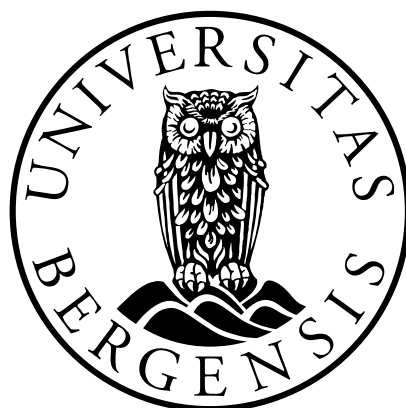


Eiendomsmeglerens undersøkelses- og opplysningsplikt overfor kjøper av brukt bolig

Med fokus på undersøkelser og opplysninger om boligens offentligrettslige krav og tekniske tilstand

Kandidatnummer: 94

Antall ord: 14 988



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. mai 2019

Innholdsfortegnelse

INNHOLDSFORTEGNELSE	1
1 INNLEDNING. AVHANDLINGENS TEMA OG PROBLEMSTILLING	2
2 PROBLEMSTILLINGENS AKTUALITET OG AVGRENSNINGER, SAMT RETTSKILDER OG METODE	4
2.1 PROBLEMSTILLINGENS AKTUALITET	4
2.2 AVGRENSINGER	5
2.3 RETTSKILDER OG METODE.....	7
3 GOD MEGLERSKIKK SOM RETTSLIG RAMME	12
4 MEGLERENS UNDERSØKELSE- OG OPPLYSNINGSPLIKT ETTER EMGLL. § 6-7 (1) FØRSTE SETNING	15
4.1 OVERSIKT	15
4.2 VILKÅRET «HAR GRUNN TIL Å REGNE MED Å FÅ», JF. EMGLL. § 6-7 (1) FØRSTE SETNING.....	16
4.3 VILKÅRET «SOM KAN FÅ BETYDNING FOR AVTALEN», JF. EMGLL. § 6-7 (1) FØRSTE SETNING	20
4.4 «OPPLYSNINGER» GITT AV OPPDRAGSTAKER	23
4.5 PÅ HVILKET TIDSPUNKT AKTUALISERES OPPLYSNINGSPLIKTEN	26
4.6 PÅ HVILKEN MÅTE SKAL OPPLYSNINGENE MEDDELES POTENSIELLE KJØPERE.....	26
5 MEGLERENS PLIKT TIL Å OPPLYSSE OM BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND	30
5.1 INNLEDNING	30
5.2 GENERELT OM REKKEVIDDEN AV MEGLERENS OPPLYSNINGSPLIKT	31
5.3 PLIKTEN TIL Å OPPLYSSE OM FUKT, RÅTE OG SKADEDYR PÅ BOLIGEN, NÅR DET FORELIGGER EN TILSTANDSRAPPORT	32
5.4 PLIKTEN TIL Å OPPLYSSE OM FUKT, RÅTE OG SKADEDYR PÅ BOLIGEN, NÅR DET IKKE FORELIGGER EN TILSTANDSRAPPORT .	36
6 MEGLERENS PLIKT TIL Å UNDERSØKE OFFENTLIGRETTLIGE KRAV TILKNYTTET BOLIGEN	41
6.1 OVERSIKT	41
6.2 MEGLERENS ALMINNELIGE UNDERSØKELSESPLIKT	42
6.3 MEGLERENS UTVIDEDE UNDERSØKELSESPLIKT	45
6.4 MEGLERENS PLIKT TIL Å KONTROLLERE OPPLYSNINGER AV BOLIGEN GITT AV ANDRE.....	50
7 BEGRENSNINGER I MEGLERENS UNDERSØKELSESPLIKT	56
8 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER	60
LITTERATURLISTE	62

1 Innledning. Avhandlingens tema og problemstilling

En av hovedoppgavene til en eiendomsmegler er å innhente, bearbeide og videreformidle informasjon om et salgsobjekt.¹ Temaet for oppgaven er meglerens adferdsnormer i et eiendomsmegleroppdrag. Med adferdsnormer menes rettsregler som en megler forventes å følge i utførelsen av et megleroppdrag. Problemstillingen er hva som ligger i kravet til meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt overfor potensielle kjøpere av brukt bolig.

Bryter megleren adferdsnormene etter lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (emgll.), kan megleren bli erstatningsansvarlig. En av de mest sentralt adferdsnormene er emgll. § 6-7 (1) første setning. Her heter det at «[o]ppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen».

I Norge kjøpes og selges boliger nesten daglig. En megler er ofte involvert i boligtransaksjonen. I 1975 ble det omsatt 72 353 faste eiendommer i Norge. 39 år senere, i 2013, hadde antallet omsetninger av boliger i landet økt til 130 720. I 2014 var tallet 135 222, mens det i 2018 hadde økt til 139 070.²³ Tallene viser en kraftig økning i antall omsatte boliger i Norge de siste 43 årene.

¹ Eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften skiller mellom ordet «eiendomsmegler» og «megler», se eiendomsmeglingsloven § 4-5 (1) og (2) og Bråthen 2013 s. 156-157. Oppgaven skiller ikke mellom titlene. Begge yrkesgrupper omfattes som ordlyden «megler».

² Tallene gir kun en oversikt over antallet tinglyste omsatte boligeiendommer i alt. Boligtyper som ikke kan tinglyses, eks. Aksjebolig, faller utenfor omsetningstallet. Tallet gir videre ingen konkrete opplysninger hvorvidt en megler har vært involvert i transaksjonen.

³ Tallet fra 1975 er hentet fra Anderssen 2014 s. 66 og NOU 1979: 48 s. 25. Tallene fra 2014 og 2018 er hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/08949/tableViewLayout1/> [sist besøkt 08.05.19].

Nyere statistikk viser at antall solgte boligeiendommer formidlet gjennom eiendomsmeglerforetak i 2013 var 127 481, mens i 2018 var 139 888.⁴ Med et så stort antall transaksjoner av boliger hvor eiendomsmegler er involvert øker risikoen for feil. Det gjelder blant annet brudd på adferdsnormene, som manglende overholdelse av meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. Eksempelvis manglende opplysninger om boligens tekniske tilstand. Adferdsnormene regulerer dermed hvilke krav potensielle kjøpere kan stille til megleren, og hvilke opplysninger de kan forvente å få om boligen. Dersom megleren, som «mellommann» mellom kjøper og selger, ikke overholder sine adferdsnormer kan potensielle kjøpere stå i fare for å bli påført et formuestap.⁵

⁴ <https://www.finanstilsynet.no/analyser-og-statistikk/statistikk-for-eiendomsmegling/> [sist besøkt 08.05.19]. Tallene som er oppgitt gir kun en oversikt over antall solgte boliger formidlet gjennom megler og skiller ikke mellom boligtyper.

⁵ Eiendomsmeglingsloven har ingen definisjon av ordet «mellommann». Ordlyden sikter til en eller flere personer som innehar en bestemt stilling eller yrke, og som er delaktig i en eller flere transaksjoner av fast eiendom mellom en eller flere kjøpere og en eller flere selgere. Mellommannsbegrepet er videreført fra den tidligere eiendomsmeglingsloven 1989, som igjen er en videreføring fra eiendomsmeglingsloven 1938 og 1931, jf. Bråthen 2013 s. 23. Ordlyden skal etter forarbeidene forstås slik at begrepet «mellommann» er oppfylt når megleren ikke omsetter egen bolig eller noen han representerer og omsetningen skjer for selgerens regning, jf. NOU 1987: 14 s. 46 og Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 15. Kjennetegnene som fremgår av forarbeidene kan imidlertid ikke tolkes uttømmende, jf. Bergsåker 2010 s. 73-74. Hvorvidt mellommannsbegrepet etter loven er oppfylt beror på en vurdering «om vedkommende spiller en aktiv rolle for å bringe selger og kjøper ... sammen i en avtale om kjøp og salg av fast eiendom ...», jf. Bråthen 2013 s. 24. Oppgaven drøfter ikke mellommannsbegrepet nærmere.

2 Problemstillingens aktualitet og avgrensninger, samt rettskilder og metode

2.1 Problemstillingens aktualitet

Verdiøkningen på private boliger har vært vedvarende i en årrekke.⁶ Prisutviklingen innebærer at transaksjonene angår stadig større formuesverdier og har stor økonomisk betydning for den enkelte privatperson. Som mellommann har megleren en viktig rolle i kjøps- og salgsprosessen av boliger. Meglerens rolle medfører dermed stort ansvar og stor tillitt. Imidlertid er ikke megleren part i kjøpsavtalen mellom kjøper og selger, men er den profesjonelle i salgsprosessen.

Som et resultat av et stort antall boligtransaksjoner årlig er det naturlig at enkelte transaksjoner meldes inn til Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester.⁷ Statistikk fra RfE viser at reklamasjonsnemnda de siste ti årene har hatt et jevnt antall saker hvor forbrukere har klaget inn meglerforetak eller advokater som driver eiendomsmegling.⁸ I 2008 behandlet RfE 166 saker, mens i 2018 behandlet RfE 159 saker. Av disse sakene var det i 2013 22 saker som gjaldt spørsmålet feil eller manglende opplysninger eller undersøkelser fra megleren. I 2018 var tallet økt til 45 saker. Tallene viser en markant utvikling angående spørsmålet om megleren i det konkrete megleroppdraget har overholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt. Likevel er det umulig å si noe om bakgrunnen for økningen i antall klager

⁶ Ved utgangen av 2018 var prisstigningen på norske boliger på 2,8 % høyere enn på samme tid i fjor. Til tross for en positiv prisutvikling fra 2017-2018 er dette den fjerde dårligste årsveksten de siste 15 årene, jf. <http://eiendommorge.no/hva-laerte-vi-av-boligmarkedet-i-2018/> [sist besøkt 08.05.19]. På en 5 års periode har prisutviklingen i Norge vært på 29,5 %, mens på en 10 års periode har prisutviklingen vært på 77,3 %, jf. http://eiendommorge.no/wp-content/uploads/2019/03/eiendommorge.no-februar-2019-boligprisstatistikk-februar-2019-01-2019-03-05_07-46-04_590781.pdf (tabell 1) [sist besøkt 08.05.19]

⁷ Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester (RfE) «behandler klager på foretak eller advokat som driver eiendomsmegling. Det kan klages på alle forhold ved eiendomsmeglerens/ advokatens utøvelse av yrkesvirksomhet». RfE ble etablert 1. januar 2005 og er et resultat av et samarbeid mellom Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF), Den norske advokatforening, Eiendom Norge og Forbrukerrådet, se. www.eiendomsmeglernemnda.no

⁸ Tallene fra RfE er ikke offentlige. Det er imidlertid gitt innsyn i forbindelse med masteroppgaven. Tallene er ment for reklamasjonsnemnda internt og for rapportering til Forbrukerrådet. Likevel gir statistikken en pekepinn på problemstillingens aktualitet per mai 2019.

til RfE. Det er nærliggende å anta at det forekommer tilfeller med tilsvarende problemstilling som verken fremmes for RfE eller domstolen direkte.

Ved kjøp av bolig eksisterer det ingen angrerett. Kjøperen er derfor bundet av kjøpsavtalen på det tidspunkt han ikke lengre kan trekke sitt bud. Opplysninger som kjøperen mottar i salgsoppgaven eller på annen måte i forkant av avtaleinngåelsen er derfor svært viktig i avgjørelsen om kjøperen skal binde seg rettslig. Tilsvarende gjelder også for andre potensielle kjøpere av boligen. For de tilfeller hvor kjøperen etter avtaleinngåelsen blir gjort oppmerksom på at opplysninger om eiendommen forut for salget manglet eller ikke ble undersøkt tilstrekkelig kan spørsmålet om meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt komme på spissen.

