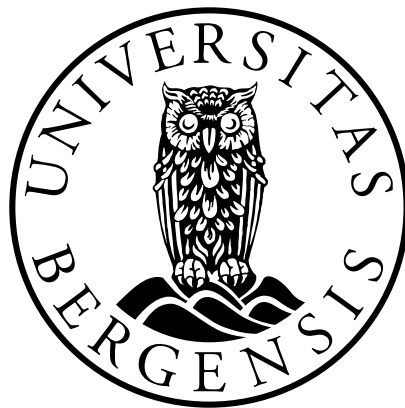


# Forbrukerens undersøkelsesplikt ved kjøp av fast eiendom

Kandidatnummer: 86

Antall ord: 14707



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10.05.2022



## Innholdsfortegnelse

1	Innledning .....	4
1.1	Kort om rettskildemessige særtrekk og metode .....	6
2	Kort om mangelsbegrepet. ....	7
3	Forbrukerkjøperens undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10 (1) og (2) .....	10
3.1	Innledende om bestemmelsen og lovendringen .....	10
3.2	Vilkår knyttet til forbrukerens kunnskap .....	11
3.2.1	«Kjente til» - positiv kunnskap .....	12
3.2.2	«Måtte kjenne til» - bevisregel eller normativt begrep? .....	13
3.3	Tilstandsrapporter .....	17
3.3.1	Innledende om tilstandsrapporters betydning etter lovendringen.....	17
3.3.2	Hvem kan utarbeide tilstandsrapporten?.....	18
3.3.3	Krav om tydelighet i tilstandsrapporten.....	19
3.3.4	Betydningen av avvik fra kravene til tilstandsrapporter .....	19
3.3.5	Hva utgjør andre salgsdokumenter? .....	21
3.3.6	Forholdet mellom tilstandsrapporter og andre salgsdokumenter – særlig om omgåelsesrisiko .....	21
3.3.7	Nærmere om tydelighetskravet .....	22
3.3.8	Tilgjengelighetskravet .....	24
3.3.9	Avsluttende betraktninger .....	24
3.4	Betydningen av kjøperens «synfaring og anna forundersøking» .....	25
3.4.1	Innledende om avhl. § 3-10 andre ledd.....	25
3.4.2	Hvilke forhold «burde» kjøperen oppdaget ved undersøkelse av eiendommen? ..	25
3.4.3	Betydningen av selgers «oppmoding ... om undersøking» .....	27
3.4.4	Når har forbrukeren «rimeleg grunn» til å la være å følge en oppfordring om undersøkelse? .....	30
3.4.5	Reservasjonen for grov uaktsomhet mv. fra selgers side.....	32
4	Forholdet til selgerens opplysningsplikt .....	35
4.1	Innledende om selgers opplysningsplikt.....	35

4.2	Nærmere om selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 jf. § 3-10 tredje ledd. ....	36
4.2.1	Innledende om avhl. § 3-7.....	36
4.2.2	Hva regnes som omstendigheter ved eiendommen?.....	37
4.2.3	Vilkår knyttet til selgers kunnskap .....	38
4.2.4	Hvilke opplysninger kan kjøperen regne med å få? .....	39
4.2.5	Krav om innvirkning.....	41
4.3	Nærmere om selgers opplysningsplikt etter § 3-8 og forholdet til forbrukerens undersøkelsesplikt .....	43
4.3.1	Innledende om avhl. § 3-8.....	43
4.3.2	Hvilke opplysninger er omfattet av bestemmelsen? .....	44
4.3.3	Selgers mulighet til å rette en uriktig opplysning.....	45
4.3.4	Forholdet mellom selgers uriktige opplysninger og kjøpers undersøkelsesplikt ..	45
5	Avsluttende bemerkninger .....	47
6	Kilderegister .....	48
6.1	Lover, forskrifter og andre offentlige publikasjoner .....	48
6.2	Litteratur .....	49
6.3	Domsregister .....	49
6.4	Nettsider .....	51

# Forbrukerens undersøkelsesplikt ved kjøp av fast eiendom

## 1 Innledning

Når fast eiendom avhendes fra selger til kjøper, hender det at eiendommen ikke svarer til kjøperens forventninger, det som er uttrykkelig avtalt mellom partene, eller til det selger har opplyst. Det er denne faktiske situasjonen som danner utgangspunktet for den rettslige vurderingen av om det foreligger en mangel. Reglene i avhendingsloven kapittel 3 går nærmere inn på dette.

I løpet av 2021 ble det omsatt 102.596 boliger i Norge.<sup>1</sup> For mange privatpersoner er kjøp av fast eiendom den største investeringen man gjør i livet.<sup>2</sup> Oppstår det uforutsette feil ved eiendommen kan dette være svært økonomisk belastende for partene, og kan videre føre til konflikter som legger beslag på ressurser i domstolsapparatet. Det er derfor viktig med et lovverk som sikrer at denne transaksjonen blir gjennomført på en betryggende måte.<sup>3</sup>

Etter prinsippet om avtalefrihet står partene fritt til å avtale hva som helst som angår eiendommen som selges. Dersom det oppstår en tvist om hva avtalen inneholder, beror løsningen på en tolkning av avtalen etter avtalerettslige prinsipper. Riktignok er en god del av bestemmelsene i avhl. preseptoriske og kan derfor ikke fravikes til ugunst for en forbrukerkjøper, jf. avhl. § 1-2 andre ledd andre punktum. Eiendommen vil alltid ha en mangel dersom den ikke samsvarer med avtalen, jf. avhl. § 3-1 første ledd første punktum.<sup>4</sup>

I 2007 ble «Takstlovutvalget» nedsatt og foreslo gjennom sin utredning NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig flere lovendringer, som skulle stimulere til økt bruk av tilstandsrapporter ved avhending av fast eiendom i forbrukerforhold. Utredningen ble sendt på høring i 2009, men førte ikke til lovproposisjon. Nye høringer i 2017-2018 førte til lovproposisjon Prop. 44 L.<sup>5</sup> Loven ble endret i 2019 og trådte i kraft den 1.1.2022, og blir i

---

<sup>1</sup> <https://eiendommnorge.no/nyheter/nedgang-i-boligprisene-i-desember-article2192-919.html> (hentet 15.04.2022)

<sup>2</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova) s. 18

<sup>3</sup> Prop.44 L (2018–2019) Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) s. 5

<sup>4</sup> Lov 03. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

<sup>5</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 8-14

denne oppgaven omtalt som «lovendringen».<sup>6</sup> Det overordnende formålet med lovendringen er «å sikre at det ved salg av bolig i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova, foreligger tilstrekkelig informasjon om boligen».<sup>7</sup>

Avhendingsloven gjelder etter §1-1 første ledd, første punktum der en frivillig overføring av eiendomsrett fra en fysisk eller juridisk person til en annen finner sted. Denne oppgaven vil handle om vanlig salg av fast eiendom. Avhl. § 1-2 tredje ledd benytter et forbrukerbegrep som ikke stiller krav til hvem som er selger, det avgjørende er at kjøper er «ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd». Dette er noe annerledes enn forbrukerbegrepet i eksempelvis forbrukerkjøpsloven § 1 andre ledd.<sup>8</sup> Oppgaven begrenses til forbrukerkjøp, og i den videre fremstillingen vil «kjøper» være forbruker, med mindre annet nevnes.

Som fast eiendom regnes grunnen og bygninger, og andre varige innretninger som er knyttet til grunnen, jf. § 1-1 første ledd, første punktum. Dette medfører at løsøre gjenstander faller utenfor loven, og dermed også utenfor oppgavens problemstilling.

«Selgeren identifiseres etter §§ 3-7 og 3-8 med andre som har hatt med salget å gjøre på selgerens vegne, eksempelvis med eiendomsmeglere og takstmenn, jf. Rt-2001-369 (takstmannsdommen).»<sup>9</sup> Det er – ifølge Høyesterett – «sikker rett» at selger hefter eiendomsmeglerens manglende eller uriktige opplysninger.<sup>10</sup> Dersom kjøper lar seg bistå av tredjemann ved forundersøkelse som nevnt i avhl. § 3-10, vil kjøper hefte for det tredjemann burde ha oppdaget.<sup>11</sup> I den videre undersøkelsen i oppgaven legges det til grunn at opplysninger blir gitt eller holdt tilbake av selger selv eller en selger kan identifiseres med. Tilsvarende legges det til grunn at undersøkelse av eiendommen blir gjort eller unnlatt av kjøper selv eller en kjøper kan identifiseres med. Det begrenses følgelig mot kjøper og selgers adgang til å fremme regresskrav mot tredjemenn.

---

<sup>6</sup> Loven ble endret ved lov nr. 20/2019.

<sup>7</sup> Prop.44 L (2018-2019) s. 5

<sup>8</sup> Lov 21.mai 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)

<sup>9</sup> Prop.44 L (2018-2019) s. 17

<sup>10</sup> HR-2022-418-A (avsnitt 56)

<sup>11</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

Formålet med oppgaven å analysere kjøpers undersøkelsesplikt, hva det har å si for mangelsvurderingen at denne ikke er etterlevd og forholdet mellom kjøpers undersøkelsesplikt og selgers opplysningsplikt. Det rettes spesielt fokus mot endringen i avhl. § 3-10. Det vil være av interesse å se på hvordan partene blir påvirket av denne endringen, og hvilke plikter og rettigheter som blir tillagt partene som følge av endringen.

## **1.1 Kort om rettskildemessige særtrekk og metode**

Ved bruk av juridisk metode og rettsdogmatiske vurderinger vil oppgaven gi en fremstilling av gjeldende rett på området. Tradisjonelle rettskilder vil brukes til å analysere det nærmere innholdet i de relevante bestemmelsene.

Avhendingsloven vil være utgangspunktet for analysene som gjøres i denne oppgaven. Forarbeidene vil også i stor grad være nyttig for å avklare innholdet i de relevante bestemmelsene. Her nevnes særlig Ot.prp. 66 (1990-1991) og Prp. 44 L (2018-2019). I utstrekning av dette nevnes det at forarbeidene til kjøpsloven også vil kunne tillegges vekt som rettskilde. Avhendingsloven inneholder flere bestemmelser som både ved form og innhold har store likhetstrekk med tilsvarende bestemmelser i kjøpsloven. Dette kommer tydelig fram i forarbeidene til avhendingsloven.

Flere av bestemmelsene i avhendingsloven endret av pedagogiske hensyn, men uten noen form for realitetsendring. Her vil praksis fra Høyesterett være en viktig rettskilde. Underrettspraksis vil i all hovedsak bidra som et illustrerende moment. Juridisk litteratur har verdi som et tolkningsverktøy.

Majoriteten av oppgaven omhandler kjøpers undersøkelsesplikt og tilstandsrapporter. På områder hvor lovendringen medførte en realitetsendring, finnes det ikke praksis fra Høyesterett og er et rettskildemessig særtrekk ved temaet. På områder hvor rettsstilstanden er videreført er videreført finnes det rikelig med Høyesteretts- og underrettspraksis, samt mye juridisk litteratur.

## 2 Kort om mangelsbegrepet.

I dette kapittelet vil reglene om den konkrete og abstrakte mangelsvurderingen bli analysert.

Avhendingsloven kapittel 3 (§§ 3-1 til 3-10) inneholder bestemmelser om hvilke krav kjøper kan stille til eiendommens egenskaper uformet som regler om når det foreligger en mangel ved eiendommen. Reglene er – bortsett fra reglene som angår tilbehør til eiendommen som nevnt i §§ 3-4 til 3-6 a, samt særregelen om arealsvikt i § 3-3 – langt på vei det samme som en finner i kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven.<sup>12</sup> Dersom det foreligger opplysningssvikt fra selgers side etter reglene i avhl. §§ 3-7 og 3-8 kan dette også medføre at eiendommen ikke svarer til det som avtalt. Disse reglene vil bli behandlet nærmere i kapittel 4.

Etter § 3-1 første ledd, skal eiendommen svare til den «kvalitet, utrusting og anna som følger av avtalen.» Dette utgjør den konkrete mangelsvurderingen, altså hva som følger av avtalen. Bestemmelsen fikk ved lovendringen ny overskrift som hadde til hensikt å tydeliggjøre at reglene i paragrafen angår de generelle reglene om hva en mangel er.<sup>13</sup> Videre ble også ordlyden endret fra «mangel» til «ein mangel». Dette ble gjort for å markere forskjellen til bestemmelsens fjerde ledd, hvor det er snakk om «mangler». Det er ikke nødvendigvis bare feil ved selve bruksenheten som kan utgjøre en mangel. Mangler ved fellesarealer kan også tenkes å utgjøre en mangel. Rt. 2003 s. 387 tjener som et godt eksempel på dette. Her ble mangel på en takterrasse som en boenhet etter det opplyste hadde eksklusiv bruksrett på gjort gjeldende av kjøper. Selger hevdet at mangel ikke kan gjøres gjeldende for en takterrasse som sameiet hadde vedlikeholdsansvar for. Dette godtok imidlertid ikke Høyesterett. Kjøpsavtalen ble tillagt vekt da eiendommen var annonsert med «egen altan», og takterrassen ble også omfattet av kjøpsavtalen. Mangelen kunne derfor gjøres gjeldende.

