risikoen. Se LH-2007-188096, LF-2012-174632, LA-2007-149363, LA-2008-104863, LG-2012-47491, LH-2013-51017, LA-2007-95989 og LA-2013-73811.

I LH-2007-188096 ga opplysningene i boligsalgsrapporten et konkret varsku om utbedringsbehov. Kjøper fikk ikke prisavslag. I LF-2012-174632 ga rapporten konkret indikasjon på at det var behov for store oppgraderinger. Kjøper nådde ikke frem med krav om prisavslag for påstått mangel i form av råteskade. I LA-2007-149363 var det i boligsalgsrapporten gitt omfattende og konkrete opplysninger om risiko for fukt. Fuktskadene var derfor ikke utenfor det kjøper måtte være forberedt på. LA-2008-104863 var det gitt klare og konkrete varsler om setninger, som kjøper ikke kunne gjøre gjeldende som mangler. I LG-2012-47491 fikk ikke kjøperne prisavslag på grunn av risikoopplysningene i boligsalgsrapport og egenerklæringen. Lagmannsrett la særlig vekt på opplysningene i boligsalgsrapport og konkrete opplysninger om dreneringen. I LH-2013-51017 fikk kjøper ikke prisavslag for svikt i dreneringen. Retten la vekt på de klare opplysningene som var gitt om fare for vanninntrenging langs fjellet. I LA-2007-95989 forelå det konkrete risikoopplysninger i rapporten som gjorde at feil ved etasjeskillerne, vegger i annen etasje, og taket ikke var utenfor det kjøper måtte forvente. I LA-2013-73811 talte konkrete risikoopplysninger i rapporten for at kjøper hadde overtatt risikoen for råteskader. Det var også målt fukt i underetasjen med mulighet for råte i bakenforliggende konstruksjoner.

4.6.4 Generelle eller vage opplysninger taler mot at kjøper har overtatt risikoen

En generell opplysning kan være at en blindkjeller med etasjeskillere i tre generelt sett er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Som kjøper er det vanskelig å forholde seg til slike opplysninger. Med liten informasjon må det avgjøres om det skal foretas videre undersøkelser,

¹¹⁶ Rt-2002-1425 s. 1430.

¹¹⁷ Hauge (2010) s. 280.

hvilke undersøkelser som skal foretas, og om risikoen må tas med i beregningsgrunnlaget når det skal legges inn bud. Hauge påpeker at dersom symptomet fremstår som vagt, og med en rekke mulige årsaker, kan ikke kjøper automatisk anses å ha påtatt seg risikoen også om det viser seg å være den mest alvorlige årsaken som aktualiserer seg.¹¹⁸

Praksis fra lagmannsretten støtter også en slik betraktningssmåte. Er det gitt vage eller generelle opplysninger om symptomer på negative avvik kan det tale for at feil ved eiendommen utgjør et avvik fra det kjøper kan forvente. Se LA-2009-7919, LB-2009-2906 og LA-2012-34022.

I LA-2009-7919 ga rapporten ingen konkrete opplysninger om svekkelser ved bærende konstruksjoner eller ytterveggenes spesielle egenskaper. Det at boligen generelt var gitt negativ omtale negativ omtale med svake og middels kraftige symptomer, ble tillagt liten vekt av lagmannsretten. I LB-2009-2906 fikk kjøper prisavslag for omfattende råteskader. Lagmannsretten la vekt på at boligsalgsrapport ikke ga konkrete opplysninger om risiko for disse råteskadene eller at forholdene burde undersøkes nærmere som tilfelle var i Bukkeboddommen. I LA-2012-34022 talte det mot selger at det ikke var konkrete risikomomenter om eiendommens tilstand i boligsalgsrapporten.

4.6.5 Skillet mellom årsak og konsekvens av symptomet

Opplysningene i boligsalgsrapporten kan omhandle årsak og/eller konsekvenser av symptomer på negative avvik. Forskjellen kan forklares med et eksempel om bruk av klemring fra baderommet. En membran er en slags hinne under badegulvet som skal forhindre fuktskader. Membranen skal festes til sluket. Fremgangsmåten er at klemringen fjernes, membranen legges i sluket, og klemringen settes på igjen. Hvis det ikke finnes klemring og sluket ikke renses vil vannstanden stige. Dette vil føre til at trykket på membranen øker og resultatet kan bli fuktskader. Takstmannen kan se om det finnes klemring. At det ikke finnes klemring vil være et symptom på mulige fuktskader. Hvis det i rapporten kun er opplyst om manglende klemring vil dette være en opplysning om årsaken til eventuelle fuktskader. Takstmannen kan også opplyse om at manglende klemring kan føre til fuktskader på sikt. Dette vil være opplysninger om konsekvensen av symptomet.¹¹⁹

¹¹⁸ Hauge (2010) s. 280-281.

¹¹⁹ Eksempelet er gitt av Aarnes.

Det er en trend i rettspraksis at beskrivelse av konsekvens i større grad vil fritta selger for risiko. Hvis takstmann har gått utover minimumskravet og opplyst om konsekvenser av symptomer på avvik vil dette tale sterkt for at kjøper har overtatt risikoen. Skadene vil ikke være et avvik fra det som kan forventes.

I Bukkeboddommen var det opplyst om vanninntrenging, som er en konsekvens av dårlig drenering. Førstvotende legger vekt på at salgsdokumentene ga ”klare varsler om problemer med vanninnsig”.¹²⁰ Det kan anføres at det er det at opplysningen omhandler konsekvensen av den dårlige dreneringen som gjør at de oppfattes som klare. Dommen kan derfor brukes til inntekt for at klare opplysninger om følger av negative avvik taler for at risikoen er gått over til kjøper.¹²¹ Det er likevel usikkert hvor mye vekt en slik slutning fra dommen kan ha. På bakgrunn av argumentasjonen til Høyesterett fremstår det ikke som viktig at vanninntrenging er en konsekvens av mangelfull drenering.

I LA-2007-149363 var det opplysninger i rapporten om fuktskader i kjelleren, som er en konsekvens av dårlig drenering. Fuktskadene måtte kjøperne være forberedt på. I LF-2012-174632 var boligsalgsrapporten klar på konsekvensen av symptomet når den sa at badet måtte renoveres i sin helhet. Dommene behandlet ovenfor om konkrete opplysninger er på samme linje. I LH-2007-188096, LA-2007-149363 og LH-2013-51017 er det opplyst om konsekvenser av symptomer på avvik, noe kjøperne i stor grad måtte være forberedt på.

Hvis takstmann ikke har påpekt konsekvenser av symptomer på avvik, blir spørsmålet om hvilken rettslig konsekvens dette har. Det kan anføres at kjøper ikke har grunn til å regne med avvik som takstmann ikke har angitt som en mulig konsekvens av symptomet.¹²² Tanken er at det er liten grunn til at kjøper, som forbruker, skal forventes å regne med konsekvensen når ikke takstmann har gjort det i rapporten. Fravær av opplysninger påvirker hva kjøperen har grunn til å regne med.¹²³

Bortsett fra LB-2008-56156 er det vanskelig å finne støtte for at lagmannsretten tillegger manglende angivelse av konsekvens noe relevans.

¹²⁰ Rt-2002-1430 s. 1430.

¹²¹ Dommens konstruerte ratio, se Eckhoff (2001) s. 165.

¹²² Skutvik (2008) s. 20.

¹²³ Bergsåker (2003) s. 163.

