

Selgers opplysningsplikt ved avhending av fast eiendom

Kandidatnummer:
200

Antall ord:
12237



JUS399 Masteroppgave/JUS398 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

[1. Juni 2015]

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Innledning.....	3
1.1 Presentasjon av tema	3
1.2 Videre fremstilling og avgrensning.....	6
1.3 Forholdet mellom avh. § § 3-7 og 3-8.....	6
2 Selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7	9
2.1 Innledning.....	9
2.2 Vilkåret “omstende” ved eiendommen	9
2.2.1 Generelt	9
2.2.2 Kjernen i vilkåret.....	10
2.2.3 Perifere forhold	12
2.3 Forhold selger “kjente eller måtte kjenne til”	13
2.3.1 Generelt	13
2.3.2 Normativt begrep eller bevisregel	14
2.3.3 Grad av uaktsomhet knyttet til vilkåret “måtte kjenne til”	15
2.4 Vilkåret hadde grunn til å ”rekne med å få”	16
2.4.1 Generelt	16
2.4.2 Subjektivt eller objektivt vilkår.....	17
2.5 Krav om at opplysningen må ha “verka inn på avtala”	18
2.5.1 Generelt	18
2.5.2 Objektiv eller subjektiv vurdering.....	19
2.5.3 Tidspunkt for innvirkningen.....	20
3 Særlige problemstillinger knyttet til opplysningsplikten	22
3.1 Innledning.....	22
3.2 Tilfeller der det er blitt begått drap eller selvmord på eiendommen	22
3.3 Tidligere reparasjoner	27
3.4 Naboforhold	29
3.5 Egenarbeid.....	31
4 Avslutning	35
Litteratur.....	39

1 Innledning

1.1 Presentasjon av tema

Hvert år omsettes det betydelige mengder boliger i Norge. En undersøkelse gjort av Statistisk sentralbyrå viser at boligsalg har økt med 7 prosent i første kvartal av 2015 sammenlignet med samme kvartal forrige år. Det ble i denne perioden omsatt rundt 43 000 boliger som er omlag 3000 mer enn samme kvartal i 2014. Verdiene til de omsatte eiendommene var 85,6 milliarder kroner.¹

Kjøp av bolig vil i de fleste tilfeller være den største, mest kostbare samt langsiktige investeringen man gjør i løpet av livet, dermed er det ekstra viktig at kjøpet foregår på en trygg og effektiv måte. Det er ikke risikofritt å kjøpe og selge bolig. I følge Forbrukerrådet er det anslått at hver femte boligsalg ender i konflikt. Dette skyldes at omtrent 40 prosent av boligkjøperne oppdager uopplyste feil eller mangler i etterkant av overdragelsen.² Det betyr at potensiale for tvister på området er betydelig. Flere forbrukere er bekymret når de skal kjøpe bolig. Forbrukerrådet peker på at den største bekymringen blant boligkjøpere er at eiendommen er i dårligere stand enn ventet og at det derfor vil påløpe store utgifter.³ Det er særdeles viktig i denne sammenheng at både kjøper og selger skal føle seg trygge ved omsetning av bolig. Begge partene vil være tjent med at omsetning skjer på en forsvarlig og sikker måte slik at en kan unngå tvister på området. Tvisten står mellom kjøper og selger som vil ha ulike interesser og forutsetninger rundt salget. Selger er opptatt av å vise boligen fra sin beste side for å kunne oppnå høyest mulig pris. Kjøper på sin side er opptatt av å få tilstrekkelig informasjon om boligen for å kunne avdekke mulige feil og mangler som kan medføre at han ikke vil være tjent med kjøpsavtalen.

En av grunnene til at det er så mange tvister på området kan skyldes at omlag 50 prosent av alle kjøpere unnlater å lese all tilgjengelig informasjon om boligen.⁴ En svært viktig

¹ <http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/eiendomsoms>

² <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Representantforslag/2014-2015/dok8-201415-068/>

³ <http://www.forbrukerradet.no/forside/presse/pressemeldinger/boligkjopere-frykter-store-uventede-utgifter>

⁴ <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Representantforslag/2014-2015/dok8-201415-068/>

informasjonskilde i denne sammenheng er boligens tilstandsrapport som er utarbeidet av en takstmann. Den inneholder detaljert beskrivelse av boligens tekniske og vedlikeholdsmessige stand og er av den grunn et svært nyttig dokument som kan benyttes av begge parter ved eiendomsoverdragelsen. Opplysningsplikten er lagt til selger fordi det er eieren som kjenner boligen best og har de beste forutsetningene for å gi kjøper all relevant informasjon om eiendommen. Kjøper på sin side har en begrenset mulighet, både i tid og omfang til å undersøke boligen i forkant av kjøpet. Nettopp på grunn av at forholdene til å befare boligen ikke ligger like godt til rette for kjøper er det rimelig at selger blir pålagt en plikt til å opplyse om eiendommens forhold. På den måten vil kjøpers interesser rundt eiendomsoverdragelsen bli ivaretatt. Det er viktig at selger overholder opplysningsplikten slik at man unngår tvister i etterkant av avtaleinngåelsen. Imidlertid bør kjøper også oppsøke all tilgjengelig informasjon om den aktuelle eiendommen.

Et annet problem som kan forklare hvorfor det er så mange tvister på området er det alminnelige utgangspunkt om at partene må bære risikoen for egne forutsetninger og forventninger rundt avtaleinngåelsen, jf. blant annet Rt. 2002 s. 1110 ("Bodum-dommen").⁵ Forholdet mellom selger og kjøper fremgår av en alminnelig kjøpsavtale som i de fleste tilfeller består av to likeverdige privatparter. Det betyr at partene må forsikre seg om at innholdet i avtalen fremstår som klart og tydelig for motparten. Det foreligger med dette ingen generell opplysningsplikt.⁶ Selger plikter likevel å gi kjøper korrekte og fullstendige opplysninger om eiendommen. På den andre siden kan det ikke kreves at selger opplyser om alle mulige forhold som kan påvirke kjøper. Videre vil dette kunne modifiseres av selgers opplysningsplikt etter Lov om avhending av fast eiendom av 3. Juli 1992 Nr. 93 (avhl.).⁷ Selgers opplysningsplikt ved avhending av fast eiendom fremgår av avhl. § 3-7 og § 3-8 som regulerer manglende og uriktige opplysninger som til sammen går under fellesbetegnelsen om opplysningssvikt. Jeg har valgt å fokusere på opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 som pålegger selger å opplyse om feil og mangler ved eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper har grunn til å regne med å få. Bestemmelsen i avhl. § 3-7 lyder:

Eigedomen har mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om "omstende" ved eigedomen som seljaren "kjente eller måtte kjenne til", og som kjøperen hadde "grunn til å

⁵ Rt. 2002 s. 1110, avsn. 1118

⁶ Rt. 2002 s. 1110 avsn. 1118, Erlend Haaskjold, Kontraktsforpliktelser, 2 utg, s. 540

⁷ Lov om avhending av fast eiendom av 3. Juli 1992 Nr. 93

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.

Før avhendingsloven trådte i kraft i 1992 var kjøp og salg av fast eiendom ikke lovfestet. Rettsområdet var utelukkende regulert av ulovfestet rett, sedvanerett samt praksis som i stor grad samsvarer med reglene i de allmenne kjøpslovene.⁸ I arbeidet med avhendingsloven forsøkte departementet å få størst mulig parallellitet mellom bestemmelsene.⁹ Den nye kjøpsloven og avhendingsloven har sin opprinnelse fra samme sedvane som gjør at det er store likheter mellom dem. Tidligere ble det ikke praktisert et skille mellom løsørekjøp og kjøp av fast eiendom.¹⁰ Departementet fant det således ikke hensiktsmessig å la den nye kjøpsloven også omfatte overdragelse av fast eiendom. Begrunnelsen var at eiendomsoverdragelse reiser særlige spørsmål som talte for at det var behov for å kodifisere gjeldene rett i en egen lov. Det betyr at rettskilder knyttet til kjøpsloven(e) er relevante tolkningsfaktorer på området.

Videre kan det nevnes at før avhendingslovens ikrafttredelse var det langt færre tvister om kjøp og salg av fast eiendom. Grunnen til dette er vanskelig å klarlegge, men det kan tenkes at en av grunnene kan være at rettskildebildet er svært skjønnsmessig og dermed blir bestemmelsene rettsteknisk vanskelige å håndheve. Det er vanskelig å lese ut fra bestemmelsen hvilke forhold som reguleres og hvilke som faller utenfor selgers opplysningsplikt. På den ene siden er det hensiktsmessig med en skjønnsmessig bestemmelse slik at forhold på begge sider lettere blir fanget opp. På den andre siden vil det skape liten forutberegnelighet.

En mulig årsak til at det var færre tvister før vedtakelsen av avhendingsloven er at betydningen av mangelsbegrepet ikke var lovfestet. Denne vurderingen hadde sin opprinnelse fra rettspraksis, sedvane og analogier fra kjøpsloven av 1907 som heller ikke inneholdt noe mangelsbegrep.¹¹ Før avhendingslovens ikrafttredelse var utgangspunktet for mangelsvurderingen knyttet til forutsetningslæren som går ut på at partene har egne forutsetninger før avtaleinngåelsen. Læren er knyttet til hvem av partene som skal bære risikoen ved bristende forutsetninger. Etter forutsetningslæren kan en avtale bli ugyldig

⁸ Lov om kjøp av 13. Mai 1988 nr. 27, jf. kjøp av 24. Mai 1907 nr. 2 (nå opphevet). Videre erstattet kjøpsloven av 1988 den tidligere løsørekjøpsloven av 1907.

⁹ Harald B. Anderssen ”avhendingsloven med kommentar” (2007) s. 20

¹⁰ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 11

¹¹ Anders Blakstvedt ”Arealsvikt” (1998) s. 15

dersom det foreligger vesentlig mislighold. Etter praksis har det vist seg at det skal mye til for å godta at det foreligger en relevant bristende forutsetning.¹² Det betyr at det skal mer til for selger å bli ilagt ansvar etter forutsetningslæren enn etter avhendingsloven § 3-7. Videre var forutsetningslæren mer konkret og inneholdt konkrete vilkår og retningslinjer for når risikoen falt over på motparten.¹³ Færre forhold ble rammet av forutsetningslæren nettopp fordi det var en tydeligere regel. Videre avgjorde overtakelsestidspunktet at risikoen gikk over på kjøper slik at han ble avskåret fra å gjøre en mangel gjeldene. Avhendingsloven åpner imidlertid opp for at en kan gjøre mangel gjeldene også etter overtakelsestidspunktet, noe jeg skal komme tilbake til senere.

