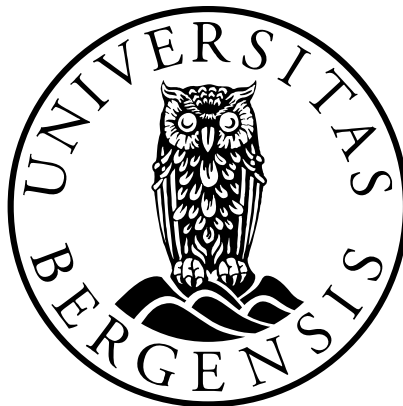


God meglerskikk

*med særlig henblikk på gjennomføringen av
budrunden og meglerens plikt til å undersøke
budgivers finansiering*

Kandidatnummer: 37

Antall ord: 14 872



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

03.06.19

Innholdsfortegnelse

1 Innledning	4
1.1 Introduksjon av oppgaven	4
1.2 Avgrensning	4
1.3 Temaets aktualitet	6
1.4 Kort om eiendomsmegling og eiendomsmegleren	6
1.5 Metode og rettskilder	7
1.6 Den videre fremstillingen	8
2 God meglerskikk	10
2.1 Innledende om god meglerskikk	10
2.2 Pliktsubjekt, virkeområde og rettighetssubjekt	11
2.2.1 Pliktsubjektene etter god meglerskikk	11
2.2.2 Virkeområdet for god meglerskikk	12
2.2.3 Rettighetssubjektene etter god meglerskikk	12
2.3 Det materielle innholdet i god meglerskikk	14
2.3.1 Forholdet mellom kravet til god meglerskikk og omsorgsplikten	14
2.3.2 Kravet til god meglerskikk.....	15
2.3.3 Omsorgsplikten	16
2.3.4 Rådgivnings- og opplysningsplikten.....	18
3 Gjennomføringen av budrunden	20
3.1 Innledende om budrunden	20
3.2 God meglerskikk og eiendomsmevlingsforskriften § 6-3	20
3.3 Eiendomsmevlingsforskriften § 6-3	22
3.3.1 Utgangspunktet for god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden.....	22
3.3.2 Eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 (2)	23
3.3.2.1 Innledende om eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 (2).....	23
3.3.2.2 Meglerens frarådnings- og orienteringsplikt.....	23
3.3.2.3 Eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning	24
3.3.3 Eiendomsmevlingsforskriften § 6-3 (3)	28
3.3.4 Oppsummering.....	30
3.4 Informasjon om budgivers absolutte budterskel	31

4	Undersøkelse av budgivers finansiering	32
4.1	Innledende om undersøkelse av budgivers finansiering.....	32
4.2	Bemerkninger til tematikken	33
4.3	Meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering	34
4.3.1	Hvorvidt megleren har en plikt til å undersøke budgivers finansiering.....	34
4.3.1.1	Presentasjon av problemstillingen	34
4.3.1.2	Ordlyden løser ikke svaret	34
4.3.1.3	Rt. 1993 s. 156	34
4.3.1.4	Bransjenormene og NOU 2006: 1.....	36
4.3.1.5	Nyere rettsavgjørelser og nemndsavgjørelser	37
4.3.1.6	Reelle hensyn	40
4.3.1.7	Konklusjon.....	41
4.3.2	Rekkevidden av meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering	41
4.4	Overordnet konklusjon	44
5	Rettsvirkninger ved brudd på god meglerskikk i budrunden	45
5.1	Innledende om rettsvirkninger ved brudd på god meglerskikk.....	45
5.2	Nedsettelse av vederlag.....	45
5.3	Erstatning	48
5.3.1	Innledende om meglerens erstatningsansvar	48
5.3.2	Profesjonsansvaret	48
6	Kilderegister	51
6.1	Lovgivning	51
6.2	Forarbeid	51
6.3	Rettspraksis	52
6.4	Offentlige dokumenter.....	53
6.5	Juridisk litteratur.....	53
6.6	Elektroniske nettkilder	54

1 Innledning

1.1 Introduksjon av oppgaven

En eiendomsmegler har rettslige plikter som skal overholdes i en boligomsetningsprosess. Disse pliktene er i all hovedsak lovfestet og regulert i lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (heretter: emgll.) og forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (heretter: eiendomsmeglingsforskriften). Megleren pålegges også utenomrettslige plikter som er utviklet av eiendomsmeglingsbransjen. Disse pliktene kan gå lengre enn de rettslige pliktene.

Denne oppgaven vil fokusere på meglerens rettslige plikter i en budrunde og vurdere et utvalg av disse. Oppgavens utgangspunkt er kravet til god meglerskikk som fremgår av emgll. § 6-3 (1) første setning, hvor det heter at «oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser». Det er god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden, samt meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering som vil bli analysert. Formålet med denne oppgaven er å kartlegge innholdet i disse utvalgte pliktene.

Spørsmål som vil besvares i denne oppgaven, er eksempelvis om eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 angir presiserende plikter for megleren som inngår i kravet til god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden. Vil god meglerskikk innebære at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering? Foreligger det en forskjell på en undersøkelse av budgivers finansiering og en undersøkelse av kjøpers finansiering? Hvilke rettsvirkninger kan gjøre seg gjeldende ved brudd på god meglerskikk i budrunden?

1.2 Avgrensning

Oppgaven skrives hovedsakelig med salgsoppdrag for øye. Det er fordi salgsoppdrag er den vanligste formen for megleroppdrag.¹ Et salgsoppdrag er et megleroppdrag hvor selger og megler inngår en oppdragsavtale knyttet til salg av bolig. I et salgsoppdrag vil megleren foreta boligomsetningsprosessen på vegne av selgeren. Megleren vil blant annet avholde visninger, gjennomføre ordinære budrunder og bidra til å utferdige endelig kjøpskontrakt. Ettersom

¹ NOU 2006: 1 s. 114, jf. s. 99.

oppgaven skrives med salgsoppdrag for øye, vil oppgaven avgrenses mot øvrige megleroppdrag, slik som kjøpsoppdrag og oppgjørsoppdrag.

Oppgaven fokuserer på forbrukersituasjoner. Det vil si «tilfeller der oppdragsgiver er [en] fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet», jf. emgll. § 1-3 annen setning. Næringsmegling er ikke et forbrukerforhold. Det skyldes at oppdragsgiver er ofte en bedrift og ikke en «fysisk person».² Prosjektmedling er heller ikke et forbrukerforhold. Det er fordi oppdragsgiver i et prosjektmeglingsoppdrag som regel er en profesjonell utbygger. En profesjonell utbygger handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Oppgaven avgrenses derfor mot næringsmegling og prosjektmedling.

Flere av pliktene som vil bli analysert i denne oppgaven gjelder for blant annet eiendomsmeglere, advokater som driver eiendomsmegling og jurister med tillatelse fra Finanstilsynet.³ Pliktene er i all hovedsak de samme for disse yrkesutøverne. For å gjøre oppgaven lettere å følge, vil det kun henvises til eiendomsmeglere som har eiendomsmeglerbrev,⁴ og som følgelig er tilknyttet et eiendomsmeglingsforetak.⁵

Kravet til god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3 er sentral i denne oppgaven. Det er særlig emgll. § 6-3 (1) og (2) som vil fremheves. Emgll. § 6-3 hjemler også regler som forbyr koblinger av megleroppdrag og øvrige avtaler, jf. emgll. § 6-3 (3) og (4).⁶ Disse reglene kaster derimot ikke lys over innholdet i god meglerskikk som er relevant for oppgavens hovedanalyser. Oppgaven avgrenses derfor mot emgll. § 6-3 (3) og (4).

I forbindelse med fremstillingen av meglers ansvar i oppgavens kapittel 5.3 er det kun ansvarsgrunnlaget, herunder profesjonsansvaret, som vil fremstilles. Det skyldes at kravet til god meglerskikk er veiledende i forbindelse med vurderingen av profesjonsansvaret.⁷ Kravet til god meglerskikk er følgelig ikke relevant i forbindelse med en vurdering av de øvrige erstatningsvilkårene; økonomisk tap og adekvat årsakssammenheng. Derfor er fremstillingen av meglers ansvar i kapittel 5.3 avgrenset til en drøftelse av profesjonsansvaret.

² Jf. emgll. § 1-3 annen setning.

³ Se eksempelvis emgll. § 6-1 (2), jf. emgll. § 6-3.

⁴ Jf. emgll. § 4-2.

⁵ Jf. emgll. § 2-1 (1) 1. pkt.

⁶ Bergsåker (2010) s. 122.

⁷ Jf. eksempelvis Rt. 1995 s. 1350.

1.3 Temaets aktualitet

Reglene for boligomsetning er i endring. Det er økt fokus på å sikre kvaliteten på boligomsetningen i den forstand at bolighandelen skal bli tryggere. Den 16.05.2019 og 21.05.2019 ble endringer i avhendingslova,⁸ behandlet i Stortinget for henholdsvis første og andre gang. Endringene som ble foreskrevet i Prop. 44. L (2018-2019) og Innst. 270. L (2018-2019) ble vedtatt, se Lovvedtak 57 (2018-2019). Disse endringene skal tilsynelatende sikre bolighandelen. Lovendringen er ikke gjennomført enda.⁹

En eiendomsmegler er ofte involvert i bolighandelen. Meglerens plikter, særlig i en budrunde, er et viktig virkemiddel for å sikre en tryggere boligomsetning. Det er fordi megleren skal legge til rette for en sikker omsetning av fast bolig, jf. emgll. § 1-1. Megleren innehar dermed en viktig rolle for å forsikre at bolighandelen er en trygg eiendomstransaksjon.

Nyere rettsavgjørelser viser at påståtte feil knyttet til gjennomføringen av budrunden, og manglende eller for dårlig undersøkelse av budgivers finansiering fortsatt er gjenstand for konflikt når det er engasjert en eiendomsmegler.¹⁰ Derfor har denne oppgaven tatt utgangspunkt i disse pliktene.

Som følge av at det foreligger økt fokus på å sikre en tryggere bolighandel, samt at de utvalgte pliktene fortsatt er konfliktfylte, er det aktuelt å kartlegge meglerens rettslige plikter i en budrunde.

1.4 Kort om eiendomsmegling og eiendomsmegleren

«Eiendomsmegling» er et vidt begrep. Etersom denne oppgaven tar sikte på ordinær boligomsetning i forbrukersituasjoner, kan man nøye seg med å si at begrepet «eiendomsmegling» betyr «å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom», jf. emgll. § 1-2 (2) nr. 1. Mellommansrollen innebærer at megleren ikke er part i kjøpsavtalen, men snarere en medhjelper som skal legge til rette for at en boligomsetning skjer på en «sikker, ordnet og effektiv måte», jf. emgll. § 1-1.

⁸ Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom.

⁹ Se saksgang: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=74525> (sjekket 1. juni 2019).

¹⁰ Se HR-2018-1234-A og LG-2017-98764.

Tittelen «Eiendomsmegler» er en beskyttet tittel, jf. emgll. § 4-5 (1). Eiendomsmegleren innehar denne tittelen når vedkommende har fått utstedt et eiendomsmeglerbrev fra Finanstilsynet.¹¹ Et eiendomsmeglerbrev utstedes på bakgrunn av en rekke kvalifikasjonskrav, som går ut på blant annet egnethet, nødvendig utdanning og praktisk erfaring, jf. emgll. § 4-2 (1).

I forbindelse med arbeidet til ny eiendomsmeglingslov karakteriserte lovutvalget eiendomsmegleren som «en mellommann som mot godtgjørelse medvirker til omsetning av rett til fremmed fast eiendom for tredjemanns regning og risiko».¹² Tatt på ordet kunne denne forarbeidsuttalelsen tilsi at eiendomsmegleren, i et salgsoppdrag, opptrer på vegne av selger risikofritt. Det er ikke tilfelle. Megleren *kan* holdes ansvarlig dersom det foreligger pliktbrudd fra hans side, i forbindelse med boligomsetningsprosessen. Jeg kommer tilbake til dette i kapittel 5.

I denne oppgaven vil både begrepet «eiendomsmegler(en)» og begrepet «megler(en)» bli brukt. Meningsinnholdet i begrepene er det samme.

1.5 Metode og rettskilder

Denne oppgaven er en rettsdogmatisk analyse. Det vil si at oppgaven analyserer og vurderer gjeldende rett.¹³

Oppgavens utgangspunkt er, som nevnt innledningsvis, kravet til god meglerskikk etter emgll. § 6-3 (1). God meglerskikk er en rettslig standard.¹⁴ Det betyr at innholdet i god meglerskikk kan endres over tid.¹⁵ Rettsutviklingen og samfunnsutviklingen som har skjedd de siste 20 årene, vil innebære at god meglerskikk er noe annet i dag enn det det var før.

I forbindelse med fastleggingen av innholdet i god meglerskikk fremgår det av forarbeidene at «hva som er vanlig i bransjen, herunder retningslinjer gitt av bransjeorganisasjonene» danner utgangspunktet for en god meglerskikk-vurdering.¹⁶ Det betyr at eiendomsmeglingsbransjens egen norm kan tillegges rettskildemessig vekt i en vurdering av hva god meglerskikk innebærer.

¹¹ Andre personer kan også inneha tittelen «Eiendomsmegler», se emgll. § 4-5 (1). Disse personene faller derimot utenfor denne oppgaven, jf. kapittel 1.2.

¹² NOU 2006: 1 s. 17.

¹³ Tuseth og Winge (2018) s. 20.

¹⁴ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148.

¹⁵ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148.

¹⁶ NOU 2006: 1 s. 115.

Bransjenormene vil falle inn under gruppen «privates praksis» i Eckhoffs kjente oversikt over rettskildefaktorene,¹⁷ og vil følgelig vektlegges i denne oppgavens analyser. I denne oppgaven vil både begrepet «bransjenorm» og begrepet «bransjepraksis» bli brukt. Det gjøres kun for å variere begrepsbruken. Begrepene har det samme meningsinnholdet.¹⁸

Innholdet i den rettslige standarden god meglerskikk må naturligvis også utfylles av øvrige rettskilder, slik som forarbeider og rettspraksis.¹⁹ Ettersom oppgaven er begrenset til budrunden, foreligger det begrenset med rettspraksis, særlig fra Høyesterett.

Som følge av at det foreligger begrenset med rettspraksis fra Høyesterett, vil jeg trekke frem lagmannsrettdommer som tar opp problemstillinger knyttet til budgivningsprosessen. Underrettsdommene adresserer konflikter som oppstår i forbindelse med meglers håndtering av budrunden, og bidrar til å kaste lys over hvordan rettstilstanden er i dag. Å vektlegge underrettspraksis kan forsvares ut fra likhets- og forutsigbarhetshensyn. Vekten må imidlertid vurderes konkret i den enkelte sak, basert på hvor samstemte og velbegrunnede rettsavgjørelsene er.