I LB-2008-56156 fikk kjøper prisavslag for fuktproblemer i kjelleren. Opplysninger om at drengplater manglet avslutning kunne ikke gi kjøperne anledning til nærmere undersøkelser. Dette er å anse som årsaken til fuktskadene. Det som ga grunnlag for en viss tvil var opplysningene om fukt i kjellerboden, som vil være konsekvensen av at drengplatene manglet avslutning. Lagmannsretten la vekt på at disse opplysningene var svært kortfattede og det var grunn til å tro at de var fikset. Selger antok selv at det var i orden. Opplysningene om konsekvensen var altså ikke klare nok til at risikoen var gått over på kjøper.

For kjøper kan også konsekvensene være påregnelige selv om de ikke er fremhevet i rapporten. Er det opplyst om mangelfull drenering eller manglende membran følger det av alminnelig erfaring at følgen kan bli fuktskader. Anderssen peker på tilfeller hvor skadeårsak er angitt uten at omfanget fremkommer klart. Dersom de senere skader er en påregnelig følge av årsaken, mener han at vesentlighetskravet sjeldent er oppfylt.¹²⁴ Hauge synes å bygge på samme betraktningssmåte, ved at det er tilstrekkelig at det er gitt informasjon om symptomene.¹²⁵

Konklusjonen blir at det er tilstrekkelig å angi symptomet uten en vurdering av konsekvens for å overføre risikoen på kjøper.

4.6.6 Betydning av selgers egenerklæring

Egenerklæringen er et skjema hvor selger skal svare på ulike spørsmål om eiendommen. Erklæringen blir i praksis presentert sammen med boligsalgsrapporten, og legges ved i salgsoppgaven. Selgers opplysninger vil normalt også være gitt til takstmann før han utarbeider boligsalgsrapporten. Opplysninger gitt i egenerklæringen kan være et moment for avgjørelsen om av hva kjøper har grunn til å regne med. Selger kan komme med opplysninger som krever lengre kjennskap til eiendommen. For eksempel kan det opplyses om at det er registrert fukt som ikke er oppdaget dagen takstmannen er på besøk.

Har selger bevisst unnlatt å utfylle egenerklæringen for å holde tilbake opplysninger kan han komme i ansvar etter § 3-7. At egenerklæringen ikke er fylt ut kan også ha betydning for vesentlighetsvurderingen. Dette er typisk aktuelt hvor selger opptrer lojalt, men ikke selv har

¹²⁴ Anderssen (2008) s. 194.

¹²⁵ Hauge (2010) s. 280.

bebodd eiendommen. At egenerklæringen ikke er utfylt kan forsterke behovet for en kritisk gjennomgang fra kjøpers side, se LF-2012-49825.

Er det opplyst om at arbeid er utført av ufaglærte vil dette i seg selv være et symptom på at det kan foreligge feil ved bygningsdelen. Det foretas i rettspraksis en meget konkret ordlydsfortolkning i avgjørelsen om kjøper må forvente ufaglært arbeid, se LA-2012-34022 og LG-2007-147165.

I LG-2007-147165 mente lagmannsretten at opplysninger om arbeid av ”ikke-fagfolk” kun gjaldt badet i underetasjen, og ikke det omtvistede hovedbadet. Her kunne kjøper forvente fagmessig arbeid. I LA-2012-34022 ga ikke opplysninger om egenutførte arbeider grunn til bekymring. Retten la vekt på at det i rapporten var opplyst om ”bygningsmessige” arbeider, og at det var krysset av for ”NEI” i egenerklæringen om det var utført arbeid av ikke bygningskyndige.

Hvis det er opplyst at bygningsdelen er utført av ufaglærte er utgangspunktet at kjøpers forventninger må senkes betraktelig. Det skal mye til før feil og skader er utenfor det kjøper har grunn til å regne med. Dette gjelder særlig på bad, som er teknisk vanskelig å pusse opp og har strenge forskriftskrav.

4.6.7 Betydning av innhold i prospekt

Det fremgår av Kistebakkane at prospektet er relevant for å fastlegge hvilke forventninger kjøper kan ha til eiendommen.¹²⁶ Beskrivelsen i prospektet i den konkrete saken ga likevel kun en beskrivelse av hvordan eiendommen fremsto på overflaten. I Rottedommen hadde heller ikke generelle opplysninger i markedsføringen stor verdi.¹²⁷

Lov om eiendomsmegling av 29. Juni 2007 nr. 73 (heretter eiendomsmeglingsloven) § 6-7 sier at megler skal sørge for at kjøper får informasjon som ”denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen”. Boligsalgsrapporten er som nevnt typisk et vedlegg til salgsoppgaven.¹²⁸ Megler, som profesjonell part, er egnet til å lese en rapport og trekke

¹²⁶ Rt-2010-103 avsnitt 55.

¹²⁷ Rt-2008-963 avsnitt 30.

¹²⁸ Om hva som er salgsoppgave og vedlegg til salgsoppgave, se NOU 2006:1 s. 120.

frem det sentrale i denne.¹²⁹ Sentrale opplysninger i boligsalg rapporten som kjøper har grunn til å regne med å få er derfor pålagt å være med i selve prospektet, og ikke kun i vedleggene. Begrunnelsen er at det kan være vanskelig for potensielle budgivere å tilegne seg informasjonen i vedleggene.¹³⁰

Hvis viktige symptomer ikke er fremhevet i prospektet kan det anføres at dette taler mot at avviket er noe kjøper har grunn til å regne med etter avhendingsloven § 3-9. Tankegangen er at hvis ikke megler har ansett symptomer på avvik for noe kjøper har grunn til å regne med å få etter eiendomslingsloven § 6-7, er det heller dette ikke noe kjøper har grunn til å regne med etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Denne vurderingen vil først og fremst komme på spissen i et tvilstilfelle hvor det foreligger uklare formuleringer. Resonnementet er i liten grad drøftet eller anført i rettspraksis. Etter min mening er det også usikkert hvor mye vekt en slik betraktning kan ha. Før et så viktig kjøp som fast eiendom må det kunne forventes at kjøper bruker tid på å sette seg inn i de ulike risikoopplysningene som finnes i rapporten.

4.7 Oppfordring til kjøper om nærmere undersøkelser.

4.7.1 Innledning

Kjøper kan få ulike oppfordringer om å foreta nærmere undersøkelser, typisk i prospektet. Takstmannen nøyer seg med å angi at en bygningsdel bør undersøkes nærmere, uten å peke på hvem som bør foreta denne. Det kan være rasjonelle grunner til å gi slik oppfordring. Hvis kjøper skal bytte kjøkken eller bad er det unødvendig med en grundig undersøkelse av bygningsdelen. Det kan derfor være hensiktsmessig at kjøper undersøker nærmere hvis han synes det er nødvendig.

Etter § 3-10 første ledd kan ikke kjøperen gjøre gjeldende som mangel noe kjøper "kjente eller måtte kjenne til" ved avtaleinngåelsen. Etter § 3-10 andre ledd kan ikke kjøper gjøre gjeldende det som er undersøkt før avtalen. Hvis kjøper uten rimelig grunn har latt være å følge oppfordring om undersøkelse, kan han heller ikke gjøre gjeldende som mangel det en

¹²⁹ NOU 2006:1 s. 120.

