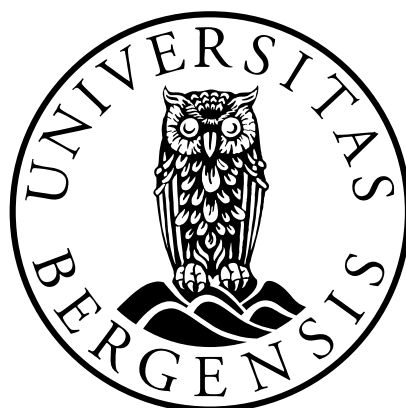


# Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt ved avhending av fast eiendom

Kandidatnummer: 16

Antall ord: 14987



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

# Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse .....	1
1 Innledning.....	3
1.1 Tema og problemstilling .....	3
1.2 Metode og rettskildebilde.....	4
1.3 Videre fremstilling og avgrensninger.....	5
2 Selgers opplysningsplikt .....	7
2.1 Oversikt.....	7
2.2 Manglende opplysninger .....	8
2.2.1 Innledning.....	8
2.2.2 Det objektive vilkåret “omstende ved eiegenomen”.....	9
2.2.3 Det subjektive vilkåret “kjente eller måtte kjenne til” .....	12
2.2.4 Vilkåret “hadde grunn til å rekne med å få”.....	15
2.3 Uriktige opplysninger.....	16
2.3.1 Innledning.....	16
2.3.2 Det objektive vilkåret “omstende ved eiegenomen”.....	16
2.3.3 Hva anses som en “opplysning”? .....	17
2.3.4 Indirekte og underforståtte opplysninger .....	19
2.4 Vilkåret om innvirkning .....	20
2.5 Identifikasjon.....	23
3 Kjøpers undersøkelsesplikt .....	26
3.1 Innledende om avhendingsloven § 3-10.....	26
3.2 Vilkåret “kjente eller måtte kjenne til” .....	27
3.3 Hva plikter kjøper å undersøke?.....	27
3.3.1 Betydingen av begrepet “noko” .....	28
3.3.2 Hva “burde” kjøper ha undersøkt? .....	28
3.3.3 Oppfordring fra selger om å undersøke.....	29
3.3.4 Hva burde kjøpers tredjemann undersøke? .....	29
3.3.5 Kjøpers adgang til å rette mangelskrav ved unnlatt forundersøkelse.....	30
3.4 Går selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt? .....	31
4 Tilstandsrapporter.....	33
4.1 Innledende om tilstandsrapporter .....	33

4.2	Innvirkning på selgers opplysningsplikt .....	33
4.3	Innvirkning på kjøpers undersøkelsesplikt.....	34
4.4	Konklusjon .....	35
4.5	Rettstilstanden etter den kommende proposisjonen .....	35
5	Avhendingsloven § 3-9 .....	38
5.1	Innledning.....	38
5.2	Betydningen av forbeholdet for selgers opplysningsplikt.....	39
5.3	Betydningen av forbeholdet for kjøpers undersøkelsesplikt .....	39
5.4	Vurderingsmomenter ved vesentlighetskriteriet .....	41
5.4.1	Den kvantitative vurderingen .....	42
5.4.2	Den kvalitative vurderingen .....	43
5.5	Konklusjon .....	45
5.6	Rettstilstanden etter den kommende proposisjonen .....	45
6	Avsluttende bemerkninger .....	47
7	Kilderegister .....	48

# 1 Innledning

## 1.1 Tema og problemstilling

Ved avhending av fast eiendom kan det i etterkant av avtaleinngåelsen oppstå spørsmål om hvem av partene – selger eller kjøper – som må «ta regningen» for feil og avvik som viser seg på objektet. Reglene i avhendingsloven<sup>1</sup> kapittel tre regulerer partenes plikter og rettigheter ved tilstand og tilbehør ved objektet som omsettes. Sentralt i den forbindelse er reglene om selgers opplysningsplikt (avhl. §§ 3-7 og 3-8) og kjøpers undersøkelsesplikt (avhl. § 3-10). Kort sagt må selger hefte for opplysninger som *burde* vært gitt og opplysninger som *er* gitt, men som viser seg ikke å være korrekte, mens kjøper på sin side ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe kjøperen likevel kjente til. Oppgaven skal gi en fremstilling av reglene om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt, samt hvordan alminnelige forbehold etter avhl. § 3-9 påvirker partenes plikter.

Utgangspunktet er at det foreligger en mangel når eiendommen «ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrustning og anna som følgjer av avtala», jf. avhl. § 3-1 første ledd, første punktum. I forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at “kva som er ein mangel fyrst og fremst er eit spørsmål om kva som er avtalt mellom partane”.<sup>2</sup> Hvorvidt feil eller avvik ved objektet utgjør en mangel avhenger derfor av hvilken stand objektet skal være etter kontrakten. Premisset innebærer at der eiendommen ikke er i samsvar med kontrakten, er den mangelfull, mens en eiendom som er i samsvar med kontrakten ikke er mangelfull.<sup>3</sup>

Ved avhending av fast eiendom er det imidlertid ikke gitt at alle sider ved objektets tilstand er fullt ut avtalt. Manglende avklaring av objektets tilstand i kontrakten åpner for senere tvist vedrørende hvem som blir å regne som ansvarlig for feil og avvik. Det største problemet ligger nok i at en stor del av de feil som blir oppdaget er skjulte feil og avvik ved objektet. Men mange problemer knytter seg også til at selger holder tilbake eller gir uriktige opplysninger.

---

<sup>1</sup> Lov av 03.07.1992 nr. 93 Lov om avhending av fast eigeedom [avhendingslova]

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 77

<sup>3</sup> Anderssen, Harald Benestad, *Mangler ved omsetning av boliger*, Oslo 2016, s. 45

Avhendingsloven inneholder derfor regler for selgers opplysningsplikt slik at selger kan stilles ansvarlig der feil og mangler ikke er blitt formidlet, eller dersom det gis uriktige opplysninger ved salget. Videre stiller avhendingsloven krav om at kjøper undersøker objektet forut for avtaleinngåelsen, slik at eventuelle feil som kan bli oppdaget tas med i vurderingen før salget. Derved begrenses muligheten for at kjøper fremsetter mangelskrav i ettertid.

Oppgavens problemstilling er hvordan *avhendingsloven* regulerer selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.

Oppgaven blir skrevet parallelt med at det blir utarbeidet en proposisjon som foreslår å endre ordlyden i henholdsvis avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-9 og 3-10. Endringene i ordlyden for de fire bestemmelsene vil virke inn på hvordan avhl. § 3-7 (manglende opplysninger) og avhl. § 3-8 (uriktige opplysninger) skal tolkes. Videre vil proposisjonen få betydning for vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 og tilstandsrapporters betydning etter avhl. § 3-10. Jeg vil komme inn på endringene fortløpende der de er relevante.

## 1.2 Metode og rettskildebilde

Oppgaven benytter en rettsdogmatisk metode hvor gjeldende rett blir fremstilt ved en redegjørelse av vilkår i lovfestet rett med eksempler fra rettspraksis. Det vil også redegjøres for de varslede endringer i forbindelse med den kommende proposisjonen. Omfanget av denne delen begrenses til de synbare konsekvenser av proposisjonen, og det redegjøres ikke for alternative løsninger enn det som fremgår av proposisjonen.

Sentrale kilder for tolkningen av reglene i avhendingsloven vil være forarbeider slik som Ot.prp. nr. 66 (1990-1991), juridisk litteratur og rettspraksis. For kapitlet om tilstandsrapporter vil NOU 2009:6 være av interesse. Utredningen er et forslag til lovfestede plikter og rettigheter i forbindelse med tilstandsrapporter ved salg av bolig. Forarbeidene til kjøpsloven blir tidvis benyttet som sammenligningsgrunnlag så vel som rettskilde i tolkningen. Bakgrunnen for dette er at avhendingsloven i sin tid ble utformet etter tilsvarende mønster som kjøpslovens regler.<sup>4</sup> Eksempelvis fremgår det av forarbeidene Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88

---

<sup>4</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 19 hvor det fremgår at «proposisjonen om avhending av fast eiendom vil (..) på ei rekkje punkt vise til eller innehalde sitat frå førearbeida til den nye lausøyrekjøpslova, særleg Ot.prp. nr. 80 (1986-1987).»

at avhl. § 3-7 «langt på veg» er samme regelen som kjøpsloven § 19 (1) bokstav b, tilsvarende for avhl. § 3-8 hvor det fremgår at den vil rekke «minst like langt som» kjøpsloven § 18. Forarbeidene til avhendingsloven henviser hyppig til kjøpslovens forarbeider. Slik krysshenvising utøver selv Høyesterett i sine domsslutninger, hvilket taler for at det er adgang for å anvende kjøpslovens forarbeider på avhendingslovens regler.<sup>5</sup> Tolkningmomenter fra kjøpsloven og dens forarbeider er således av interesse der forarbeidene til avhendingsloven er mangelfulle.

Hva gjelder juridisk litteratur har særlig Harald Benestad Anderssen og Trygve Bergsåker bidratt til å redegjøre for hvordan reglene som regulerer selger og kjøpers plikter skal tolkes. Foruten Anderssen og Bergsåker er det henvist til en rekke andre bøker så vel som tidsskrifter fra andre juridiske forfattere.

Det er svært mye rettspraksis på området, hvilket innebærer at det er gode muligheter til å henvise til eksempler fra rettspraksis. Foruten sentrale høyesterettsdommer bærer rettskildebildet preg av en stor mengde underrettspraksis som i varierende grad kan tillegges vekt avhengig av tvistes spørsmålet. Mens prejudikater fra Høyesterett kan tillegges stor rettskildemessig vekt, har underrettspraksis i større grad kun verdi som illustrasjonsmaterie, og i tolkningen av reglene i loven vil de henvises til for å belyse typetilfeller.<sup>6</sup>

### **1.3 Videre fremstilling og avgrensninger**

Oppgaven innledes med en fremstilling av selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 regler i kapittel 2. Det neste sentrale temaet for oppgaven er kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10 i kapittel 3. Det er deretter naturlig å se på tilstandsrapporters betydning for selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt, hvilket er behandlet i kapittel 4. Ettersom de fleste boliger i dag selges med en generell ansvarsfraskrivelse, er det inntatt en fremstilling av ”som han er”-forbeholdet etter § 3-9 i kapittel 5, hvor det redegjøres for forbeholdets betydning for selger og kjøpers plikter.

---

<sup>5</sup> Se. Rt. 2003 s. 612 avsnitt 41 som omhandler tolkningen av avhl. § 3-8 første ledd. Se. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91-93 for krysshenvisninger for avhl. §§ 3-7 til 3-10.

<sup>6</sup> Se. Eckhoff, Torstein, Helgesen, Jane E. Rettskildelære, Oslo 2001, 5. Utgave, 7. Opplag. s. 171 for en redegjørelse av betydningen av dommer og domstolsuttalelse som ikke anses som prejudikater.

Avhendingsloven gjelder for avhending av fast eiendom der eierseksjoner og festerett inkluderes etter avhl. § 1-1 første ledd, samt salg av borettslagsandeler etter avhl. § 1-1 a. Avtaler om avhending av fast eiendom kan inngås mellom næringsdrivende, mellom næringsdrivende og forbrukere, og forbrukere seg i mellom.

I oppgaven avgrenses det fra å behandle andre omsetningssituasjoner enn forbrukerkjøp, ettersom reglene i §§ 3-7 til 3-10 vil være preseptoriske etter avhl. § 1-2 (2) annet punktum for forbrukerkjøp. Avgrensningen har sammenheng med at oppgaven skal gi en fremstilling av de ”ikke-profesjonelle kjøperne”, og gi en fremstilling av hva som kreves av selger og kjøper i situasjoner hvor det er opplysningssvikt eller undersøkelsessvikt.

Videre avgrenses det fra å behandle spørsmål om meglers og takstmanns ansvar utover spørsmålet om identifikasjon som redegjort for i kapittel 2.5. Avgrensningen har sin bakgrunn i at det har begrenset tilknytning til oppgavens tema.

Det avgrenses videre mot å behandle mangelsbeføyelser som kan rettes mot selger, da det kommer på siden av oppgavens tema.

## 2 Selgers opplysningsplikt

### 2.1 Oversikt

Avhendingsloven regulerer selgers opplysningsplikt gjennom avhl. § 3-7 ved ansvar for manglende opplysninger og avhl. § 3-8 for feilaktige opplysninger. Pliktene er et lovfestet utslag av den generelle lojalitetsplikten i kontraktsforhold.<sup>7</sup> Pliktene materialiserer seg ved at selger plikter å opptre lojalt overfor kjøper med hensyn til å opplyse om eventuelle feil og avvik som selger har kjennskap til. Det bemerkes i forlengelsen av dette, at selgers opplysningsplikt heller ikke utløser noen undersøkelsesplikt for selger forut for at det gis opplysninger tilsvarende den kjøper har etter avhl. § 3-10.

Av forarbeidene peker departementet på at selgers opplysningsplikt er sentral ved avhending av fast eiendom.<sup>8</sup> Det følger av praksis fra Høyesterett at selgers strenge opplysningsplikt underbygges av avhl. § 3-10 tredje ledd som fastslår at første og andre ledd om kjøpers befarings og annen forundersøkelse ikke begrenser selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.<sup>9</sup> Selger bør, slik det fremgår av forarbeidene, “ha den holdningen at det er bedre å si for mye og også å si det temmelig selvsagte.”<sup>10</sup>

Selger plikter å informere om alle forhold som er kjent for ham, både de han åpenbart har kunnskap om, men også der han har mistanke om feil eller avvik. I vurderingen av hvilken part som hefter for manglende håndhevelse av sin plikt følger det av Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 95, hvor det henvises til avhl. § 3-8 tredje ledd, at selgers opplysningsplikt alltid vil gå foran kjøperens undersøkelsesplikt. Standpunktet er slått fast i rettspraksis hvor lagmannsretten uttalte at til tross for at både kjøperne og selger hadde forsømt henholdsvis undersøkelsesplikten og opplysningsplikten, forelå det en mangel ettersom opplysningsplikten går foran undersøkelsesplikten.<sup>11</sup>

Det understrekes avslutningsvis at avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke har noen “direkte betydning for mangelsvurderingen etter andre bestemmelser i loven” slik Bergsåker argumenterer om

---

<sup>7</sup> Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven med kommentarer*, Trondheim 2008, s. 143, hvilket bygger på LE-2004-032009 hvor Eidsivating lagmannsrett fastslo at det ligger et lojalitetskrav i begrepet.

<sup>8</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 88

<sup>9</sup> Rt. 2008 s. 976 premiss 30

<sup>10</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 96

<sup>11</sup> RG 1999 s. 1598



pliktreglenes forhold til andre regler.<sup>12</sup> Feil eller avvik ved eiendommen kan utgjøre mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-9 selv om avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke kommer til anvendelse.

