

Selgers opplysningsplikt om immaterielle forhold ved boligen

Med særlig fokus på opplysninger som har betydning for kjøpers trivsel

Kandidatnummer: 172

Antall ord: 13 601



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. mai 2023

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning	3
1.1 Presentasjon av oppgavens tema	3
1.2 Avgrensning og opplysningsplikts aktualitet	3
1.3 Presentasjon av straffedømt nabo-dommen (HR-2022-1322-A)	4
1.4 Metodiske presiseringer og rettskilder	5
1.5 Opplysningssvikt som mangel	7
1.5.1 Om opplysningsplikten og rettsvirkninger av opplysningssvikt	7
1.5.2 Alminnelige mangelsbestemmelser, jf. avhl. § 3-1 og § 3-2.....	9
1.5.3 Spesielle opplysningsbestemmelser, jf. avhl § 3-7 og § 3-8	10
1.5.4 Forholdet mellom mangelsbestemmelsene	11
1.6 Oversikt over den videre fremstillingen.....	12
2 Tidspunktet for mangelsvurderingen.....	14
2.1 Utgangspunktet er overtakelsestidspunktet.....	14
2.2 Tidspunktet for opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 og § 3-8	15
2.3 Manglende opplysninger om naboforhold som senere bortfaller.....	15
2.4 Forhold som inntreffer etter avtaleinngåelsen, men før overtakelse.....	17
3 Hvilke immaterielle forhold har selger opplysningsplikt om?.....	19
3.1 Inngangsvilkåret	19
3.2 Tilknytningsvilkåret	22
3.2.1 Omstende ved «eigedomen»	22
3.2.2 Når har naboforholdet «faktisk og reell» påvirkning for selgers bolig?	23
3.2.2.1 Naboers tidligere straffbare handlinger.....	23
3.2.2.2 Opplysninger om andre forhold ved naboeiendommen	24
3.3 Forventningsvilkåret.....	26
3.3.1 Opplysninger kjøper har «grunn til å rekne med å få».....	26
3.3.2 Relevant rettspraksis	27
3.3.2.1 Eksposering av ikke-farlig stråling	27
3.3.2.2 Trippeldrap-saken.....	28
3.3.2.3 Naturlige dødsfall	29
3.3.2.4 Selvmord	30

3.3.2.5	Naboforhold	31
3.3.3	Sammenfatning av rettslige momenter i vurderingen	32
3.4	Kunnskapsvilkåret	33
3.5	Innvirkningsvilkåret	34
3.5.1	Har de manglende opplysningene virket inn på avtalen?.....	34
3.5.2	På hvilken måte må forholdet hatt innvirkning for avtalen?	34
3.5.3	For hvem må det immaterielle forholdet hatt innvirkning for?.....	35
3.6	Bemerkninger til Høyesteretts vurdering av opplysningsplikten i straffedømt nabodommen.....	36
4	Avtaleloven som rettsgrunnlag ved opplysningssvikt i boligkjøp.....	39
4.1	Avtalelovens relevans generelt ved boligsalg	39
4.2	Strider kjøpsavtalen mot redelighet grunnet selgers opplysningssvikt?	39
4.3	Opplysningsplikt i forbrukeravtaler etter avtl. § 38 b	41
5	Avsluttende bemerkninger	43
6	Kilderegister	45
6.1	Lover og forskrifter	45
6.2	Forarbeider	46
6.3	Rettspraksis	46
6.3.1	Høyesterett	46
6.3.2	Lagmannsrett.....	47
6.3.3	Tingretten	47
6.3.4	Klagenemnder	48
6.4	Rundskriv	48
6.5	Litteratur.....	48

1 Innledning

1.1 Presentasjon av oppgavens tema

Det overordnede temaet for oppgaven er omfanget av selgers opplysningsplikt om negative forhold, som hovedsakelig knyttes opp mot kjøpers trivsel. Ved boligsalg skal boligselger informere kjøper om negative forhold ved eiendommen som kan ha betydning for selgers ønske om å kjøpe boligen. Hvor omfattende opplysningsplikten er, beror på en nærmere vurdering av det konkrete saksforholdet og aktuelle rettskilder. Oppgaven vil ikke behandle spørsmålet om opplysningsplikt i tilfeller hvor boligen har en konkret og påviselig fysisk skade.

Den prinsipielle dommen HR-2022-1322-A (heretter straffedømt nabo-dommen) er svært sentral for oppgavens tema. Av oppgavetekniske grunner har jeg laget eget navn til høyesterettsavgjørelsen. I saken var spørsmålet om boligselger skulle informert nye boligkjøpere om at naboen var straffedømt. Høyesterettsavgjørelsen er særlig interessant fordi grensedragningen mellom selgers opplysningsplikt om negative forhold ved naboeiendommen, ble vurdert opp mot hensynet til tredjepersoners personvern. Avgjørelsen vil tjene som grunnlag for å vurdere opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 for immaterielle forhold.¹

Den ene type immaterielle forhold oppgaven vil fokusere på er hvilken type hendelser som har skjedd i selgers egen bolig, som er så alvorlige at selger må opplyse om dem. I tillegg vil oppgaven vurdere om selger har opplysningsplikt om dårlige naboforhold og naboers straffedommer. Slike opplysninger har til felles at de er svært sensitive og personlige for de nærstående, og for dem opplysningene gjelder. For at reglene om opplysningsplikt skal være utslag av en god regel i slike saker, må hensynet til kjøper og selger balanseres. Hensynet til selgers (og tredjepersoners) privatliv og personvern, må veies opp mot kjøpers behov og ønske om å få opplysningene.

1.2 Avgrensning og opplysningspliktens aktualitet

Oppgavens definisjon av «immaterielle» forhold har i noen grad en glidende overgang mot fysiske mangler ved boligen. Det er derfor behov for ytterligere presiseringer.

¹ I underrettspraksis har betegnelsen «immaterielle forhold» blitt brukt om blant annet historiske hendelser, jf. TJARE-2020-67401 og TNERO-2015-164448.

Selgers opplysningsplikt omfatter også andre immaterielle forhold ved boligen, eksempelvis opplysninger om støy, solforhold, utsikt, rasfare og skredfare. Manglende opplysninger om slike forhold vil også ha stor betydning for kjøpers trivsel. En forskjell fra de forholdene oppgaven skal behandle, er imidlertid at de nevnte forholdene lettere kan manifeste seg i det ytre. En nærmere behandling av disse, faller derfor utenfor oppgavens tema. Oppgaven foretar avgrensingen ettersom hensynet til privatliv og personvern ikke kommer ikke på spissen for denne type opplysninger. Og det er nettopp det som er den sentrale problematikken for oppgaven.

Når det gjelder temaets aktualitet, så er selgers opplysningsplikt generelt ved avhendelse av bolig ikke et nytt tvistetema, heller ikke et tvistetema det er tvistet ferdig om. Som vi skal se videre i oppgaven har domstolene, særlig fra starten av 2000-tallet, tatt stilling til tvister som gjelder spørsmålet om selger skulle opplyst om slike immaterielle forhold. Det som kjennetegner temaet, er at avgjørelsene er svært konkrete. Rettstilstanden er derfor ikke avklart, og sakene må vurderes konkret opp mot alle relevante forhold i saken. At temaet er aktuelt, underbygges også av Straffedømt-nabo dommen fra 2022.

Boligkjøp innebærer store verdioverføringer, og har stor betydning for boligkjøpernes hverdagslige trivsel.² Det rettslige innholdet i selgers opplysningsplikt er sentralt for å tilstrebe en så rettferdig og ærlig boligavhendelse som mulig. For boligselger vil rekkevidden av opplysningsplikten bestemme hvor omfattende opplysninger av negativ karakter selger må gi til kjøper i forkant av boligsalg. Eventuelle brudd på opplysningssvikten vil kunne få store konsekvenser for selger. Når saken dreier seg om immaterielle forhold, er det ikke like lett å navigere i rettstilstanden. Vurderingene er konkrete, og opplysningene kan være av til dels sensitiv karakter.

1.3 Presentasjon av straffedømt nabo-dommen (HR-2022-1322-A)

Ettersom straffedømt nabo-dommen skal tjene som grunnlag for å vurdere oppgavens tema, presenteres saksforløpet allerede her. Saken gjaldt spørsmålet om boligselger skulle opplyst

² Utvalget anerkjente også dette i arbeidet med både avhendingsloven og bustadoppføringsloven, se Ot. prp. nr. 66 (1990–1991) s. 18 og Prop. 130 L (2009–2010) s. 35.

boligkjøperen om at nærmeste nabo, bare fire måneder før salget, var dømt for seksuelle overgrep mot egne stedøtre.

Dagen etter at partene hadde inngått kjøpekontrakten, fikk kjøperne kunnskap om naboens straffedom fra en kollega som bodde i området. Som følge av opplysningene hevet kjøperne boligkjøpet 10 dager etter avtaleinngåelsen. Selgerne motsatte seg hevingen. Et halvt år senere gjennomførte selgerne dekningsalg, og boligen ble solgt for kr 900.000 lavere enn ved det opprinnelige salget. Selgerne saksøkte de første kjøperne, med krav om erstatning for differansen mellom det første kjøpet og dekningsalget.

Kjøperne anførte for Høyesterett at opplysningene om naboens straffedom var et «omstende ved eigheten» som kjøperen hadde «grunn til å rekne med å få», jf. avhl. § 3-7. Selgerne mente at naboens straffedom ikke oppfylte vilkårene. Ettersom opplysningene var av så sensitiv og personlig karakter, mente selgerne at opplysningene om straffedommen måtte falle helt utenfor anvendelsesområdet til reglene om opplysningsplikt.

Selgerne fikk medhold av en enstemmig Høyesterett. Kjøperne ble dømt til å betale differansen ved dekningsalget. Høyesteretts begrunnelse var at naboens straffedom var en «reell fare», og at selgerne derfor ikke hadde opplysningsplikt om straffedommen. Avgjørelsen er den første som behandler problemstillingen inngående i nyere tid, og er svært interessant for oppgavens tema.

1.4 Metodiske presiseringer og rettskilder

Når det vurderes om selger har opplyst kjøper på en utilstrekkelig måte, er kjøpsavtalen det sentrale utgangspunktet for mangelsvurderingen, jf. avhl. § 3-1 og § 3-2. Dersom avtalen ikke gir svar, vurderes opplysningsgrunnlaget i saken opp mot spesialbestemmelsene i avhl. § 3-7 og § 3-8. Oppgaven vil hovedsakelig vurdere opplysningssvikten for immaterielle forhold på bakgrunn av avhl. § 3-7, som er spesialbestemmelsen for et manglende og utilstrekkelig opplysningsgrunnlag.

Annet relevant rettsgrunnlag for selgers opplysningsplikt, kan følge av blant annet avtaleloven § 33 og § 38 b. Avtaleloven sin anvendelse i relasjon til opplysninger som faller innenfor avhendingsloven, vil kort vurderes i kapittel 4.

Ordlyden i mangelsbestemmelsene om opplysningsvikt er svært skjønnspregede. Det nærmere innholdet i vilkårene om opplysningsplikt må derfor utledes av uttalelser i forarbeidene og rettspraksis, supplert med juridisk teori.

I arbeidet med avhendingsloven på 1990-tallet ble det i proposisjonen, i stor grad, redegjort for gjeldende rett. I tillegg ble det lagt føringer for lovgivers intensjon om hvordan innholdet i de skjønsmessige vilkårene for opplysningsplikten skulle tolkes.³ Proposisjonen vil i oppgaven brukes så langt den rekker for å belyse oppgavens problemstilling. Det nevnes at proposisjonen er mest relevant for opplysninger som gjelder fysiske forhold ved boligen.

Avhendingsloven har nylig vært gjenstand for omfattende lovendringer. Proposisjonen fra 2018 gjaldt lovendringer for å sikre at det ved salg av boliger foreligger tilstrekkelig informasjon, for å få en mer betryggede boligavhendelse.⁴ Proposisjonen fjernet blant annet muligheten for å ta «som den er» forbehold. Forbeholdet ble fjernet for å gi boligselgere insentiver om å gi kjøper all relevant informasjon om boligen.⁵

For oppgavens tema er straffedømt nabo-dommen av direkte relevans for opplysningsplikten om immaterielle forhold. Det er eneste høyesterettsavgjørelse som direkte berører spørsmålet.

Til sammenligning med de få sakene som havner hos Høyesterett, kan underrettspraksis være relevant å se hen til. Selv om den rettskildemessige vekten er begrenset, er det tale om en ganske omfangsrik praksis. Underrettsavgjørelsene tjener som interessante eksempler og illustrasjoner for gode rettslige resonnementer, og vil være viktig i denne oppgaven. Underrettspraksis tillegges vekt i denne oppgaven, ettersom ikke alle rettsspørsmål går helt til Høyesterett.

Avgjørelser fra Finansklagenemnda – forsikring (FINKNF) og Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester (RFE) er relevante rettskilder, men som selvstendig rettskilde har slik praksis lav vekt. Dersom nemndsavgjørelser blir brukt i rettsanvendelsen, forutsetter det normalt at det ikke foreligger annet rettsgrunnlag av høyere vekt som belyser problemstillingen. I alle tilfeller må det foretas en konkret vurdering av om det er en entydig praksis, noe som ofte blir vanskelig da alle sakene vurderes konkret og må sees i lys av forholdene i saken. I oppgaven vil noen eksempler fra slik praksis belyses for å illustrere de rettslige vurderingene som er gjort.

³ Ot. prp. nr. 66 (1990–1991) s. 88–91.

⁴ Prop. 44 L (2018–2019) s. 6.

⁵ Prop. 44 L (2018–2019) s. 6.