2.2 Avgrensinger

Yrket eiendomsmegler innebærer å innhente, behandle og videreformidle opplysninger i forkant av kjøp og salg eller utleie av en konkret bolig. Tvister angående manglende undersøkelser eller opplysninger fra megleren er mest fremtredende ved salg av bolig. Oppgaven avgrenses mot de tilfeller hvor en bolig leies ut gjennom et eiendomsmeglerforetak.

Kjøperen kan rette krav mot selgeren dersom kjøperen ikke har fått opplysninger om «omstende» ved eiendommen som selgeren «kjente eller måtte kjenne til», og som kjøperen «hadde grunn til å rekne med å få», jf. lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhl.) § 3-7 til § 3-9. Avhendingslova regulerer rettsforholdet mellom kjøper og selger, jf. avhl. § 1-1. Avhendingslova regulerer ikke rettsforholdet mellom megleren og kjøperen av boligen. Oppgaven avgrenses mot krav kjøperen kan rette mot selger for manglende eller uriktige opplysninger etter avhendingslovas regler. Tilsvarende avgrensing gjelder når selgeren har eierskifteforsikring. Eventuelle regresskrav som selgeren eller selgerens forsikringsselskap kan ha mot megleren avgrenses det mot.

Meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt gjelder overfor alle parter, herunder selger, kjøper og eventuelt andre interessenter. Oppgaven avgrenses mot den siden av meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt som retter seg mot selger. Årsaken er at i forholdet mellom megleren og potensielle kjøpere ligger det flere utforskede spørsmål, hvor oppgaven kan bidra i rettsutviklingen.

At oppgaven behandler meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt som adferdsnorm, innebærer en avgrensning mot erstatningsansvaret, mot megleren eller meglerfirmaet, for brudd på adferdsnormen. Årsaken er at meglerens adferdsnorm jevnt over er lite behandlet sammenliknet med meglerens strenge profesjonsansvar.

Ytterligere avgrenses oppgaven mot omsetninger som reguleres av eiendomsmeglingsloven § 6-7 (3), jf. § 1-2 (2) nr. 3. Det innebærer «omsetninger av borettslagsandel og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstokument med tilknyttet leierett eller borettil bolig eller annet areal i bebygget eiendom». Avgrensningen retter seg mot opprinnelig overdragelse av borettslagsandeler og senere overdragelser. Overdragelse av borettslagsandeler til andelseiere skjer etter lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag § 2-12. For de tilfeller hvor et boligbyggerlag tilbyr borettslagsandeler av boligbyggelaget på det åpne markedet, omfattes transaksjonen ikke av eiendomsmeglingslovens regler, «ettersom boligbyggelaget formelt sett ikke har en mellommannsrolle».⁹

Videre avgrenses oppgaven mot næringsmeglingsoppdrag. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 er preseptorisk og kan fravikes ved oppdrag som er omfattet av emgll. § 1-4 (3), jf. forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften) § 1-2. Årsaken er å se på meglerens adferdsnormer ved overdragelse av boliger til privatpersoner hvor reglene ikke kan fravikes.

⁹ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 26

Til slutt avgrenses det mot salgavtaler om oppføring av nye boliger etter lov 13. juni 1997 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. § 1. Det er bare frivillig omsetning av brukte boliger som oppgaven omhandler.¹⁰

2.3 Rettskilder og metode

Rettsvitenskapen lar seg vanskelig beskrive konkret ettersom det finnes flere ulike definisjoner.¹¹ Den tradisjonelle måten å dele rettsvitenskapen inn på er å skille mellom rettsdogmatikk, rettshistorie, rettssosiologi, rettsøkonomi, rettsteori og rettspolitikk.¹² I denne oppgaven er det særlige skillet mellom rettsdogmatikk (de lege lata) og rettspolitikk (de lege ferenda) som skaper metodiske utfordringer. Det gjelder ved bruk av «reelle hensyn» som rettskilde. Utfordringen er å bruke «reelle hensyn» som rettskilde for å si noe om hva som er gjeldende rett, uten å si noe om hvordan retten bør være. Graver har uttalt at «studier i rettspolitisk argumentasjon avdekker at det er lite som skiller juristens argumentasjon de lege lata og de lege ferenda».¹³ Oppgaven skiller imidlertid mellom rettsdogmatikk og rettspolitikk, og fokuserer på hva som er gjeldende rett.

I rettsvitenskapelig metode er lovteksten, på lovregulert område, den primære rettskilden.¹⁴ Lovteksten i emgll. § 6-7 (1) første setning er preget av å være inspirert av avhl. § 3-7 til 3-9. Inspirasjonen innebærer enkelte tolkningsmessige utfordringer, som hvorvidt emgll. § 6-7 (1) første setning skal gis samme innhold som avhendingslovas regler.¹⁵

Om lovteksten i eiendomsmeglingsloven ikke gir svar på de rettsspørsmål som blir stilt kan forarbeidene bidra til å avklare rettsspørsmålet. Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven

¹⁰ NOU 1993: 20 s. 11 for definisjonen av «brukt» bolig.

¹¹ Anderssen 2016 s. 65

¹² Graver 2008 s. 8-9

¹³ Graver 2011 s. 89

¹⁴ Nygaard 2004 s. 177

¹⁵ Se drøftelse i kapittel 4.2 og 4.3

preges av å ta hensyn til avhendingslovas regler i spørsmålet om meglerens adferdsnormer skal tolkes tilsvarende avhengingslovas regler. Et metodisk spørsmål er hvilken rettskildemessig vekt forarbeidene skal tillegges der hvor forarbeidene ikke følger andre sentrale rettskilder. Svaret er avhengig av hvilke andre rettskilder som eventuelt trekker i motsatt retning.

Eiendomsmeglingsloven av 2007 erstatter lov om eiendomsmegling fra 1989. Bakgrunnen for emgll. § 6-7 (1) første setning var lovgivers ønske om å samle meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt i en felles lovbestemmelse for å ivareta forbrukervernet, i vid forstand.¹⁶ Av Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 7-9 fremgår det at lovendringen innebar en rekke endringer, men at «sentrale elementer» i den gamle loven ble videreført. Formuleringen tyder på at forarbeidene til den gamle eiendomsmeglingsloven fra 1989 og 1938 har betydning for å forstå innholdet i emgll. § 6-7. Det tilsier at tidligere forarbeider fremdeles har betydning som rettskilde.

Høyesterettspraksis er en rettskilde av betydning for forståelsen av innholdet i meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. Det er imidlertid ikke Høyesterettspraksis etter 2007-loven som utpensler innholdet i meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. I fraværet av Høyesterettsavgjørelser etter 2007 er et klassisk spørsmål hvilken betydning Høyesterettspraksis fra før dagens lov trådte i kraft har som rettskilde. Fraværet av Høyesterettspraksis etter 2007 angående spørsmålet om meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt gir eldre praksis betydning som rettskilde.¹⁷ At tidligere Høyesterettspraksis knytter seg til innholdet i en lovbestemmelse som fremdeles gjelder tilsier at eldre Høyesteretts har rettskildemessig vekt.

Et annet klassisk metodespørsmål er hvilken rettskildemessig vekt lagmannsrettspraksis har.¹⁸ I Rt. 2009 s. 491 hvor spørsmålet gjaldt skifte uttalte Høyesterett i avsnitt 15 at «[d]et er helt

¹⁶ NOU 1987: 14 s. 39

¹⁷ Anderssen 2016 s. 87-88

¹⁸ Anderssen 2016 s. 88

klart at den rettskildemessige tyngde av denne begrensede praksisen i seg selv er liten.» Formuleringen tyder på at lagmannsrettspraksis som rettskilde ikke skal avskrives. Likevel har lagmannsrettspraksis mindre betydning sammenliknet med andre sentrale rettskilder som Høyesterettspraksis.¹⁹ I de tilfeller hvor Høyesterett har nektet en anke fremmet av et rettsspørsmål har lagmannsrettsavgjørelsen begrenset rettskildemessig vekt.²⁰ Avvisningen fra Høyesterett innebærer imidlertid ikke at Høyesterett er enig i lagmannsrettens resultat. Avgjørelser fra lagmannsretten kan derfor aldri ha prejudikatsvirkning.²¹ Imidlertid kan lagmannsrettspraksis som ikke har vært oppe for Høyesterett eller hvor Høyesterett nøyer seg med å henvise til lagmannsrettsavgjørelser ha argumentasjonsverdi.²²

Et tredje klassisk metodespørsmål er hvilken betydning nemndspraksis, herunder RfE, har som rettskilde utenfor klagenemnda.²³

Høyesterett har ved flere anledninger uttalt seg om betydningen av RfE som rettskilde utenfor klagenemnda. I Rt. 1995 s. 1350 på s. 1357 uttalte Høyesterett at «[u]ttalelser fra den tidligere nevnte Klagenemnda synes å være i godt samsvar med det jeg har referert fra lovforarbeidene.» Formuleringen tyder på at RfE som rettskilde er av betydning når praksisen støtter opp om andre tradisjonelle rettskilder som lovforarbeidene. Det taler for at RfE kan ha betydning som rettskilde utenfor klagenemnda.

I Rt. 2005 s. 1757 tok Høyesterett opp spørsmålet om Trygderettens betydning som rettskilde og la til grunn at Trygderettens praksis har betydning som rettskilde når det foreligger «fast og konsistent praksis.»²⁴ Bergsåker har uttalt at avgjørelsen har overføringsverdi til annen nemndspraksis betydning som rettskilde. For det er «neppe noe fornuftig grunnlag for å mene at klagenemndenes praksis står sterkere som rettskilde på sine områder enn Trygderettens

¹⁹ Anderssen 2016 s. 88

²⁰ Rt. 2009 s. 780 avsnitt 32. Avgjørelsen gjelder en straffesak, men gir uttrykk for lagmannsrettspraksis som rettskilde.

²¹ Rt. 2009 s. 780 avsnitt 32.

²² Nygaard 2004 s. 210 og Monsen 2012 s. 39

²³ Anderssen 2016 s. 92

²⁴ Avsnitt 45

praksis gjør på sitt område».²⁵ Formuleringen tyder på at Bergsåker finner avgjørelsen generell slik at den kan ha betydning for annen klagenemndspraksis. Det taler for at RfE kan ha betydning som rettskilde utenfor klagenemnda i de tilfeller det foreligger fast praksis.

Imidlertid er Trygderetten en særdomstol. At en særdomstols avgjørelser får betydning når praksis er konsekvent betyr ikke automatisk at en frivillig klageorgans praksis skal tillegges samme betydning. Det taler for at RfE ikke har betydning som rettskilde utenfor klagenemnda.

I Rt. 2014 s. 480 tok ankeutvalget opp spørsmålet om nemndspraksis som rettskilde. Saken gjaldt et søksmål reist av interesseorganisasjonen ADHD Norge mot Staten ved Likestillings- og diskrimineringsnemnda. I avsnitt 30 uttalte ankeutvalget at «Likestillings- og diskrimineringsnemnda ikke er konsekvent i sin praksis med hensyn til når den avgir uttalelser». Formuleringen viser at konsekvent nemndspraksis har betydning som rettskilde. Ankeutvalgets uttalelse har overføringsverdi ettersom RfE i likhet med Likestillings- og diskrimineringsnemnda er en klagenemnd. Det taler for at RfE har betydning som rettskilde utenfor klagenemnda i de tilfeller det foreligger fast praksis.