## 2.2 Manglende opplysninger

### 2.2.1 Innledning

Avhendingslova § 3-7 regulerer selgers ansvar ved manglende opplysninger om eiendommen. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

*“Eigedomen har mangel dersom kjøperen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.”*

Bestemmelsen svarer langt på vei til ordlyden i kjøpsloven §§ 18 første ledd og 19 første ledd bokstav b samt husleieloven § 2-4, og kan som nevnt tidligere ikke fravikes ved avtale til ugunst i forbrukerkjøp, jf. avhl § 1-2 annet ledd.<sup>13</sup>

Formålet til bestemmelsen er å anmode selger til å opplyse om alle «omstende ved eigedomen» han har kunnskap om, med den virkning at unnlattelse innebærer at utelatte opplysninger anses som mangler. Bestemmelsen har fem vilkår som nevnt i ordlyden over: 1) det må foreligge et «omstende ved eigedomen», 2) som selger «kjente eller måtte kjenne til», 3) og som kjøper hadde «grunn til å rekne med å få» opplysning om, 4) men som kjøper ikke har fått opplysning om, 5) og man må kunne «gå ut i frå at det har verka inn på avtala». Det siste vilkåret går igjen i avhl. § 3-8 og er derfor fellesbehandlet i et eget kapittel.

Opplysningsplikten innebærer således en aktivitetsplikt for selger. Aktivitetsplikten kan deles inn i to, for det første hva som inngår i selve uttrykket «opplysningsplikt», og for det andre hvordan selger praktisk plikter å formidle opplysningene.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom*, 5. Utgave Oslo 2013, s. 262

<sup>13</sup> Lov 13.05.1988 nr. 27 Lov om kjøp [kjøpsloven], For kjøpsloven § 19 første ledd bokstav b avgrensnes det imidlertid til opplysning om ”vesentlige forhold” ved tingen, mens det i § 3-7 ikke stilles krav til vesentlighet. Krüger 1999 s. 192 skriver imidlertid at bestemmelsen nok bør forstås på samme måte, Lov om husleieavtaler (husleieloven) 26.03.1999 nr. 17

<sup>14</sup> Anderssen, 2016 s. 144

## 2.2.2 Det objektive vilkåret “omstende ved eiegenomen”

Det følger av bestemmelsens første punktum at manglende opplysninger om objektet må være knyttet til «omstende ved eiegenomen». Spørsmålet er dermed hva som inngår i ordlyden ”omstende ved eiegenomen”. Ordlyden legger ikke føringer for hva som omfattes av begrepet, hvilket har til formål, slik departementet uttaler i forarbeidet: ”å unngå at nokon med urette oppfattar ei mer spesifisert oppreining som ei avgrensing med omsyn til kva for opplysningar seljarens plikt gjeld”.<sup>15</sup> Det kan derfor hevdes at ”omstende” i utgangspunktet kan tolkes bredt og omfatter nærmest alle forhold ved eiendommen.

Et spørsmål er likevel hvor konkrete kunnskaper selger må ha om forholdet/omstendigheten før det utløser en opplysningsplikt?

Anderssen skriver at ”rene hypoteser, usikre formodninger og mistanker” ikke omfattes av ordlyden, slik at selger ikke nødvendigvis hefter for manglende opplysninger der de er basert på hypoteser, usikre formodninger eller mistanker.<sup>16</sup> Hagstrøm understreker imidlertid at dette ikke er en klar unntaksregel.<sup>17</sup> Det følger nemlig av rettspraksis at symptomer er tilstrekkelig for å anses som mangler.<sup>18</sup> Selger må således ikke ha kunnskap om den bakenforliggende årsaken til feilen eller avviket for at manglende opplysning utgjør en mangel. I LG-2005-066135 gjaldt spørsmålet om høy grad av fuktighet i gulvet var forhold som gjorde at selger burde ha forstått at det var en konsekvens av en lekkasje. Lagmannsretten kom til at fukten måtte ha vært så ”iøyenfallende at det fremstår som uforståelig at selger (..) ikke kjente til dette”. Selv om selgers eventuelle kunnskap om lekkasjen kun var begrenset til symptomer ble selger fortsatt holdt ansvarlig for mangelen. Oppsummert kreves det ikke svært mye av selgers kunnskap om forholdet/omstendigheten før det utløser en opplysningsplikt overfor kjøper.

Det neste spørsmålet er hva som ligger i begrepet «omstende» i relasjon til opplysninger om eiendommen.

For det første kan «omstende» gi uttrykk for omstendigheter knyttet til bygningsmessige forhold ved objektet. Eksempelvis vil manglende isolering, skjevheter i bygningsmassen og

---

<sup>15</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88-89

<sup>16</sup> Anderssen, 2008, s. 145, tilsvarende Haaskjold, Erlend, Kontraktsforpliktelser, 2002 s. 260

<sup>17</sup> Hagstrøm, Viggo, Kjøpsrett, (Oslo 2005) s. 142

<sup>18</sup> LG-2005-066135

lekk tak omfattes av ordlyden.<sup>19</sup> Dersom selger selv har bygd hele eller deler av bygningsmassen vil det kunne omfattes av begrepet «omstende». Hvorvidt egenarbeid omfattes avhenger av en helhetsvurdering. For det første er spørsmålet om det er tale om kurante og enkle arbeider, eller om det er tale om komplisert arbeid. For det andre om arbeidet er pliktig å følge lov eller forskrifter med hensyn til fagkyndig utførelse av arbeidet.<sup>20</sup> Avslutningsvis bemerkes det at selv om det ofte er mangler tilknyttet selve boligen som er i fokus, vil også forhold ved grunnen til boligen omfattes av «omstende» slik som utendørs arealavvik og skadelige nivåer av radongass.<sup>21</sup>

For det annet kan «omstende» gi uttrykk for omstendigheter knyttet til offentligrettslige begrensninger.<sup>22</sup> Utgangspunktet er at selger plikter å opplyse om offentligrettslige forhold. Det har sammenheng med at en vanlig forbrukerkjøper, som ikke er spesielt kyndig med omsetning av fast eiendom, ikke plikter å undersøke offentlige register med informasjon om objektet. Ett eksempel på offentligrettslige forhold er der selger har kunnskap om at det planlegges bygging av offentlig veg som direkte eller indirekte vil påvirke kjøpers bruk av eiendommen. Selger skal opplyse om offentligrettslige forhold som gjelder på nåværende tidspunkt eller som for fremtiden vil være av betydning for kjøper.<sup>23</sup> Eksempelvis vil selgers kunnskap om naboens plan om å bygge ut huset som medfører tap av utsikt for kjøper, være omfattet, se. LG-2005-066135.

Der selger benytter megler til å forestå megling av objektet vil eiendomsmeglingsloven<sup>24</sup> (emgll.) § 6-7 komme til anvendelse, hvilket innebærer at megler i selgers sted plikter å opplyse om blant annet «forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett», jf. emgll. § 6-7 (2) (10). Meglers opplysningsplikt lemper imidlertid ikke selgers opplysningsplikt om tilsvarende forhold. For en nærmere fremstilling av spørsmål om identifikasjon, se kapittel 2.5.

For det tredje kan «omstende» gi uttrykk for andre omstendigheter som kan tenkes å virke negativt inn på eiendommens beskaffenhet for kjøper. Feil eller avvik som selger har reklamert på overfor tidligere salgssledd vil være omfattet av begrepet, uavhengig av om selger ble tilkjent

---

<sup>19</sup> For en nærmere fremstilling av hvilke bygningsmessige forhold det reklameres på, og fordelingen av disse basert på typetilfeller se. Anderssen 2016 s. 178-184

<sup>20</sup> For en nærmere fremstilling av grensen mellom kurante og kompliserte arbeider samt selvbygging/egenarbeid generelt, se Bergsåker 2013 s. 247-252, Anderssen 2008 s. 147-150 og LB-1998-01887

<sup>21</sup> RG 1995 s. 143

<sup>22</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 89

<sup>23</sup> Det understrekes at opplysningsplikten er avgrenset mot ”rene hypoteser, usikre formodninger og mistanker” om fremtiden slik som nevnt over, se. Anderssen 2008 s. 145

<sup>24</sup> Lov 29. Juni 2007 nr. 73 Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven)

prisavslag eller ikke.<sup>25</sup> Øvrige omstendigheter som kan tenkes å virke negativt inn på eiendommen er naboforhold i form av en sosialinstitusjon med natteuro, trafikkstøy, utuktig virksomhet i nærheten av objektet.<sup>26</sup> Dette er gjerne opplysninger selger må svare på uttømmende ved spørsmål fra kjøper, men det er ikke dermed gitt at selger må fremlegge slike opplysninger uoppfordret.<sup>27</sup> Videre følger det av rettspraksis at alvorlige forbrytelser slik som mord begått på eiendommen kan omfattes av begrepet.<sup>28</sup> Den nedre grensen for hvilke øvrige forhold som omfattes av «omstende» og som selger plikter å opplyse om er uklar, ettersom slike opplysninger må tolkes i tråd med alminnelige og sosialt aksepterte normer for diskresjon, medmenneskelighet, anstendighet og folkeskikk.<sup>29</sup> Hver kjøper kan ha ulike preferanser og forestillinger om hva som burde opplyses om ved salget, hvilket medfører at det ikke kan defineres konkrete regler for hva som omfattes.

Videre er ikke opplysningsplikten avgrenset til kun å omhandle de negative omstendigheter ved eiendommen. Rettspraksis gir holdepunkter for at også forsømmelse av å opplyse om særskilte vedlikeholdsrutiner for eiendommen og tilbehør omfattes (se §§ 3-4, 3-5 og 3-6).<sup>30</sup> Anderssen mener i likhet med Grant Carlsen at selgers opplysningsplikt ikke går så langt som til å omfatte slike forhold ettersom det vil være opplysninger som kjøper ikke har grunn til å regne med å få.<sup>31</sup> Sistnevntes standpunkt er i tråd med lovens ordlyd, men det presiseres at opplysninger som er nødvendig for at kjøper skal kunne utnytte objektet som markedsført trolig omfattes.

Lovens ordlyd og praksis på området gir ikke holdepunkter for at det kan oppstilles en konkret avgrenset definisjon for hva som inngår i begrepet «omstende». Hvorvidt opplysningen omfattes av begrepet «omstende ved egedomen» må basert på det ovennevnte vurderes etter en konkret helhetsvurdering av omstendighetens betydning fra et objektivt ståsted og partenes forutsetninger på tidspunktet for avtaleinngåelsen.

---

<sup>25</sup> Anderssen 2008 s. 148, der selger ble tilkjent prisavslag for mangel er dette noe som omfattes av begrepet, se. Bergsåker 2013, s. 247

<sup>26</sup> Anderssen 2008 s. 145

<sup>27</sup> Hvorvidt selger plikter å opplyse om dette uoppfordret avhenger om det er omstendigheter som kjøper har «grunn til å regne med å få» som redegjøres for i kapittel 2.2.4.

<sup>28</sup> Borgarting lagmannsrett uttalte i LB-2010-53470 at opplysninger om drap i boligen omfattes av ordlyden «omstende».

<sup>29</sup> Anderssen 2016, s. 357-358

<sup>30</sup> Anderssen 2008 s. 149

<sup>31</sup> Ibid. sml. Grant Carlsen, Per Christian i Tidsskrift for Forretningsjus nr. 2/2003s. 185 flg; Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom s. 190

### 2.2.3 Det subjektive vilkåret “kjente eller måtte kjenne til”

Det følger videre av bestemmelsens første punktum at opplysningsplikten knytter seg til omstendigheter som «seljaren kjente eller måtte kjenne til» om eiendommen. Vilkåret omtales her som et subjektivt vilkår ettersom vilkårets oppfyllelse avhenger av selgers kunnskap.

En forutsetning for at kjøper kan påberope at mangler foreligger etter avhl. § 3-7 er at selger «kjente eller måtte kjenne til» omstendigheten ved objektet og unnlot å opplyse kjøper. Det er således selgers kunnskap i seg selv som er avgjørende for om vilkåret er oppfylt, og ikke hva kjøper vet om selgers kunnskap.<sup>32</sup>

Spørsmålet er dernest hva som konkret ligger i uttrykket ”kjente eller måtte kjenne til”.

Det er på det rene at det foreligger opplysningssvikt hvor selger «*kjente*» til omstende ved objektet som var av betydning for kjøper som selger unnlot å formidle. Begrepet «kjente (..) til» er etter en språklig forståelse klart utformet. Det indikerer positiv kunnskap og vil derfor ikke bli gjenstand for ytterligere tolkning.

Der selger «*måtte kjenne til*» opplysninger om eiendommen er det imidlertid ikke uten videre klart hva som menes med uttrykket.

Det første spørsmålet er hvilken form eller grad av skyld som ligger i uttrykket ”måtte kjenne til”. En naturlig ordlydsfortolking av «måtte kjenne til» er at selger har opptrådt klanderverdig. Mens «burde» indikerer at selger har utvist simpel uaktsomhet, indikerer «måtte» at selger har utvist grov uaktsomhet. Lovgiver har benyttet «måtte» fremfor «burde», hvilket innebærer at selgers uaktsomhet må overgå en høy terskel før selger kan ilegges ansvar.<sup>33</sup>

I forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at uttrykket «måtte kjenne til» skal tolkes likt i avhl. §§ 3-7, 3-10 og 3-2 første ledd bokstav b. Forarbeidene uttaler videre at uttrykket skal tolkes slik at «meninga er at det ikkje må liggje føre noka rimeleg grunn for å vere uvitande».<sup>34</sup> Objektet kan således være beheftet med en mangel «selv om det er helt på det rene og uomtvistet at selgeren ikke positivt hadde kunnskap om forholdet, men det er ikke tilstrekkelig at han burde

---

<sup>32</sup> Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom*, 4. Utgave Oslo 2003, s. 203

<sup>33</sup> Se. forarbeidene til kjøpsloven Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 62 hvor tilsvarende formulering legges til grunn.

<sup>34</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 93 tilsvarende s. 40

kjent til det.»<sup>35</sup> En slik tolkning er i samsvar med uttrykksmåten benyttet i kjøpsloven § 19 (1) bokstav b og håndverkertjenesteloven § 19.<sup>36</sup> Forarbeidene til avhendingsloven gir imidlertid ikke noen ytterligere veiledning på hva som konkret ligger i uttrykket. I forarbeidene til kjøpsloven § 17 uttaler departementet at «Uttrykket ‘måtte kjenne til’ svarer til uttrykket «could not have been unaware of» i FN-konvensjonen art 35 (3) og er ment å ha samme rekkevidde som dette.»<sup>37</sup>

Mangel på konkret veiledning åpner for en sondering av om uttrykket «måtte kjenne til» uttrykker en bevisregel, eller om det er «et kvalifisert uaktsomhetskrav».<sup>38</sup> Dersom uttrykket skal tolkes som en bevisregel kan «måtte kjenne til» forstås dit hen at det kreves bevis for at selger måtte kjenne til omstendighetene ved eiendommen. Alternativt vil det kunne uttrykke et normativt vilkår der man må vurdere om det foreligger rimelig unnskyldningsgrunn for selgers uvitenhet.