Meglerpraksis kan også ha betydning for tolkningen av opplysningsplikten.⁶ Eiendomsmeglere har en selvstendig opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven § 6-7, som skal nærme seg boligselgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.⁷ I alle tilfeller må det foretas en kritisk analyse av om det foreligger en entydig praksis. Dette faller utenfor denne oppgaven.

Det er i rettskildelæren omdiskutert hvilken selvstendig vekt juridisk teori har som rettskilde, men det faller utenfor oppgavens tema å utdype dette nærmere. For oppgavens tema er det få relevante høyesterettsavgjørelser, og bestemmelsene om opplysningsplikt er utpreget skjønsmessige. Reglene om opplysningsplikt avveier hensynet til kjøper, opp mot selgers. Rettsutviklingen skjer ofte i samspill med teorien. Av denne grunn vil standpunkter i teorien bli fremhevet i oppgavens fremstilling. Det vises i denne sammenheng også til at Høyesterett i straffedømt nabo-dommen vektla uttalelser fra juridisk teori i sin rettsanvendelse.

For at de skjønsmessige vilkårene for opplysningsplikt etter avhendingsloven, skal være utslag av en god regel, må det søkes en rimelig balanse mellom kjøper og selger. På samme måte som for juridisk teori, har det for reelle hensyn vært litt usikkert hvilken vekt rettskilden kan tillegges i rettsanvendelsen.⁸ Lovgiver har åpnet for fleksibilitet, ved å gi mulighet for konkrete vurderinger og balanserte løsninger. På samme måte som at reelle hensyn ble vektlagt i straffedømt nabo-dommen, vil denne oppgaven vektlegge reelle hensyn ved tolkningen av de problemstillingene som oppstilles i det følgende.

1.5 Opplysningssvikt som mangel

1.5.1 Om opplysningsplikten og rettsvirkninger av opplysningssvikt

Avhendingsloven er spesiallovgivningen på området for fast eiendom, og er et viktig verktøy for sikrere bolighandel. I arbeidet med loven fant Sivillovbokutvalget ikke grunn til å innføre en generell definisjon av «mangel», ettersom eiendommer er svært ulike.⁹ Utvalget mente at alminnelige krav til egenskaper og standarder ville bli vanskelige å praktisere.¹⁰ Om det

⁶ Underbygges av at domstolene viser til meglerpraksis, se LB-2010-53470 og TNERO-2015-164448.

⁷ NOU 2006:1 s. 118.

⁸ Hov og Høgberg (2017) s. 60 flg.

⁹ Ot. prp. nr. 66 (1990–1991) s. 37.

¹⁰ Ot. prp. nr. 66 (1990–1991) s. 37.

foreligger opplysningssvikt som grunnlag for mangel, må derfor vurderes konkret ut fra saksforholdet.

Loven har alminnelige og spesielle mangelsbestemmelser om opplysningssvikt.¹¹ Spesialbestemmelsene om opplysningsplikt er ufravikelige i forbrukerkjøp, jf. avhl. § 1-2 annet ledd annet punktum. At bestemmelsene er ufravikelige betyr at det ikke er rettslig adgang til å avtale seg bort fra reglene. Forbrukerkjøp er kjøp av bolig når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jf. avhl. § 1-2 tredje ledd. Privatpersoner som kjøper bolig for å selv bo der, omfattes av reglene om opplysningsplikt etter avhendingsloven. Dette gjelder uavhengig av om boligselger er en privatperson, eller en næringsdrivende. Dette er til forskjell fra andre lovers definisjoner av forbrukerkjøp.¹²

Opplysningsplikten er svært sentral ved boligsalg.¹³ Før en avtale om boligkjøp inngås, er kjøper og selger i et skjevt balanseforhold. Det vises i denne sammenheng til Giertsen, som redegjør for grunnprinsippene ved avtaleinngåelsen.¹⁴ Han presiserer at styrkeforholdet er ulikt dersom partene har ulik kunnskap om «varen». Dette har overføringsverdi til boligsalg, ettersom selger vil sitte på mer informasjon enn kjøper. Ved avtaleinngåelsen er det risiko for at selger, som er parten med mest kunnskap, prioriterer egeninteressen på bekostning av kjøper.¹⁵ I boligsalg skal opplysningsplikten avhjelpe det skjeve balanseforholdet.

Selger må opplyse kjøper på en redelig måte.¹⁶ Hvor omfattende opplysningsplikten er, beror på de konkrete omstendigheter i saken. Selgers egne opplysninger om boligen, vil avhenge av om selger i det hele tatt har bodd i boligen, og eventuelt for hvor lenge. Dette har betydning i den konkrete vurderingen.

Dersom det foreligger opplysningssvikt som mangel, oppstiller loven mangelsbeføyelser som skal gjenopprette balansen mellom partene. Når selgeren har misligholdt, kan kjøperen kreve retting, prisavslag, heving, erstatning, eller å holde kjøpesummen tilbake, dersom de respektive

¹¹ Innholdet i mangelsbestemmelsene vil presenteres i punkt 1.5.2–1.5.4.

¹² Eksempelvis håndverkertjenesteloven § 1, forbrukerkjøpsloven § 1 og bustadoppføringsloven § 1. Avtl. § 38 b har også en annen forbrukerkjøpsdefinisjon, se oppgavens kapittel 4.

¹³ Ot. prp. nr. 66 (1990–1991) s. 88.

¹⁴ Giertsen (2021) s. 11.

¹⁵ Giertsen (2021) s. 11.

¹⁶ Selvig og Lilleholt (2019) s. 270.

vilkårene er oppfylt, jf. avhl. § 4-8. Hvilken misligholdsbeføyelse som er mest passende for å gjenopprette balansen, avhenger av det konkrete saksforholdet.

Valget av misligholdsbeføyelser har betydning for hvilken rettsvirkning kjøper ønsker. For det første kan en opplysningssvikt om en alvorlig hendelse i boligen, vanskelig gjenopprette balansen ved å tilkjenne kjøper et prisavslag. Dersom det foreligger opplysningssvikt i slike tilfeller, kan kjøpers ubehag ved å bo i boligen bare avhjelpes med heving av boligkjøpet, jf. avhl. § 4-13. Det samme gjelder dersom selger ikke har opplyst om et naboforhold som selger skulle opplyst kjøper om. Selger kan ikke foreta en retting av det faktum at det er et dårlig naboforhold, eller at naboen er farlig.

1.5.2 Alminnelige mangelsbestemmelser, jf. avhl. § 3-1 og § 3-2

Det sentrale er å vurdere om opplysningsgrunnlaget er i samsvar med hva som er avtalt mellom partene.¹⁷ Etter avhendingsloven § 3-1 første ledd, foreligger det en mangel når boligen ikke er i samsvar med de krav til «kvalitet, utrusting og anna som følger av avtalen». Ordlyden «anna» tilsier at oppramsingen ikke er uttømmende. Opplysningssvikt på bakgrunn av avtalen, innebærer at avtalen ikke samsvarer med de opplysninger selger har gitt.

Om det foreligger en opplysningssvikt vil bero på en vurdering av de opplysninger kjøper har fått om boligen, hva kjøperen kunne forvente å bli gjort kjent med ut fra selgers kjennskap til boligen og avtalt pris.¹⁸ I tillegg kan det kjøper spør om, tilsi at selgeren bør opplyse om forhold som selgeren forstår at selger ønsker å bli informert om før han ønsker å binde seg ved kjøpekontrakt.¹⁹ Omfanget av selgers opplysningsplikt beror altså på en alminnelig avtaletolkning.²⁰

Avhendingsloven har også en mangelsbestemmelse som verner kjøpers berettigede forventning. Etter avhl. § 3-2 første ledd foreligger en mangel dersom boligen ikke er i samsvar med det kjøperen «kunne forvente ut frå mellom anna egedomens type, alder og synlege

¹⁷ Giertsen (2019) s. 236. Han viser videre til forarbeidene hvor det presiseres at først ved fravær av svar fra avtalereguleringen, vil vurderingen tas etter de spesielle mangelsbestemmelsene, jf. Ot. prp. 66 (1990–1991) s. 77.

¹⁸ Selvig og Lilleholt (2019) s. 275. Uttalelsene gjelder riktignok for kjøpsloven og forbrukerkjøpsloven. Men innholdet av mangelsvurderingen er veiledende også etter avhendingsloven.

¹⁹ Selvig og Lilleholt (2019) s. 271.

²⁰ Prop.44 L (2018–2019) s. 85.

tilstand». Det beskyttelsesverdige er hva en vanlig kjøper, med gjennomsnittlig fagkunnskaper og erfaring, med rimelighet kunne forvente.²¹

1.5.3 Spesielle opplysningsbestemmelser, jf. avhl § 3-7 og § 3-8

Reglene om opplysningsplikt forplikter selger til å sørge for at opplysningene som gis kjøper, ikke er mangelfulle eller uriktige/ufullstendige.²² Etter avhl. § 3-7 foreligger det opplysningssvikt dersom

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

Avhendingsloven § 3-7 gjelder kun når kjøperen «ikkje har fått» opplysninger om relevante omstendigheter. Det sentrale er at selger ikke trenger å opplyse om forhold som det kan legges til grunn at kjøper allerede er klar over. Hva kjøper allerede vet eller er blitt informert om, er et bevisspørsmål i seg selv som baseres på en alminnelig bevisbedømmelse, jf. HR-2022-418-A. Bevisspørsmålet faller utenfor oppgavens tema. I det følgende er det derfor en forutsetning at kjøperen ikke har fått opplysninger om det forholdet det tvistes om.

Opplysningsplikten oppstiller inngangsvilkåret «omstende». Inngangsvilkåret henger sammen med tilknytningsvilkåret «ved egedomen». I tillegg er det et kunnskapsvilkår, opplysningene må gjelde forhold som selgeren «kjente eller måtte kjenne til». Opplysningenes omfang begrenses av forventningsvilkåret, altså at opplysningsplikten gjelder kun opplysninger kjøperen hadde «grunn til å rekne med å få». Til slutt er det et innvirkningsvilkår. Selger har brutt opplysningsplikten sin dersom en kan gå ut fra at det har «verka inn på avtala» at opplysningen ikke ble gitt.

Avhendingsloven § 3-8 første og annet ledd regulerer imidlertid når opplysninger som selger har gitt, ikke svarer til boligen:

²¹ Prop.44 L (2018–2019) s. 85.

²² Grensene mellom hvilke tilfeller som faller innenfor avhl. § 3-7 og § 3-8 er ikke alltid like klar. Det fremgår blant annet av Rt. 2001 s. 369 side 374 at tolkningen av avhl. § 3-7 «bør gi en god indre sammenheng med § 3-8».

«Eigedomen har ein mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. [...]

Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte».

Reglene om opplysningsplikt verner forutberegnelighet og den berettigede forventning hos kjøperen. Boligkjøper skal kunne stole på at opplysningene som gis stemmer med virkeligheten, og at det ikke foreligger andre negative opplysninger som selger ikke har opplyst om. Men ikke alle negative opplysninger tilsier at det foreligger en opplysningssvikt. Opplysningene må være av en viss alvorlighetsgrad, som innfrir lovens vilkår. I kapittel 3 behandles vilkårene i avhl. § 3-7 mer inngående.

1.5.4 Forholdet mellom mangelsbestemmelsene

Som vi har sett, kan de alminnelige og spesielle mangelsbestemmelsene være rettsgrunnlag for opplysningssvikt. Det stilles spørsmål ved hva som egentlig skiller rettsgrunnlagene.

Avhendingsloven § 3-7 oppstiller vilkår som knyttes til opplysningenes karakter og betydning for kjøper. I dette ligger et krav om at opplysningene må ha virket inn på selve avtalen. Selv om det er klart mellom partene at selger har holdt tilbake opplysninger, vil dette ikke være en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 dersom kjøper ikke kan vise til at de manglende opplysningene har virket inn på avtalen. Mangelsbestemmelsen gjelder også bare for opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til.

Mangelsvurderingen etter de alminnelige bestemmelsene sikter til en vurdering av selve avtalen, hvor det er den berettigede forventningen hos kjøper som beskyttes. Det avgjørende er altså hva som er avtalt mellom partene. Etter avhl. § 3-1 er det ikke noe krav om at selger kjenner eller kjente til, eller at de manglende opplysningene har virket inn på avtalens innhold.

En hovedforskjell er altså at de alminnelige og spesielle mangelsbestemmelsene for partene vil lede til forskjellige bevisspørsmål. Ettersom det er saksøker som avgjør hva som vil være det prinsipale rettsgrunnlaget, er det hensiktsmessig for saksøker å se denne nyansen. Dersom kjøper eksempelvis har utfordringer med å bevise at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 annet punktum eller § 3-8 annet ledd er oppfylt, kan det være hensiktsmessig å anføre de alminnelige mangelsbestemmelsene.

I praksis er det imidlertid svært sjeldent at domstolene vurderer en tvist om opplysningssvikt etter de alminnelige mangelsbestemmelsene.²³ De rettsavgjørelsene som gjennomgås i det følgende, belyser dette.

Ettersom kjøpekontrakten er utgangspunktet for boligens tilstand, stilles det spørsmål ved hva som gjør at tvister om opplysningssvikt av immaterielle forhold, som hovedregel, blir avgjort etter de spesielle mangelsbestemmelsene.

Oppgaven gjelder selgers opplysningssvikt av opplysninger som er av personlig og sensitiv art. Opplysningenes karakter tilsier at de ikke gis i kjøpekontrakten, ettersom de ikke gjelder fysiske mangler ved boligen. Ettersom avtalen i slike saker derfor ikke løser rettsspørsmålet, faller man tilbake på en vurdering etter de ufravikelige bestemmelsene om opplysningsplikt.