Spørsmålet om nemndspraksis betydning som rettskilde har en side til hva hver enkelt rettsanvender legger til grunn i spørsmålet om lagmannsrettens betydning som rettskilde.²⁶ Som nevnt kan lagmannsrettspraksis ha betydning som rettskilde. Det taler for at RfE kan tillegges betydning som rettskilde, men i mindre grad sammenliknet med lagmannsrettspraksis.²⁷

²⁵ Bergsåker 2010 s. 53

²⁶ Anderssen 2016 s. 94

²⁷ Anderssen 2016 s. 94

Bergsåker hevder at det er stor enighet om at praksis fra klagenemnder har betydning som rettskilde.²⁸ I de tilfeller hvor RfEs avgjørelser er basert på fast praksis styrkes avgjørelsens rettskildemessige verdi. På den andre siden svekkes vekten av RfE som rettskilde der hvor det kun foreligger enkeltavgjørelser, dissenser eller manglende juridisk begrunnelse.²⁹ Det taler for at RfE kan ha betydning som rettskilde utenfor klagenemnda.

I avgjørelsen av spørsmålet legges det avgjørende vekt på rettspraksis og juridisk teori. Konklusjonen er at nemndspraksis kan ha betydning som rettskilde der hvor det foreligger fast og langvarig praksis. I de tilfeller hvor nemndspraksis fraviker andre tungtveiende rettskilder vil nemndspraksis bli tilsidesatt.³⁰ Videre i avhandlingen anvendes nemndspraksis fra RfE i hovedsak som illustrasjon.

²⁸ Bergsåker 2010 s. 42

²⁹ Bergsåker 2010 s. 42-43

³⁰ Rt. 2014 s. 480 avsnitt 30

3 God meglerskikk som rettslig ramme

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 (1) stiller krav om at megleren må utføre megleroppdraget «i samsvar med god meglerskikk». Ordlyden sikter til en bakenforliggende rettslig standard som megleren må følge i sin yrkesutøvelse og som må være i samsvar med meglerbransjens egen praksis. Plikten utgjør en sikkerhetsventil og kommer til anvendelse om ikke loven oppstiller mer presise adferdsnormer. God meglerskikk som rettslig standard setter en rettslig ramme for meglerens andre adferdsnormer, som undersøkelses- og opplysningsplikten. Det er derfor av interesse å se hvilken rettslig ramme «god meglerskikk» setter for meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt.

Ordlyden «god meglerskikk» sikter til at det må foretas en konkret helhetsvurdering i spørsmålet om megleren har utført megleroppdraget i samsvar med den rettslige standarden. Kravet til «god meglerskikk» er dynamisk, hvor meningsinnholdet utvikles over tid og i sammenheng med samfunnet.³¹

Forarbeidene fremhever at «[h]vor langt eiendomsmeglerens plikter ... rekker, må avgjøres ut fra kravene til god meglerskikk.»³² Formuleringen tyder på at kravet til «god meglerskikk» utgjør en ramme for meglerens virksomhetsutøvelse og spesialplikter. Kravet til «god meglerskikk» styrer dermed blant annet meglerens undersøkelsesplikt. Om meglerens undersøkelsesplikt er ivaretatt, er det en presumsjon for at den rettslige standarden «god meglerskikk» er ivaretatt. Imidlertid er det ikke gitt at det er tilsvarende motsatt. Jeg nøyer meg med å vise til dette, uten å gå nærmere inn i problemstillingen.

At «god meglerskikk» utgjør en ramme for kravet til meglerens undersøkelsesplikt kan illustreres med Rt. 1995 s. 1350. Saken gjaldt spørsmålet om en megler og en takstmann var

³¹ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148

³² NOU 1987: 14 s. 75 og NOU 2006: 1 s. 118

erstatningsansvarlige overfor kjøper, for ikke å ha undersøkt om boligens underetasje var godkjent for beboelse. Høyesterett konkluderte med at megleren måtte kunne basere seg på de opplysninger som kom fra takstmann og selgeren, og således ikke hadde utvidet undersøkelsesplikt. Når megleren har overholdt sin undersøkelsesplikt overfor kjøperen har megleren også utvist «god meglerskikk».

Dersom tilsvarende spørsmål hadde stått seg for domstolen i dag, kan det hevdes at rettsanvendelsen ville vært en annen. Høyesterett kunne i stedet for å foreta en inngående drøftelse om megleren har overholdt sin undersøkelsesplikt, fastslått at kravet i emgll. § 6-7 (2) nr. 7 ikke var oppfylt. Når kravet til opplysninger ikke er oppfylt og megleren burde ha foretatt ytterligere undersøkelser vil megleren ikke ha utført «god meglerskikk». Megleren ville i et slikt tilfelle kunne stått i fare for erstatningsansvar overfor kjøper. En antitetisk tolkning tilsier at for de tilfeller megleren oppfylder sin undersøkelses- og opplysningsplikt opptrer megleren i tråd med «god meglerskikk» etter emgll. § 6-3 (1). Spørsmålet om erstatning tilknyttet meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt må vurderes etter emgll. § 6-7 (1) første setning.

Forarbeidene og rettspraksis synes å bygge på en forutsetning om at kravet til «god meglerskikk» i emgll. § 6-3 (1) setter rammen for meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt etter § 6-7 (1). Den rettslige standarden «god meglerskikk» er derfor styrende i spørsmålet om megleren har overholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt.

Den rettslige standarden «god meglerskikk» retter seg etter ordlyden mot «oppdragstaker», jf. emgll. § 6-3 (1). Ordlyden sikter til ansvarlig eiendomsmeglerfirma eller advokat, jf. emgll. § 6-1 (1) og den enkelte eiendomsmegler med eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, jurist med tillatelse, jf. § 4-3 og eiendomsmeglerfullmektig, jf. § 4-5 (2). Samlet gjelder den rettslige

standarden for hele meglerens virksomhetsutøvelse.³³ «God meglerskikk» som rettslig standard vil videre i oppgaven være en overordnet målestokk for de øvrige drøftelser.³⁴

³³ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 150

³⁴ For mer inngående problemstilling, se Bergsåker 2010.

4 Meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 (1) første setning

4.1 Oversikt

I emgll. § 6-7 (1) første setning heter det at «[o]ppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen.» Ordlyden gir uttrykk for en hovedregel om meglerens alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt. Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår for at megleren har ivaretatt sin undersøkelses- og opplysningsplikt. Det er vilkåret om opplysninger som kjøperen «har grunn til å regne med å få» og «som kan få betydning for avtalen».

Bestemmelsen viser at den alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikten retter seg mot «oppdragstakeren». Hvem som er «oppdragstakeren» i et konkret megleroppdrag reguleres av oppdragsavtalen, jf. emgll. § 6-4 (1) nr. 1.

Videre viser bestemmelsen til at meglerens alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt gjelder overfor «kjøper» av bolig. Spørsmålet er hvem som regnes for å være «kjøper» i lovens forstand, jf. emgll. § 6-7 (1) første setning.

Ordlyden tyder på at meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt gjelder overfor den personen som har undertegnet en kjøpsavtale med selger om overtagelse av boligen. Ordlyden «kjøper» må således ses i sammenheng med bestemmelsen øvrige vilkår, herunder vilkåret «før handel sluttet».³⁵ Sett i lys av vilkåret «før handel sluttet» tyder ordlyden på at meglerens alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt aktualiseres før det eksisterer en

³⁵ For innholdet i vilkåret, se kapittel 4.5

konkret kjøper av boligen. På dette stadiet av salgsprosessen er det flere potensielle kjøpere av en konkret bolig. Av hensyn til forbrukervernet bør alle potensielle kjøpere få samme tilgang til opplysninger om salgsobjektet. Som et resultat av at det ikke foreligger en konkret kjøper av eiendommen, er det heller ikke inngått en kjøpsavtale om salgsobjektet.

Lovbestemmelsen er derfor utformet på en måte som skal gi forbrukerne et felles vern mot megleren. Av hensyn til andre interessenters behov for opplysninger er det grunnlag for å tolke ordlyden «kjøper» utvidende.³⁶ Den alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikten retter seg derfor mot alle potensielle kjøpere av salgsobjektet.

4.2 Vilkåret «har grunn til å regne med å få», jf. emgll. § 6-7 (1) første setning

Et av de sentrale vilkårene i vurderingen om megleren har oppfylt sin undersøkelses- og opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 (1) første setning er om potensielle kjøpere har fått opplysninger denne «har grunn til å regne med å få». Spørsmålet er hva som er innholdet i vilkåret.

Ordlyden sikter til en objektiv vurdering av potensielle kjøperes forventinger til informasjon om salgsobjektet. Forarbeidene uttrykker at megleren må ta utgangspunkt i potensielle kjøperes normalforventinger til informasjon om salgsobjektet.³⁷ Det tilsier at megleren skal imøtekomme gjennomsnittskjøperens forventninger til informasjon om boligen. Forarbeidene fremhever videre at innholdet i vilkåret er at megleren pålegges en plikt til å «innhente og kontrollere» og «videreformidle» alle relevante opplysninger om boligen.³⁸ Formuleringen «innhente og kontrollere» sikter til meglerens undersøkelsesplikt, mens «videreformidle» henspiller meglerens opplysningsplikt. Formuleringen viser også at det er en nær sammenheng mellom pliktene. Megleren kan nemlig «ikke ansvarsfritt videreformidle all informasjon fra selger [om boligen] uten å kontrollere opplysningene».³⁹

³⁶ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 152

³⁷ NOU 2006: 1 s. 119

³⁸ NOU 2006: 1 s. 117 og s. 119

³⁹ NOU 2006: 1 s. 119

Ordlyden «har» tyder på en vurdering megleren må gjøre forut for avtaleinngåelsen. Megleren må forut for avtaleinngåelsen objektivt vurdere hvorvidt opplysningene som foreligger i salgsoppgaven eller er gitt på annen måte, ivaretar potensielle kjøperes forventinger til informasjon om salgsobjektet.

Vilkåret «har grunn til å regne med å få» i emgll. § 6-7 (1) første setning er utformet tilsvarende vilkåret «hadde grunn til å rekne med å få» avhl. § 3-7 første setning. Lovutvalget mente imidlertid at emgll. § 6-7 (1) første setning skulle tolkes tilsvarende vilkåret i avhl. § 3-7.⁴⁰ Det må derfor ses hen til hva som er innholdet i vilkåret i avhl. § 3-7 første setning.

Ordlyden «grunn til å rekne med å få» sikter til et objektivt vurderingskriterium om kjøperen har fått opplysninger om salgsobjektet. Hvilke opplysninger kjøperen kan forvente å få gir ordlyden ingen veiledning om. Ordlyden «hadde» tyder på en individuell vurdering i ettertid av avtaleinngåelsen mellom kjøper og selger. Fra praksis blir opplysninger om rotteangrep og radongass regnet som opplysninger kjøperen «hadde grunn til å rekne med å få» etter avhl. § 3-7 første setning.⁴¹

Spørsmålet er om vilkåret i emgll. § 6-7 (1) første setning skal tolkes likt som vilkåret i avhl. § 3-7 første setning.

Både avhl. § 3-7 første setning og emgll. § 6-7 (1) første setning har samme ordlyd, herunder har «grunn til å regne med å få». Isolert tilsier en felles ordlyd at vilkårene har et felles meningsinnhold, og skal tolkes likt.

⁴⁰ NOU 2006: 1 s. 119

⁴¹ RG. 1995 s. 143 og RG. 1997 s. 66

Imidlertid sikter ordlydene «har» i emgll. § 6-7 (1) første setning og ordlyden «hadde» i avhl. § 3-7 første setning til to forskjellige vurderinger. Hvor førstnevnte viser til en objektiv vurdering forut for avtaleinngåelsen, mens sistnevnte sikter til en individuell vurdering i ettertid av avtaleinngåelsen. Forskjellen taler for at vilkåret i emgll. § 6-7 (1) første setning ikke skal tolkes likt vilkåret i avhl. § 3-7 første setning.

Lovgiverens tanke bak utformingen av emgll. § 6-7 (1) første setning var et ønske om at selgerens og meglerens opplysningsplikt skulle nærme seg hverandre, herunder en felles norm.⁴² Ser vi på bestemmelsene i helhet er ikke bestemmelsene likt utformet.