Avslutningsvis nevnes det at avgjørelser fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester (heretter: reklamasjonsnemnda) også er en rettskilde i eiendomsmeglingsretten. Slike uttalelser kan likestilles med juridisk teori. Vekten vil avhenge av blant annet fast praksis og den juridiske begrunnelsen som ligger til grunn for uttalelsene.²⁰ I denne oppgaven brukes disse nemndsavgjørelsene hovedsakelig til å eksemplifisere hvordan ulike konflikter, som kan oppstå i et salgsoppdrag, har blitt løst i reklamasjonsnemnda.

1.6 Den videre fremstillingen

For å kunne foreta hovedanalysene i kapittel 3 og 4, må god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3 (1) forklares nærmere. Det er fordi kravet til god meglerskikk er av betydning for oppgavens hovedanalyser. Innholdet i god meglerskikk vil fremstilles og analyseres i kapittel 2.

¹⁷ Eckhoff og Helgesen (2001) s. 23. Se også Bergsåker (2010) s. 23, fotnote 26.

¹⁸ Se eksempelvis Bråthen (2013) s. 231 som benytter begge begrep. Bergsåker (2010) s. 23-27 benytter kun begrepet «bransjepraksis».

¹⁹ HR-2018-1234-A avsnitt 42.

²⁰ Bergsåker (2010) s. 42-43.

I kapittel 3 er det meglernes gjennomføring av budrunden som er gjenstand for vurdering. Det er særlig eiendomsmeulingsforskriften § 6-3 og budgivningen som fremheves. Analysen vil skje i lys av kravet til god meglerskikk.

I kapittel 4 vil meglernes plikt til å undersøke budgivers finansiering bli analysert. Det er særlig spørsmålet om god meglerskikk innebærer en rettslig forpliktelse for megleren til å undersøke budgivers finansiering som skal vurderes.

For å skape en helhetlig forståelse av innholdet i god meglerskikk, vil denne oppgaven avrundes i kapittel 5, med en kort redegjørelse av potensielle rettsvirkninger ved brudd på god meglerskikk i budrunden.

2 God meglerskikk

2.1 Innledende om god meglerskikk

God meglerskikk er som nevnt en rettslig standard. I forarbeidene heter det at «slike rettslige standarder oppstiller ikke bestemte og konkrete kriterier, men gir anvisning på en bestemt norm eller målestokk som er elastisk».²¹ Ved at lovgiver har valgt ordlyden «god meglerskikk», gis det en fleksibilitet for at meglerens rettslige plikter kan utvikle seg i tråd med tid og samfunnsutvikling, uten at loven trenger å bli endret.

God meglerskikk kan også betegnes som en profesjonsstandard. Det er fordi kravet til god meglerskikk som nevnt er veiledende i vurderingen av meglerens profesjonsansvar,²² men også fordi god meglerskikk er et grunnleggende krav til meglerens yrkesutøvelse.²³

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1) angir at

«oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet».

Emgll. § 6-3 (1) regulerer kravet til god meglerskikk, men også meglerens omsorgsplikt, jf. ordlyden «omsorg for begge parters interesser». Omsorgsplikten har en nær indre sammenheng med kravet til god meglerskikk. Dette vil forklares nærmere i kapittel 2.3.1.²⁴

Emgll. § 6-3 (1) er i all hovedsak en videreføring av den nå opphevede lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling § 3-1 (1) (heretter den tidligere emgll.).²⁵ Dette betyr at forarbeidene til den tidligere emgll. § 3-1 (1), samt rettsavgjørelser avsagt etter denne bestemmelsen, får betydning for tolkningen av dagens emgll. § 6-3 (1).²⁶

²¹ NOU 2006: 1 s. 115.

²² Se kapittel 1.2.

²³ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 221.

²⁴ For en fullstendig analyse av god meglerskikk og omsorgsplikten, se Trygve Bergsåker, *Eiendomsmegling - omsorgsplikt og god meglerskikk* (2010).

²⁵ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 185.

²⁶ NOU 2006: 1 s. 116 hvor det heter at «utvalget slutter seg i hovedsak til de vurderinger som ble foretatt av Falkanger-utvalget [NOU 1987: 14] og beskrivelsen av gjeldende rett foran [punkt 10.2.1], og mener at eiendomsmeglingsloven fortsatt bør henvise til den rettslige standarden». Se også Bergsåker (2010) s. 89.

I det følgende skal innholdet i kravet til god meglerskikk analyseres nærmere. Det skal vurderes hvem som er pliktsubjektene etter kravet til god meglerskikk, hva som er kravets virkeområde (kapittel 2.2.2) og hvem som er kravets rettighetssubjekt (kapittel 2.2.3). Derneft skal kravets materielle innhold fremstilles (kapittel 2.3).

2.2 Pliktsubjekt, virkeområde og rettighetssubjekt

2.2.1 Pliktsubjektene etter god meglerskikk

Et pliktsubjekt kan defineres som en fysisk eller juridisk person som i medhold av rettsregler pålegges plikter.²⁷ Det fremgår av emgll. § 6-3 (1) at det er «oppdragstaker» som skal opptre i samsvar med god meglerskikk.

Ordlyden «oppdragstaker» tar sikte på eiendomsmeglingsforetaket «som i avtale har påtatt seg å yte eiendomsmeglingstjenester», jf. emgll. § 6-1 (1).²⁸ Spørsmålet er om plikten til å opptre i samsvar med god meglerskikk bare påhviler eiendomsmeglingsforetaket som er selgers formelle avtalemotpart, eller også megleren som er ansvarlig for salgsoppdraget.

En isolert ordlydstolkning av ordlyden «oppdragstaker» tilsier at plikten kun gjelder for selgers formelle avtalemotpart, jf. emgll. § 6-1 (1).

På en annen side er det utvilsomt at kravet til god meglerskikk retter seg mot flere enn eiendomsmeglingsforetaket som er selgers formelle avtalemotpart. Det fremgår av emgll. § 6-1 (2) at pliktene som pålegges «oppdragstaker» etter emgll. kapittel 6 også gjelder for blant annet «den enkelte person med eiendomsmeglerbrev».²⁹ For å være ansvarlig megler kreves det at man har et eiendomsmeglerbrev, jf. emgll. § 6-2 (1).

Det legges derfor til grunn at pliktsubjektene etter kravet til god meglerskikk er flere enn «oppdragstaker». Det må dermed konkluderes med at plikten til å opptre i samsvar med god meglerskikk, påhviler både eiendomsmeglingsforetaket som er selgers formelle avtalepart og megleren som er ansvarlig for salgsoppdraget.

²⁷ Gisle (2017) s. 325.

²⁸ Advokater «som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, som i avtale har påtatt seg å yte eiendomsmeglingstjenester» regnes også som «oppdragstaker», jf. emgll. § 6-1 (1).

²⁹ Pliktene som pålegges «oppdragstaker» etter emgll. kapittel 6 gjelder også for andre, se emgll. § 6-1 (2). Disse personene faller derimot utenfor denne oppgaven, jf. kapittel 1.2.

2.2.2 Virkeområdet for god meglerskikk

Emgll. § 6-3 (1) fastsetter at oppdragstakeren skal i sin «virksomhetsutøvelse» opptre i samsvar med god meglerskikk. Spørsmålet er da om «virksomhetsutøvelse» sikter til et konkret megleroppdrag, eller all aktivitet megleren foretar i rollen som eiendomsmegler.

Ordlyden «virksomhetsutøvelse» tilsier virksomheten som en helhet. Forarbeidende underbygger dette ettersom det er lagt til grunn at emgll. § 6-3 (1) tar sikte på virksomheten generelt,³⁰ ikke en bestemt salgssituasjon slik den tidligere emgll. § 3-1 (1) gjorde.³¹ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 185 illustrerer dette ved å eksemplifisere at meglere skal opptre i samsvar med god meglerskikk også «når det søkes nye oppdrag». En eiendomsmegler kan dermed i prinsippet bryte god meglerskikk før det er inngått avtale om et konkret megleroppdrag.

På denne bakgrunn blir konklusjonen at virkeområdet til emgll. § 6-3 (1) tar sikte på all aktivitet megleren foretar i rollen som eiendomsmegler.

2.2.3 Rettighetssubjektene etter god meglerskikk

Et rettighetssubjekt skal her forstås som en fysisk eller juridisk person som kan påberope seg rettigheter som følger av en rettsregel.³² Rettighetssubjektene i forbindelse med kravet til god meglerskikk er de personene som kan kreve at megleren «opptrer i samsvar med god meglerskikk», jf. emgll. § 6-3 (1). Spørsmålet blir dermed hvem som er rettighetssubjektene etter kravet til god meglerskikk.

Ordlyden «god meglerskikk» retter seg ikke spesifikt mot noen personkrets. Det fremgår derimot av emgll. § 6-3 (1) at megleren i *sin virksomhetsutøvelse* skal opptre i samsvar med kravet til god meglerskikk. Virksomhetsutøvelsen tar som nevnt sikte på all aktivitet megleren foretar i rollen som eiendomsmegler, og er følgelig styrende for hvem som har krav på at megleren opptrer i samsvar med god meglerskikk. Ettersom forarbeidene illustrerer at megleren skal opptre i samsvar med god meglerskikk «når det søkes nye oppdrag»,³³ taler det for at rettighetssubjektene etter god meglerskikk er flere enn bare kjøper og selger, som er de naturlige partene i en bolighandel.

³⁰ NOU 2006: 1 s. 116-117, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 150.

³¹ Virkeområdet til den tidligere emgll. § 3-1 (1) var «oppdraget».

³² Sml. Jon Gisle's definisjon av «rettssubjekt», se Gisle (2017) s. 360.

³³ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 185.

Trygve Bergsåker konkluderer med at rettighetssubjektene etter kravet til god meglerskikk er selger, endelig kjøper, budgivere, andre interessenter og «publikum i sin alminnelighet, eiendommens naboer, andre eiendomsmeglere osv.».³⁴ Han begrunner sin konklusjon med at kravet til god meglerskikk strekker seg lengre enn de øvrige pliktene som fremgår av loven, slik som omsorgsplikten og rådgivnings- og opplysningsplikten.³⁵ Denne forståelsen er etter mitt syn i samsvar med lovens ordlyd og forarbeider.

På denne bakgrunn legges det til grunn at meglers virksomhetsutøvelse er styrende for hvem som har krav på at megleren opptrer i samsvar med god meglerskikk. Konklusjonen blir dermed at rettighetssubjektene etter kravet til god meglerskikk er selger, endelig kjøper, budgivere, øvrige interessenter og andre personer som kan komme i kontakt med megleren, i forbindelse med hans virksomhetsutøvelse.

Selv om rettighetssubjektene har krav på at megleren opptrer i samsvar med god meglerskikk, betyr ikke det at alle de nevnte subjektene kan kreve rettsvirkninger dersom megleren bryter god meglerskikk. De kan riktig nok få fastsatt fra eksempelvis reklamasjonsnemnda, at megleren har handlet i strid med god meglerskikk. Det kan ha en egenverdi i seg selv. Hvorvidt handlemåten utløser rettsvirkninger for disse personene er derimot et annet spørsmål. Det løper en prosessrisiko ved å ta saken til rettsapparatet for å realitetsprøve om meglers handlemåte utløser rettsvirkninger, spesielt ved et spørsmål om erstatning. For å kreve erstatning for meglers handlemåte fordrer det i tillegg til et ansvarsgrunnlag, som kjent både årsakssammenheng og et økonomisk tap.³⁶

Selger kan få et økonomisk tap hvis megleren gjør en feil som innebærer at det eksempelvis må foretas et dekningsalg. Kjøper kan også få et økonomisk tap hvis eksempelvis en uredelig budgiver, som megleren ikke luker bort i budrunden, presser opp boligprisen. Kjøper vil i et slikt tilfelle betale mer for boligen enn han egentlig trengte. Han byr i realiteten mot seg selv. Hvorvidt et slikt tilfelle faktisk innebærer et økonomisk tap har ikke vært prøvd for domstolene. Det kan imidlertid ikke utelukkes at et slikt tilfelle kan innebære et økonomisk tap for kjøper.³⁷

³⁴ Bergsåker (2010) s. 241.

³⁵ Omsorgsplikten og rådgivnings- og opplysningsplikten vil fremstilles i kapittel 2.3.3 og kapittel 2.3.4.

³⁶ Kjelland (2016) s. 24.

³⁷ Se eksempelvis LB-2016-182989 hvor kjøperen av eiendommen krevde erstatning av megleren fordi kjøperen mente at budene, særlig dets forbehold, fra den andre budgiveren bidro til å dra opp prisen på eiendommen. Lagmannsretten konkluderte med at det ikke forelå ansvarsgrunnlag eller årsakssammenheng, og tok ikke stilling til det økonomiske tapet. Ettersom lagmannsretten ikke forkastet anken på bakgrunn av at det ikke var et økonomisk tap, tyder det på at et slik tap kan innebære et økonomisk tap for kjøperen.

Budgivere som ikke fikk akseptert sine bud, øvrige interessenter og andre personer megleren kan komme i kontakt med i sin virksomhetsutøvelse, lider sjeldent et økonomisk tap som følge av meglerens handlemåte. For disse partene er prosessrisikoen så høy at det sjeldent vil lønne seg å få realitetsprøvd om meglerens handlemåte utløser krav om erstatning.

2.3 Det materielle innholdet i god meglerskikk

2.3.1 Forholdet mellom kravet til god meglerskikk og omsorgsplikten

Emgll. § 6-3 (1) er den grunnleggende bestemmelsen for meglerens utførelse av mellommannsrollen.³⁸ Det materielle innholdet i kravet til god meglerskikk er dermed styrende for hvordan megleren skal opptre i sitt virke, da særlig i en budrunde som denne oppgaven fokuserer på.

Kravet til god meglerskikk har som nevnt innledningsvis i dette kapittelet, en nær indre sammenheng med omsorgsplikten. Det skyldes at megleren skal «opptre i samsvar med god meglerskikk *med* omsorg for begge parters interesser» (min kursivering). Omsorgsplikten er således en del av kravet til god meglerskikk.³⁹ Det samme kan sies om rådgivnings- og opplysningsplikten etter emgll. § 6-3 (2) fordi denne bestemmelsen er en presisering av omsorgsplikten.⁴⁰ Samlet sett vil dermed det materielle innholdet i kravet til god meglerskikk isolert sett, omsorgsplikten og rådgivnings- og opplysningsplikten belyse hva god meglerskikk er.