¹³⁰ NOU 2006:1 s. 120.

slik undersøkelse ville avdekket. Er ikke undersøkelsesplikten etter § 3-10 fulgt vil kjøper som utgangspunkt være avskåret fra å gjøre avvikene gjeldende etter § 3-9. En slik avskjæring forutsetter etter § 3-10 tredje ledd at selger har opprettholdt sin opplysningsplikt etter § 3-7.¹³¹

Bukkeboddommen er igjen sentral for problemstillingen. Dommen viser at kjøpers forhold også er et moment i vesentlighetsvurderingen. Betydningen av kjøpers manglende undersøkelse ble behandlet som et spørsmål under § 3-9 annet punktum. Førstvoterende hadde ikke behov for å gå inn på hva som ville følge av lovens § 3-10.¹³²

Avgjørende for resultatet var dels at selger i salgsdokumentene har gitt klare opplysninger om problemer med vanninnsig og dels oppfordringen kjøper hadde fått om å innhente tilstandsrapport eller foreta lignende undersøkelser på bakgrunn av opplysningene.¹³³ Det var flere steder gitt oppfordring om at kjøper på grunn av problemene burde foreta nærmere undersøkelser.¹³⁴ I salgsoppgaven var det to steder gitt oppfordring til mulige kjøpere om å besiktige eiendommen. Høyesterett gjengir en av oppfordringene:

”Viktig

*Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen godt, og gjerne sammen med sakkyndig”.*¹³⁵

I takstskjemaet var det krysset av for at tilstandsrapport var nødvendig, med begrunnelsen at det var observert vann- og fuktskade på vegger i underetasjen.¹³⁶ Vanninntrengingen var i tillegg synlig ved de to besiktigelsene kjøperne deltok i før de la inn bud. Selgers representanter gjengav muntlig oppfordringen til kjøperne om å få foretatt undersøkelser. Høyesterett

¹³¹ Det sies gjerne at selgers opplysningsplikt går foran kjøperens undersøkelsesplikt, se Bergsåker (2013) s. 371.

¹³² Rt-2002-1425 s. 1429.

¹³³ Rt-2002-1425 s. 1430.

¹³⁴ Rt-2002-1425 s. 1430.

¹³⁵ Rt-2002-1425 s. 1430.

¹³⁶ Rt-2002-1425 s. 1430.

mente opplysningene i salgsdokumentene ga kjøper ”grunn til bekymring”.¹³⁷ Når kjøper ikke innhentet tilstandsrapport eller lignende, måtte de selv bære risikoen for at feilene viste seg å være en del mer omfattende enn de hadde antatt.

Bukkeboddommen viser at når vi befinner oss utenfor § 3-10 er kjøpers forhold kun et moment i vurderingen, og ikke avgjørende for utfallet av tvisten.¹³⁸ Fra dommen kan det sluttet at kjøper overtar risikoen for skjulte feil hvis det blir gitt oppfordringer til kjøper om undersøkelser sammenholdt med konkrete opplysninger i salgsdokumentene som gir kjøper grunn til bekymring. Opplysningene i saken var klare og konkrete, men selve oppfordringen til kjøper var forholdsvis generell. Oppfordringen spesifiserte ikke hvilken bygningsdel som måtte undersøkes nærmere. Som Syrstad påpeker må det ut i fra dommen ”kunne hevdes at det ikke skal så mye til av konkrete opplysninger om risiko for skjulte feil før kjøper må anses for å ha påtatt seg en undersøkelsesrisiko”.¹³⁹

I Rottedommen ble ikke kjøpers manglende inspeksjon tillagt stor vekt etter § 3-9 annet punktum.¹⁴⁰ Det fremgikk av takstdokumentet at krypkjelleren ikke var inspisert av takstmann. Høyesterett mente lagmannsretten hadde lagt for stor vekt på kjøpers manglende inspeksjon. Førstvoterende uttaler at:

*“Bemerkningen i taksten ga etter mitt syn ikke noen indikasjon på at det var spesiell grunn til å være bekymret for krypkjelleren. Saken står – slik jeg ser det – i en annen stilling enn saken i Rt-2002-1425. Jeg tilføyer at det ikke ville vært mulig å foreta en inspeksjon av krypkjelleren uten å foreta et inngrep i bygningskroppen”.*¹⁴¹

Rottedommen viser at generelle oppfordringer om undersøkelser neppe har særlig vekt, siden dette ikke i seg selv vil gi kjøper noen grunn til bekymring. Oppfordringen om undersøkelser må ”kombineres” med konkrete opplysninger om avvik for å gi kjøper grunn til bekymring.

¹³⁷ Rt-2002-1425 s. 1430.

¹³⁸ Anderssen (2008) s. 197 har samme betraktningmåte.

¹³⁹ Syrstad (2005) s. 91.

¹⁴⁰ Rt-2008-963 avsnitt 35.

¹⁴¹ Rt-2008-963 avsnitt 35.

Rottedommen fremhever også som moment hvorvidt ytterligere undersøkelser vil være kre- vende for kjøper.

Hauge mener at Rottedommen først og fremst gir grunnlag for å tillegge kjøper risiko for manglende undersøkelser i tilfeller hvor det foreligger symptomer på skjulte feil, i alle fall dersom det kreves mer omfattende undersøkelser for å avklare symptomets årsak.¹⁴² Dette virker som en fornuftig presisering siden det ofte er symptomer på skjulte feil som er egnet til å gi kjøper grunn til bekymring. Hauge påpeker at det likevel ikke er slik at enhver opplysning om symptomer utelukker mangel dersom kjøper ikke undersøker nærmere.¹⁴³ Dette synes å være helt på linje med behandlingen om symptomer på negative avvik tidligere i oppgaven. Det blir der påpekt at opplysningene som utgangspunkt må være konkrete for at kjøper har overtatt risikoen. Dette illustrerer også at momentene fremhevet i oppgaven i stor grad må sees i sammenheng.

4.7.2 Oppfordring om undersøkelser når det foreligger boligsalgsrapport

Den rettslige problemstillingen blir hvilken betydning oppfordringer til kjøper om nærmere undersøkelser har når det allerede foreligger en boligsalgsrapport. I Bukkeboddommen var poenget at det ikke ble innhentet en tilstandsrapport etter oppfordring fra selger. Spørsmålet blir om det kan kreves at kjøper foretar selvstendige undersøkelser som går lenger enn rappor- ten.

Selv med boligsalgsrapport kan en oppfordring om undersøkelse føre til at kjøper har overtatt risikoen for feil ved eiendommen. Dette gjelder særlig når oppfordringen kombineres med konkrete opplysninger om mistanker om avvik, og kjøper har hatt god tid til undersøkelser. Se LG-2012-47491, LA-2010-89879, LA-2008-104863, LA-2009-106623 og LF-2010-110746.

LG-2012-47491 viser samme problemstilling som Bukkeboddommen – men med boligsalgsrapport. Både de konkrete opplysningene om dreneringen og opplysningen om dreneringens levetid representerer en sterk opp- fordring til kjøperne om å foreta nærmere undersøkelser. Kjøper hadde også god tid til å foreta nødvendige un- dersøkelser av boligens drenering. I LA-2010-89879 legges det vekt på at kjøper ikke bestilte ytterligere under-

¹⁴² Hauge (2010) s. 282.

¹⁴³ Hauge (2010) s. 280.

søkelser på nivå 2 eller 3. Det var i boligsalgsrapporten gitt signaler om at taket var en risiko, og at dette burde overvåkes fortløpende. Det legges også vekt på at kjøper ikke var under tidspress i forbindelse med en budrunde. Boligsalgsrapporten og salgsprospektet ga klare oppfordringer til å foreta nærmere undersøkelser av grunnforholdene i LA-2008-104863. Kjøper hadde også fått opplyst av sin revisor at huset omtrent sto i en gjørmesuppe. Kjøper hadde derfor overtatt risikoen for feilene. I LA-2009-106623 var forutsetningen i boligsalgsrapporten om membran som fungerer tilfredsstillende for å unngå fuktproblemer egnet til å foranledige ytterligere undersøkelser fra kjøpers side. Kjøper hadde overtatt risikoen. LF-2010-110746 er omtalt ovenfor under behandling om negative avvik. Mugglukten i kjelleren var et varsko som gjorde at dårlig drenering ikke ga rett til prisavslag. Sentralt for kjøpers forhold er at det etter lagmannsrettens syn talte mot kjøper at han ikke hadde fulgt oppfordring om undersøkelse.