Avhendingslova § 3-7 første setning har et vilkår om at selgeren «kjente eller måtte kjenne til» at boligen har et negativt avvik fra de aktuelle opplysningene. Et tilsvarende kunnskapskrav stilles det ikke til megleren etter emgll. § 6-7 (1) første setning. Det taler for at det ikke skal legges til grunn en felles norm.

At det stilles et kunnskapskrav til selgeren og ikke til megleren kan ses i lys av meglerens rolle som «mellommann» i et eiendomsmeulingsoppdrag. Forarbeidene fremhever at selv om både selger og megler har en opplysningsplikt overfor kjøper, er det ikke gitt at selgeren og meglerens opplysningsplikt rekker like langt i ethvert tilfelle.⁴³ Det kan være rettslige og faktisk forhold ved boligen som vil kunne omfattes av selgerens opplysningsplikt, uten at tilsvarende gjelder for megleren.⁴⁴ Årsaken er at selgeren ofte har bebodd boligen. Selgeren kan hevdes å ha bedre forutsetninger for å kjenne til enkelte rettslige og faktiske forhold ved boligen enn megleren. Eksempelvis der selgeren er kjent med at boligen har vært utsatt for fukt, uten at det synes på boligens overflater. Det taler for at vilkåret «har grunn til å regne med å få» i emgll. § 6-7 (1) første setning ikke skal tolkes tilsvarende vilkåret i avhl. § 3-7 første setning.

⁴² NOU 2006: 1 s. 119

⁴³ NOU 2006: 1 s. 119

⁴⁴ NOU 2006: 1 s. 119

Imidlertid kan det motsatte tenkes angående regulatoriske spørsmål, ettersom megleren er å anse som ekspert på boligtransaksjoner.

Forarbeidene til avhendingslova fremhever at selgerens opplysningsplikt ikke omfatter «opplysninger som seljaren med god grunn kan gå ut i frå allereie er kjente.»⁴⁵ Formuleringen viser at innlysende opplysninger ikke omfattes av selgerens opplysningsplikt. En tilsvarende tolkning av vilkåret følger ikke av eiendomsmeglingsloven da meglerens opplysningsplikt er basert på potensielle kjøperes normalforventinger, uavhengig av kunnskaper om salgsobjektet. Det taler for at det ikke skal legges til grunn en felles tolkning av vilkårene.

Forarbeidene til emgll. § 6-7 (1) første setning viser som nevnt til tre krav som alle er avgjørende for at megleren oppfyller sin alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt.⁴⁶ Det er plikten til å innhente, kontrollere og videreformidle all relevant informasjon om boligen til potensielle kjøpere. Avhendingslova § 3-7 synes kun å stille opp kravet til å videreformidle informasjon som henspiller selgerens opplysningsplikt. Isolert taler det for at vilkåret i emgll. § 6-7 (1) første setning ikke skal tolkes likt vilkåret i avhl. § 3-7 første setning.

Imidlertid har det vært en diskusjon i juridisk teori om det kan tolkes inn en undersøkelsesplikt i avhl. § 3-7 første setning. Christoffersen synes å mene at en alltid kan tolke inn en undersøkelsesplikt i avhl. § 3-7.⁴⁷ Hun legger til grunn at vilkåret «måtte kjenne til» i avhl. § 3-7 gir uttrykk for en aktsomhetsregel. Anderssen synes å ikke være like bastant som Christoffersen, men legger til grunn at samme vilkår gir uttrykk for en bevisregel.⁴⁸ Om sistnevnte forståelse legges til grunn kan en ikke innfortolke en undersøkelsesplikt i avhl. § 3-7.⁴⁹

⁴⁵ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89

⁴⁶ NOU 2006: 1 s. 117 og 119

⁴⁷ Christoffersen 2008 s. 511

⁴⁸ Anderssen 2016 s. 425

⁴⁹ For en mer inngående drøftelse om det kan innfortolkes en undersøkelsesplikt i avhl. § 3-7, se Anderssen 2016 kapittel 17.3.2.1.

Det kan videre hevdes at siktemålet i avhl. § 3-7 og emgll. § 6-7 (1) første setning er forskjellig. Mens avhendingslova regulerer forholdet mellom to kontraktsparter, kjøper og selger, er eiendomsmeglingsloven mer vidtrekkende. På den andre siden har begge regelsettene et felles formål om å ivareta forbrukervernet. Det taler for at vilkåret i emgll. § 6-7 (1) første setning kan tolkes tilsvarende vilkåret i avhl. § 3-7.

Juridisk teori fremhever at meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt ikke må forveksles med selgerens opplysningsplikt.⁵⁰ Uttalelsen tyder på at eiendomsmeglingsloven står på egne ben. Det taler for at vilkåret i emgll. § 6-7 (1) første setning ikke skal tolkes tilsvarende vilkåret i avhl. § 3-7.

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på forskjellene i ordlydene i eiendomsmeglingsloven og avhendingslova, samt begge lovenes tilhørende forarbeider. Konklusjonen er at vilkåret «har grunn til å regne med å få» i emgll. § 6-7 (1) første setning ikke skal tolkes likt vilkåret i avhl. § 3-7.

Konkret hvilke opplysninger potensielle kjøpere «har grunn til å regne med å få» vises det til drøftelsen i kapittel 4.4. For begrensninger i meglerens undersøkelsesplikt se drøftelse i kapittel 7.

4.3 Vilkåret «som kan få betydning for avtalen», jf. emgll. § 6-7 (1) første setning

Videre i vurderingen av om megleren har overholdt sin undersøkelses- og opplysningsplikt er om opplysningene «kan få betydning for avtalen», jf. emgll. § 6-7 (1) første setning. Ordlyden

⁵⁰ Rosén/ Torsteinsen 2008 s. 249.

viser at de opplysninger som megleren gir eller unnlater å gi potensielle kjøpere objektivt sett er egnet til å innvirke på kjøpsavtalen. Opplysninger om boligen kan innvirke på kjøperens avgjørelse på tre måter. Det er der hvor kjøperen ikke ville ha inngått en kjøpsavtale, der hvor kjøpsavtalen ville ha blitt inngått, men på andre vilkår og der opplysningene var vesentlige i beslutningsgrunnlaget, uten et krav til konkret årsakssammenheng.⁵¹ Det avgjørende etter ordlyden er hvorvidt opplysningene som foreligger har virket kjøpsmotiverende.

Vilkåret «som kan få betydning for avtalen» er utformet tilsvarende innvirkningskravet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 (2). For å avgjøre om vilkåret etter eiendomsmeglingsloven skal tolkes tilsvarende avhendingslovas regler må det først sies noe om innholdet i vilkåret etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 (2).

I avhl. §§ 3-7 og 3-8 (2) heter det at selgeren ikke har overholdt sin opplysningsplikt når opplysningene har «verka inn på avtala». Ordlyden tyder på at det sentrale er hvorvidt avtalen ville ha kommet i stand, slik den er inngått, om kjøperen kjente til de aktuelle opplysningene om boligen. Ordlyden av «avtala» viser til at det må vurderes om opplysningene eller unnlatelsen har virket inn på prisen, andre avtalevilkår eller er vesentlig i beslutningsgrunnlaget, uten en konkret årsakssammenheng.⁵² Forhold som var kjent på avtaletidspunktet, men som kjøperen senere vektlegger som negativt har ikke virket inn på avtalen.⁵³ Også der hvor kjøper hevder at han ikke ville ha kjøpt boligen eller betalt den fulle kjøpesummen uten at det i tilstrekkelig grad kan konstateres at omstendigheten har virket inn på avtalen er vilkåret oppfylt.⁵⁴ Høyesterett uttalte i Rt. 2003 s. 612 (Arealsvikt) avsnitt 42 at det avgjørende er om «opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende». Formuleringen tyder på at det skal foretas en objektiv vurdering av om opplysningene som er gitt av selgeren generelt sett er egnet til å innvirke til inngåelse av kjøpsavtale.

⁵¹ Rt. 2003 s. 612 avsnitt 38. Selv om dommen gjelder avhendingslova er avgjørelsen av betydning. Det fordi både opplysninger fra selgeren og megleren kan innvirke på kjøpsavtalen på samme måte.

⁵² Rt. 2003 s. 612 avsnitt 38

⁵³ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89-90

⁵⁴ Anderssen 2008 s. 159

Spørsmålet er om vilkåret «som kan få betydning for avtalen» etter emgll. § 6-7 (1) første setning skal tolkes likt vilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 (2).

Ordlyden i de to regelsettene viser begge til at de opplysninger som kjøperen er gitt objektivt sett er egnet til å virke kjøpsmotiverende for den kjøpsavtalen som er inngått. Det taler for at vilkåret i emgll. § 6-7 (1) første setning skal tolkes likt vilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 (2).

Til forskjell fra avhl. §§ 3-7 og 3-8 (2) viser ordlyden i emgll. § 6-7 (1) første setning at det må foretas en forhåndsvurdering. Det taler for at vilkårene ikke skal ha samme meningsinnhold.

Både emgll. § 6-7 (1) første setning og avhl. §§ 3-7 og 3-8 synes å bygge på en felles forutsetning om å ivareta forbrukervernet. Av hensyn til sammenheng i rettssystemet skal kjøperen ikke ha et dårligere vern mot megleren etter eiendomsmeglingsloven enn mot selgeren etter avhendingslova. Det taler for at vilkårene skal tolkes likt.

Videre fremhever forarbeidene at innvirkningskravet i emgll. § 6-7 (1) første setning er tilsvarende de nevnte bestemmelser i avhendingslova.⁵⁵ Det taler for at vilkårene skal tolkes likt.

Det er ikke uvanlig at andre enn selgeren formidler opplysninger om boligen til potensielle kjøpere i salgsprosessen.⁵⁶ Forarbeidene fremhever at det eksempelvis gjelder meglere, som vil kunne identifiseres med selgeren.⁵⁷ At det er en tilknytning mellom selgeren og megleren tyder på at det objektive innvirkningskravet i regelsettene skal tolkes likt. Imidlertid er det en

⁵⁵ NOU 2006: 1 s. 156

⁵⁶ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91

⁵⁷ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91

forutsetning at opplysningene som objektivt sett er egnet til å innvirke på avtaleinngåelsen gis på vegne av selgeren.⁵⁸

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på den like ordlyden, samt at tilhørende forarbeider åpner for en felles forståelse. Konklusjonen er at det skal ses hen til avhl. §§ 3-7 og 3-8 (2) for forståelsen av innholdet i vilkåret «som kan få betydning for avtalen». Vurderingstemaet under emgll. § 6-7 (1) første setning er dermed om de opplysningene som er gitt «er egnet til å virke kjøpsmotiverende».⁵⁹

4.4 «Opplysninger» gitt av oppdragstaker

Etter emgll. § 6-7 (1) første setning har oppdragstaker plikt til å gi potensielle kjøpere «opplysninger» om boligen før avtaleinngåelsen.

Ordlyden «opplysninger» sikter til bestemmelsens annet ledd. Annet ledd ramser opp i nr. 1 til 14 en rekke faktiske og rettslige opplysninger som megleren skal gi kjøperen, og således er absolutte, jf. ordlyden «minst». Dette er opplysninger kjøperen kan forvente, og som megleren må gi for å ivareta sine plikter etter emgll. § 6-7 (1) første setning, jf. annet ledd.

Spørsmålet er om meglerens opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 (1) første setning rekker lengre enn etter annet ledd.

Ordlyden «opplysninger» favner vidt. Imidlertid regulerer ikke ordlyden rekkevidden av hvilke opplysninger som omfattes av meglerens opplysningsplikt. Sett ordlyden i sammenheng med bestemmelsens vilkår, «har grunn til å regne med å få» og «som kan få

⁵⁸ Anderssen 2008 s. 170

⁵⁹ Rt. 2003 s. 612 avsnitt 42

betydning for avtalen», gjelder det all relevant informasjon om boligen. Eksempelvis kan det være opplysninger om boligens tekniske tilstand, som opplysninger om fukt, råte og skadedyr. Det taler for at meglerens opplysningsplikt rekker lengre enn emgll. § 6-7 (2).