I det følgende vil det redegjøres for det materielle innholdet i kravet til god meglerskikk. Først vil kravet til god meglerskikk redegjøres for isolert i kapittel 2.3.2. Dernest vil det materielle innholdet i omsorgsplikten og rådgivnings- og opplysningsplikten redegjøres for i henholdsvis kapittel 2.3.3 og kapittel 2.3.4.

³⁸ NOU 2006: 1 s. 114.

³⁹ Dette underbygges av Bergsåker som mener at brudd på omsorgsplikten innebærer brudd på kravet til god meglerskikk, jf. Bergsåker (2010) s. 128.

⁴⁰ Bergsåker (2010) s. 127 og Bråthen (2013) s. 224.

2.3.2 Kravet til god meglerskikk

Emgll. § 6-3 (1) angir ingen holdepunkter for hva god meglerskikk innebærer. Ordlyden «god meglerskikk» tilsier at megleren skal opptre i samsvar med hva som kan forventes av en megler. I en budrunde vil god meglerskikk tilsi at

«eiendomsmegleren pleier kontakt med alle reelle interessenter med sikte på å oppnå en høyest mulig salgssum, og at alle reelle interessenter får anledning til å by, eventuelt å komme med nytt høyere bud, før budgivningen avsluttes».⁴¹

I HR-2018-1234-A var det overordnede spørsmålet om en eiendomsmegler hadde utvist uaktsomhet ved gjennomføringen av budrunden. I forbindelse med dette spørsmålet ble det stilt en rekke underspørsmål som aktualiserte innholdet i emgll. § 6-3 (1), emgll. § 6-3 (2) og eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Sakens bakgrunn var at en selger og en megler inngikk et salgsoppdrag knyttet til en bygård. Bygården ble solgt for 20 millioner kroner. I etterkant av salget ble det kjent at en interessent (heretter: Bybroen), som ikke innga bud i budrunden, var villig til å by over prisantydning. Bybroen hadde tilkjennegitt interesse til megleren forut for budrunden. Selgerne derimot, var ikke informert om denne interessen før etter at kjøpsavtalen var inngått. Høyesterett konkluderte med at megleren burde ha orientert selgerne om interessen fra Bybroen i forbindelse med gjennomføringen av budrunden, men det var ikke en uaktsom unnlattelse fra meglerens side.

Førstvoterende uttalte i avsnitt 42 at kravet til god meglerskikk er en «rettslig standard som viser til bransjens egne normer, men som samtidig suppleres blant annet med krav som følger av lov eller forskrift eller av myndighetspraksis». Uttalelsen tilsier at bransjenormen danner utgangspunktet for en god meglerskikk-vurdering. Dette underbygges av forarbeidene hvor det fremgår at utgangspunktet for vurderingen av kravet til god meglerskikk er nettopp bransjenormen.⁴²

Bransjenormen har således fått en sentral rolle i eiendomsmeglingsretten. Bransjenormens rettslige relevans i forbindelse med innholdet i kravet til god meglerskikk har også blitt

⁴¹ Bergsåker (2010) s. 296-297.

⁴² NOU 2006: 1 s. 115.

kommentert av Tore Bråthen. Bråthen hevder at bransjenormen vil være det rettslige utgangspunktet for typetilfellene som ikke kan løses på bakgrunn av eksplisitte regler i emgll. eller eiendomsmeglingsforskriften.⁴³ Bråthens synspunkt innebærer at bransjens egne normer, i prinsippet kan løse et rettsspørsmål lovgiver ikke har tenkt på, eller funnet grunn til å lovfeste.

Det er likevel viktig å understreke at bransjenormene er kun et utgangspunkt og følgelig ikke avgjørende for god meglerskikk-vurderingen. Forskriftsbestemmelser, som eksempelvis følger av eiendomsmeglingsforskriften, vil kunne bidra til å kartlegge innholdet i god meglerskikk, jf. HR-2018-1234-A avsnitt 42.

En annen viktig tolkningsfaktor i forbindelse med fastleggningen av innholdet i god meglerskikk, er lovens formål. Det fremgår av emgll. § 1-1 at

«lovens formål er å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand».

Dersom meglers handlemåte innebærer at boligomsetningen gjennomføres på en usikker eller uryddig måte kan megleren stå i fare for å bryte god meglerskikk.⁴⁴

Man kan neppe komme nærmere inn på innholdet i kravet til god meglerskikk, enn det som er forklart i det foregående, uten å anvende kravet på typetilfeller. Dette vil jeg komme tilbake til i kapittel 3, ettersom kravet til god meglerskikk skal kartlegges i forbindelse med gjennomføringen av budrunden.

2.3.3 Omsorgsplikten

Når megleren skal utøve god meglerskikk skal han gjøre det med «omsorg for begge parter interesse». Formuleringen «omsorg» innebærer at megleren ikke skal ta oppdraget for å oppnå et bestemt resultat, «men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig».⁴⁵ Å utføre oppdraget så godt som mulig tilsier at megleren skal forsøke å få markedets beste pris på boligen, samtidig som vedkommende ivaretar interessene til de involverte i

⁴³ Bråthen (2013) s. 231, hvor han eksemplifiserer med Rt. 1993 s. 156. Denne rettsavgjørelsen vil forklares nærmere i kapittel 4.

⁴⁴ Bergsåker (2010) s. 263.

⁴⁵ NOU 1987: 14 s. 63-64.

boligomsetningsprosessen. Spørsmålet er om meglerens omsorgsplikt innebærer at megleren skal ivareta interessene til begge parter like sterkt.

En tolkning av ordlyden «omsorg for begge parters interesse» tilsier at partene i boligomsetningen skal ivaretas likt. Forarbeidene har derimot lagt til grunn at megleren ikke skal ivareta interessene til de enkelte partene like sterk i alle ledd i en boligomsetningsprosess.⁴⁶ Dette vil avhenge av hvor i omsetningsprosessen man er. Eksempelvis skal megleren i startfasen av boligomsetningsprosessen verne potensiell kjøper, ikke selger, om villedende opplysninger og utelatelser i boligannonser, jf. Forbrukertilsynets veiledning i forbindelse med markedsføring av bolig.⁴⁷

Selv om det i startfasen av boligomsetningsprosessen er potensiell kjøpers interesser som ivaretas, skal megleren primært ivareta selgers interesser i boligomsetningsprosessen.⁴⁸ Det skyldes at det er selger og megler som står i et kontraktsforhold sammen. Megleren har således en lojalitetsplikt overfor selger.⁴⁹

Denne lojalitetsplikten kan derimot ikke praktiseres slavisk av megleren. Lojalitetsplikten må balanseres mot den nøytralitetsplikten megleren har overfor endelig kjøper og øvrige interessenter.⁵⁰ Potensiell kjøper har krav på å få råd og korrekt informasjon fra megleren, slik at vedkommende inngår bindende kjøpsavtale på riktig grunnlag. Dette ligger implisitt i ordlyden «med omsorg for begge parters interesser». Så fremt megleren går frem på en ryddig og oversiktlig måte overfor endelig kjøper og øvrige interessenter, er det ingenting i veien for at megleren kan strekke seg litt lenger for å frembringe det høyeste budet markedet kan gi.

Konklusjonen på spørsmålet blir at omsorgsplikten innebærer at megleren primært skal ivareta selgers interesser, men avhengig av hvor i boligomsetningsprosessen man er, vil megleren måtte balansere selgers interesser opp mot nøytralitetsplikten megleren har overfor kjøper og øvrige interessenter.

⁴⁶ NOU 2006: 1 s. 114.

⁴⁷ Finnes på: <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukertilsynets-veiledning-om-markedsforing-av-bolig> (sjekket 1. juni 2019).

⁴⁸ NOU 1987: 14 s. 64.

⁴⁹ NOU 2006: 1 s. 115.

⁵⁰ NOU 2006: 1 s. 115.

2.3.4 Rådgivnings- og opplysningsplikten

Det fremgår av emgll. § 6-3 (2) at megleren skal gi kjøper og selger «råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne». Bestemmelsen er en videreføring av den tidligere emgll. § 3-1 (2), ettersom ordlyden er tilnærmet identisk den tidligere emgll. § 3-1 (2), hvor det het «megleren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføring av denne».

Bestemmelsen betegnes som rådgivnings- og opplysningsplikten,⁵¹ og er som nevnt i kapittel 2.3.1. en presisering av omsorgsplikten etter emgll. § 6-3 (1). I det følgende er det vilkåret «råd og opplysninger av betydning for handelen» som vil belyses. Det skyldes at denne oppgaven hovedsakelig tar for seg meglerens rettslige plikter i budrunden og vilkåret «gjennomføringen av denne [bolighandelen]» tar sikte på det som skjer etter at bolighandelen er inngått.

Ordlyden «råd og opplysninger av betydning for handelen» tilsier at megleren plikter å informere partene i boligomsetningsprosessen om informasjon som er viktig i forbindelse med bolighandelen. Opplysningene megleren plikter å gi etter emgll. § 6-3 (2) vil være av både faktisk og rettslig art.⁵² Rådgivnings- og opplysningsplikten har derimot sine grenser. Det er eksempelvis av betydning for avtalen at potensiell kjøper opplyses om råteskader, så fremt megleren vet dette, men man kan ikke forvente at en eiendomsmegler skal opptre som en bygningskyndig.⁵³

I overnevnte HR-2018-1234-A uttalte førstevoterende i avsnitt 43 at emgll. § 6-3 (2) inneholder grunnleggende krav til gjennomføringen av budrunden. I forbindelse med budrunden vil «råd og opplysninger av betydning» tilsi at megleren skal opplyse om bud og dets innhold, men det kan også innebære at megleren i noen tilfeller må informere selgeren om at det foreligger interesse hos noen som ikke har inngitt bud, jf. HR-2018-1234-A avsnitt 65. I tillegg vil bestemmelsen gi anvisning på å fraråde selger til å akseptere bud fra en budgiver, hvis eksempelvis finansieringen til budgiveren fremstår som usikker.⁵⁴

Innholdet i meglerens plikter etter emgll. § 6-3 (2) er skjønnsmessig, og hva som ligger i kravet til god meglersikk etter emgll. § 6-3 (1) vil være veiledende for å fastlegge innholdet i

⁵¹ Bergsåker (2010) s. 121.

⁵² NOU 1987: 14 s. 65.

⁵³ NOU 1987: 14 s. 65.

⁵⁴ Bråthen (2013) s. 239.

emgl. § 6-3 (2).⁵⁵ Dette illustrerer den nære sammenhengen rådgivnings- og opplysningsplikten har til kravet til god meglerskikk. Utgangspunktet for fastleggningen av hva megleren plikter å gi råd og opplysninger om vil dermed måtte tas i bransjenormen og/eller i eiendomsmeglingsforskriften, samt lovens formål, jf. kapittel 2.3.2.

⁵⁵ NOU 1987: 14 s. 65.

3 Gjennomføringen av budrunden

3.1 Innledende om budrunden

En budrunde er siste fase før bindende avtale om salg av bolig foreligger.⁵⁶ Ofte kan budrunder bli en hektisk affære. Det kan være flere budgivere, det settes gjerne korte frister og bud kan gis med ulike forbehold. Megleren må derfor ha god kontroll på hva som skjer i budrunden.

For hvert megleroppdrag skal det utpekes en ansvarlig megler, og vedkommende skal utføre de «vesentligste elementene», jf. emgll. § 6-2 (2). Loven gir ikke uttrykkelig anvisning på hva som er de «vesentligste elementene», men det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 6-1 (1) bokstav d, at bare ansvarlig megler kan utføre budrunden. Ved at lovgiver har ansett budrunden som et vesentlig element i et megleroppdrag, og at det bare er ansvarlig megler som kan gjennomføre budrunden, understrekes ansvaret som påhviler megleren til å gjennomføre budrunden i samsvar med gjeldende regler.

I dette kapitlet er det meglerens plikt til å opptre i samsvar med god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden som skal kartlegges. Det vil først ses hen til det rettslige forholdet mellom god meglerskikk og eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (kapittel 3.2). Dernest fokuseres det på innholdet i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (kapittel 3.3.1-3.3.4). Avslutningsvis vil situasjonen hvor megleren får informasjon om en budgivers absolutte budterskel, bli vurdert (kapittel 3.4).

3.2 God meglerskikk og eiendomsmeglingsforskriften § 6-3

I kapittel 2.2.2 la jeg til grunn at kravet til god meglerskikk tar sikte på all aktivitet megleren foretar i rollen som eiendomsmegler. Gjennomføringen av budrunden ligger i kjernen av aktiviteter megleren foretar i rollen som eiendomsmegler. Dette betyr at kravet til god meglerskikk aktualiserer seg i budrunden, og følgelig at megleren skal gjennomføre budrunden innenfor rammene av god meglerskikk.⁵⁷ Som skissert i kapittel 2.3.2 vil god meglerskikk i budrunden innebære at megleren følger opp alle aktuelle interessenter for å oppnå den beste prisen markedet kan gi, samt gi de aktuelle interessentene mulighet til å inngi bud eller høyne

⁵⁶ NOU 1987: 14 s. 50.

⁵⁷ TAHER-2008-63538, Bråthen (2013) s. 369, Rosén og Torsteinsen (2008) s. 326, og generelt Bergsåker *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk* (2010).

sitt bud før budrunden avsluttes.⁵⁸ Det finnes derimot særlige regler for hva som gjelder meglersplikter i forbindelse med budrunden.

Emgll. § 6-10 hjemler at «departementet kan i forskrift fastsette regler om budgivning (...)». Budgivning er en grunnleggende forutsetning for en budrunde og følgelig det helt sentrale i en budrunde. Nærmere regler knyttet til budgivningen fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3, hvor det blant annet heter at megleren skal «legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden».⁵⁹

God meglerskikk er rettesnoren for hvordan megleren skal gjennomføre budrunden,⁶⁰ men ordlyden «god meglerskikk» gir ikke anvisning på noen konkrete plikter som skal overholdes ved gjennomføringen av budrunden. Som følge av dette blir spørsmålet om eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 angir presiserende plikter for megleren, som inngår i kravet til god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden.

Som nevnt i kapittel 2.3.2, fremgår det av HR-2018-1234-A avsnitt 42 at kravet til god meglerskikk er en «rettslig standard som viser til bransjens egne normer, men *som samtidig suppleres blant annet med krav som følger av lov eller forskrift eller av myndighetspraksis*» (min kursivering). Denne uttalelsen tyder på at eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 er av betydning når god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden skal kartlegges.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 regulerer eksplisitte regler for hvordan en forsvarlig budrunde skal gjennomføres. Etersom kravet til god meglerskikk må suppleres av blant annet forskriftsbestemmelser, vil eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 kaste lys over hva god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden innebærer. Det foreligger ingen øvrig lov- eller forskriftsbestemmelse som hjemler så spesifikke plikter i forbindelse med gjennomføringen av budrunden, som denne bestemmelsen.