En annen forklaring kan være rettstilstanden frem til lovendringen av avhendingsloven som trådte i kraft 1. januar 2022. Før lovendringen var det rettslig grunnlag for å selge boligen med forbeholdet «som den er», noe nesten alle boliger ble solgt med.²⁴ Kjøperen bar i slike tilfeller risikoen for alle skjulte feil og mangler som ikke var omfattet av avhl. § 3-7 eller § 3-8, og som heller ikke medførte at boligen var i «vesentlig ringare stand» enn hva kjøperen kunne regne med ved besiktigelsen, jf. tidligere avhl. § 3-9 annet punktum.

Avhl. § 3-1 var frem til lovendringen, i hovedsak, derfor kun aktuell for boliger som ikke ble solgt med «som den er» forbeholdet. I dag er slike forbehold uten rettslig virkning i «forbrukerkjøp», jf. avhl. § 3-9 annet ledd. Det kan derfor tenkes at lovendringen vil lede til noe hyppigere bruk av avhl. § 3-1 som mangelsgrunnlag. Dette underbygges også av forarbeidene som presiserer at konsekvensen med at «som den er» forbeholdet nå er uten rettslig virkning, fører til at man faller tilbake på en alminnelig mangelsvurdering etter blant annet avhl. § 3-1.²⁵

1.6 Oversikt over den videre fremstillingen

I kapittel 2 knyttes det noen bemerkninger til hva som er det kritiske tidspunktet for mangelsvurderingen av en opplysningssvikt etter avhendingsloven. Spørsmålet er særlig

²³ Dette følger av egne vurderinger gjort under arbeidet med denne masteren. I tillegg underbygges det av Anderssen sin undersøkelse av hvilke bestemmelser som over tid er mest brukt, jf. Anderssen (2016) s. 186–187.

²⁴ Anderssen (2016) s. 141.

²⁵ Prop. 44 L (2018–2019) s. 88.

relevant dersom det foreligger en opplysningsvikt, og spørsmålet om utmåling av prisavslag oppstår etter avhl. § 4-12. Avhendingsloven opererer med ulike tidspunkt, noe som skaper forskjellige tolkningsresultater.

I kapittel 3, som er hovedkapittelet, presiseres og behandles vilkårene for opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. Straffedømt nabo-dommen brukes som grunnlag for analysen. I tillegg vil annen rettspraksis, juridisk teori og reelle hensyn brukes i vurderingene. Formålet med analysen er å identifisere rettslige utgangspunkter som rettsanvendere kan nyttiggjøre ved vurderingen av opplysningsplikt om immaterielle forhold.

I kapittel 4 kommenteres det kort hvilken rolle avtaleloven har, i relasjon til avhendingsloven. Det stilles spørsmål ved om avtaleloven tjener som selvstendig rettsgrunnlag ved siden av avhendingsloven i vurderingen av selgerens opplysningsplikt. I tillegg blir det kort knyttet noen bemerkninger til de aktuelle bestemmelsene for opplysningsvikt.

I kapittel 5, som er et avslutningskapittel, gis det en kort oppsummering av analysens resultater.

2 Tidspunktet for mangelsvurderingen

2.1 Utgangspunktet er overtakelsestidspunktet

I en boligkjøpsprosess er det flere viktige tidspunkt. Alt ved overdragelsen skjer ikke på en gang. For det første er tidspunktet for avtaleinngåelsen relevant. Spørsmålet er da hvilke opplysninger selger har gitt til kjøper før partene ble bundet gjennom tilbud og aksept. For det andre er det relevant å se hen til hvilke opplysninger kjøper har fått ved risikoens overgang, altså når kjøper overtar boligen. For det tredje kan det, for tvister som fremmes for domstolene, være aktuelt hvordan opplysningssvikten har påvirket boligen på domstidspunktet. Spørsmålet er hvilket av disse tidspunktene som skal legges til grunn i vurderingen av om selger har gitt tilstrekkelige opplysninger.

Den alminnelige mangelsbestemmelsen i avhl. § 3-1 annet ledd slår fast at det er tidspunktet for risikoens overgang som er det aktuelle for mangelsvurderingen:

«Ved vurderinga av om eiegen har ein mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen».

Dersom partene ikke har avtalt noe særskilt om overgangstidspunktet, reguleres dette av avhl. § 2-4 annet ledd:

«Vågnaden går over på kjøparen når kjøparen har overteke bruken av eiegen».

Bestemmelsen sikter til det tidspunktet kjøperen har overtatt boligen. Dette er et rettsspørsmål i seg selv, som faller utenfor oppgavens tema. For sammenhengens skyld, vises det til at i forarbeidene presiseres at som utgangspunkt har kjøper overtatt boligen når kjøper fysisk har tatt den i bruk.²⁶

De alminnelige mangelsbestemmelsene taler for at vurderingen av opplysningssvikten skal vurderes på bakgrunn av de opplysningene kjøperen har fått før overtakelse av boligen. Kjøperen har krav på en bolig som er i kontraktsmessig stand. Det stilles spørsmål ved om samme tidspunkt kan legges til grunn i vurderingen etter de spesielle mangelsbestemmelsene.

²⁶ Ot. prp. nr. 66 (1990-1991) s. 72.

2.2 Tidspunktet for opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 og § 3-8

Etter avhl. § 3-7 annet punktum og § 3-8 annet ledd er det krav om at opplysningene har «verke inn på avtala».²⁷ Det pekes på to funksjoner ved ordlyden. Det første er at ordlyden sikter til at vurderingen av opplysningssvikten skal foretas på bakgrunn av opplysningsgrunnlaget som forelå på tidspunktet for avtaleinngåelsen.²⁸ I punkt 2.3 vurderes det om tidspunktet blir annerledes når det er spørsmål om å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

Den andre funksjonen er at ordlyden avskjærer mangelsvurdering av opplysninger som inntreer etter avtaleinngåelsen, ettersom slike opplysninger vanskelig kan sies å ha virket inn på avtalen. Selger må altså ha oppfylt sin opplysningsplikt før partene blir bundet. At kjøper deretter ikke kan påberope opplysningssvikt for omstendigheter som inntreer etter inngåelse av gyldig avtale, underbygges også av juridisk teori.²⁹ I punkt 2.4 vurderes det om reelle hensyn kan gi grunnlag for, i noen tilfeller, å tolke det aktuelle tidspunktet annerledes.

2.3 Manglende opplysninger om naboforhold som senere bortfaller

Når alvorlige hendelser har funnet sted i boligen, er det ingenting som kan endre at de har skjedd. Selger kan derfor ikke «rette» hendelsen etter avhl. § 4-10. Negative naboforhold kan imidlertid falle bort, enten ved at naboen flytter eller at han stopper med det negative som begrunner selgers opplysningsplikt. Spørsmålet er hvilken betydning et bortfalt negativt forhold har i vurderingen av å tilkjenne kjøper prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Bestemmelsen om prisavslag sikter til tilfeller hvor boligen «har» en mangel. Ordlyden tilsier at boligen må ha en mangel på det tidspunktet prisavslaget vurderes. Dette underbygges av avhl. § 4-12 annet ledd som presiserer at prisavslaget skal fastsettes til kostnadene ved å få mangelen «retta». Dersom det derfor ikke lenger foreligger et negativt boligforhold på tidspunktet for mangelsvurderingen, taler dette for at kjøper ikke har rett på prisavslag.

Ordlydstolkningen av «har» strider imidlertid mot utgangspunktet om at ved opplysningssvikt skal opplysningene som forelå på tidspunkt for avtaleinngåelse, legges til grunn. For Borgarting

²⁷ Se punkt 3.5 for mer inngående om innvirkningsvilkåret.

²⁸ Illustreres i TSOST-2017-52729 punkt 4.2.1.

²⁹ Bergsåker (2013) s. 258.

lagmannsrett var problemstillingen oppe til behandling i LB-2012-114605.³⁰ I saken var det ubestridt mellom kjøper og selger at det ved avtaleinngåelsen, ble gitt uriktige opplysninger om et dårlig naboforhold. Etter at kjøper overtok boligen, hadde naboen hatt påvirkning for kjøper i form av truende atferd, høy musikk og så mye banking i veggene om nettene at hun fratok kjøperens nattesøvn. Kjøper fremmet derfor krav om prisavslag etter avhl. § 4-12.

Da saken imidlertid var til behandling i lagmannsretten, hadde den vanskelige naboen blitt tvangsflyttet. Det negative naboforholdet, som begrunnet opplysningsplikten, var derfor ikke et problem lenger. Problematikken var om det var opplysningsgrunnlaget ved avtaleinngåelsen eller domstidspunktet, som skulle legges til grunn for prisavslagsvurderingen.

Lagmannsretten kom til at man ved prisavslag måtte se på situasjonen «i dag». Ettersom naboen hadde flyttet, utgjorde ikke naboforholdet en minusverdi ved boligen lenger. Til tross for at selger selv ikke sørget for tvangsflyttingen av naboen, vurderte lagmannsretten tvangsflyttingen som om selger selv hadde rettet mangelen. I begge tilfeller hadde det negative forholdet blitt fjernet. Kjøperne hadde derfor ikke krav på prisavslag.

I den nevnte saken hadde kjøperen hatt store problemer med naboen fra desember 2010 – april 2011. Lagmannsrettens tolkning av det avgjørende tidspunktet er uheldig for kjøperen, ettersom hun ikke ble kompensert for den ulempen hun virkelig hadde hatt.

Av dommen kan det imidlertid utledes at hensynet til kjøperen i slike tilfeller må vike, ettersom prisavslag som misligholdsbeføyelse er bygd opp på grunnlag av at boligkjøperne skal kompenseres for den kostnaden som kreves for å få «mangelen retta», jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Når det ikke lenger foreligger noe konkret som kan utbedres, vil det være vanskelig å utmåle et prisavslag i praksis.

Selv om selgeren selv i saken ikke rettet det vanskelige naboforholdet, ble balansen i avtaleforholdet gjenopprettet ved at naboen ble tvangsflyttet. Vurderingene lagmannsretten foretok, kan begrunnes med en henvisning til hvordan misligholdsbeføyelsene etter avhendingsloven er bygd opp. Dersom selgeren har tilgang til å rette, kan en eventuell verdireduksjon ikke vurderes før rettingsforsøket er gjennomført, jf. HR-2021-668-A.³¹ At naboen ble flyttet i den aktuelle saken, gjenopprettet balansen i kontraktsforholdet.

³⁰ Saken ble anket, men nektet fremmet, jf. HR-2014-728-U.

³¹ HR-2021-668-A avsnitt 33.

I samme retning utmålte Borgarting lagmannsrett heller ikke prisavslag i LB-2001-2270. I saken var spørsmålet om manglende opplysninger om planlagte bygg på naboeiendommen, som kom til å ta sol fra kjøpers eiendom, gav grunnlag for erstatning. Ettersom naboens byggetillatelse var bortfalt på domstidspunktet, fant lagmannsretten heller ikke her at det var grunnlag for prisavslag.

Dersom det foreligger opplysningsplikt, har selger mulighet for å avhjelpe dette ved eksempelvis å rette mangelen, fremfor å tilkjenne kjøper et forholdsmessig prisavslag. For at reglene etter avhendingsloven om misligholdsbeføyelsene ikke skal bli avskåret, er det nødvendig å se på hele saksforløpet – også etter kjøpers overtakelse. Etter dette kan det utledes at ved opplysningssvikt er det sentralt å se konkret på hvordan balansen mellom kjøper og selger er på det tidspunktet mangelen vurderes.

2.4 Forhold som inntreffer etter avtaleinngåelsen, men før overtakelse

Spørsmålet er om selgeren i noen tilfeller har utvidet opplysningsplikt, slik at selgeren må opplyse også om nye forhold som inntreffer etter avtaleinngåelsen. Som utgangspunkt er selgeren normalt i best posisjon til å forebygge skade, og eventuelt begrense skaden dersom den inntreffer. Dette hensynet ble vektlagt i HR-2017-345-A. Dommen taler for at skade som har oppstått mellom besiktigelsen og overtakelsen, ikke er omfattet av «som det er» forbeholdet, og kan følgelig utgjøre en mangel. Selv om kjøpekontrakt er inngått, taler hensynet til kjøper for at selger har risikoen for forhold som inntreffer etter avtaleinngåelsen, men før overtakelse.³²

Et eksempel fra underrettspraksis hvor problemstillingen ble behandlet er TVIN-2021-67775.³³ Ni dager før avtalt overtakelse, tok selgers daværende ektemann selvmord i boligen. Kjøperne hevet kjøpet som følge av selvmordet, og anførte for tingretten at avtalen måtte settes til side som urimelig etter avtl. § 36. Kjøper og selger var enige om at det ikke forelå noen opplysningssvikt etter avhendingsloven ettersom selvmordet skjedde etter avtaleinngåelsen.

I den rettslige vurderingen antar tingretten at selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 også må gjelde hendelser som har skjedd etter avtaleinngåelsen. Begrunnelsen som ble brukt var at risikoen for eiendommen ikke hadde gått over på kjøperne, jf. avhl. § 3-1 annet ledd. Tingretten

³² HR-2017-345-A avsnitt 40.

³³ For en nærmere redegjørelse av faktum i saken, se oppgavens punkt 3.3.2.4.

vurderte altså om manglende opplysninger om selvmordet var en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, på samme måte som om selvmordet hadde skjedd før avtaleinngåelsen.

Til tingrettens rettslige vurdering kan det innvendes at tolkningen gikk direkte mot en klar ordlyd. På den andre siden taler gode grunner for en slik tolkning. Ettersom tingrettens vurdering resulterte i at manglende opplysninger om selvmord rett før avtaleinngåelsen ikke ville vært mangel etter avhl. § 3-7, taler gode grunner for at det heller ikke vil være det dersom det skjer etter avtaleinngåelsen. Selv om partenes forutberegnelighet på noe måte svekkes, vil hensynet til kjøperen likevel være sikret. Dersom selvmordet hadde vært av en så brutal karakter at det hadde vært underlagt selgers opplysningsplikt, ville selgerne hatt opplysningsplikt om selvmordet uavhengig av om det inntraff rett før, eller rett etter avtaleinngåelsen.