I Rt. 2001 s. 369 kom problemstillingen opp i forbindelse med feil utøvd av takstmann ved et eiendomskjøp. Eiendommen ble solgt med et ”som den er” forbehold etter avhl. § 3-9. Takstmannen hadde ikke anmerket fuktskader som følge av at sluk i vaskerom og bad ikke var tett. Høyesterett kom til at takstmannen måtte ha kjent til manglene. Høyesterett behandlet også spørsmål om identifikasjon som jeg ikke går videre inn på her da dette behandles i kapittel 2.5. Høyesterett uttaler i dommen at uttrykket «måtte kjenne til» omfatter både «grov uaktsomhet» og «burde kjenne til».<sup>39</sup> Den inkonsekvente ordbruken fra Høyesterett kan tas til inntekt for at uttrykket ikke gir anvisning på en aktsomhetsvurdering ettersom Høyesterett ikke fastslår en klar grad eller form av uaktsomhet. På den annen side hevder Bergsåker at Høyesteretts inkonsekvente ordbruk kan tolkes dit hen at vilkåret må forstås som et krav om forsett eller grov uaktsomhet, hvilket medfører at det er grunnlag for å tolke uttrykket som et normativt vilkår. Høyesterett følger opp denne tolkningen i Rt. 2002 s. 696 hvor førstvoterende uttalte at ”jeg bemerker at jeg oppfatter ’måtte kjenne til’ som et normativt begrep, og ikke som en bevisregel”.<sup>40</sup> Høyesteretts uttalelse kan tolkes dit hen at en mangel kan foreligge på

---

<sup>35</sup> Anderssen 2016, s. 415 Tilsvarende Bergsåker 2003, s. 253

<sup>36</sup> Lov 16. Juni 1989 nr. 63 Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere [håndverkertjenesteloven]

<sup>37</sup> Ot.prp. nr. 80 s. 63

<sup>38</sup> Anderssen 2008, s. 150

<sup>39</sup> Se. Rt. 2001 s. 369 (s. 374, 376 og 377).

<sup>40</sup> Rt. 2002 s. 696 ( s. 702) Saken omhandlet kjøp av fast eiendom hvor det ble oppdaget forurensning i grunnen tilknyttet eiendommen.

eiendommen selv om selger ikke hadde kunnskap om mangelen, og at begrepet da skal tolkes som et normativt begrep. Det er imidlertid ikke videre klart hva Høyesterett mener at «normativt» innebærer, utover det at det er noe annet enn en bevisregel. Anderssen hevder at til tross for at dommen trekker i retning av at det er en aktsomhetsvurdering er det imidlertid rettskildemessig tvilsomt å tillegge uttalelsen mye vekt etter de tradisjonelle reglene om vekting av rettskilder. Uttalelsen er etter Anderssens syn et obiter dictum uten betydning for dommens utfall.<sup>41</sup>

Anderssen argumenterer for at uttrykket «måtte kjenne til» også kan tolkes som en bevisregel ettersom det ikke bidrar til å optimalisere informasjonsunderlaget for handelen.<sup>42</sup> På den annen side argumenterer han for at uttrykket også kan forstås som en aktsomhetsregel ettersom det vil tillate at tilfeller av «skjult kjennskap» rammes av bestemmelsen, det vil si hvor selger har faktisk kjennskap, men hvor dette er vanskelig å bevise.<sup>43</sup> Uttrykkets ordlyd kan språklig sett ligge tett opp mot et slikt formål, nemlig at «måtte kjenne til» er inntatt for å dekke tilfeller hvor selger har hatt kjennskap, men skjult denne på en mindre bevisst måte enn ved svikaktig opptreden. På den annen side hevder Anderssen at også en bevisregel vil kunne ramme slike situasjoner.<sup>44</sup> Anderssen foretar en omfattende drøftelse av hvorvidt begrepet skal forstås som en bevisregel eller en normativ regel, men konkluderer med at begge tolkningsalternativene er forenlig med ordlyden.<sup>45</sup>

I Rt. 2002 s. 1110 ble uttrykket ”måtte kjenne til” igjen vurdert av Høyesterett, men denne gang for kjøper, og ikke selger. Saken omhandlet kjøp av virksomhet hvor kjøper anførte at det forelå mangler etter kjøpsloven § 17 og vurderingsspørsmålet var om kjøper var å bebreide for mangelfulle undersøkelser etter kjøpsloven § 20 (1). Høyesterett viste til kjøpslovens forarbeider som nevnt ovenfor. Høyesterett konkluderer med at ”et veiledende synspunkt er om selgeren har hatt noen rimelig unnskyldning for å være uvitende om forholdet”, hvilket fastsetter at vurderingstemaet i ”måtte kjenne til” er om det foreligger en rimelig unnskyldning for uvitenhet på selgers side. Høyesterett ga imidlertid ikke anvisning på hva vurderingsnormen for ”rimelig unnskyldning” er. Høyesteretts standpunkt kan tas til inntekt for at uttrykket er en normativ regel, uten at det er nærmere avklart hvordan vurderingen skal gjøres vedrørende

---

<sup>41</sup> Ibid.s. 415-416

<sup>42</sup> Ibid.s. 419

<sup>43</sup> Ibid.s. 420

<sup>44</sup> Ibid. s. 420

<sup>45</sup> Ibid., s. 415-425

uttrykkets vurderingsnorm. Konsensus i juridisk teori er også at uttrykket skal forstås som et normativt vilkår.<sup>46</sup> Både rettspraksis og juridisk teori peker følgelig mot at vilkåret skal tolkes som et normativt begrep hvor det stilles krav til aktsomhet fra selger.

#### 2.2.4 Vilkåret “hadde grunn til å rekne med å få”

Det følger av ordlyden til avhl. § 3-7 første punktum at eiedomen har en mangel dersom kjøperen har fått opplysning om omstendigheter ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som «kjøperen hadde grunn til å rekne med å få».

Det fremgår av forarbeidene at dette er opplysninger som i seg selv vil ha stor innvirkning for kjøperen å få.<sup>47</sup> Forarbeidene gir videre anvisning på at kjøperen likevel ikke har grunn til å regne med å få opplysninger som selgeren med god grunn kan gå ut i fra at allerede var kjent. Synbare omstendigheter vil derfor i de fleste tilfeller være unntatt en opplysningsplikt. Eksempelvis vil ikke kjøper ha grunn til å regne med å få opplysninger om støy fra nærgående motorvei, dersom han på visning ser motorveien. Forarbeidene gir imidlertid ikke anvisning på om opplysninger kjøper kan regne med å få, skal avgjøres etter en objektiv eller subjektiv vurdering. Spørsmålet videre er derfor om det er den objektive eller subjektive vurderingen som skal legges til grunn når man vurderer hvorvidt dette var opplysninger kjøper hadde grunn til å regne med å få.

Bergsåker hevder at en kjøper i utgangspunktet ikke kan påberope at selgeren skulle ha opplyst om noe som folk flest ikke legger vekt på, men som vedkommende kjøper anser for å være av betydning på grunn av egen følsomhet eller egne holdninger, slik som for eksempel religiøse motforestillinger mot å bo i et nabolag med folk med annen religion, homofile partnere eller ugifte samboere.<sup>48</sup> Bergsåker legger således opp til en objektiv vurdering i likhet med Nazarian. Nazarian hevder at partene i et kontraktsforhold har ulike forventninger om lojalitet. Selv om en person for eksempel forventer at medkontrahenten skal gi svært detaljerte opplysninger, er det ikke nødvendigvis grunnlag for det.<sup>49</sup> Videre hevder Nazarian at det ikke er medkontrahentens subjektive forventninger det skal tas utgangspunkt i, men de forventninger

---

<sup>46</sup> Se. Grant Carlsen s. 195, Bergsåker 2003 s. 202 og Krüger s. 237, Nazarian s. 150, samtlige forfattere peker imidlertid på den prinsipielle uttalelsen fra Rt. 2001 s. 369 som Anderssen er alene om å kritisere. For en nærmere fremstilling av hvordan uttrykket ”måtte kjenne til” kan oppfattes, se. Krüger, Kai, ”...Måtte kjenne til...” Frimodig ytring om avhendingsloven § 3-7, Jussens venner 2004 s. 273

<sup>47</sup> Ot.prp. nr. 60 (1990-1991) s. 89

<sup>48</sup> Bergsåker 2013 s. 252

<sup>49</sup> Lojalitetsplikten i kontraktsforhold, Henriette Nazarian, Oslo 2007, s. 271



folk flest ville hatt, hvilket samsvarer med hva som følger i kapittelet over om opplysninger gitt fra et objektivt ståsted.<sup>50</sup>

## 2.3 Uriktige opplysninger

### 2.3.1 Innledning

Avhendingslova § 3-8 regulerer konsekvensene av at selger har gitt uriktige opplysninger ved eiendommen til kjøper. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

*”Eigedomen har mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.*

*Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtale, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.”*

Bestemmelsens formål er å motvirke at selger gir uriktige opplysninger om objektet til kjøper med den virkning at de uriktige opplysningene anses å utgjøre mangler ved objektet.

Bestemmelsen svarer langt på vei til kjøpsloven § 18 første og tredje ledd og husleieloven § 2-3, og kan som nevnt tidligere ikke fravikes ved avtale til ugunst i forbrukerkjøp, jf. avhl § 1-2 annet ledd.

### 2.3.2 Det objektive vilkåret “omstende ved eigedomen”

Første ledd i bestemmelsen regulerer selgers ansvar dersom han gir opplysninger om omstendighet ved eiendommen som ikke svarer med det faktiske. Begrepet «omstende» skal etter forarbeidene omfatte opplysninger om selve eiendommen enten det er opplysninger om egenskaper eller bruk med videre.<sup>51</sup> Bergsåker viser til eksempler slik som tilliggende rettigheter, solforhold, bygningens alder og areal, tidligere reparasjoner, omfanget av tidligere og fremtidig vedlikehold, eiendommens avkastning, at en tomt kan skilles ut og selges,

---

<sup>50</sup> Ibid.

<sup>51</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 150

interessante og positive historiske forhold.<sup>52</sup> Utover det ovennevnte vises det til redegjørelsen for begrepet ”omstende” i drøftelsen til avhl. § 3-7 ettersom begrepet , etter forarbeidene, skal tolkes tilsvarende etter forarbeidene.<sup>53</sup>

### 2.3.3 Hva anses som en “opplysning”?

Avhendingsloven § 3-8 stiller ikke krav til kvalifisert uaktsomhet slik avhl. § 3-7 gjør når selger må ha «kjent eller måtte kjent til» de faktiske forhold for at det skal utgjøre en mangel. Opplysningen kan utgjøre en mangel, selv om selger ikke kan klandres for å ha gitt uriktig opplysning slik at selger anses for å ha handlet i god tro.<sup>54</sup> Etter forarbeidene stilles det tre vilkår for at bestemmelsen kommer til anvendelse med hensyn til «opplysning».<sup>55</sup>

For det *første* må opplysningen være konkret. Opplysningen skal ikke fremstå som vag eller danne grunnlag for tvetydighet. Bergsåker hevder at «generelle opplysninger om at eiendommen er i god stand o.l., kan ikke i seg selv gi grunnlag for å konstatere mangel etter denne bestemmelsen. Men opplysninger av denne typen kan bidra til å skape forventninger hos kjøperen som gjør at eiendommen må betraktes som mangelfull ut fra en bredere vurdering av hva kjøperen kunne regne med, jfr. avhl. § 3-1 (1).»<sup>56</sup> Hva som omfattes med hensyn til markedsføring av objektet har vært oppe for domstolen blant annet i LB-1999-001911 hvor Borgarting Lagmannsrett uttalte at begrepet «strøken» var «vage og lite presise ord og uttrykk som av de fleste bare vil bli oppfattet å være av generell salgsfremmende art.»<sup>57</sup> Tilsvarende standpunkt kom Agder lagmannsrett til om uttrykket «høy standard».<sup>58</sup>

For det *andre* må opplysningen i en viss utstrekning være spesifisert. Virkningen av at opplysningen til tross for at den er konkret fremstår som uspesifisert, er at kjøper kan holdes ansvarlig for å ha handlet uaktsomt ved undersøkelsen av det omtalte forholdet. Anderssen hevder at uttrykk som «ny» eller «renovert i de senere år» kan tjene til inntekt for standpunktet om at opplysningen er tilstrekkelig spesifisert.<sup>59</sup> Kjøper får ved slike uttrykk en berettiget og konkret forventning om tilstanden til objektet.

---

<sup>52</sup> Bergsåker 2013 s. 270

<sup>53</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991)

<sup>54</sup> Anderssen, 2008 s. 161

<sup>55</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 90

<sup>56</sup> Trygve Bergsåker, Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven, Oslo 2003, 4. utgave s. 214

<sup>57</sup> LB-1999-001911

<sup>58</sup> LA-2005-176497

<sup>59</sup> Anderssen 2008, s. 163

For det *tredje* må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Omfanget og måten opplysninger blir formidlet på må gjøres på en slik måte at kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen som gis. Dersom selger uttrykkelig gir uttrykk for at opplysningen er usikker vil det ikke utgjøre en mangel. Anderssen påpeker at usikkerheten imidlertid må fremkomme «noenlunde klart».<sup>60</sup> RG 2004 s. 1650 gjaldt spørsmål om usikkerheten til fellesutgifter i et nytt boligsameie var tilstrekkelig klargjort når det i fremgikk av salgsdokumentene at «stipulerte kostnader», «budsjetterte til» og « p.t. ugjør». Lagmannsretten var kritisk til måten fellesutgiftene ble presentert, men kom ikke til at det var gitt mangelfull informasjon. Men at usikkerheten var tilstrekkelig klargjort, hvilket innebar at opplysningene ikke utgjorde mangler.