Hvis nærmere undersøkelser av kjøper vil være særlig omfattende eller tidkrevende, eller kjøper er i en hektisk budrunde, taler dette for at risikoen forblir hos selger. Lagmannsretten anvender tankegangen fra Rottedommen for tilfeller med boligsalgsrapport. Se LB-2008-56156, LB-2009-28420 og LF-2011-126996.

I LB-2008-56156 la retten vekt på at kjøper ved en undersøkelse måtte ha foretatt utvendige gravearbeider, noe som vanskelig kan kreves. Lagmannsretten var ikke enig i selgers anførsel om at saken hadde likheter til Bukkeboddommen. Det var ikke gitt klare opplysninger før salget slik at kjøper hadde slik grunn til bekymring. LB-2009-28420 følger samme argumentasjonsmønster. En meningsfull inngripen fra kjøper side ville blitt svært inngripende, muligens også omfattende og kostbar. Det samme gjelder den tidligere nevnte dommen om borebilene i LF-2011-126996. Lagmannsretten legger vekt på at det var gitt en standardisert oppfordring, og at det ikke kan forventes at kjøper i en hektisk budfase åpner byggets overflater. Det var også usikkert om dette ville bli tillatt av selger.

Etter dette kan følgende retningslinjer trekkes for oppfordringer om undersøkelse når det allerede foreligger en boligsalgsrapport: Alle former for oppfordring er relevante, men hvor klar og konkret den er vil kunne ha betydning for vesentlighetsvurderingen.¹⁴⁴ Generelle oppfordringer om nærmere undersøkelser har neppe særlig vekt. Dette gjelder spesielt hvis det ikke fremkommer noen risikomomenter i boligsalgsrapporten. Hvis undersøkelsene vil være tidkrevende, ressurskrevende, eller inngripende taler dette for at kjøper ikke trenger foreta en nærmere undersøkelse. Det samme gjelder hvis kjøper er midt i en hektisk budrunde. Hvis det foreligger klare oppfordringer om undersøkelser kombinert med at kjøper har hatt god tid til å foreta undersøkelser taler dette for at kjøper har overtatt risikoen for skjulte feil og mangler.

¹⁴⁴ Anderssen (2008) s. 198.

4.7.3 Vurdering av dagens rettstilstand

I Bukkeboddommen var det klare varsler til kjøper om negative avvik og gjentatte oppfordringer om å foreta ytterligere undersøkelser. Dommen har blitt påberopt av selgers side i en rekke saker etterpå. Anderssen omtaler dommen som ”Norges mest misbrukte dom” når ”selgere og eierskifteforsikringsselskaper har tatt den til inntekt for at enhver marginal risikoopplysning tilsier ansvarsfrihet”.¹⁴⁵

De lege ferenda kan det stilles spørsmål ved om det bør kreves at kjøper foretar ytterligere undersøkelser når det allerede foreligger boligsalgsrapport.

I forarbeidene til § 3-10 påpekes det at selgeren ikke kan gjøre kjøperen forpliktet til spesielle typer undersøkning. Forbruker bør ikke kunne kreves å ha plikt til undersøkning som krever sakkyndig hjelp.¹⁴⁶ Å kreve undersøkelser som går utover boligsalgsrapporten vil samsvare dårlig med lovgiverviljen.

Hele takstlovutvalget påpeker at den bygningsstrykkyndige bør være forsiktig med å innta forbehold om at en bygningsdel bør undersøkes nærmere.¹⁴⁷ Begrunnelsen er blant annet at det gjør det vanskeligere for kjøper å vinne frem med krav mot eierforsikringsselskaper.¹⁴⁸ Etter min mening er ikke uttalelsen helt treffende. Takstmann vil ofte ha et legitimt behov for å innta slike forbehold. Takstmannens erfaring kan tilsi at grundigere undersøkelser er nødvendig. Det vil være unaturlig ikke å påpeke dette. Om takstmann skal innta forbehold er slik jeg ser det en annen problemstilling enn om det er kjøper som skal stå for de videre undersøkelsene.

Slike undersøkelser vil også være praktisk vanskelig å få til for kjøper. Det må gjøres inngrep i bygningsmassen eller gravearbeider på selgers eiendom. Dette er svært unaturlig. Dagens rettstilstand krever at kjøper hver for seg skal foreta slike undersøkelser. Dette kan i teorien

¹⁴⁵ Anderssen (2010) s. 114.

¹⁴⁶ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 94.

¹⁴⁷ NOU 2009:6 s. 58.

¹⁴⁸ NOU 2009:6 s. 58.

føre til at flere potensielle budgivere må foreta selvstendig gravearbeid på selgers eiendom for å sikre seg etter avhendingsloven.¹⁴⁹ Det er også et praktisk problem i at det ikke er tid til å foreta slike undersøkelser. En interessent som ønsker å sikre seg best mulig vil lett bli utkonkurrert i en budrunde.

Etter min mening bør kjøper som utgangspunkt ikke forventes å foreta nærmere undersøkelser når det foreligger en boligsalgsrapport. Formålet bak bruken av boligsalgsrapporter er at relevant informasjon skal være kjent på forhånd, og at den skal skape trygghet for begge parter. Fokuset bør være at takstmann fremhever den informasjonen som er nødvendig forut for avtaleinngåelsen. En annen fordel vil være at forskjellige budgivere avgir bud med mest mulig lik informasjon om eiendommen.¹⁵⁰

¹⁴⁹ Poenget blir også fremhevet av Bergsåker (2013) s. 199 fotnote 249.

¹⁵⁰ Bergsåker (2013) s. 199 fotnote 251.

5 Hvilke endringer er egnet til å redusere tvistenivået?

5.1 Innledning

Forbrukerrådet har gitt uttrykk for at en obligatorisk boligsalgsrapport vil fjerne nærmest all konflikt ved eiendomssalg.¹⁵¹ Gjennomgangen ovenfor viser et stort omfang av tvister selv om det foreligger en slik rapport. Forbrukerrådets uttalelser fremstår derfor som unyanserte.

En god og grundig boligsalgsrapport vil likevel være egnet til å forebygge tvister. For å oppnå avhendingslovens mål om å hindre rettstvister bør selve rapporten forbedres. Til illustrasjon kan det vises til uttalelsene i tidligere nevnte LA-2010-125043, hvor lagmannsretten bemerker at større grundighet og presisjon i boligsalgsrapportene vil være et viktig bidrag til prosessreduksjon.

Som nevnt utarbeides det en ny boligsalgsrapport basert på NS3600. Det nøyaktige innholdet i rapporten er ikke fastlagt, men målet er at den langt på vei skal følge NS3600.¹⁵² Problemtillingen videre blir derfor om endringer basert på NS3600 vil være egnet til å redusere tvistefrekvensen. Ved gjennomgåelsen av praksis ovenfor er det noen årsaker til konflikt som kan trekkes frem. Det er naturlig å ta utgangspunkt i disse årsakene.