Avhl. § 3-2 angir de generelle kravene kjøper kan stille til eiendommen. Bestemmelsen er relevant i de tilfellene hvor hverken avtalen eller øvrige bestemmelser i avhl. kapittel 3 gir nok holdepunkter til å vurdere om et forhold utgjør en mangel ved eiendommen. Dermed må mangelsvurderingen avgjøres med et utgangspunkt i mer generelle vurderinger om hvilke krav kjøper kan forvente at eiendommen har. Med andre ord må det foretas en såkalt abstrakt

---

<sup>12</sup> Selvig og Lilleholt, *Kjøpsrett til studiebruk*, 2019, s. 419

<sup>13</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 84



mangelsvurdering.»<sup>14</sup> Før lovendringen så trådte i kraft 1.1.2022 hadde en eiendom en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd bokstav b dersom den ikke «høver for dei føremål som tilsvarende eigedomar vanlegvis vert brukt til.» Etter forbrukerkjøpsloven § 15 andre ledd bokstav b, skal tingen «passe for de formål som tilsvarende ting vanligvis brukes til». Tilsvarende er ordlyden i kjøpsloven § 17 andre ledd bokstav b.<sup>15</sup> Ved kjøp av løsøre sies det gjerne at kjøper har krav på en «alminnelig god vare».<sup>16</sup> Ved mangelsvurderingen på fast eiendom er det ikke alltid like lett å se hen til hva en «vanlig god vare» er. Siden svært få eiendommer er sammenlignbare med andre kan det være vanskelig å oppstille et sammenligningsgrunnlag for kjøper. Etter lovendringen fikk § 3-2 tilføyd et nytt første ledd som presiserer at eiendommen har en mangel dersom den ikke er samsvar med det kjøperen måtte kunne forvente basert på «eigedomens type, alder og synlege tilstand». I teorien har det blitt oppstilt et ulovfestet individualiserende forpliktelsesbegrep, hvor momenter som eiendommens pris, alder, type og andre konkrete omstendigheter vektlegges.<sup>17</sup> Pris er ikke nevnt som et vurderingsmoment i den nye avhl. § 3-2 første ledd. Dette er på bakgrunn av at forbrukeren kanskje kan bli forledet til å anta at høy pris skal tilsvare høy standard. Prisen på eiendommen er likevel noe som vektlegges ved den abstrakte mangelsvurderingen.<sup>18</sup>

Før lovendringen kunne fast eiendom ved forbrukerkjøp overdras med forbehold om at eiendommen var solgt «som den er» eller med lignende alminnelige forbehold etter avhl. § 3-9. Slike alminnelige forbehold ble i all hovedsak brukt for å flytte risikoen for skjulte feil fra selger til kjøper, og dermed i stor grad avskjære feilen kan danne et mangelskrav mot selgeren.<sup>19</sup> Slike alminnelige forbehold har over en lang tid blitt flittig brukt av selger ved eiendomssalg, noe som etter Bergsåkers mening har ført til at bestemmelsen har mistet «den signaleffekten den ellers kunne hatt om usikker standard på eiendommen.»<sup>20</sup>

Avhl. § 3-9 første ledd inneholder også skranker for det generelle forbeholdets virkning. Dette kan i all hovedsak skje ved tre tilfeller. Eiendommen har fortsatt en mangel selger ikke har

---

<sup>14</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 17

<sup>15</sup> Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp

<sup>16</sup> Rt. 1998 s. 774 (Videospiller-dommen) s. 781.

<sup>17</sup> Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, 2011, s. 171-172

<sup>18</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 86

<sup>19</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 17

<sup>20</sup> Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom*, 2013, s. 189

overholdt sin opplysning etter avhl. § 3-7 eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Det samme gjelder også dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen med rette kunne regne med.

Slike alminnelige forbehold vil ikke lenger ha virkning overfor forbrukerkjøpere, jf. avhl. §§ 3-9 andre ledd, jf. 1-2 tredje ledd. Selger kan fortsatt ta slike alminnelige forbehold i tilfellene hvor kjøper er ikke er forbruker, eksempelvis ved salg til næringsdrivende. Tilføyelsen av andre ledd i bestemmelsen utgjør materielt sett den største endringen i avhl.<sup>21</sup>

Det bemerkes at bestemmelsene i avhl. ikke er uttømmende hva gjelder mangelsvurderingen. Det er snakk om avtaletolkning i videste forstand.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 56

<sup>22</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 17, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 38 og 92. Eksempelvis kan avtaleloven § 36 utgjøre en skranke for enkelte av bestemmelsene i avhl.

## 3 Forbrukerkjøperens undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10 (1) og (2)

### 3.1 Innledende om bestemmelsen og lovendringen

I dette kapittelet vil kjøperens undersøkelsesplikt bli nærmere undersøkt, herunder hvilket aktsomhetskrav loven opererer med, og hvilke konsekvenser det har for kjøper dersom undersøkelsen ikke blitt gjennomført. Her vil både forarbeider, teori og rettspraksis kunne kaste lys over undersøkelsespliktens innhold og avgrensinger. Lovendringen medførte på enkelte punkter realitetsendringer for kjøpers undersøkelsesplikt. Andre steder er endringene kun rent språklige eller pedagogiske, og viderefører rettstilstanden.

Undersøkelsen avgrenses mot kjøpers plikt til å undersøke eiendommen etter overtakelse har funnet sted, jf. avhl. § 4-9.

Etter avhl. § 3-10 gjelder det ingen reell *plikt* til å undersøke eiendommen før avtalen er inngått. I forarbeidene utales det at «[r]ett 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>23</sup> På den andre siden kan man definere en forundersøkelse som en «rett» kjøperen har. Etter kjl. § 49 andre ledd har kjøper en «rett til å få undersøke tingen på vanlig måte» før kjøpesummen blir betalt. Det samme mønsteret er å finne i fobrkl. § 38 fjerde ledd. Her heter det at: «Før forbrukeren betaler, har han eller hun rett til å få undersøke tingen på vanlig måte». Bestemmelsene i kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven gjelder kun i den utstrekning at en slik undersøkelse «ikke er uforenlig med den avtalte fremgangsmåten for levering og betaling av kjøpesummen», jf. kjl. § 49 andre ledd og fobrkl. § 38 fjerde ledd. Bergsåker hevder at selv om tilsvarende regel ikke uttrykkelig er å finne i avhendingsloven, er det likevel antatt en slik rett til undersøkelse gjelder ved kjøp av fast eiendom, såfremt dette kan gjennomføres uten ulempe eller sjenanse for selger.<sup>24</sup>

På den andre siden er Benestad Anderssen uenig i at en slik rett kan utledes. Denne problemstilling er – ifølge han – todelt. Forut for avtaleinngåelsen er det hovedsakelig selger som disponerer eiendommen, og derfor vil det være urimelig å *pålegge* selger gjennomføring

---

<sup>23</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>24</sup> Bergsåker, 2013, s. 356-357

av visninger. Synspunktet for at kjøper ikke har en rett til undersøkelse for tilfellene mellom avtaleinngåelsen og overtakelse, blir forankret i en uttalelse om avhl. § 4-9 i forarbeidene. Det uttales at det er først etter overtakelse av bruken kjøper har rett til å undersøke eiendommen, såfremt ikke annet følger av avtalen.<sup>25</sup>

En slik undersøkelsesrett kan nok neppe utledes, særlig av hensyn til selger. Dersom selger nekter kjøper å undersøke eiendommen, kan kjøper avstå fra å gi bud. Om nektelsen oppstår mellom avtaleinngåelse og overtakelse, kan dette eventuelt åpne for at kjøper kan holde tilbake kjøpesummen.<sup>26</sup>

Innledningsvis nevnes det at avhl. § 3-10 første ledd første punktum kan avskjærer kjøper fra å gjøre «noko» gjeldende som en mangel i de tilfellene kjøper kjente eller måtte kjenne til dette ved avtaleinngåelsen. Bergsåker hevder at ordlyden skal forstås på samme måte som ordlyden «omstende» i avhl. § 3-7.<sup>27</sup> Tilsvarende synes også Benestad Anderssen å mene.<sup>28</sup> Bestemmelsen får også anvendelse dersom det er retts- eller rådighetsmangler ved eiendommen etter avhl. §§ 4-17 og 4-18.<sup>29</sup> For en nærmere fremstilling av innholdet i begrepet «omstende», se punkt 4.2.2

### **3.2 Vilkår knyttet til forbrukerens kunnskap**

Etter avhl. § 3-10 er kjøper avskåret fra å gjøre «noko» gjeldende som en mangel hvis han eller hun «kjente eller måtte kjenne til» forholdet da avtalen ble inngått. Henvisningen til avtaleinngåelsen innebærer at kjøper, uavhengig av § 3-10 kan gjøre gjeldende forhold som han eller hun ble kjent med etter dette tidspunktet.

Bestemmelsen er ufravikelig ved avhending av fast eiendom i de tilfeller hvor kjøper er forbruker, jfr. avhl. § 1-2 andre ledd, og det er antatt at det er selger som har bevisbyrden for at kunnskapsvilkåret er oppfylt.<sup>30</sup>

---

<sup>25</sup> Anderssen, *Avhendingsloven med kommentarer*, 2008 s. 213 og Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 104

<sup>26</sup> Bergsåker, 2013, s. 356-357

<sup>27</sup> Bergsåker, 2013, s. 359

<sup>28</sup> Anderssen, 2008 s. 204

<sup>29</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 93

<sup>30</sup> Bergsåker, 2013, s. 354

I de to neste underkapitlene skal det undersøkes hva som ligger i det såkalte kjennskapskravet som oppstilles i avhendingsloven § 3-10 første ledd, første og andre punktum. Dette kan deles inn hva kjøper kjente til før avtaleinngåelsen og hva kjøper må antas å måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen. Kjøper er etter denne bestemmelsen avskåret fra å gjøre «noko» gjeldende som en mangl eller feil overfor selgeren det kjøperen i de tilfeller kjøper kjente eller måtte kjenne til dette. Hva ordlyden «noko» innebærer blir drøftet i eget underkapittel nedenfor.

I de to neste underkapitlene skal det undersøkes hva som ligger i henholdsvis «kjente ... til» og «måtte kjenne til», jf. avhl. § 3-10 første ledd, første og andre punktum.

### **3.2.1 «Kjente til» - positiv kunnskap**

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han eller hun «kjente til» ved avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Ordlyden tilsier at det er snakk om positiv kunnskap hos kjøperen; det kjøperen vet ved avtaleinngåelsen, utgjør ingen mangel.

Med henvisning til mønsteret i kjl. § 20 første ledd er, følgende uttalt i forarbeidene:

«Dersom kjøperen med åpne øyne inngår avtalen etter å ha blitt gjort merksom på en bestemt egenskap, kan han altså ikke seinere gjøre gjeldende at denne egenskapen er en mangel. Bestemmelsen forutsetter likevel at kjøperen ikke bare var kjent med vedkommende omstende, men også at han forsto dets betydning som mangel. Hvis kjøperen ikke hadde nødvendig sakkyndighet til forstå betydningen av en egenskap selgeren gjorde oppmerksom på, kan kjøperen likevel gjøre et eventuelt mangelkrav gjeldende. Dette vil trolig ikke sjelden være tilfelle i forbrukerkjøp.»<sup>31</sup>

Som en følge av dette er det ikke nok at kjøper ble gjort kjent med den konkrete omstendighet, kjøper må også ha kjent omstendighetens betydning.

LA-2006-105609 (Agder) er et illustrerende eksempel. En kjøper krevde prisavslag for en eiendom som følge av at problemer med drenering førte til fukt i kjelleren. Lagmannsretten fant at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper med rette kunne forvente og

---

<sup>31</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 93, jf. også 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 s. 62-63

bemerket at det «kan ikke forventes at en kjøper uten spesiell fagkunnskap skal forstå at saltutslag på kjellervegg kan være et tegn på dårlig drenering, og at det kan være behov for å foreta nærmere undersøkelser». En slik uttalelse er i tråd med forarbeidene.<sup>32</sup> Bergsåker er tilsvarende tydelig på at «kjente til» også skal dekke tilfellene hvor kjøper ikke skjønte konsekvensen av omstendigheten.<sup>33</sup>

Hvorvidt en kjøper faktisk hadde den relevante kunnskapen, er et bevissspørsmål.

### **3.2.2 «Måtte kjenne til» - bevisregel eller normativt begrep?**

Spørsmålet blir dermed hva som ligger i ordlyden «måtte kjenne til». Vilkåret anses som et subjektivt ettersom det dreier seg om hvilke kunnskaper kjøper har. Videre tilsier en naturlig språklig forståelse av «måtte kjenne til» at kjøper må ha utvist en skyldgrad i form av grov uaktsomhet. Dette er til forskjell fra om ordlyden hadde vært «burde kjenne til» som henviser til simpel uaktsomhet. Med andre ord vil det for en kjøper ikke det springende punkt være om kjøperen burde ha kjent til et forhold ved eiendommen, men om «kjøperen hadde ei rimeleg orsaking for ikkje å vite».<sup>34</sup>

For det nærmere innholdet av ordlyden «måtte kjenne til» i avhl. § 3-10, vil forarbeidene være et nyttig utgangspunkt. Denne ordlyden går igjen i avhl. § 3-2 andre ledd om mangelsvurderingen, § 3-7 om selgers mangelfulle opplysninger og § 3-10 om kjøperens undersøkelsesplikt. I forarbeidene<sup>35</sup> uttales det at ordlyden skal harmonisere på tvers av disse bestemmelsene, og at den rettslige betydningen derfor blir den samme. Et viktig poeng her er at det må antas at selgeren har en bedre forutsetning for å vite om forhold ved eiendommen, enn det kjøperen måtte ha.

I forarbeidene er det også henvist til ordlyden «måtte kjenne til» slik den lyder i kjøpsloven § 20 første ledd. Det henvises her til at ordlyden i avhl. § 3-10 «er med unntak for språkformalik lausøyrekjøpslova § 20 fyrste ledd» og videre at «Innhaldsmessig er paragrafane også

---

<sup>32</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 93

<sup>33</sup> Bergsåker, 2013, s. 359

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

<sup>35</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 93

langt på veg like.»<sup>36</sup> Innholdet i ordlyden er ment å være tilsvarende slik den kommer til uttrykk i FN-konvensjonen art. 35 (3). I konvensjonen brukes ordlyden «could not have been unaware of». Innholdet tydeliggjøres ytterligere i kjøpslovens forarbeider; «Dersom kjøperen med åpne øyne inngår avtalen etter å ha blitt gjort merksom på en bestemt egenskap, kan han altså ikke seinere gjøre gjeldende at denne egenskapen er en mangel.»<sup>37</sup>

Videre blir et underspørsmål om ordlyden i avhl. § 3-10 skal forstås som en ren bevisregel eller som et normativt begrep. Dersom «måtte kjenne til» inneholder en bevisregel kan dette medføre at det må bevises at kjøperen måtte være klar over forhold ved eiendommen. På den andre siden kan ordlyden forstås som et normativt begrep. Ved en slik tilnærming vil man måtte vurdere om det foreligger noen unnskyldningsgrunn for at kjøperen ikke var klar over forhold ved eiendommen.