I denne oppgaven skal jeg redegjøre for omfanget av selgers opplysningsplikt ved kjøp og salg av fast eiendom etter avhendingsloven § 3-7. Jeg vil gjøre rede for hvilke forhold som selger etter gjeldene rett har opplysningsplikt om og hvilke forhold som faller utenfor bestemmelsen.

1.2 Videre fremstilling og avgrensning

Utgangspunktet for selgers opplysningsplikt ved salg av fast eiendom er at det skal gis fullstendige og riktige opplysninger, jf. henholdsvis §§ 3-7 og 3-8. Jeg har valgt å avgrense oppgaven mot en nærmere drøftelse rundt manglende opplysninger som fremgår av avhl. § 3-7. Videre skal jeg foreta en grundig drøftelse rundt særlige problemstillinger som oppstår i praksis rundt selgers opplysningsplikt. I den anledning er det hensiktsmessig å først redegjøre for det nærmere innholdet i bestemmelsens vilkår.

Før jeg skal redegjøre for vilkårene i avhl. § 3-7, er det nærliggende å først se på forholdet mellom avhl. §§ 3-7 og 3-8.

1.3 Forholdet mellom avh. § § 3-7 og 3-8

Bestemmelsene har ulike kjerneområder. Avhl. § 3-7 regulerer de tilfeller der selger har holdt tilbake opplysninger, mens kjernen i § 3-8 er der eiendommen ikke er i samsvar med de opplysninger som er blitt gitt kjøper.

¹² Rt. 2014 s. 866 avsn. 19

¹³ Blakstvedt (1998) s. 15

Det er viktig å merke seg at avhendingsloven § 3-8 bygger på en objektiv vurdering rundt selgers opplysningsplikt. Det betyr at bestemmelsen gjelder uavhengig av årsaken til at opplysningen var uriktig. Det kreves ingen klanderverdig opptreden fra selger og det kan foreligge mangel selv om han er i god tro. Den sentrale forskjellen mellom § 3-7 og 3-8 er at den førstnevnte bestemmelsen inneholder et subjektivt vilkår som kan danne grunnlag for opplysningsplikt dersom selger ”kjente eller måtte kjenne til” omstendigheten ved eiendommen. Det kan ofte være vanskeligere å konstatere ansvar dersom en bestemmelse inneholder et subjektivt element. En objektiv bestemmelse er derimot ofte klar og absolutt. Ved en subjektiv vurdering må man foreta en selvstendig vurdering som åpner for at ansvaret kan bli mer snevert ut i fra hvilke momenter som vektlegges. Det kan dermed være vanskeligere å få ansvar etter en bestemmelse som inneholder et subjektivt element. Dersom kjøper ikke kan påberope seg mangel etter § 3-7 kan han vinne frem med å anvende de mer objektive mangelsbestemmelsene etter loven, jf. henholdsvis §§ 3-1 og 3-8.

Videre er det ikke alltid klart om en opplysning er mangelfull eller uriktig. For eksempel kan selger opplyse om at det er panoramautsikt fra balkongen. Dersom det viser seg at det bare er god utsikt fra en liten del av balkongen kan det stilles spørsmål om det er mangelfulle eller uriktige opplysninger. Dette eksempelet viser at skillet mellom manglende og uriktige opplysninger er flytende.¹⁴ I tilfellet har selger gitt delvis manglende og delvis uriktige opplysninger som betyr at det er en smakssak hvilke bestemmelse man anvender. Etter forarbeidene sies det uttrykkelig at bestemmelsene sklir over i hverandre og det påpekes at selgers opplysningsplikt innebærer at han skal gi fullstendige og riktige opplysninger om eiendommen.¹⁵ Det samme støttes i Rt. 2001 s. 369 (”Takstmann-dommen.”) Saken gjaldt imidlertid selgers identifikasjon med takstmann, men uttalte følgende i forhold til forståelsen av avhl. §§ 3-7 og 3-8:

”Det er en nær sammenheng mellom manglende og uriktige opplysninger ved salg av fast eiendom. Tolkningen av § 3-7 bør gi en god indre sammenheng med § 3-8. Jeg finner det derfor formålstjenlig å se på om § 3-8 første ledd og forarbeidene til bestemmelsen kan bidra til løsningen av vårt spørsmål.”¹⁶

¹⁴ Rt. 2001 s. 369, avsn. 376

¹⁵ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90, jf. Rt. 2001 s. 369, avsn. 374

¹⁶ Rt. 2001 s. 369 avsn. 374

Jeg tolker utsagnet slik at dersom man befinner oss i grenseland kan man i enkelte tilfeller måtte se på begge bestemmelsene for å kunne avklare spørsmålet nærmere.

Jeg har valgt å fokusere på selgers opplysningsplikt etter § 3-7 nettopp fordi den har et subjektivt vilkår som kan gjøre det vanskeligere for kjøper å bli ansvarlig for den mangelfulle opplysningen. Jeg vil forsøke å avklare rekkevidden av de objektive og subjektive vilkårene etter bestemmelsen. Ved avhending av fast eiendom er det knyttet usikkerhet rundt hvilke opplysninger som omfattes av selgers opplysningsplikt. Det har en sammenheng med at objektene som selges er svært ulike og har ulik standard. Videre har de aktuelle kjøpere ulike meninger om hva som er av betydning når de skal kjøpe bolig. I den sammenheng skal jeg forsøke å avdekke hvilke forhold som er i kjernen av bestemmelsen og hvilke forhold som er mer perifere og således faller utenfor selgers opplysningsplikt.

2 Selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7

2.1 Innledning

Bestemmelsen pålegger selger ansvar der kjøper har fått mangelfulle opplysninger om eiendommen. Bestemmelsen er preseptorisk som betyr at den er ufravikelig til ugunst for kjøper, jf. avhl. § 1-2 annet ledd.

Etter avhl. § 3-7 kreves det at fire kumulative vilkår er oppfylt for at det foreligger opplysningssvikt. Det foreligger mangel etter bestemmelsen dersom det er ”omstende” ved eiendommen som selger ”kjente eller måtte kjenne til” og som kjøper hadde ”grunn til å rekne med å få”. Videre stiller det siste vilkåret et krav til kausalitet ved at opplysningen har ”verka inn på avtala”. Selgers opplysningsplikt er som utgangspunkt objektiv. Avhl. § 3-7 lister opp tre objektive vilkår; ”omtende”, ”grunn til å rekne med å få” og ”verka inn på avtala”. Det subjektive vilkåret er ”kjente eller måtte kjenne til”.

2.2 Vilåret “omstende” ved eiendommen

2.2.1 Generelt

Det første vilkåret som må være innfridd for at det kan foreligge opplysningssvikt etter § 3-7, er at selger har unnlatt å gi opplysninger om eiendommens ”omstende”, som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

En naturlig språklig forståelse av vilkåret ”omstende” er at det gjelder forhold ved eiendommen. Isolert sett er begrepet generelt og favner vidt. Ordlyden kan tale for at alle forhold ved eiendommen skal omfattes. Det kan stilles spørsmål ved om vilkåret kun omfatter eiendommens fysiske tilstand, eller om ytre forhold også skal omfattes av opplysningsplikten. Nettopp fordi vilkåret er såpass vagt og uklart er det viktig å prøve å avklare innholdet og rekkevidden av selgers opplysningsplikt.

Ordlyden omstendigheter ”ved egedomen” kan tale for at selger kun plikter å opplyse om fysiske forhold som er knyttet direkte til eiendommen. Det vil si boligens tekniske og vedlikeholdsmessige stand. Hensynet til selger kan tale for at vilkåret ”omstende” kun skal

omfatte fysiske forhold. Det vil skape en klar og tydelig regel fordi færre forhold vil omfattes. På den måten kan partene lettere forutberegne sin rettsstilling fordi en har klarere retningslinjer å forholde seg til.

På den andre siden kan ordlyden åpne for at eiendommens ytre forhold også skal omfattes. Det gjelder forhold som ikke direkte berører den faktiske eiendommen, men som kan virke inn på bo- og bruksforholdene. Eksempler kan være der en nabo har utvidet terrassen som forårsaker at den aktuelle eiendommen vil miste store deler av utsikten. Andre forhold kan være der kommunen har planer om å bygge riksvei i nærheten av eiendommen som vil medføre økte støy- og forurensningsplager.¹⁷

Kjøpsloven § 19 første ledd bokstav b, og håndverkertjenesteloven § 19 omfatter selgers opplysningsplikt.¹⁸ Opplysningsplikten etter disse bestemmelsene er imidlertid begrenset til ”vesentlige forhold”. Samme forbehold ble ikke inntatt i avhendingsloven fordi det er hensiktsmessig med en generell ordlyd for å unngå at ”nokon med urette oppfattar ei meir spesifisert opprekning som ei avgrensing med omsyn til kva for opplysingar seljarens plikt gjeld.”¹⁹ Det talar for at ytre forhold skal omfattes. Det er ikke mulig å regulere alle forhold som kan omfattes av selgers opplysningsplikt. Salgsobjektene er ofte svært forskjellige og en rekke omstendigheter kan pålegge selger ansvar. Praksis har blant annet åpnet for at forhold som drap eller selvmord på eiendommen kan danne grunnlag for opplysningsplikt.²⁰ Det er alminnelig enighet i teori og praksis at ordlyden ”omstende” må tolkes vidt og omfatter mer enn fysiske forhold. Det betyr at omtrent alle forhold ved eiendommen kan omfattes.

Et sentralt spørsmål er hva som er kjernen i vilkåret og hvilke forhold som faller utenfor. Hva som ligger i grenseområdet for opplysningsplikten skal jeg drøfte mer i detalj senere i oppgaven, jf. kapittelet ”Særlige problemstillinger knyttet til opplysningsplikten”.

2.2.2 Kjernen i vilkåret

Det som tradisjonelt omfattes av vilkåret ”omstende” er de tilfeller der selger har unnlatt å opplyse om negative bygningsmessige forhold ved selve eiendommen eller forhold som kan ha negativ innvirkning på eiendommen. Kjernen i begrepet er således ”fysiske feil og

¹⁷ Anderssen (2007) s. 145

¹⁸ Lov om kjøp av 13. Mai 1988 Nr. 27, Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere av 16. Juni 1989 Nr. 63

¹⁹ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88-89

²⁰ LB-2010-53470

særegenheter av alle slag ved eiendommen.”²¹ Det betyr at kjernen i vilkåret er rettet mot eiendommens fysiske tilstand. Det er imidlertid slått fast i teori og praksis at rent ytre omstendigheter som påvirker eiendommen også kan omfattes.²² Det er således mer perifere forhold som kan havne i grenseområdet for opplysningsplikten.

Typiske og vanlige feil og mangler ved bolig er feil og mangler ved for eksempel det elektriske anlegget, fukt, sopp og råteskader, samt arealsvikt som fremkommer i takstrappporten med videre. Dette er forhold som klart er ”omstende” etter bestemmelsen. Videre vil tidligere skader, ufullstendig arbeid fra håndverkere, elektrikere og rørleggere være typiske ”omstende” som selger plikter å opplyse om.