Forarbeidene fremhever at «[r]ekkevidden av meglers plikt til å gi opplysninger må vurderes i forhold til hvilke opplysninger megler før handel sluttet kan forvente at kjøperen regner med å få og som kan få betydning for avtalen.»⁶⁰ Formuleringen tyder på at megleren i utgangspunktet skal tilfredsstillte enhver potensiell kjøper med de opplysninger vedkommende etterspør. Det taler for at kravet til opplysninger rekker lengre enn emgll. § 6-7 (2).

Videre heter det i forarbeidene at dersom «megler [har] fått kunnskap om spesielle behov hos den aktuelle kjøperen, skal dette tas i betraktning».⁶¹ Formuleringen fremhever at megleren er underlagt en streng undersøkelses- og opplysningsplikt overfor potensielle kjøpere. At en potensiell kjøper har spesielle behov innebærer at behovet for opplysninger om salgsobjektet strekker seg lengre enn gjennomsnittskjøperens forventninger og annet ledd. I et slik tilfelle må megleren forsøke å skaffe opplysninger om boligen som samsvarer med potensiell kjøpers individuelle forventninger. Det taler for at kravet til opplysninger rekker lengre enn emgll. § 6-7 (2).

Imidlertid er det ikke meglerens oppgave å iverksette «tidkrevende og kostbare undersøkelser».⁶² Formuleringen tyder på en begrensning i meglerens undersøkelsesplikt utover de faktiske og rettslige opplysningene som følger av annet ledd.⁶³ Fellesnevneren for opplysningene i annet ledd er at de er relativt enkle og lite tidkrevende å innhente. Det taler for at kravet til opplysninger i enkelte tilfeller ikke rekker lengre enn emgll. § 6-7 (2).

⁶⁰ NOU 2006: 1 s. 119

⁶¹ NOU 2006: 1 s. 119

⁶² NOU 2006: 1 s. 117

⁶³ Se kapittel 7.

Rt. 1995 s. 1350 illustrerer meglerens opplysningsplikt utover opplysningene i annet ledd når kjøperen har spesielle behov. Avgjørelsen må leses på bakgrunn av at opplysninger om utleieadgang ikke var omfattet av annet ledd i tidligere lovgivning. Høyesterett fremhevet at på tidspunktet megleren foretok befaringsvar det usikkert hvem kjøperen ville bli, slik at «[kjøperens] spesielle forutsetninger [ikke var] noe [megleren] kunne ha i tankene».⁶⁴ Formuleringen «spesielle forutsetninger» sikter til kjøperens spesielle behov for informasjon. I de tilfeller megleren har kunnskap om at potensielle kjøpere har spesielle behov for informasjon om boligen omfattes det av meglerens opplysningsplikt. Det taler for at kravet til opplysninger rekker lengre enn emgll. § 6-7 (2).

Hensynet til prosessøkonomi tilsier at ordlyden ikke kan tolkes bokstavelig. Om meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt skal være ubegrenset, vil det kunne medføre økte meglerekostander. Samfunnet er i større grad tjent med at enkelte opplysninger kan avskjæres fra hvilke «opplysninger» megleren skal gi, og hva kjøperen kan forvente å få. Eksempelvis en hytte som ligger flere mil inn på fjellet uten tilstrekkelig tilfartsvei. Det vil være uforholdsmessig om megleren skal innhente opplysninger som kun en potensiell kjøper har forventninger og behov for. Det taler for at kravet til opplysninger i enkelte tilfeller ikke rekker lengre enn emgll. § 6-7 (2).

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på bestemmelsens ordlyd, forarbeider og Høyesterettspraksis. Konklusjonen er at meglerens opplysningsplikt rekker lengre enn opplysningene i emgll. § 6-7 (2). Se drøftelsen i kapittel 7 for begrensninger i meglerens undersøkelsesplikt.

⁶⁴ s. 1357

4.5 På hvilket tidspunkt aktualiseres opplysningsplikten

I emgll. § 6-7 (1) første setning heter det at oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen får opplysninger «før handel sluttet». Spørsmålet er hva som ligger i formuleringen «før handel sluttet», jf. emgll. § 6-7 (1) første setning.

Ordlyden tilsier tidspunktet før kjøper og selger har inngått en kjøpsavtale om salgsobjektet. Forarbeidene fremhever at opplysningene skal «gis slik at kjøper får mulighet til å ta hensyn til dette ved sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke».⁶⁵ Formuleringen «om han skal by» viser at opplysningsplikten aktualiseres før kjøperen har lagt inn bud på boligen. At opplysningsplikten aktualiseres før avtaleinngåelse er hensiktsmessig med tanke på de kontraktsrettslige reglene hva gjelder tilbud og aksept.⁶⁶ Megleren må allerede ved utarbeidelsen av salgsoppgaven sørge for at opplysninger som potensielle kjøpere «har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen» er vedlagt. Konklusjonen er at meglerens opplysningsplikt aktualiseres senest før budrunden på salgsobjektet.

4.6 På hvilken måte skal opplysningene meddeles potensielle kjøpere

Etter emgll. § 6-7 (1) første setning, jf. annet ledd, plikter megleren å gi kjøperen opplysninger om boligen i en «skriftlig oppgave». Ordlyden er tydelig på at alle opplysninger om boligen som fremgår av oppramsingen i annet ledd nr. 1 til 14 skal være skriftlige. Spørsmålet er om opplysninger utover oppramsingen i annet ledd kan meddeles muntlig.

⁶⁵ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

⁶⁶ Budgivning innebærer at budgivere sender inn et bud på salgsobjektet til megler, som videreformidler budet til selger. Når budet er sendt inn til megler og kommet til selgers kunnskap kan ikke budet kalles tilbake. Tilbudet er da bindende frem til akseptfristen løper ut eller selger avslår budet. Avtale er inngått når selger aksepterer budet. Se Bråthen 2013 s. 307-308 og <https://www.nef.no/regler-for-budgivning/>

Ordlyden «får opplysninger» i emgll. § 6-7 (1) første setning gir ikke uttrykk for hvilken måte opplysningene om salgsobjektet skal meddeles potensielle kjøpere. Ordlyden stenger ikke for at opplysninger utover annet ledd kan meddeles muntlig.

Forarbeidene gir ikke et klart svar på spørsmålet. Høyesterett har heller ikke tatt stilling til problemstillingen.

Meglerens rolle som mellommann innebærer at megleren skal ivareta begge parter i salgsprosessen på en «sikker, ordnet og effektiv måte», jf. emgll. § 1-1. Ordlyden stiller ikke krav til hvordan eller på hvilken måte megleren ivaretar partene. I sammenheng med meglerens opplysningsplikt tyder ordlyden på at megleren må gi tydelige opplysninger om boligen som ikke kan misforstås. Det taler for at opplysninger utover annet ledd kan meddeles muntlig.

En avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett (LB-2014-4258) illustrerer imidlertid spørsmålet. Saken gjaldt en kjøper som ikke hadde fått opplysninger om at det i ett av rommene i boligen hadde ligget et lik over en lengre periode. Lagmannsretten konkluderte med at selv om megleren hadde muntlig forsøkt å informere alle på visning, hadde han brutt sin opplysningsplikt ettersom informasjonen ikke var kommet frem til kjøperen av boligen. Avgjørelsen indikerer at opplysninger utover opplysningene i salgsoppgaven, i enkelttilfeller, kan gis muntlig. Det taler for at megleren kan gi opplysninger utover annet ledd muntlig til potensielle kjøpere i enkelttilfeller.

I samme avgjørelse fremhevet lagmannsretten til slutt at megleren ved enkle hjelpemidler «i etterkant av visningen ... [kunne] sendt en tekstmelding til samtlige som sto oppført i

interessentlisten.»⁶⁷ Formuleringen «tekstmelding» tyder på at skriftlige opplysninger er å foretrekke. Det taler for at megleren ikke skal gi opplysninger utover annet ledd muntlig.

Gulating lagmannsrett (LG-2009-200753) illustrerer at det stilles krav til hvordan megleren meddeler opplysninger om boligen. Saken gjaldt krav om heving og erstatning av en bolig som følger av omfattende makkangrep, hvor retten kom frem til at megleren hadde opptrådt culpøst. Selv om lagmannsretten anvendte 1989-loven fremhever retten at de samme plikter «er i hovedtrekk videreført uforandret i ny lov om eiendomsmegling».⁶⁸ Det sentrale i denne sammenheng er lagmannsrettens vurdering av meglerens kontakt med kjøperen.

Lagmannsretten fremhever at megleren ikke «godt nok sørget for å formidle at det var grunn til mistanke om at huset var dårlig, og at det burde foretas en grundigere teknisk gjennomgang.»⁶⁹ Formuleringen «[ikke] godt nok ... formidlet» tyder på at lagmannsretten stiller krav til meglerens formidlingsevne. Opplysninger om boligen skal formidles på en klar og tydelig måte. Imidlertid utelukker ikke formuleringen «formidlet» at opplysninger til potensielle kjøpere kan gis muntlig. Det taler for at megleren kan gi opplysninger utover annet ledd muntlig.

Av hensyn til formålsbetraktninger er det viktigste at opplysningene om boligen kommer til potensielle kjøperes kunnskap, uavhengig hvordan opplysningene meddeles. Det taler for at megleren kan gi opplysninger utover annet ledd muntlig.

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på ordlyden, lagmannsrettspraksis og formålsbetraktninger.⁷⁰ Konklusjonen er at opplysninger utover

⁶⁷ Dommens punkt «Ansvarsgrunnlag»

⁶⁸ Dommens punkt b)

⁶⁹ Dommens punkt b)

⁷⁰ For lagmannsrettens betydning som rettskilde, se kapittel 2.3.

emgl. § 6-7 (2) kan meddeles potensielle kjøpere muntlig, såfremt opplysningene er klare og tydelige.

5 Meglerens plikt til å opplyse om boligens tekniske tilstand

5.1 Innledning

Etter emgll. § 6-7 (1) første setning har megleren en generell opplysningsplikt overfor potensielle kjøpere av bolig. Ordlyden «opplysninger» skal forstås som i kapittel 4.4. Utgangspunktet er at megleren skal informere potensielle kjøpere om vedlegg til salgsoppgraden, eksempelvis en tilstandsrapport.⁷¹

Bruken av tilstandsrapporter ved boligsalg er ikke lovregulert.⁷² Spørsmålet om det bør gis regler som oppfordrer til bruk av tilstandsrapporter ved boligsalg har blitt diskutert, senest i Prop. 44 L (2018-2019). Det er i dag (10.05.19) ingen lovregel som oppfordrer til bruk av tilstandsrapport ved boligsalg, verken for selgeren eller megleren.⁷³

I kapittel 5 tar oppgaven for seg meglerens opplysningsplikt med og uten en tilstandsrapport. For å illustrere meglerens opplysningsplikt anvendes fukt, råte og skadedyr som eksempler. Fukt, råte og skadedyr er aktuelle og typiske problemstillinger som oppstår ved boligsalg og som fremheves i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven, og er derfor aktuelt å se på.⁷⁴

⁷¹ NOU 2006: 1 s. 120

⁷² NOU 1987: 14 s. 65, NOU 2006: 1 s. 118, NOU 2009: 6 s. 12 og Prop. 44 L (2018-2019) s. 22

⁷³ NOU 2009: 6 s. 12 og Prop. 44 L (2018-2019) s. 22-26

⁷⁴ NOU 2006: 1 s. 118

5.2 Generelt om rekkevidden av meglerens opplysningsplikt

Utgangspunktet er at megleren plikter å videreformidle all informasjon om boligen som selgeren og takstmann opplyser om, jf. emgll. § 6-7 (1) første setning.⁷⁵ Spørsmålet er om rekkevidden av meglerens opplysningsplikt rekker lengre i de tilfeller det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Ordlyden «har grunn til å regne med å få» i emgll. § 6-7 (1) første setning tyder på at meglerens opplysningsplikt er konstant, uavhengig av informasjonsgrunnlaget og informasjonsmengden. Det betyr at hva potensielle kjøpere har grunn til å regne med å få av opplysninger, avhenger av meglerens kunnskap om salgsobjektet. I de tilfeller det er innhentet en tilstandsrapport om boligen har megleren i utgangspunktet et større informasjonsgrunnlag sammenliknet med om det ikke innhentes en tilstandsrapport. Det taler for at informasjonsmengden ikke er avgjørende for rekkevidden av meglerens opplysningsplikt.