Høyesterett har ved flere anledninger vært inne på vurderingen om hvordan ordlyden skal forstås. Rt. 2002 s. 696 (NEBB-dommen) gjaldt et krav om erstatning ved kjøp av fast eiendom. Det viste seg at eiendommen var beheftet med mangler i form av forurensning i grunnen. Eiendommen var solgt med et alminnelig forbehold jf. avhl. § 3-9. Det viste seg at det var foretatt en geologisk undersøkelse av grunnen noen år forut for salget av eiendommen. Rapporten fra denne undersøkelsen ble først kjent etter salget. Partene var enige om at den utelatte rapporten utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Tvisten gikk ut på at det videre om «det kan legges til grunn at kravet til kunnskap hos selger er oppfylt».<sup>38</sup>

Førstvoterende i dommen uttaler deretter – under henvisning til forarbeidene – at «[j]eg bemerker at jeg oppfatter «måtte kjenne til» som et normativt begrep, og ikke som en bevisregel, slik partene har anført.» Og videre påpekes det at mangel «kan altså foreligge 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 kjent til det.»<sup>39</sup> Dette trekker i retning av kunnskapskravet etter ordlyden skal forstås som «normativt begrep», altså om det finnes noen rimelige unnskyldningsgrunner for at kjøperen ikke kjente til forhold ved eiendommen.

---

<sup>36</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 93

<sup>37</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 63

<sup>38</sup> Rt. 2002 s. 696 (side 702). Dissens 3-2 gjaldt spørsmål om foreldelse

<sup>39</sup> Rt. 2002 s. 696 (side 702)

Også i Rt. 2001 s. 369 (Takstmanns-dommen) kommer denne vurderingen opp. Saken gjaldt krav om prisavslag som følge av mangler ved salg av fast eiendom. Eiendommen var solgt med alminnelige forbehold som nevnt i avhl. § 3-9. Mangelen gjaldt fuktskader som følge av sluk på bad og vaskerom var lekk, at murpussen var dårlig i form av sprekkdannelser og råteskader på et vindu. Dette var ikke nevnt i takstmannens rapport. Spørsmålet gjaldt i stor grad om takstmannens mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten kunne identifiseres med selgeren. Førstvoterende påpeker at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 selger hefter ved opplysningssvikt når takstmann eller annen sakkyndigs uttalelser er «forsettlig eller grovt uaktsomme».<sup>40</sup> Dette støtter opp synspunktet som blir lagt til grunn i NEBB-dommen, nemlig at «måtte kjenne til» skal forsås som et «normativt begrep».

Bergsåker legger til grunn at begge dommene som nevnt over danner grunnlag for å hevde at ordlyden «måtte kjenne til» gir uttrykk for et «normativt begrep» og ikke en bevisregel.<sup>41</sup>

Rt. 2002 s. 1110 (Bodum) gjaldt en sak hvor et norsk aksjeselskap ble kjøpt opp av den danske produsenten av kjøkkenredskaper Bodum etter kjøpslovens regler. Kjøperen krevde heving av kjøpet på grunn av mangler som følge av at selger ikke hadde gitt tilstrekkelig informasjon om selskapets økonomiske situasjon. Ettersom avhendingslovens regler om opplysningsplikt langt på vei svarer til kjøpslovens regler, vil denne dommen være av relevans her. Førstvoterende henviser til kjøpslovens forarbeider, samt FN-konvensjonen art. 35 (3) og uttaler: «Et veiledende synspunkt er om kjøper har hatt noen rimelig unnskyldning for å være uvitende om forholdet.»<sup>42</sup> At vurderingen om hva kjøper «måtte kjenne til» er avhengig av om kjøper hadde noen «rimelig unnskyldningsgrunn» er også et moment som trekker i retning av at ordlyden skal forstås som et «normativt begrep».

Ordlyden «måtte kjenne til» i avhl. § 3-10 skal – som nevnt over – forstås på samme måte som ordlyden i avhl. § 3-7. Dette medfører at en kjøper kan ikke gjøre en mangel overfør selger hva gjelder forhold ved eiendommen som kjøper «måtte kjenne til» forut for avtaleinngåelsen. Dette gjelder kun i den utstrekningen at kjøper ikke forsettlig eller grovt

---

<sup>40</sup> Rt. 2001 s. 369 (s. 374).

<sup>41</sup> Bergsåker, 2013, s. 253

<sup>42</sup> Rt. 2002 s. 1110 s. 1120



uaktsomt ikke har tilegnet seg informasjon. Det må altså foreligge en «rimelig unnskyldningsgrunn» på kjøperens side. Hva som ligger i dette normative begrepet, er noe uavklart. Uansett vil uttalelsen nedfelt i forarbeidene til avhendingsloven være viktig i vurderingen. Her heter det at det «nok langt oftare vil sjå det slik at kjøparen har hatt ei rimeleg orsaking enn kva som er tilfelle for seljaren. Seljaren vil som oftast ha betre grunnlag for å kjenne eigedomen.»<sup>43</sup> Dette gir uttrykk for at selgers opplysningsplikt langt på vei er strengere enn kjøperens undersøkelsesplikt. Ordlyden «oftast» er henvisning til at dette ikke er absolutt. Det kan tenkes tilfeller der kjøper har like god, eller bedre kunnskap til eiendommen enn selger. En leieboer som har leid en leilighet i 10 år kan fort tenkes å ha bedre kunnskap enn utleier/selger. I de tilfeller hvor arvinger skal selge et dødsbo til en fjern tante er det følgelig sannsynlig at kjøper og selger har samme forutsetning for kunnskap om eiendommen.<sup>44</sup>

Ettersom overnevnte rettspraksis nevner skyldformene forsettlig ved ordlyden «kjente til», grovt uaktsomt ved ordlyden «måtte kjenne til» og simpel uaktsomhet ved ordlyden «burde kjenne til», er det nærliggende forvente at loven i hvert tilfelle søker å dekke de forsettlige og grovt uaktsomme tilfellene.

Kjøper er avskåret fra å gjøre omstendigheter gjeldende som mangler i de tilfeller vedkommende «måtte kjenne til» disse forut for avtalen. Dette gjelder altså ikke dersom kjøper har en «rimelig unnskyldningsgrunn» for å ikke kjenne til omstendighetene. Som illustrert vil det i disse tilfellene ofte være slik at selgers opplysningsplikt fremstår som mer absolutt, kontra kjøpers undersøkelsesplikt. I praksis vil det nok være slik at omstendigheter som kjøper kanskje «måtte kjenne til» ofte angår direkte de omstendigheter som selger også «måtte kjenne til». I de aller fleste tilfeller vil det derfor være slik at det kjøper «måtte kjenne til», er noe også selger «måtte kjenne til» og kanskje til og med «kjente til». På den andre vil eksempelet hvor leietaker kjøper eiendommen vedkommende har bebodd over lengre periode ofte kunne medføre at kunnskapskravet til kjøper er oppfylt.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 93

<sup>44</sup> Se LA-2000-00672 (Agder): «Ved vurderingen har det betydning om selgeren selv har bebodd eiendommen i tiden før salget»

<sup>45</sup> Bergsåker, 2013, s. 358-359

### 3.3 Tilstandsrapporter

I dette underkapittelet skal det undersøkes hva den nye lovendringen i avhl. § 3-10 om kjennskap kjøper regnes for å ha, der det kommer til uttrykk tilstandsrapporter eller andre salgsdokumenter.

#### 3.3.1 Innledende om tilstandsrapporters betydning etter lovendringen

Etter lovendringen har avhl. § 3-10 første ledd fått tilføyd nytt andre og tredje punktum. Her fremgår det at kjøper «skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i». Formålet med endringen var å øke selgers insentiv til å fremlegge tilstandsrapport ved salg av fast eiendom. Dette vil ifølge forarbeidene – forhåpentligvis – medføre at færre tvister kommer for retten, og vil derfor få positive, rettsøkonomiske virkninger.<sup>46</sup> Videre er det også et mål ved endringen å bevisstgjøre kjøper om at de må sette seg inn i tilstandsrapporten og andre salgsdokumenter.<sup>47</sup> Forbrukerrådet hadde gjennomført en undersøkelse som tydet på at mange kjøpere ikke satte seg inn i relevante salgsdokumenter før de ga bud på en eiendom.<sup>48</sup>

Det er antatt at endringen i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum langt på vei viderefører gjeldende rett.<sup>49</sup> Andre punktum må videree ses i sammenheng med nytt tredje punktum, hvor det fremgår at departementet kan i forskrift gi bestemmelser om: «kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningsakkunnige og innhaldet i rapportane». <sup>50</sup>

Hva gjelder kravene til innholdet i en tilstandsrapport er dette nå regulert i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), heretter omtalt som «forskriften». <sup>51</sup> Forskriften gjelder etter § 1-2 ved avhending av helårs- og fritidsbolig i de tilfeller hvor kjøper er forbruker etter avhl. § 1-2 tredje ledd og har til hensikt «å tilrettelegge for at det utarbeides

---

<sup>46</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 5-6

<sup>47</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 89

<sup>48</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 70

<sup>49</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 89

<sup>50</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 89

<sup>51</sup> Forskrift 08. juni 2021 nr. 1850

tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp», jf. forskriften § 1-1

### 3.3.2 Hvem kan utarbeide tilstandsrapporten?

Avhl. § 3-10 tredje punktum åpner som nevnt for at departementet kan gi forskrift om «krav til autoriserte bygningssakkunnige». En forskrift som regulerer dette, er imidlertid ikke laget.

I forarbeidene er det uttalt følgende om nåværende krav til sertifisering av bygningssakkyndige:

«Når det gjelder takstmenn, finnes det etter gjeldende rett ikke noen lovfestet autorisasjonsordning for personer som ønsker å utarbeide takster. Det eksisterer heller ikke lovfestede kvalifikasjonskrav. I praksis oppstilles det imidlertid visse kvalifikasjonskrav ved at de fleste som tilbyr slike tjenester i dag, er tilknyttet bransjeorganisasjoner som stiller krav til sine medlemmer om både utdanning og relevant praksis».<sup>52</sup>

Departementet fremstår riktig nok positive til å forskriftsregulere hvilke krav som kan stille hos bygningssakkyndige. Om dette uttales det i forarbeidene:

«I den forbindelse synes det også hensiktsmessig å åpne for å stille krav til de bygningssakkyndige – eventuelt i form av en autorisasjonsordning – for å sikre tilstrekkelig fagkompetanse og motvirke uheldige bindinger i bransjen. Departementet antar at en slik forskriftsregulering vil være et effektivt virkemiddel for å sikre et bedre informasjonsgrunnlag for partene».<sup>53</sup>

Det kan anses som problematisk at usertifiserte bygningssakkyndige har anledning til å utarbeide tilstandsrapporter. Det kan derfor reises spørsmål ved om den kvaliteten man ønsker å oppnå etter forskriftens § 1-1 kan bli hindret av usertifiserte aktører utestenges fra markedet.

Videre vil nok § 1-3 i forskriften i stor grad avskjærer selger fra å bruke en bygningssakkyndig til sin egen fordel. Etter denne paragrafen skal ikke den sakkyndige «la

---

<sup>52</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 19

<sup>53</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 72

seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver, og skal være uavhengig av partene i en aktuell bolighandel». Dette vil i stor grad hindre selger fra å benytte eksempelvis sin nevø som er tømrer til å utarbeide en tilstandsrapport for selger. Ordlyden «uavhengig» må antas å sikte til en habilitetsvurdering. Som en følge av dette vil nok selger være avskåret fra å utarbeide en egen tilstandsrapport, ettersom selger selv er part i saken. Selgers opplysninger om eiendommen kommer som regel til uttrykk gjennom en såkalt «egenerklæring».