Som utgangspunkt vil slike forhold alltid danne grunnlag for opplysningsplikt. Det kan imidlertid oppstå særlige spørsmål til enkelte av tilfellene. Dette skal jeg komme tilbake til.

Andre forhold som omfattes av vilkåret er servitutter, private heftelser og avtaler.²³ Dersom eiendommen er påheftet en servitutt vil kjøper ha en begrenset bruksrett eller råderett over eiendommen. Typiske eksempler på servitutter er veirett, båtfeste, byggeforbud eller villaklausul. Servitutten kan på den måten bidra til å forby eieren å utnytte eiendommen på en bestemt måte. Slike forhold har en klart negativ innvirkning og er således omstendigheter selger plikter å opplyse om. Videre vil ikke alle servitutter slå ut negativt. Det finnes også såkalte positive servitutter som kan gi rett til en bestemt bruk som for eksempel beiterett eller veirett. Det kan spørres om også slike forhold skal omfattes av opplysningsplikten. Positive servitutter vil gi kjøper en fordel som han vil være tjent med å få opplysninger om. Dersom kjøper for eksempel har en beiterett vil han ha mulighet til å utnytte eiendommen på en annen måte, ved for eksempel å leie ut beitet. Det er klart at dette er omstendigheter kjøper har grunn til å ”rekne med å få”, jf. nedenfor. Slike opplysninger omfattes av opplysningsplikten.

Også manglende opplysninger om hvordan ting fungerer eller betjenes er omstendigheter selger plikter å opplyse om. Etter forarbeidene pliktet selger å opplyse om eiendommens vedlikehold, hvordan ting fungerer og brukes.²⁴ Eiendommens vedlikehold kan omfatte flere

²¹ Per Christian Grant Carlsen, *Tidsskrift for forretningsjus* 2003 s. 2, TFF-2003-2, “Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom” s. 186

²² Roald Martinussen ”Avhendingsrett” (2007) s. 134

²³ Grant Carlsen s. 186

²⁴ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

forhold. Det kan være alt fra dørlåser, kraner, varmtvannsbeholdere, elektriske kontakter og bryter med videre. Det kan spørres om lovgiver har ment at selger skal opplyse om alle forhold som omfatter vedlikehold og bruksforhold.

Ordlyden ”omstende” er generell og kan omfatte alle forhold ved eiendommen som kan tale for at alle slike forhold skal omfattes. På den andre siden taler forarbeidene for at det må være ”fysiske feil og *særegenheter* av alle slag ved eiendommen”.²⁵ Slik jeg tolker forarbeidene må det dreie seg om spesielle forhold ved den aktuelle eiendommen som skiller seg fra det normale. Det betyr at opplysningsplikten må begrenses til kun å omfatte særegne bruksområder og vedlikehold som avviker fra en normaltilstand. Dersom kjøper behøver å få veiledning i hvordan for eksempel et fyringsanlegg virker er dette noe selger plikter å opplyse om. I forarbeidene er det slått fast at slike opplysninger må gis på en måte at kjøper får de med seg.²⁶ Det betyr at han kan pålegges å gi kjøper en skriftlig bruksanvisning eller gi de viktigste opplysningene på en annen måte.²⁷

2.2.3 Perifere forhold

Det er ofte de mer perifere forholdne det er knyttet særlige problemer til. I teori er det blitt oppstilt en rekke ulike forhold som kan danne grunnlag for opplysningsplikt.²⁸ Det kan være forhold som støy og luktplager i nabolaget, sjenerende virksomhet og naboforhold. Videre kan selger måtte opplyse om offentlige eller private planer i området eller at eiendommen ligger i et flomutsatt eller rasfarlig område.²⁹ Det som ofte kan være problemet med slike ytre forhold er at det er omstendigheter selger har mindre kunnskaper om. For eksempel kan det ikke forventes at selger har særlige kunnskaper om naboforhold på samme måte som ved forhold som knytter seg til den aktuelle eiendommen.

På grunn av at vilkåret ”omstende” skal tolkes vidt, har lovgiver inntatt øvrige vilkår i bestemmelsen som skal sette en begrensning for selgers opplysningsplikt. For det første må selger bare opplyse om forhold han ”kjente eller måtte kjenne til” og som kjøper hadde grunn til å ”rekne med å få”.

²⁵ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 87

²⁶ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

²⁷ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

²⁸ Trygve Bergsåker, 2003, 4. Utgave, “Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven” s. 195

²⁹ Bergsåker (2003) s. 195-196, jf. Harald B. Anderssen (2008) s. 145

2.3 Forhold selger “kjente eller måtte kjenne til”

2.3.1 Generelt

En betingelse for at kjøper kan påberope seg bestemmelsen om mangler som følge av forsømt opplysningsplikt er at det subjektive vilkåret ”kjente eller måtte kjenne til” er oppfylt.

Vilkåret er todelt. Ordlyden ”kjente til” krever faktisk kunnskap om forholdet. Det betyr at selger må opplyse om ting ved eiendommen som han har konkrete kunnskaper om, ellers foreligger en mangel. Dersom selger *kjente* til forholdet vil dette ikke by på problemer. Dermed vil jeg ikke konsentrere den videre behandlingen rundt dette vilkåret.

På den andre siden åpner ordlyden for at selger må opplyse om forhold han ikke har positiv kunnskap om, men som han ”måtte kjenne til”. Det betyr at det kan foreligge en mangel ved eiendommen uten at det kreves faktisk kunnskap om forholdet, dette fremgår også uttrykkelig av rettspraksis.³⁰ Det er dette begrepet som skal behandles i det følgende og som det er knyttet usikkerhet rundt.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden ”måtte kjenne til” er at det dreier seg om forhold som en med rimelighet kan forvente at en gjennomsnittlig person ville kjenne til. Videre trekker ordlyden ”måtte” i retning av at det kreves et stengt krav til aktsomhet fra selgers side. Det betyr at selger på en eller annen måte kan bebreides for å ha gitt ufullstendige opplysninger om eiendommen.

Etter forarbeidene sies det uttrykkelig at det ikke er nok at selger ”burde” kjent til omstendighetene.³¹ Ordlyden ”burde kjenne til” er et videre begrep enn ”måtte kjenne til”. Det betyr at opplysningsplikten ville omfattet enda flere forhold dersom lovgiver inntok dette vilkåret. Hensynet til en klar og tydelig regel samt hensynet til forutberegnelighet trekker i retning av at det må legges en viss begrensning på rekkevidden av begrepet. Ellers kan selger risikere å bli ansvarlig for alle mulige forhold ved eiendommen som vil være klart urimelig. Dette støttes også i teori som påpeker at bruken av vilkåret ”burde vite” utvider selgers opplysningsplikt på en urimelig måte.³²

³⁰ Anderssen, Avhendingsloven, s. 149, jf. Rt. 2002 s. 696 avsn. 702

³¹ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

³² Grant Carlsen s. 192

Nettopp fordi det er knyttet usikkerhet rundt vilkåret ”måtte kjenne til” er det viktig å avklare rekkevidden av begrepet samt avdekke om det skal forstås som et normativt begrep eller en bevisregel. Videre må det avklares hvilken grad av aktsomhet som kreves av selger vedrørende opplysningsplikten. Jeg skal forsøke å belyse dette ved hjelp av teori og praksis.

2.3.2 Normativt begrep eller bevisregel

Praksis og teori sonderer mellom at begrepet skal forstås som et kvalifisert uaktsomhetskrav eller som et forsettkrav med lempet bevisbyrde.³³ Det første spørsmålet er om vilkåret skal forstås som et normativt begrep eller en bevisregel.

Dersom ”måtte kjenne til” skal forstås som en bevisregel kreves det at kjøper må føre bevis for at selger måtte kjenne til omstendighetene.

Det kan ofte være vanskelig å bevise hva selger visste eller ikke viste og i mange tilfeller vil det være ”ord mot ord”. I de fleste tilfeller vil det ikke foreligge konkrete bevis som kan gjøre det vanskelig å ta stilling til hvem av partene som snakker sant. Det kan av den grunn bli en vanskelig å regel å praktisere. Bevisbyrden vil ligge på kjøper og han vil ha liten forsikring om at han vil kunne pålegge selger ansvar dersom han ikke har konkrete bevis. Dette vil være en urimelig tilnærming fordi kjøper lettere vil avskjæres fra å gjøre en mangel gjeldene.

En normativ tilnærming vil på den andre siden føre til en vurdering av om selger har berettiget grunn for å være uvitende om forholdet. Det betyr at selger må overskride en viss terskel for at vilkåret skal anses oppfylt. Det betyr at kjøper ikke må føre bevis for at selger hadde faktiske kunnskaper om forholdet. Det er nok at selger på en eller annen måte kan bebreides for å ha unnlatt å gi opplysningene. Dette vil være en mer hensiktsmessig tilnærming.

Etter forarbeidene kreves det at det ikke må foreligge noen rimelig grunn for å være uvitende om forholdet.³⁴ Jeg forstår forarbeidene som at det må være forståelig at selger ikke visste om forholdet. Departementet har videre lagt til grunn at det avgjørende for vurderingen er om selger har en unnskyldning for å være uvitende om mangelen. Det vil si at forarbeidene trekker klart i retning av at ”måtte kjenne til” skal forstås som et normativt begrep og ikke en bevisregel.

³³ Harald B. Anderssen, Avhendingsloven s. 150

³⁴ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89 og s. 79

Samme synspunkt fremkommer også i praksis. En dom som er aktuell for å belyse begrepets avgrensning er Nebb-dommen, Rt. 2002 s. 696. Saken gjaldt krav om erstatning etter kjøp av fast eiendom på grunn av mangel i form av forurensing i grunnen. Det ble anført at ordlyden ”måtte kjenne til” etter avhendingsloven § 3-7 skulle forstås som en bevisregel. Høyesterett slo fast at uttrykket skal betraktes som en normativ regel fordi det kan foreligge mangel selv om ”det er helt på det rene og uomtvistet at selgeren ikke hadde positiv kunnskap om forholdet.”³⁵ Utsagnet sier eksplisitt at selger blir ansvarlig uavhengig av faktisk kunnskap. Det anses rimelig fordi selger har alle forutsetninger for å bli kjent med forholdet.