3 Hvilke immaterielle forhold har selger opplysningsplikt om?

3.1 Inngangsvilkåret

For at det kan bli tale om opplysningsplikt, må det foreligge et «omstende ved egedomen», jf. avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen er selgers opplysningsplikt begrenset til å gjelde opplysninger som kjøperen hadde «grunn til å rekne med å få», jf. avhl. § 3-7. Innledningsvis kan det stilles spørsmål ved om «omstende ved egedomen» oppstiller egne begrensninger i hvilke opplysninger selgers plikt kan omfatte.

I forarbeidene er det presisert at en vid ordlyd ble valgt, nettopp for å unngå en for spesifisert oppramsing av hvilke forhold opplysningsplikten omfatter.³⁴ Det stilles spørsmål ved om lovgivers ønske om en vid ordlyd, er ensbetydende med at det ikke finnes noen grenser for hvilke forhold inngangsvilkåret kan omfatte.³⁵

Dersom «omstende ved egedomen» ikke var tiltenkt en selvstendig verdi, kunne lovgiver uten problem ha sløffet vilkåret. Da hadde omfanget av opplysningsplikten blitt vurdert i relasjon til forventningsvilkåret alene.³⁶ Bestemmelsens oppbygging gjør det naturlig å tolke vilkåret selvstendig.

Vilkåret «omstende ved egedomen» skal altså forstås som et inngangsvilkår, som sier noe om hvilke opplysninger som er underlagt opplysningsplikten. Spørsmålet er dermed hvor grensen går for hvilke type opplysninger selger skal opplyse kjøperen om.

Av oppgavetekniske hensyn vil vilkåret «omstende ved egedomen» deles opp. På denne måten vil «omstende» isolert sett vurderes som inngangsvilkåret, og «ved egedomen» vurderes som et tilknytningsvilkår. Forhold som gjelder utenfor selgers egen bolig, vil vurderes i relasjon til tilknytningsvilkåret. Mer om dette i kapittel 3.2. Spørsmålet her er hvilken type «omstende» selger må opplyse kjøper om ved egen bolig.

³⁴ Ot. prp. nr. 66 (1990–1991) s. 88–89.

³⁵ Problematikken er også pekt på i litteraturen, blant annet i Anderssen (2016) s. 360–361.

³⁶ Forventningsvilkåret behandles i kapittel 3.3.

Ordlyden «omstende» er isolert sett lite retningsgivende, bortsett fra at den er vid og legger opp til en konkret vurdering.

Tidligere har det vært uavklart om immaterielle forhold, slik som alvorlige hendelser som har funnet sted i boligen, omfattes av opplysningsplikten. Bestemmelsens kjerneområde er trolig de fysiske omstendighetene ved boligen. Likevel er det i dag, blant annet på bakgrunn av straffedømt nabo-dommen, klart at immaterielle forhold omfattes av opplysningsplikten. Dette skal belyses nærmere under punkt 3.2.

Borgarting lagmannsrett i LB-2010-53470, (heretter trippeldrap-saken), behandlet nåtidens første sak om historiske hendelser. Saken gjaldt spørsmålet om selgeren hadde opplysningsplikt om at et trippeldrap hadde skjedd i boligen, to år før boligselgeren solgte boligen til kjøper. Et av spørsmålet for lagmannsretten var om trippeldrapet i det hele tatt var omfattet av vilkåret.

Trippeldrapet ble av lagmannsretten vurdert til å være et «omstende» ved boligen. På bakgrunn av studie av relevant rettspraksis og teori, har det vært krevende å oppstille noe mer konkret avgrensning for hvilke type hendelser som omfattes av inngangsvilkåret. Ettersom vilkårene «omstende ved egedomen» og «grunn til å rekne med å få» henger så nært sammen, noe også domstolene anerkjenner i sine vurderinger, er punkt 3.3 den mest sentrale delen av analysen.

Boliger selges «brukte» i etterkant av at mennesker har levd side om side der over lengre perioder. For at det i det hele tatt kan bli snakk om en opplysningsplikt, taler gode grunner for at det må være opplysninger om mer alvorlige forhold enn hverdagslige hendelser. Det må i alle tilfeller foretas en konkret vurdering. Grant Carlsen har i denne sammenheng fremhevet at vilkårets anvendelsesområde må begrenset av «etiske normer og personvern» som sier noe om hva man kan og bør fortelle andre mennesker.³⁷ En slik etisk begrensning hører under forventningsvilkåret, nemlig hva en alminnelig kjøper kan forvente å bli opplyst om. Selgers begrensning ut fra de hensyn Grans Carlsen oppstiller, behandles i punkt 3.3.

Inngangsvilkåret kan imidlertid begrenses på andre måter. For Gulating lagmannsrett i LG-2001-212 var spørsmålet om selger skulle opplyst kjøperen om at kjøp av tomt utløste konsesjonsplikt for kjøperen, som var avhengig av kjøpers individuelle forhold.³⁸ Lagmannsretten konkluderte med at selger ikke hadde opplysningsplikt om slike individuelle

³⁷ Grant Carlsen (2003) punkt 2.1.3.

³⁸ LG-2001-212.

forhold. Dette anses som et godt begrunnet utgangspunkt. Selger skal bare opplyse kjøper om negative forhold ved boligen. Individuelle forhold må kjøper bære ansvaret for selv.

En annen problemstilling knyttes til overtroiske omstendigheter. For Nord-Gudbrandsdal tingrett var spørsmålet om boligselger skulle opplyst kjøperne om at tidligere leietaker, av selgers bolig, hadde opplevd mystiske hendelser i sin leietid.³⁹ Blant annet hadde leietakeren hørt trekkspillmusikk fra kjelleren, og bildører som smalt uten at det var noen mennesker utenfor. Spørsmålet for tingretten var om opplysninger om gjenferd var «omstende» ved eiendommen.

Mystiske hendelser, som grunnlag for å vise til eksistensen av gjenferd, står i en særegen posisjon i forhold til andre opplysninger om immaterielle forhold. Opplysningene er vanskeligere å etterprøve, med formål å vurdere gjenferdenes eksistens. I tillegg er det subjektivt hvem som tror på, eller ikke tror på, gjenferd.

Nord-Gudbrandsdal tingrett konkluderte med at selger ikke hadde opplysningsplikt fordi det fremstod «særdeles vanskelig» å få avklart eksistensen av gjenferd i sin alminnelighet. Tingretten uttalte at det ikke kan være opplysningsplikt om forhold som ikke har «allmenn aksept» for å eksistere. I saken forelå det derfor ikke et «omstende» som selgeren skulle opplyst om, selv om tingretten understreket at kjøper «i likhet med andre som skal kjøpe seg en eiendom, nok godt kunne tenke seg å få opplysninger om mulige mystiske hendelser på eiendommen».⁴⁰

Et utgangspunkt om at opplysningsplikten omfatter mystiske hendelser, kan skape vanskelige grensedragninger i praksis. Opplysningsplikten må knyttes til forhold som kan etterprøves. Det nevnes at det finnes mennesker med spesielle evner, som hevder å kunne befare hus med formål å finne ut om det er negative energier i huset, men det vil virke urimelig å pålegge selger å engasjere slike personer i forkant av boligsalg.

³⁹ TNOGU-2011-206754.

⁴⁰ Selv om tingretten ikke sier det eksplisitt kan denne uttalelsen, til tross for at vilkåret om «omstende» ikke var oppfylt, tolkes i retning av at vilkåret «grunn til å rekne med å få» var oppfylt, jf. avhl. § 3-7.

3.2 Tilknytningsvilkåret

3.2.1 Omstende ved «eigedomen»

Inngangsvilkåret for selgers opplysningsplikt inneholder et tilknytningsvilkår, jf. ordlyden omstende «ved eigedomen» i avhl. § 3-7. Ordlyden isolert sett viser til at en eventuell opplysningsplikt er begrenset til å gjelde negative forhold ved selgers egen bolig. Spørsmålet er om det er slik vilkåret skal forstås.

Det følger av forarbeidene at «omstende ved eigedomen» omfatter immaterielle forhold, eksempelvis opplysninger om «tilhøvet til naboer».⁴¹ Ordlyden tilsier at selger kan ha opplysningsplikt om forhold utenfor egen eiendom, så lenge det har en viss tilknytning til selgers bolig. Det sentrale er å vurdere hvor sterk tilknytning må være, for at selger skal opplyse om den.

I juridisk teori er det presisert at tilknytningsvilkåret ikke skal forstås til å kun gjelde selgers egen eiendom.⁴² Det presiseres at selgers opplysningsplikt også kan omfatte uheldige naboforhold.⁴³ Eksemplene «sosialinstitusjon med natteuro, utuktig virksomhet, bordell, massasjeinstitutt, [og] farlige eller voldelige naboer» er i juridisk teori gitt med antakelse om at slike forhold vil kunne utløse selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.⁴⁴ Høyesterett gav i straffedømt nabo-dommen sin tilslutning til eksemplene.

Selger kan altså ha opplysningsplikt om forhold som gjelder selgers naboeiendommer. Den mest sentrale dommen angående opplysningsplikt om naboforhold, er straffedømt nabo-dommen. Høyesterettsavgjørelsen stadfestet det prinsipielle utgangspunktet, om at selger har opplysningsplikt om immaterielle forhold, så sant det har en «konkret innvirkning» for salgseiendommen.⁴⁵ Høyesterett utdypet vilkåret, og viste til at det i tillegg er et krav om «faktisk og reell innvirkning».⁴⁶ I kapittel 3.2.2 skal det sees nærmere på hva som ligger i de

⁴¹ Ot. prp. nr. 66 (1990–1991) s. 88–89.

⁴² Anderssen (2016) s. 360.

⁴³ Anderssen (2008) s. 145–146.

⁴⁴ Anderssen (2008) s. 145–146. Det bør merkes at Anderssen nok legger til grunn at massasjeinstitutt tilbyr annet en rene massasjevirksomheter, slik at det i realiteten er tale om en ulovlig virksomhet.

⁴⁵ HR-2022-1322-A avsnitt 51–53.

⁴⁶ HR-2022-1322-A avsnitt 51–53.

nevnte krav, med særlig henblikk på naboers tidligere straffbare handlinger slik de blir vurdert i dommen, og for naboforhold generelt.

I kapittel 3.6 vil straffedømt-nabo dommen bli vurdert i et mer kritisk perspektiv.

3.2.2 Når har naboforholdet «faktisk og reell» påvirkning for selgers bolig?

3.2.2.1 Naboers tidligere straffbare handlinger

Utgangspunktet for opplysninger som gjelder straffbare forhold, er at slike opplysninger er private, og har bare betydning for straffedømte selv. Det må utøves forsiktighet ved å pålegge en videreformidling av slik informasjon. Det påpekes imidlertid at utvalgte arbeidsplasser, særlig steder der barn er involvert, krever at plettfri vandel fremlegges.⁴⁷ Unntaket er begrunnet i legitime hensyn som skal forebygge lovbrudd mot særlig utsatte grupper.

Det interessante i straffedømt nabo-dommen er grensedragningen mellom boligkjøpers rett til å bli opplyst om alle relevante negative forhold tilknyttet eiendommen, og tredjepersoners personvern om sensitive opplysninger. I avgjørelsen konkluderte Høyesterett enstemmig med at opplysninger om naboens straffedom ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, fordi dette ikke var å anse som et «omstende ved eiedomen» som kjøperen hadde «grunn til å rekne med å få». ⁴⁸ I det følgende skal vi se hvilket grunnlag Høyesterett bygget avgjørelsen sin på.

Hva gjelder tilknytningsvilkåret, uttalte Høyesterett at det kreves noe mer enn bare kunnskap om naboens straffedom.⁴⁹ Høyesterett forklarte dette med å vise til at opplysningsplikt om naboers straffedom kan bli aktuell dersom naboens handlinger har hatt, eller kunne hatt, direkte betydning for selgers eiendom, eller personer tilknyttet eiendommen.⁵⁰

Dersom dette ikke har vært tilfellet i selgers eiertid, blir selger bare ansvarlig for å meddele kjøperne opplysninger om straffedommen, dersom det foreligger en «reell risiko» for at naboen vil ha påvirkning for kjøpers eiendom, eller eiendommens tilhørende mennesker.⁵¹

⁴⁷ Politiregisterloven § 36.

⁴⁸ I lagmannsretten delte retten seg imidlertid i et flertall og mindretall, jf. LG-2021-29139.

⁴⁹ HR-2022-1322-A avsnitt 50.

⁵⁰ HR-2022-1322-A avsnitt 50.

⁵¹ HR-2022-1322-A avsnitt 50.

At selger skal opplyse kjøper om forhold som har, eller kan få, direkte virkning for kjøper anses fra både kjøpers og selgers ståsted å ha gode grunner for seg. At dette hovedsakelig vurderes på bakgrunn av hvordan situasjonen har vært for selger er naturlig, ettersom det er selger selv som vurderer hvilke opplysninger som anses relevante for kjøpers situasjon.⁵²

I kravet «faktisk og reell innvirkning» viste Høyesterett til at det ved spørsmål om risiko for fremtidige lovovertrædelser, må innvirkningen vurderes ut fra generelle slutninger om handlingens karakter, og tiden som er gått siden den straffbare handlingen.⁵³ Videre presiserte Høyesterett at det ikke vil være mulig, eller ønskelig, å foreta de konkrete gjentakelsesfarevurderingene som påtalemyndighetene og domstolene gjør i behandlingen av straffesaker.⁵⁴

Når vurderingstemaet var presisert, gikk Høyesterett konkret til verks for å vurdere om det forelå «reell fare» i den aktuelle saken. Farevurderingen ble vurdert kort, med henvisning til hva naboens lovovertrædelse bestod av. Ettersom den straffedømte naboen ikke hadde forgrepet seg på barn utenfor hjemmets fire vegger, forelå det heller ikke fare for at det ville skje i fremtiden. Og ettersom det ikke forelå fare for at naboen skulle forgripe seg på kjøpers barn, var heller ikke tilknytningen mellom selgers bolig og naboen sterk nok til å begrunne en opplysningsplikt. Høyesterett har i straffedømt nabo-dommen stadfestet at selger ikke har opplysningsplikt om naboens straffedommer som enten ikke har en konkret påvirkning for kjøper, eller at det ikke foreligger en reell fare.