Usikre opplysninger, eller opplysninger som kan gi inntrykk av noe annet enn det egentlig er kan medføre at kjøper får et uriktig inntrykk av objektet. Eksempelvis, der selger opplyser at det er "mulighet" eller "anledning" til å foreta noe på eiendommen. Her kan kjøper få en forventning om at det er opp til ham selv å bestemme hvorvidt tiltaket skal foretas. Anderssen uttrykker her at dersom det viser seg at myndighetene, naboen eller andre ikke aksepterer tiltaket og det dermed ikke lovlig kan foretas bør kjøper her kunne påberope seg avhl. § 3-8.<sup>61</sup> Anderssens standpunkt underbygges av rettspraxis i en sak for Borgarting Lagmannsrett hvor spørsmålet var om underetasjens areal kunne benyttes som kjellerstue, da selger i tegningene til prosjektbeskrivelsen benevnete arealet som "evt. Kjellerstue".<sup>62</sup> Lagmannsretten kom til at «det er imidlertid ikke noe som tyder på at ordet 'evt.2' går på usikkerhet med hensyn til myndighetenes godkjenning. Den naturlige forståelse av ordet, slik det er brukt her, er at anvendelsen er opp til kjøperens eget valg». Kjøperne fikk medhold i at den manglende muligheten for utnyttelse av kjelleren som kjellerstue utgjorde en mangel som uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Et annet eksempel fra rettspraxis som illustrerer den øvre terskelen for hva som kan regnes som usikre opplysninger er LA-2001-00806. Sakens kjerne lå i en uttalelse fra selger om mulighet for å bygge på garasjen til hybelleilighet. Selger hadde uttalt at «det sikkert ville la

---

<sup>60</sup> Anderssen 2008, s. 166

<sup>61</sup> Ibid., tilsvarende Bergsåker 2003 s. 218-219

<sup>62</sup> LB-2001-003624

seg gjøre», hvilket lagmannsretten kom til at var altfor løst til at kjøperen hadde grunn til å stole på. Det medførte at opplysningen ikke ble ansett for å være uriktig.

### 2.3.4 Indirekte og underforståtte opplysninger

I utgangspunktet gir ordlyden klare rammer for at unnlatte opplysninger rammes av avhl. § 3-7, mens uttalte uriktige opplysninger rammes av avhl. § 3-8. Spørsmålet er likevel hvilken bestemmelse som kommer til anvendelse der selger unnlater å formidle opplysninger om omstendigheter ved objektet, fordi selger forutsetter at kjøper har kunnskap om omstendighetene gjennom øvrige opplysninger som gis.

I forarbeidene uttaler departementet at «når seljaren seier noko uriktig, så har han eller ho samstundes late vere å gi opplysning om korleis det eigentleg er. Etter dei nærare omstenda kan dette kome inn under § 3-8.»<sup>63</sup> Forarbeidene gir således anvisning på at uriktige opplysninger kan subsumeres som mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7.

Anderssen er av en annen oppfatning når han skriver at «utgangspunktet må imidlertid være at når selger har gitt en opplysning, er det § 3-8, ikke § 3-7, som skal anvendes, selv om den gitte opplysningen ikke fullt ut dekker de faktiske forholdene.»<sup>64</sup>

Anderssens standpunkt har støtte i rettspraksis, hvor det i RG 1995 s. 143 gjaldt spørsmål om manglende isolasjon i en peisestue utgjorde en mangel. Kjøper hadde under visningen påpekt åpenbare mangler ved isolasjonen i vaskerommet som befant seg i kjelleren. Selger hadde svart kjøper at «her er det ikke isolert, men resten av bruksrommene er det».<sup>65</sup> Kjøper hadde ut av dette sluttet at kjellerstuen, som lå på samme plan som vaskerommet, var isolert. Herredsretten kom til at selger hadde formidlet uriktige opplysninger om kjellerens isolasjon, og ikke manglende opplysninger. Opplysningene ble ansett for å utgjøre mangler etter avhl. § 3-8. Det fremgår imidlertid ikke av dommen hva som er bakgrunnen for at også indirekte eller underforståtte opplysninger omfattes av avhl. § 3-8.

---

<sup>63</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 96 – Her henvises det til forarbeidenes § 3-8, hvilket er lovens § 3-7.

<sup>64</sup> Anderssen 2008, s. 165

<sup>65</sup> RG 1995 s. 143 (s. 150)

Dommen ble fattet av en underrettsdomstol og har derfor lav rettskildemessig vekt etter de tradisjonelle reglene om vekting av rettskilder.<sup>66</sup> Domsslutningen har imidlertid verdi som illustrasjonsmaterieill i tolkningen av rekkevidden til anvendelsesområde for avhl. § 3-8.

Dersom en motsetningsvis legger til grunn at avhl. § 3-7 får anvendelse, vil det basert på det ovennevnte medføre at nedslagsfeltet til avhl. § 3-8 blir redusert til kun å få anvendelse for de positivt uttalte opplysninger. Det kan argumenteres for at bestemmelsens virkeområde vil bli avgrenset til kun å gjelde de åpenbare tilfellene av uriktige opplysninger ettersom rettskildene legger opp til en noe uklar anvisning for hvordan bestemmelsen skal tolkes.

Problemstillingen videre er hva den rettslige konsekvensen er av at indirekte eller underforståtte opplysninger subsumeres under avhl. § 3-8, selv om opplysningene ikke er uttrykkelig uttalt.

Ordlyden til avhl. § 3-7 stiller krav til kvalifisert uaktsomhet ved at selger «kjente eller måtte ha kjent til» mangelen, mens det for uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 ikke stilles tilsvarende krav om kvalifisert uaktsomhet. Det kan derfor hevdes at manglende krav om kvalifisert uaktsomhet medfører at det er enklere for kjøper å nå frem med krav om at det foreligger mangler ved objektet som følge av uriktige opplysninger, enn ved at det er gitt mangelfulle opplysninger. En slik tolkning er i tråd med bestemmelsens formål hvor det etter forarbeidene fremheves at «seljarar bør nemleg generelt ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også seie det temmelg sjølvsgte».<sup>67</sup> Det kan således være enklere for kjøper å fremme krav etter avhl. § 3-8 der selger ikke uttaler alle opplysninger uttrykkelig overfor selger.

## 2.4 Vilåret om innvirkning

Felles for både avhl. § 3-7 og avhl. § 3-8 er at det er fastsatt en reservasjon fra det objektive selgeransvaret der manglende eller uriktige opplysninger må ha «verka inn på avtala» for at opplysninger utgjør mangler. Ordlyden i bestemmelsene er så lik i sin utforming at disse behandles under ett, samt en fremstilling av vilåret om retting av opplysninger i avhl. § 3-8.

---

<sup>66</sup> Se. Eckhoff/Helgesen s. 171

<sup>67</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 96

Utgangspunktet for begge bestemmelsene er at selger holdes ansvarlig for å ha misligholdt sin opplysningsplikt hvor det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og disse har «verka inn på avtala».

Spørsmålet er likevel hva som ligger i «verka inn på avtala». I forarbeidene omtales innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 som at «det er rett nok ikkje berre spørsmål om avtala elles i det heile tatt ville kome i stand, men også om ho i så fall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris».<sup>68</sup> Det kreves etter forarbeidene følgelig ikke bare at avtalen ville komme i stand, men også at avtalen må ha fått et annet innhold, slik som at kjøper ville vært villig til å tilby samme pris om opplysningene hadde blitt gitt før avtaleinngåelsen.

Høyesterett fastsatte i «arealsviktdommen» tre tolkningsalternativer for hvordan innvirkningskriteriet kan forstås. Høyesterett omtaler de to første som handlings- eller forutsetningsalternativet.<sup>69</sup> For det første kan kriteriet «forstås slik at opplysningen var en forutsetning for hele avtalen, slik at avtale ikke ville blitt inngått dersom korrekt informasjon var blitt gitt.» For det andre kan «det alternativt forstås slik at ved korrekt opplysning ville avtalen blitt inngått på endrede vilkår». Vurderingsalternativet omtales som et tredje alternativ hvor «opplysningen var et viktig element i beslutningsgrunnlaget for å inngå avtalen, uten et krav til konkret årsakssammenheng.

Høyesterett uttaler videre at det avgjørende er ”om en opplysning generelt sett, det vil si blant kjøpere flest, må antas egnet til å motivere”.<sup>70</sup> Vilkåret «verka inn på avtala» skal derfor forstås slik at opplysningen kan tenkes å ha hatt innvirkning på avtalen fra et objektivt ståsted. Innvirkningskriteriet vil derfor anses oppfylt ikke bare der opplysningene var avgjørende for avtalen, men også der avtalen ville fått et annet innhold eller blitt inngått på andre vilkår.

Anderssen skriver at det ikke er tilstrekkelig at kjøper hevder at han ville ha kjøpt objektet for en lavere pris dersom omstendigheten var kjent for ham før avtaleinngåelsen.<sup>71</sup> Dette til tross for at rettspraksis på området anser det for å være av betydning.<sup>72</sup>

---

<sup>68</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 90

<sup>69</sup> Rt. 2003 s. 612 avsnitt 38-42, alternativene baserer seg på uttalelser fra Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 91

<sup>70</sup> Rt. 2003 s. 612 premiss 42.

<sup>71</sup> Anderssen 2008, s. 171

<sup>72</sup> I LG-2005-066135 uttalte lagmannsretten at «kjøperne har også fremholdt at de neppe ville kjøpt eiendommen og i hvert fall ikke betalt så mye som de gjorde, dersom du hadde kjent til fuktproblemet.»

Om vurderingen for terskelen for å konstatere innvirkning følger det av ”EpiLightdommen”<sup>73</sup> at beviskravet ikke er særlig strengt for å konstatere innvirkning. Høyesterett uttaler videre i «arealsviktdommen» avsnitt 42 at dersom en slik opplysning generelt sett er egnet til å motivere, vil selgeren ikke ha oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til å vise at salget hadde funnet sted på samme vilkår også dersom korrekte opplysninger ble gitt, med mindre helt konkrete omstendigheter foreligger.<sup>74</sup>

For avhl. § 3-8 gjelder et sekundært vilkår om at første ledd bare kommer til anvendelse dersom opplysningene ikke er rettet på en tydelig måte. Rettingen må etter ordlyden bli rettet «i tide» på en «tydelig måte».

Det første spørsmålet er hva som kreves for at rettingen av opplysningene er gitt «i tide». Det følger av forarbeidene til kjøpsloven § 18 tredje ledd at for at rettingen skal være gitt i tide, «må den foreligge på relevant måte før inngåelsen av kjøpet. Det stilles ikke krav til at rettingen faktisk er kommet kjøperen til kunnskap, men den må i tide være gitt på en slik måte at den er egnet til å korrigere kjøperens feilaktige oppfatninger under tilsvarende forhold.»<sup>75</sup> Det kreves således ikke at kjøper uttrykkelig er gjort kjent med rettingen i tide, så fremt rettingen er egnet til å korrigere kjøperens feilaktige oppfatninger under lignende forhold.

Det neste spørsmålet er hva som menes med at rettingen må gjøres på en «tydelig måte». Vilkåret svarer til kjøpsloven § 18 tredje ledd hvor det i forarbeidene til bestemmelsen heter at det ”generelt må kreves at opplysningen rettes på en måte som er like effektiv som den måte den opprinnelig er gitt på”.<sup>76</sup> I forarbeidene til avhl. § 3-8 vises det igjen til forarbeidene til kjøpsloven § 18 hvor det videre fremgår at hva som anses som tilstrekkelig tydelig «beror på hvordan og av hvem opplysningen er gitt, hva opplysningen gjelder og tilhøva ellers».<sup>77</sup> Eksempelvis kom Borgarting lagmannsrett i RG 1999 s. 1334 til at uriktig opplyst festeavgift for forretningseiendom ikke kunne anses rettet i tide til tross for at kjøperen før kjøpet hadde fått oversendt dokumenter som ga grunnlag for beregning av riktig festeavgift. Lagmannsretten kom til at rettingen ikke oppfylte kravet til «tydelighet og effektivitet». Tilsvarende illustrerer LH-2010-198808 grensen for når en opplysning anses for å være tydelig rettet, ved at en uriktig opplysning i salgsoppgaven ikke ble ansett å være tilstrekkelig rettet ved at korriger

---

<sup>73</sup> Rt. 2005 s. 257 premiss 37 (gjaldt kjøpsloven § 18)

<sup>74</sup> Rt. 2003 s. 612 avsnitt 42

<sup>75</sup> Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 61

<sup>76</sup> Ibid.

<sup>77</sup> Ibid.

salgsoppgave ble delt ut på visning ettersom nettannonsen ikke var rettet. I forlengelsen av dette gir forarbeidet til kjøpsloven § 18 anvisning på at der opplysningen er gitt direkte til den spesielle kjøperen, er det ikke tilstrekkelig at rettingen skjer i annonsen ettersom kravet til effektivitet ikke innfris.<sup>78</sup>

Forarbeidene gir anvisning på at det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen.<sup>79</sup> Bevisbyrden innfris dersom selger sannsynliggjør at kjøper ikke var kjent med de aktuelle opplysninger på det tidspunktet endelig avtale ble inngått.<sup>80</sup>

## 2.5 Identifikasjon

Identifikasjonsspørsmålet omhandler hvilken betydning megler og takstmann har for forholdet mellom selger og kjøper. Der selgers tredjemann oppgir mangelfulle eller uriktige opplysninger bli det spørsmål om selger kan identifiseres med tredjemann.

Ordlyden i avhl. §§ 3-7 og 3-8 anvender «seljar» uten å uttrykkelig nevne at selger også omfatter selgers tredjemann. Det følger imidlertid av forarbeidene at «når paragrafen spør om kva ‘seljaren’ måtte vite, er det ikkje berre spørsmål om seljaren personleg.»<sup>81</sup> Videre følger det av forarbeidene at i tillegg til selgeren personlig, må en se på forholdene hos den som har stått frem overfor kjøperen som den som helt eller delvis tar seg av avhendingen på vegne av selgeren. Forarbeidene nevner i den forbindelse spesifikt eiendomsmegler, men det er ikke til hinder for at selger kan identifiseres med øvrige tredjemenn - slik som en takstmann.

Utgangspunktet er at selger hefter for de feil eller mangler selgers tredjemann utøver i forbindelse med salget. Selger identifiseres således med takstmann. Det rettslige utgangspunktet for identifikasjon følger av “takstmanndommen” inntatt i Rt. 2001 s. 369. Høyesterett konstaterte i dommen at selger ble identifisert med takstmann som hadde utarbeidet en tilstandsrapport. I dommen uttalte førstvoterende at “jeg er kommet til at § 3-7 må forstås slik at selgeren har risikoen for at en tilstandsrapport som gjøres tilgjengelig for kjøperen før salg finner sted, mangler opplysninger om eiendommen som kjøper kunne regne med å få, og

---

<sup>78</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 61

<sup>79</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 91

<sup>80</sup> Ibid. s. 91

<sup>81</sup> Ibid. s. 89 Forarbeidene omhandler avhl. § 3-7, men departementet uttaler på s. 90 at det har samme realitetsinnhold for avhl. § 3-8.



som takstmannen kjente eller måtte kjenne til.”<sup>82</sup> Konsekvensen av at takstmannen ble ansett for å ha formidlet mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten var at selger ble ansett for å ha brutt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

I Rt. 2005 s. 870 «meglerdommen» slo Høyesterett fast at kjøper kan rette krav både mot selger og selgers tredjemann som har formidlet manglende eller feilaktige opplysninger. Utfallet i saken var at kjøper ble tilkjent prisavslag for mangelen. Det understrekes at dommen ble avsagt med dissens 4-1, hvor annenvoterende mente at selgeren ikke kunne identifiseres med tredjemann for det takstmannen kjente eller måtte kjenne til. På den annen side uttalte annenvoterende at selger svarer for opplysningene som er gitt i en tilstandsrapport når denne er sendt ut til mulige kjøpere som del av et salgsprospekt eller på annen måte etter avhl. § 3-8 første ledd annet punktum.