Man kan legge til grunn at ordlyden ”måtte kjenne til” skal forstås som en normativ regel som betyr at det avgjørende er hva selger hadde rimelig grunn til å være uvitende om.³⁶ Det taler for at en ikke legger vekt på om forsømmelsen har sitt utspring i en sentral opplysning. Det er imidlertid klart at det vil være vanskelig for en selger å hevde at han ikke kjenner til sentrale forhold ved eiendommen. Mer perifere og avledende forhold vil lettere kunne aksepteres som forhold han med rimelighet vil være uvitende om. Ordlyden ”rimelig” trekker i retning av at det likevel kreves en viss terskel for opplysningens betydning. Selv om omstendigheten ikke behøver å være sentral kreves det at den er adekvat. Etter dette skal vilkåret forstås som en normativ regel som krever at man foretar en aktsomhetsvurdering. Det er således knyttet uenigheter i teori og praksis hvor denne terskelen skal ligge³⁷, dette skal jeg redegjøre for nedenfor.

2.3.3 Grad av uaktsomhet knyttet til vilkåret “måtte kjenne til”

Det er ikke uten videre klart hvilke skyld som kreves når selger ikke har noen rimelig grunn for å være uvitende om forholdet ved eiendommen. Vilkaåret ”måtte kjenne til” er uklart og gir ikke svar på hvilke grad av bebreidelse som skal omfattes. På den ene siden kan vilkåret åpne for at det kreves simpel uaktsomhet, mens på den andre siden kan det kreves at selger har utvist større grad av klanderverdighet som grenser mot forsett.³⁸ Det neste spørsmålet er om selger må ha utvist simpel eller grov uaktsomhet ved å ikke vite om forholdet.

³⁵ Rt. 2002 s. 696 avsn. 702

³⁶ Martinussen (2007) s. 135-136, Haaskjold, Kontraktsforpliktelse (2013) s. 552, Hagstsøm, Anderssen (2008) s. 150, Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

³⁷ Kai Krüger, JV-2004-273

³⁸ Christoffersen; Kjøp og salg av virksomhet s. 163-164

Etter praksis kan man si at Nebb-dommen utvider kunnskapskravet ved å si at ”det ikke er tilstrekkelig at selger burde kjent til omstendigheten”, dette har også blitt fulgt opp i senere praksis, jf. Bodum-dommen, Rt. 2002 s.1110.³⁹ Ordlyden ”burde” lempet selgers ansvar fordi det er mindre strengt enn ordlyden ”måtte kjenne til”. Det taler for at det kreves mer enn simpel uaktsomhet.

Ordlyden ”burde” tilsier videre at det foreligger et visst rom for unnskyldning i motsetning til ”måtte” som er mer bestemt. Hva som er forskjellen mellom vilkårene er imidlertid ikke lett å fastslå og grensen mellom dem kan være flytende. Hovedforskjellen synes likevel å være at den påståtte uvitenheten lettere fremstår som mistenkelig dersom selger ”måtte kjenne til” forholdet. Det trekkes i retning av at vilkåret krever at selger har utvist mer enn simpel uaktsomhet for å kunne være ansvarlig for opplysningssvikten.

Høyesterett har ikke tatt noen klare standpunkt til hvilke grad av klanderverdighet vilkåret krever. Det synes imidlertid å være alminnelig enighet i teori at ”måtte kjenne til” skal forstås som et aktsomhetskrav der skylden skal ligge et sted mellom simpel og grov oppmerksomhet.⁴⁰

2.4 Vilkåret hadde grunn til å ”rekne med å få”

2.4.1 Generelt

Videre er selgers opplysningsplikt begrenset til opplysninger kjøperen ”hadde grunn til å rekne med å få”, jf. § 3-7.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden peker på at det må gjelde forhold som en med rimelighet kan forvente å få om eiendommen. Det uttales i forarbeidene at det må være forhold som det i ”seg sjølv vil ha ein del å seie for kjøparen å få”.⁴¹ Ordlyden er vag og det er uklart hvilke opplysninger kjøper kan regne med å få. Forarbeidene trekkes imidlertid i retning av at det ikke må dreie seg om helt beskjedne forhold. Hvor grensen skal gå skal avklares nedenfor.

³⁹ Rt. 2002 s. 696 avsn. 702, jf. Rt. 2002 s. 1110 avsn. 1118-1120

⁴⁰ Margrethe Buskerud Christoffersen, *Tidsskrift for forretningsjus*, TFF-2004-373 s. 383

⁴¹ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

Normen for hva kjøper kan regne med å få av opplysninger er ikke endelig fastsatt. Ved vurderingen må man legge vekt på hvem som er parter i saken. Det er fordi det finnes ulike kjøpere og kjøpegrupper. Det kan være alt fra småbarnsfamilier, studenter og pensjonister. Av den grunn vil de legge vekt på ulike forhold som har betydning når de skal kjøpe bolig. For eksempel kan en pensjonist være opptatt av at boligen skal ligge i et rolig område. Dette er forhold som for eksempel en student ikke tillegger like stor vekt. Det er i denne sammenheng naturlig å spørre om vilkåret skal forstås som en subjektiv regel der en må vurdere hva den enkelte person hadde grunn til å regne med å få av opplysninger, eller om det er et objektivt begrep som går ut fra hva gjennomsnittspersonen kunne regne med. Videre må det avklares hvilke forhold som klart faller innenfor vilkåret og hvilke forhold som faller utenfor.

2.4.2 Subjektivt eller objektivt vilkår

Bestemmelsen omfatter begrepet ”kjøper” som har en bestemt form og kan trekke i retning av at opplysningsplikten skal vurderes ut fra hva den enkelte kjøper hadde grunn til å regne med å få av opplysninger. Det betyr at selger må ta hensyn til enhver som er interessert i å kjøpe eiendommen. Dette kan imidlertid bli vanskelig. Det er fordi den enkelte har egne forutsetninger for hva de forventer en medkontrahent skal opplyse om rundt eiendommen.

Nettopp på grunn av at folk er så forskjellige kan forhold som for eksempel alder, modenhet, personlig erfaring med videre skape ulike forventninger til hvilke opplysninger som skal gis. Rimelighetshensynet samt hensynet til en klar og tydelig regel taler for at vilkåret skal tolkes objektivt. Dersom en legger til grunn en subjektiv vurdering vil selger ha liten eller ingen mulighet til å forutse hvilke forhold som skal gis kjøper. På den måten blir bestemmelsen retts teknisk vanskelig håndheve. For eksempel kan en person ha noe imot å bo i et område med naboer som har en annen religion, rase eller seksuell legning enn dem selv. Dette er forhold som de aller færreste legger vekt på. Dersom selger må gå ut fra hva den enkelte kjøper føler og tenker er det klart at dette vil være å dra opplysningsplikten for langt. Det taler for at man ikke skal tolke vilkåret subjektivt.

En objektiv tilnærming vil på den andre siden føre til at det blir lettere for selger å vite hva han plikter å opplyse om og hvilke forhold som klart faller innenfor opplysningsplikten. Det betyr at mer perifere forhold faller utenfor.

Det er alminnelig enighet at vilkåret skal forstås objektivt. Det betyr at vurderingen er hva folk flest kan regne med å få opplysninger om.⁴² Målestokken er hva gjennomsnittspersonen som alminnelighet kan regne med å få opplysninger om og ikke enkeltindividers egen følsomhet eller holdninger.

Det vil føre til en håndgripelig regel for både selger å kjøper jf. hensynet til en klar og tydelig regel samt hensynet til forutberegnelighet. Vilkåret vil da omfatte mer konkrete tilfeller der en må foreta en vurdering ut fra hvilke forhold som vil ha betydning for folk flest. På den måten vil det være lettere for begge parter å gjøre seg kjent med hvilke forhold som klart faller innenfor vilkåret og hvilke forhold som klart faller utenfor.

2.5 Krav om at opplysningen må ha “verka inn på avtala”

2.5.1 Generelt

En forutsetning for å konstatere mangel er dersom det kan sies at opplysningen helt eller delvis har “verka inn på avtala”, jf. avhl. § 3-7 første ledd annet punktum.

Innvirkningskriteriet medfører at ikke alle mangelfulle opplysninger gir grunnlag for mangelskrav. Ved kjøp av bolig er det flere opplysninger om eiendommen som kan ha betydning. Likevel vil noen opplysninger tillegges større vekt enn andre. For eksempel kan opplysninger om generelt vedlikehold tillegges mindre vekt enn forhold som pris, overtakelsestidspunkt, boligens alder og bruk.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at opplysningen vil virke inn på kjøpers vurdering av om han vil inngå avtalen eller ikke. En kan imidlertid ikke trekke ut fra ordlyden om det behøver å være opplysninger av avgjørende karakter, men den sette likevel en viss terskel for opplysningens betydning. Det kan dermed spørres hvor sentral opplysningen må være for at en kan si at den har ”verka inn på avtala”. Videre må en avklare hvem av partene som har bevisbyrden for at opplysningen kan sies å ha ”verka inn på avtala”.

Etter forarbeidene sies det at opplysningen har ”verka inn på avtala” dersom:

⁴² Bergsåker (2003) s. 203, Martinussen (2007) s. 135, Grant Carlsen s. 190

”Det er rett nok ikkje berre spørsmål om avtala elles i det hele tatt ville kome i stand, men om ho i så fall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris.”⁴³

Forarbeidene taler for at det er nok at kjøper ikke ville gitt samme pris som avtalt forutsatt at han kjente til den mangelfulle opplysningen. Det taler for at opplysningen ikke må være motiverende for kjøpet. Videre tolker jeg forarbeidene som at man må foreta en objektiv vurdering, men at subjektive moment som partenes forutsetninger og forventninger likevel har betydning. For eksempel kan en opplysning rent objektivt fremstå som kjøpsmotiverende. Det er imidlertid ikke sikkert at den tilbakeholdte opplysningen i det konkrete tilfellet kan sies å ha virket inn på avtalen. Man må foreta en konkret vurdering i hvert tilfelle.

Etter praksis har vilkåret, ”verka inn på avtala” blitt behandlet i Arealsviktdommen, Rt. 2003 s. 612. Saken gjaldt riktignok spørsmål om mangel etter avhl. § 3-8, men det uttales i forarbeidene at kausalitetskravet skal forstås på samme måte også etter § 3-7.⁴⁴ I den foreliggende sak ble det opplyst at en leilighet var 112 kvm, mens den egentlig var 102 kvm. Høyesterett tok opp spørsmålet om opplysningssvikten kunne sies å ha ”verka inn på avtala”. Ved tolkningen av vilkåret la Høyesterett til grunn at innvirkningskriteriet er oppfylt dersom avtalen ikke ville blitt inngått i det hele tatt, eller dersom avtalen ville blitt inngått på andre vilkår.⁴⁵ Høyesterett konkluderte med at innvirkningskriteriet var oppfylt og kjøper ble tilkjent prisavslag for mangelen. Det avgjørende er ikke hvor sentral opplysningssvikten er for at vilkåret er oppfylt. Det er nok at den manglene opplysningen har virket inn på avtalens innhold for eksempel ved at kjøper ikke ville inngått avtalen i det hele tatt, eller dersom prisen hadde blitt lavere med korrekt informasjon.