3.2.2.2 Opplysninger om andre forhold ved naboeiendommen

Andre type opplysninger som involverer naboeiendommer, kan være opplysninger generelt om hvordan naboforholdene er eller hva naboeiendommene brukes til. Ved boligkjøp trer kjøper inn i selgers tidligere posisjon, og vanskelige naboforhold kan ha betydning for blant annet kjøpers trivsel og trygghet. Selger kan ha mange ulike naboforhold, og opplysningsplikten kan ikke omfatte ethvert. Et naturlig utgangspunkt må være at det må foreligge noe mer negativt

⁵² I 2021 behandlet Finansklagenemnda eierskifte en sak hvor kjøperen mente at selgeren skulle opplyst om at det i selgers eiertid hadde vært flere politiaksjoner og en alvorlig straffbar hendelse, jf. FinKN-2021-1139. Verken kjøper eller selger hadde hatt direkte problemer med den straffedømte naboen, men opplevelsen av situasjonen med flere politiaksjoner gjorde det ubehagelig for kjøper å bo der. Kjøperne fikk ikke medhold, men det var et mindretall på to som mente at kjøperne skulle blitt opplyst ettersom naboen bodde i leiligheten rett ovenfor.

⁵³ HR-2022-1322-A avsnitt 53.

⁵⁴ HR-2022-1322-A avsnitt 53.

enn ved et alminnelig naboforhold. Et alminnelig naboforhold er på ingen måter bare perfekt. Uenigheter om trær som skygger for naboens sol, eller spilling av høy musikk, kan skape høylytte krangler og dårlig stemning. Slike krangler er imidlertid naturlige konsekvenser av et bevist valg om å bosette seg med folk rundt seg.

I juridisk teori har det blitt vist til at alminnelig redelighet kan være en god rettesnor for hvilke naboforhold det må opplyses opp.⁵⁵ Selvig og Lilleholt nevner som et eksempel at selger må opplyse om naboen dersom han er til «sjenanse for sine omgivelser».⁵⁶ De viser i denne retning til tilfeller der naboen «lever som en gris».⁵⁷

Eksempelet som gjelder opplysningsplikt om naboens levemåte, synes å være litt i overkant overdrevet. Naboers dårlige livsførsel, har ikke uten videre en personlig konsekvens for kjøper. At det for kjøper kan føles ubehagelig er en ting, men dette er nok innenfor hva kjøperen må tolerere. Dersom kjøperen har vanskelighet med å forholde seg til andre mennesker, taler gode grunner for at han flytter en plass han slipper å forholde seg til naboer.

I nyere rettspraksis er oppfatningen at det er opplysningsplikt om naboforhold i «helt spesielle tilfeller».⁵⁸ I LB-2000-504 var spørsmålet om selger hadde brutt opplysningsplikten sin, ettersom selger ikke hadde opplyst om et dårlig naboforhold. Den anførte opplysningssvikten gjaldt en alvorlig krangel mellom to naboer noen måneder før salget, som resulterte i at det ble skutt med luftgevær, at politiet måtte komme til stedet og at hendelsen ble omtalt i media. Lagmannsretten konkluderte med at forholdene ikke var underlagt selgers opplysningsplikt, ettersom de ikke var alvorlige nok.

Når det gjelder spørsmålet om selger skulle ha opplyst kjøperen om hva naboeiendommen blir brukt til, er det noen eksempler i rettspraksis. I slike saker har også personvern relevans. Hvem som velger å flytte inn i naboeiendommene, burde ikke gå utover selger med mindre det faktisk har en direkte negativ påvirkning. Av underretts- og nemndspraksis vises det til at det har vært spørsmål om selger skulle opplyst om sosialboliger,⁵⁹ og hospits som naboer.⁶⁰ Selgeren hadde ikke opplysningsplikt i noen av de sakene. Saken som gjaldt hospits, var et lavterskel sykehusstilbud for rusmisbrukere. Kjøperne mente det forelå opplysningssvikt siden de ikke

⁵⁵ Selvig og Lilleholt (2019) s. 424.

⁵⁶ Selvig og Lilleholt (2019) s. 424.

⁵⁷ Selvig og Lilleholt (2019) s. 424.

⁵⁸ LB-2021-36530. I tingrettsavgjørelsen fra samme sak ble «*særlige tilfeller* brukt, jf. TAHER-2020-83417.

⁵⁹ RFE-2007-20 (sosialboliger).

⁶⁰ LG-2019-62824. Anke for Høyesterett nektet fremmet, jf. HR-2020-459-U.

hadde blitt informert om nabovarselet som selger hadde fått. I avgjørelsen fant lagmannsretten at ettersom tilbudet var lukket, underlagt gode reguleringer for håndtering av pasientene, og at tilbudet ikke hadde hatt noe betydning for boligprisene i området, var det ikke grunnlag for å tilkjenne kjøperne prisavslag.

Selv om naboforholdet har en faktisk og reell påvirkning for boligkjøper, har en boligselger bare opplysningsplikt om forhold som ikke er av hverdagslig karakter.⁶¹ Eksemplene fra rettspraksis taler for at terskelen for å pålegge selger å gi opplysninger om naboforhold er høy. Uansett er «hissig, plagsom og/eller pågående opptreden» ikke tilstrekkelig,⁶² og vurderingene er i alle tilfeller konkrete.⁶³

3.3 Forventningsvilkåret

3.3.1 Opplysninger kjøper har «grunn til å rekne med å få»

Boligselger må bare opplyse om forhold ved eiendommen dersom det dreier seg om opplysninger kjøperen «hadde grunn til å rekne med å få». Ordlyden tilsier at kjøpers forventning står sentralt i vurderingen. Dette gjelder særlig dersom kjøper direkte har indikert for selger noen forhold som er av ekstra betydning ved eiendommen. Høyesterett viste i straffedømt nabo-dommen til at forventningsvurderingen skal tas med utgangspunkt i objektive kriterier.⁶⁴

En objektiv vurdering tilsier at opplysningsplikten skal bygge på hva en gjennomsnittlig kjøper må kunne forvente å bli opplyst om.⁶⁵ Dersom selgeren er innforstått med at noen opplysninger er særlig viktig for kjøperen, trekker vilkåret også i retning av at selgeren skal gi kjøperen disse opplysningene. I samme retning trekker forarbeidene til den gamle avhendingsloven:

«Det kan vere eit utgangspunkt at seljaren pliktar å opplyse om tilhøve han kjenner til og som han veit har mykje å seie for kjøparen. Også ut over dette må seljaren ha ei viss opplysningsplikt, men den nærare grensedraginga etter gjeldande rett er vanskeleg».⁶⁶

⁶¹ Sml. TOSL-2022-64219.

⁶² Se TAHER-2020-83417 som viser videre til LB-2001-1424 og LB-2000-504.

⁶³ LB-2015-26008.

⁶⁴ HR-2022-1322-A avsnitt 34.

⁶⁵ TOSL-2022-64219.

⁶⁶ NOU 1979:48 s. 15.

En objektiv vurdering tar ikke hensyn til opplysninger som er begrunnet i subjektive ønsker hos kjøperen. For oppgavens tema er denne uttalelsen fra Høyesterett av stor relevans:

«Rent subjektive ønsker eller behov hos en kjøper, som ikke er kjent for selgeren, kan ikke ha betydning».⁶⁷

I juridisk teori er det uttrykt at vilkåret må begrenses i tråd med alminnelige og sosialt aksepterte normer for diskresjon, medmenneskelighet anstendighet og folkeskikk.⁶⁸ Som eksempler på forhold som ikke hører allmenheten til, nevner Anderssen at selger ikke trenger å opplyse om utøvd voldtekt, drap eller selvmord på selgers familiemedlemmer.⁶⁹ Selgers opplysningsplikt på bakgrunn av forretningsvilkåret kan imidlertid ikke avgjøres på så generelt grunnlag.

I den objektive vurderingen er det sentrale å navigere seg frem til hensynene som i den konkrete saken veier tyngst. Vurderingene bygger på en avveining av forskjellige, motstridende hensyn. For å vurdere dette sees det til relevant rettspraksis. De aktuelle avgjørelsene vil derfor bli redegjort for i kronologisk rekkefølge, med tidligst avsagte først.

3.3.2 Relevant rettspraksis

3.3.2.1 Eksponering av ikke-farlig stråling

Boligeiers eksponering av stråling er i grensen mellom hva som er fysiske og immaterielle forhold ved eiendommen. Det er klart at det foreligger opplysningsplikt om giftig stråling.⁷⁰ Det interessante rettsspørsmålet for oppgavens tema er opplysningsplikt om eksponering som, etter allment akseptert medisinsk oppfatning, ikke er helseskadelig.

Eksponering av ikke-farlig stråling rokker kun ved kjøpers følelsesmessige aspekter. Eneste direkte påvirkning er at det kan oppleves som ubehagelig å vite at det foreligger stråling fra grunnen eller luften. Spørsmålet er om selger har opplysningsplikt om stråling eller forurensing som ikke er farlig for menneskeheten.

⁶⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 34.

⁶⁸ Anderssen (2016) s. 357.

⁶⁹ Anderssen (2016) s. 357.

⁷⁰ LB-2003-8646.

Forholdet vil ikke ha noe konkret påvirkning for kjøper bortsett fra å vite at det finnes. Hensynet til selger taler for at eksponering av ikke-farlig stråling, ikke omfattes av opplysningsplikten.

Spørsmålet kom på spissen i LA-2004-11465 som gjaldt boligkjøpers heving av boligkjøpet grunnet manglende opplysninger om forurenset grunn og nabogrunn. Agder lagmannsrett mente at forelå opplysningssvikt selv om eksponeringen ikke var helsefarlig. Lagmannsretten bygget sin konklusjon på det faktum at slike forhold vil vurderes som negative for de fleste kjøpere, uavhengig av helserisikoen. Videre mente lagmannsretten at det ikke var «spesielt urasjonelt» å vektlegge slike forhold, sammenlignet med andre følelsespregende kvaliteter som preger kjøpsprosessen.

Det fremstår etter mitt syn som om lagmannsretten strekker hensynet til kjøper langt på bekostning av selger. I et forsøk på å forstå resonnementet, kan det virke som at ettersom det var så omfattende fysiske forhold i saken, altså oljeforurensning på egen tomt, og restfylling på naboeiendommen, ble terskelen for hva som ble ansett som opplysningssvikt på bakgrunn av det følelsesmessige ubehaget, lavere.

I en senere dom, LB-2009-150451, ble resultatet imidlertid motsatt.⁷¹ På samme måte som i dommen fra 2004, undersøkte Borgarting lagmannsrett om det forelå kreftfare grunnet magnetfeltet rundt transformatoren. Lagmannsretten fant at det ikke forelå en «reell helsefare», og konkluderte med at boligkjøperne ikke var berettiget til å heve kjøpet. Egen frykt for å bli syk var ikke tilstrekkelig.

3.3.2.2 Trippeldrap-saken

Trippeldrap-saken gjaldt drapet på tre søstre, i alderen 13–27 år, som alle ble drept hjemme av søstrenes bror.⁷² Da kjøperne fant ut at de brutale drapene hadde skjedd i den aktuelle boligen, hevet de boligkjøpet. For Borgarting lagmannsrett fremsatte boligselger krav om erstatning for differensen mellom det aktuelle salget og dekningsalget de måtte foreta som følge av hevingen. Kjøperne anførte opplysningssvikt. For lagmannsretten var det springende punktet om opplysningene av trippeldrapet var et «omstende ved eiegen» som «kjøperen hadde grunn til å rekne med å få», jf. avhl. § 3-7.

⁷¹ Dommen ble anket til Høyesterett, men forkastet, jf. HR-2011-1947-A.

⁷² LB-2010-53470.

At en kjøper ønsker å bli opplyst om alvorlige hendelser som har skjedd i boligen er forståelig. Særlig er det forståelig dersom hendelsen har skjedd i nokså kort tid før boligkjøpet. På bakgrunn av at det skal foretas en objektiv vurdering, anses det særlig aktuelt at de fleste ønsker å bli opplyst om saker som har vært medieomtalt og som er kjent i nabolaget.

Lagmannsrettens konklusjon var at de manglende opplysningene om trippeldrapet var en mangel som gav boligkjøperne grunnlag for å heve boligkjøpet. Konklusjonen er svært sentral for oppgavens tema. At kjøperne fikk medhold var begrunnet i et ønske om å verne om «kjøpers mulighet til å oppnå trivsel og ro i sin nye bolig også på et følelsesmessig plan».⁷³

I den aktuelle saken kan hensynet til selger veies opp mot kjøpers. Selger var ikke et familiemedlem til de som ble drept i trippeldrapet. Trippeldrapet skjedde i tiden før selgers egen eiertid. Da boligselger kjøpte boligen, ble hun informert om trippeldrapet. Boligselgerne informerte ikke videre, fordi de tenkte at alle visste om at trippeldrapet hadde skjedd i den aktuelle boligen. Hensynet til selgeren er ikke sterkt i saken ettersom det immaterielle forholdet knyttet seg til privatlivet til boligeierne før selger ble eier av boligen.