Selger kan basert på det ovennevnte identifiseres med takstmann i tilfeller hvor takstmann er skyld i uaktsom opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 og opplysningssvikt uavhengig av uaktsomhet etter avhl. § 3-8. Videre vil selger kunne identifiseres med enhver som står i nær tilknytning til selger og som har kontakt med kjøper, uavhengig av hvor direkte eller indirekte kontakten har vært.

Brøndbo hevder imidlertid at for eksempel at takstmann ikke alltid kan identifiseres med selger, og at det må foretas en vurdering av tilknytningen mellom selger og oppdragstaker. Brøndbo lister opp en rekke typetilfeller hvor han hevder at tredjeparts oppdragsgiver er av betydning for identifikasjonsspørsmålet.<sup>83</sup>

Konsekvensen av at selger identifiseres med tredjemann, er at for de tilfeller hvor det kan påvises at tredjemann er ansvarlig for uaktsom opplysningssvikt kan kjøper velge å rette erstatningskrav overfor enten selger eller tredjemann. Eksempelvis i Rt. 2005 s. 870 hvor meglerforetaket anførte at deres megler først ble holdt ansvarlig etter at selger ikke lengre hadde midler til dekning av kjøpers erstatningskrav. Høyesterett kom til at meglers ansvar ikke kunne anses å gjelde subsidiært og at skadeserstatningsloven<sup>84</sup> § 5-3 lovfestet kjøpers rett til å velge ansvarlig skyldner ved solidaransvar.<sup>85</sup> I den forbindelse nevnes kort at en valgfrihet for kjøper

---

<sup>82</sup> Rt. 2001 s. 369 (s. 378)

<sup>83</sup> For en nærmere fremstilling av opplysningssvikt hos tredjeparter innhentet av selger, se. Brøndbo, Kristoffer Dons, Skriftserie ved Det juridiske fakultet i Tromsø nr 54, 2002

<sup>84</sup> Lov 13.06.1969 nr. 26 Lov om skadeserstatning (Skadeserstatningsloven)

<sup>85</sup> Rt. 2005 s. 870 avsnitt 46

med hensyn til hvem kravet rettes mot kan potensielt innebære en omgåelse av selgers rettingsplikt.<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup> For en nærmere fremstilling av problematikken ved omgåelse av rettingsplikten se. Anderssen, Harald Benestad, «Noen synspunkter på Rt. 2005 s. 870 (meglerdommen) og Rt. 2008 s. 1778 (informasjonsansvarsdommen) – og en kommentar til Per M. Ristvedt», Lov og Rett 2009 nr 4 s. 240-251

# 3 Kjøpers undersøkelsesplikt

## 3.1 Innledende om avhendingsloven § 3-10

Avhl. § 3-10 regulerer konsekvensene av at kjøper visste, måtte vite eller burde ha visst om feil eller avvik ved boligen. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

*“Kjøperen kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.*

*Har kjøperen før avtala vart inngått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmodning frå seljaren om undersøking, kan kjøperen heller ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøperen burde vorte kjent med ved undersøkinga. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.*

*Fyrste og andre ledd gjer inga innskreking i § 3-7 om manglande opplysning om eigedomen.”*

Rettsvirkningen av avhl. § 3-10 er forenklet sett at kjøper ikke kan anføre at kjente feil eller avvik utgjør mangler. Bestemmelsen svarer langt på vei til kjøpsloven<sup>87</sup> § 20 som omhandler kjøpers undersøkelsesplikt ved kjøp av løsøre og husleieloven § 2-6 som omhandler forundersøkelse. Bestemmelsen må ikke forveksles med avhl. § 4-9 som hjemler kjøperens undersøkelse av eiendommen etter at den er overtatt, som ikke er tema for drøftelsen.

Avhendingsloven § 3-10 betegnes ofte som hjemmelsgrunnlaget for en «undersøkelsesplikt» for kjøper.<sup>88</sup> Ordlyden til bestemmelsen gir imidlertid ikke anvisning på en «plikt» til å undersøke objektet. Det fremgår også av forarbeidene til bestemmelsens annet ledd at “departementet finn at det heller ikkje ved avhending av fast eigedom bør innførast nokon generell plikt for kjøperen til å undersøkje eigedomen før avtale vert inngått.”<sup>89</sup> På den annen side omtales forundersøkelsen i forarbeidene flere steder som en slags “undersøkelsesplikt”.<sup>90</sup>

---

<sup>87</sup> Lov-1988-05-13-27 Lov om kjøp [kjøpsloven]

<sup>88</sup> Bergsåker 2013, s. 280, tilsvarende Anderssen 2008, s. 202 samt i forarbeidene Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 95, 104

<sup>89</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 94

<sup>90</sup> Ibid, s. 95, s. 104

Departementet utdyper videre i forarbeidene hvordan «plikten» skal forstås: “Rett nok er det berre snakk om ei plikt i den meining at kjøparen kan miste retten til å gjere gjeldande noko som mangel dersom “plikta” ikkje er følgt”.<sup>91</sup> Kjøpers plikt skal derfor ikke forstås som en ubetinget plikt til å undersøke eiendommen, men kjøpers adgang til å rette mangelskrav overfor selger betinges av at kjøper har foretatt en undersøkelse av eiendommen etter første og annet ledd.

## 3.2 Vilkåret “kjente eller måtte kjenne til”

Av avhl. § 3-8 første ledd kan ikke kjøperen gjøre gjeldende noe han *kjente eller måtte kjenne* til da avtalen var inngått. Vilkåret skal forstås tilsvarende tolkningen av vilkåret i avhl. § 3-7.<sup>92</sup> I den forbindelse vises det til fremstillingen over om hva som ligger i uttrykket.

Tidspunktet for vurderingen er om kjøper kjente eller måtte ha kjent til omstendigheten da partene ble bundet av avtalen. Opplysninger som kjøper blir kjent med etter dette har ikke betydning.

Forarbeidene til bestemmelsens første ledd gir imidlertid anvisning på at det ikke er tilstrekkelig at kjøper kjente eller måtte kjenne til omstendigheten, men at kjøper forstod betydningen av omstendigheten.<sup>93</sup> Forarbeidene viser igjen til forarbeidene til kjøpsloven § 20 hvor det fremgår at “bestemmelsen forutsetter likevel at kjøperen ikke bare var kjent med vedkommende omstende, men også at han forsto dets betydning som mangel.”

Bergsåker illustrerer dette med et tenkt eksempel hvor kjøper er kjent med at taket mangler åpninger for lufting. Hvis kjøperen oppfatter dette som en positiv egenskap eller hvis han ikke forstår at dette er uheldig, kan han fortsatt påberope dette forholdet som mangel, når han senere blir kjent med forholdets negative betydning.<sup>94</sup>

## 3.3 Hva plikter kjøper å undersøke?

Det følger av bestemmelsens annet ledd at “har kjøperen før avtala vart inngått undersøkt eiegenomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmodning frå seljaren om

---

<sup>91</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 94

<sup>92</sup> Ibid, s. 93

<sup>93</sup> Ibid.

<sup>94</sup> Bergsåker 2013, s. 359

undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga.” Bestemmelsen annet ledd avskjærer således kjøpers adgang til å gjøre mangel gjeldende som følge av manglende undersøkelse. Kjøper kan således ikke gjøre gjeldende “noko” som mangel som han “burde” vært kjent med ved undersøkelsen. Det er derfor interessant å se nærmere på hva som ligger i ”noko” og ”burde”.

### 3.3.1 Betydningen av begrepet “noko”

For det første er spørsmålet hva som ligger i begrepet “noko”. Forarbeidene uttaler ikke noe konkret om hvordan ”noko” skal forstås, men en språklig forståelse av begrepet taler for at ”noko” ved eiendommen skal forstås som et forhold eller omstendighet ved eiendommen. Bergsåker er av den oppfatning at uttrykket “noko” skal tolkes like utvidende som begrepet “omstende” i § 3-7 første punktum.<sup>95</sup> Anderssen deler Bergsåkers syn når han skriver at “noko” omfatter alle omstendigheter ved eiendommen enten det er tale om fysiske forhold, nabo- eller reguleringsmessige forhold etc.<sup>96</sup>

### 3.3.2 Hva “burde” kjøper ha undersøkt?

Spørsmålet videre er hva som ligger i at kjøper «burde» vært kjent med forholdet ved undersøkelsen. En naturlig ordlydsfortolkning av ”burde” i denne sammenhengen indikerer at det ikke kan stilles strenge krav til hva kjøper bør kunne oppdage på visning.<sup>97</sup>

Forarbeidene legger opp til at det må foretas en individuell vurdering av hver kjøper og hvilke forutsetninger kjøper hadde for undersøkelsen.<sup>98</sup> Videre uttaler departementet at ved vurderingen av uaktsomhet må en til en viss grad baseres på rollerforventninger, slik som hvilke krav en ”vanlegvis må kunne stille til kjøparar av den aktuelle type eignedom”. I vurderingen må det derfor ikke bare tas utgangspunkt i hvilke krav en vanligvis må kunne stille til kjøpere av den aktuelle typen eiendom, men også en vurdering av kjøpers faktiske forutsetninger. Anderssen hevder at kjøper ikke kan pålegges å foreta en komplisert og eventuelt kostnadskreven undersøkelse slik som riving av panel eller andre inngrep uten avtale mellom partene.<sup>99</sup> Videre skriver Anderssen at “for at kjøper skal tape sin rett til å gjøre et forhold

---

<sup>95</sup> Bergsåker 2013, s. 359

<sup>96</sup> Anderssen, 2008 s. 204.

<sup>97</sup> Tilsvarende kom Frostating lagmannsrett til i LF-1997-01036

<sup>98</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 95

<sup>99</sup> Anderssen 2008, s. 209

gjeldende som mangel, kreves det ikke så mye som at han måtte oppdage forholdet, men det kreves mer enn at han kunne ha oppdaget forholdet”.<sup>100</sup>

### 3.3.3 Oppfordring fra selger om å undersøke

Selger kan oppfordre kjøper til å undersøke eiendommen både generelt og ved en spesifisert henvisning rettet mot ett konkret forhold.<sup>101</sup> Spørsmålet er dernest hvordan en oppfordring påvirker kjøpers undersøkelsesplikt.

Der kjøper har mottatt en spesifisert anmodning om å undersøke et konkret forhold medfører det at kjøper i mindre grad kan påberope seg feilen eller avviket som mangel etter avtaleinngåelsen. I RG 1999 s. 1476 uttalte Borgarting lagmannsrett at ved spørsmål om rekkevidden av kjøpers undersøkelsesplikt var det “urimelig å kreve at den omfatter kontroll av klare opplysninger gitt av selger, når det ikke foreligger klare indikasjoner på at disse var uriktige.” Opplysninger som fremstår som så selvsagte, og hvor det ikke fremgår opplysninger som taler for det motsatte vil falle utenfor undersøkelsesplikten. I forarbeidene viser departementet til forarbeidene til kjøpsloven § 20 hvor det fremgår at ”kjøperen kan ha rimelig grunn til å la være å undersøke tingen bl.a. dersom han har god grunn til å stole på selgerens saks kunnskap eller dersom undersøkelsen vil medføre urimelig kostnad eller tidsspille, f.eks. fordi tingen er på et annet sted”.<sup>102</sup> Kjøper kan følgelig la være å undersøke eiendommen når kjøper har rimelig grunn til å stole på opplysningene fra selger om at det er liten grunn til å undersøke boligen.

### 3.3.4 Hva burde kjøpers tredjemann undersøke?

Det fremgår av forarbeidene at ved kjøp av bolig- eller fritidseiendommer kan en normalt ikke kreve at en vanlig forbrukerkjøper henter inn sakkyndig hjelp til undersøkelsen.<sup>103</sup> Hvor kjøper likevel lar seg bistå av sakkyndig tredjepart vil det være naturlig å stille spørsmål om tredjemanns ansvar og identifikasjon.

LB-1996-1312 illustrerer tredjemanns ansvar ved undersøkelse, og hva som kreves av forundersøkelse på visning. Saken omhandlet en takstmann engasjert av kjøper som unnlot å

---

<sup>100</sup> Anderssen 2008, s. 207, tilsvarende Bergsåker 2003 s. 304

<sup>101</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 94

<sup>102</sup> Ibid. s. 94, jf. Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 63

<sup>103</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 104

undersøke krypkjellerne under et annekts tilhørende boligen, hvilket medførte at undersøkelsesplikten ikke var oppfylt.<sup>104</sup> Selger hadde ikke opplyst kjøper om at det var krypkjellere under hvert av byggene. Etter overtagelse oppdaget kjøper at det var ekte hussopp i krypkjellerne under både annekset og hovedhuset. Lagmannsretten la vekt på at det måtte foretas en konkret vurdering av hva som krevdes av undersøkelser for den enkelte eiendom. Eiendommen var gammel, nedslitt og dårlig vedlikeholdt. Lagmannsretten la videre vekt på at det ikke var nødvendig å foreta en mangelsvurdering etter avhl. § 3-7, jf. avhl. § 3-1 da kjøper hadde latt seg bistå av fagfolk. Spørsmålet som da gjorde seg gjeldende var hvorvidt fagfolkene “burde” ha oppdaget soppen i krypkjellerne, noe lagmannsretten kom til at var tilfelle. Virkningen av at fagfolkene ikke foretok en tilstrekkelig god nok undersøkelse var at avhl. § 3–10 annet ledd første punktum kom til anvendelse. Bestemmelsen avskjærte kjøpers adgang til å gjøre mangel gjeldende med bakgrunn i fagfolkenes manglende undersøkelse.