På bakgrunn av dette blir konklusjonen at eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 angir presiserende plikter for megleren, som inngår i kravet til god meglerskikk ved gjennomføringen

⁵⁸ Bergsåker (2010) s. 296-297.

⁵⁹ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1).

⁶⁰ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 25-26. Se også Bergsåker (2010) s. 356.

av budrunden.⁶¹ Bryter megleren reglene som fremkommer av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3, bryter megleren god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden.⁶²

Det er viktig å understreke at eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 ikke angir uttømmende hva god meglerskikk ved gjennomføringen budrunden innebærer. Situasjoner som oppstår i budrunden, som ikke kan løses på bakgrunn av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3, må således vurderes konkret etter kravet til god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3 (1).

Som følge av at eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 inneholder spesifikke regler knyttet til hva god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden innebærer, må innholdet i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 analyseres nærmere. Det er kun eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1), (2) og (3) som vil bli analysert. Det skyldes at bestemmelsens (4) og (5) ledd regulerer kravet til skriftlighet og etterprøvbarhet av budene.

3.3 Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3

3.3.1 Utgangspunktet for god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1) første setning angir et utgangspunkt for hva god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden innebærer. Det fremgår av denne bestemmelsen at megleren skal

«legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg».

Nøkkelformuleringene «forsvarlig avvikling av budrunden» og «sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg», er meglerens overordnede plikter med hensyn til hvordan en budrunde skal gjennomføres. Dette ligger forutsatt i kravet til god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3 (1).⁶³ Forsømmer megleren plikten til å avvikle budrunden forsvarlig, og/eller sin plikt til å sikre

⁶¹ Se Rosén og Torsteinsen (2008) s. 332 hvor det hevdes at eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 er en presisering av god meglerskikk ved budgivning, uten nærmere begrunnelse.

⁶² Se LB-2017-128619 hvor lagmannsretten fastsatte at megleren hadde opptrådt i strid med god meglerskikk fordi megleren handlet i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2).

⁶³ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 331.

aktuelle interessenter et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg, har megleren brutt god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden.

3.3.2 Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2)

3.3.2.1 Innledende om eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2)

I forbindelse med kartleggingen av innholdet i god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden, er det særlig eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning og § 6-3 (3) som er av betydning. Bestemmelsene i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) første og annen setning er ordensregler. Bestemmelsene bidrar til å kaste lys over hva god meglerskikk ved gjennomføring av budrunden innebærer, men bestemmelsene byr ikke på særlige tolkningsproblemer. Fremstillingen av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) første og annen setning i kapittel 3.3.2.2, vil derfor gjøres kort. Bakgrunnen for å fremstille disse reglene er for å få frem helheten i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

3.3.2.2 Meglerens frarådnings- og orienteringsplikt

Av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) fremgår det konkrete plikter som megleren skal overholde i en budrunde. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) er en presisering av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1).⁶⁴ Hovedpoenget bak pliktene i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) er dermed å sikre at deltakerne i en budrunde skal få «et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg», jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1).

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) første setning at

«dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at oppdragstaker kan håndtere det i samsvar med foregående ledd, skal han fraråde budgiver å stille slik frist, og gi uttrykk for at det kan føre til at oppdragsgiver ikke vil akseptere budet».

Bestemmelsen angir en frarådningsplikt og den er kun knyttet til akseptfristen. Megleren plikter å fraråde budgiver til å stille en akseptfrist som er såpass kort at megleren ikke kan gjennomføre en «forsvarlig avvikling av budrunden», jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1).

⁶⁴ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 332.

Dersom budgiver trosser meglereens råd og setter en for kort akseptfrist, aktualiseres en ny plikt for meglereen. Denne plikten er regulert i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) annen setning, og er en orienteringsplikt overfor selger. Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) annen setning at «dersom budgiver velger å opprettholde den korte fristen, skal oppdragstaker orientere oppdragsgiver om budet og om følger av at fristen er for kort».

Formålet bak denne orienteringsplikten er at selger skal være informert om budet, samt den korte akseptfristen som er satt og hva som kan være konsekvensene av dette. En konsekvens av å sette for kort akseptfrist, kan eksempelvis være at meglereen får for liten tid til å undersøke budgivers finansiering i løpet av budrunden. Meglereen må orientere selgeren om budet, den korte akseptfristen og følgene av den korte fristen, ellers brytes god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden.

3.3.2.3 Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning at meglereen skal

«så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg».

Bestemmelsen angir en plikt til å orientere om innkomne bud. Plikten gjelder «så langt det er nødvendig og mulig», og retter seg mot selger, budgivere og øvrige interessenter.

I det følgende vil det reises noen problemstillinger i forbindelse med eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning. Det første spørsmålet er hva som menes med vilkåret «så langt det er nødvendig og mulig».

Ordlyden «nødvendig» tilsier at budet må være av en viss størrelse. Av Finanstilsynets rundskriv 9/2013 fremgår det at

«som hovedregel [vil det] bare være nødvendig å opplyse om det høyeste budet, og ikke utløpte bud. Normalt vil det ikke være nødvendig å gi opplysninger om bud som åpenbart er for lave til å komme i betraktning».⁶⁵

⁶⁵ Finanstilsynets rundskriv 9/2013; Dokumentasjon av budrunder m.m i eiendomsmegling, punkt 4.

Ettersom det fremgår av denne uttalelsen at megleren ikke trenger å informere om utløpte bud, bør uttalelsen forstås slik at det er «nødvendig» å orientere om det til enhver tid høyeste budet som er gjeldende.

Av den siterte uttalelsen fra rundskriv 9/2013 fremgår det også at megleren normalt ikke trenger å orientere om bud som er åpenbart for lave til å bli vurdert. Det fremgår ikke eksplisitt av denne uttalelsen hvem som skal vurdere om budet er så lavt at det ikke er «nødvendig» å orientere om det. Ettersom det er megleren som mottar budene, er det naturlig å anta at det er megleren som vurderer hvilke bud det er «nødvendig» å orientere om.

Megleren må imidlertid være sikker på at selger ikke vil vurdere det lave, mottatte budet. Det skyldes at det er selger som velger hvilke bud som skal aksepteres eller ikke. Det er riktignok ikke vanlig å akseptere relativt lave bud, men selger kan, av ulike grunner, ha et ønske om et raskt salg. Megleren skal gi selger muligheten til å vurdere bud, og det gjelder uavhengig av om megleren anser et bud som åpenbart for lavt.

Dersom selger ville ha vurdert et lavt bud som ble inngitt, men megleren syns ikke det var «nødvendig» å orientere om budet, kan megleren risikere å bryte god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden. I et slikt tilfelle har megleren fratatt selgeren muligheten til å vurdere et bud. Selger og megler bør bli enige i forkant av budrunden om hvilke bud som åpenbart ikke vil bli vurdert. Da vet megleren hvilke bud som kan avslås raskt, og selgeren har avklart hvilke bud han ikke trenger å bli orientert om.

Ordlyden «mulig» tilsier at megleren skal i rimelig utstrekning forsøke å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om mottatte bud. Det fremgår av Finanstilsynets rundskriv 9/2013 at

«begrensningen som ligger i så langt det er *mulig*, gjelder bare dersom det ikke er praktisk mulig å få gitt informasjonen, for eksempel på grunn av kort akseptfrist, eller at det ikke finnes kontaktopplysninger for vedkommende. I tillegg vil begrensningen omfatte rettslige hindringer, for eksempel der budgiver har stilt betingelse om at budet ikke skal benyttes i en åpen budrunde».⁶⁶

⁶⁶ Finanstilsynets rundskriv 9/2013; Dokumentasjon av budrunder m.m i eiendomsmegling, punkt 4.

Rundskriv 9/2013 skisserer her situasjoner hvor megleren ikke vil ha mulighet til å orientere om mottatte bud. Det vil ikke være «mulig» for megleren å orientere om budet hvis det er praktisk eller rettslig umulig.

I de tilfellene hvor det er «mulig» å orientere om mottatte bud, vil megleren normalt orientere om dette via SMS. Meglers orientering av mottatte bud skal skje skriftlig,⁶⁷ og en SMS oppfyller skriftlighetskravet.⁶⁸ Korrespondanse utover mottatte bud kan derimot skje per telefon eller per e-post. Det kan hende at megleren ønsker å undersøke om en interessent fortsatt er interessert i eiendommen, selv om vedkommende ikke har inngitt bud enda. Da kan megleren eksempelvis ringe vedkommende å høre.

Innholdet i vilkåret «så langt det er nødvendig og mulig» beror således først og fremst på omfanget av budet og situasjonen megleren befinner seg i. Budet må være gjeldende og tilstrekkelig høyt for at det skal være «nødvendig» å informere om det. Videre må det være praktisk og rettslig «mulig» for megleren å orientere om budet.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning hjemler, som nevnt, en orienteringsplikt overfor selger, budgivere og øvrige interessenter om innkomne bud, ikke *mottatt interesse*. På bakgrunn av HR-2018-1234-A vil megleren imidlertid i noen tilfeller også måtte orientere selgeren om mottatt interesse i eiendommen. Denne plikten forankrer Høyesterett i rådgivnings- og opplysningsplikten etter emgll. § 6-3 (2), hvor det heter at megleren skal gi selger «råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne». Som følge av at eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 kun regulerer meglerens plikt til å orientere om mottatte bud, utfyller emgll. § 6-3 (2) dermed eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) på dette punkt. Det betyr at megleren kan risikere å bryte god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden hvis han unnlater å orientere selgeren om mottatt bud og/eller interesse i eiendommen, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning, jf. emgll. § 6-3 (2).

I HR-2018-1234-A fastsatte Høyesterett at megleren *kan* opptre i strid med god meglerskikk hvis han ikke orienterer selgeren om interesse i eiendommen. Av dette følger det samtidig at megleren ikke har en ubetinget plikt til å orientere om dette. HR-2018-1234-A avsnitt 65 gir

⁶⁷ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning.

⁶⁸ Jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (5).

uttrykk for at en slik plikt kan inntre hvis interessenten *er reell*. Spørsmålet videre blir dermed hva skal til for å anse en interessent som reell?

Med begrepet «reelle interessenter» menes det interessenter som er potensielle kjøpere.

I LB-2017-128619 ble det foretatt en konkret vurdering om en person var å anse som en reell interessent etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning. Lagmannsretten la til grunn at vedkommende var en reell og seriøs interessent, fordi han ved flere anledninger hadde tilkjennegitt klar interesse i eiendommen, samt han hadde ikke reservert seg mot å bli registrert på meglerens interessentliste.

Lagmannsretten la vekt på at interessenten, via sin e-post-korrespondanse med megleren forut for visningen, ga tydelig uttrykk for at han var interessert i eiendommen. Konklusjonen i LB-2017-128619 innebærer at de tilfellene hvor en interessent tar kontakt med megleren forut for visning og tilkjennegir en klar interesse i eiendommen, vil vedkommende anses som en reell interessent.

Selv om det ikke fremgår klart av LB-2017-128619, vil også det å tilkjennegi tydelig interesse i eiendommen på selve visningen, innebære at vedkommende er en reell interessent. Det skyldes at det er ingen forskjell i å tilkjennegi interesse for eiendommen overfor megleren forut for visning, fremfor på selve visningen. Så lenge interessenten uttrykker en klar interesse i eiendommen overfor megleren, er vedkommende å betrakte som en reell interessent.

På denne bakgrunn legges det til grunn at en interessent anses som en reell interessent når vedkommende har tilkjennegitt klar interesse overfor megleren. I slike tilfeller vil megleren måtte orientere selger om interessen vedkommende har tilkjennegitt.⁶⁹

Det kan videre stilles spørsmål om en interessent er en reell interessent ved simpelthen å registrere seg på en interessentliste. En interessentliste er en liste som angir en oversikt over personene som ønsker å bli orientert om mottatte bud. Å registrere seg på en slik liste gir inntrykk av at vedkommende har et ønske om å kjøpe boligen. I LB-2017-128619 hadde den aktuelle interessenten ikke reservert seg mot å stå på en slik interessentliste. Dette momentet, sammenholdt med at vedkommende hadde tilkjennegitt en klar interesse i eiendommen, innebar ifølge lagmannsretten at det var «klart at D var å betrakte som en reell og seriøs interessent».

⁶⁹ Jf. orienteringsplikten HR-2018-1234-A innfortolket i emgll. § 6-3 (2).

Man setter seg aktivt opp på en interessentliste fordi man ønsker å bli informert når budrunden starter, samt å bli informert om hvilke bud som er inngitt. Man er interessert i eiendommen og ønsker å følge med på utviklingen av budrunden. Konklusjonen blir dermed at interessentene som fremgår av en interessentliste, betraktes også som reelle interessenter.

Hvorvidt orienteringsplikten overfor selger, som HR-2018-1234-A oppstilte og forankret i emgll. § 6-3 (2),⁷⁰ aktualiserer seg ved at interessenter kun registrerer seg på en interessentliste, er et annet spørsmål. Denne problemstillingen vil derimot ikke forfølges videre i denne oppgaven. Det er fordi dette spørsmålet stiller seg annerledes enn det som var tilfellet i HR-2018-1234-A.

3.3.3 Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (3)

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (3) inneholder en viktig plikt for megleren i forbindelse med budrunden, fordi hensikten med denneplikten er å dempe tempoet i budrunden, jf. HR-2018-1234-A avsnitt 46.

Det fremgår av eiendomsmeglingsforskriftens § 6-3 (3) at «i forbrukerforhold skal oppdragstaker ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag». Bestemmelsen hjemler et formidlingsforbud og skiller seg således fra orienteringsplikten etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning.

Bestemmelsens virkeområde er «forbrukerforhold».⁷¹ Det er karakteristikken av oppdragsgiver som bestemmer hvorvidt det er tale om et forbrukerforhold eller ikke. I salgsoppdrag vil man stå overfor et «forbrukerforhold» dersom selger «ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet», jf. emgll. § 1-3 annen setning.

Av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (3) fremgår det ikke hvem megleren har et formidlingsforbud overfor. Det første spørsmålet blir dermed hvem retter formidlingsforbudet seg mot?

Bestemmelsens ordlyd peker ikke ut noen bestemt personkrets. Det taler for at formidlingsforbudet retter seg mot alle som er involvert i en budrunde. Dette underbygges av

⁷⁰ HR-2018-1234-A avsnitt 65.

⁷¹ Se kapittel 1.2.