### **3.3.3 Krav om tydelighet i tilstandsrapporten**

Forskriften stiller opp et selvstendig tydelighetskrav i § 1-4. Den bygningssakkyndige skal «formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte». Forarbeidene legger opp til at bestemmelsen i forskriften i noen grad speiler vilkåret om tydelighet i avhl. § 3-10 første ledd. I forarbeidene uttales det følgende om tydelighetskravet i tilstandsrapporter:

«For opplysninger i tilstandsrapporter vil ikke tydelighetskravet nødvendigvis få så stor selvstendig betydning, i og med at departementet legger opp til at kravene til tilstandsrapporter reguleres nærmere i forskrift. Tydelighetskravet vil likevel kunne fungere som en rettesnor ved tolkningen av forskriftskravene, og kravet vil kunne få selvstendig betydning i tilfeller hvor forskriften er taus.»<sup>54</sup>

Det nærmere innholdet i tydelighetskravet blir behandlet under i punkt i 4.3.7

### **3.3.4 Betydningen av avvik fra kravene til tilstandsrapporter**

Etter forskriftens § 1-5 første ledd første punktum er en tilstandsrapport «godkjent hvis den oppfylder kravene i denne forskriften.» I andre punktum er det videre presisert at kjøper «regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd andre punktum». Konsekvensen synes å være at kjøper antas *ikke å kjenne til* omstendigheter som kommer fram av en tilstandsrapport som ikke er godkjent. Støtte for dette finnes i forarbeidene:

---

<sup>54</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 71

«Dersom det er fastsatt forskriftskrav til tilstandsrapporter og de bygningssakyndige, får rapportene altså bare virkning for selgerens mangelsansvar hvis rapportene tilfredsstillere kravene. Med andre ord vil kjøperen anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften.»<sup>55</sup>

At man i slike tilfeller må «fingere aktsom uvitenhet» hos kjøper, er ifølge forarbeidene «en nødvendig konsekvens hvis forskriftskravene skal virke etter sitt formål». Videre er det uttalt at hensynet til selgeren «bør normalt være ivaretatt ved at megleren har opplysningsplikt om rettsvirkningene som er nevnt over, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd.»<sup>56</sup>

En tilstandsrapport kan imidlertid inneholde visse avvik fra kravene i forskriften, og likevel bli godkjent. Kravene fremgår av forskriften kapittel 2, hvor det blant annet angis *hvordan* undersøkelser skal skje og *hvilke* undersøker som skal gjøres av våtrom, kjøkken, vann- og avløpsrør, ventilasjon m.m. Beskrivelsene i forskriften er omfattende og detaljerte. Av forskriftens § 1-5 andre ledd følger det at dersom en tilstandsrapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den fortsatt være godkjent «dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang». Dette åpner for en det må foretas en skjønnsmessig vurdering om hvilke avvik som regnes som «ubetydelige». Eksempelvis stiller forskriften i § 2-2 fjerde ledd om kontroll av våtrom opp et krav om at et hull på minimum 73 mm må bores for å inspisere om det er fuktdannelser i veggene på våtrom. Dersom det viser seg at dette hullet var 70 mm kan det neppe tenkes at tilstandsrapporten blir underkjent. Motsatt vil det nok være slik at dersom det ikke er boret et inspeksjonshull, vil det være vanskeligere å godkjenne en tilstandsrapport. Det er nærliggende å tro at dersom avviket i en tilstandsrapport resulterer i at en mangel ikke blir oppdaget, vil dette resultere i at rapporten ikke er godkjent. Det kan også tenkes at ordlyden «ubetydelige» mangler kan forstås på samme måte som i avhl. § 3-1 fjerde ledd om den såkalte minsteterskelen for mangelskrav. Etter denne bestemmelsen hefter kjøper selv for mangler hvis utbedringskostnad ikke overstiger kr. 10.000. Hvordan domstolene velger å praktisere forskriftens bestemmelse gjenstår å se.

---

<sup>55</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 72

<sup>56</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 72

### 3.3.5 Hva utgjør andre salgsdokumenter?

Etter avhl. § 3-10 første ledd andre punktum står «andre salsdokument» i samme stilling som tilstandsrapporter, for så vidt gjelder kjøpers mulighet for å gjøre en mangel gjeldende.

Spørsmålet er *hvilke dokumenter* som i denne sammenhengen regnes som «andre salsdokument».

Opplysninger som er gitt i slike andre salgsdokumenter er ikke forskriftsregulert, til forskjell fra tilstandsrapportene. Loven gir ingen uttømmende liste av hvilke dokumenter som faller innenfor ordlyden, men forarbeidene påpeker at «det for praktiske formål vil være opplysninger i tilstandsrapporten, selgerens egenerklæringsskjema og meglerens salgsoppgave som får virkning for selgerens mangelsansvar».<sup>57</sup> I følge forarbeidene kan det heller ikke utelukkes at også andre typer dokumenter kan være dekket av ordlyden, men det avgjørende er om dokumentet «typisk utarbeides og fremlegges i forbindelse med salg av fast eiendom».<sup>58</sup> Eksempelvis kan dette være om det knytter seg spesielle tinglyste rettigheter til eiendommen eller om spesielle reguleringsforhold. Dette er riktignok dokumenter som til vanlig er inkludert i salgsoppgaven.

Det må antas at både den tradisjonelle boligannonser i avisen, og den mer moderne annonsen i sosiale medier også er å regne som salgsdokumenter ettersom de begge er utarbeidet og fremlagt i forbindelse med salg av eiendom. I forarbeidene tas det til inntekt for at dersom det brukes slike annonser, må disse inntas i prospektet for at det skal kunne legges til grunn at kjøper kjente til innholdet i annonsen.<sup>59</sup>

### 3.3.6 Forholdet mellom tilstandsrapporter og andre salgsdokumenter – særlig om omgåelsesrisiko

Forarbeidene tar også opp mulighetene for omgåelse som følge av den nye reguleringen. En problemstilling som kan gjøre seg gjeldende er hvordan det vil stå seg «hvis opplysninger som regelmessig bare fremgår av en tilstandsrapport, skulle inntas i andre salgsdokumenter for å unngå forskriftskravene til tilstandsrapporter.»<sup>60</sup> Dette vil resultere i at kjøper anses for å

---

<sup>57</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 70

<sup>58</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 70

<sup>59</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 71

<sup>60</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 72

kjenne til de aktuelle forholdene ved eiendommen til tross for at det ikke foreligger en godkjent tilstandsrapport fra selgers side. Departementet hevder at det er lite trolig at en slik omgåelsesproblematikk kommer til å utgjøre noen reell problemstilling. Dersom dette utvikler seg til å bli en praksis fra aktørene på markedet, mener Departementet at domstolene vil finne løsninger som avskjærer dette. Likevel presenterer forarbeidene en mulig løsning på denne tenkte problemstillingen. Tilnærmingen vil i så tilfelle være at «informasjon som typisk bare fremgår av en tilstandsrapport, eller som vanligvis bygger på en undersøkelse fra en bygningssakkyndig, ikke får virkning for mangelsspørsmålet med mindre informasjonen samtidig er inntatt i en godkjent tilstandsrapport.»<sup>61</sup> Dersom det eksempelvis opplyses i boligannonsen om sviktende drenering i fundamenteringen, men ikke i tilstandsrapporten, vil dette være noe kjøper er «aktsomt uvitende» om. Dette legger opp til en tungvint vurdering som må foretas fra domstolenes side, og det kan selvsagt tenkes at dette ikke er noen ideell løsning for å løse slike tvister.

### **3.3.7 Nærmere om tydelighetskravet**

Avhl. § 3-10 første ledd andre punktum oppstiller et tydelighetskrav til dokumentasjonen. Kjøper regnes for å kjenne til forhold ved eiendommen som «går tydeleg fram» og kravet gjelder etter ordlyden for både tilstandsrapporter og andre salsdokument. «For andre salgsdokumenter vil tydelighetskravet i større grad ha selvstendig betydning».<sup>62</sup>

Forskriften § 1-4 oppstiller også et selvstendig tydelighetskrav, som nevnt i punkt 3.3.3. Her fremgår det at tilstandsrapportens innhold skal formidles på en «tydelig og forbrukervennlig måte.» Dette skal forhindre at det gis vage og ufullstendige opplysninger til kjøper.<sup>63</sup>

I forarbeidene uttales det at tydelighetskravet er todelt i den forstand at det skal legges føringer på opplysningenes form og innhold. Formen opplysningene legges fram på er viktig ettersom dokumentasjon ved avhending av fast eiendom ofte kan være omfattende, og kanskje også overveldende for en forbruker, og kanskje spesielt for førstegangskjøpere. Dersom opplysninger i tilstandsrapporten og annen salgsdokumentasjon presenteres på formmessig ryddig måte, kan kjøper i større grad gjøre seg kjent med spesielt viktige opplysninger. Dette

---

<sup>61</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 72

<sup>62</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 89

<sup>63</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 71

kan gjøres ved slike viktige opplysninger står tydelig oppført i egne punkter som står fram i forhold til resten av teksten.<sup>64</sup> Dersom hovedvannledning eller soilrør er mange år på overtid, bør dette komme tydelig fram og ikke stå som en avsluttende bemerkning bakerst i salgsoppgaven.

Kravet til opplysningens innhold er desto viktigere i tydelighetskravet. Dette skal forhindre at det gis opplysninger som forarbeidene omtaler som «nakne». Med dette forstås opplysninger som alene ikke nødvendigvis gir kjøperen noen anvisning på risikoen knyttet til den aktuelle opplysningen. Forarbeidene belyser dette med et godt eksempel. Dersom det av en takstmann opplyses at et vindu er «for lite» gir ikke det nødvendigvis en anvisning for en forbruker på *konsekvensen* av dette. Dersom vindusstørrelsen resulterer i at et rom ikke er godkjent for varig beboelse bør dette også opplyses av takstmannen.<sup>65</sup>

Multimur-dommen kan også tjene som et godt eksempel.<sup>66</sup> Både takstrapporten og salgsoppgaven opplyste om at grunnmuren var oppført i såkalt multimur. For en vanlig forbruker er dette en opplysning som alene har lite informasjon. For bygnings sakkyndige er dette ofte risikofyllt ettersom det ved tett drenering på utsiden er nesten ensbetydende med muggdannelse på innsiden. Som en følge av dette kan tydelighetskravet sies å ha nær sammenheng med kunnskapskravet. Det er, som nevnt over, ikke nok at kjøperen er klar over en omstendighet ved eiendommen, kjøperen må også forstå konsekvensen av omstendigheten.

Tydelighetskravet kan derfor ses på som en «sikkerhetsforanstaltning» mot at det fra selgers side gis vage og ufullstendige opplysninger i dokumenter som igjen vil avskjære kjøper å påberope seg forholdene som mangler. Vurderingsmomentet skal derfor være om opplysningene som gis er tydelige nok til at den alminnelige kjøper skjønner innholdet. «Opplysninger som ikke er egnet til påvirke en gjennomsnittlig kjøpers risikovurdering, skal normalt ikke kunne få betydning for selgerens mangelsansvar.»<sup>67</sup> Som en følge av dette har altså tydelighetskravet i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum en parallell med nytt andre ledd i avhl. § 3-9. Etter denne bestemmelsen har ikke «som den er»-forbehold lenger noen

---

<sup>64</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 71

<sup>65</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 71

<sup>66</sup> RG 2001 s. 56 (Eidsivating)

<sup>67</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 71



virkning ved avhending av fast eiendom i de tilfeller hvor kjøper er forbruker etter avhl. § 1-2 tredje ledd. Det samme gjelder også «atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eignedomen.» Det gjennomgående ved tydelighetskravet slik det nå kommer til uttrykk i avhl. §§ 3-9, 3-10 og forskriften § 1-4 må sies å være at det skal skapes et tydelig skille mellom spesifiserte og uspesifiserte forbehold.

### **3.3.8 Tilgjengelighetskravet**

Det er videre et krav etter avhl. § 3-10 første ledd andre punktum at kjøperen «gitt høve til å setje seg inn i» tilstandsrapporten og andre salgsdokumenter. Dette må forstås som et tilgjengelighetskrav. Forarbeidene utdyper kravets innhold kortfattet. «Kjøperen skal ikke måtte anstrenge seg nevneverdig for å få tak i dokumentasjonen. Helst bør det være mulig å lese eller laste ned dokumentasjonen på eventuelle annonsenettsider, og dokumentene bør ligge fremme på visning.»<sup>68</sup>

### **3.3.9 Avsluttende betraktninger**

Selv om det ikke er noe formelt krav for selger å fremlegge en tilstandsrapport er det nærliggende å forvente at de aller fleste vil benytte seg av dette. Det er nok få selgere som ønsker seg den økte risikoen som følge av at en tilstandsrapport uteblir, ettersom kjøpers adgang til å gjøre mangelskrav gjeldende øker betraktelig. Med en forskrift som regulerer innholdet i slike tilstandsrapporter kan man også forvente at kvaliteten på disse øker. Til tross for dette er det ingen formell forskrift hva angår autorisasjon av bygningssakkyndige, noe som kan være problematisk for utviklingen av rapportenes kvalitet.

Allikevel kan det antas at både selger og kjøper har en interesse av at det utarbeides en tilstandsrapport. For selger kan det antas taksten på eiendommen blir noe lavere som følge av de nye reglene ettersom det nok i større grad vil bli kartlagt i hvilken grad eiendommens tilstand befinner seg i. På den andre siden får selger den gode at tilstandsrapporten i stor grad avskjærer kjøpers mangelskrav for aspekter som er nevnt i en tilstandsrapport. Det er grunn til å tro at kjøperen sitter igjen som vinneren som følge av denne lovendringen. Dette er fordi en tilstandsrapport i stor grad vil avdekke eventuelle feil og mangler ved eiendommen, som igjen fører til et godt informasjonsgrunnlag før kjøperen legger inn bud.

---

<sup>68</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 70

Samtidig som kravet om tydelighet skjerpes, må det også kunne hevdes at det stilles høyere krav til at kjøper setter seg inn i dokumentasjonen som legges fram.

Ordlyden «tydeleg fram» har også et preg av skjønnsmessig vurdering knyttet til seg. Noe av begrunnelsen for lovendringen var at antall boligtvister økte etter at loven fra 1992 ble vedtatt. Skjønnsmessige vurderingstemaer vil som regel være prosessdrivende, og det kan derfor stilles spørsmålstegn rundt lovgivers valg av akkurat denne ordlyden.<sup>69</sup>

Det gjenstår også å se om forskriftens innhold, og lovendringen ellers er detaljert nok til at hensynet bak lovendringen oppnås, nemlig å redusere antall tvister.

### **3.4 Betydningen av kjøperens «synfaring og anna forundersøking»**

#### **3.4.1 Innledende om avhl. § 3-10 andre ledd**

Avhl. § 3-10 andre ledd første punktum slår fast at har kjøper «før avtala vart inngått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga.» Kjøper er altså avskåret fra å gjøre gjeldende som en mangel forhold som han eller hun «burde» ha gjort seg kjent med gjennom en undersøkelse av eiendommen.

#### **3.4.2 Hvilke forhold «burde» kjøperen oppdaget ved undersøkelse av eiendommen?**

I motsetning til ordlyden «måtte kjenne til» i avhl. § 3-10 første ledd, opererer avhl. § 3-10 andre ledd med ordlyden «burde vorte kjent med». Dersom kjøper kun har utvist simpel uaktsomhet i tilknytning til hva som burde blitt oppdaget, vil kjøper fortsatt kunne gjøre en mangel gjeldende.