5.2 Er endringer i NS3600 egnet til å redusere tvistenivået?

5.2.1 Undersøkelsesnivå

Undersøkelsesnivå 1 er ofte ikke tilstrekkelig for å avdekke feil på typiske risikoområder. Som vist har lagmannsretten i flere saker lagt vekt på at boligsalgsrapport kun har undersøkelsesnivå 1 som et moment mot kjøper. Dette vil si at kjøper har for høye forventninger til hva som blir avdekket av takstmannen. Siden det i dag ikke blir foretatt grundige undersøkelser på bad, kjeller og andre risikokonstruksjoner kan det føre til negative overraskelser.

¹⁵¹ http://www.aftenposten.no/bolig/Stor-okning-i-klagesaker-ved-boligkjop-6988483.html#.UmrUpma_w18
[sitert 16.11.2013].

¹⁵² Samtale med Anderssen.

Dette poenget blir også fremhevet av fire medlemmer i NOU 2009:6. Medlemmene ønsker å gå videre enn nivå 1 på områder som normalt sett er utsatt for vann og fukt, innenfor en realistisk kostnadsramme. Flertallet tar utgangspunkt i samme undersøkelsesnivå som dagens rapport.¹⁵³

Utgangspunktet i NS3600 er samme undersøkelsesnivå, men det er større endringer for hvordan risikokonstruksjoner skal undersøkes. Tilstandsanalysen skal utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter, og registreringer.¹⁵⁴ NS3600 er i det hele mer systematisk og det skal tas langt flere prøver.¹⁵⁵ Undersøkelsen på badet bærer for eksempel preg av at det i dag finnes bedre verktøy til å avdekke fuktproblematikk.¹⁵⁶ Undersøkelsesmetoden i NS3600 med flere sjekkpunkter og mer systematisk undersøkelse mener jeg vil være bedre egnet til å avdekke feil og skader. En ny boligsalgsrapport basert på NS3600 vil derfor være bedre egnet til å redusere tvistenivået enn dagens rapport.

5.2.2 Risikoopplysninger.

Kjøper og selger har i dag ofte ulik oppfatning av hvilke risikoopplysninger som følger av boligsalgsrapporten. Dette kan være uenighet om språklige formuleringer slik som oppgradering, rehabilitering, vedlikehold, og modernisering. Også vurderingene takstmann gir under de ulike rubrikkene kan være gjenstand for ulik tolkning.

NS3600 bruker konsekvent ”tiltak” som en fellesbetegnelse for omfang av arbeider for å lukke avvik.¹⁵⁷ Dette er en bevisst endring for å unngå ulik tolkning av begrepene ovenfor. I den nye rapporten vil ikke takstmann selv i like stor grad skrive inn skjønnsmessig tekst om vurderinger, men bruke et system med automatisk tekst som plottes inn. Dette vil føre til mindre bruk av forskjellig ord og uttrykk som er gjenstand for ulik tolkning. Dette synes å være en god endring og vil hindre flere tvister hvor det er uenighet om språkbruken.

¹⁵³ NOU 2009:6 s. 45-46.

¹⁵⁴ NS 3600 nummer 10.

¹⁵⁵ NS3600 Tabell C.1. nummer 1.6, 1.7 og 1.8.

¹⁵⁶ Samtale med Aarnes.

¹⁵⁷ NS3600 nummer 3.13.

En praktisk årsak til konflikt er at kjøper og selger er uenige om hvilken risiko som ligger i tilstandsgradene. I den nye rapporten vil tilstandsgrader bli brukt i samsvar med antatte utbedringskostnader. For kjøper vil det bli lettere å forutberegne avvik ved eiendommen og hvilke utbedringer som må gjøres. Brukes oppgavens terminologi vil dette være en endring i retning av større angivelse av virkning eller konsekvens av symptomet.

Endringene er i samsvar med NOU 2009:6 som fremhever at det for kjøper er nyttig med en verdsetting av utbedringskostnader.¹⁵⁸ Utvalget fremhever at utbedringskostnadene må fremheves innenfor en temmelig rommelig margin.¹⁵⁹ Et medlem var imot en slik løsning. Hun mente en angivelse av utbedringskostnader ville bli svært vanskelig å få til i forkant av salget. Det er også noe usikkert om utbedringskostnader kun skal angi normalt vedlikehold, eller angi kostnader som setter eiendommen i like god stand som dagens referansenivå.

De generelle levetidsbetraktningene i dagens rapport blir borte og erstattet av gjenværende brukstid.¹⁶⁰ Den nye boligsalgsrapporten vil på dette punktet gå lenger enn anbefalingen i NOU 2009:6.¹⁶¹ Endringen vil gi kjøper gode muligheter til å sette seg inn i gjenværende brukstid.

5.2.3 Ny boligsalgsrapport – nye grunnlag for tvister?

Den nye boligsalgsrapporten vil være mer omfattende og mer konkret. Som utgangspunkt vil dette føre til forebygging av konflikt. Likevel vil økt informasjonsmengde gi muligheter for nye feilkilder, nye årsaker til konflikt og nye problemstillinger. Det er endringer som kommer i den nye rapporten etter min mening kan skape grunnlag for nye tvister.¹⁶² Det skal derfor gis noen vurderinger av om hva som kan bli tema i årene fremover.

¹⁵⁸ NOU 2009:6 s. 59.

¹⁵⁹ NOU 2009:6 s. 59.

¹⁶⁰ Se NS3600 nummer 3.12.

¹⁶¹ Utvalget anbefaler en mellomløsning hvor det angis generelle levetidsbetraktninger korrigert ut i fra lokale forhold, se NOU 2009:6 s. 59.

¹⁶² Som nevnt er ikke det helt fastlagt hvordan en ny rapport skal se ut.

Siden utbedringskostnadene skal angis blir det spørsmål hva som skjer når faktiske utbedringskostnader overstiger det angitte i rapporten.¹⁶³ I Bukkeboddommen måtte kjøperne akseptere at feilene viste seg å være en del mer omfattende enn de hadde antatt. Det kan derfor anføres at risikoen for at utbedringskostnadene overstiger det antatte ligger på kjøper. Når det allerede er kunnskap om at det må foretas utbedringer, vil det etter denne betraktningen være kjøpers risiko om kostnadene blir høyere.

I Bukkeboddommen var en av grunnene til at kjøperne måtte akseptere mer omfattende feil at det ikke var innhentet tilstandsrapport, og derfor forelå lite informasjon over antatte kostnader. Med en ny og grundig boligsalgsrapport kan ikke denne tankegangen ha særlig vekt. Kjøper vil ha mer eller mindre berettigede forventninger om at antatte utbedringskostnader i stor grad vil samsvare med virkeligheten.

Angivelsen av utbedringskostnader angis innen et rommelig skjønn, og siden undersøkelsen fortsatt er på nivå 1, kan ikke større faktiske kostnader i seg selv være avvik fra det kjøper berettiget kan forvente. Kjøper må i stor grad akseptere at utbedringskostnader overstiger det angitte. På den annen side vil det være en "smerteterskel" hvor faktiske utbedringskostnader vil være utenfor det kjøper har grunn til å regne med. Når de faktiske utbedringskostnadene er utenfor det kjøper har grunn til å regne med blir neste spørsmål om dette avviket er vesentlig. Dette kan gi grunnlag for interessante vurderinger i fremtiden. Fra selgers side vil det bli anført at ikke hele beløpet mellom antatte og faktiske kostnader er et avvik, og derfor ikke vil være relevant for en nærmere vesentlighetsvurdering.