Finanstilsynets rundskriv 16/2010 hvor det fremgår at formidlingsforbudet retter seg mot selger, budgivere og øvrige interessenter.⁷²

Konklusjonen blir dermed at formidlingsforbudet etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (3) retter seg mot selger, budgivere og øvrige interessenter. Megleren skal altså unnlate å orientere blant annet selgeren om bud som inngis i strid med eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (3). Det kan fremstå noe betenkelig at den parten som megleren primært skal ivareta interessene til, selger,⁷³ i visse tilfeller ikke skal bli orientert om bud. Her har lovgiver derimot valgt å fremme hensynet til en «forsvarlig avvikling av budrunden», jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (1), foran interessene til en selger som kan være interessert i et raskt salg.

For at formidlingsforbudet skal gjøre seg gjeldende må det ha vært en annonsert visning. Spørsmålet blir hva som menes med annonsert visning, jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-3 (3).

Ordlyden «annonsert visning» tilsier at en reklame for eiendommen som er til salgs, er lagt ut på en offentlig arena, slik at det er enkelt å få med seg at det skal være en visning.

I HR-2018-1234-A uttalte førstvoterende følgende i avsnitt 48 om vilkåret annonsert visning:

«Avisannonsen eller annen markedsføring av eiendommen inneholdt ikke opplysninger om visningstidspunktet. Det var angitt at visning skulle skje '[e]tter avtale med megler'. En naturlig språklig forståelse av ordlyden i § 6-3 tredje ledd er at bestemmelsen ikke kommer til anvendelse i en slik situasjon, fordi det ikke har vært noen 'annonsert visning'».

Førstvoterende la her avgjørende vekt på at det ikke forelå opplysninger om visningstidspunktet. Dette resonnementet er i all hovedsak bygget på Finanstilsynets rundskriv 7/2007,⁷⁴ hvor det heter i punkt 3 bokstav c at «formidlingsforbudet gjelder ikke der det er avholdt visning som ikke har vært annonsert. Dette kan for eksempel være tilfelle der det

⁷² Finanstilsynets rundskriv 16/2010; Nye regler og endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift, punkt 10.1 punkt b.

⁷³ Jf. kapittel 2.3.3.

⁷⁴ Finanstilsynets rundskriv 7/2007; nye regler om budgivning.

avholdes visning etter en individuell avtale». Finanstilsynets rundskriv 7/2007 er erstattet med Finanstilsynets rundskriv 16/2010.⁷⁵

På denne bakgrunn blir konklusjonen at visningen er å anse som annonsert dersom annonsen er allment tilgjengelig og inneholder opplysninger om visningstidspunktet.

Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (3) kan oppfattes dithen at man ikke kan legge inn bud før etter kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning.⁷⁶ En slik oppfatning av bestemmelsen er imidlertid feilaktig. En budgiver kan legge inn bud når som helst, men for at budet skal formidles til selger, budgivere og/eller øvrige interessenter må budet inneholde *en akseptfrist* som er lengre enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Det betyr at hvis salgsannonsen ble publisert 1. april og siste annonserte visning er 10. april kan budgiver legge inn et bud 1. april. For at budet derimot skal formidles må akseptfristen settes til minimum 11. april kl. 12.00. Bestemmelsen regulerer ikke et forbud mot bud. Den regulerer et *formidlingsforbud*. Forsømmer megleren denne plikten brytes god meglerskikk i budrunden, jf. RfE-2018-13.

3.3.4 Oppsummering

Analysen i kapitlene 3.3.1-3.3.3 har forsøkt å kartlegge et dypere innhold i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3, som bidrar til å presisere kravet til god meglerskikk ved gjennomføringen av budrunden. Bestemmelsen angir ikke uttømmende hva god meglerskikk i budrunden innebærer.⁷⁷ Det kan oppstå situasjoner i budrunden som ikke kan løses på bakgrunn av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Slike situasjoner må da vurderes etter kravet til god meglerskikk etter emgll. § 6-3 (1). Kapittel 3 vil dermed avrundes med å belyse en situasjon som ikke kan løses på bakgrunn av eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Dette illustrerer at selv om det er selve *budgivningen* som er det sentrale i en budrunde, kan det også oppstå øvrige problemstillinger i forbindelse med budrunden.

⁷⁵ I forbindelse med vilkåret annonsert visning fremgår imidlertid omtrent det samme av begge rundskriv. Sml. ordlyden i Finanstilsynets rundskriv 16/2010 punkt 10.1 bokstav c. Det er trolig derfor Høyesterett ikke henviser til gjeldende rundskriv.

⁷⁶ Se <https://www.nef.no/fagstoff/nar-handel-inngas-for-annonsert-visning/> (sjekket 1. juni 2019).

⁷⁷ Se kapittel 3.2.

3.4 Informasjon om budgivers absolutte budterskel

Situasjonen her er at megleren ved gjennomføringen av budrunden, har blitt kjent med en budgivers absolutte budterskel. Det er ikke ofte denne situasjonen oppstår, men det kan skje hvis det er vedlagt et finansieringsbevis ved budskjemaet,⁷⁸ eller hvis bankrådgiveren som er notert på budskjemaet sier det.

Å oppgi budgivers absolutte budterskel er ikke ulovlig. Dette skyldes at budgiver fritar sin kontaktperson i banken fra taushetsplikten når budgiver noterer ned vedkommende på budskjemaet, jf. finansforetaksloven § 9-6.⁷⁹ Det som normalt skjer er imidlertid at meglerhusene utarbeider budskjema, hvor det eksplisitt fremgår at signatur på budskjemaet innebærer at megleren får en fullmakt overfor finansieringsinstitusjonen til å undersøke budgivers finansiering.

I tilfellet hvor megleren får informasjon om budgivers absolutte budterskel, kan det tenkes at megleren misbruker denne informasjonen til å få opp boligprisen. Spørsmålet er om det er brudd på god meglerskikk å utnytte denne informasjonen i budrunden.

Lovutvalget adresserte denne problemstillingen, og kom frem til at «det vil etter utvalgets oppfatning være i strid med meglerens omsorgsplikt illojalt å bringe denne opplysningen [budgivers absolutte budterskel] videre til selger eller utnytte opplysningen i forbindelse med budgivningen».⁸⁰ Omsorgsplikten er en del av kravet til god meglerskikk,⁸¹ og kravet til god meglerskikk innebærer at megleren ikke skal handle på en måte som er «egnet til å svekke tilliten til» meglerens integritet og uavhengighet, jf. emgll. § 6-3 (1) annen setning.⁸² Dersom megleren utnytter informasjon om budgivers absolutte budterskel, vil det svekke tilliten man har til eiendomsmeglere.

På denne bakgrunn blir dermed konklusjonen på spørsmålet at megleren bryter god meglerskikk, dersom han illojalt utnytter informasjon om budgivers absolutte budterskel i budrunden.

⁷⁸ Et finansieringsbevis er et tilsagn fra banken om at man kan få lån opptil en viss sum.

⁷⁹ Lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern. Finansforetaksloven § 9-6 regulerer taushetsplikt om kundeforhold.

⁸⁰ NOU 2006: 1 s. 126.

⁸¹ Jf. kapittel 2.3.1.

⁸² Emgll. § 6-3 (1) annen setning er en presisering av kravet til god meglerskikk, jf. NOU 2006: 1 s. 151.

4 Undersøkelse av budgivers finansiering

4.1 Innledende om undersøkelse av budgivers finansiering

Ved kjøp og salg av bolig er det store pengebeløp som skal omsettes. Man ønsker derfor at en bolighandel skal være en trygg handel. Megleren undersøker normalt budgivers finansiering i løpet av en budrunde. Poenget med undersøkelsen er å kontrollere at kjøpesummen kan innfris *før* aksept av bud foreligger. Selgeren kan velge å akseptere det budet vedkommende selv ønsker. Det er ikke slik at det høyeste budet automatisk vinner. Når aksept av bud foreligger, er en bindende kjøpsavtale inngått. I forbindelse med vurderingen av bud, er det for selgers del viktig å få informasjon om budgiver har tilstrekkelige midler til å gjennomføre eiendomstransaksjonen. Slik informasjon danner grunnlaget for om selgeren skal akseptere budet eller ikke. En selger vil eksempelvis foretrekke å akseptere et lavere bud hvor finansieringen er bekreftet, fremfor et høyere bud hvor finansieringen er usikker.⁸³

I de tilfellene hvor megleren har påtatt seg å undersøke finansieringen til budgiver i oppdragsavtalen med selger, foreligger det en kontraktmessig plikt til å undersøke finansieringen. Dersom megleren unnlater å undersøke budgivers finansiering, begår megleren et kontraktsbrudd overfor selger. Analysene i kapittel 4 tar derimot sikte på tilfellene hvor spørsmålet ikke er regulert i oppdragsavtalen.

Ved forberedelsen til dagens eiendomsmeulingslov ble det vurdert å lovfeste en plikt til å undersøke budgivers finansiering, men lovutvalget fant ikke behov for å gjøre det. Lovutvalget la til grunn at meglerens omsorgsplikt etter emgll. § 6-3 (1), tilsier at megleren skal kontrollere budgivers finansiering «så langt det er mulig», jf. NOU 2006: 1 side 126. Begrunnelsen var at «arbeidsbyrden med å gjøre dette er ikke stor sammenholdt med viktigheten av at finansieringen er i orden».⁸⁴ Det foreligger imidlertid en bred oppfatning i juridisk teori at megleren ikke har en alminnelig plikt til å foreta en finansieringsundersøkelse.⁸⁵ Teoretikerne begrunner sitt standpunkt hovedsakelig i Rt. 1993 s. 156. På bakgrunn av blant annet NOU 2006: 1 og nyere rettsavgjørelser foreligger det derimot holdepunkter som indikerer at dette utgangspunktet ikke er gjeldende rett lenger, og må nyanseres.

⁸³ Hvis selger velger å akseptere budet hvor finansieringen er usikker, kan selger akseptere budet med et forbehold om at finansieringen må bekreftes kort tid etter budaksept, jf. NOU 2006: 1 s. 125.

⁸⁴ NOU 2006: 1 s. 126.

⁸⁵ Se eksempelvis Anderssen (2016) fotnote 2892 s. 616, Bergsåker (2010) s. 267 og Bråthen (2013) s. 243-247.

I dette kapitlet forklares først tematikken i forbindelse med en undersøkelse av budgivers finansiering, og en undersøkelse av kjøpers finansiering (kapittel 4.2). Som en vil se, foreligger det nemlig, en nyansesforskjell mellom disse finansieringsundersøkelsene. Rettskildene har imidlertid ikke problematisert denne distinksjonen.

Hovedproblemstillingen i dette kapitlet fremgår av kapittel 4.3. Her vil det vurderes hvorvidt megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering (kapittel 4.3.1) og hva rekkevidden av denne plikten er (kapittel 4.3.2).

4.2 Bemerkninger til tematikken

I dommene Rt. 1993 s. 156 og LE-2015-7588 betegnes finansieringsundersøkelsen som «undersøkelse av *kjøpers* finansiering». I NOU 2006: 1 og i LG-2017-98764 betegnes finansieringsundersøkelsen derimot som «undersøkelse av *budgivers* finansiering».⁸⁶ Det foreligger en forskjell på en undersøkelse av budgivers finansiering og en undersøkelse kjøpers finansiering, men rettskildene har som nevnt ikke adressert denne distinksjonen.

Det foreligger et konkret skjæringstidspunkt for når man kan betegne en person som en budgiver, og når man kan betegne en person som kjøper. Skjæringstidspunktet går ved budaksept. Det er først ved budaksept at det foreligger en bindende kjøpsavtale mellom kjøper og selger. Budaksepten etablerer dermed et skille mellom en undersøkelse av *budgivers* finansiering og en undersøkelse av *kjøpers* finansiering.

En undersøkelse av budgivers finansiering er en aktuell finansieringsundersøkelse forut for bindende kjøpsavtale. Undersøkelsen foretas i en budrunde og innebærer at megleren undersøker finansieringen til både budgiveren som til slutt får sitt bud akseptert av selger, og budgivere som ikke får sine bud akseptert av selger. En undersøkelse av kjøpers finansiering er en aktuell finansieringsundersøkelse som skjer etter at bindende kjøpsavtale er inngått, og innebærer at megleren kun undersøker den endelige kjøpers finansiering.

I det følgende skal det analyseres hvorvidt megleren forut for inngåelse av bindende kjøpsavtale er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

⁸⁶ Se også Bråthen (2013) s. 243-247 og Rosèn og Torsteinsen (2008) s. 347-352 for inkonsekvent begrepsbruk i forbindelse med finansieringsundersøkelsene.

4.3 Meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering

4.3.1 Hvorvidt megleren har en plikt til å undersøke budgivers finansiering

4.3.1.1 Presentasjon av problemstillingen

Ingen bestemmelse i emgll. eller eiendomsmeulingsforskriften hjemler en eksplisitt regel som forplikter megleren til å undersøke budgivers finansiering. Det skyldes at lovutvalget ikke fant grunn til å lovfeste en slik plikt.⁸⁷ Som nevnt innledningsvis i kapittel 4, foreligger det en bred oppfatning i juridisk teori at megleren ikke har en alminnelig plikt til å foreta en finansieringsundersøkelse.⁸⁸ Denne rettsoppfatningen bygger på dommen Rt. 1993 s. 156.

Rt. 1993 s. 156 gjaldt spørsmål om en eiendomsmegler var erstatningsansvarlig etter gjennomføringen av et salgoppdrag. Denne høyesterettsavgjørelsen er den eneste dommen som vurderer om megleren har en alminnelig plikt til å kontrollere finansieringen av et boligkjøp. Førstvoterende anvender kravet til god meglerskikk etter den tidligere emgll. § 3-1 som rettslig grunnlag for vurderingen.

Spørsmålet i det følgende er om kravet til god meglerskikk etter dagens emgll. § 6-3 (1) innebærer en rettslig forpliktelse for megleren til å undersøke budgivers finansiering.

4.3.1.2 Ordlyden løser ikke svaret

Kravet til god meglerskikk er som nevnt en rettslig standard, som ikke løser tolkningsspørsmålet vi står ovenfor. Innholdet i god meglerskikk må tolkes i lys av bransjenormene og øvrige rettskilder.⁸⁹

4.3.1.3 Rt. 1993 s. 156

Høyesterett vurderer i Rt. 1993 s. 156 hvorvidt kravet til god meglerskikk etter den tidligere emgll. § 3-1 tilsier at megleren har en alminnelig plikt til å foreta en finansieringsundersøkelse ved boligkjøp. Dette spørsmålet var imidlertid ikke drøftet i forarbeidene. Det forelå heller ikke rettspraksis på området. Høyesterett måtte dermed basere sin konklusjon på juridisk teori.