Lovutvalget fremhever at «opplysninger om eiendommens tekniske tilstand best fremkommer ved at teknisk kyndige personer undersøker eiendommen og fremlegger en rapport om eiendommen».⁷⁶ Formuleringen «fremlegger» tyder på at tilstandsrapporten skal meddeles potensielle kjøpere av boligen. I de tilfeller hvor det er innhentet en tilstandsrapport omfattes den av meglerens opplysningsplikt. Det taler for at meglerens opplysningsplikt ikke rekker lengre der hvor det er innhentet en tilstandsrapport.

Både opplysninger som kommer frem i tilstandsrapporten og opplysninger som er gitt av selgeren, skal undergis en selvstendig vurdering basert på meglerens generelle erfaring og

⁷⁵ Betegnelsen «takstmann» er ikke en beskyttet yrkestittel. Det stilles ingen formale- eller realkompetansekrav til en takstmann i arbeidet med en tilstandsrapport, jf. Anderssen 2014 s. 356. En «tilstandsrapport» er en grundig gjennomgang av boligens tekniske tilstand, jf. NOU 2006:1 s. 123. For spørsmål om takstmannens kompetansenivå, se Anderssen 2014 s. 356-358. Tilstandsrapporten utarbeides med grunnlag i NS 3600: 2018 (mai 2019) og angir krav til den tekniske tilstandsanalysen av boligen.

⁷⁶ NOU 2006: 1 s. 123

konkrete observasjoner av salgsobjektet.⁷⁷ Det er kun åpenbare feil det kan forventes at megleren burde ha oppdaget, og således er ansvarlig for.⁷⁸ At megleren er ansvarlig for forhold megleren klart burde ha sett ved en befaring av boligen, gjelder også opplysninger gitt av selgeren. Den høye terskelen for meglerens ansvar kan begrunnes med at meglerens opplysningsplikt går parallelt med takstmannens ansvar for opplysninger i tilstandsrapporten og selgerens eget ansvar.

I Rt. 1995 s. 1350 s. 1356 fremhever Høyesterett at «[megleren] har ikke sittet med relevante opplysninger som hun ikke har brakt videre». Formuleringen tyder på at megleren i et hvert eiendomsmeglingsoppdrag skal gi alle potensielle kjøpere alle opplysninger om boligen megleren har for hånden. Høyesterett skiller ikke hvor opplysninger kommer fra. Alle opplysninger om salgsobjektet har derfor en like stor verdi, uavhengig opphavssted.

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på ordlyden og Høyesterettspraksis. Konklusjonen er at meglerens opplysningsplikt er konstant til å omfatte alle opplysninger megleren har for hånden. Meglerens opplysningsplikt rekker ikke lengre i de tilfeller hvor det er utarbeidet en tilstandsrapport.

5.3 Plikten til å opplyse om fukt, råte og skadedyr på boligen, når det foreligger en tilstandsrapport

En tilstandsrapport utarbeides av en takstmann som er engasjert av boligeieren eller megleren.⁷⁹ Takstmannen gjennomfører en befaring av boligen og utarbeider en tilstandsrapport på bakgrunn av befaringen. Tilstandsrapporten skal gi en objektiv vurdering av boligens tekniske tilstand og avdekke åpenbare tekniske feil ved boligen som er negative for kjøperen og som selgeren ikke viste om. Et av punktene i tilstandsrapporten er hvorvidt

⁷⁷ NOU 2006: 1 s. 118

⁷⁸ NOU 2009: 6 s. 78

⁷⁹ For spørsmålet om takstmanns uavhengighet se NOU 2009: 6 s. 71 flg.

konkrete deler av boligen er angrepet av fukt, råte og skadedyr.⁸⁰ Av hensyn til sammenheng i rettssystemet likestilles opplysninger om fukt, råte og skadedyr. I kapittel 4.6 konkluderte jeg med at megleren kan gi potensielle kjøpere muntlige opplysninger, såfremt det gjøres klart og tydelig. Spørsmålet i kapittel 5.3 retter seg mot hvorvidt megleren må opplyse potensielle kjøpere om innholdet i tilstandsrapporten når den følger av salgsoppgaven eller dens vedlegg.

Spørsmålet er hvor tydelig megleren må opplyse potensielle kjøpere om fukt, råte og skadedyr når opplysningene følger av tilstandsrapporten som er vedlagt salgsoppgaven.

Ordlyden i emgll. § 6-7 (1) første setning gir ikke klart svar på hvor tydelig megleren må opplyse om fukt, råte og skadedyr til potensielle kjøpere når opplysningene allerede følger av en vedlagt tilstandsrapport.

Forarbeidene fremhever at megleren «bør ... opplyse potensielle kjøpere om at tilstandsrapport er innhentet».⁸¹ Formuleringen sier noe om rekkevidden av meglerens opplysningsplikt tilknyttet tilstandsrapporter, og ikke om megleren må informere om tilstandsrapportens innhold. Opplysningsplikten omfatter å informere potensielle kjøpere om at det er innhentet en tilstandsrapport som gir utdypende opplysninger om salgsobjektet. Det taler for at det er tilstrekkelig for megleren å opplyse om tilstandsrapportens eksistens, uten å opplyse om innholdet.

Videre fremhever forarbeidene at megleren skal påse at «godkjent tilstandsrapport er tilgjengelig ved annonsering på internett ... og at godkjent tilstandsrapport skal foreligge i papirutgave under visningene.»⁸² Formuleringen viser at megleren skal legge til rette for at potensielle kjøpere kan sette seg inn i tilstandsrapporten i god tid før de eventuelt ønsker å binde seg rettslig. Megleren skal dermed opplyse om at det eksisterer en tilstandsrapport som

⁸⁰ Se NS 3600: 2018

⁸¹ NOU 2009: 6 s. 77

⁸² NOU 2009: 6 s. 77

gir grundigere opplysninger om salgsobjektet, uten å forklare hver enkelt potensiell kjøper om innholdet i tilstandsrapporten. Det taler for at det er tilstrekkelig for megleren å opplyse om at boligen har fukt, råte og skadedyr gjennom en vedlagt tilstandsrapport.

I RFE-2016-145 var tilfellet at kjøperen av en halvpart av en tomannsbolig i etterkant av overtagelsen ble gjort oppmerksom på at det var fukt i ytterveggen som skilte boligene. Boligen var annonsert som et oppussingsobjekt. Megleren var kjent med fuktskaden før avtaleinngåelsen gjennom en befaringsrapport fra naboens advokat. Befaringsrapporten ble ikke nevnt i salgsoppgaven. Reklamasjonsnemnda fremhevet at det «burde vært gitt informasjon om en slik konkret opplysning».⁸³ Formuleringen «gitt informasjon» kan tyde på at reklamasjonsnemnda finner det tilstrekkelig at meglerens opplysningsplikt er ivaretatt ved å gi potensielle kjøpere tilgang til tilstandsrapporten gjennom salgsoppgaven. Avgjørelsen taler for at det er tilstrekkelig at megleren vedlegger rapporten i salgsoppgaven. For reklamasjonsnemndas betydning som rettskilde vises det til kapittel 2.3.

I RFE-2015-104 var tilfellet at megleren i salgsoppgaven hadde inntatt opplysninger om en tidligere lekkasje i boligens takkonstruksjon, som senere var utbedret av borettslaget. RfE konkluderte med at megleren tydelig hadde opplyst potensielle kjøpere ved å innta opplysningene i salgsoppgaven. At kjøperen fikk tilleggsopplysninger i kontraktsmøtet, som hun etterspurte, forandret ikke situasjonen. Det taler for at megleren ikke må informere potensielle kjøpere om fuktskader utover det som følger av salgsoppgaven.

Bråthen fremhever at opplysninger om «fukt på badet» er typiske opplysninger som potensielle kjøpere «har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen».⁸⁴ Formuleringen tyder på at fukt på baderom er opplysninger som megleren har en plikt til å tydeliggjøre for potensielle kjøpere. Hvor tydelig drøfter ikke Bråthen nærmere. Men som Bråthen viser har fuktskader en stor innvirkning på boligens verdi. Av den grunn bør

⁸³ Se reklamasjonsnemndas bemerkninger.

⁸⁴ Bråthen 2013 s. 294

meglere informere potensielle kjøpere om fuktskadene som er inntatt i salgsoppgaven eller i dens vedlegg.

Sammenliknet med potensielle kjøpere har meglere bedre forutsetninger for å forstå det som fremgår av en tilstandsrapport. Formålsbetraktninger tilsier at meglere som mellommann skal presisere innholdet i tilstandsrapporten, og på den måten informere om at boligen har fukt, råte eller skadedyr.

På den andre siden har potensielle kjøpere selv et ansvar for å sette seg inn i salgsoppgavens detaljer og dens vedlegg før en eventuell budrunde. Det taler for at meglere ikke må informere potensielle kjøpere om fukt, råte og skadedyr når det følger av salgsoppgavens vedlegg.

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på lovens forarbeider og formålsbetraktninger. Konklusjonen er at meglere ikke må informere potensielle kjøpere om fukt, råte og skadedyr når opplysningene allerede følger av tilstandsrapporten som er vedlagt salgsoppgaven. Imidlertid stilles det strenge krav om at opplysningene følger av salgsoppgaven eller dens vedlegg.

Spørsmålet videre er om kravet om tydelige opplysninger gjennom salgsoppgaven modereres der hvor det er innlysende for alle på visning at boligen har fukt, råte eller skadedyr. Eksempelvis fordi rottene løper over beina til potensielle kjøpere på visning.

Meglere skal «sørge for» at alle potensielle kjøpere får opplysninger om boligen de «har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen», jf. emgll. § 6-7 (1) første setning. Ordlyden tilsier at meglere skal påse at alle potensielle kjøpere får tilgang til den samme informasjonen om salgsobjektet, eksempelvis rottene. Imidlertid kan det være enkelte

potensielle kjøpere som ikke har observert hendelsen eller ikke var tilstede under visning. Også denne gruppen potensielle kjøpere vil ha et like stort behov for opplysninger sammenliknet med den gruppen som opplevde hendelsen. Det taler for at meglerens opplysningsplikt ikke kan modereres selv der hvor det er innlysende at boligen har skadedyr.

Formålsbetraktninger viser at megleren skal være informasjonskanalen til salgsobjektet. Uavhengig hvorvidt alle potensielle kjøpere så rottene på visning tilsier meglerens rolle som mellommann at megleren har en plikt til å informere om hendelsen, uavhengig hvilken informasjon som følger av tilstandsrapporten. Det gjelder enten opplysningene meddeles potensielle kjøpere skriftlig, i form av en tekstmelding, eller muntlig. For spørsmålet om muntlige opplysninger fra megleren henvises det til kapittel 4.6. Det taler for at meglerens opplysningsplikt ikke kan modereres selv der hvor det er innlysende at boligen har skadedyr.