2.5.2 Objektiv eller subjektiv vurdering

Som nevnt må man foreta en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle om den utelatte opplysningen kan sies å virket inn på avtalen. Et naturlig spørsmål i denne sammenheng er om man skal gå ut fra hva den enkelte kjøper mener er avgjørende for kjøpet, eller om man skal ta utgangspunkt i opplysninger som i sin alminnelighet vil virke inn på avtalen i de fleste tilfeller.

⁴³ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90

⁴⁴ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91

⁴⁵ Rt. 2003 s. 612 avsn. 40

Ordlyden kan trekke i retning av at man skal ta utgangspunkt i den konkrete kjøper, jf. ordlydens bestemte form om at det er opplysninger som ”kjøparen” hadde grunn til å regne med å få. Dersom selger må ta utgangspunkt i den enkelte kjøper så vil opplysningsplikten måtte tilpasse seg den enkelte situasjon. Selger må forholde seg til flere kjøpere og det vil være urimelig å kreve at han skal måtte tilpasse seg etter for eksempel hvor følsom en kjøper er. Hensynet til forutberegnelighet trekker også i retning av at vilkåret ikke skal forstås subjektivt.

Med en objektiv tilnærming vil man ta utgangspunkt i den alminnelige kjøper. Det betyr at vurderingen knytter seg til om den unnlatte opplysningen har avgjørende vekt slik at den virker motiverende for kjøpet. Nettopp fordi selger har bevisbyrden vil en objektiv tilnærming føre til at det blir lettere for selger å bevise om opplysningen har virket inn på avtalen. Da kan han ta utgangspunkt i om det er en opplysning folk flest legger vekt på og ikke den enkelte. Hensynet til forutberegnelighet taler for at en objektiv tilnærming vil gjøre det lettere for selger å vite omfanget av opplysningsplikten.

Etter teori er det alminnelig enighet om at vilkåret skal tolkes objektivt. Dersom det dreier seg om en opplysning som generelt sett virker kjøpsmotiverende er det dette partene skal forholde seg til.⁴⁶ På grunn av at bestemmelsen er såpass skjønnsmessig vil en objektiv tilnærming føre til at den blir mer konkretisert. Det vil være lettere å forholde seg til. Forarbeidene trekker i samme retning. Det sies uttrykkelig at ”dersom opplysningen er egnet til å virke kjøpsmotiverende vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøper”.⁴⁷

En aktuell problemstilling er om kjøper ville inngått samme avtale selv om han var kjent med opplysningen. I denne vurderingen må man oppstille et hypotetisk hendelsesforløp.⁴⁸ Dersom man kommer frem til at han ville inngått avtalen på andre vilkår eller at han ikke ville inngått avtalen i det hele tatt, taler det for at opplysningen har virket kjøpsmotiverende og således har virket inn på avtalen.

2.5.3 Tidspunkt for innvirkningen

⁴⁶ Anderssen (2008) s 159, Bergsåker (2003) s. 204

⁴⁷ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91

⁴⁸ Grant Carlsen s. 195

Innvirkningskriteriet markerer en tidsmessig grense for når en manglende opplysning kan sies å ha virket inn på avtalen. Et sentralt spørsmål er når det kan sies at den manglende opplysningen har ”verka inn på avtala”.

Utgangspunktet er at selger kun har risikoen for opplysninger som foreligger før rettslig bindene avtale. Dette er rimelig fordi den manglende opplysninger som hovedregel ikke kan virke inn på avtalen eller være motiverende for kjøpet.⁴⁹ Det betyr at dersom kjøper først legger avgjørende vekt på opplysninger etter avtaleinngåelsen vil kravet til kausalitet ikke være oppfylt. Vilkåret er heller ikke oppfylt dersom kjøper på avtaletiden gir uttrykk for at han ikke legger vekt på forholdet, men beslutter å gjøre det først i etterkant av avtaleinngåelsen. Det fremgår klart av forarbeidene at vilkåret ikke er oppfylt dersom det er snakk om forhold som dukker opp i etterkant av avtaleinngåelsen eller som er korrigert før dette tidspunktet.⁵⁰

⁴⁹ Erlend Haaskjold ”Kontraktsforpliktelser” (2013) 2, utgave s. 532

⁵⁰ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90

3 Særlige problemstillinger knyttet til opplysningsplikten

3.1 Innledning

I første del av oppgaven har jeg presentert de fire kumulative vilkårene som kan danne grunnlag for opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Vilkårene er svært skjønnsmessige som betyr at det er vanskelig å si noe generelt om opplysningsplikten og hvilke omstendigheter som klart faller innenfor og utenfor begrepet. Nettopp av den grunn er det lite hensiktsmessig å se på vilkårene isolert. Vilkårene sklir over i hverandre som betyr at opplysningsplikten må vurderes ut fra en konkret helhetsvurdering der alle vilkårene tas med i betraktningen. Det avgjørende er om selger har utvist grov uaktsomhet ved å unnlate å gi fullstendige opplysninger om ”omstende”. Videre må det være opplysninger som folk flest kan regne med å få. Til slutt kreves det at opplysningen har virket inn på avtalen.

I teori og praksis er det uklart om eiendommens historiske forhold skal omfattes av selgers opplysningsplikt. Jeg tenker særlig på tilfeller der noen har drept seg selv eller andre på eiendommen. Videre er det oppstått særlige spørsmål rundt selgers egenarbeid, naboforhold og tilfeller der selger har reparert en feil eller mangel som stadig dukker opp. Det kan tenkes at opplysningsplikt om disse forholdene kan bidra til å dra selgers ansvar for langt. På den andre siden kan det fremstå som urimelig for kjøper dersom slike opplysninger unntas fra opplysningsplikten. Det er fordi slike forhold kan ha betydning for kjøpers ønske om å inngå kjøpsavtalen eller ikke. Det er dermed viktig å forsøke å gi en mer generell avklaring rundt selgers opplysningsplikt. Hensynet til forutberegnelighet taler for at det er viktig å prøve å avklare en nedre grense for hva selger plikter å opplyse om. På den måten vil bestemmelsen bli mer håndgripelig samt lettere å praktisere. I det følgende skal jeg prøve å klarlegge hvilke forhold som danner grunnlag for opplysningsplikt og hvilke som bør falle utenfor. Jeg skal også forsøke å se på hvilke momenter som særlig tillegges vekt i teori og praksis.

3.2 Tilfeller der det er blitt begått drap eller selvmord på eiendommen

I praksis har det ofte oppstått spørsmål hvorvidt en handling som drap eller selvmord skal gå inn under selgers opplysningsplikt. Det kan være ønskelig for en kjøper å få slik informasjon da mange kan føle et ubehag knyttet til at det for eksempel har blitt funnet et lik i huset som videre kan føre til dårlig trivsel. På den andre siden kan selger ha et ønske om å unngå å meddele slik sensitiv informasjon til offentligheten. Dersom det for eksempel har skjedd en grusom familietragedie er det naturlig at selger vil holde slik informasjon tilbake. I det følgende skal jeg drøfte om forhold som drap eller selvmord bør omfattes av opplysningsplikten eller ikke.

Etter forarbeidene har departementet valgt den vide ordlyden ”omstende” for ikke å avgrense forhold som kan omfattes.⁵¹ Det betyr at ordlyden omfatter mer enn fysiske forhold. Det fremgår ikke av forarbeidene hvorvidt historiske hendelser som drap og selvmord skal danne grunnlag for opplysningsplikt. I juridisk teori synes det å være uenighet knyttet til om slike forhold skal omfattes eller ikke. Ordlyden er vid og kan omfatte alle forhold. Dermed er det ikke utelukkende at drap eller selvmord kan være ”omstende” selger plikter å opplyse om. Man må imidlertid foreta en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Ved vurderingen av om selger plikter å opplyse om slike forhold må man ta utgangspunkt i om det er opplysninger kjøper har ”grunn til å rekne med å få”.

Etter ordlyden er det forhold som kjøper med rimelighet kan forvente å få om eiendommen. Ordlyden favner vidt og gir ikke noe klart svar på om slike forhold skal omfattes av opplysningsplikten. Ordlyden trekker likevel i retning av at det må gjelde informasjon det er forståelig at kjøper vil ha. Spørsmålet beror på en konkret helhetsvurdering og teori har lagt vekt på at tidsforløpet siden hendelsen fant sted har betydning.⁵² Videre er alvorlighetsgraden av hendelsen et viktig moment i avgjørelsen.

Etter forarbeidene kreves det at det må gjelde forhold som ”vil ha en del å seie for kjøperen å få”.⁵³ Jeg oppfatter forarbeidene som at det ikke må være forhold av bagatellmessig karakter. Det betyr at forholdet må avvike fra en slags normaltilstand.

Det første spørsmålet er om forhold som at en person har lidd en naturlig død i sitt eget hjem er underlagt selgers opplysningsplikt.

⁵¹ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88-89

⁵² Trygve Bergsåker, ”Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven (2013), 5 utgave s. 251

⁵³ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

Når noen skal kjøpe bolig vil trivsel være en stor del av beslutningsgrunnlaget. Man kjøper for eksempel bolig fordi man får et godt inntrykk av eiendommen og dens omgivelser. Dersom noen har gått bort på eiendommen kan det føre til at man føler et ubehag og av den grunn vil mistrives. Det kan tale for at det er opplysninger selger plikter å opplyse om.

På den andre siden vil det forhold at en person har lidd en naturlig død i sitt eget hjem ikke være særlig uvanlig. Det er flere boliger som kommer på boligmarkedet nettopp i anledning noens bortgang, og det er ofte pårørende som selger et dødsbo. Forarbeidene krever at det må være opplysninger som må ha en del å si for kjøperen å få.⁵⁴ Det kan tale for at det må være noe spesielt med hendelsen som gjør at kjøper regner med å få opplysningen. Et viktig moment i vurderingen er forholdets alvorlighetsgrad. For eksempel vil det være stor forskjell om en person har lidd en naturlig og fredfull død, enn dersom det har blitt begått et dramatisk trippeldrap på eiendommen. Omsetningshensynet taler mot at forhold som en naturlig død skal omfattes av opplysningsplikten fordi det vil bli vanskelig og ineffektivt å selge bolig.

En dom som tjener som eksempel er en sak fra Hålogaland lagmannsrett. I saken hadde et ektepar lidd en naturlig død i sitt hjem. Likene ble oppdaget først etter to uker, og dette medførte liklukt i huset. Da datteren en stund etter solgte eiendommen, bar eiendommen fortsatt preg av liklukt.⁵⁵ Spørsmålet var om selger måtte opplyse om dødsfallene. Retten kom frem til at hun ikke hadde opplysningsplikt om selve dødsfallene og begrunnet dette med at det ikke var opplysninger selger hadde ”grunn til å rekne med å få”.