Tilsvarende standpunkt kom Frostating Lagmannsrett til i RG 1996 s. 435, hvor retten fant at kjøperen måtte identifiseres med takstmannen han hadde engasjert til besiktigelse av eiendommen, hvilket medførte at han ikke kunne gjøre gjeldende forhold som takstmennene burde ha oppdaget som mangel. I dommen uttales det at takstmennene “burde i hvert fall ha oppdaget situasjonen”. Lagmannsrettens uttalelse må oppfattes dit hen at det avgjørende er hva takstmennene som fagfolk *burde* ha oppdaget.<sup>105</sup> Terskelen for når avhl. § 3-10 annet ledd første punktum kommer til anvendelse ligger således der kjøper eller kjøpers tredjemann “burde” ha undersøkt – altså hvor kjøpers tredjemann har utvist simpel uaktsomhet. Kjøpers undersøkelsesplikt er således å regne som en situasjonsbetinget plikt da dens anvendelse avhenger av de konkrete forhold omkring eiendommens egenskaper og hvilke opplysninger selger har gitt.

### **3.3.5 Kjøpers adgang til å rette mangelskrav ved unnlatt forundersøkelse**

Annet ledd annet punktum hjemler unntaket for adgangen til likevel å rette mangelskrav ved manglende forundersøkelse der selger har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Det følger av ordlyden at “dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.” Unntaket skal forstås tilsvarende som kjøpsloven § 20 annet

---

<sup>104</sup> LB-1996-1312

<sup>105</sup> Bergsåker 2013, s. 370

ledd siste komma som hjemler kjøpers adgang til å likevel rette mangelskrav der han har unnlatt å undersøke gjenstanden som følge av at selger har handlet i strid med redelighet og god tro.<sup>106</sup> En ordlydsfortolkning av vilkårene ”grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro” er at selger med vilje har forsømt sin opplysningsplikt. Forarbeidene gir anvisning på at det kreves årsakssammenheng mellom det selger klandres for og det som er aktuelt som mangel.<sup>107</sup>

Bestemmelsen har neppe stor selvstendig betydning ettersom selgers opplysningsplikt etter § 3-7 går foran kjøpers undersøkelsesplikt etter § 3-10, og dermed vil fange opp de tilfeller der annet punktum er ment å omfatte.<sup>108</sup>

### **3.4 Går selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt?**

Det følger av avhl. § 3-10 tredje ledd at “fyrste og andre ledd gjer inga innskrekning i § 3-7 om manglende opplysning om eigedomen.” Tredje ledd regulerer bestemmelsens to første ledd sitt forhold til avhl. § 3-7. Tredje ledd medfører således ingen innskrenkning av selgers opplysningsplikt. Enkelt forklart vil selgers opplysningsplikt alltid gå foran kjøperens undersøkelsesplikt, hvilket fremgår av forarbeidene.<sup>109</sup>

Spørsmålet videre er hva som blir utfallet der både selger har brutt sin opplysningsplikt og kjøper har brutt sin undersøkelsesplikt. Både kjøper og selger vil i et slikt tilfelle være å bebreide for manglende kunnskap om eiendommen. Departementet uttaler i forarbeidene at ved slike tilfeller ”kan det likevel etter tilhøva vere slik at seljarens opplysningsplikt slår til. Seljarar bør nemleg generelt ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsagte.”<sup>110</sup> Det innebærer at selgers opplysningssvikt for slike tilfeller vil medføre at kjøper vinner frem med sitt krav. Rettspraksis taler også for et slikt utfall, hvor Gulating Lagmannsrett i RG 1999 s. 1598 uttalte at både kjøperne og selger hadde forsømt henholdsvis undersøkelsesplikten og opplysningsplikten. ”Det foreligger da en mangel sett hen til at opplysningsplikten går foran undersøkelsesplikten så lenge det gjelder forhold selger

---

<sup>106</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 95

<sup>107</sup> Ibid.

<sup>108</sup> Ibid.

<sup>109</sup> Ibid.

<sup>110</sup> Ibid. s. 96



kjente eller måtte kjenne til og som kjøperne hadde grunn til å regne med å få opplysningene.”<sup>111</sup>

Forutsetningen for at avhl. § 3-10 tredje ledd kommer til anvendelse er som det fremgår av nevnte rettsprakis at samtlige vilkår i avhl. § 3-7 er oppfylt. Herunder, at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysningene og at det er holdepunkter for å anta at de manglende opplysningene ville virket inn på avtalen.

Opplysningsplikten for selger etter § 3-7 er derfor bare aktuell der selgeren kjente eller måtte kjenne til omstendigheten. Departementet uttaler derfor i forarbeidene at der selger bare har vært vanlig uaktsomt uvitende, eller helt uvitende om den aktuelle omstendigheten, vil tredje ledd ikke få virkning.<sup>112</sup> Videre vil bestemmelsen ikke få anvendelse der kjøper kjente til omstendigheten ettersom de to øvrige vilkårene fordrer at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysningene, og det er holdepunkter for å forutsette at de manglende opplysningene ville virket inn på avtalen. Kjøper som har inngått avtalen med kunnskap om omstendigheten vil vanskelig høres med at den manglende opplysningen fra selger kan ha virket inn på avtalen.

På den annen side minner Bergsåker om at forarbeidene uttaler at selger generelt bør ”ha den haldninga at det betre å si for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsgate”. Bergsåker mener at det ligger et signal i dette om at man i tvilstilfelle bør legge til grunn at manglende opplysning fra selgerens side utgjør en mangel, selv om det er noe som tyder på at kjøperen selv kan ha vært klar over forholdet.<sup>113</sup>

Tredje ledd nevner ikke avhl. § 3-8, hvilket innebærer at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende mangler han kjente eller måtte kjenne til ved eiendommen, til tross for at selger opplyser om uriktige opplysninger. Forarbeidene uttaler på den annen side at når selger gir en uriktig opplysning, har han samtidig unnlatt å gi en opplysning om hvordan det egentlig er. Et slikt forhold kan komme inn under avhl. § 3-7 om manglende opplysninger, og deretter komme inn under vurderingen som nevnt ovenfor av avhl. §§ 3-7 og 3-10.<sup>114</sup>

---

<sup>111</sup> Tilsvarende LG-1999-000610

<sup>112</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 95

<sup>113</sup> Bergsåker 2013, s. 372

<sup>114</sup> Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 96

# 4 Tilstandsrapporter

## 4.1 Innledende om tilstandsrapporter

I dagens boligmarked er det utbredt praksis blant boligselgere å få utarbeidet ulike boligtakstrapper av profesjonelle takstmenn. En tilstandsrapport er den mest detaljerte rapporten som gir en oversikt av den tekniske tilstanden til boligen. I det videre gis en fremstilling av dagens rettstilstand og hvilken betydning tilstandsrapporter har for henholdsvis selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt. Avslutningsvis vil mulige konsekvenser av den kommende proposisjonen fremstilles i kapittel 4.5.

## 4.2 Innvirkning på selgers opplysningsplikt

Som redegjort for i de foregående kapitlene er utgangspunktet ved overdragelse av fast eiendom at selger har en opplysningsplikt, hvilket innebærer at han plikter å opplyse kjøper om relevante forhold ved eiendommen han kjente eller måtte kjenne til, jf. avhl. § 3-7, samt at de opplysninger selger oppgir er riktige, jf. avhl. § 3-8. Dersom selger misligholder sin opplysningsplikt kan det åpne for at kjøper kan rette misligholdsbeføyelser etter avhl. § 4-8.

Selger kan være tjent med at det utarbeides en tilstandsrapport ettersom han forut for salget kan dokumentere de faktiske forhold ved boligens tilstand. En tilstandsrapport begrenser kjøpers adgang til å anføre at det foreligger brudd på selgers opplysningsplikt, og at det i det hele tatt foreligger mangler. En teknisk gjennomgang vil således kunne bedre mulighetene for at kjøper får undersøkt boligen, og dermed redusere risikoen for at kjøper retter misligholdsbeføyelser overfor selger. På den annen side kan en grundig tilstandsrapport, eller en rapport som gir inntrykk av at alt er i «skjønneste orden» medvirke til at kjøper unnlater å ettergå takstmannens vurderinger. Feil som avdekkes kan føre til lavere prisantydning for boligen, men selger kan sies å risikere mindre økonomisk ansvar da han har fått manglene frem i dagen. Selger kan måtte stå til ansvar for en erstatningssum i ettertid ved påviste feil og mangler, noe som kan være økonomisk belastende for selger hvor han for eksempel har kjøpt ny bolig.

Ulempen for selger er likevel den at han eller hun risikerer en lavere pris som følge av at feil ved eiendommen er dokumentert forut for salget. Selger kan velge å unnlate innhenting av slik rapport og sådan risikere at kjøper ikke oppdager mangler ved objektet. Det kan derfor hevdes

at en unnlattelse av innhenting av tilstandsrapport kan virke negativt inn på kjøpers forutberegnelighet, og kan i visse tilfeller tilgodese selgers interesser med hensyn til boligens prisantydning. Videre kan selger ha mindre incitament til å innhente tilstandsrapport hvis den medvirker til å senke prisantydningen.

### 4.3 Innvirkning på kjøpers undersøkelsesplikt

Rettspraksis har slått fast at undersøkelsesplikten må ses i lys av en eventuell tilstandsrapport.<sup>115</sup> I spørsmålet om rekkevidden av kjøpers undersøkelsesplikt der det foreligger takstrappport, uttalte Drammen byrett i RG 1995 s. 923 at “det ikke kan oppstilles et krav om at han som legmann skal gjennomgå alle forholdene i rapporten like nøye som takstmannen.”<sup>116</sup> I tillegg fremgikk det at “en alminnelig huskjøper vil ikke ha de samme kvalifikasjoner for å foreta disse vurderingene”. Det stilles således lavere krav til kjøpers aktsomhet som legmann ved undersøkelsen, enn for de tilfeller kjøper kan anses som kyndig på området. Det er i samsvar med Bergsåkers syn på kjøpers undersøkelsesplikt der det foreligger en tilstandsrapport.<sup>117</sup>

Fordelen med en tilstandsrapport vil for kjøpers vedkommende være at han får en bedre oversikt over boligens tekniske tilstand og eventuelle mangler som foreligger på boligen enn kjøper som lekmann ville ha klart å undersøke på visning. Ettersom tilstandsrapporten foreligger før det blir gitt bud stiller det kjøper i en mer forutberegnelig situasjon ved at han kan innta forbehold og eller redusere sitt bud slik at det er i overensstemmelse med boligens tilstand. Videre vil en bedre oversikt over boligens tekniske tilstand medføre at kjøper kan adressere eventuelle problemområder ved objektet i forbindelse med forundersøkelsen. Det kan sikre kjøpers økonomiske stilling ved at kjennskap til mangler inntas i vurderingen av budets størrelse.

Ulempen er at omfanget og graden av undersøkelse fra takstmannens side kan bære preg av å være overflattemessig utført. Eksempelvis vil potensielle råteskader eller lignende i den bygningsmessige konstruksjonen ikke nødvendigvis bli avdekket i en takstrappport. Der selger har unnlatt å gi opplysninger om slike mangler eller oppgitt feilaktige opplysninger vil dog avhl. §§ 3-7 og 3-8 kunne komme til anvendelse. Mangelfulle rapporter vil likevel medføre en

---

<sup>115</sup> RG 1995 s. 923

<sup>116</sup> Ibid. (s. 927)

<sup>117</sup> Bergsåker 2003 s. 307

ekstra belastning for kjøper ved at kjøper må rette mangelskrav med potensiell etterfølgende tvist.

## 4.4 Konklusjon

En tilstandsrapport kan medvirke til at begge parter kan forhandle frem en avtale basert på objektiv dokumentasjon om eiendommens tekniske tilstand. Verdien av en tilstandsrapport avhenger imidlertid av omfanget av undersøkelser og detaljnivået i rapporten. Dagens regler hjemler ingen konkrete krav til verken innholdet i en tilstandsrapport eller kompetansekrav til den som utarbeider rapportene. Tilstandsrapporter kan derfor gi en falsk trygghet for begge parter om at alle tekniske forhold ved boligen er dokumentert og avklart.

Utarbeidelse av tilstandsrapporter kan likevel være i begge parter interesse da man til en viss grad får avklart overflatemessige forhold ved boligen. Selger bærer imidlertid en risiko for lavere prisantydning og kan derfor ha mindre incitament til å innhente en tilstandsrapport enn å la være. Kjøper er tjent med en tilstandsrapport som avdekker feil og avvik, men bærer en risiko for senere oppdagede mangler der kjøper lener seg for mye på innholdet i tilstandsrapporten.

## 4.5 Rettstilstanden etter den kommende proposisjonen

Takstlovutvalget ledet av Kåre Lilleholt leverte i 2009 et forslag til nye lovregler, som sikret at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova, skulle foreligge informasjon om relevante forhold ved boligen.<sup>118</sup> Forslaget til utvalget resulterte ikke i noen tilføyning av lovbestemmelser. I august 2018 ble det imidlertid avholdt høring med sikte på blant annet endringer av avhl. § 3-10.

I høringsnotatet til den kommende proposisjonen foreslås det å endre avhl. § 3-10 slik at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport eller annen relevant salgsdokumentasjon. En slik utvikling vil være i tråd med tidligere rettspraksis som har slått fast at undersøkelsesplikten må ses i lys av en eventuell tilstandsrapport.<sup>119</sup> Dersom forslaget blir vedtatt vil det formodentlig ha en konfliktdempende effekt. Kjøper vil med all

---

<sup>118</sup> NOU 2009:6

<sup>119</sup> RG 1995 s. 923

sannsynlighet i større grad gjøre seg kjent med innholdet i tilstandsrapporten, hvilket kan resultere i nærmere undersøkelser fra kjøpers side. Der kjøper gjør seg kjent med eiendommen vil det kunne bidra til å redusere antall mangelskrav fra kjøper da han formodentlig har fått bedre innsikt i tilstanden til boligen.

Videre åpnes det i høringsnotatet for å stille konkrete krav til innholdet i tilstandsrapportene og til de som utformer rapportene, slik som kompetansekrav eller krav om autorisasjon.<sup>120</sup> Partenes forutberegnelighet økes ved at tilstandsrapporten blir utarbeidet av en kompetent tredjemann som forholder seg til mer detaljerte standarder for undersøkelse enn hva som benyttes i dag. Det kan videre hevdes at en endring av bestemmelsen slik at kjøper regnes for å ha kunnskap om det som fremgår av tilstandsrapporten, gir selger et sterkere incitament til å innhente en tilstandsrapport, hvilket bedrer kjøpers forutberegnelighet.