I forarbeidene blir kravet til hva kjøper «burde» ha oppdaget klargjort; Det må foretas «ei individuell vurdering av kvar kjøpar og kva for føresetnader han hadde for undersøkinga».<sup>70</sup> Når en slik vurdering av aktsomhet skal gjennomføres må det som regel tas utgangspunkt i rolleforventningen til den enkelte kjøper, altså «det krav ein vanlegvis må kunne stille til

---

<sup>69</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 25

<sup>70</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

kjøparar av den aktuelle type eigedom». <sup>71</sup> Mer generelt kan det legges til grunn at ved forbrukerkjøp «kan ein normalt ikkje krevje at ein forbrukarkjøpar undersøker rettsforhold som er registrerte i offentlege registre, t d grunnboka og lausøyreregisteret.» <sup>72</sup> Motsatt vil de de direkte synbare forholdene ved eiendomen anses som noe kjøperen «burde» kjenne til, for eksempel om det er en veirett over eiendommen, eller at huset mangler vinduer. <sup>73</sup>

Det er hevdet i forarbeidene at det skal stilles strengere krav til å undersøke eiendommen etter overtakelse har funnet sted. <sup>74</sup> Dette begrunnes med at det er mer praktisk gjennomførbart å undersøke en eiendom etter den er overtatt. Eksempelvis vil det på en visning av en leilighet i et sentralt strøk ofte være mange mennesker til stede. Dette kom på spissen som følge av en pandemi som i stor grad begrenset den fysiske muligheten for undersøkelse. Her ble ofte videovisning brukt som erstatning for visning. Dette begrenset også kjøpers mulighet til å fysisk undersøke eiendommen.

Ved tilfeller hvor eiendommen skal brukes til et «særleg formål» som nevnt i avhl. § 3-2 andre ledd, må det stilles strengere krav kjøpers undersøkelsesplikt, og spesielt ved kjøp av eiendom hvor bruken skal endres. <sup>75</sup> I forarbeidene uttales det at:

«Det vil såleis spele inn kva slag eigedom det er snakk om, kven partane er, kva eigedomen har vore brukt til eller skal verte nytta til o s b. Skal eigedomen nyttast til eit bestemt føremål av det slaget som er omhandla i § 3-2 fyrste ledd bokstav b, må ein krevje at kjøparen er meir påpasseleg.» <sup>76</sup>

Som en følge av at kjøperens forutsetninger tilsynelatende må legges til grunn ved undersøkelsen, kan det virke som at kjøper ofte kan være tjent med å gjennomføre en lite grundig befaring av eiendommen. Dette illustreres i LA-1996-00085 (Agder) hvor opplysningsplikten var forsømt som følge av et en ufaglært selger selv hadde oppført deler av eiendom uten at dette var opplyst for kjøper. At kjøperen ikke hadde synfart eiendommen

---

<sup>71</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>72</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>73</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>74</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>75</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>76</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

med sakkyndig kunne ikke kjøperen bebreides for. Lagmannsretten uttaler at: «Det er således den faktiske undersøkelse som har funnet sted, som må legges til grunn for hva Rosenberg (kjøperen, egen anm.) kjente til, eller burde kjenne til, om eiendommens beskaffenhet.» Forarbeidene legger også samme synspunkt til grunn. «Så lenge seljaren ikkje har oppmoda til undersøking, er det opp til kjøparen kva for undersøkingar han eller ho vil gjere, og det er berre omstende kjøparen burde vorte kjent med ved den form for undersøking som faktisk har skjedd, som tel med». <sup>77</sup> På den andre siden har også selgeren, som sitatet foran viser, en rett til å oppfordre kjøperen til og gjennomføre en undersøkelse av eiendommen. Dette er en viktig skranke for kjøpers mulighet til å gjennomføre en overfladisk befarings. Rekkevidden og virkningen av denne retten blir behandlet under.

### **3.4.3 Betydningen av selgers «oppmoding ... om undersøking»**

Det neste spørsmålet er i hvilken grad selgers oppfordring til undersøkelse av eiendommen forut for avtaleinngåelsen påvirker kjøpers undersøkelsesplikt.

En selger kan fremsette en generell oppfordring overfor kjøper, men han kan også oppfordre kjøper til å undersøke mer spesielle forhold ved eiendommen. <sup>78</sup> Dette vil, ifølge Bergsåker, resultere i at kravene til hva kjøper «burde» ha oppdaget om de spesielle forholdene skjerpes noe, mens kravene til undersøkelse av øvrige omstendigheter ved eiendom myknes noe. <sup>79</sup> Anderssen ser ut til å ha et annet syn på dette: «Det kan neppe være riktig. Snarere blir kjøpers undersøkelsesplikt skjerpet for de forholdene selger særlig har fremhevet.» <sup>80</sup> Løsningen vil uansett bero på hva kjøper «burde» ha oppdaget ved undersøkelse, ikke hva som «kunne» ha blitt oppdaget. Det er viktig å understreke at den retten selgeren har til å ensidig pålegge kjøper å gjennomføre en undersøkelse av eiendommen, kun er en rett i den forstand at kjøper risikerer å være avskåret fra å rette mangelskrav knyttet til forhold som «burde» vært oppdaget ved en befarings.

Også ved oppfordringer til undersøkelse fra selgers side finnes det begrensninger. Ifølge forarbeidene kan selgeren kun oppfordre til en befarings «som etter skikk og bruk er ei normal

---

<sup>77</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>78</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>79</sup> Bergsåker, 2013, s. 361-362

<sup>80</sup> Anderssen, 2008, s. 209

undersøking på stadiet før avtale vert inngått.»<sup>81</sup> Skjæringspunktet synes etter forarbeidene å være hvor selger krever at det skal gjennomføres en komplisert og kostbar undersøkelse. Hvis en slik omfattende undersøkelse skal gjennomføres, skal dette være på bakgrunn av en gjensidig avtale og ikke som en ensidig oppfordring fra selgeren.<sup>82</sup> I mange tilfeller kan det tenkes at mangler først avdekkes i etterkant av overtakelsen. Når kjøper eksempelvis river kledning eller panel, kan feil gjøre seg gjeldende. Det er lite tenkelig at selger kan få gjennomslag for at dette burde ha vært oppdaget ved undersøkelsen, med mindre selgeren med rette ga en særskilt oppfordring om dette.

Dernest kan det være et spørsmål om i hvilken grad selger kan kreve at kjøper benytter seg av bistand fra bygningssakkyndige ved undersøkelse av eiendommen. Forarbeidene avskjærer i utgangspunktet selger fra å kunne fremme et slikt krav, spesielt der kjøper er forbruker.<sup>83</sup> Som nevnt over, vil det for vurderingen av hvilke forhold som «burde» bli oppdaget av kjøper tas utgangspunkt i den undersøkelsen som faktisk ble gjennomført. Følgelig vil utgangspunktet være det samme i tilfeller hvor kjøper har latt seg bistå av fagkyndig personell. Da vil vurderingen ha utgangspunkt i hva den fagkyndige «burde» ha oppdaget.

På dette området spriker rettspraksis noe. I Rt. 2002 s. 1425 (Bukkebo-dommen) var det i et takstskjema krysset av for betydelige og synlige lekkasjer og fuktskader, og videre at det var antatt at dette skyldtes feil med dreneringens konstruksjon. Høyesterett ga på dette punktet ikke kjøperne medhold. Førstvoterende uttaler at: «I salgsdokumentene var det i alle fall opplyst om en feil som gav grunn til bekymring, og kjøperne hadde fått en rekke oppfordringer til å foreta nærmere undersøkelser med hjelp av sakkyndige.»<sup>84</sup> Og videre: «Det er ubestridt at slike undersøkelser ville klarlagt årsaken til vanninntrengningen, og dermed også hva utbedring ville koste. Når kjøperne likevel ikke innhentet tilstandsrapport eller liknende, og heller ikke tok noe forbehold da de inngikk avtalen, må de selv bære risikoen for at feilene viste seg å være en del mer omfattende enn de hadde antatt.»<sup>85</sup>

---

<sup>81</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>82</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>83</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>84</sup> S. 1430 i dommen.

<sup>85</sup> S. 1430 i dommen.

Underrettspraksis kan også være illustrerende for problemstillingen. I saken LA-1997-01626 (Agder) var det flere avvik mangler ved en eiendom som kjøperen ikke oppdaget på befaringen. Etter lagmannsrettens skjønn var dette momenter som enkelt ville blitt avdekket ved en «normal» undersøkelse, og i alle fall dersom kjøper hadde benyttet seg av fagkyndig bistand. Lagmannsretten påpeker at: «Kjøperne har således unnlatt å etterkomme undersøkelsesoppfordringen og må betraktes som for egen risiko å ha valgt å holde seg uvitende om eiendommens tekniske stand.»<sup>86</sup>

Motsatt utgangspunkt er lagt til grunn av Lagmannsretten i LB-2001-03006 (Borgarting). En eiendom ble i taksten beskrevet som en «stor og flott eiendom, som er meget godt vedlikeholdt innvendig og utvendig.» Kjøperne fant etter overtakelse store kvalitetsmessige mangler som fukt i grunnmur, lekkasjer fra terrasse, garasjeglulv og bad. Kjøperne hadde i salgsoppgaven blitt oppfordret til å befare eiendommen med sakkyndig. Om dette nevnes det: «Lagmannsretten vil ikke legge særlig vekt på dette.» Rettens begrunnelse var at det var lite som skulle tilsi at behovet for sakkyndig bistand var nødvendig, og videre at oppfordring var av en generell karakter.

Spørsmålet blir således om slike generelle oppfordringer om befaring av eiendommen i samråd med sakkyndig alltid blir tillagt vekt. Hvis dette hadde vært tilfellet ville selger i stor grad avskjære kjøpers mulighet til å gjøre en mangel gjeldende, under den begrunnelse at kjøperen ikke lot seg bistå av fagperson. Resultatet hadde blitt en praksis hvor boligkjøpere i altfor stor grad er avhengig av eksternt, profesjonell hjelp. Dette er lite ønskelig. Bergsåker legger til grunn at en generell og rutinemessig oppfordring om undersøkelse ved bruk av fagkyndig «neppe vil ha noen betydning i forhold til § 3-10 andre ledd.»<sup>87</sup>

En generell oppfordring ble tillagt vekt LA-1997-02336 (Agder). Her ble det lagt til grunn at flere synlige mangler burde blitt oppdaget ved en normal undersøkelse av eiendommen.

Motsatt ble utfallet i LB-2001-03006 (Borgarting), hvor eiendommen var beskrevet som «meget godt vedlikeholdt innvendig og utvendig.» En generell oppfordring om å befare

---

<sup>86</sup> Se også LA-2003-17417 (Agder) hvor kjøperen også burde ha fått klare indikasjoner på at eiendommen ikke var ordentlig drenert.

<sup>87</sup> Bergsåker, 2013, s. 366

eiendommen med sakkyndig forelås, men ble ikke vektlagt av Lagmannsretten grunnet omstendighetene som forelås og opplysninger om eiendommen.<sup>88</sup>

Disse sakene kan illustrere at i de tilfellene hvor feilene «burde» ha blitt oppdaget av en aktsom kjøper, kan det tenkes at den generelle oppfordringen om å befare eiendommen med en sakkyndig bør tillegges vekt. I de tilfellene hvor eiendommen opplyses å være i god stand, og det ved kjøpers undersøkelse ikke er noen påfallende feil, bør den generelle oppfordringen fra selgers side tillegges lite vekt. Isolert sett kan det derfor antas en slik oppfordring har liten betydning for utfallet i saken. Det handler i stor grad altså om hvilken undersøkelse som rent faktisk ble gjennomført, og i hvilken grad kjøperen «burde» ha oppdaget avvikene.

I Rt. 2002 s. 1425 (Bukkebo-dommen) opplyses det at salgsoppgaven på to steder anmoder potensielle kjøpere om å befare eiendommen nøye, og gjerne med en sakkyndig. Denne generelle oppfordringen ble spesifisert i takstrappporten.<sup>89</sup> Denne spesifiseringen skulle ha gitt kjøperne et godt initiativ til å undersøke nærmere. Kjøperne fikk derfor ikke medhold i sitt mangelskrav. Dette illustrerer at dersom en oppfordring om befaring med sakkyndig er spesifisert nok, vil den kunne få betydning for hva kjøper «burde» ha oppdaget. Således kan dette ses på som en parallell til «tydelighetskravet» i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, og dermed også til nytt andre ledd i avhl. § 3-9 andre ledd.

#### **3.4.4 Når har forbrukeren «rimelig grunn» til å la være å følge en oppfordring om undersøkelse?**

Spørsmålet om hvilke forhold kjøperen burde ha blitt kjent med, knytter seg til to ulike situasjoner: Den ene er at kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, den andre er at kjøperen har unnlatt å undersøke eiendommen på tross av oppfordring fra selgeren. Imidlertid følger det av avhl. § 3-10 andre ledd første punktum at kjøperen - på tross av manglende undersøkelse - kan gjøre en omstendighet gjeldende som mangel dersom han hadde «rimelig grunn» til å la være å følge selgerens oppfordring. Spørsmålet er når en slik «rimelig grunn» kan anses for å foreligge.

---

<sup>88</sup> Se også LB-1997-02336 (Borgarting) hvor generell oppfordring ikke ble vektlagt

<sup>89</sup> S. 1430 i dommen.