⁸⁷ NOU 2006: 1 s. 126. Lovutvalget mente at meglerens omsorgsplikt tilsier at megleren skal undersøke budgiveres finansiering «så langt det er mulig».

⁸⁸ Se Anderssen (2016) fotnote 2892 s. 616, Bergsåker (2010) s. 267 og Bråthen (2013) s. 243-247.

⁸⁹ Jf. drøftelsen i kapittel 2.3.2 og HR-2018-1234-A avsnitt 42.

Konklusjonen var at meglere ikke har en alminnelig plikt til å foreta en finansieringsundersøkelse ved boligkjøp, men hvor det er grunn til å reagere vil en slik plikt aktiviseres. Likevel uttalte førstevoterende følgende på dommens side 160:

«Hva som nærmere ligger i kravet til undersøkelser og hvorvidt megleren i alle tilfeller kan nøye seg med å gjøre sin tvil kjent for kjøperen, kan formodentlig være usikker. Høyesterett har ikke fått seg forelagt opplysninger om *hvorledes bransjen selv ser på meglernes undersøkelses- og opplysningsplikt når det gjelder kjøpers betalingsevne*, og jeg går ikke nærmere inn på spørsmålene» (min kursivering).

Denne uttalelsen kan tas til inntekt for at det legges til et dynamisk element i tilknytning til en undersøkelsesplikt av budgivers finansiering, i den forstand at synspunktet kan endre seg. Som vist i kapittel 2.3.2 danner bransjepraksis utgangspunktet for god meglerskikk-vurderingen etter dagens emgll. § 6-3 (1).

Høyesteretts uttalelse, som sitert over, er et obiter dictum, fordi denne uttalelsen var ikke nødvendig for resultatet.⁹⁰ Det er ulike oppfatninger i juridisk teori med hensyn til hvor mye vekt man kan tillegge et obiter dictum.⁹¹ Rt. 1993 s. 156 er derimot den eneste høyesterettsdommen som kommenterer meglernes finansieringsundersøkelse. Dommen har følgelig dannet grunnlaget for en rettsstilstand for hva som gjelder en slik finansieringsundersøkelse. I utgangspunktet må derfor denne dommen vektlegges, og taler mot at god meglerskikk innebærer at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

På en annen side, Rt. 1993 s. 156 betegner, som nevnt i kapittel 4.2, finansieringsundersøkelsen som en undersøkelse av *kjøpers* finansiering. I denne saken var spørsmålet om megleren hadde opptrådt ansvarsbetingende ved å ikke undersøke kjøpers finansiering forut for møte den 29. april 1988, hvor kjøpskontrakten skulle signeres.⁹² Bindende kjøpsavtale ble inngått ved budaksept den 29. mars 1988.⁹³ Selgeren hevdet at til tross for at endelig kjøpers bud ikke inneholdt opplysninger om kjøpers betalingsevne, lot megleren selgeren akseptere budet. I tillegg hevdet selger at etter møte den 8. april 1988, hvor kjøpsavtalens nærmere vilkår skulle bli drøftet, unnlot megleren å videreformidle informasjon om endelig kjøpers betalingsevne.

⁹⁰ Boe (2010) s. 301.

⁹¹ Boe (2010) s. 309 med videre henvisninger.

⁹² Se avgjørelsen side 160, jf. avgjørelsens innledning.

⁹³ Se avgjørelsens innledning.

Selger hevdet derfor at megleren avskar selgeren muligheten til å heve kjøpsavtalen og følgelig gjennomføre et dekningsalg. En nærmere analyse av Rt. 1993 s. 156 viser således at konflikten i denne saken har oppstått hovedsakelig *etter* at bindende kjøpsavtale ble inngått. Spørsmålet i denne analysen er hvorvidt megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering *før* budaksept. Rt. 1993 s. 156 besvarer i realiteten et annet spørsmål enn det jeg stiller i denne oppgaven. Dette tilsier at Rt. 1993 s. 156 får lavere rettskildemessig betydning for spørsmålet i denne analysen, enn først antatt.

4.3.1.4 Bransjenormene og NOU 2006: 1

Tidligere ble en undersøkelse av budgivers finansiering praktisert slik at budgiver ble anmodet om å sette opp en finansieringsplan i budskjemaet.⁹⁴ I dag utstedes det et finansieringsbevis fra banken, som budgiver kan velge å vedlegge budskjemaet.⁹⁵ Budgiver bør uansett oppgi en kontaktperson i banken slik at megleren kan ta kontakt med bankrådgiveren for å undersøke om finansieringen er i orden, med mindre boligkjøpet skal finansieres fullt ut med egne midler. Med andre ord; eiendomsmeglere praktiserer i dag undersøkelser av budgivers finansiering.

Dette illustrerer at bransjen selv ser på denne undersøkelsen som viktig. I LG-2017-98764 ble dette argumentet fremhevet. Det ble vist til det aktuelle eiendomsmeglingsforetakets interne retningslinjer, hvor det fremgikk detaljerte regler knyttet til meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering. Lagmannsretten uttalte at «denne detaljerte og konkrete retningslinjen, deriblant pålegget om at samtale med selger skal loggføres, viser hvor viktig eiendomsmeglerforetaket selv mener at denne type informasjon [at budgiver kan finansiere boligkjøpet] kan være».

Ettersom Høyesterett i Rt. 1993 s. 156 ikke foretok en analyse av om det forelå bransjenormer på området, og hva eventuelt innholdet i slike normer var, kan man ikke utelukke at konklusjonen i Rt. 1993 s. 156 ville blitt en annen hvis bransjenormene hadde blitt forelagt. Bransjenormen, slik den er i dag, danner utgangspunktet for god meglerskikk-vurderingen, og taler for at god meglerskikk innebærer at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

⁹⁴ NOU 2006: 1 s. 125.

⁹⁵ Det er derimot ikke lurt å legge ved dette finansieringsbeviset. Dersom det gjøres vil megleren bli kjent med budgiverens absolutte budterskel, jf. kapittel 3.4.

Lovutvalget til ny eiendomsmeglingslov vurderte Rt. 1993 s. 156 i sin utredning. Lovutvalgets oppfatning av finansieringsundersøkelsen var derimot en annen enn det Høyesterett la til grunn i Rt. 1993 s. 156. Lovutvalget uttalte at meglerens omsorgsplikt tilsier at «budgiveres finansiering kontrolleres *så langt det er mulig*» (min kursivering), jf. NOU 2006: 1 s. 126.

Utvalget var klar over hvilken holdning Høyesterett hadde til meglerens plikt til å foreta en finansieringsundersøkelse, men i motsetning til Rt. 1993 s. 156, hadde lovutvalget blitt forelagt opplysninger om hvordan eiendomsmeglingsbransjen selv så på denne finansieringsundersøkelsen. Etersom lovutvalget tok stilling til rettstilstanden som følger av Rt. 1993 s. 156, samt gjennomgikk bransjepraksisen knyttet til en undersøkelse av budgivers finansiering, indikerer det at rettstilstanden som følger av Rt. 1993 s. 156 er en annen i dag.

Som følge av at lovutvalget la til grunn at meglerens omsorgsplikt tilsier at megleren har en plikt til å undersøke budgivers finansiering,⁹⁶ og omsorgsplikten er en del av kravet til god meglerskikk,⁹⁷ taler lovutvalgets oppfatning av finansieringsundersøkelsen for at kravet til god meglerskikk innebærer en rettslig forpliktelse for megleren til å undersøke budgivers finansiering.

4.3.1.5 Nyere rettsavgjørelser og nemndsavgjørelser

LE-2015-7588 gjaldt et spørsmål om blant annet erstatning i forbindelse med utførelsen av et salgoppdrag. Budgiveren som fikk akseptert sitt bud hadde ikke tilstrekkelig finansiering. Selgeren hevdet at megleren ikke hadde foretatt tilstrekkelige finansieringsundersøkelser som kunne avdekke at endelig kjøper manglet finansiering av boligkjøpet.

Denne lagmannsrettsdommen kaller finansieringsundersøkelsen for en undersøkelse av *kjøpers* finansiering, slik Rt. 1993 s. 156 gjør. Det som derimot er interessant er at i denne saken hevdet selgeren at megleren skulle ha undersøkt finansieringen til endelig kjøper allerede ved første inngitte bud. Megleren hevdet på sin side at han ikke opptrådte erstatningsbetinget, fordi han blant annet ventet med å undersøke budgivers finansiering til budrunden var i gang.

⁹⁶ NOU 2006: 1 s. 126.

⁹⁷ Jf. kapittel 2.3.1.

Konflikten i denne saken omhandler i realiteten meglerens plikt til å undersøke finansieringen forut for bindende avtale.⁹⁸ Uttalelsene i denne dommen illustrer dette.

Konklusjonen i denne saken er at

«megler som en del av megleroppdraget er forpliktet til å foreta undersøkelser av kjøpers finansiering, og at de opplysninger som kjøper gir om finansieringen skal kontrolleres 'så langt det er mulig'».

Dernest uttales det at

«i praksis vil dette innebære at det megler er forpliktet til, er å kontrollere *høyeste budgivers oppgitte finansiering* etter avsluttet budrunde, og å meddele den informasjon han her har innhentet til kjøper,⁹⁹ før kjøper *tar stilling til om budet skal aksepteres*» (mine kursiveringer).

Lagmannsretten har med andre ord ikke tatt tilstrekkelig stilling til skjæringstidspunktet budaksept, i forbindelse med betegnelse av finansieringsundersøkelsen. Dommen omhandler på denne bakgrunn plikten til å undersøke budgivers finansiering, og er direkte relevant for spørsmålet som her vurderes.

I vurderingen av om megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering viser lagmannsretten i LE-2015-7588 til Rt. 1993 s. 156 og lovutvalgets uttalelser. Konklusjonen er at megleren er forpliktet til å undersøke budgivers finansiering. Konklusjonen er myntet på formuleringene som fremgår av NOU 2006: 1 s. 126 om at finansieringsundersøkelsen skal skje «så langt det er mulig». Dette viser at Rt. 1993 s. 156 ikke fikk betydning for utfallet i denne saken. På denne bakgrunn vil LE-2015-7588 tale for at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

LG-2017-98764 er den nyeste rettsavgjørelsen som drøfter meglerens plikt til å foreta en finansieringsundersøkelse. Saken gjaldt et spørsmål om erstatning i forbindelse med et dekningsalg. Konflikten oppsto fordi megleren ikke hadde foretatt en finansieringsundersøkelse av to budgivere som deltok i den aktuelle budrunden.

⁹⁸ Denne konflikten ble det skrevet om i VG 06.11.14, se <https://www.vg.no/forbruker/i/AozJA/boligsalget-ble-et-to-aar-langt-mareritt> (sjekket 1. juni 2019).

⁹⁹ Det er en skrivefeil i dommen. Hvor det står kjøper skal det egentlig stå selger.

Lagmannsretten betegner, i motsetning til LE-2015-7588 og Rt. 1993 s. 156, denne finansieringsundersøkelsen for en undersøkelse av *budgivers* finansiering. LG-2017-98764 betegner plikten riktig fordi i denne saken var det to budgivere som innga bud på eiendommen. Den ene budgiveren hadde sikker finansiering, det hadde ikke den andre budgiveren. Dette var ikke selgeren informert om. Selger aksepterte det høyeste budet fra budgiveren som ikke hadde finansieringen i orden.

LG-2017-98764 viser ikke til Rt. 1993 s. 156 og begrunner sin konklusjon om at megleren skal undersøke budgivers finansiering «så langt det er mulig», i likhet med lovutvalgets oppfatning.¹⁰⁰ Dette taler følgelig for at LG-2017-98764 har innsett at skjæringstidspunktet budaksept er viktig i forbindelse med hvilken finansieringsundersøkelse som er gjenstand for drøftelse i den aktuelle saken. Konklusjonen i LG-2017-98764 taler for at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

På bakgrunn av at LE-2015-7588 og LG-2017-98764 vurderer et spørsmål som er direkte relevant for denne analysen, i motsetning til Rt. 1993 s. 156, vil disse avgjørelsene tillegges vekt i vurderingen av om megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

Reklamasjonsnemnda har en langvarig praksis hvor de slutter seg til Rt. 1993 s. 156. Den nyeste avgjørelsen hvor spørsmålet var oppe for vurdering er RfE-2016-63. Spørsmålet i saken var hvorvidt megleren hadde plikt til å undersøke budgivers finansiering. Likevel fremgår det av RfE-2016-63 at «en eiendomsmegler har i utgangspunktet ingen generell (juridisk) plikt til å undersøke *kjøperens* finansiering, jf. Rt-1993-156, selv om dette nok er det vanlige i praksis» (min kursivering). Reklamasjonsnemnda har med andre ord ikke hensyntatt skjæringstidspunktet som skiller finansieringsundersøkelsene fra hverandre, og konkluderer i tråd med rettstilstanden etter Rt. 1993 s. 156. Praksis fra reklamasjonsnemnda vurderer ikke andre relevante rettskilder, slik som uttalelsene i NOU 2006: 1 s. 126. Reklamasjonsnemnda vektlegger heller ikke bransjepraksisen, til tross for at de anerkjenner hvordan praksisen er. Av den grunn vil ikke reklamasjonsnemndas avgjørelser tillegges særlig vekt i vurderingen av om god meglerskikk innebærer en rettslig forpliktelse for megleren til å undersøke budgivers finansiering.¹⁰¹

¹⁰⁰ NOU 2006: 1 s. 126.

¹⁰¹ Jf. kapittel 1.5 hvor jeg la til grunn at rettskildeværdien til reklamasjonsnemndas avgjørelser vil «avhenge av blant annet fast praksis og den juridiske begrunnelsen som ligger til grunn for uttalelsene».

4.3.1.6 Reelle hensyn

En fornuftig budgiver vil kun by på en bolig hvis han har råd til det. Når en megler undersøker budgivers finansiering, undersøkes det hvor mye kapital en privatperson har. Dette anses som et privat forhold for de fleste, og som budgiver kan det oppleves integritetskrenkende at en megler undersøker privatøkonomien til vedkommende. En budgiver som binder seg til en kjøpsavtale han ikke kan oppfylle, vil kunne holdes ansvarlig for misligholdet av kjøpsavtalen. Hensynet til budgiver kan dermed tale for at det ikke er nødvendig å etablere en rettslig plikt for megleren til å undersøke budgivers finansiering.