På den annen side vil standardiserte krav til mer omfattende undersøkelser av boligen resultere i dyrere kostnader ved utarbeidelse av rapporten. Eksempelvis NS 3600:2013 som er en vesentlig mer omfattende boligsalgsrapport enn NS 3424. Til tross for at NS 3600 var tiltenkt å avløse bruken av NS 3424, ble NS 3600 i praksis aldri særlig utbredt. Anderssen tilskriver den manglende bruken av rapporten at det er høyere kostnader ved å benytte NS 3600 fremfor NS 3424.<sup>121</sup>

Konsekvensen av at det stilles standardiserte krav til innholdet i tilstandsrapporter samt økte kompetansekrav til takstmenn, kan være at selger ikke nødvendigvis ser nytteverdien av å utarbeide en slik rapport sammenlignet med kostnaden. På den annen side kan det hevdes at dette er kostnader selger uansett vil laste over på kjøper ved avhendingen av boligen.

Oppsummert kan det hevdes at de foreslåtte endringene til avhl. § 3-10 vil bidra til at kjøper står i en bedre posisjon sammenlignet med dagens regler. Selger vil være tjent med at det utarbeides mer detaljerte tilstandsrapporter for boligen ved at lovendringen lovfester at kjøper anses for å ha kunnskap til innholdet i tilstandsrapporten. Utgangspunktet er derfor at begge parter forutberegnelighet øker ved at kjøper får ett bedre grunnlag for å vurdere tilstanden til boligen, mens selger kan sikre seg mot at kjøper fremmer mangelskrav som følge av mindre

---

<sup>120</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/invitasjon-til-horingsmote--forslag-til-endringer-i-avhendingslova-mv.-tryggere-bolighandel/id2607289/> Nedlastingsdato 18.11.18

<sup>121</sup> Anderssen 2016, s. 545

detaljerte tilstandsrapporter. En endring i samsvar med høringsnotatet vil således være i tråd med formålet om å skape en mer forutsigbar og sikker bolighandel for partene.

# 5 Avhendingsloven § 3-9

## 5.1 Innledning

Avhendingsloven § 3-9 regulerer adgangen til å fremme mangleskrav der eiendommen er solgt med en generell ansvarsfraskrivelse. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

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

Bestemmelsen svarer til kjøpsloven 19 første ledd bokstav c samt husleieloven § 2-5, og kan som nevnt ovenfor ikke fravikes ved avtale til ugunst for forbruker i forbrukerkjøp, jf. avhl § 1-2 annet ledd. Legislative hensyn bak bestemmelsen er at selger ofte har et berettiget behov for å fraskrive seg risikoen for skjulte feil og avvik, eksempelvis der objektet er en arvet eiendom som selger har hatt lite befatning med. Mer generelt har forbeholdet sin bakgrunn i at eventuelle mangelskrav ved boligen kan resultere i en stor økonomisk byrde for selger i reklamasjonsperioden på inntil fem år etter salget. Selger kan derfor være tjent med å sikre seg mot å senere bli holdt ansvarlig for en stor økonomisk byrde i forbindelse med mangelskrav.

Forarbeidene uttaler at «som han er» eller lignende forbehold skal tolkes tilsvarende slik som «utan ansvar for skjulte feil og manglar».<sup>122</sup> Begrep slik som «as is», «i besiktiget stand» eller «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse» har Høyesterett i Rt. 1982 s. 1357 og Rt. 2002 s. 1425 kommet til at uttrykker det samme og skal sidestilles med «som han er». Avhl. § 3-9 skiller seg dermed fra de presiserte forbehold som kan avtales etter avhl. §§ 3-3 og 3-4, som får virkning uavhengig av om de er særskilt inntatt eller ikke.

Virkingen av at fast eiendom omsettes med et slikt forbehold er at objektet i utgangspunktet er uten mangler med mindre feil eller avvik medfører at objektet anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med etter forholdene, eller brudd på selgers opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Et slikt forbehold vil innebære en nærmest fullstendig ansvarsfraskrivelse fra selgers side, og har således betydning for hvilke forhold

---

<sup>122</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 92

selger plikter å opplyse om forut for salg. Krüger omtaler bestemmelsens annet punktum som en «sikkerhetsnettregel» som verner kjøper mot skjulte og betydelige mangler som er utover hva som er påregnelig der selger har tatt et generelt forbehold.<sup>123</sup>

I dagens boligmarked omsettes en stor del av fast eiendom med et slikt forbehold. Bestemmelsen tas med i fremstillingen ettersom den heller unntaksvis ikke blir inntatt ved salg av bruktboliger mellom privatpersoner. Det er derfor interessant å gi en fremstilling av betydningen av at det inntas et «as-is» forbehold ved omsetning av fast eiendom for partspliktene.

## **5.2 Betydningen av forbeholdet for selgers opplysningsplikt**

Det følger av bestemmelsens første punktum at «endå om eiendomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiendomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8». En naturlig språklig forståelse av ordlyden er at til tross for at det avtales en generell ansvarsfraskrivelse om at objektet selges i den tilstand den er på tidspunktet for avtaleinngåelsen, er det ikke til hinder for at selger kan bli ilagt mangelsansvar som følge av manglende opplysninger etter avhl. § 3-7 eller uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Første punktum stiller ikke krav til at mangelen må medføre at eiendommen er i «vesentleg ringare stand» slik som i annet punktum, hvilket innebærer at selger fortsatt vil kunne bli kjent med mangelsansvar etter avhl. § 3-9 første punktum, der det er tale om opplysningssvikt fra selgers side.

Forbeholdet får imidlertid ikke virkning med mindre det er særskilt tatt inn i avtalen. Rettspraksis har videre slått fast at bevisbyrden for at det er inntatt en ansvarsfraskrivelse i avtalen påhviler selger.<sup>124</sup> I ovennevnte sak uttalte lagmannsretten at «selgeren må ha bevisbyrden for at 'som han er klausul' er avtalt».

## **5.3 Betydningen av forbeholdet for kjøpers undersøkelsesplikt**

---

<sup>123</sup> Krüger 1999, s. 244

<sup>124</sup> LF-1998-000519, til tross for at dommen er underrettspraksis er det allment akseptert at fordelingen av bevisbyrden i juridisk teori påhviler selger, jf. Anderssen 2008, s. 178



Spørsmålet er dernest hvilken betydning forbeholdet har for kjøpers undersøkelsesplikt. Det følger av annet punktum at «eigedommen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.» Bestemmelsens annet punktum får således anvendelse der selger har overholdt opplysningsplikten etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men eiendommen fortsatt har en vesentlig mangel som kjøperen kunne ha regnet med å få opplysning om ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Det interessante videre er hva som ligger i «tilhøva elles» i relasjon til kjøpers undersøkelsesplikt. Bukkebo-dommen illustrerer betydningen av hva som ligger i «tilhøva elles». Saken omhandlet krav om prisavslag som følge av vanninntregning i grunnmuren med bakgrunn i mangelfull drenering. Spørsmålet var om mangelen medførte at eiendommen var i «vesentleg ringare stand» sammenlignet med hva kjøperne hadde grunn til å regne med og forholdene ellers.

Kjøper fikk ikke gjennomslag for sitt mangelskrav, med bakgrunn i at det ikke var foretatt tilstrekkelig undersøkelse. Høyesterett gikk imidlertid ikke inn på en vurdering av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10, men synes å utlede en undersøkelsesplikt ut av avhl § 3-9 da førstvoterende uttaler at «ut fra mitt syn på hva som følger av § 3-9 andre punktum, har jeg heller ikke behov for å gå inn på hva som ville følge av lovens § 3-10 andre ledd, om betydningen av kjøpers undersøkelser, som de ankende parter har nevnt som et alternativ.»<sup>125</sup>

Videre går Høyesterett inn på vurderingen av vesentlighetskriteriet, hvor de kommer til at utbedringskostnadene utgjorde seks prosent av kjøpesummen, hvilket rent kvantitativt anses tilstrekkelig for å oppfylle vesentlighetskriteriet. En nærmere fremstilling av vurderingsmomentene i vesentlighetskriteriet følger av neste kapittel.

Høyesterett foretok deretter en vurdering av om kjøperne måtte bære risikoen for at de ikke foretok ytterligere undersøkelser av grunnmuren da det ved inngåelsen av avtalen fremgikk klare opplysninger om indikasjoner på feil ved eiendommen av salgsdokumentene. Selger hadde videre oppfordret selger til å undersøke eiendommen ved en rekke oppfordringer, noe som ville ha klarlagt årsaken til vanninntrengningen, og dermed også hva utbedringen ville ha kostet.

---

<sup>125</sup> Rt. 2002 s. 1425 (s. 1429)

Høyesteretts argumentasjon peker dit hen at for de tilfeller hvor salgsdokumenter inneholder indikasjoner på mangler ved eiendommen, og selger ved en rekke oppfordringer har bedt kjøper om å undersøke eiendommen nærmere, kan ikke kjøper regne med at eiendommen er uten mangler. Der eiendommen blir solgt med et «som han er» forbehold, vil det medføre at kjøper har en undersøkelsesplikt der salgsdokumentasjonen peker på forholdene som kan indikere mangler.

Ristvedt omtaler dette som en «(uegentlig) plikt» til å undersøke eiendommen nærmere og med hjelp av sakkyndige, ved å eventuelt innhente tilstandsrapport eller liknende der kjøper gjøres oppmerksom på indikasjoner som kan tilsa feil eller avvik ved eiendommen.<sup>126</sup> Ristvedt viser videre til Rt. 1934 s. 92 hvor Høyesterett uttalte at kjøperens undersøkelsesplikt i alminnelighet ikke kunne utstrekkes til å omfatte bruk av sakkyndige, hvilket ville ha krevd særskilt hjemmel i kjøpekontrakt. Ristvedt hevder at Bukkebo-dommen «synes å utløse undersøkelsesplikten tidligere ved at en slik utvidet undersøkelsesplikt for kjøperen kan oppstå allerede dersom det foreligger forhold som gir «grunn til bekymring» for kjøperen. Ettersom Høyesterett ikke nevner undersøkelsesplikten etter avhl. § 3-10 annet ledd, kan det derfor muligens foreligge en plikt for kjøper til å undersøke eiendommen nærmere der det foreligger opplysninger som indikerer mangler. Denneplikten utledes ikke av avhl. § 3-10 annet ledd, men av avhl. § 3-9 siste punktum.

## 5.4 Vurderingsmomenter ved vesentlighetskriteriet

I bestemmelsens annet punktum statueres det krav om at objektet må være i «vesentleg ringare stand» enn kjøperen kunne regne med. Uttrykket «vesentleg ringare stand» gir språklig sett ingen føringer for hvor terskelen for at noe er vesentlig eller ikke utover at det utvilsomt skal mye til for at vilkåret anses oppfylt.

Departementet uttalte i forarbeidene til bestemmelsen Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 92 at bestemmelsen svarer til kjøpsloven § 19 første ledd bokstav c som nevnt ovenfor. I forarbeidene til kjøpsloven som forarbeidene til avhendingsloven viser til, fremgår det at ved vurderingen «skal det tas hensyn til kjøpesummen, men også forholdene ellers. Bestemmelsen forutsetter

---

<sup>126</sup> Lov og rett 2003, s. 91

ikke noe klanderverdig forhold fra selgerens side, men misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt.»<sup>127</sup>

Forarbeidene gir således anvisning på at utgangspunktet for vurderingen skal være todelt med en kvantitativ vurdering (kjøpesummen) og en kvalitativ vurdering (forholdene ellers). Denne skjønsmessige vurderingen bekreftet Høyesterett både i «Bukkeboddommen»<sup>128</sup> og senere i «rottedommen».<sup>129</sup> Momentene i vurderingen har blitt utviklet gjennom rettspraksis over lang tid og i Rt. 2010 s. 103 uttalte førstvoterende i Høyesterett følgende om vurderingen i avhl. § 3-9:

«Det er denne standarden jeg sikter til når jeg i fortsettelsen refererer til det såkalte vesentlighetskravet. Kravet bygger etter lovteksten på en vurdering av hva kjøperen har grunn til å regne med ut fra et kvantitativt element -« kjøpesummen» – og et kvalitativt element – ‘tilhøva elles’.»<sup>130</sup> Videre fremgår det senere i dommen at «[Rt. 2002 s. 1425 og Rt. 2007 s. 1587] viser (..) at prosentberegninger ikke er noe annet enn et utgangspunkt, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard».<sup>131</sup>

I det videre gis en fremstilling av de momenter som ligger til grunn i de to vurderingene av om kriteriet for at objektet er i «vesentleg ringare stand» er oppfylt.

#### 5.4.1 Den kvantitative vurderingen

Vurderingen foretas med utgangspunkt i den verdiforringelsen mangelen representerer, eventuelt kostnadene ved utbedring av mangelen for å sette objektet tilbake i kontraktsmessig stand.

Der mangelen representerer et abstrakt forhold som representerer feil eller avvik fra et objektivt ståsted, slik som manglende opplysninger om at naboen skal oppføre en høyblokk som sperrer for all utsikt til sjøen, foretas det en takst av hva eiendommen trolig ville ha blitt solgt for med

---

<sup>127</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 62

<sup>128</sup> Rt. 2002 s. 1425

<sup>129</sup> Rt. 2008 s. 963 avsnitt 27

<sup>130</sup> Rt. 2010 s. 103 avsnitt 39

<sup>131</sup> Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51

fradrag for mangelens verdi. Mangelens verdi vil da gi et utgangspunkt for hva mangelen medfører av tap for kjøper i antall kroner.

Der mangelen representerer et fysisk forhold kan både kjøper og selger innhente sakkyndige tredjepersoner som har kompetanse til å gi en vurdering av kostnaden ved utbedring av mangelen. «Bukkeboddommen» har blitt anvendt som prejudikat i senere avgjørelser for å illustrere den numeriske terskelen for at mangelen representerer et vesentlig mislighold.<sup>132</sup> I saken kom Høyesterett til at mangelen, som utgjorde seks til syv prosent av boligens kjøpeverdi, ble ansett for å oppfylle terskelen for hva som ble ansett som «vesentlig». Førstvoterende uttalte i Rt. 2010 s. 103 at utbedringskostnadene bør ligge i øvre del av sjiktet av utbedringskostnadene i Rt. 2002 s. 1425 (6 %) og Rt. 2007 s. 1587 (3,23 %) for å tilfredsstille kravet til vesentlighet, hvilket innebærer at prosenten i utgangspunktet i hvertfall må ligge på minst fem prosent om ikke høyere for å komme over den kvantitative terskelen.<sup>133</sup>

Det rettslige utgangspunkt har vært at mangelens utbedringskostnader skal legges til grunn ved den kvantitative vurderingen. Frem til 2017 var det imidlertid uavklart hvorvidt det skulle gjøres fradrag fra nytteverdien (standardheving) kjøper fikk ved at mangelen ble utbedret. I HR-2017-1073-A kom Høyesterett til at standardverdien kjøper fikk ved at et bad som var av eldre årgang ble utbedret, ikke skulle tas til fradrag ved utmålingen av hvorvidt utbedringskostnadene oppfylte terskelen i den kvantitative vurderingen.<sup>134</sup>

#### 5.4.2 Den kvalitative vurderingen

Den kvalitative vurderingen slik ordlyden gir uttrykk for, skal hensynta «tilhøva elles». I Rt. 2002 s. 1425 kom Høyesterett til at mangelen, foruten å oppfylle kravet om at det utgjorde et visst prosentmessig avvik sammenlignet med kjøpesummen, også måtte utgjøre en mangel fra et kvalitativt ståsted. Tilsvarende standpunkt fulgte Høyesterett opp i «Kistebakkaneddommen» hvor førstvoterende uttalte at «prosentberegninger ikke er noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet».<sup>135</sup> Det er følgelig ikke tilstrekkelig at utbedringskostnadene ved mangelen overskrider en viss

---

<sup>132</sup> Rt. 2002 s. 1425 (s. 1431)

<sup>133</sup> Rt. 2010 s. 103 avsnitt 45-46

<sup>134</sup> HR-2017-1073-A premiss 38

<sup>135</sup> Rt. 2010 s. 103 premiss 51

terskelverdi i kroner og øre, det må også foreligge forhold som utgjør mangler fra et kvalitativt ståsted.