Avgjørende i spørsmålet er ordlyden og formålsbetraktninger. Konklusjonen er at selv i tilfeller det er innlysende for alle på visning at boligen har fukt, råte eller skadedyr modereres ikke meglerens opplysningsplikt. Det gjelder uavhengig av om opplysningene fremgår av tilstandsrapporten.

5.4 Plikten til å opplyse om fukt, råte og skadedyr på boligen, når det ikke foreligger en tilstandsrapport

I en del tilfeller ved salg av bolig blir ikke en takstmann engasjert, og det utarbeides heller ingen tilstandsrapport av boligen. Megleren har mindre informasjon om boligens tekniske tilstand sammenliknet med der hvor det er utarbeidet en tilstandsrapport. Megleren må basere sin informasjon om boligen på det ferdigutfylte egenerklæringsskjemaet fra selgeren.⁸⁵ Det

⁸⁵ Egenerklæringsskjemaet er «en skriftlig oppgave» som utfylles av selger og gir opplysninger om en eiendoms tekniske og rettslige forhold. I egenerklæringsskjemaet besvarer selgeren spørsmål ved å krysse av for «ja», «nei» eller «vet ikke», jf. NOU 2006: 1 s. 124.

forutsettes i kapittel 5.4 at det ikke foreligger andre rapporter utarbeidet av takstmann om boligens tilstand.

Spørsmålet er hvor tydelig megleren må opplyse hver enkelt potensiell kjøper om fukt, råte og skadedyr når opplysningene fremgår av egenerklæringsskjemaet som er vedlagt i salgsoppgaven.

Ordlyden i emgll. § 6-7 (1) første setning gir ikke svar på hvor tydelig megleren må opplyse potensielle kjøpere om fukt, råte eller skadedyr når opplysningene fremgår av egenerklæringsskjemaet.

Departementet fremhever at «megleren bør pålegges en streng ... opplysningsplikt, især av hensyn til kjøperen. Det er naturlig at megleren sikrer at kjøperen får nødvendige og korrekte opplysninger om den aktuelle eiendom».⁸⁶ Formuleringen «streng ... opplysningsplikt» tyder på at det stilles et krav om at megleren skal sørge for at alle potensielle kjøpere får med seg opplysningene om boligen, eksempelvis opplysninger om fukt, råte og skadedyr. Formuleringen utelukker ikke at den strenge opplysningsplikten også gjelder for informasjonen som følger av egenerklæringsskjemaet.

Formuleringen «sikrer at kjøperen får nødvendige» opplysninger tyder på at megleren har en plikt til å påse at alle potensielle kjøpere har tilgang til nødvendige opplysninger om boligen. Formuleringen stiller ikke så strenge krav til megleren, slik at det er tilstrekkelig at egenerklæringsskjemaet er vedlagt salgsoppgaven. Megleren har dermed ikke ansvar for å opplyse alle potensielle kjøpere at selgeren har krysset av «ja» i egenerklæringsskjemaets spørsmål om selgeren kjenner til om boligen har fukt, råte og skadedyr. Det taler for at

⁸⁶ Innst.O.nr.92 (1988–1989) s. 12

megleren ikke må informere potensielle kjøpere om hva selgeren har krysset av i egenerklæringsskjemaet.

Videre har alle potensielle kjøpere et eget ansvar for å sette seg inn i alle opplysninger om salgsobjektet før budrunden. Etter prinsippet om selvbestemmelsesrett i avtaleretten har alle et ansvar for hvilke avtaler de binder seg rettslig til. Det innebærer at potensielle kjøpere selv er ansvarlig for å sette seg inn i opplysninger om salgsobjektet, og ikke overlate ansvaret til megleren. Det taler for at megleren ikke må opplyse om fukt, råte og skadedyr overfor potensielle kjøpere når opplysningene følger av egenerklæringsskjemaet.

Gulating lagmannsrett (LG-2009-200753) illustrerer hvilken plikt megleren har til å underrette potensielle kjøpere om egenerklæringsskjemaet. Lagmannsretten fremhever at «det hevdes at opplysningene sto i egenerklæringen. Det er ikke avgjørende, slik saken her ligger an.»⁸⁷ Tilfeller var at megleren ikke hadde opplyst om den muntlige samtalen med en takstmann. Formuleringen kan da tas til inntekt for at megleren ikke må opplyse om hvilke opplysninger som følger med det vedlagte egenerklæringsskjemaet. Når egenerklæringsskjemaet følger med salgsoppgaven har megleren sørget for at potensielle kjøpere har tilgang til sentrale opplysninger om boligen. Det taler for at megleren ikke må opplyse om fukt, råte og skadedyr overfor potensielle kjøpere når opplysningene følger av egenerklæringsskjemaet.

I RfE-2013-129 var spørsmålet om megleren hadde brutt sin opplysningsplikt ved å ikke opplyse om at et baderom hadde fukt- og soppskader. Leiligheten var annonsert med at den «bærer preg av elde og slitte» og at badet trengte oppussing. RfE fremhevet at formuleringen i annonsen «skjerpet aktsomhetsplikt[en] for potensielle kjøpere» og ga «klare signaler om at det måtte gjøres noe med badet».⁸⁸ Formuleringen tyder på at det stilles strenge krav til potensielle kjøpere når det er innlysende ut i fra meglerens opplysninger at boligen har fukt- og soppskader. Avgjørelsen sier ikke noe hvorvidt opplysningene fremgikk av

⁸⁷ Dommens punkt b)

⁸⁸ Se reklamasjonsnemndas bemerkninger.

egenerklæringseskjemaet, men har likevel overføringsverdi ettersom meglere har opplyst om forholdene gjennom annonseringen. Det taler for at meglere ikke må opplyse om fukt, råte og skadedyr overfor potensielle kjøpere når opplysningene følger av egenerklæringseskjemaet. For Reklamasjonsnemnda sin betydning som rettskilde, se kapittel 2.3.

Avslutningsvis ble det fremhevet i RFE-2013-129 at den konkrete kjøperen «selv [måtte] ta konsekvensen av at han inngikk kjøpekontrakten».⁸⁹ Formuleringen sikter til potensielle kjøperes selvbestemmelsesrett, at potensielle kjøpere selv er ansvarlig for hvilke avtaler de ønsker å binde seg til rettslig. At selvbestemmelsesretten fremheves tyder på at den står sterkt også i avtaleinngåelse om boligkjøp ettersom det ikke finnes angrerett. Potensielle kjøpere har dermed et ansvar for hvilke avtaler de inngår ut i fra det informasjonsgrunnlaget som meglere har lagt frem. Det taler for at meglere ikke må opplyse om fukt, råte og skadedyr overfor potensielle kjøpere når opplysningene følger av egenerklæringseskjemaet.

RFE-2013-19 illustrerer hvor tydelig meglere skal informere potensielle kjøpere om fuktskader. Saken gjaldt en vannlekkasje i boligen som kjøperen ikke fikk tilstrekkelig opplysninger om. RfE fremhever at når meglere hadde konkrete opplysninger om vannlekkasjen «[skulle] innklagede [vært] opplyst om vannlekkasjen i salgsoppgaven eller på annen dokumenterbar måte».⁹⁰ Formuleringen tyder på at det er tilstrekkelig for meglere, for å ivareta sin opplysningsplikt, å opplyse om fuktskader i salgsoppgaven eller gjennom egenerklæringseskjemaet. Det taler for at meglere ikke må opplyse om fukt, råte og skadedyr overfor potensielle kjøpere ytterligere når opplysningene følger av egenerklæringseskjemaet.

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på forarbeidene, de potensielle kjøpernes selvbestemmelsesrett og lagmannsrettspraksis. Konklusjonen er at det ikke stilles for strenge krav til meglere opplysningsplikt. For de tilfeller opplysningene om fukt, råte og skadedyr følger av egenerklæringseskjemaet har potensielle kjøpere fått de

⁸⁹ Se reklamasjonsnemndas bemerkninger.

⁹⁰ Se reklamasjonsnemndas bemerkninger.

opplysninger de «har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen», jf. emgll. § 6-7 (1) første setning.

6 Meglerens plikt til å undersøke offentligrettslige krav tilknyttet boligen

6.1 Oversikt

I eiendomsmeglingsloven 1989 fremgikk meglerens undersøkelsesplikt av § 3-7 annet punktum. Bestemmelsen ble fjernet med ny eiendomsmeglingslov av 2007. Departementet understrekte at meglerens undersøkelsesplikt implisitt følger av meglerens opplysningsplikt.⁹¹ Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) første setning har som nevnt i kapittel 4 en side til meglerens undersøkelsesplikt.

Etter emgll. § 6-7 (2) nr. 7 har megleren en plikt til å opplyse potensielle kjøpere om «eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål». Denne delen av bestemmelsen kom inn ved lovendringen i 2007. Bakgrunnen var at opplysninger om utleieadgang var praktisk viktig for en del boligkjøpere, spesielt ved spørsmål om finansiering.⁹² Departementet mente at megleren måtte gi potensielle kjøpere slik informasjon.

Imidlertid fremhever forarbeidene at i enkelte tilfeller vil det være praktisk vanskelig for megleren å gi opplysninger om boligen tilfredsstillende offentligrettslige krav.⁹³ Når det ikke stilles krav om at megleren er bygningskyndig og reglene om boligen tilfredsstillende offentligrettslige krav er dels kompliserte og vage, må det vurderes om megleren har en utvidet undersøkelsesplikt etter emgll. § 6-7 (1) første setning.

⁹¹ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

⁹² Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 160

⁹³ NOU 2006: 1 s. 121

I kapittel 6.2 tar oppgaven for seg innholdet i meglerens alminnelige undersøkelsesplikt, mens i kapittel 6.3 behandles meglerens utvidede undersøkelsesplikt. Til slutt i kapittel 6.4 behandles meglerens kontrollplikt. Med utvidet undersøkelsesplikt menes meglerens plikt til å foreta ytterligere undersøkelser av boligen, eksempelvis av om boligen oppfyller offentligrettslige krav. Rettspraksis anvendes for å illustrere og fastsette innholdet i meglerens alminnelige- og utvidede undersøkelsesplikt. Med offentligrettslige krav menes opplysninger om «muligheter for utleie av objektet, manglende godkjenning av utleieenhet som selvstendig boenhet, og manglende godkjenning for beboelse».⁹⁴ Forhold ved en bolig som strider mot offentligrettslige krav er typisk problemstillinger som oppstår ved boligkjøp hvor kjøperen har som formål å leie ut hele eller deler av boligen eller bruke boligen til et bestemt formål. I tillegg er offentligrettslige krav et eksempel som forarbeidene eksplisitt nevner i sin omtale om meglerens utvidede undersøkelsesplikt.⁹⁵

6.2 Meglerens alminnelige undersøkelsesplikt

Spørsmålet under kapittel 6.2 er hvilket innhold meglerens alminnelige undersøkelsesplikt har. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) første setning sier ikke direkte hva som er innholdet i meglerens alminnelige undersøkelsesplikt. I forarbeidene heter det at megleren skal «innhente ... nødvendige opplysninger om eiendommen».⁹⁶ Formuleringen «innhente» sikter til meglerens aktive arbeid med å samle inn relevante opplysninger om salgsobjektet, og skal tilfredsstillende potensielle kjøperes forventninger og som kan ha betydning for avtaleinngåelsen. Videre skal megleren «supplere selgerens opplysninger».⁹⁷ Formuleringen «supplere» viser til meglerens oppgave om å legge til faktiske og rettslige opplysninger om boligen utover selgerens egne opplysninger. På den måten vil megleren tilfredsstillende potensielle kjøperes krav til opplysninger. Hvor opplysningene søkes innhentet fra sier ikke forarbeidene noe direkte om.