I tillegg la lagmannsretten vekt på tidsaspektet. Det var bare gått to år fra trippeldrapet skjedde, frem til kjøperne kjøpte boligen. Dette ble av lagmannsretten ansett som liten tid, og minnet om drapene hadde ikke kunnet blekne på denne tiden. Tidsmomentet talte for opplysningsplikt om trippeldrapet. Hensynet til privatlivet gjorde seg ikke gjeldende for selger i saken ettersom det knyttet seg til de tidligere eierne. I tillegg gjorde sakens brutale faktum slik at det ble en mye medieomtalt sak som alle visste om. Dette i seg selv talte for at hensynet til privatlivets fred ikke var like sterkt som i andre saker hvor et drap eller selvmord ikke er like kjent for omverdenen.

3.3.2.3 Naturlige dødsfall

Spørsmålet er om selger har opplysningsplikt om naturlige dødsfall som har skjedd i boligen. Liklukt er en naturlig følge av menneskelig forråtnelse i boligen, men lukten er noe som fysisk påvirker boligen og faller utenfor oppgavens tema. Det sentrale er om selger skal opplyse om at døde personer, isolert sett, har blitt liggende døde i boligen.

⁷³ Jf. LB-2010-53470.

For noen mennesker kan slike hendelser om dødsfall ha betydning for å oppnå trivsel i boligen. For andre er dette ikke relevant i avgjørelsen om å kjøpe boligen, og tenker at slike hendelser faller innenfor den hverdagslige risikoen ved kjøp av boliger som har vært bebodd av andre. Det er ingenting unormalt med at mennesker kan dø en naturlig død i hjemmet sitt. Dette underbygges av at syke mennesker ofte ønsker å flytte hjem når livet går mot slutten, for å få en fin avslutning med sine nærmeste på en plass de føler trygghet.

I underrettspraksis har spørsmålet om naturlig død vært oppe til rettslig vurdering.⁷⁴ I begge sakene fikk kjøperne medhold i at selger skulle gitt opplysninger om at døde personer var blitt liggende over lengre tid i boligen. Det som hovedsakelig kan utledes av rettsavgjørelsene, er at kjøperne fikk medhold i at selger skulle opplyst om dødsfallene som begrunnelse for liklukt. Spørsmålet om selgerne isolert sett hadde opplysningsplikt om det faktum at døde personer var blitt liggende i boligen, kom ikke på spissen.

3.3.2.4 Selvmord

En interessant problemstilling er om det skal opplyses om selvmord i boligen. Av hensyn til selgerne kan det som utgangspunkt tenkes et behov for å sette et punktum for hendelsen, slik at boligen ikke på urimelig måte blir assosiert med hendelsen i lang tid fremover. For kjøperne kan slike opplysninger likevel ha mye å si for trivselen. Særlig kan dette tenkes dersom selvmordet har skjedd på en brutal måte, eller det er kort tid siden hendelsen.

I TNERO-2015-164448 hadde ektefellen til boligselger, ni år før boligsalget, tatt sitt eget liv med skytevåpen i boligen. Boligkjøper mente at selger skulle opplyst om selvmordet. Nedre Romerike tingrett var imidlertid ikke enig med kjøper, og konkluderte med at hensynet til selgers privatliv og belastning ved å måtte opplyse om en slik personlig tragedie trakk i retning av at selvmordet ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt.

Tingrettens begrunnelse og resonnement bygges hovedsakelig på to hensyn, tidsaspektet (at det var gått ni år siden hendelsen), og hensynet til selgers privatliv og belastning opplysningsplikten ville medført. Tingretten kom til at det ville være å trekke opplysningsplikten for langt å pålegge selger en rettslig plikt til å opplyse kjøperne om noe som skjedde for ni år siden.

⁷⁴ LH-2006-8832 og LB-2014-4258.

En sak som skiller seg drastisk i tidsaspektet er TVIN-2021-67775. Spørsmålet i saken var om manglende opplysning om selvmord i boligen, begått i tiden mellom avtaleinngåelse og overtakelse, medførte erstatningsansvar eller grunnlag for å gå fra avtalen. Vestre innlandet tingrett foretok mangelsvurderingen med forankring i et objektivt vurderingstema hvor tidsaspektet trakk sterkt i retning av at det forelå opplysningssvikt.

Imidlertid var tidsaspektet det eneste forholdet som talte for opplysningsplikt. Tingretten konkluderte derfor med at selvmordet uansett ikke var noe selgerne skulle opplyst om, da hendelsen ikke var «særlig dramatisk, voldsom eller gruoppvekkende».⁷⁵ Konklusjonen bygget på synspunktet om at selvmordet ikke var mer dramatisk enn hva selvmord i seg selv er. At det ble brukt kniv var ikke utslagsgivende.

Av dommen kan det utledes at tidsaspektet alene ikke kan begrunne en opplysningsplikt. Det må være noe med hendelsen som skiller seg fra andre selvmord. Basert på gjennomgangen av de aktuelle rettskildene, fremstår det som forholdsvis klart at et «vanlig» selvmord, selv om det har skjedd rett før overtakelse, ikke utløser en opplysningsplikt.

3.3.2.5 Naboforhold

I straffedømt nabo-dommen vurderte Høyesterett om opplysninger om naboens straffedom var opplysninger som kjøper hadde «grunn til å rekne med å få», jf. avhl. § 3-7. Som vi har sett i punkt 3.3.1 er vurderingen objektiv, noe også Høyesterett presiserte i dommen. Vurderingen av vilkåret er imidlertid ganske interessant, fordi Høyesterett anerkjenner at:

«Opplysningene er av en slik karakter at det er fullt forståelig at kjøperne reagerte negativt da de ble kjent med dem. Det må videre kunne antas at mange aktuelle kjøpere vil ønske å få slike opplysninger, og at de vil kunne få betydningen for villigheten til å by på eiendommen.»⁷⁶

Høyesterett anerkjenner altså at opplysningenes innhold tilsa at mange aktuelle kjøpere ville ønske å få opplysninger om naboens straffedom, før bud inngis, ettersom slike opplysninger nok ville fått betydning for villigheten til å by på eiendommen. Høyesteretts tolkning av faktum, er nettopp kjernen av hva som kreves for å oppfylle forventningsvilkåret etter den objektive

⁷⁵ TVIN-2021-67775.

⁷⁶ HR-2022-1322-A avsnitt 56.

vurderingen. Førstvoterendes vurdering av faktum tilsa egentlig da at vilkåret «hadde grunn til å rekne med å få» var oppfylt ettersom de anerkjente at dette var opplysninger de fleste kjøpere ønsker å få.

Likevel anså Høyesterett ikke vilkåret som oppfylt ettersom:

«Ut fra de overordnede hensynene jeg har påpekt, kan det likevel ikke være avgjørende for omfanget av selgers opplysningsplikt.»⁷⁷

Selv om forventningsvilkåret etter den objektive vurderingen ikke tilsa at selger hadde opplysningsplikt, må det knyttes noen kommentarer til hva Høyesterett begrunner dette med. Høyesteretts tolkning av vilkåret «grunn til å rekne med å få» anses litt uklar.

Ut fra vurderingene som er gjort i denne oppgavens punkt 3.1–3.2, hadde det vært mer oppklarende om Høyesterett hadde foretatt begrensningen etter inngangs- og tilknytningsvilkåret («omstende ved egedomen»), og konkludert med at ettersom de ikke var oppfylt, har det heller ikke noen betydning for saken at opplysningene innfrir vilkåret om hva kjøperen «hadde grunn til å rekne med å få».⁷⁸

3.3.3 Sammenfatning av rettslige momenter i vurderingen

På bakgrunn av den rettspraksis som foreligger om immaterielle forhold ved selgers egen bolig eller forhold som gjelder naboeiendommen, er det noen momenter som særlig kan tillegges vekt i helhetsvurderingen. Når det gjelder forhold ved selgers egen eiendom, må en se hen til karakteren av forholdene som opplysningene gjelder. I et forsøk på en oppsummering kan en utlede at det ikke er tilstrekkelig å kun se på hvilke typer hendelser opplysningene gjelder. Det må også foretas en konkret vurdering av forholdene rundt, karakteren av dette og omfanget. Dette illustreres av at det i tingrettsavgjørelsen fra Vestre Innland om selvmord uttales at det er klart at manglende opplysninger om selvmord kan være en mangel, men at det må foretas en konkret vurdering.⁷⁹

Tidsaspektet er av stor relevans, men kan vanskelig utløse en opplysningsplikt alene. Det må være noe med hendelsen som skiller seg fra andre lignende saker. Videre må det vektlegges om

⁷⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 56.

⁷⁸ I samme retning kritiserer Bergsåker Høyesteretts vurdering av dette vilkåret, se Bergsåker (2022).

⁷⁹ TVIN-2021-67775.

boligen er assosiert med forhistorien. Her kan det skilles mellom eksempelvis selvmord og alvorlige drap. Forskjellen i praksis kan nok begrunnes i at dersom en sak som har vært underlagt massiv medieomtale, slik som i trippeldrap-saken, er det liten grunn for å holde opplysningene utenfor selgers opplysningsplikt. Medieomtale om selvmord skjer også imidlertid i økende grad.⁸⁰ Dette taler for at også omfanget av medieomtale kan ha relevans for tålegrensen i saker som gjelder opplysningsplikt om selvmord.

3.4 Kunnskapsvilkåret

For at kjøper skal kunne påberope opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, er det en betingelse at selger «kjente» eller «måtte kjenne til» det negative forholdet.

Ordlyden «kjente» tilsier for det første at det er en mangel ved eiendommen dersom selger ikke opplyser om forhold som selger har positive kunnskaper om. Etter et langt liv i boligen kan en slik opplysningsplikt fort bli omfattende for selger. Opplysningsplikten avgrenses derfor fra å omfatte alle forhold av minimalistisk eller dagligdags karakter.⁸¹ Den samme begrensningen vil trolig følge av vilkåret om hva en kjøper har grunn til å regne med å få. Kjøper har bevisbyrden, og må føre bevis som belyser selgers kunnskap. I nemndspraksis er det lagt til grunn at det må foreligge «klare bevismessige holdepunkter» for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til et forhold den ikke har opplyst om.⁸²

Opplysningsplikten gjelder også for forhold selger «måtte» ha kjennskap til. Det kan problematiseres om dette er en bevismessig eller en normativ regel. Dersom vilkåret gir anvisning på en bevismessig regel, må kjøper også ved dette vilkåret føre bevis for at selger hadde slik kunnskap. I rettspraksis fremkommer det imidlertid at «måtte» kjenne til er et normativt begrep, ikke en bevisregel.⁸³ Vurderingen bygger på om selger har et fornuftig grunnlag for å være uvitende.⁸⁴

At selger kan komme i ansvarsposisjon dersom han har vært uvitende uaktsom har gode grunner for seg. Reelle hensyn kan tale for en slik løsning ettersom en bevisregel skaper vanskeligere

⁸⁰ Et nylig eksempel på at selvmord blir omtalt er medieomtalen av Ari Behns selvmord i 2019.

⁸¹ Anderssen (2016) s. 361.

⁸² FinKN-2018-276.

⁸³ Rt. 2002 s. 696.

⁸⁴ Ot. prp. nr. 66 (1990–1991) s. 89 og LH-2006-8832.

bevissspørsmål. I praksis ville dette kunne ført til at selger tjener på å ikke kjenne negative forhold ved eiendommen.

3.5 Innvirkningsvilkåret

3.5.1 Har de manglende opplysningene virket inn på avtalen?

Det foreligger kun opplysningssvikt dersom «ein» kan gå ut i fra at det har «verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt», jf. avhl. § 3-7 annet punktum. Innvirkningsvilkåret er et krav om kausalitet.⁸⁵ Etter bestemmelsens ordlyd kan det stilles spørsmål ved hvor omfattende innvirkning som kreves, og for hvem innvirkningen skal vurderes ut fra. Dette er tema i resten av kapittel 3.5.

3.5.2 På hvilken måte må forholdet hatt innvirkning for avtalen?

Første spørsmål er hvilken innvirkning som kreves, altså hvordan de manglende opplysningene må ha påvirket kjøpsavtalen. Ordlyden «verka inn på avtala» tilsier at opplysningene må ha hatt betydning for avtalens innhold, men gir ikke mer føringer enn det.

Forståelsen av innvirkningsvilkåret ble behandlet i Rt. 2003 s. 612. I rettsavgjørelsen gikk Høyesterett gjennom de rettslige holdepunktene for tre ulike måter vilkåret kunne tolkes på. Mulige tolkningsalternativer var:

«- Det kan forstås slik at opplysningen var en forutsetning for hele avtalen, slik at avtale ikke ville blitt inngått dersom korrekt informasjon var blitt gitt.

- Det kan alternativt forstås slik at ved korrekt opplysning ville avtalen blitt inngått på endrede vilkår.

- Endelig kan det oppfattes slik at opplysningen var et viktig element i beslutningsgrunnlaget for å inngå avtalen, uten et krav til konkret årsakssammenheng».⁸⁶

⁸⁵ Giertsen (2021) s. 224.

⁸⁶ Rt. 2003 s. 612 avsnitt 38.

På bakgrunn av relevante rettskilder konkluderte Høyesterett med at det bør oppstilles et krav om årsakssammenheng.⁸⁷ Innvirkningsvilkåret skal derfor forstås på samme måte som tolkningsalternativ en og to. Vilkåret tar altså sikte på tilfeller hvor avtalen ikke ville blitt inngått i det hele tatt, eller at den ville blitt inngått på andre vilkår.⁸⁸ Beviskravet er ikke særlig strengt, jf. Rt. 2005 s. 257 avsnitt 37.