Med støtte i forarbeidene kan det legges til grunn at kjøperen ikke er avskåret fra å gjøre feil og mangler gjeldende i de tilfeller hvor kjøper hadde grunn til å stole på selgers sakkunnskaper.<sup>90</sup> RG 1999 s. 1476 (Borgarting) kan være illustrerende. I saken ble kjøpers undersøkelsesplikt ansett for å være tilstrekkelig da selger hadde stolt på at førsteetasjen ved en eiendom kunne benyttes som kontorlokaler. Dette ble også støttet opp av salgsdokumenter gjennom utskrift fra grunnboken, reguleringskart og uttalelser fra plan- og bygningsetaten. Dette viste seg å være uriktig. Retten uttaler følgende: «Selv om kjøper har en undersøkelsesplikt, er det etter lagmannsrettens oppfatning urimelig å kreve at den omfatter kontroll av klare opplysninger gitt av selger, når det ikke foreligger tydelige indikasjoner på at disse er uriktige.»<sup>91</sup>

Dette utgangspunktet må følgelig nyanseres noe. Bergsåker tar til orde for at dersom kjøper ved en undersøkelse oppdager feil eller mangler som i sin natur burde være alarmerende, bør dette medføre nærmere undersøkelser fra selgers side. Det er lite tenkelig at kjøper kan slå seg til ro med bagatelliserende uttalelser fra selgeren vedrørende oppdagede feil og mangler.<sup>92</sup> Hvis det er mugg oppover veggene i kjelleren og selger hevder at dette enkelt kan vaskes bort, burde alarmklokken ha ringt hos kjøperen. Selv om det i utgangspunktet ikke kan kreves at kjøper benytter seg av sakkyndig ved undersøkelse av eiendommen, uttaler forarbeidene at «Såleis må ein svært urøynd kjøpar vere ekstra varsam, og heller syte for å få hjelp av meir kunnige.»<sup>93</sup> Kjøper har derfor også et ansvar om være bevisst på sin eventuelt manglende kunnskap om byggetekniske aspekter. Videre er det slik at dersom en kjøper besitter særlig byggeteknisk kunnskap skjerpes kravene noe i forhold til hva som «burde» ha blitt oppdaget.<sup>94</sup> Dette gjelder med den begrensningen at det må ses hen til i hvilken grad kjøperen ble oppfordret til å gjennomføre en undersøkelse av eiendommen.

I LG-1996-02029 (Gulating) kommer denne problemstillingen på spissen. I denne saken, som gjaldt et mangelskrav ved kjøp av fast eiendom, hadde kjøperen som var bygningsingeniør befart eiendommen tre ganger før avtale om kjøp fant sted. Det var opplyst at eiendommen

---

<sup>90</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 94

<sup>91</sup> Se også LG-1999-00434 og LB-2002-01139 hvor samme synspunkt legges til grunn.

<sup>92</sup> Bergsåker, 2013, s. 364

<sup>93</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>94</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95



var i meget god stand. Selger hadde forut for ankeforhandlingene engasjert en annen bygningsingeniør som uttalte at det var flere synlige tegn til fuktskader og at man «skulle derfor tro at en alminnelig aktsom kjøper – i det minste – burde ha stilt spørsmål ved den antagelse at registrert fuktskade på parkett skulle skyldes tidligere vannskade på vaskerom.» Kjøperen hadde poengtert at det var svikt i gulvet i tilknytning til et våtrom. Dette ble utarbeidet av selger og kostnadene ble delt. Det viste seg at fuktskadene var mye mer omfattende enn antatt, noe selger var klar over, men ikke hadde opplyst hverken megler eller kjøper om. Lagmannsretten aksepterte ikke premisset til den sakkyndige bygningsingeniøren og uttalte at de: «kan ikke se at det er grunnlag for å hevde at Mathiassen har forsømt sin undersøkelsesplikt. Selv om han var bygningsingeniør måtte han kunne stole på at de opplysninger han fikk hos megler og Jordal var korrekte.» Saken illustrerer også at selgers opplysningsplikt ofte viser seg å tillegges større vekt enn kjøperens undersøkelsesplikt.

«Det samme gjelder dersom undersøkelsen eller en fullstendig undersøkelse vil medføre urimelig kostnad eller tidsspille på grunn av avstander eller andre forhold.»<sup>95</sup> Dersom en slik «rimeleg grunn» fra kjøpers side foreligger, «skal han vurderes på samme måte som om selger aldri hadde gitt noen oppfordring om undersøkelse. Bare de forhold han ellers kjente eller måtte kjenne til, jf. første ledd, kommer ham da til ugunst.»<sup>96</sup>

### **3.4.5 Reservasjonen for grov uaktsomhet mv. fra selgers side**

Av avhl. § 3-10 andre ledd siste punktum følger en ytterligere reservasjon: Etter denne bestemmelsen gjelder aldri avhl. § 3-10 andre ledd første punktum i de tilfellene hvor selger «har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.» Bestemmelsen forstås på samme måte som kjl. § 20 andre ledd siste komma.<sup>97</sup> Eksempelvis vil selgers bevisste tilbakeholdelse av informasjon være dekket av denne bestemmelsen. Det kreves også årsakssammenheng mellom det svikaktige forholdet på selgerens side og den påståtte mangelen.<sup>98</sup> Unntaket har begrenset egenverdi ettersom avhl. § 3-10 tredje ledd om selgers opplysningsplikt etter § 3-7 i stor grad vil konsumere disse tilfellene. Bestemmelsen er likevel tatt med «for å gjere det klart at andre ledd fyrste punktum aldri vil gjelde der seljaren har

---

<sup>95</sup> Anderssen, 2008, s. 213

<sup>96</sup> Anderssen, 2008, s. 213

<sup>97</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

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

vore grovt aktlaus uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru, anten dette er ved å ha forsømt opplysningsplikta eller ikkje.»<sup>99</sup>

Bestemmelsen i avhl. § 3-10 tredje ledd legger til grunn at reglene som fremgår av avhl. § 3-10 første og andre ledd ikke utgjør noen innskrenkning i selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Dette kommer også klart fram i forarbeidene. Her uttales det:

«I § 3-10 tredje ledd er forholdet til § 3-7 om selgerens opplysningsplikt regulert.

Bestemmelsen innebærer at selgerens opplysningsplikt, så langt den rekker, vil gå foran kjøperens 'forundersøkelsesplikt' etter § 3-10 første og andre ledd, jf. Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 95».<sup>100</sup>

Dersom vilkårene i avhl. § 3-7 er oppfylt, kan kjøperen gjøre en mangel gjeldende overfor selger til tross for at kjøperen burde ha oppdaget dette ved undersøkelsen av eiendommen. Det samme gjelder også der kjøper uten rimelig grunn avsto fra å foreta noen undersøkelse av eiendommen.

Et annet viktig spørsmål som i denne forbindelse kan gjøre seg gjeldende er hva utfallet blir der hvor kjøper hadde positiv kunnskap om det negative forholdet ved eiendommen. Kan kjøper da med loven i hånd gjøre et mangelskrav gjeldende, under den begrunnelse at selger har gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7?

Om dette spørsmålet gir forarbeidene til en viss grad veiledning. Det uttales i den forbindelse at: «Har kjøparen på avtaletida faktisk kjent til det omstendet som så vert gjort gjeldande som mangel, er det i og for seg aldri grunn til å la lova hjelpe denne kjøparen».<sup>101</sup> Men, likevel er det fortsatt slik at bestemmelsen i avhl. § 3-10 tredje ledd «i seg sjølv utelukke at seljaren må svare for mangel» etter avhl. § 3-7.<sup>102</sup> «Men dette gjeld som nemnt berre dersom seljaren visste eller måtte vite om det aktuelle omstendet, og – noko som praktisk sett er ei viktig avgrensing her – kjøparen hadde grunn til å rekne med å få opplysninga, samstundes som ein

---

<sup>99</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>100</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 17. Dette illustreres også i eksempelvis LE-2000-958 (Eidsivating).

<sup>101</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>102</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

må kunne gå ut i frå at det verka inn på avtala at opplysninga ikkje vart gitt».<sup>103</sup> Som en følge av dette vil det i praksis være vanskelig å komme fram til at de to sistnevnte vilkårene i avhl. § 3-7 er oppfylt.

I teorien er Bergsåker tilsynelatende liberal på dette spørsmålet. Han åpner for at selv om kjøperen kjente til den negative omstendigheten ved eiendommen «kan han likevel påberope at det foreligger mangel etter regelen i § 3-7»<sup>104</sup> Benestad Anderssen er på sin side noe restriktiv i hvordan dette spørsmålet skal løses. «Når kjøper er fullt opplyst om de faktiske forholdene, vil selgers tilbakehold av relevante opplysninger verken ha betydning for kjøpers kjøpsbeslutning eller avtalen. Inngår kjøper avtale vitende om omstendighetene, kan han ikke beklage seg i ettertid.»<sup>105</sup> Både forarbeidene og reelle hensyn taler for at kjøper i disse tilfellene skal være avskåret fra å gjøre en mangel gjeldende overfor selger. I alle tilfeller gjelder regelen i avhl. § 3-10 tredje ledd kun så langt bestemmelsen i avhl. § 3-7 rekker.<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>104</sup> Bergsåker, 2013, s. 371

<sup>105</sup> Anderssen, 2008, s. 214-215

<sup>106</sup> Bergsåker, 2013, s. 371

## 4 Forholdet til selgerens opplysningsplikt

### 4.1 Innledende om selgers opplysningsplikt

Det følger av avhl. § 3-10 tredje ledd at selgers opplysningsplikt alltid vil gå foran kjøpers undersøkelsesplikt.<sup>107</sup> Bestemmelsen er viktig fordi det i stor grad tegner opp rammene for balansen mellom kjøpers undersøkelsesplikt og selgers opplysningsplikt.

Bestemmelsene i avhl. § 3-7 om manglende opplysninger og avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger regulerer selgerens ansvar for opplysningssvikt ved salg av fast eiendom. Reglene er preseptoriske i den forstand at de er ufravikelige ved salg til forbruker som nevnt i avhl. § 1-2 andre ledd. Utenfor forbrukerkjøp kan det også nevnes at bestemmelsene gjelder tilsvarende ved salg av eiendom med det generelle forbeholdet «som den er» etter avhl. § 3-9, jf. § 3-9 første ledd første punktum.

I forarbeidene uttaler Departementet at de «ser seljaren si opplysningsplikt som svært sentral ved avhending av fast eiendom.»<sup>108</sup> Denne uttalelsen må, i følge Benestad Anderssen, ses i lys av at avhl. § 3-7 «bygger på den generelle kontraktsrettslige standard om lojalitet i kontraktsforhold.»<sup>109</sup> Det bemerkes også i forarbeidene mer generelt at selgeren «bør nemleg generelt ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsagte.»<sup>110</sup> Dette understreker viktigheten av selgers opplysningsplikt, og må forstås som at opplysningssvikt fort kan føre til eiendommen har en mangel.

Det er også slik at bestemmelsene i avhl. §§ 3-7 og 3-8 har en nær sammenheng med hverandre og overgangen mellom dem kan være glidende. Dette begrunnes med at: «når seljaren seier noko uriktig, så har han eller ho samstundes late vere å gi opplysning om korleis det egentleg er.»<sup>111</sup> Dette blir også poengert i Rt. 2001 s. 369 (Takstmanns-dommen). Dommen er avsagt i dissens 4-1, hvor dommer Utgård dissenterer ved tolkningen av et identifikasjonsspørsmål. I dommen uttales det på side 374 av førstvoterende som tilhørte

---

<sup>107</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>108</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 95

<sup>109</sup> Anderssen, 2008, s. 143

<sup>110</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 96

<sup>111</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 96

flertallet at: «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.»

## **4.2 Nærmere om selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 jf. § 3-10 tredje ledd.**

### **4.2.1 Innledende om avhl. § 3-7**

I dette underkapittelet skal innholdet i selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 jf. § 3-10 tredje ledd utdypes nærmere. I forarbeidene uttales det følgende: «Lovens § 3-7 pålegger selgeren en plikt til å sørge for at kjøperen får visse opplysninger om eiendommen. Dersom slike opplysninger ikke blir gitt, skal eiendommen regnes som mangelfull på det aktuelle punktet. Om dette heter det i forarbeidene at man må legge til grunn som eiendommens avtalte tilstand den tilstanden kjøperen hadde grunn til å regne med på bakgrunn av at selgeren var taus.»<sup>112</sup> Det påpekes i den forbindelse at selv om kjøper burde ha oppdaget en feil ved eiendommen etter undersøkelse som nevnt i avhl. § 3-10, vil ikke kjøper nødvendigvis tape retten til å gjøre mangelen gjeldende dersom vilkårene i avhl. § 3-7 er oppfylt. Bestemmelsen har som formål å oppfordre selger til i størst mulig grad opplyse kjøperen om alle omstendigheter ved eiendommen. Dette skal sikre at kjøperen gjennomfører et eventuelt kjøp på best mulig informasjonsgrunnlag.

Avhl. § 3-7 er i stor grad tuftet på mønsteret i kjøpsloven §§ 18 første ledd og 19 første ledd bokstav b. Samme utforming finner man også i håndverkertjenesteloven § 19.<sup>113</sup> Det bemerkes i denne forbindelse at de to sistnevnte bestemmelser er avgrenset til «vesentlige forhold». Et slikt vesentlighetskrav stilles ikke etter avhl. § 3-7. Bakgrunnen for dette var at det kunne i verste fall oppfattes som en for sterk avgrensning, som kunne lede til at tilsynelatende trivielle opplysninger ble utelatt. Det går ikke uten videre at de samme opplysningene regnes som trivielle for kjøperen.<sup>114</sup>

Bestemmelsen i avhl. § 3-7 stiller etter sin ordlyd opp fem vilkår for at eiendommen skal regnes for å ha en mangel. For det første må det foreligge et «omstende» ved eiendommen. Denne omstendigheten må være noe selgeren «kjente eller måtte kjenne til» og kjøperen «hadde grunn til å rekne med å få» denne opplysningen, men som uteble fra selgers side. Til

---

<sup>112</sup> Prop.44 L (2018–2019) s. 17. Det henvises her til Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 88.

<sup>113</sup> Lov 16. Juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere [håndverkertjenesteloven]

<sup>114</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89

slutt er det også et vilkår om kausalitet ved at uteblivelsen av opplysningen må ha «verka inn på avtala.»