Vurderingen er objektiv som betyr at man må gå ut fra hva den alminnelige gjennomsnittsperson kan regne med å få opplysninger om. Av den grunn utelukker man å ta hensyn til enkeltindividers egen følsomhet og holdninger for øvrig.

I saken fra Hålogaland lagmannsrett sies det uttrykkelig at omstendigheten må knytte seg til eiendommens egenskaper samt ha en bruksmessig betydning.⁵⁶ Det taler videre for at et naturlig dødsfall ikke skal omfattes av opplysningsplikten. Kjernen i opplysningsplikten er nettopp at forholdet skal ha direkte innvirkning på eiendommen. Det legges med dette til grunn at naturlige dødsfall ikke skal omfattes av selgers opplysningsplikt.

⁵⁴ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

⁵⁵ LH-2006-008832

⁵⁶ LH-2006-008832

I motsetning til naturlige dødsfall, kan det at det har skjedd en kriminell handling som drap, eller et selvmord på eiendommen, være ”omstende” langt flere tillegger vekt, samt regner med å bli opplyst om. Dette er forhold som kan sies å avvike fra en slags normaltilstand og man kan spørre om dette danner grunnlag for opplysningsplikt. Forskjellen mellom naturlig dødsfall og drap er at man kan forbinde eiendommen med en forferdelig hendelse. Det kan også tenkes at kriminelle handlinger lettere kan skape frykt hos kjøper.

I teori er det uklart om disse forholdene skal omfattes. Det har blitt lagt vekt på at det avgjørende er opplysningenes karakter. Det betyr at det må være rimelig at kjøper regner med å få opplysningen.⁵⁷ For eksempel kan det være store forskjeller i hendelsesforløpene. Det kan dreie seg om familietragedier eller det kan handle om en allmennkjent kriminell handling.

Praksis har åpnet for at forhold som drap kan være ”omstende” selger plikter å opplyse om. En sak som kan nevnes fremgår av Borgarting lagmannsrett, LB-2010-53470. Saken handlet om at det hadde blitt begått et alvorlig og mye omtalt trippeldrap i boligen 2 år før salget. Det sentrale spørsmålet var om selger hadde brutt opplysningsplikten ved å unnlate å informere om forholdet. Retten besvarte dette bekreftende.

Ved vurderingen av om forholdet skulle omfattes av opplysningsplikten la retten vekt på at det var en svært alvorlig hendelse der tre unge søstre ble drept av sin egen bror. Den ene bare 13 år gammel. Hendelsen hadde vakt stor oppsikt og var mye omtalt i media og nabolaget. Videre synes retten å ha lagt avgjørende vekt på at det kun var to år siden den grusomme hendelsen fant sted.

Tidspunktet for når hendelsen fant sted og forholdets grovhet er klart vektige moment. Dersom det har skjedd et grusomt drap i nyere tid så vil en lettere forbinde boligen med denne hendelsen. Det vil ta tid før en slik bolig ikke lenger kobles til det aktuelle forholdet. Dersom en sak har vakt stor oppsikt i media er det ingen grunn til å holde slike opplysninger tilbake for en potensiell kjøper fordi opplysningene allerede er allmenn kjent. Videre er det fare for at selger ikke får solgt eiendommen videre. Forholdets grovhet har videre betydning for kjøpers mulighet til å oppnå ro og trivsel i sin nye bolig.

I saken, LB-2010-53470, var det klart at innvirkningskriteriet var oppfylt fordi kjøper ikke ville inngått avtalen dersom de var kjent med forholdet. Dersom det har skjedd en grusom

⁵⁷ Kåre Lilleholt ”Avtale om ny bustad” (2001) s. 135-136

kriminell handling på eiendommen er det klart at det kan skape frykt og ubehag hos kjøper. Videre kan det tenkes at et ikke ubetydelig antall personer vil føle reagere dersom selger ikke opplyser om slike forhold.

Dersom forholdet omfatter en familietragedie eller selvmord kan det lettere tenkes at det er forhold som bør vernes av hensynet til privatlivets fred. Det er en grunnleggende rettighet i en rettsstat at hver enkelt skal kunne verne om sine personlige forhold. For eksempel kan et tragisk tilfelle være at sønnen i huset har tatt sitt eget liv. Det er opplysninger som i aller høyeste grad er underlagt privatlivets fred. Videre er dette være svært sensitive opplysninger som vil være vanskelige å meddele hvem som helst. Etter min mening er ikke dette opplysninger en kan regne med å få fordi det er familiære forhold som ikke har tilknytning til den aktuelle eiendommen.

Videre vil det skape vanskelige grensedragninger dersom forhold som selvmord skal omfattes av opplysningsplikten fordi man må stille spørsmål om selger plikter å opplyse om alle ubehageligheter som har skjedd innenfor husets fire vegger. Skal man for eksempel måtte opplyse om at det har skjedd et overgrep i huset? Det kan tenkes at det er forhold som kan skape ubehageligheter for kjøper og således føre til negativ innvirkning på trivselen. Slike sensitive opplysninger er forhold som folk flest unngår å meddele offentligheten og det vil være å dra opplysningsplikten urimelig langt dersom selger plikter å opplyse om slike forhold. Rettstekniske hensyn trekker i samme retning da bestemmelsen vil bli vanskelig å praktisere fordi det blir vanskelig å trekke en nedre grense mot ”tilsvarende” forhold som skal omfattes av opplysningsplikten.

Bergsåker mener at forhold som at det er begått en alvorlig forbrytelse som drap, eller at det har blitt foretatt et selvmord på eiendommen kan danne grunnlag for opplysningsplikt.⁵⁸ Han begrunner imidlertid ikke hvorfor han mener dette. Martinussen påpeker at slike forhold er underlagt privatlivets fred og dermed skal unntas fra opplysningsplikten.⁵⁹ Jeg er enig med sistnevnte, jf. ovenfor.

Videre påpeker Bergsåker at slik sensitiv informasjon kan være av betydning for en kjøpsbeslutning, samtidig som den egner seg dårlig for offentliggjøring.⁶⁰ Han synes å komme med en mulig løsning for når og hvordan selger skal meddele slike sensitive

⁵⁸ Bergsåker (2013) s. 251

⁵⁹ Martinussen (2007) s. 137-138

⁶⁰ Bergsåker (2003) s. 200

opplysninger. Han mener at opplysninger om at det for eksempel har skjedd et drap på eiendommen først skal gjøres kjent etter at kjøper har lagt inn bud, men før selger aksepterer tilbudet. På den måten har kjøper anledning å trekke seg fra avtalen og opplysningen tildeles kun den konkrete kjøper.

På den ene siden synes dette å være en god tilnærming fordi selger ikke behøver å opplyse om den ubehagelige hendelsen til alle som er interesserte i å kjøpe boligen. På den måten kan man hindre en uønsket spredning av sensitiv informasjon. På den andre siden taler rettstekniske hensyn mot en slik løsning. Dette fordi regelen blir vanskelig å praktisere. Det er mange relevante opplysninger i forbindelse med overdragelse av eiendom. Dersom selger i tillegg må forholde seg til når og hvordan opplysningene skal gis vil det føre til en uklar regel som skaper enda mer usikkerhet på området.

En mulig løsning for at slike forhold skal omfattes av opplysningsplikten er at kjøper gir klart og tydelig uttrykk for at slike ”omstende” er av avgjørende vekt. På den måten veltes ansvaret over på kjøper. Er selger klar over at kjøper ikke vil kjøpe en bolig der det for eksempel er blitt begått et drap, må han opplyse om dette.

Videre plikter selger å opplyse om fysiske feil og mangler ved eiendommen. Det kan tenkes at det kan oppstå skader i forbindelse med selve hendelsen. For eksempel kan det bli fuktskader på gulvet dersom det har lagt et lik der, eller det kan være hull i veggen som følge av skuddveksling. Det er forhold selger plikter å opplyse om. Videre vil en hendelse som er allmennkjent være underlagt opplysningsplikten. Det er ingen grunn til å unnlate å gi kjøper opplysninger som for eksempel nabolaget er kjent med, og som han senere vil oppdage.

3.3 Tidligere reparasjoner

Et problem som ofte dukker opp i praksis er der selger har reparert tidligere feil og mangler ved eiendommen. Som utgangspunkt har selger ikke uten videre plikt å opplyse om feil eller mangler ved eiendommen som har blitt reparert på en tilfredsstillende måte. Forhold som særlig kan by på problemer er der en feil eller mangel har en tendens til å komme tilbake etter at problemet er fikset. Det kan hende at huset har vært utsatt for gjentatte soppangrep, lekkasjer eller råteangrep. Faren er at de tidligere bygningsmessige forholdene kan gi økt risiko for fremtidige problemer. Det er hensiktsmessig å gi selger informasjon om tidligere reparasjoner fordi han vil få en mulighet til å avveie kjøpet grundigere. På den andre siden

kan kjøper ha behov for å unnlate informere om slike forhold fordi det kan se ut som at eiendommen er i dårligere stand enn den er.

Som nevnt må man ta utgangspunkt i en helhetsvurdering der momentet er om er opplysninger kjøper har ”grunn til å rekne med å få”, jf. ovenfor. Videre er det avgjørende om det er forhold som selger ”måtte kjenne til”.

Ordlyden ”måtte kjenne til” peker på at det kan foreligge mangel, selv om selger ikke hadde positiv kunnskap om forholdet. Det betyr at selger på en eller annen måte kan bebreides for å ha gitt ufullstendige opplysninger. Etter forarbeidene sies det uttrykkelig at det ikke er nok at selger ”burde” kjenne til forholdet, som betyr at han må ha utvist mer enn simpel uaktsomhet.⁶¹ Videre må man måtte skille mellom reparasjoner som synes å fungere tilfredsstillende, og situasjoner der samme skade stadig dukker opp igjen.

Etter praksis kan en nevne Rt. 2007 s. 1587, (”Avvisningsrett-dommen”). Saken gjaldt selgers krav om erstatning etter at kjøper hevet avtalen om eiendomsoverdragelse. Leiligheten hadde tidligere hatt to taklekkasjer som var utbedret. Spørsmålet var om selger hadde opplysningsplikt om dette. Førstvoterende uttalte i den sammenheng: ”Ut fra det som forelå da salget skjedde, har jeg vanskelig for å se annet enn at det måtte være tilstrekkelig at det ble opplyst om lekkasjen i 2002, som var under reparasjon da kjøperne var på visning høsten 2002. Det var heller ingen tegn til nye lekkasjer da kjøpekontrakten ble inngått i mars 2003.”⁶²

Slik jeg tolker uttalelsen synes det å være tilstrekkelig at selger opplyser om forhold som er under utbedring. Videre legger retten vekt på at det ikke var risiko for fremtidige skader på avtaletidspunktet.