3.5.3 For hvem må det immaterielle forholdet hatt innvirkning for?

Neste spørsmål er om de manglende opplysningene må anses for å ha innvirket konkret for den aktuelle kjøperen, eller for hva en gjennomsnittlig lojal og redelig kjøper kan forvente ut fra situasjonen. Også dette spørsmålet ble behandlet i arealsviktdommen hvor Høyesterett la til grunn at spørsmålet ble om en opplysning «generelt sett» må antas egnet til å være kjøpsmotiverende. Vurderingen skal altså objektiviseres.⁸⁹ Med dette mente Høyesterett at dersom det er en presumsjon for at en opplysning har vært kjøpsmotiverende, har den også vært det for den aktuelle kjøperen.⁹⁰

Av relevant rettspraksis vises det til at lagmannsretten i trippeldrap-saken uttalte at det ikke er tvilsomt at:

«opplysningen etter sin art er egnet til å virke inn på ønsket om å kjøpe eiendommen. Lagmannsretten finner det tilstrekkelig å vise til [...] at også senere interessenter trakk seg eller reduserte budet da opplysningen ble kjent».⁹¹

Uttalelsen taler for at i innvirkningsvurderingen kan det være tilstrekkelig å se hvordan andre personer ser på forholdet ved budgivning. Derom andre personer kan stå med opprinnelig bud, taler dette mot at opplysningen har hatt innvirkning på kjøperne.

Et annet moment for innvirkningsvilkåret er det faktum at kjøpers forventning kan avhenge av sammenhengen eiendommen ble kjøpt i. Avhengig av om en bolig ble kjøpt som en familiebolig, oppussingsprosjekt eller utleieobjekt må innvirkningen vurderes i relasjon til forventningen av en alminnelig person i tilnærmet situasjoner. Dette kan belyses ved en

⁸⁷ Rt. 2003 s. 612 avsnitt 42.

⁸⁸ Rt. 2003 s. 612 avsnitt 40.

⁸⁹ Rt. 2003 s. 612 avsnitt 42. I juridisk teori er det vist til at lagmannsretten i LG-2013-161938 vurderte vilkåret feil. Jeg er enig i dette ettersom lagmannsretten går veldig konkret til verks i vurderingen, de vurderer innvirkningsvilkåret konkret i relasjon til de aktuelle kjøperne, ikke generelt sett.

⁹⁰ Rt. 2003 s. 612 avsnitt 42.

⁹¹ LB-2010-53470.

mangelssak fra Borgarting lagmannsrett, hvor et av spørsmålene var om manglende opplysninger om et betent naboforhold utløste opplysningsplikt.⁹² Da lagmannsretten vurderte innvirkningsvilkåret, presiserte de at det er «mye som tyder på at B og A, som bare skulle selge eiendommen videre og ikke bo der selv, ikke var spesielt opptatte av naboforholdet». Kravet til innvirkning var dermed ikke oppfylt, jf. avhl. § 3-7 annet punktum.

3.6 Bemerkninger til Høyesteretts vurdering av opplysningsplikten i straffedømt nabo-dommen

Som vi har sett til nå, er straffedømt nabo-dommen særlig relevant for tolkningen av vilkårene «omstende ved egedomen» som kjøperen hadde «grunn til å rekne med å få», jf. avhl. § 3-7. Til nå i oppgaven har straffedømt nabo-dommen hovedsakelig blitt behandlet i relasjon til forståelsen av disse vilkårene.

Det er imidlertid også andre interessante uttalelser og vurderinger i rettsavgjørelsen. Disse vil presenteres her, samtidig som det vil pekes på styrker og svakheter ved Høyesteretts avgjørelse.

Før Høyesterett gikk konkret til verks på vurderingen av opplysningsplikt av naboens straffedom, ble det redegjort for generelle begrensninger i adgangen til å gi opplysninger om begåtte straffbare forhold. Herunder ble det vist til taushetsplikten de offentlig ansatte har. Adgangen til å varsle om pedofile som oppholder seg i et nærmiljø, følger av rundskriv.⁹³ For å kunne varsle, kreves det at taushetsplikten blir fraveket. Dette er kun aktuelt dersom varsling er nødvendig for å forebygge lovbrudd.⁹⁴

Høyesterett viste til rundskrivet da de oppstilte vurderingstemaet «reell fare».⁹⁵ En presisering, som kunne kommet tydeligere frem i dommen, er imidlertid at varslingsadgangen tilhører politiet.⁹⁶ I rundskrivet vises det til at det er rom for at domfeltes personvern viker, for å beskytte barna:

⁹² LB-2021-36530.

⁹³ Rundskriv G-2000-116.

⁹⁴ HR-2022-1322 avsnitt 39 viser til politiregisterloven § 27.

⁹⁵ Rundskriv G-2000-116.

⁹⁶ Rundskriv G-2000-116.

«Er det en reell fare for at barn vil bli utsatt for grove seksuelle overgrep, må hensynet til den pedofile vike.»⁹⁷

En første bemerkning er at hensynene som begrunner adgangen offentlig ansatte har til å varsle om fare for nye overgrep, ikke kan sammenlignes med hensynene som begrunner selgers opplysningsplikt. Dersom offentlige myndigheter skal ha kompetanse til å varsle, må det foreligge en rettslig holdbar grunn som konstateres på bakgrunn av forhold ved den antatte overgriperen. Opplysningsplikten til boligselger er å ivareta kjøpers hensyn, med å gi relevante negative opplysninger før kjøpekontrakten inngås.

Til dommen kan det innvendes at Høyesterett hovedsakelig bygget opp vurderingen av opplysningsplikten på bakgrunn av hensynet til den straffedømte. Høyesterett la i straffedømt nabo-dommen avgjørende vekt på hvordan en opplysningssvikt ville virke inngripende for naboen. Dette anses som en hensiktsmåte å vurdere opplysningsplikten på, ettersom det er forholdet ved naboen som eventuelt begrunner en opplysningsplikt. Dersom naboforholdet ikke er alvorlig nok, er det ikke tilstrekkelig grunnlag for å krenke naboens personvern.

Videre kan det knyttes noen bemerkninger til vurderingstemaet Høyesterett oppstiller. At selger ikke har opplysningsplikt om naboens straffedom, med mindre det foreligger en «reell fare» for straffbare overtredelser mot kjøperne, er som utgangspunkt et godt vurderingstema. En opplysningsplikt på dette grunnlag krever noe mer enn bare «sladder». Naboens privatliv og personvern skal ikke uten grunn bli eksponert for meddelelse av slike sensitive opplysninger. At selger har lov, og plikt, til å meddele kjøper opplysninger ved reell fare for nye overtredelser, har gode grunner for seg. Selger har tross alt opplysningsplikt om alle relevante negative forhold ved boligen.

På den andre siden legger vurderingstemaet «reell fare» opp til vurderinger som alminnelige personer normalt ikke har kompetanse til å ta. Heller ikke er det ønskelig at boligselgere skal foreta vurderinger som er nært knyttet opp mot strafferettspleien. Kompetansen for å vurdere gjentakelsesfare, beskytte personer og forebygge kriminalitet, ligger hos politiet.⁹⁸ I denne retning er det sentralt å se at Høyesterett også uttalte at boligselger i slike saker, ikke skal foreta en vurdering av gjentakelsesfaren.⁹⁹

⁹⁷ Rundskriv G-2000-116 kapittel 3.

⁹⁸ Politiloven § 2 nr. 1 og 2.

⁹⁹ HR-2022-1322-A avsnitt 53.

Det som da fremstår litt selvmotsigende, er at Høyesteretts vurdering av «reell fare», ble foretatt nettopp på bakgrunn av en vurdering av naboens straffbare handlinger. Naboens tidligere overtredelser, ble sett i lys av om dette utgjorde en fare for nabobarna. Spørsmålet ble bare helt kort behandlet i rettsavgjørelsen. Høyesterett anså det som en selvfølge at ettersom naboen ikke hadde forgrepet seg på andre enn egne stebarn, vil dette heller ikke skje i fremtiden. Høyesteretts begrunnelse anses å komme litt for kort. Det er vanskelig å følge resonneringen.

Avslutningsvis mangler rettsavgjørelsen den konkrete vurderingen som de skjønsmessige vilkårene gir anvisning på. Høyesteretts vurdering er knapp. I saken er det snakk om ganske alvorlige overtredelser, med en alvorlig straff for naboen. Dette i tillegg til at naboen ikke hadde sonet dommen enda, er forhold Høyesterett med fordel kunne nevnt. Om så bare for å presisere at slike forhold ikke har en relevans i «reell fare» vurderingen.

Mindretallet i lagmannsretten foretar denne grundig, da de vurderer boligen og kjøpernes posisjon sett i lys av de faktiske forholdene i saken.¹⁰⁰ Blant annet legger mindretallet vekt på at boligens plassering gjør naboen til en del av nærmiljøet som kjøperne må forholde seg til. Boligen lå blant tre eiendommer, i landlige omgivelser. Mindretallet skisserer også et sentralt skille om hva som faller innenfor og utenfor dagliglivets risiko:

«Personvern hensyn og hensynet til privatlivets fred må i dette tilfellet vike i forhold til opplysningsplikten. Det ligger innenfor dagliglivets risiko at man kan få naboer som også er dømt for seksuelle overgrep, slik selgerne etter hvert fikk. Det ligger imidlertid etter mindretallets syn ikke innenfor dagliglivets risiko at man ved kjøp av en eiendom, som i denne konkrete saken, må avfinne seg med å få en nabo som nylig var dømt for alvorlige seksuallovbrudd, og som ventet på å sone straffen».¹⁰¹

Til tross for at Høyesteretts oppstilte et vurderingstema som kan skape en litt for abstrakt gjentakelsesvurdering, uten rom for å trekke inn andre momenter i helhetsvurdering, anses vurderingstemaet likevel å bygge på legitime hensyn i omsetningen mellom kjøper og selger. Selger skal ikke opplyse kjøper om forhold som ikke vil ha en konkret påvirkning for kjøper. Når det gjelder opplysninger om tredjepersoner, står hensynet til personvern sterkt, som enkelt kan forsvares.

¹⁰⁰ LG-2021-29139.

¹⁰¹ Jf. LG-2021-29139.

4 Avtaleloven som rettsgrunnlag ved opplysningssvikt i boligkjøp

4.1 Avtalelovens relevans generelt ved boligsalg

Til nå i oppgaven har boligselgers opplysningsplikt om immaterielle forhold blitt vurdert kun i relasjon til avhendingslovens regler. Avtaler om boligkjøp er avtaler på formuerettens område. Avtaleloven er derfor også et relevant rettsgrunnlag for avtaler om boligkjøp, jf. avtl. § 41.

For oppgavens tema, anses det relevant å helt kort se om reglene i avtaleloven kan ha selvstendig betydning ved selgers opplysningsplikt, til tross for at avhendingsloven er lex specialis. Spørsmålet er særlig aktuelt dersom selger ikke har opplysningsplikt etter avhendingsloven. For å vurdere dette, vil det pekes på noen nyanser mellom de aktuelle bestemmelsene. En bred vurdering av innholdet, faller utenfor denne avhandling.

I tillegg vil det knyttes noen kommentarer til avtl. § 38 b, som gjelder særskilt for opplysningsplikten i forbrukeravtaler.

4.2 Strider kjøpsavtalen mot redelighet grunnet selgers opplysningssvikt?

Læren om tilbakehold av relevante opplysninger er forankret i avtaloven § 33, og beskrives som en «hjørnestein i norsk kontraktsrett».¹⁰² I avtaloven § 33 fremkommer det at

«Selv om en viljeserklæring ellers maatte ansees for gyldig, binder den ikke den, som har avgitt den, hvis det paa grund av omstændigheder, som forelaa, da den anden part fik kundskap om erklæringen, og som det maa antages, at han kjendte til, vilde stride mot redelighet eller god tro, om han gjorde erklæringen gjældende».

Vilkårene i bestemmelsen har en litt annen ordlyd enn den vi i dag finner i dagligtalen. Det knyttes derfor noen bemerkninger til språket. En «viljeserklæring» er forpliktende utsagn på

¹⁰² Hagstrøm (2011) s. 152.

formuerettens område.¹⁰³ For boligkjøper er den aktuelle «viljeserklæringen» boligkjøpers utsagn som binder henne til å kjøpe boligen.

Dersom avtl. § 33 får anvendelse ved spørsmål om opplysningssvikt i boligkjøp, vil kjøper ikke være rettslig bundet ved kjøpekontrakten. Dette gjelder dersom det forelå omstendigheter på det tidspunktet som gjør at kjøpekontrakten strider mot «redelighet» eller god tro, og som det må antas at selger kjente til.

Ved første øyekast ser vi at flere av vilkårene i avtl. § 33, er sammenfallende med avhl. § 3-7. For det første gjelder avtl. § 33 «omstendigheter», mens avhl. § 3-7 gjelder «omstende». Vilrårene blir ikke behandlet mer inngående, men ordlyden legger opp til en skjønnsmessig og konkret vurdering i begge tilfeller. I tillegg blir selgeren bare ansvarlig for opplysninger det må antas at selgeren kjente til, noe som trekkes i retning av samme innhold som etter avhl. § 3-7.¹⁰⁴

Den største forskjellen er nok at ugyldighetsvurderingen etter avtl. § 33 knyttes til «da den anden part fik kundskap om erklæringen». Ordlyden taler for at det kritiske tidspunktet for om det foreligger opplysningssvikt, er tidspunktet da selger fikk kunnskap om kjøpers tilbud.