Et eksempel kan illustrere denne problemstillingen. En eiendom er solgt for 5 millioner med antatte utbedringskostnader på kr. 400 000 - 600 000. De faktiske utbedringskostnadene er på 1 million. Kjøper vil ikke kunne ta med hele summen med i vurderingen, da det er opplyst om utbedringskostnader på opp til kr 600 000. Det er også mulig at kostnader kr. 800 000 vil være innenfor det kjøper har grunn til å regne med, siden rapporten bygger på undersøkelsesnivå 1. Kjøper må akseptere at faktiske kostnader er høyere enn de antatte uten at dette er et avvik. Selger vil derfor anføre at det kun er et avvik på kr. 200 000 som er relevant for en

¹⁶³ NOU 2009:6 s. 59.

nærmere vesentlighetsvurdering. Med dagens rettstilstand må det sterke kvalitative momenter til for at kjøper skal nå frem med krav om prisavslag.

Min vurdering er at vi vil se mange saker om denne problemstillingen, og at terskelen for at det foreligger mangel fortsatt vil være høy. Det blir interessant å se hvordan en situasjon som nevnt ovenfor blir løst i rettspraksis.

Det samme poenget kan gjelde forventet gjenbrukstid. Som nevnt vil den nye rapporten angi gjenværende brukstid istedenfor dagens generelle levetidsbetraktninger. Et medlem av takstlovutvalget fremhevet at en slik endring kan gi grunnlag for en høyere prosessvilje.¹⁶⁴ Som nevnt tidligere er det en tendens i rettspraksis at kjøper har overtatt risikoen for bygningsdeler hvor forventet levetid er brukt opp. Dette bidrar til å hindre tvister. Det er godt mulig at forventet gjenbrukstid vil gi et mer riktig bilde av forventningsnivået, men det vil også være gjenstand for konflikter.

Det kan også trekkes frem andre endringer i den nye boligsalgsrapporten. Bygningsdelens total karakter kan ikke være bedre enn dårligste karakter på et av sjekkpunktene. Et lite punkt på badet med en utbedringskostnad på kr. 1000 vil gjøre at badet som helhet får TG 3. Utbedringskostnadene av TG 3 vil summeres opp samlet sett, slik at kjøper ikke har mulighet til å se at det kun er 1000 kr som trengs å skiftes på badet. En annen endring i ny boligsalgsrapport er at bad uten nødvendig dokumentasjon automatisk vil få TG 2. Dette er isolert sett en god tanke. Arbeid med bad er komplisert som helst skal gjøres av fagkyndige. Kjøpers forventninger må med rette nedjusteres når badet ikke har tilstrekkelig dokumentasjon. Men, hvis det blir en normaltilstand at badet ikke har dokumentasjon vil det gå inflasjon i TG 2, og denne vil kanskje miste sin betydning som en advarsel til kjøper.

Et slikt system nevnt ovenfor kan gi kjøper en mer pessimistisk forventning enn de faktiske forhold tilsier. Dette er imidlertid ikke i seg selv egnet som grunnlag for konflikt. Som vist i praksis blir det oftest konflikt når kjøper har for optimistiske forventninger.

¹⁶⁴ NOU 2009:6 s. 58.

5.3 Andre endringer egnet til å redusere tvistenivå.

5.3.1 Opphevelse av identifikasjonen mellom selger og takstmann?

Som nevnt er identifikasjon mellom selger og takstmann en sentral forutsetning for oppgaven. Problemstillingen i det følgende blir om identifikasjon mellom selger og takstmann bør oppheves.

I NOU 2009:6 går flertallet inn for å oppheve identifikasjonen mellom selger og takstmann. Dette kombineres med en løsning hvor bruk av tilstandsrapport har kontraktsrettslige virkninger for kjøper og selger. Kort fortalt vil opplysningsplikten til selger omfatte de forhold som burde ha kommet frem ved en tilstandsrapport.¹⁶⁵ Samtidig vil feil i rapporten være takstmannens ansvar. Flertallet peker på at bruken av takstmenn skiller seg en del fra andre situasjoner der selgeren benytter kontraktsmedhjelpere.¹⁶⁶ Den bygningssakyndige, takstmann, skal ivareta både kjøper og selgers behov for mest mulig informasjon om eiendommen. Flertallet mener derfor det er mindre betenkelig at identifikasjonen oppheves.

Bergsåker mener resultatet i Takstmannsdommen burde vært i favør av selger.¹⁶⁷ Kjøper vil være tilstrekkelig ivaretatt gjennom erstatningskrav mot den forsømmelige takstmann.¹⁶⁸ At selger ikke ble identifisert med takstmann kombinert med at det i Bukkeboddommen ikke hadde blitt pålagt kjøper å innhente tilstandsrapport mener han hadde vært sunnere for bolighandelen i Norge.¹⁶⁹

En grundig boligsalgsrapport vil påpeke en rekke negative forhold ved eiendommen. Dette kan oppleves negativt for selger. I tillegg svarer selger for feil takstmann har gjort i utarbeidelse av rapporten. Dagens situasjon er at takstmenn i liten grad blir ansvarliggjort for mang-

¹⁶⁵ NOU 2009:6 s. 31.

¹⁶⁶ NOU 2009:6 s. 31.

¹⁶⁷ Bergsåker (2013) s. 199.

¹⁶⁸ Bergsåker (2013) s. 199 fotnote 252.

¹⁶⁹ Bergsåker (2013) s. 199.

elfulle tilstandsrapporter.¹⁷⁰ Opphevelse av identifikasjonen kan motivere takstmenn til å være særlig grundige i sine undersøkelser.

Ved opphevelse av identifikasjon kan selger i realiteten slippe å gi fra seg et prisavslagskrav.¹⁷¹ Hvis kjøper må gå på takstmann kan det sees slik at selger får en tilfeldig gevinst. Dette kan føre til at selger ikke gir uttømmende opplysninger om boligen til megler, takstmann og kjøper. Selger har fortsatt en stor rolle med utarbeidelse av rapporten. Skader som er tildekket er vanskelig å oppdage for takstmann.

Selv med ny boligsalg rapport vil det være feil som er skjulte og som ikke kan oppdages. I praksis vil det kunne bli en vanskelig grensdragning mellom hva som er feil i rapporten og hva som er skjulte feil på eiendommen. For kjøper vil det da være en usikkerhet hvor kravet skal rettes. Resultatet kan bli at kjøper først gå på takstmann. Hvis ikke kjøper får medhold i at takstmann har gjort feil må han gå på selger med krav om prisavslag. I mellomtiden kan reklamasjonsfristen være gått ut.

Flertallet i takstlovutvalget peker på at takstmannen skal ivareta samfunnets behov for informasjon, og det derfor ikke er betenkelig å fjerne identifikasjonen. Med en slik tankegang kan det spørres om identifikasjonen mellom selger og megler også bør fjernes. Eiendomsmeglere skal også ivareta både selger og kjøpers behov. Etter eiendomsmeglingsloven § 1-1 er formålet å legge til rette for at omsetning ved bruk av mellommann skjer på en sikker måte, og å legge til rette for at både kjøper og selger mottar ”uhildet” bistand. Opphevelse av identifikasjon mellom selger og megler er neppe ønskelig.

Opphevelse av identifikasjon mellom selger og takstmann vil innebære et brudd med prinsippet om at selger har ansvar for sine kontraktsmedhjelpere. Dette er i Norge et sentralt kontraktsrettslig prinsipp.¹⁷² Som mindretallet peker på er det selger som engasjerer og betaler

¹⁷⁰ Se likevel Rt-2008-1078 hvor et eierskifteselskap kunne plassere det endelige økonomiske ansvar hos takstmann.

¹⁷¹ NOU 2009:6 s. 32-33.