Dette anses å være rimelig fordi selger er opptatt av å fremstille eiendommen på best mulig måte. Det vil bli vanskelig dersom han må opplyse om tidligere forhold det ikke er knyttet problemer ved. Kjøper kan få inntrykk av at det er risikofylt å kjøpe eiendommen eller at den er i dårligere stand enn den er. Av den grunn kan det bli vanskelig å omsette bolig fordi flere kjøpere vil bli skeptiske til avtaleinngåelsen. Videre kan en kjøper gå glipp av en bolig som er i god stand fordi han legger vekt på en hypotese om at skaden dukker opp igjen.

⁶¹ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

⁶² Rt. 2007 s. 1587 avsn. 44

Et særlig problem på området er imidlertid der det er stor sannsynlighet for at for at feilen eller mangelen gjenoppstår. Man må i slike tilfeller foreta en konkret helhetsvurdering av mangelens art og omfang.

En aktuell dom på området er Rt. 1935 s. 669 ("Hussoppdom I"). Saken omhandlet krav om prisavslag for skjult mangel på grunn av "ekte" hussopp. Eiendommen hadde blitt rammet av hussopp kort tid før salget. Samme skade hadde tidligere vært reparert. Selger hevdet at mangelen var reparert tilfredsstillende på salgstidspunktet. Det ble imidlertid lagt til grunn at selger hadde opplysningsplikt fordi mangelen var av vesentlig betydning for selger på grunn av økt risiko for ytterligere soppangrep.⁶³

Med skadens art og omfang må man se på hvilke type skade det er snakk om, samt dens alvorlighet. Jo mer alvorlig skaden er, desto større grunn har kjøper til å regne med å få opplysningene. Videre vil selger lettere opptre grovt uaktsomt ved å unnlate å gi slik relevant informasjon. I teori er det hevdet at en må trekke en grense mellom opplysningsplikt på den ene siden og alminnelig folkeskikk på den andre.⁶⁴ Hensynet til partenes lojalitetsplikt taler for at avtalepartene skal opptre på en ærlig og redelig måte. Dersom kjøper er klar over at det er stor sannsynlighet for fremtidige bygningsmessige problemer er det klart at han plikter å opplyse om dette.

En sak som støtter samme synspunkt fremgår av Borgarting lagmannsrett. I dommen var det spørsmål om selger hadde plikt å opplyse om tidligere ledningsbrudd og svakheter i ledningssystemet som selger var kjent med. Retten kom til at det var forhold selger pliktet å opplyse om. Det ble lagt vekt på at ledningen var gammel og at det forelå en generell risiko for ledningsbrudd i fremtiden. Dette var forhold kjøper måtte forvente å få opplysninger om fordi selger var kjent med forholdet kort tid før salget. Videre ble det lagt til grunn at kjøper "kjente eller måtte kjenne til" at risikoen for nye ledningsbrudd var større enn normalt.⁶⁵

3.4 Naboforhold

Når man skal kjøpe bolig kan kjøpere være interessert i å få informasjon om naboforholdene. For eksempel kan en kjøpergruppe være en barnefamilie som er interessert i å få opplysninger

⁶³ Rt. 1935 s. 669 s. 672

⁶⁴ Harald B. Anderssen (2008) s. 146

⁶⁵ LB-2005-79059

om generell informasjon som at eiendommen ligger i et barnevennlig og rolig område. Det synes uproblematisk, men spørsmålet blir hvordan dette stiller seg dersom kjøper ønsker mer spesifikk informasjon om naboene eller miljøet generelt.

Naboforhold har ingen direkte tilknytning til den fysiske eiendommen. Imidlertid kan det være ytre ”omstende” som virker inn på bo- og bruksforhold. I teori har det blitt lagt vekt på at begrensningen i selgers opplysningsplikt på området er knyttet til forhold som kjøper ”har grunn til å rekne med å få.”⁶⁶ Det betyr at man må ta utgangspunkt i hvilke ”omstende” som man i alminnelighet kan regne med å få vite om. Det vil si at avvik fra forventbar tilstand kan danne grunnlag for opplysningsplikt.⁶⁷ Hvor grensen skal gå skal jeg forsøke å avklare i det følgende.

Det kan tenkes at forhold som en persons seksuelle legning, religiøse tro, rase eller kultur kan få betydning når noen skal kjøpe bolig. På grunn av ens egen sterke tro kan dette være opplysninger kjøper regner med å få. Det er imidlertid alminnelig enighet i teori at slike forhold faller utenfor opplysningsplikten. Martinussen mener at det er tvilsomt at slike opplysninger om naboer er ”omstende” ved eiendommen.

Ordlyden er vid og i enkelte tilfeller kan ytre forhold ha negativ innvirkning på eiendommen. Dette synes å være grunnen for at teori har åpnet for at forhold som ikke gjelder eiendommens fysiske beskaffenhet også kan omfattes av opplysningsplikten. En persons legning, religiøse tro, rase eller kultur er forhold som klart ikke har en negativ innvirkning på eiendommen. Videre er det ikke forhold kjøper kan regne med å få. Det er fordi man skal ta utgangspunkt i en objektiv vurdering av hvilke forhold som i sin alminnelighet blir vektlagt av kjøper. Det fører til at en ikke kan legge til grunn den enkeltes følsomhet, verdier og holdninger.⁶⁸

Dersom kjøper gir uttrykk for at slike forhold har avgjørende betydning, kan det lettere tenkes at selger plikter å informere. Imidlertid nevnes det i teori at opplysninger som kjøper kan regne med å få om naboen, må ses i sammenheng med straffelovens regler om æreskrenkelser samt hensynet til beskyttelse av privatlivets fred.⁶⁹ Dette skal fungere som en veiledende norm til hvilke opplysninger en har grunn til å regne med å få eller ikke. Et vesentlig element i personvernet er at den enkelte som utgangspunkt skal kunne bestemme hva andre skal få vite

⁶⁶ Grant Carlsen s. 190

⁶⁷ Grant Carlsen. s. 190

⁶⁸ Bergsåker (2003) s. 200-201

⁶⁹ Martinussen (2007) s. 137

om hans eller hennes personlige forhold. Dette er et grunnleggende prinsipp i en rettsstat. Idealet er at hver enkel skal ha råderett over egne personopplysninger. At en nabo for eksempel har en medisinsk diagnose eller er narkoman er opplysninger som er underlagt privatlivets fred. Rimelighetshensyn trekker i samme retning.

Det er viktig å påpeke at kjernen i opplysningsplikten ved ytre omstendigheter, er at forholdet må innvirke på eiendommen og få betydning for bo- og bruksforholdene. Teori har av den grunn åpnet for at uheldige naboforhold kan danne grunnlag for opplysningsplikt.⁷⁰ Det vil si forhold som for eksempel en sosialinstitusjon med natteuro, illeluktende dyrehold, voldelige naboer eller generende virksomhet.⁷¹ Det avgjørende om slike forhold skal omfattes av opplysningsplikten synes å knytte seg til om det er forhold som kjøpere flest regner med å få.

Mange ytre faktorer kan innvirke på eiendommen. For eksempel kan en nabo spille høy og sjenerende musikk eller har en hund som forstyrrer nattesøvnen. Dette er ofte forhold som er forbigående og som klart faller utenfor opplysningsplikten.

Dersom selger har unnlatt å opplyse om at det er et diskotek i nærheten som hver helg skaper uto og støy i nabolaget er det opplysninger langt flere tillegger vekt. Hensynet til privatlivets fred taler for at selger kun plikter å opplyse om opplysninger av generell og nøytral karakter som naboens alder, sivilstatus og yrke.⁷² Videre har selger opplysningsplikt om forhold som over lengre periode har virket negativt på eiendommen.

3.5 Egenarbeid

Et annet og praktisk spørsmål som ofte dukker opp i praksis er hvorvidt selger har opplysningsplikt om egenarbeid ved boligen. Mange kjøpere har berettiget interesse i å få opplyst om håndverkerarbeid er utført av fagfolk eller selgeren selv. Arbeid utført av elektriker, snekker eller rørlegger vil gi kjøper en indikasjon på at arbeidet er kvalitetssikret samt det kan medføre en garanti for det utførte arbeidet. På den andre siden blir de fleste boliger oppført med større eller mindre grad av egeninnsats fra selger eller ufaglærte. Det kan dreie seg om helt enkelt malearbeid, eller mer omfattende arbeid som oppføring av elektrisk anlegg, førstøtningsmur med videre. Er det for eksempel rimelig at selger skal pålegges en

⁷⁰ Bergsåker (2003) s. 195

⁷¹ Bergsåker (2013) s. 245

⁷² Martinussen (2007) s. 138

generell plikt til å opplyse om alt arbeid han har utført på egenhånd, eller bør denne plikten begrenses til forhold som er mer ekstraordinære? Hvor grensen går om det foreligger brudd på opplysningsplikten ved å unnlate å opplyse om egenarbeid skal drøftes nærmere. Man må foreta en konkret helhetsvurdering der momenter som arbeidets karakter og omfang har betydning.

Forarbeidene taler for kjøper har ”grunn til å rekne med å få” opplysninger som ”vil ha en del å seie for kjøparen”.⁷³ Det betyr at det kreves en viss terskel for at forholdet skal falle inn under selgers opplysningsplikt.

Man må skille mellom hvilke type arbeid selger har utført. Han kan ha utført helt enkle og kurante bygningsmessige arbeider. Det kan være overflatearbeid i form av beising av huset, innvendig malearbeid, tapetsering og legging av parkett.⁷⁴ Det er naturlig å drøfte om slikt egenarbeid skal omfattes av opplysningsplikten.

Selger kan i mange tilfeller fikse på boligen selv. Folk har ulik oppfatning av hva som er tilfredsstillende arbeid. Enkelte utfører arbeidet nøye og forsvarlig, mens andre legger ned mindre innsats. Dersom en kjøper får opplyst at store deler av boligen er oppført uten fagmessig kompetanse kan det tenkes at arbeidet kan være av dårligere kvalitet enn det ville vært dersom det ble utført av en fagkyndig. Det er ingen garanti for at arbeidet er kvalitetsmessig utført som kan øke risikoen for at kjøper må gjøre utbedringer som kan gi økte utgifter. Det kan tale for at slikt arbeid skal omfattes av selgers opplysningsplikt.

På den andre siden er dette enkelt overflatearbeid som de fleste foretar på egenhånd uten hjelp fra fagkyndige. Risikoen for store skader er liten fordi det er arbeid av mer bagatellmessig karakter. For eksempel kan en kjøper enkelt rette opp i dårlig utført malearbeid. Dette er heller ikke særlig kostbart. Videre vil en kjøper i enkelte tilfeller kunne forvente å måtte foreta mindre estetiske forbedringer som for eksempel et nytt strøk maling eller ny tapetsering.