En nyanse mellom reglene som følger av avhendingsloven og avtaleloven § 33 er nettopp hva som er det kritiske tidspunktet som skal legges til grunn for vurderingen. Etter avtl. § 33 er det opplysningsgrunnlaget på kunnskapstidspunktet. Dette skiller seg fra det som gjelder for avhendingsloven. Som vi så i kapittel 2, er det det kritiske tidspunktet ved mangelsbestemmelsene, overlevering av boligen. Ved utmåling av prisavslag, kan det ha betydning for saken dersom det forholdet som begrunnet opplysningssvikten, har bortfalt.

Dette tilsier at dersom det negative forholdet som opplysningssvikten begrunnes av, ikke lenger foreligger på tidspunktet for kjøpers overtakelse, kan ugyldighet etter avtl. § 33 være et bedre rettsgrunnlag for kjøperen å anføre.

Som vi så i kapittel 3.5, oppstiller avhl. § 3-7 et innvirkningsvilkår. De manglende opplysningene må ha innvirket på avtalen. På bakgrunn av ordlyden i avtl. § 33 isolert sett, ser

¹⁰³ Giertsen (2014) s. 16.

¹⁰⁴ I samme retning se Hauge (2021) s. 164. Hun uttaler at det må legges til grunn den samme avgrensning i vilkårene av «omstende» og «omstendigheter» etter avhl. § 3-7 og avtl. § 33.

det ikke ut som om det er krav til tilsvarende innvirkning. Det er imidlertid enighet i juridisk teori og rettspraksis at det er et krav at tilblivelsesmangelen må ha innvirket på avtalen.¹⁰⁵

4.3 Opplysningsplikt i forbrukeravtaler etter avtl. § 38 b

Avtaleloven har en særbestemmelse som gjelder informasjonskrav i forbrukeravtaler, jf. avtl. § 38 b første ledd nr. 1:

«Før det blir inngått avtale skal den næringsdrivende gi forbrukeren følgende opplysninger på en klar og forståelig måte, såfremt opplysningene ikke allerede går frem av sammenhengen:

varens eller tjenestens viktigste egenskaper, i den utstrekning kommunikasjonsmåten og varen eller tjenesten er egnet til dette».

Opplysningsplikten gjelder avtale mellom næringsdrivende og forbruker. Dette står i motsetning til avhendingsloven, hvor det i forbrukerkjøp kan være privatpersoner på både kjøper og selger siden.

Det stilles spørsmål ved om bestemmelsen gjelder ved boligsalg. Bestemmelsen ramser opp «oppføring av bygninger» som et av unntakene, jf. § 38 b annet ledd nr. 5. Ordlyden tilsier at unntaket gjelder oppføring av «nye» boliger. Dette underbygges av at det i angrerettloven § 2 bokstav b, er presisert at loven ikke gjelder for «salg eller oppføring av fast eiendom». At unntaket i avtaleloven ikke presiserer at unntaket omfatter «salg» taler for at bestemmelsen får anvendelse ved boligsalg.

Dette tilsier at skjerpede opplysningskrav i forbrukeravtaler, får anvendelse ved boligsalg. Typetilfeller kan være at næringsdrivende kjøper en bygård med formål å pusse opp boenheter, for deretter å videreselge til privatpersoner. Eller oppføring av nye boliger, som deretter videreselges til privatpersoner. Bestemmelsen har imidlertid et snevert anvendelsesområde, ettersom de fleste boligsalg skjer mellom privatpersoner.

At opplysninger skal gis forbrukeren på en «klar og forståelig måte», tilsier at en alminnelig lojal person skal få tilstrekkelig opplysningsgrunnlag for å ivareta egne interesser på en hensiktsmessig måte. Ordlyden trekker i retning av at det er krav om hvordan opplysningene

¹⁰⁵ Giertsen (2021) s. 224.

gis. Videre må opplysningene gjelde «varens eller tjenestens viktigste egenskaper». Om ordlyden er mer omfattende enn opplysningskravet etter avhl. § 3-7, anses usikkert. Det foreligger ikke noe relevant rettspraksis etter bestemmelsen. Om bestemmelsen også omfatter immaterielle forhold anses nok klart. Forbrukervernet kan tale for at anvendelsesområdet ikke skal være mindre omfattende enn hva som følger av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

Det som imidlertid skiller bestemmelsen fra både avtl. § 33 og avhendingsloven § 3-7, er at det ikke er noe krav om at selger må kjenne til forholdet opplysningene gjelder. Det er ikke noe subjektivt krav, noe som lemper bevisvurderingen forbrukere må foreta i vurderingen av en opplysningssvikt etter bestemmelsen.

5 Avsluttende bemerkninger

Denne avhandlingen har utforsket når boligselger har opplysningsplikt om immaterielle forhold ved boligen, som hovedsakelig har betydning for kjøpers trivsel. Selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven tar sikte på å gjenopprette balansen mellom kjøper og selger, slik at kjøperen får et tilstrekkelig grunnlag med opplysninger om boligen, for å ivareta egne interesser.

Som vi har sett, må omfanget av selgers opplysningsplikt imidlertid begrenses i tråd med blant annet anstendighet og medmenneskelighet. Dette kan begrunne selgers tilbakehold av opplysninger som gjelder særlig private og intime forhold. Begrunnelsen er at det i noen tilfeller er viktigere grunner for selger å holde slike opplysninger privat, enn det er for kjøper å kreve slike opplysninger utlevert basert på egen trivsel og trygghet i boligen.

I oppgaven er det et skille mellom immaterielle forhold som gjelder boligen som selges, og opplysninger som gjelder naboforhold. Dette er i praksis en høyst relevant sontring. Det er høyere terskel for å nå frem med opplysningssvikt som gjelder opplysninger om andre personer og forhold enn hva selger hefter for.

Som vi har sett i rettspraksis, er det vanskelig for kjøperen å nå frem med at selgeren hadde opplysningsplikt om alvorlige hendelser som har skjedd i boligen. Vurderingene er svært sammensatte. Det er sentralt hvor lang tid som er gått siden hendelsen, om boligen har byttet eier i mellomtiden, om selger hadde relasjon til personene hendelsen gjaldt, og om saken har vært medieomtalt.

En hendelse nær i tid påvirker kjøpers trivsel mer enn noe som skjedde for 10 år siden. Hensynet til kjøper trekker her i retning av opplysningsplikt. Men tidsmomentet alene har imidlertid ikke blitt ansett som en tilstrekkelig grunn. Det kreves noe mer enn nærhet i tid. Hendelsen må i tillegg skille seg fra andre lignende tragiske hendelser. Grovheten og hendelsens brutale karakter må være fremtredende. Hensynet til selger privatliv og personvern spiller også en sentral rolle. I rettspraksis er det lavere terskel for opplysningsplikt dersom de alvorlige hendelsene ikke har involvert selgers egne nære relasjoner, jf. trippeldrap-saken.

Når det gjelder hvilke type hendelser som er underlagt opplysningsplikt, er det enda uklart hvilke hendelser boligselger må opplyse om. Eneste sak om immaterielle forhold der kjøper har vunnet frem med opplysningssvikt, er trippeldrapssaken. Dette tilsier at bare de ekstraordinære

tilfellene rammes. På motsatt side har vi de nevnte selvmord-dommene, som trekker strekt i retning av at selger ikke har opplysningsplikt om selvmord.

Når det gjelder naboforhold, er vurderingen mer sammensatt. Det er ikke lenger tale om å avveie hensynet til selger og kjøper. Vurderingen tar utgangspunkt i hensynet til naboen og kjøper. Av straffedømt nabo-dommen kan det utledes at selger har kun opplysningsplikt om naboforholdene som har en konkret innvirkning på kjøperen.

Opplysningsplikt om naboforhold kan begrunnes på flere måter, blant annet i farebetraktninger. Først når kjøperen settes i en faresituasjon, må hensynet til naboens personvern vike. Når det gjelder spørsmålet om selger har opplysningsplikt om naboens straffedommer, er utgangspunktet at det skal mye til før selger må opplyse kjøperen om naboen.

Dersom det ikke kan vises til en konkret fare er spørsmålet om faren er «reell». Hva som er en reell fare, er for en alminnelig selger vanskelig å vite før hendelsen har inntruffet. Vurderingstemaet er vanskelig å forholde seg til. Man pålegger selger å vurdere en fare – som selger ikke har forutsetninger for å foreta. Det er ikke selgers plikt å sørge for at kjøperen ikke utsettes for noe kriminelt. Det er politiets oppgave å forebygge kriminalitet.

I straffedømt nabo-dommen nøyer Høyesterett seg med å legge til grunn at ettersom naboen utelukkende har forgrepet seg på barna i eget hjem, foreligger det ikke reell fare for nabobarna. Det stilles spørsmål ved hvilke overtredelser som ville vært tilstrekkelig i den aktuelle saken. Måtte naboen ha forgrepet seg på nabobarn for at reell fare skulle foreligge? Dette er vurderinger en alminnelig selger verken kan eller bør ta.

Farevurderingen i dommen er knapp, men dette har også gode grunner for seg. Det ville vært urimelig å pålegge selger en inngående farevurdering uten egne forutsetninger for å foreta slike. Samlet sett var det fornuftig å legge lista høyt. Problemet i dag er at man enda ikke vet hvor grensen går. Dette kan gjøre opplysningsplikten krevende for selger å forholde seg til. Til og med i de tilfellene selger eventuelt kommer til at det foreligger reell fare, vil vurderingstemaet være vanskelig for selger å forholde seg til.

Fremstillingen har vist at det i utgangspunktet er kjøper som har risikoen for immaterielle forhold, med unntak av de ekstraordinære tilfellene. Det er uklart hvor mye som skal til før selger pålegges opplysningsplikt. Selv etter Høyesteretts avgjørelse i straffedømt nabo-saken, er dette fremdeles et nokså åpent spørsmål.

6 Kilderegister

6.1 Lover og forskrifter

Avtaleloven

Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer

Håndverkertjenesteloven

Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere

Avhendingsloven

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

Politolven

Lov 04. august 1995 om politiet

Bustadoppføringsloven

Lov 13. juni 1997 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m

Forbrukerkjøpsloven

Lov 21. juni 2000 nr. 34 om forbrukerkjøp

Politiregisterloven

Lov 28. mai 2010 nr. 16 om behandling av opplysninger i politiet og påtalemyndigheten

Eiendomsmeglingsloven

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling

Angrerettloven

Lov 20. juni 2014 nr. 27 om opplysningsplikt og angrerett ved fjernsalg og salg utenom faste forretningslokaler

Forskrift til avhendingsloven

Forskrift 08. juni 2021 nr.1850, Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

6.2 Forarbeider

NOU 1979:48 Rådsegn 12 – Avhending av fast eiendom

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

NOU 2006:1 Eiendomsmegling

Prop. 130 L (2009–2010) Endringer i bustadoppføringslova og avhendingslova

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

6.3 Rettspraksis

6.3.1 Høyesterett

Rt. 2001 s. 369

Rt. 2002 s. 696

Rt. 2003 s. 612

Rt. 2005 s. 257

HR-2011-1947-A

HR-2014-728-U

HR-2017-345-A

HR-2020-459-U

HR-2021-668-A

HR-2022-418-A

HR-2022-1322-A (straffedømt nabo-dommen)

6.3.2 Lagmannsrett

LB-2000-504

LG-2001-212

LB-2001-2270

LB-2001-1424

LB-2003-8646

LA-2004-11465

LH-2006-8832

LB-2009-150451

LB-2010-53470 (trippeldrap-saken)

LB-2012-114605

LG-2013-161938

LB-2014-4258

LB-2015-26008

LG-2019-62824

LB-2021-36530

LG-2021-29139

6.3.3 Tingretten

TNOGU-2011-206754 (gjenferd)

TNERO-2015-164448

TSOST-2017-52729

TJARE-2020-67401

TAHER-2020-83417

TVIN-2021-67775

TOSL-2022-64219

6.3.4 Klagenemnder

RFE-2007-20

FinKN-2018-276

FinKN-2021-1139

6.4 Rundskriv

Rundskriv G-116/00. Varslingsrutiner for å hindre seksuelle overgrep mot barn

6.5 Litteratur

Anderssen (2016)

Anderssen, Harald Benestad, *Mangler ved omsetning av boliger*, 1. utg., Gyldendal juridisk 2016.

Anderssen (2008)

Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven – med kommentarer*, 1. utg., Gyldendal akademisk 2008.

Bergsåker (2022)

Bergsåker, Trygve, «Selgerens opplysningsplikt om pedofilidømt mann i nabolaget ved salg av boligeiendom – HR-2022-1322-A», *Nytt i privatretten (NiP) 2022–3*.

Bergsåker (2013)

Bergsåker, Trygve, *KJØP AV FAST EIENDOM med kommentar til avhendingsloven*, 5. utg., Norges Eiendomsmeglerforbund 2013.

Giertsen (2021)

Giertsen, Johan, *Avtaler*, 4. utg., Universitetsforlaget 2021.

Giertsen (2019)

Giertsen, Johan, *Kontrakter, Ytelse og pris*, 1. utg., Universitetsforlaget 2019.

Giertsen (2014)

Giertsen, Johan, *Avtaler*, 3. utg., Universitetsforlaget 2014.

Grant Carlsen (2003)

Grant Carlsen, Per Christian, «Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom [1]», *Tidsskrift for forretningsjus* 2003/2, Årgang 9, s. 184–208.

Hagstrøm (2011)

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

Hauge (2021)

Hauge, Hilde, «Opplysningsplikt om historiske hendelser ved salg av boligeiendom» i Festskrift til Palle Bo Madsen. Birgit Liin, Hans Henrik Edlund, Susanne Karstoft, Torsten Iversen (red.), Djøf forlag 2021, s. 157–172.

Hov og Høgberg (2017)

Hov, Jo – Høgberg, Alf Petter, *Obligasjonsrett*, 2. utg., Papinian 2017.

Selvig og Lilleholt (2019)

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