¹⁷² Rt-2001-369, Hagstrøm (2011) s. 165-166.

takstmannen.¹⁷³ En grundig rapport vil ofte være i selgers interesse. Den vil forskyve risiko over på kjøper.

Det er forskjellige hensyn som gjør seg gjeldende og gode argumenter for begge synspunkter. Dissensen i takstlovutvalget illustrerer dette. Opphevelse av identifikasjonen kan virke prosessdempende på avhendingslovens område. Likevel vil det være betenkelig å bryte med et sentralt kontraktsrettslig prinsipp om at selger har ansvar for sine kontraktsmedhjelpere. Oppheves identifikasjonen mellom selger og takstmann åpnes det også for vanskelige grensedragninger i fremtiden. Spørsmålet kan bli hvordan identifikasjonsspørsmål skal løses ved andre yrkesgrupper som gjør en jobb for selger. I et større perspektiv er det ikke sikkert at opphevelse av identifikasjon mellom selger og takstmann er den beste løsningen.

5.3.2 Endringer i fremleggelse av salgsoppgaven

Ved utarbeidelsen av ny boligsalg rapport blir det lagt ned mye arbeid for at den skal være lett å sette seg inn i.¹⁷⁴ Likevel vil den inneholde mye informasjon som det forventes at kjøper setter seg inn i. For å sikre at kjøper har tid og mulighet til å sette seg inn i denne, og andre opplysninger i salgsoppgaven, kan ulike tiltak diskuteres. Hensynet til at kjøper skal ha tid til å sette seg inn i opplysningene blir ivaretatt gjennom den nye bransjenormen for markedsføring av salg av boliger.¹⁷⁵ Den oppdaterte bransjenormen trer i kraft 1. januar 2014. Blant de største endringene er at salgsoppgaven med vedlegg skal ligge nedlastbar på nettet senest 48 timer før visning. Dette er etter min mening en god endring. Kjøper får tid til å gjøre forberedelser, generelle undersøkelser og mulighet til å konsultere fagkyndig ved behov.

5.3.3 Organisering av takstmenn

En ny bransjeavtale mellom EFF, NTF, og NITO takst etablerer en ordning hvor forbruker velger takstmann selv i motsetning til dagens ordning hvor eiendomsmegler i stor grad gjør

¹⁷³ NOU 2009:6 s. 32-33.

¹⁷⁴ I en undersøkelse utført av Sintef visste majoriteten ikke om det forelå en rapport i deres siste bolighandel.

¹⁷⁵ <http://www.forbrukerombudet.no/2013/11/lanserer-ny-bransjenorm-for-markedsfoering-av-bolig> [sitert 16.11.2013].

dette.¹⁷⁶ En større grad av uavhengighet mellom megler og takstmann synes godt egnet til å sikre pålitelig informasjon.¹⁷⁷

Etter arbeidet med oppgaven er det min erfaring at det er stor forskjell i kvalitet på takstmenn og også på selve rapportene.¹⁷⁸ Organisering av takstmenn er hovedsakelig som enkeltmannsforetak. Et forslag for å bedre kvaliteten på rapportene kan være og i større grad organisere takstmenn i foretak slik som aksjeselskap.¹⁷⁹ Tanken er at et større fagmiljø vil legge til rette for faglig utvikling. For å gi incentiver til en slik organisering kan det utarbeides krav om en foretaksbasert autorisasjon.¹⁸⁰ Dette vil føre til at autorisasjonsmyndigheter kan vurdere hele foretakets organisasjon. En slik organisering vil ligne mer på dagens meglerforetak, hvor det finnes en ansvarlig for oppdraget, se eiendomsmeglingsloven § 6-2.

Det er likevel forskjeller mellom takstmenn og eiendomsmeglers oppdrag. Feilvurderingene under befaring kan vanskelig rettes opp i ettertid. Hvis det utarbeides en løsning som vil sikre en god gjennomføring av befaringen, kan krav om en foretaksbasert autorisasjon være egnet til å oppnå en annen organisering av takstbransjen i Norge. Dette kan igjen føre til sterkere fagmiljøer, bedre kvalitet på arbeidet, og sammen med en bedre boligsalgsrapport – færre tvister.

5.4 Konklusjoner

På bakgrunn av gjennomgangen i oppgaven kan jeg med forholdsvis stor sikkerhet si at den nye rapporten vil være egnet til å redusere tvistenivået på de områdene hvor det tradisjonelt har vært konflikter. Et stort materiale med praksis er gjennomgått, og gir et visst bilde på årsaken til konflikter i dag. Endringene i NS3600 synes godt egnet til å redusere konfliktnivået. Det må anbefales at den nye boligsalgsrapport ligger tett opp til NS3600.

¹⁷⁶ Pressemelding EFF 14.05.13, se <http://eff.no/> [sitert 16.11.2013].

¹⁷⁷ NOU 2009:6 s. 71.

¹⁷⁸ Støttes av tall fra Protector, se <http://www.dinepenger.no/bruke/4-av-5-boligsalgsrapporter-for-daarlige/20249490> [sitert 16.11.2013].

¹⁷⁹ Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 § 1-1.

¹⁸⁰ En slik løsning blir diskutert i NOU 2009:6 s. 66.

Min vurdering er at tvistenivået vil avta noe i løpet av de neste fem årene. Hovedgrunnen er endringene som forhåpentligvis vil bli foretatt. Vi vil likevel se et stort antall ”kvalitative” konflikter også i årene fremover. Endringene i den nye rapporten kan likevel danne grunnlag for nye problemstillinger. Det vil fortsatt være skjulte feil som ikke oppdages ved takstmannens undersøkelser. Kjøper og selger kan også tolke opplysninger i boligsalgsrapporten forskjellig – men sannsynligheten vil være mindre.

6 Kilder

6.1 Lovregister

1998	Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1998 nr. 27.
1992	Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) av 3. juli 1992 nr. 93.
1997	Lov om aksjeselskaper (aksjeloven) av 13. juni 1997 nr. 44.
2005	Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90.
2007	Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) av 29. Juni 2007 nr. 73.

6.2 Lovforarbeider

NOU 1979:48	Rådsegn 12 – Avhending av fast eiendom.
Ot.prp. nr. 66 (1990-1991)	Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).
Innst.O. nr. 71 (1991-1992)	Innstilling fra justiskomiteen om lov om avhendelse av fast eiendom (avhendelseslova).
NOU 2006:1	Eiendomsmegling.
NOU 2009:6	Tilstandsrapport ved salg av bolig.

6.3 Domsregister

6.3.1 Høyesterett

RT-2001-369	Takstmannsdommen
RT-2002-1425	Bukkeboddommen
RT-2007-1587	Avvisningsrettsdommen
RT-2008-963	Rottedommen
RT-2008-1078	Informasjonsansvarsdommen
RT-2010-103	Kistebakkane

6.3.2 Lagmannsrett

6.3.2.1 Agder

LA-2006-105609
LA-2006-121555
LA-2007-95989
LA-2007-149363
LA-2007-193507
LA-2008-72460
LA-2008-104863
LA-2009-79194
LA-2009-106623
LA-2010-89879
LA-2010-125043
LA-2011-163489
LA-2012-34022
LA-2013-73811

6.3.2.2 Borgarting

LB-2004-55104
LB-2007-33439
LB-2008-82320

LB-2008-143915
LB-2008-56156
LB-2009-28420
LB-2009-2906
LB-2009-102360
LB-2011-27117
LB-2012-2961

6.3.2.3 Eidsivating

LE-2001-656
LE-2011-69996
LE-2012-104130

6.3.2.4 Frostating

LF-2010-110746
LF-2011-126996
LF-2012-49825
LF-2012-174632

6.3.2.5 Gulating

LG-2004-7878
LG-2006-049897
LG-2011-76705
LG-2011-14966
LG-2012-47491
LH-2006-013671
LH-2007-188096
LH-2009-105785
LH-2013-51017

6.4 Bøker

- Anderssen (2008) Anderssen, Harald Benestad. *Avhendingsloven med kommentarer*. 1. utgave. Trollåsen, 2008.
- Bergsåker (2013) Bergsåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom*. 5 utgave. Oslo, 2013.
- Eckhoff (2001) Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*. 5. utgave ved Jan E. Helgesen. Oslo, 2001.
- Hagstrøm (2011) Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. 2. utgave. Oslo, 2011.
- Woxholth (2010) Woxholth, Geir. *Avtalerett*. 8. utgave. Oslo 2012.