Praksis har lagt til grunn at selger ikke plikter å opplyse om enhver egeninnsats.⁷⁵ Dette må ses i sammenheng med forarbeidene som krever at det gjelder arbeid som er mer

⁷³ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

⁷⁴ Harald B. Anderssen (2008) s. 147

⁷⁵ LA-1997-00159

omfattende.⁷⁶ For eksempel vil mange varehus selge materiale som er ment til forbrukere. Det gir en indikasjon på at det er arbeid som kan gjøres på en tilfredsstillende måten uten hjelp fra en håndverker.

Samme synspunkt fremkommer i praksis. I en sak fra Hålogaland lagmannsrett ble det særlig tatt stilling til hvorvidt utvendig malearbeid skulle omfattes av opplysningsplikten. I denne forbindelsen ble det uttalt: ”Utvendig maling er et arbeid som mange huseiere utfører selv uten å engasjere profesjonelle malere, og derfor må en huskjøper ta i betraktning at grunnarbeid og også selve beisingen ikke alltid er utført tilfredsstillende.”⁷⁷ Det er med dette klart at beskjedne forhold som overflatearbeid ikke faller inn under selgers opplysningsplikt.

I andre tilfeller kan selger ha utført mer omfattende arbeid. Det kan være arbeid som er mer grunnleggende eller komplisert. Bergsåker peker på at det for eksempel kan være byggetekniske detaljer som isolasjon, oppføring av grunnmur, tetting og vern mot fuktighet, utlufting for å unngå fuktighet eller råte.⁷⁸ Det er arbeid som er mer tidkrevende samt mer kostbart. Det kan også tenkes at det er knyttet større risiko for alvorlige skader i disse tilfellene. For eksempel kan feil isolering av kjellerveggen føre til dårlig inneklima og risiko for sopp og råte.

Etter praksis kan en nevne LB-2001-003259. Saken gjaldt krav om erstatning eller prisavslag da det 3 ½ år etter eiendomsoverdragelsen ble oppdaget lekkasje. I saken hadde selger bygget huset med betydelig egeninnsats som han ikke hadde opplyst om. Retten kom til at det ikke forelå opplysningssvikt. Det ble særlig lagt vekt på at et betydelig antall hus i Norge blir oppført med større eller mindre grad av egeninnsats. Videre ble det uttalt:

*”Å statuere en generell plikt til å opplyse om dette ved salg - med mindre det foreligger forhold som spesielt tilsier det - ville være å innføre et nytt prinsipp som lagmannsretten ikke kan se at følger av kravet i § 3-7 om at det er opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få, som skal gis.”*⁷⁹

Dette synes å være en rimelig tilnærming. Selv om store deler av huset er utført ved betydelig egeninnsats kan det likevel være like tilfredsstillende som fagmessig arbeid.

⁷⁶ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

⁷⁷ LH-2000-00654

⁷⁸ Bergsåker (2003) s. 197-198

⁷⁹ LB-2001-003259

Det er ofte svært kostbart å kjøpe bolig, og man vil kunne spare penger ved å utføre store deler av arbeidet selv. Det er viktig å påpeke at kjøper kan påberope lovens øvrige mangelsbestemmelser dersom det viser seg å foreligge feil ved det utførte arbeidet.⁸⁰

I en dom som gjaldt fukt på en terrasse hadde selger unnlatt å opplyse om at han selv hadde lagt hellene på terrassen. Retten la til grunn at selger ikke pliktet å opplyse om dette. Det ble begrunnet med at det er arbeid som ofte foretas av huseieren uten å engasjere fagfolk. Videre ble det lagt vekt på at arbeidet var tilfredsstillende utført.

Arbeid som klart faller inn under selgers opplysningsplikt er imidlertid arbeider hvor lov eller forskrift krever at arbeidet utføres av fagkyndige. Det kan gjelde oppføring av elektrisk anlegg, rørleggerarbeid, isolasjon med videre. Dette er arbeid som det er knyttet sikkerhetskrav rundt. Det er viktig at slikt arbeid utføres av fagkyndige da selv de enkleste feilmonteringer kan medføre store skader på egen eller naboens bolig. Videre kan det være farlig dersom for eksempel en foretar en feilmontering. Til rørleggerarbeid er det svært begrenset hva en kan gjøre selv. Det har en sammenheng med at det er stor risiko for alvorlige, farlige og kostbare skader dersom en gjør feil. På den måten er det klart at kjøper forventer å få opplysninger om slike forhold. Slikt arbeid krever byggetekniske ferdigheter samt kvalitet, og er ikke av rent kosmetisk karakter. Dersom selger har gjort arbeid som krever hjemmel i lov og forskrift kan det likevel foreligge mangel selv om en ikke kan påvise feil ved arbeidet.⁸¹

⁸⁰ Avhendingsloven kapittel 3.

⁸¹ Harald B. Anderssen (2008) s. 147-148

4 Avslutning

Avhendingslovens formål var å redusere antall tvister mellom kjøper og selger av fast eiendom ved å gi en klarere avgrensing mellom partenes rettigheter og plikter. Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Norges Takseringsforbund (NTF) og Norges Ingeniør og Teknologiorganisasjon (NITO) mener likevel at avhendingsloven har virket mot sin hensikt ved å skape langt flere tvister på området.

I NOU: 1979: 48 side 23 har Sivillovbokutvalget uttalt følgende:

”I dag er det ikkje så heilt greitt å vite kva som er gjeldane rett på dette feltet. Det er lite lovreglar og rettspraksis er etter måten knapp. For private partar som vil prøve å ordne opp i slike saker på eiga hand, må ein tru at lovfesting av rettsområdet vil vere svært nyttig.”

Antall boligomsetninger og verdien på disse har økt betraktelig siden avhendingsloven trådte i kraft. I dag har det blitt mer vanlig at man går til anskaffelse av bolig mer enn én gang i løpet av livet. Gjerne opp til flere ganger. Omsetning av bolig i er i stadig vekst og det er store verdier som står på spill. Det gjør det ekstra viktig med klare og tydelige regler som kan bidra å avklare rettstilstanden mellom kjøper og selger.

Hovedproblemet synes å ligge i at lovens sentrale bestemmelser om mangler er generelt utformet og inneholder svært skjønsmessige vilkår. Det gjør at det blir vanskelig for selger å kjøper å klarlegge sine rettigheter og plikter rundt kjøp og salg av bolig. Mange kjøpere kan ha uberettigede forventninger til hva det innebærer å kjøpe brukt bolig og de går ut fra at boligen skal ha samme standard som en ubebodd bolig. Selger på sin side er ofte usikker på hvor langt opplysningsplikten rekker.

Opptil flere boligkjøp ender i konflikt. Det er et økende problem og av den grunn har Norges Eiendomsmeglerforbund etablert en arbeidsgruppe som jobber med å løse dagens problem rundt avhendingsloven. Arbeidsgruppen mener det er behov for å revidere avhendingsloven for å tydeliggjøre selgers opplysningsplikt. På nåværende tidspunkt har partene ulike oppfatninger for hvordan man skal tolke vilkårene i bestemmelsen som fører til bristende forutsetninger.

Arbeidsgruppens forslag er å innta en bestemmelse som inneholder minimumskrav til forhold selger plikter å opplyse om. Som nevnt er typiske feil og mangler med boligen knyttet til fukt,

råte og soppskader. Dersom loven inntar en bestemmelse som pålegger selger å opplyse om boligens tekniske stand vil det kun knyttes problemer til de mer perifere forholdene som faller utenfor kjernen i bestemmelsen. På den måten vet kjøper hvilke forhold han har grunn til å regne med å bli opplyst om.

I lov om eiendomsmegling er det inntatt en bestemmelse som pålegger megler å oppgi et minimum av forhold han plikter å opplyse om i salgsoppgaven. Meglerforbundet har gode erfaringer rundt en slik tilnærming og det har bidratt til færre tvister på området for meglers opplysningsplikt. I den anledning har aktørene i boligbransjen utarbeidet en tilstandsrapport, NS 3600, som skal inneholde en detaljert beskrivelse av boligens tekniske og vedlikeholdsmessige stand. Formålet er å redusere antall tvister ved å avdekke skjulte feil og mangler i forkant av eiendomsoverdragelsen. På den måten vil tilstandsrapporten være et svært nyttig dokument som kan benyttes av både selger og kjøper i forbindelse med boligkjøp. Det har lenge vært snakk om at rapporten skal bli obligatorisk, men dette har imidlertid ikke skjedd. Samfunnsøkonomiske hensyn taler imidlertid for at det er behov for revidere avhendingsloven samt innføre en obligatorisk tilstandsrapport for å dempe konfliktnivået og trygge bolighandelen.

Litteratur

Forarbeider:

Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

NOU: 1979: 48 side 23 – Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Rettspraksis:

Høyesterett:

Rt. 2002 s. 696 ("Nebb-dommen")

Rt. 1935 s. 669 ("Hussoppdom I")

Rt. 2002 s. 1110 ("Bodum-dommen")

Rt. 2001 s. 369 ("Takstmann-dommen")

Rt. 2003 s. 612 ("Arealsvikt-dommen")

Rt. 2014 s. 866

Rt. 2007 s. 1587

Lagmannsrett:

LB-2010-53470

LB-2005-79059

LB-2010-53470

LA-1997-00159

LH-2008-00654

LH-2006-008832

Juridiske artikler:

Margrethe Buskerud Christoffersen, *Tidsskrift for forretningsjus* 2004 s. 373-406 (TFF-2004-373) ”Kjøpers undersøkelsesplikt ved overdragelse av virksomhet”.

Per Christian Grant Carlsen, *Tidsskrift for forretningsjus* 2003 s. 2, TFF-2003-2, ”Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom”.

Bøker:

Anderssen Benestad Harald, (2008), ”Avhendingsloven med kommentarer”

Bergsåker Trygve, ”Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven”, (2003), 4. utgave

Bergsåker Trygve, ”Kjøp av fast eiendom men kommentarer til avhendingsloven”, (2013), 5. utgave

Blakstvedt Anders, ”Arealsvikt”, (1998)

Hagstrøm Viggo, ”Obligasjonsrett”, (2011) 2 utgave

Hov Jo ”Avtalebrudd med partsskifte, Kontraktsrett” (2002) 2 utgave

Haaskjold Erlend ”Kontraktsforpliktelser”, (2013) 2 utgave

Lilleholt, Kåre, ”Avtale om ny bustad”. (2001)

Krüger Kai ”Norsk kjøpsrett”, (1991) 3. Revidert utgave,

Martinussen Roald, ”Avhendingsrett”. 2007

Artikler og statistikker:

<http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/eiendomsoms>

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Representantforslag/2014-2015/dok8-201415-068/>

<http://www.forbrukerradet.no/forside/presse/pressemeldinger/boligkjopere-frykter-store-uventede-utgifter>

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Representantforslag/2014-2015/dok8-201415-068/>