Den kvalitative vurderingen omfatter forhold slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning samt objektets karakter og standard. Anderssen har listet opp syv veiledende momenter som kan vurderes i relasjon til «tilhøva elles».<sup>136</sup> *For det første* hvilke forutsetninger kjøper har og om vedkommende er profesjonell kjøper, *for det annet* partenes alder- og helsetilstand, *for det tredje* hvorvidt partene har forutsetninger for å kjenne til eiendommens beskaffenhet, *for det fjerde* hvorvidt kjøper har besiktiget eiendommen med sakkyndig hjelp, *for det femte* om kjøper har kunnskap om tekniske forhold, *for det sjette* hvorvidt selger har bebodd eiendommen selv eller om eiendommen selges for eksempel som en del av et dødsbo og *for det syvende* hvem som har oppført boligen samt kompetansen hos de utførende håndverkere.

I «Avvisningsrettdommen» kom Høyesterett til at mangelens utbedringskostnader som utgjorde 3,23 % sammenlignet med kjøpesummen, oppfylte vesentlighetskravet sammen med den kvalitative vurderingen.<sup>137</sup> Boligen var nybygd og av høy standard, og det var etter førstvoterendes syn ikke påregnelig for selger at det forelå en slik mangel. Utgangspunktet er således at kjøper kan forvente mer av en ny bolig av høy standard enn et eldre bygg med andre byggtekniske krav og håndverksskikk.

I «Kistebakkanedommen»<sup>138</sup> ble det vist til «Avvisningsrettdommen» hvor Høyesterett uttalte at dommens utfall ikke ga grunnlag for å «oppstille en generell norm om at utbedringskostnader som utgjør 3-4 prosent av kjøpesummen, er tilstrekkelig til at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt». Høyesterett uttalte imidlertid at «det skal riktignok mye til» for at den kvalitative vurderingen skal godtgjøre at det foreligger en vesentlig mangel der utbedringskostnadene er lavere enn det nivået som er blitt praktisert ved tidligere saker. Den kvalitative vurderingen måtte således være retningsgivende for den videre vurderingen i saken.<sup>139</sup>

---

<sup>136</sup> Anderssen 2002, s. 58-60

<sup>137</sup> Rt. 2007 s. 1587 avsnitt 45

<sup>138</sup> Rt. 2010 s. 103 avsnitt 46

<sup>139</sup> For en nærmere fremstilling av hva som utgjør objektive avvik ved forbehold se. Hauge, Hilde, Jussens venner 2010 s. 255-293, «Som den er»-forbehold: Særlig om hvilke objektive avvik ved kontraktsgjenstanden som kvalifiserer for kjøpsrettslig mangel

## 5.5 Konklusjon

Oppsummert innskrenker ikke avhl. § 3-9 kjøpers adgang til å rette mangelskrav overfor selger der opplysningene er mangelfulle eller uriktige. Forutsetningen for at kjøper kan gjøre en mangel gjeldende overfor selger er enten etter avhl. § 3-9 første punktum, at det foreligger brudd på opplysningsplikten, eller etter andre punktum at mangelen medfører at objektet er i «vesentleg ringare stand» enn hva kjøperen kunne regne med. Selv om selger tar forbehold må de øvrige opplysningene som gis være riktige for at de ikke skal rammes av avhl. § 3-8, og selger kan heller ikke unnlate å fortelle det han vet da opplysningssvikten vil omfattes av avhl. § 3-7. Videre er det holdepunkter i juridisk teori for at det muligens foreligger en plikt for kjøper til å undersøke eiendommen nærmere der det foreligger opplysninger som indikerer mangler ved salg med "som den er"-forbehold, hjemlet i avhl. § 3-9 annet punktum fremfor avhl. § 3-10 annet ledd.

## 5.6 Rettstilstanden etter den kommende proposisjonen

Endringsforslaget har til formål å bidra til et bedre informasjonsgrunnlag i bolighandelen, blant annet gjennom å oppfordre til økt bruk av tilstandsrapporter med høy kvalitet og gjøre regelverket mer forutsigbart.

Det fremgår av høringsnotatet til den kommende proposisjonen at «som den er»-forbehold og lignende alminnelige forbehold etter avhl. § 3-9 foreslås fjernet.<sup>140</sup> Forslaget til endringen har sammenheng med at selger har få insentiver til å innhente eller formidle informasjon om forhold ved boligen før den selges dersom han uansett ikke holdes ansvarlig for «alminnelige feil». Rettsvirkningen av at «som den er»-forbehold fjernes vil potensielt være at ethvert avvik fra det påregnelige etter avtalen kan anføres som en mangel ved avhendingen av boligen. Ved fjerningen av vesentlighetskriteriet vil det også være mindre nødvendig for kjøper å påberope opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

---

<sup>140</sup> <https://www.regjeringen.no/contentassets/2b2050ec406b46c586c3b256f36b259c/notat-til-horingsmote--forslag-til-endringer-i-avhendingslova.pdf> Nedlastingsdato 18.11.18

Bortfall av vesentlighetskriteriet slik det praktiseres i dag kan gi selger et incitament til å opplyse kjøper mest mulig om boligens tilstand, slik at eventuelle mangler som anføres må være av en slik betydning at det er nødvendig med en rettslig prosess for å få avklart tvisten.

Selger kan fremskaffe informasjon om boligens tekniske tilstand forut for avtaleinngåelse. Det innebærer at eventuelle mangelskrav må utledes fra feil og avvik som ikke er avklart i tilstandsrapporten dersom forslaget om å endre avhl. § 3-10 tas til følge.

På den annen side vil selger potensielt bli gjenstand for flere mangelskrav som følge av fjerningen av avhl. § 3-9. Derfor vurderes det å endre avhl. §§ 3-1 og 3-2. Den abstrakte mangelsvurderingen lovfestes, hvilket medfører at eiendommen skal være i samsvar med hva kjøperen kunne forvente ut av eiendommens pris, alder og andre omstendigheter. Videre vil en mangel kunne gjøres gjeldende dersom den overgår en minsteterskel, ikke ulikt en "bagatellgrense" ettersom terskelen forutsettes å settes vesentlig lavere enn vesentlighetsterskelen etter salg med «som den er». Utformingen av ordlyden og størrelsen på en slik terkselverdi er per dato for levering av denne oppgaven ikke avklart ettersom proposisjonen ikke er publisert. En fastsatt terkselverdi øker partenes forutberegnelighet ved at partene kan forholde seg til et konkret tall. Uavhengig av hvordan bagatellgrensen utformes, har det formodningen for seg at endringen av mangelsbestemmelsene vil bøte på den potensielle økningen i antall reklamasjoner som følge av fjerningen av «som den er»-forbehold. Under den forutsetningen at mangelsbestemmelsene i avhl. §§ 3-1 og 3-2 endres med fornuftige avgrensninger hva gjelder terskelnivået for «bagatellgrensen».

En fjerning av avhl. § 3-9 vil sannsynligvis være prosessbesparende og rettteknisk enklere enn dagens regler, hvor selger har få insentiver til å innhente og formidle all informasjon til kjøper ved salget, som igjen medfører konflikter rundt anførte mangler. En fjerning av «som den er»-forbeholdet og vesentlighetskriteriet, sammen med en konkretisering av mangelsbestemmelsene i §§ 3-1 og 3-2 framstår således som en fornuftig måte for å sikre forutsigbarhet for begge parter ved omsetning av fast eiendom.

## 6 Avsluttende bemerkninger

Det er utfordrende å skulle oppstille klare grenser for avhendingslovens regler om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt. Sonderingen av hvilke regler som får anvendelse betinges gjerne av flere faktorer, hvor små forskjeller kan få stor betydning.

De foreslåtte endringene som gjengitt i høringsnotatet forespeiler store endringer av omsetningssituasjonen for bolighandel. Blant annet vil fjerningen av «som den er»-forbeholdet fremstå som hensiktsmessig for å oppnå en forutsigbar og rimelig prosess for partene.



# 7 Kilderegister

## 7.1 Lovregister

Skadeserstatningsloven	Lov om skadeserstatning (skadeserstatningsloven) 13. Juni 1969 nr. 26
Kjøpsloven	Lov om kjøp (kjøpsloven) 13. mai 1988 nr. 27.
Avhendingsloven	Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) 03. juli 1993 nr. 93.
Husleieloven	Lov om husleieavtaler (husleieloven) 26.03.1999 nr. 17
Eiendomsmeglingsloven	Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) 29. Juni 2007 nr. 73

## 7.2 Forarbeider

Ot.prp. nr. 80 (1986-1987)	Om A kjøpslov B lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980
Ot.prp. nr. 60 (1990-1991)	Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
NOU2009:6	Tilstandsrapport ved salg av bolig
Ot.prp. nr. 82 (1997-1998)	Om lov om husleieavtaler

## 7.3 Domsregister

### 7.3.1 Høyesterettsdommer

Rettstidende:

Populærnavn:

Rt. 1934 s. 92

Rt. 1982 s. 1357

Rt. 2001 s. 369

Takstmanndommen

Rt. 2002 s. 696

Skøyen næringspark

Rt. 2002 s. 1110

Bodumdommen

Rt. 2002 s. 1425

Bukkebodommen

Rt. 2003 s. 612

Rt. 2005 s. 257

Rt. 2005 s. 870

Meglerdommen

Rt. 2007 s. 1587

Avvisningsrettdommen

Rt. 2008 s. 976

Rt. 2008 s. 963

Rt. 2010 s. 103

Kistebakkanedommen

Publisert av Høyesterett:

HR-2017-1073-A

### 7.3.2 **Rettens Gang**

RG 1995 s. 143

RG 1995 s. 923

RG 1996 s. 435

RG 1999 s. 1334

RG 1999 s. 1476

RG 1999 s. 1598

RG 2004 s. 1650

### **7.3.3 Lagmannsrettspraksis**

LA-2001-00806

LA-2005-176497

LB-1996-1312

LB-1999-001911

LB-2001-003624

LB-2010-53470

LF-1997-01036

LF-1998-000519

LG-1999-000610

LG-2005-066135

LH-2010-198808

### **7.3.4 Nemndspraksis**

FINKN-2014.305

Finansklagenemndas uttalelse 17. juni 2014 om  
Innvirkningsvilkåret i § 3-8 i relasjon til § 3-1.

## **7.4 Litteraturliste**

### 7.4.1 Juridisk litteratur

- Anderssen (2008) Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven med kommentarer*, Trondheim 2008
- Anderssen (2016) Anderssen, Harald Benestad, *Mangler ved omsetning av boliger*, Oslo 2016
- Bergsåker (2003) Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom*, 4. Utgave Oslo 2003
- Bergsåker (2013) Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom*, 5. Utgave Oslo 2013
- Eckhoff/Helgesen (2001) Eckhoff, Torstein, Helgesen, Jane E. *Rettskildelære* Oslo 2001,5. Utgave, 7. Opplag
- Haaskjold (2002) Haaskjold, Erlend, *Kontraktsforpliktelser*, Oslo 2002
- Hagstrøm (2005) Hagstrøm, Viggo, *Kjøpsrett*, Oslo 2005
- Krüger (1999) Krüger, Kai, *Norsk Kjøpsrett*, 4. Reviderte utgave, Oslo 1999
- Nazarian (2007) Nazarian, Henriette, *Lojalitetsplikt i kontraktsforhold*, Oslo 2007

### 7.4.2 Juridiske tidsskrift

- Anderssen (2009) Anderssen, Harald Benestad, *Noen synspunkter på Rt. 2005 s. 870 (meglerdommen) og Rt. 2008 s. 1778 (informasjonsansvarsdommen) – og en kommentar til Per M. Ristvedt*, Lov og Rett 2009 nr 4
- Brøndbo (2002) Brøndbo, Kristoffer Dons, *Selgerens og takstmannens ansvar for mangelfull tilstandsrapport – etter avhl. § 3-7 og*

*profesjonsansvaret*, Skriftserie ved det juridiske fakultet i Tromsø nr. 54 – (SUIT-2002-54), 2002.

Grant Carlsen (2003)

Grant Carlsen, Per Christian, *Tidsskrift for Forretningsjus* nr. 2/2003 s. 185 flg; *Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom*

Hauge (2010)

Hauge, Hilde, *Jussens venner* 2010 s. 255-293, "Som den er"-forbehold: Særlig om hvilke objektive avvik ved kontraktsgjenstanden som kvalifiserer for kjøpsrettslig mangel

Krüger (2004)

Krüger, Kai, *Jussens venner* 2004 s. 273 "...Måtte kjenne til..." *Frimodig ytring om avhendingsloven § 3-7*

Ristvedt (2003)

Ristvedt, Per M., *Lov og rett*, 2003 s. 85-93

### 7.4.3 Internettdokumenter

Regjeringen – Invitasjon til høringsmøte

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/invitasjon-til-horingsmote--forslag-til-endringer-i-avhendingslova-mv.-tryggere-bolighandel/id2607289/> Nedlastingsdato 18.11.18

Regjeringen- Høringsnotat – Forslag til endringer i avhendingslova

<https://www.regjeringen.no/contentassets/2b2050ec406b46c586c3b256f36b259c/notat-til-horingsmote--forslag-til-endringer-i-avhendingslova.pdf> Nedlastingsdato 18.11.18

#### 7.4.4 Andre kilder

- NS 3424 Norsk Standard, 1995. NS 3424 Tilstandsanalyser for byggverk, Innhold og gjennomføring. 1 red. Oslo: Standard Norge.
- NS 3600 Norsk Standard, 2013. NS 3600:2013 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. 1 red. Oslo: Standard Norge.