Derimot kan en rettslig forpliktelse til å undersøke budgivers finansiering virke konfliktdependende. I tillegg undersøker megleren budgivers finansiering hovedsakelig av hensyn til selger. En budgiver som ikke har finansieringen i orden vil lukes bort fra budrunden, slik at selgeren ikke aksepterer et bud som ikke kan opprettholdes. En slik undersøkelse vil også forhindre at en budgiver som ikke har finansieringen i orden, deltar i budrunden og bidrar til å drive boligprisen opp. Megleren skal legge til rette for en «sikker» boligomsetning, jf. emgll. § 1-1. Å pålegge megleren en rettslig forpliktelse til å undersøke budgivers finansiering er et sterkt virkemiddel for å skape en «sikker» boligomsetning. Det er fordi enhver selger ønsker å inngå en betryggende eiendomshandel. En finansieringsundersøkelse av budgiver før selger avgir en bindende aksept, vil bidra til å sikre at eiendomshandelen er legitim. Hensynet til å unngå konflikter, samt hensynet til en sikrere bolighandel taler dermed for at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

En form for finansieringskontroll som megleren må utføre følger av lov 01. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering § 15 (3). Her heter det at «eiendomsmegler skal før oppgjør også gjennomføre kundetiltak etter § 12, 13, 14, 16, 17, og 18 overfor oppdragsgivers medkontrahent». Bestemmelsen hjemler at eiendomsmegleren skal utføre kundetiltak overfor kjøper. Et kundetiltak er ifølge forarbeidene «klarlegging av *kundens og reell rettighetshavers identitet* og klarlegging av *kundeforholdets eller transaksjonens formål og tilsiktede art*».¹⁰² Poenget bak kundetiltaket er å avdekke hvorvidt kjøpskapitalen stammer fra en straffbarhandling. Denne finanskontrollen vil således ikke ha direkte tilknytning til meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering. Det som imidlertid er interessant er at lovgiver i nyere tid har lovfestet en type finanskontroll. Dette tilsier at lovgiver har innsett at

¹⁰² NOU 2016: 27 s. 75.

en finansieringskontroll er et viktig bidrag for å sikre legitime eiendomstransaksjoner. Hensynet til sammenheng i regelverket tilsier dermed at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

4.3.1.7 Konklusjon

Som denne analysen har vist er ikke Rt. 1993 s. 156 tilstrekkelig forankret i rettskildebildet slik det er i dag. Det er særlig bransjenormene som ikke ble forlagt Rt. 1993 s. 156 som får avgjørende betydning for konklusjonen. I motsetning til Rt. 1993 s. 156, er bransjenormene hensyntatt i nyere forarbeider og nyere rettsavgjørelser som vurderer meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering. På denne bakgrunn, sammenholdt med at plikten vil bidra til å sikre at selger inngår en trygg bolighandel, vil kravet til god meglerskikk innebære at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering.

Meglers plikt til å undersøke budgivers finansiering kan imidlertid ikke være en ubetinget plikt. I noen tilfeller vil det være umulig for megleren å undersøke finansieringen. I det følgende (kapittel 4.3.2) vil dermed *rekkevidden* av meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering analyseres.

4.3.2 Rekkevidden av meglerens plikt til å undersøke budgivers finansiering

Som et utgangspunkt for denne vurderingen er lovutvalgets formulering om at budgivers finansiering skal undersøkes «så langt som mulig», behjelpelig.¹⁰³ Formuleringen tilsier at en megler skal uttømme sine muligheter. Lagmannsretten la til grunn i LG-2017-98764 at man må vurdere hva som er «mulig» konkret, i hver enkelt sak.

I tilfellene hvor budgiver skal finansiere boligkjøpet med lånte midler fra en bank, er det ikke store handlingene som skal til for å undersøke budgivers finansiering. Det er normalt snakk om en telefonsamtale til bankrådgiveren som utstedte finansieringsbeviset til budgiveren. Lagmannsretten uttalte i LE-2015-7588 at det normalt ikke kan oppstilles «noen alminnelig plikt til å foreta nærmere undersøkelser av en opplyst bankfinansiering utover å kontakte oppgitt kontaktperson i vedkommende bank». Dette tilsier at i tilfellene hvor budgiver skal finansiere

¹⁰³ NOU 2006: 1 s. 126.

boligkjøpet med lånte midler, er megleren kun forpliktet til å kontakte bankrådgiveren i banken hvor budgiver har fått innvilget boliglån.

Rent praktisk kan det imidlertid være vanskelig å få tak i kontaktpersonen i banken. Da særlig på ettermiddager, av den enkle grunn at arbeidsdagen en gang avsluttes. Det er ikke uvanlig at budrunden starter eller spisser seg til på ettermiddagen eller kvelden. Etersom bankrådgiveren er utilgjengelig deler av dagen, er det umulig for megleren å undersøke budgivers finansiering i dette tidsrommet. Det kan imidlertid ikke ha seg slik at megleren frir seg fra sin undersøkelsesplikt fordi bankrådgiveren har gått hjem for dagen. Lovutvalget tok denne problemstillingen i betraktning og uttalte at hvis det er usikkerheter rundt finansieringen skal selger opplyses om dette.¹⁰⁴ Dette tilsier at i tilfellene hvor megleren ikke får tak i bankrådgiveren, må selger informeres om at finansieringen til budgiver ikke er kontrollert.

I de tilfellene hvor budgiver ikke trenger lån fra banken til å finansiere boligkjøpet fordi han har egenkapitalen stående på sin egen konto, har ikke megleren mulighet til å kontrollere finansieringen på samme måte som hvis budgiver har fått innvilget lån fra banken. Lagmannsretten uttalte i LE-2015-7588 at man normalt ikke kan kreve at megleren foretar «en nærmere kredittundersøkelse eller gjennomgang av en budgivers regnskaper, men i slike tilfeller vil megler måtte opplyse selger om forholdet». Dette tilsier at i tilfellene hvor budgiver skal finansiere kjøpet med egenkapital, er megleren kun forpliktet til å orientere selger om at budgiver vil finansiere kjøpet med egne midler, og at dette lar seg ikke kontrollere.

Oppsummert legges det til grunn at formuleringen «så langt som mulig» legger opp til en konkret vurdering i hver enkelt sak. I tilfellene hvor megleren kan undersøke budgivers finansiering, skal det gjøres. I tilfellene hvor det er umulig å undersøke budgivers finansiering, må megleren informere selgeren om at finansieringen ikke er undersøkt.

Spørsmålet knyttet til hvilket tidspunkt megleren skal foreta en undersøkelse av budgivers finansiering, ble kommentert av lagmannsretten i LE-2015-7588. Det ble uttalt at

«Megler vil i alminnelighet ikke ha plikt til å foreta løpende kontroll av de enkelte budgivers oppgitte finansiering under en budgivningsprosess. I praksis vil dette innebære at det megler er forpliktet til, er å *kontrollere høyeste budgivers oppgitte finansiering etter avsluttet budrunde*, og å meddele den informasjon han her har

¹⁰⁴ NOU 2006: 1 s. 126.

innhentet til kjøper,¹⁰⁵ før kjøper tar stilling til om budet skal aksepteres» (min kursivering).

Denne uttalelsen tyder på at meglers finansieringsundersøkelse aktualiserer seg i budrundens slutfase. Det vil si når budene nærmer seg en størrelse som selger er villig til å akseptere.

Det hender at en budrunde pågår i flere timer, kanskje en hel dag. Det skjedde i LG-2017-98764. I denne saken stilte lagmannsretten seg spørrende til om man kan tillate at

«en eiendomsmegler skal kunne ta imot bud i over ett døgn uten å sjekke budgiverens finansieringsmuligheter, særlig når budrunden – ikke overraskende – avsluttes etter at finansieringsinstitusjonene er stengt, og eiendomsmegleren hevder seg fri seg fra ansvar under henvisning til at det da ikke var mulig å sjekke finansieringen nærmere».

I denne saken satte eiendomsmegleren selgeren i en vanskelig beslutningssituasjon. Budrunden hadde pågått i over et døgn, og når budrunden nærmet seg slutten fikk selgeren 15 minutter til å akseptere et bud fra en budgiver, som eiendomsmegleren ikke hadde undersøkt finansieringen til. Ettersom meglers ikke hadde undersøkt finansiering på noe som helst tidspunkt, var det etter lagmannsrettens vurdering desto viktigere at eiendomsmegleren forvisset selgeren om usikkerheten knyttet til budet. Det ble ikke gjort.

Lagmannsretten i LG-2017-98764 tok ikke avstand fra at meglers er forpliktet til å foreta finansieringsundersøkelsen mot slutten av budrunden. Lagmannsretten fremhevet kun at dersom budrunden går over et døgn, og finansieringen ikke er sjekket i løpet av dette døgnet, «må det stilles desto strengere krav» til at meglers informerer selgeren om risikoen ved å akseptere et bud hvor finansieringen ikke er kontrollert.

Etter mitt syn vil det være noe sent å undersøke en budgivers finansiering først når budrunden nærmer seg slutten. Dersom det viser seg at en budgiver aldri har hatt finansieringen i orden, og vedkommende deltar i budrunden helt frem til dens slutfase, har vedkommende budgiver bidratt til å presse boligprisen opp. For å unngå denne situasjonen bør meglers foreta finansieringsundersøkelsen tidligere enn ved budrundens slutfase. Rettskildene er derimot klare på dette punkt. Finansieringsundersøkelsen skal foretas mot slutten av budrunden.

¹⁰⁵ Det er en skrivefeil i dommen. Hvor det står kjøper skal det egentlig stå selger.

Oppsummert legges det til grunn at meglerens undersøkelse av budgivers finansiering innebærer at finansieringsundersøkelsen skjer mot slutten av budrunden, når megleren står igjen med en eller flere aktuelle kjøpere, og budene er kommet opp i en størrelsesorden som selger mest sannsynlig vil godta. Megleren kan derimot ikke utsette finansieringsundersøkelsen til etter bankens stengetid for å fri seg fra sitt ansvar. I et slikt tilfelle må selger informeres om at finansieringen ikke er kontrollert. Dersom budrunden har pågått i over et døgn og nærmer seg slutten, men megleren har ikke sjekket finansieringen i løpet av dette døgnet, stilles det enda strengere krav til å informere selger om usikkerheten knyttet til om budet kan realiseres.

4.4 Overordnet konklusjon

Som vist i kapittel 4.2 vil skjæringstidspunktet budaksept skille en undersøkelse av *budgivers* finansiering fra en undersøkelse av *kjøpers* finansiering. Forskjellen på en undersøkelse av budgivers finansiering og en undersøkelse av kjøpers finansiering, er etter mitt syn viktig å poengtere. Å kontrollere finansieringen før bindende aksept foreligger, vil kunne bidra til at selger får informasjon om potensielle kjøperes betalingsevne før kjøpsavtale inngås. Dersom finansieringen undersøkes først etter at bindende kjøpsavtale er inngått, og undersøkelsen viser at endelig kjøper ikke har finansiering til å gjennomføre bolighandelen, må selgeren gjennom en prosess for å heve kjøpsavtalen og foreta et dekningsalg. Å undersøke finansieringen før bindende kjøpsavtale foreligger, vil kunne bidra til at selger slipper å havne i en slik situasjon.

Analysene i kapittel 4 har tatt sikte på finansieringsundersøkelsen som skjer forut for bindende kjøpsavtale. Den overordnede konklusjonen er at god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3 (1) innebærer at megleren er rettslig forpliktet til å undersøke budgivers finansiering. Denne plikten er derimot ikke ubetinget. Dersom megleren ikke får mulighet til å undersøke budgivers finansiering før budaksept, må selger informeres om dette.

5 Rettsvirkninger ved brudd på god meglerskikk i budrunden

5.1 Innledende om rettsvirkninger ved brudd på god meglerskikk

De rettslige pliktene som har vært vurdert i denne oppgaven kan utledes fra kravet til god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3 (1). Brytes eksempelvis orienteringsplikten etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning, eller forsømmer megleren sin plikt til å undersøke budgivers finansiering, bryter megleren god meglersikk ved gjennomføring av budrunden. Det foreligger derimot ingen lovbestemmelse som eksplisitt hjemler at brudd på god meglerskikk utløser automatiske rettsvirkninger. Brudd på god meglerskikk *kan* imidlertid utløse rettsvirkninger. I det følgende vil jeg kort drøfte de aktuelle rettsvirkningene ved brudd på god meglerskikk.

Nedsettelse av meglers vederlag er en potensiell rettsvirkning ved brudd på god meglerskikk. Denne rettsvirkningen fremgår av emgll. § 7-7, og vil drøftes i kapittel 5.2.

Erstatning er en annen potensiell rettsvirkning ved brudd på god meglerskikk. Meglerens erstatningsansvar er ulovfestet,¹⁰⁶ og i kapittel 5.3.1 skal dette erstatningsansvaret drøftes. Kapittelet avrundes med å særlig fokusere på ansvarsgrunnlaget, herunder profesjonsansvaret (kapittel 5.3.2).

Disse rettsvirkningene kan gjøre seg gjeldende ved brudd på god meglerskikk i ulike trinn av boligomsetningsprosessen, men i det følgende vil det hovedsakelig vises til eksempler som har tilknytning til budrunden.

5.2 Nedsettelse av vederlag

Nedsettelse av meglerens vederlag fremgår av emgll. § 7-7, hvor det heter at «dersom det foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse fra oppdragstakerens side, kan oppdragsgiveren kreve at vederlaget settes ned eller faller bort». Det er bare «oppdragsgiver» som kan kreve vederlagsnedsettelse. I et salgsoppdrag vil «oppdragsgiver» være selger.

Vederlagsnedsettelse er en form for prisavslag. Ved oppdragsinngåelse nedtegnes det et vederlag, ofte en viss prosent av kjøpesummen, som «oppdragstaker» skal motta ved salg av

¹⁰⁶ NOU 2006: 1 s. 131.

bolig. Oppdragstaker er som nevnt eiendomsmeglingsforetaket som er selgers formelle avtalemotpart.¹⁰⁷ Det er det avtalte vederlaget som kan nedsettes eller falle bort etter § 7-7. Kravet om vederlagsnedsettelse må dermed rettes mot «oppdragstaker». Det er følgelig uten betydning at pliktforsømmelsen som danner grunnlaget for kravet om vederlagsnedsettelse, er begått av eksempelvis megleren som er ansvarlig for salgsoppdraget eller en eiendomsmeglerfullmektig.¹⁰⁸ Disse personene er ikke selgers formelle avtalemotpart. Det er med andre ord «oppdragstaker» som må bære konsekvensene av meglerens pliktforsømmelse.

Emgll. § 7-7 angir få holdepunkter for hvor mye vederlaget kan settes ned. Forarbeidene har lagt til grunn at i de tilfellene hvor vederlagsnedsettelse skal tilkjennegis, skal «nedsettelsen være skjønnsmessig i forhold til pliktbruddet».¹⁰⁹

Vurderingstemaet etter emgll. § 7-7 er «en ikke ubetydelig pliktforsømmelse». Spørsmålet blir dermed hva menes med vilkåret «en ikke ubetydelig pliktforsømmelse».