#### 4.2.2 Hva regnes som omstendigheter ved eiendommen?

Det neste spørsmålet blir derfor å undersøke hva som kan regnes som et «omstende ved eiendommen». Ordlyden som brukes er relativt nøytral, noe som indikerer at den favner vidt, og skal også forstås på samme måte som «noko» i avhl. § 3-10 første ledd.<sup>115</sup> «Departementet har valt ordet «omstende» nettopp for å unngå at nokon med urette oppfattar ei meir spesifisert opprekning som ei avgrensing med omsyn til kva for opplysningar seljarens plikt gjeld.»<sup>116</sup>

Et naturlig utgangspunkt er at ordlyden omfatter de tilfeller hvor selgeren unnlater å opplyse om «negative bygningsmessige forhold ved eiendommen.»<sup>117</sup> Dette kan eksempelvis være at det er fukt i grunnmuren, sprukket fundamentering, at vinduer er punkterte, råteskader i konstruksjonen, eller at sikringer til stadighet går. Benestad Anderssen hevder at det er «ikke en forutsetning at selger kjenner den bakenforliggende årsaken til omstendighetene. Det kan foreligge mangel selv om han kun er kjent med symptomene.»<sup>118</sup> Bergsåker og Benestad Anderssen trekker også fram at eksempelvis dårlig vanntrykk og dårlig vannkvalitet er å regne som et «omstende».<sup>119</sup>

Omstendigheter forstås også som hvordan eiendommen skal driftes. «Bruksmåte, nødvendige åtgjerder og vedlikehald m.m vil nemleg også vere «omstede» som seljaren kan ha plikt til å gi opplysning om.»<sup>120</sup> Omstendigheter som «tilhøvet til naboar» også kan være dekket av avhl. § 3-7.<sup>121</sup> Offentlige rådighetsinnskrenkninger kan også være å regne som et «omstende». Dette følger av avhl. § 4-18: Dersom det hefter «offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på egedomen, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande.»

---

<sup>115</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 93 og Bergsåker, 2013, s. 359

<sup>116</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 88-89

<sup>117</sup> Anderssen, 2008, s. 145

<sup>118</sup> Anderssen, 2008, s. 145 med henvisning til LG-2005-066135 (Gulating).

<sup>119</sup> Bergsåker, 2013, s. 244 og Anderssen, 2008, s. 145

<sup>120</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 88

<sup>121</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89

Standpunktet er også uttrykt i forarbeidene, og er også fulgt opp av Høyesterett.<sup>122</sup> Når det kommer til spørsmål om offentligrettslige reguleringer som berører eiendommen, har eiendomsmeglere også en selvstendig opplysningsplikt etter eiendomsmeglerloven § 6-7.<sup>123</sup>

Som dette illustrerer, favner ordlyden «omstende ved egedomen» bredt og eksemplene som er gitt er på ingen måte uttømmende, men er heller ment til å være illustrerende. Således blir også ordlyden «ved egedomen» noe upresis. Benestad Anderssen fremholder at: «Mer nøyaktig er det å si at selger skal opplyse om *omstendigheter som påvirker (bruken av) eiendommen.*»<sup>124</sup> Det begrenses etter Benestad Anderssens syn mot «rene hypoteser, usikre formodninger og mistanker», men «dette likevel ingen klar og unntaksfri regel.»<sup>125</sup>

Det bemerkes avslutningsvis at selv om ordlyden ikke inneholder det samme kvalifikasjonskravet «vesentlige forhold» som kjl. § 19 første ledd bokstav b og hvtjl. § 19, vil resultatet i stor grad bli det samme «i og med at same avgrensinga langt på veg vil ligge i at opplysningsplikta berre gjeld «opplysningar som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få».<sup>126</sup>

#### **4.2.3 Vilkår knyttet til selgers kunnskap**

I tillegg til at det må foreligge en omstendighet ved eiendommen, oppstiller også bestemmelsen et vilkår om kunnskap på selgers hånd. Vilkåret svarer til tilsvarende ordlyd i avhl. § 3-10 første ledd første punktum. Selger har derfor kun opplysningsplikt om omstendigheter vedkommende «kjente eller måtte kjenne til». Det nærmere innholdet i kunnskapskravet er behandlet over i punkt 3.2.

I forbindelse med dette kan det bemerkes at selgers kunnskapskrav ofte må forstås strengere enn kjøpers. Dette begrunnes i forarbeidene med at: «seljaren i dei fleste høve vil ha vesentleg betre føresetnader for å vere kjent med egedomen enn det ein kjøpar har.» Og vidare at:

---

<sup>122</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 88 og HR-2022-418-A (avsnitt 55)

<sup>123</sup> Lov 29. Juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (Eiendomsmeglingsloven).

<sup>124</sup> Anderssen, *Mangler ved omsetning av boliger*, 2016, s. 360

<sup>125</sup> Anderssen, 2008, s. 145

<sup>126</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89. Se også LB-2014-032177 (Borgarting) hvor dette illustreres.

«denne plikta bør slå igjennom overfor kjøparen si plikt til forundersøking.»<sup>127</sup> Rt. 2002 s. 696 (NEBB-dommen) på side 702 uttales følgende om kunnskapskravet:

«I forarbeidene, Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 89, sies det at 'Meininga er at det ikkje må liggje føre noka rimeleg grunn for å vere uvitande'. Mangel kan altså foreligge 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 kjent til det».<sup>128</sup>

Det finnes også elementer som kan tenkes å lempe på selgers kunnskapskrav. Bergsåker eksemplifiserer dette med at selger over lengre tid har leid ut eiendommen, boligen er solgt på tvangsauksjon. Det samme kan også tenkes å gjelde hvor en enke selger huset som ektemannen i stor grad har vedlikeholdt.<sup>129</sup>

#### **4.2.4 Hvilke opplysninger kan kjøperen regne med å få?**

Det er ikke nok at det foreligger en omstendighet ved eiendommen. Det må være en omstendighet «kjøparen hadde grunn til å rekne med å få.» jf. § 3-7 første punktum. Forarbeidene uttaler at dette er «opplysningar som det i seg sjølv vil ha ein del å seie for kjøparen å få.»<sup>130</sup> Dette gir i seg selv begrenset informasjon, men kan forstås som at kjøper har grunn til å få opplysninger om omstendigheter som kjøpere flest vil oppfatte som negative. Det kan nok også hevdes at kjøper har større grad kan regne med å få opplysninger om alvorlige byggetekniskeforhold ved eiendommen som at taket er lekk, eller fundamentet har sprukket. Forarbeidene presiserer riktignok at en rekke opplysninger for selger kan virke trivielle, som eksempelvis bruksmåte av visse tilbehør på eiendommen, men at «det isolert sett kan ha mykje å seie for kjøparen å få opplysninga.»<sup>131</sup>

Eksempelvis kan selvbygging og egenarbeid på eiendommen være en omstendighet kjøper kunne regne med å få. Ved slike tilfeller hevder Benestad Anderssen og Bergsåker at dette til en viss grad kan utløse selgers opplysningsplikt, men at løsningen beror på en

---

<sup>127</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 40

<sup>128</sup> Dommen i Rt. 2002 s. 696 er avsagt i dissens 3-2, og mindretallet var uenige i et spørsmål om foreldelse.

<sup>129</sup> Bergsåker, 2013, s. 254-255.

<sup>130</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89

<sup>131</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89



helhetsvurdering av tilfellet.<sup>132</sup> Bergsåker fremhever at det i disse tilfellene klart må begrenses mot arbeid det er helt normalt at en ufaglært utfører.<sup>133</sup> Benestad Anderssen trekker fram at selger bør ha opplysningsplikt i de tilfellene det er utført arbeider hvor de stilles formelle krav til fagkyndighet, slik som det eksempelvis er for elektrikere. Dersom selger selv er autorisert elektriker, vil nok ikke vedkommende måtte opplyse om arbeidene som er gjort.<sup>134</sup> Denne problemstillingen kom på spissen i Rt. 2010 s. 710. I saken hadde selger sammen med sin «faglærte» medhjelper utført nokså omfattende bygningsmessige arbeid et loft. Det viste seg at taket ikke var tett som følge av dette. I avsnitt 35 uttales det «Lagmannsretten mente videre at selgeren hadde gitt villedende opplysninger om et sentralt forhold når det i egenerklæringsskjemaet var opplyst at en del bygningsmessige arbeider – blant annet oppgraderingen av loftet – var gjort av eiers mann med hjelp av "faglært person". Medhjelperen var møbelsnekker og hadde først og fremst arbeidet med kjøkkenmontering.»

På den andre siden åpner forarbeidene for tilfeller hvor kjøper *ikke* kan regne med å få opplysning om en omstendighet ved eiendommen. «Men kjøperen har ikkje grunn til å rekne med å få opplysningar som seljaren med god grunn kan gå ut i frå allereie er kjente»<sup>135</sup> Med andre ord vil ikke selger måtte opplyse om forhold som vedkommende vet at kjøper kjenner til. Det samme må antas å gjelde om tidligere skader som selger med god grunn trodde var tilfredsstillende utbedret.<sup>136</sup> Allikevel bør selger «generelt ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsagte.»<sup>137</sup> I utstrekning av dette kan det være nyttig å trekke fram en uttalelse gitt i Rt. 2011 s. 1768. Saken gjaldt spørsmål om reklamasjonsfrist ved heving av kjøp på tre aksjeleiligheter. Førstvoterende uttaler i avsnitt 61 at: «De omstendigheter det må opplyses om etter § 3-7 omfatter utvilsomt vesentlig mer enn forhold som i relasjon til § 3-9 kan anses som en relevant mangel om de ikke blir opplyst om.» Dette illustrerer i så måte omfanget av selgers opplysningsplikt. Selger er ikke begrenset til å informere om forhold som etter omstendighetene kunne medføre at eiendommen er i «vesentleg ringare» stand enn det kjøper kunne forvente.<sup>138</sup>

---

<sup>132</sup> Bergsåker, 2013, s. 247 og Anderssen, 2008, s. 147-148

<sup>133</sup> Bergsåker, 2013, s. 247

<sup>134</sup> Anderssen, 2008, s. 147

<sup>135</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89

<sup>136</sup> Jf. Rt. 2007 s. 1587 (Avvisningsrett) avsnitt 44, se også Bergsåker, 2013, s. 250 og Anderssen, 2008, s. 146.

<sup>137</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 96

<sup>138</sup> For en nærmere fremstilling av dette vilkåret, se Anderssen, 2008, s. 157-159.

Helt elementært vedlikeholdsbehov kan også tenkes å falle utenfor. Dette ville medført at selger i realiteten har veiledningsplikt om et fremtidig vedlikehold av eiendommen.

Det kan det også et spørsmål om boligen tidligere har vært bebodd av personer med en gitt religiøs bakgrunn, politisk syn eller etnisitet. Etter Benestad Anderssens syn er det fullt mulig at dette er et «omstende» i lovens forstand, og at enkelte kjøpere anser dette som nyttig informasjon. Men, slik han ser vil dette være omstendigheter som kjøperen ikke hadde grunn til å regne med og få.<sup>139</sup> Dette synspunktet deler også Bergsåker.<sup>140</sup> Reelle hensyn taler også klart for en slik forståelse av ordlyden.

Avslutningsvis kan det være spørsmål om eiendommens historie, som en tragisk eller alvorlig handling på eiendommen. Om selger skal opplyse om at det er begått slike handlinger i huset reiser, i følge Bergsåker, «et vanskelig spørsmål om grensedragningen mellom opplysningsplikt og vanlig diskresjon, eller andre sider av vanlig folkeskikk.» Men, Bergsåker hevder at dette kan utløse selgers opplysningsplikt.<sup>141</sup> Benestad Anderssen hevder derimot at dette er å strekke begrepet for langt.<sup>142</sup> Denne problemstillingen kan illustreres ved LB-2010-53470 (Borgarting) hvor det på eiendommen var begått et trippeldrap noen år før kjøperen overtok. Dette var etter rettens syn en omstendighet som kjøper burde regne med å få. Ved slike tilfeller kan det bemerkes at det er en vanlig praksis i meglerbransjen at slike opplysninger gis. Dette blir også bemerket av sakkyndig vitne i dommen.

#### **4.2.5 Krav om innvirkning**

Det utledes også et vilkår om innvirkning etter ordlyden i avhl. § 3-7 andre punktum. Den manglende opplysningen om en omstendighet ved eiendommen må en kunne «gå ut i frå» at «har verka inn på avtala».

Innledningsvis kan det bemerkes at ordlyden «gå ut i frå» trekker i retning av at bevisskravet ikke forstås veldig strengt. Vilkåret går igjen med samme språkdrakt i avhl. § 3-8 om uriktige

---

<sup>139</sup> Anderssen, 2008, s. 146

<sup>140</sup> Bergsåker, 2013, s. 251

<sup>141</sup> Bergsåker, 2013, s. 251

<sup>142</sup> Anderssen, 2008, s. 146

opplysninger. Bestemmelsene svarer også langt på vei tilsvarende regler i kjl. §§ 19 første ledd bokstav b og 18. I disse bestemmelsene brukes ordlyden «antas å ha innvirket på kjøpet». I Rt. 2005 s. 257 under avsnitt 37 uttaler førstvoterende i en sak som gjaldt spørsmål om heving etter kjøpsloven følgende om beviskravet: «Denne formuleringen viser at beviskravet for at opplysningene har innvirket på kjøpet, ikke er særlig strengt.»

For det nærmere innholdet av vilkåret om innvirkning uttaler forarbeidene følgende: «Det er her 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>143</sup> I Rt. 2003 s. 612 (Arealsvikt-dommen) blir innvirkningsvilkåret behandlet. Saken gjaldt spørsmål om prisavslag som følge av arealsvikt ved en eiendom etter avhl. § 3-8. For det første uttaler Høyesterett at vilkåret kan forstås «slik at opplysningen var en forutsetning for hele avtalen, slik at avtale ikke ville blitt inngått dersom korrekt informasjon var blitt gitt.» Et annet alternativ kan «forstås slik at ved korrekt opplysning ville avtalen blitt inngått på endrede vilkår.» Begge disse alternativene har også støtte i forarbeidene som er sitert like over her. De to første alternativene kan omtales som «handlings- eller forutsetningsalternativer». Et tredje alternativ kan være at «opplysningen var et viktig element i beslutningsgrunnlaget for å inngå avtalen, uten et krav til konkret årsakssammenheng.» Alternativet kan omtales som «vurderingsalternativet»<sup>144</sup>

Høyesterett påpeker videre at et viktig spørsmål er «om en opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere.» Det pekes også på at «dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen. Her gis det altså anvisning på at vurderingen i utgangspunktet skal objektiviseres.»<sup>145</sup> At vurderingen må være objektiv belyses av Høyesterett ved at omstendigheten (i denne saken kvadratmeterprisen) «for de fleste boligkjøpere vil være viktig»<sup>146</sup>

---

<sup>143</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90

<sup>144</sup> Rt. 2003 s. 612 avsnitt 38-39.