6.5 Juridiske artikler

- Anderssen (2010) Anderssen, Harald Benestad. En ny tidsregning i avhendingsretten. I: *Lov og Rett* 2010 s. 113-114. [Sisert fra lovdata.no].
- Hauge (2010) Hauge, Hilde. «Som den er»-forbehold: Særlig om hvilke objektive avvik ved kontraktsgjenstanden som kvalifiserer for kjøpsrettslig mangel. I: *Jussens venner* 2010 s. 255-293. [Sisert fra idunn.no].
- Martinussen (2010) Marthinussen, Hans Fredrik. *Noen hjertesukk om prosentfetisjer ved tolkningen av avhendingslova § 3-9*. I: *Lov og Rett* 2010 s. 165. [Sisert fra lovdata.no].
- Skutvik (2008) Skutvik, Peter Kåre Tranvåg. *Tilstandsrapporters betydning for mangelsvurderingen etter avhendingsloven*. Masteroppgave, Universitetet i Oslo. Levert til vurdering 25.04.08. [Sisert fra <https://www.duo.uio.no/handle/10852/21726>].

Syrstad (2005) Syrstad, Helge. *Avhendingslova § 3-9 siste punktum – vesentlighetsgrensen*. I: Tidsskrift for Eiendomsrett 2005 s. 86-97. [Sitert fra lovdata.no].

6.6 Andre kilder

6.6.1 Norsk Standard

NS3600 Norsk Standard 3600:2013. Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

NS3424 Norsk Standard 3424:2012. Tilstandsanalyse av byggverk
Innhold og gjennomføring.

6.6.2 Bakgrunnsmateriale for boligsalgsrapport

SINTEF Byggforsk Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, Byggforskserien, Byggforvaltning 700.300. 2007.

6.6.3 Eksempel på en boligsalgsrapport

Eksempel på dagens Boligsalgsrapport <https://www.selgboligselv.no/UserContent/3331/3b2e51cfa4a345c994523d8b1119bb85.pdf> [Sitert 21.11.2013].

NOU 2009:6 NOU 2009:6 vedlegg 1. Det må bemerkes at eksempelet er mye mer grundig enn både dagens rapport og det som blir den nye rapport basert på NS3600. Vedlegget tjener likevel som en illustrasjon på hvordan den nye boligsalgsrapporten kan se ut.

6.6.4 Nettsider

- Aftenposten *Stor økning i klagesaker ved boligkjøp.* Publisert 12.09.2012.
http://www.aftenposten.no/bolig/Stor-okning-i-klagesaker-ved-boligkjop-6988483.html#.UmrUpma_w18 [Sisert 16.11.2013].
- Dagens Næringsliv *20.000 boligvister i året.* Publisert 24.07.2010.
http://www.dn.no/eiendom/article1942669.ece?WT.mc_id=dn_rss
[Sisert 16.11.2013].
- Dine Penger *4 av 5 boligsalgsrapporter for dårlige.* Publisert 06.07.2012.
<http://www.dinepenger.no/bruke/4-av-5-boligsalgsrapporter-for-daarlige/20249490> [Sisert 16.11.2013].
- Eff *Eff befester sin posisjon i eiendomsmeglingsbransjen.* Publisert 15.08.13. <http://eff.no/>, velg ”Nyheter” i venstre kolonne hvor de siste bransjerelaterte nyheter er rangert kronologisk.
[Sisert 16.11.2013].
- Eff *Eiendomsmeglingsbransjen innfører obligatorisk Boligsalgsrapport.* Publisert 11.10.2012. <http://eff.no/>, velg ”Nyheter” i venstre kolonne hvor de siste bransjerelaterte nyheter er rangert kronologisk.
[Sisert 16.11.2013].
- Forbrukerombudet *Bransjenorm for markedsføring av bolig.* Publisert september 2013.
http://www.forbrukerombudet.no/asset/4855/1/4855_1.pdf
[Sisert 16.11.2013].
- NITO takst *Ang. Høring – NOU 2009:6 forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold.* Publisert 20.10.2013
<http://www.regjeringen.no/pages/2200329/NITO%20Takst.pdf>
[Sisert 16.11.2013].

- NTF *Takst.* <http://www.ntf.no/Verditakst.aspx> [Sisert 16.11.2013].
- NTF *Tilstandsrapport.* <http://ny.ntf.no/Tilstandaanalyse.aspx>
[Sisert 16.11.2013].
- NTF *Boligsalgsrapport.* <http://ny.ntf.no/boligsalgsrapport.aspx>
[Sisert 16.11.2013].
- Patentstyret *Kildesøk etter "boligsalgsrapport" i database.*
<https://dbsearch2.patentstyret.no/Search.aspx?Category=Mark>
[Sisert 16.11.2013].
- Protector *Høringsnotat til NOU 2009:6. Publisert 02.10.2009*
<http://www.regjeringen.no/pages/2200329/Protector%20Forsikring.pdf>
[Sisert 16.11.2013].
- Sintef *Kvalitet i utførelsen av boligsalgsrapporter.*
http://www.sintef.no/upload/Teknologi_og_samfunn/Betong/Brosjyrer/SB%20prprapp%2091.pdf [Sisert 16.11.2013].
- Lovdata *Kildesøk. Forutsetter pålogging til lovdata*
<http://websir.lovdata.no/cgi-lex/wiftsok?txt=text&button=%A0+S%D8K+%A0&emne1=tilstandsrapport&emne2=&emne3=&emne4=lov-1992-07-03-93-%A73-9&instans=&dato=&publisert=&saksgang=&parter=&forfatter=&trunker=on> [Sisert 16.11.2013].
- Lovdata *Kildesøk. Forutsetter pålogging til lovdata.*
<http://websir.lovdata.no/cgi-lex/wiftsok?txt=text&button=%A0+S%D8K+%A0&emne1=boligsalgsrapport&emne2=&emne3=&emne4=lov-1992-07-03-93-%A73-9&instans=&dato=&publisert=&saksgang=&parter=&forfatter=&trunker=on> [Sisert 16.11.2013].

6.7 Personlige meddelelser

- Aarnes Aarnes, Vidar. *Bygningsingeniør og takstmann. Satt i komiteen for utarbeidelse av dagens boligsalg rapport.*
Samtale. 23. Oktober 2013.
- Andresen Andresen, Mads. *Faglig leder hos Norwegian Claims Link (NCL). Sitter i komiteen for utarbeidelse av ny boligsalg rapport.*
Samtale. 4. November 2013.
- Fuglesang Fuglesang, Espen. *Daglig leder i NITO takst.*
Samtale 1. November 2013.
- Holm Holm, Frank Egil. *Domstolsadministrasjonen.*
E-post. 6. November 2013.