Ordlyden tilsier at det må foreligge en pliktforsømmelse av et visst omfang, som avgrenser mot mindre feil eller forsømmelser fra meglerens side.

Det fremgår av LB-2017-128619 at ordlyden «pliktforsømmelse» er «en henvisning til de rettsplikter megler har overfor oppdragsgiver i medhold av lov, forskrift, regler om god meglerskikk og oppdragsavtalen». Brudd på god meglerskikk er dermed en pliktforsømmelse.

Ettersom vurderingstemaet i emgll. § 7-7 er «en *ikke ubetydelig* pliktforsømmelse» (min kursivering) vil ikke en pliktforsømmelse, herunder brudd på god meglerskikk, i seg selv innebære vederlagsnedsettelse. Meglerens handlemåte, som strider med god meglerskikk, må være av en «ikke ubetydelig» karakter for å kunne utløse vederlagsnedsettelse.

Ordlyden «ikke ubetydelig» tilsier at pliktforsømmelsen til megleren ikke nødvendigvis trenger å være av en vesentlig karakter. Forarbeidene har oppstilt et minimumskrav for når vederlagsreduksjon kan bli aktuelt. Meglers plikter må være tilsidesatt «mer enn rent bagatellmessig».¹¹⁰

¹⁰⁷ Se kapittel 2.2.1.

¹⁰⁸ Bråthen (2013) s. 407.

¹⁰⁹ NOU 2006: 1 s. 110.

¹¹⁰ NOU 2006: 1 s. 110.

«God meglerskikk» er en fellesbetegnelse på en rekke plikter megleren skal overholde i en boligomsetning, og følgelig i en budrunde. Selv om flere av meglerens plikter faller inn under god meglerskikk-standarden, er noen plikter viktigere enn andre. Det illustrerer LB-2017-128619 og RfE-2015-117.

I LB-2017-128619 la lagmannsretten til grunn at megleren opptrådte i strid med god meglerskikk ved å ikke informere en interessent om mottatt bud. Dette er megleren forpliktet til, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2) tredje setning. Lagmannsretten konkluderte med at pliktforsømmelsen fra meglerens side var «ikke ubetydelig», jf. emgll. § 7-7.

I RfE-2015-117 hadde megleren opptrådt i strid med god meglerskikk ved å glemme å ta inn i oppdragsavtalen hvem som er ansvarlig megler, jf. emgll. § 6-4 (1) pkt. 11. Reklamasjonsnemnda konkluderte imidlertid med at denne pliktforsømmelsen var en ubetydelig pliktforsømmelse. Begrunnelsen var at denne pliktforsømmelsen ikke hadde betydning for selgeren.

Vederlagsnedssettelse er ikke betinget av subjektiv skyld hos megleren, slik det er for meglerens erstatningsansvar. Vederlaget kan kreves nedsatt på et objektivt grunnlag.¹¹¹ Foreligger det derimot subjektiv skyld fra meglerens side, vil det være et særlig moment i vurderingen av om det foreligger «en ikke ubetydelig pliktforsømmelse» etter emgll. § 7-7, jf. RG-2001-1611.¹¹²

I RG-2001-1611 hadde megleren utvist uaktsom opptreden ved å opplyse selger om at det ikke var øvrige aktuelle interessenter enn vedkommende som hadde avgitt bud på boligen. Ettersom lagmannsretten la til grunn at det forelå erstatningsbetinget uaktsomhet fra meglerens side, konkluderte de i forbindelse med vurderingen av vederlagsnedssettelse, at megleren hadde «i vesentlig grad tilsidesatt sine plikter» overfor selger.¹¹³

¹¹¹ NOU 1987: 14 s. 89. Se også LB-2005-77187 hvor det uttales «det legges til grunn at erstatningsbetingende uaktsomhet verken er et nødvendig eller tilstrekkelig vilkår for nedssettelse av vederlagskravet».

¹¹² Se også LB-2006-6933.

¹¹³ RG-2001-1611 ble avsagt etter den tidligere emgll. § 4-6. Dagens emgll. § 7-7 er myntet på den tidligere emgll. § 4-6. Avgjørelsen får dermed overføringsverdi til dagen emgll. § 7-7, jf. Bråthen (2013) s. 408 og Rosén og Torsteinsen (2008) s. 510-511.

5.3 Erstatning

5.3.1 Innledende om meglerens erstatningsansvar

Meglerens erstatningsansvar er ulovfestet. For at megleren skal holdes erstatningsansvarlig må, som alminnelig kjent, tre kumulative vilkår være oppfylt.¹¹⁴ Det må foreligge et økonomisk tap som står i adekvat årsakssammenheng med en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse fra eiendomsmeglerens side.

En eiendomsmegler blir i utgangspunktet ikke personlig erstatningsansvarlig slik selger eller kjøper kan bli i tvister vedrørende boligomsetning. Det skyldes at megleren omfattes av arbeidsgiveransvaret, jf. lov 13 juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning § 2-1. Dette betyr at i de tilfellene eiendomsmegleren blir erstatningsansvarlig for sine handlinger eller unnlattelser, er det eiendomsmeglingsforetaket som eiendomsmegleren er ansatt i som må utbetale erstatningen. Det kan imidlertid tenkes at eiendomsmeglingsforetaket søker regress mot eiendomsmegleren hvis handlingen eller unnlattelsen til megler er av en særlig grov karakter, slik at megleren blir personlig ansvarlig. En nærmere analyse av eiendomsmeglingsforetakets potensielle regresskrav faller imidlertid utenfor denne oppgaven.¹¹⁵

I forbindelse med meglerens erstatningsansvar kan det være tale om erstatning enten i kontrakt eller utenfor kontrakt. Det er fordi megleren står i et kontraktsforhold til selger, ikke med selgers medkontrahent (kjøper). Denne sontringen er derimot av liten praktisk betydning, fordi det i begge tilfeller gjelder et strengt profesjonsansvar.¹¹⁶

5.3.2 Profesjonsansvaret

Meglerens erstatningsansvar er betinget av meglerens skyld.¹¹⁷ Dette betyr at megleren må ha utvist en forsettlig eller uaktsom handling eller unnlattelse. Profesjonsansvaret er et uaktsomhetsansvar som skiller seg fra culpanormen ved at det er de faglige sidene ved yrkesutøvelsen som er i forgrunnen.¹¹⁸

¹¹⁴ Kjelland (2016) s. 24.

¹¹⁵ Det nevnes også at i den såkalte «Meglerdommen» Rt. 2005 s. 870 ble det fastsatt at selger og megler kan bli solidarisk ansvarlig for kjøperens økonomiske tap. Dette betyr at selger og megler hefter for erstatningssummen sammen. Solidaransvaret vil derimot ikke forfølges i denne oppgaven.

¹¹⁶ NOU 2006: 1 s. 131.

¹¹⁷ NOU 2006: 1 s. 131.

¹¹⁸ Anderssen (2016) s. 556 og Kjelland (2016) s. 119.

I Rt. 1995 s. 1350 (Profesjonsansvarsdommen) var det spørsmål om et eiendomsmeglingsforetak og en takstmann var erstatningsansvarlige i forbindelse med en boligomsetning. Førstvoterende la til grunn på side 1356 at «det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det et visst spillerom for atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet». Dommen gir uttrykk for gjeldende rett med hensyn til aktsomhetsnormen som gjelder for profesjonsutøvere, deriblant eiendomsmeglere. Det er fordi uttalelsene i Rt. 1995 s. 1350 er fulgt opp i en rekke senere avgjørelser. Se eksempelvis Rt. 2005 s. 870 (se avsnitt 32) og HR-2018-1234-A (se avsnitt 41) som omhandler meglere, og eksempelvis Rt. 2000 s. 679 (s. 688) og Rt. 2002 s. 286 (s. 292) som omhandlet henholdsvis bankrådgivning og revisors uforsvarlige forhold ved verdifastsettelse på aksjer.

Rt. 1995 s. 1350 fastsatte at kravet til god meglerskikk vil være veiledede i vurderingen av hva som er en uaktsom opptreden fra meglers side. I nyere rettsavgjørelser har denne rettssetningen blitt utbrodert. Førstvoterende i HR-2018-1234-A uttalte følgende om aktsomhetsvurderingen i dommens avsnitt 42:

«Ved avgjørelsen av om det foreligger uaktsomhet, vil et *sentralt moment* være om megleren har opptrådt i samsvar med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. (...) Foreligger det brudd på lov eller forskrift, vil det være *et vesentlig moment ved aktsomhetsvurderingen*, men det må likevel foretas *en konkret vurdering* i det enkelte tilfellet» (mine kursiveringer).

Denne uttalelsen kan tyde på at god meglerskikk-standarden har fått en mer fremtredende rolle i uaktsomhetsvurderingen, sammenlignet med rettstilstanden fra Rt. 1995 s. 1350. Felles for begge rettsavgjørelsene er imidlertid at brudd på god meglerskikk ikke er ensbetydende med at megleren har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Meglerens handlemåte må vurderes konkret.

For å illustrere at meglers handlemåte må vurderes konkret vises det til HR-2018-1234-A og LB-2017-128619. Begge avgjørelsene gjaldt en konkret vurdering av meglers handlemåte i en budrunde.

I HR-2018-1234-A hadde megleren ikke orientert selger om en interessent. Høyesterett konkluderte med at dette burde megleren ha gjort, men det var ikke en uaktsom unnlattelse fra

meglerens side. Det ble lagt avgjørende vekt på usikkerheten knyttet til hvorvidt interessenten som selgeren ikke ble orientert om, ville gitt et høyere bud enn interessenten som vant frem i budrunden.¹¹⁹

I LB-2017-128619 hadde megleren oversett en aktuell interessent ved å ikke orientere vedkommende om innkomne bud. Lagmannsretten vurderte om vedkommende var en aktuell interessent og la til grunn «det [er] klart at D var å betrakte som en reell og seriøs interessent». Ettersom megleren ikke hadde orientert vedkommende om bud, hadde han forsømt sin plikt etter eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 (2). Dette var en uaktsom handling fra meglerens side.

Oppsummert legges det til grunn at det må foretas en konkret helhetsvurdering for å avgjøre hvorvidt megleren har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt. Foreligger det brudd på god meglerskikk vil det være et sentralt, men ikke avgjørende, moment i denne vurderingen.

¹¹⁹ HR-2018-1234-A avsnitt 76.

6 Kilderegister

6.1 Lovgivning

Skadeerstatningsloven - skl.:

Lov 13 juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning.

Eiendomsmeglingsloven - den tidligere emgll.:

Lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling (opphevet).

Avhendingslova – avhl.:

Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom.

Eiendomsmeglingsloven – emgll.:

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling.

Eiendomsmeglingsforskriften:

Forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling.

Finansforetaksloven:

Lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern.

Hvitvaskingsloven – hvvl.:

Lov 01. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering.

6.2 Forarbeid

NOU 1987: 14 Eiendomsmegling.

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

NOU 2006: 1 Eiendomsmegling.

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

NOU 2016: 27 Ny lovgivning om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering II.

6.3 Rettspraksis

Høyesterett

Rt. 1993 s. 156

Rt. 1995 s. 1350 (Profesjonsansvarsdommen)

Rt. 2000 s. 679

Rt. 2002 s. 286

Rt. 2005 s. 870 (Meglerdommen)

HR-2018-1234-A

Lagmannsretten

RG-2001-1611

LB-2005-77187

LB-2006-6933

LE-2015-7588

LB-2016-182989

LG-2017-98764

LB-2017-128619

Tingretten

TAHER-2008-63538

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester

RfE-2015-117

RfE-2016-63

RfE-2018-13

6.4 Offentlige dokumenter

Forbrukertilsynets veiledning om markedsføring av bolig:

Finnes på <https://www.forbrukertilsynet.no/lov-og-rett/veiledninger-og-retningslinjer/forbrukertilsynets-veiledning-om-markedsforing-av-bolig> (sjekket 1. juni 2019).

Innst. 270 L (2018-2019):

Innst. 270 L (2018-2019) Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel).

Lovvedtak 57 (2018-2019):

Lovvedtak 57 (2018-2019) Vedtak til lov om endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel).

Prop. 44 L (2018-2019):

Prop. 44 L (2018-2019) Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel).

Rundskriv 7/2007:

Finanstilsynets rundskriv 7/2007; Nye regler om budgivning (opphevet).

Rundskriv 16/2010:

Finanstilsynets rundskriv 16/2010; Nye regler og endringer i eiendomsmeglingslov og -forskrift (RFT-2010-16).

Rundskriv 9/2013:

Finanstilsynets rundskriv 9/2013; Dokumentasjon av budrunder m.m i eiendomsmegling (RFT-2013-9).

6.5 Juridisk litteratur

Anderssen (2016):

Anderssen, Harald Benestad, *Mangler ved omsetning av boliger* (Oslo 2016).

Bergsåker (2010):

Bergsåker, Trygve, *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk: med et spesialstudium av salg ved budgivningskonkurranse* (Oslo 2010).

Boe (2010):

Boe, Erik Magnus, *Innføring i juss: juridisk tenkning og rettskildelære*, 3. utgave (Oslo 2010).

Bråthen (2013):

Bråthen, Tore, *Eiendomsmeglingsloven: Kommentartutgave* (Oslo 2013).

Eckhoff og Helgesen (2001):

Eckhoff, Torstein og Jan E. Helgesen, *Rettskildelære*, 5. utgave (Oslo 2001).

Gisle (2017):

Gisle, Jon, *Jusleksikon*, 5 utgave (Oslo 2017).

Kjelland (2016):

Kjelland, Morten, *Erstatningsrett – en lærebok* (Oslo 2016).

Tuseth og Winge (2018):

Tuseth, Bård Sverre og Nikolai. K Winge, *Masteroppgaven i juss*, 2. utgave (Oslo 2018).

Rosén og Torsteinsen (2008):

Rosén, Karl og Dag Henden Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*, 2. utgave (Oslo 2008).

6.6 Elektroniske nettkilder

Saksgang, endringer i avhendingslova:

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=74525>

(sjekket 1. juni 2019).

Når handel inngås før annonsert visning:

<https://www.nef.no/fagstoff/nar-handel-inngas-for-annonsert-visning/>

(sjekket 1. juni 2019).

Nyhetsartikkel vedrørende LE-2015-7588:

<https://www.vg.no/forbruker/i/AozJA/boligsalget-ble-et-to-aar-langt-mareritt>

(sjekket 1. juni 2019).