<sup>145</sup> Rt. 2003 s. 612 avsnitt 42

<sup>146</sup> Rt. 2003 s. 612 avsnitt 44

Videre er det selger som har bevisbyrden for at kjøper ville inngått avtalen på samme vilkår selv om den mangelfulle opplysningen var lagt på bordet forut for avtaleinngåelsen.<sup>147</sup>

Det bemerkes også avslutningsvis at kravet til innvirkning kan virke noe problematisk i forhold til andre regler i avhendingsloven, spesielt § 3-8. Her forutsettes det – i likhet med § 3-7 – at den mangelfulle eller uriktige opplysningen må ha virket inn på avtalen. Et slikt krav finnes ikke i avhl. § 3-1 første ledd, hvor ethvert avvik fra avtalen vil medføre at eiendommen er mangelfull, uavhengig om avviket virken inn på avtalen eller ikke.<sup>148</sup>

### **4.3 Nærmere om selgers opplysningsplikt etter § 3-8 og forholdet til forbrukerens undersøkelsesplikt**

#### **4.3.1 Innledende om avhl. § 3-8**

Bestemmelsen i avhl. § 3-8 regulerer de tilfeller hvor selger gir uriktige opplysninger om eiendommen. Bestemmelsen skiller seg fra avhl. § 3-7 i den forstand at § 3-8 rammer de tilfellene hvor selger faktisk har gitt en opplysning, mens § 3-7 rammer de tilfellene hvor selger ikke har gitt en opplysning om eiendommen.

Som nevnt over, er det er en nær, indre sammenheng mellom avhl. §§ 3-7 og 3-8. Dersom selger har gitt en uriktig opplysning om en omstendighet ved eiendommen har vedkommende i samme håndvending også gjort seg skyldig i å gi en mangelfull opplysning.<sup>149</sup> Til tross for dette skal utgangspunktet være at § 3-8 anvendes dersom opplysninger er gitt, og § 3-7 anvendes hvis opplysningen er mangelfull eller uteblir.

Eiendommen er etter avhl. § 3-8 beheftet med en mangel dersom en omstendighet ved den ikke svarer til opplysning gitt fra selger. Det er differensen mellom opplyst tilstand og faktisk tilstand som i sum utgjør mangelen. Videre er også denne bestemmelsen objektiv i den forstand at grunnen til at opplysningen ikke er riktig er uten betydning.<sup>150</sup> Selger hefter altså for uriktige opplysninger gitt i god tro. Dett er til forskjell fra avhl. § 3-7 hvor selger kun

---

<sup>147</sup> Jf. Rt. 2003 s. 612 avsnitt 42. Se også Rt. 2008 s. 976 (avsnitt 37) hvor dette bekreftes.

<sup>148</sup> Se Bergsåker, 2013, s. 276-277 og Prop. 44 L (2018-2019) s. 66-67 hvor problemstillingen tas opp, særlig i forbindelse med arealsvikt.

<sup>149</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 96

<sup>150</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90

hefter for den manglende opplysningen dersom vedkommende kjente eller måtte kjenne til denne.

#### **4.3.2 Hvilke opplysninger er omfattet av bestemmelsen?**

For at en «opplysning som seljaren har gitt kjøparen» skal omfattes av bestemmelsen i avhl. § 3-8 første ledd første punktum stilles det vilkår i forhold til opplysningens form og innhold. Opplysningene er ikke begrensede til å være skriftlige. Disse vilkårene kommer til uttrykk i forarbeidene. Her heter det: «opplysningane det er snakk om, må vere konkrete og i ei viss utstrekning vere spesifiserte. Kjøparen må ha hatt grunn til å lite på opplysningane.»<sup>151</sup> At opplysningene må være «konkrete» og i en viss utstrekning være «spesifiserte» danner etter forarbeidene en avgrensning mot «Generelle og vage opplysningar som ofte vert brukt i marknadsføring».<sup>152</sup> Det må altså her begrensas mot såkalt «meglernespråk» som i seg selv har liten substans og også er svært lite spesifiserte.

En sak som illustrerer problemstillingen, er HR-2018-2346-A hvor en tomt var lagt ut for salg og annonsert som «boligtomt» og «tomt til boligformål». Etter salget ble kjøpers søknad dispensasjonen fra byggeforbudet nektet av Vegvesenet, noe som resulterte i at tomten ikke kunne bebygges. Også informasjon som fremgikk i delingstillatelsen trakk sterkt i retning av at tomten kunne utnyttes etter kjøpers ønskede formål, da den inneholdt informasjon om utnyttelsesgrad og tillatelse til å koble seg på kommunenes VA-anlegg. I avsnitt 34 i dommen uttaler førstvoterende: «Så langt tolker jeg den aktuelle informasjonen som et uttrykk for at eiendommen kunne bebygges til boligformål. En slik opplysning er i utgangspunktet tilstrekkelig konkret og spesifikk til at det foreligger en mangel når det senere viser seg at eiendommen er ubebyggelig.»

Det holder riktignok ikke at en opplysning som er gitt av selger er «konkret». En opplysning kan gjerne være konkret i den forstand at den opplyser om vinduene er «av nyere sort». Spørsmålet er om den samme opplysning er spesifisert nok. Vinduer som er 10 år gamle kan godt tenkes å være av «nyere sort», men hvis levealderen til et vindu er 30 år, er allerede 1/3 av dets levetid gått.

---

<sup>151</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90

<sup>152</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90

Om vilkåret at kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningene kan Rt. 2005 s. 1281 tjene som et eksempel. Dommen er avsagt i dissens 4-1. Saken gjaldt et krav om prisavslag for mangler ved badet i en bolig avhl. §§ 3-9 og 3-8. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset av for at det ikke var noen problemer med våtrommet og at arbeid på våtrom hadde blitt utført av fagpersonell med våtromssertifikat. Tilstandsrapporten inneholdt derimot opplysninger som tydelig trakk i retning av at badets tilstand burde undersøkes nærmere, og at det var usikkert om det var tilfredsstillende membran i badegulvet. Spørsmålet ble derfor om kjøper skulle stole på selgers egenerklæring eller uttalelsen i tilstandsrapporten. Høyesterett kom til at tilstandsrapporten i så måte rettet den uriktige opplysningen i tide, jf. § 3-8 annet ledd.

Selger hefter også for uriktige opplysninger gitt i «annonse, i salsprospekt eller ved annen marknadføring på vegner av seljaren» jf. avhl. § 3-8 første ledd, andre punktum. Om identifikasjonsspørsmål behandles det under eget kapittel nedenfor.

#### **4.3.3 Selgers mulighet til å rette en uriktig opplysning**

Etter avhl. § 3-8 er ikke eiendommen beheftet med en mangel dersom den uriktige opplysningen «i tide er retta på ein tydeleg måte». Om dette uttales det i forarbeidene under henvisning til kjøpslovens forarbeider at:

«For at rettingen skal være gitt i tide, må den foreligge på relevant måte før inngåelsen av kjøpet. Det er ikke noe vilkår 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>153</sup>

At rettingen av den uriktige opplysningen må gjøres «i tide» betyr at rettingen må skje før partene har blitt bundet av avtalen.<sup>154</sup>

#### **4.3.4 Forholdet mellom selgers uriktige opplysninger og kjøpers undersøkelsesplikt**

Et annet spørsmål av interesse er hvilken betydning selgers uriktige opplysninger har i forhold til kjøpers undersøkelsesplikt. Etter bestemmelsen i avhl. § 3-10 tredje ledd vil bestemmelsens

---

<sup>153</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 91

<sup>154</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 91

første og andre ledd ikke utgjøre noen «innskrenking i § 3-7 om manglende opplysning om eiegenommen.» I denne bestemmelsen er altså avhl. § 3-8 ikke nevnt.

Hovedregelen vil derfor være at dersom kjøper uten «rimeleg grunn» har unnlatt seg å undersøke eiendommen til tross for at selger har oppfordret om dette, vil selgers opplysningsplikt etter § 3-7 gjelde. Det samme gjelder også for de forhold kjøper «burde» ha oppdaget ved en undersøkelse. Når lovgiver ikke viser til avhl. § 3-8 betyr dette etter forarbeidene at kjøper er avskåret fra å gjøre «gjeldande noko som ein mangel når han kjente eller måtte kjenne korleis det etter rett var, sjølv om seljaren uriktig opplyser noko anna.»<sup>155</sup>

Dette må riktignok nyanseres. Forarbeidene uttaler vidare at:

«Men ein anna sak er 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-[7] ,og dermed inn under den meir samansette vurderinga om samordninga av § 3-[7] og § 3-1[0] som er omtalt ovanfor.»<sup>156</sup>

Bergsåker tar til orde for at selv om avhl. § 3-10 tredje ledd ikke etter ordlyden står seg mot avhl. § 3-8, bør det kunne tillegges vekt at selger har gitt uriktige opplysninger om en omstendighet, når det ved tvilstilfeller skal avgjøres hva kjøper kjente eller måtte kjenne til.<sup>157</sup> Dette synspunktet ble også lagt til grunn i LA-2005-117179 (Agder), riktignok under henvisning til Bergsåker selv. Bergsåker illustrerer vidare problemstillingen med et hypotetisk scenario: Dersom det ved en misforståelse blir oppgitt uriktig informasjon om eksempelvis kjøkkenapparatene, og det ved undersøkelse av eiendommen burde være åpenbart at opplysningen er uriktig, bør dette kunne gjøre gjeldende som en mangel, ettersom det er mulig «å overse selv det åpenbare.»<sup>158</sup> En slik tilnærming vil langt på vei ha potensial til å uthule innholdet i avhl. § 3-10 første og andre ledd.

---

<sup>155</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 96

<sup>156</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 96

<sup>157</sup> Bergsåker, 2013, s. 372-373.

<sup>158</sup> Bergsåker, 2013, s. 373

Benestad Anderssen er på sin side skeptisk til Bergsåkers tilnærmingen av spørsmålet. «Synspunktet fremstår tvilsomt og har verken støtte i ordlyden i § 3-10 eller Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 96».<sup>159</sup>

## 5 Avsluttende bemerkninger

I kjølvannet av lovendringer vil det ofte ta tid før vanskelige skjønnsmessige vurderingsmomenter blir nærmere avklart gjennom rettsavgjørelser.<sup>160</sup> Per mai 2022 er det ikke vedtatt noen forskrift som regulerer sertifisering av bygningssakkyndige, slik som «Takstlovutvalget» foreslo.<sup>161</sup> Om de nye bestemmelse vil virke etter sine respektive formål gjenstår å se.

---

<sup>159</sup> Anderssen, 2008, s. 215

<sup>160</sup> Prop.44 L (2018-2019) s. 25

<sup>161</sup> NOU 2009: 6 s. 11



## 6 Kilderegister

### 6.1 Lover, forskrifter og andre offentlige publikasjoner

Lover	Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer
	Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp
	Lov 16. Juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere
	Lov 03 juli 1992 nr. 93 om avhending av fasteiendom (avhendingslova)
	Lov 21 juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)
	Lov 29 juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven)
Endringslover	Lov 07. mai 2019 nr. 20 om endringer i avhendingslova
Forskrifter	Forskrift 08. juni 2021 nr. 1850 til avhendingslova (tryggere bolighandel)
Lovproposisjoner og andre lovforarbeider	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.66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast andre lovforarbeidereigedom (avhendingslova)

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

NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig flere  
lovendringer

## 6.2 Litteratur

Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven med kommentarer*, 1. utg., Gyldendal norsk forlag 2008.

Anderssen, Harald Benestad, *Mangler ved omsetning av boliger*, 1. utg., Gyldendal norsk forlag 2008.

Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom: Med kommentarer til avhendingsloven: Utgitt i samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund*, 5. utg., eget forlag 2013.

Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett*, 2. utg., Universitetsforlaget, 2011.

Selvig, Erling og Kåre Lilleholt, *Kjøpsrett til studiebruk*, 6. utg., Universitetsforlaget 2019.

## 6.3 Domsregister

Høyesterettsdommer

Rt. 1998 s. 774 (Videospiller)

Rt. 2001 s. 369 (Takstmann)

Rt. 2002 s. 696 (NEBB)

Rt. 2002 s. 1110 (Bodum)

Rt. 2002 s. 1425 (Bukkebo)

Rt. 2003 s. 387

Rt. 2003 s. 612

Rt. 2005 s. 257 (Arealsvikt)  
Rt. 2005 s. 1281  
Rt. 2007 s. 1587 (Avvisningsrett)  
Rt. 2010 s. 710  
Rt. 2011 s. 1768  
Rt. 2008 s. 976

HR-2018-2346-A  
HR-2022-418-A

Rettens Gang  
RG 1999 s. 1476 (Borgarting)  
RG 2001 s. 56 (Eidsivating)

#### Utrykte lagmannsrettsdommer

Agder  
LA-1996-00085  
LA-1997-01626  
LA-1997-02336  
LA-2000-00672  
LA-2003-17417  
LA-2005-117179  
LA-2006-105609

Borgarting  
LB-1997-02336  
LB-2001-03006  
LB-2002-01139  
LB-2010-53470  
LB-2014-032177

Gulating  
LG-1996-02029  
LG-1999-00434  
LG-2005-066135

## 6.4 Nettsider

<https://eiendommenorge.no/nyheter/nedgang-i-boligprisene-i-desember-article2192-919.html> (hentet 15.04.2022)