⁹⁴ NOU 2006: 1 s. 121

⁹⁵ NOU 1987: 14 s. 75, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24 og NOU 2006: 1 s. 118

⁹⁶ NOU 2006: 1 s. 117

⁹⁷ Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24

Formuleringen «nødvendige» skjerper kravet til hvilke typer opplysninger megleren skal innhente. Den alminnelige undersøkelsesplikten avgrenses til relevante opplysninger om boligen, eksempelvis om et soverom oppfyller offentligrettslige krav. De relevante opplysningene er opplysninger om boligen som potensielle kjøpere kan forvente å få og som kan ha betydning for avtaleinngåelsen.

Forarbeidene fremhever også at megleren «bør normalt undersøke eiendommens grunnboksblad og besiktige eiendommen.»⁹⁸ Formuleringen «bør normalt» tyder på at undersøkelser av eiendommens grunnboksblad og besiktigelse omfattes av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt. Gjennom besiktigelsen har megleren mulighet til å eksempelvis avdekke om et eller flere av soverommene i boligen oppfyller de offentligrettslige kravene til soverom. Fordelen med besiktigelsen er at det er en relativt enkel metode for megleren å undersøke om boligen oppfyller alle offentligrettslige krav. Det taler for at meglerens alminnelige undersøkelsesplikt omfatter undersøkelser av eiendommens grunnboksblad og besiktigelse av boligen.

I Rt. 1995 s. 1350 henviser Høyesterett til NOU 1987: 14 s. 73 når de beskriver innholdet av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt som at «ut over vanlig besiktigelse bør det normalt ikke pålegges megleren noen plikt til å undersøke eiendommen».⁹⁹ Formuleringen tyder på at vanlig besiktigelse av boligen omfattes av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt. Gjennom besiktigelsen vil megleren kunne avdekke om enkelte av boligens rom ikke tilfredsstillende oppfyller de offentligrettslige kravene som en bolig skal følge. Det taler for at vanlig besiktigelse av salgsobjektet omfattes av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt.

Imidlertid kan det foreligge tilfeller hvor et salgsobjekt ikke lar seg besiktige av megleren, eksempelvis en hytte som ligger på fjellet uten tilstrekkelig tilfartsvei. I de tilfeller vil

⁹⁸ NOU 1987: 14 s. 75 og NOU 2006: 1 s. 118

⁹⁹ s. 1356

meglerens alminnelige undersøkelsesplikt kunne begrenses. For begrensinger i meglerens undersøkelsesplikt, se kapittel 7.

Videre henviser Rt. 1995 s. 1350 til NOU 1987: 14 s. 75 hvor det fremgår at «[m]egleren bør ikke pålegges noen generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand».¹⁰⁰

Formuleringen tyder på at besiktigelse av salgsobjektet ikke omfattes av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt. Uttalelsen er motsigende fra hva Høyesterett uttalte tidligere i samme avgjørelse. Det taler for at vanlig besiktigelse av salgsobjektet ikke omfattes av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt.

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på førstnevnte forarbeider og rettspraksis. Konklusjonen er at besiktigelse av salgsobjektet omfattes av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt.

Spørsmålet videre er med hvilken intensitet megleren skal undersøke salgsobjektet.

Ordlyden i emgll. § 6-7 (1) første setning gir ikke direkte svar på den alminnelige undersøkelsespliktens intensitet. Forarbeidene understreker at megleren så langt det synes «rimelig» skal innhente nødvendige opplysninger om boligen.¹⁰¹ Formuleringen sikter til en vurdering megleren må gjøre ut i fra hvilke opplysninger om boligen megleren har for hånden. Hva som anses som «rimelig» vil kunne variere ut i fra en konkret avveining mellom hvor viktig opplysningene er for potensielle kjøpere og hvor arbeidskrevende undersøkelsene er for megleren.¹⁰²

¹⁰⁰ s. 1356

¹⁰¹ NOU 2006: 1 s. 117

¹⁰² Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 44 og Bråthen 2013 s. 297

Forarbeidene fremhever videre at «grensen for undersøkelsesplikten må fastsettes konkret».¹⁰³ Formuleringen tyder på at meglerens alminnelige undersøkelsesplikt må fastsettes ut i fra den pågående salgsprosessen.

Meglerens oppgave er å ivareta selgerens og alle potensielle kjøpernes interesser, jf. emgll. § 1-1. Av hensyn til formålsbetraktninger aktiveres meglerens alminnelige undersøkelsesplikt når en gjennomsnittsmegler får mistanke om at nødvendige opplysninger mangler.

Avgjørende i spørsmålet om intensiteten av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt er forarbeidene og formålsbetraktninger. Konklusjonen er at intensiteten av meglerens alminnelige undersøkelsesplikt ikke kan fastsettes i en norm, men må avgjøres etter en konkret objektiv vurdering av megleroppdraget. Imidlertid kan kravet til meglerens undersøkelsesplikt i enkelte tilfeller utvides.¹⁰⁴

6.3 Meglerens utvidede undersøkelsesplikt

I kapittel 6.3 behandles rekkevidden av meglerens utvidede undersøkelsesplikt. Ordlyden i emgll. § 6-7 (1) første setning sier ikke hvorvidt meglerens undersøkelsesplikt kan utvides. Imidlertid er forarbeidene og rettspraksis samstemte i at meglerens undersøkelsesplikt kan utvides.¹⁰⁵ Det må først fastsettes hva som er vurderingstemaet for om megleren har en utvidet undersøkelsesplikt.

Vurderingstemaet ble i Rt. 1995 s. 1350 på s. 1357 formulert som et spørsmål om det var «spesiell grunn» for megleren til å foreta nærmere undersøkelser om godkjenningen av underetasjen i boligen. Vurderingstemaet er ved flere anledninger fulgt opp. I Rt. 2005 s. 870 hvor saken gjaldt salg av en eiendom med 4 leiligheter, men hvor bare 2 kunne leies ut tok

¹⁰³ NOU 2006: 1 s. 117

¹⁰⁴ NOU 2006: 1 s. 118 og Rt. 1995 s. 1350 s. 1357

¹⁰⁵ NOU 1987: 14 s. 75, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24, NOU 2006: 1 s. 118 og Rt. 1995 s. 1350 s. 1357

ikke Høyesterett stilling til spørsmålet om meglerens undersøkelsesplikt, men uttalte at Høyesterett hadde kommet frem til samme resultat som Gulating lagmannsrett (LG-2003-2375). For lagmannsrettens betydning som rettskilde hvor Høyesterett henviser til lagmannsrettens vurdering, se kapittel 2.3.

Gulating lagmannsrett (LG-2003-2375) viste til Rt. 1995 s. 1350 for å understreke vurderingstemaet om megleren «burde foretatt nærmere undersøkelser». Også i Agder lagmannsrett (LA-2014-131273) viste lagmannsretten til Rt. 1995 s. 1350 i utpenslingen av vurderingstemaet. Lagmannsretten fremhevet at vurderingstemaet var om det forelå «spesiell grunn» for megleren til å foreta nærmere undersøkelser om underetasjen i boligen kunne leies ut lovlig.

Høyesterettspraksis og lagmannsrettspraksis viser at vurderingen av om megleren pålegges en utvidet undersøkelsesplikt er et spørsmål om det foreligger «spesiell[e] grunn[er]» for megleren til å foreta ytterligere undersøkelser av boligen.

Formuleringen «spesiell grunn» tyder på at det er en høy terskel for at meglerens undersøkelsesplikt utvides. Formuleringen er således lite konkret og åpner opp for skjønnsmessige vurderinger fra den enkelte rettsanvender. Vurderingstemaet fremstår fornuftig all den tid det er et rettsområde under utvikling, og således et rettsområde domstolene er nærmest til å styre utviklingen av.

Spørsmålet er hva som skal til for at det foreligger en «spesiell grunn» slik at megleren må foreta nærmere undersøkelser om boligen oppfyller de offentligrettslige kravene.

Ordlyden i emgll. § 6-7 (1) første setning sier ikke direkte noe om hva som skal til for at det foreligger en «spesiell grunn». Forarbeidene fremhever at megleren har en utvidet

undersøkelsesplikt dersom megleren «på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at de opplysningene som er kommet frem, er feilaktige, misvisende eller ufullstendige.»¹⁰⁶ Formuleringen fastsetter momenter i vurderingstemaet om det foreligger en «spesiell grunn» for megleren til å foreta nærmere undersøkelser av boligen.

Formuleringen «de opplysningene som er kommet frem» tyder på opplysninger fra selgeren selv, en medhjelper, gitt av takstmann i en tilstandsrapport eller opplysninger som har kommet frem på annen måte. For at megleren skal pålegges en utvidet undersøkelsesplikt stilles det krav om at de opplysningene som foreligger må være «feilaktige, misvisende eller ufullstendige».¹⁰⁷ Formuleringen viser at fellesnevneren er opplysninger som enten ikke stemmer med boligens faktiske eller rettslige tilstand eller opplysninger som åpner opp for feiltolkning hos potensielle kjøpere.

Rt. 1995 s. 1350 illustrerer betydningen av de opplysningene som er kommet til meglerens kunnskap, og spørsmålet om disse opplysningene gir grunnlag for ytterligere undersøkelser. Av opplysningene fra selgeren fremhevet Høyesterett at megleren «korrekt hadde opplyst at rommene hadde vært utleid i lang tid».¹⁰⁸ Formuleringen tyder på at megleren må kunne legge til grunn opplysninger om boligen som selgeren gir uten nærmere undersøkelser. Det er selgeren som i de fleste tilfeller har bebodd boligen og dermed har førstehåndskunnskap om salgsobjektet. Det taler for at opplysninger fra selgeren i utgangspunktet ikke gir megleren en «spesiell grunn» til å foreta nærmere undersøkelser om boligen oppfylder offentligrettslige krav.

Av opplysninger fra takstmann uttalte Høyesterett at megleren «i noen grad måtte kunne basere seg på den besiktigelsen som den bygningskyndige takstmannen ... hadde foretatt.»¹⁰⁹ Formuleringen «i noen grad» tyder på at megleren ikke ukritisk kan legge til grunn

¹⁰⁶ NOU 1987: 14 s. 75, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24 og NOU 2006: 1 s. 118

¹⁰⁷ NOU 1987: 14 s. 75, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24 og NOU 2006: 1 s. 118

¹⁰⁸ s. 1357

¹⁰⁹ s. 1357

takstmannens vurderinger, slik at undersøkelsesplikten ikke er ubegrenset. Retten understreker at megleren ikke har en utvidet undersøkelsesplikt utover den alminnelige besiktigelsen av boligen. Det taler for at opplysninger fra takstmann ikke gir megleren en «spesiell grunn» til å foreta nærmere undersøkelser om boligen oppfyller offentligrettslige krav.

Av samfunnsøkonomiske hensyn må megleren kunne legge til grunn fagpersonens vurdering av om en bolig oppfyller offentligrettslig krav. Om megleren skulle foreta en utvidet undersøkelse i etterkant av takstmannens vurdering ville takstmannens arbeid og yrkesutøvelse vært overflødig. Det taler for at opplysninger fra takstmann generelt ikke gir megleren en «spesiell grunn» til å foreta nærmere undersøkelser om boligen oppfyller offentligrettslige krav.

Videre for at megleren skal kunne bli pålagt en utvidet undersøkelsesplikt er det krav til «mistanke».¹¹⁰ Formuleringen tyder på at det må foreligge en konkret mistanke fra megleren om at opplysningene ikke stemmer overens med salgsobjektets virkelighet eller gir rom for feiltolkning. Forarbeidene fremhever at kravet til mistanke er oppfylt når boligen etter meglerens oppfatning «sannsynlig ... er beheftet med faktiske feil».¹¹¹ Formuleringen tyder på at i de tilfeller megleren finner det mer enn 50 % sannsynlig at boligen er beheftet med faktiske feil, som ikke fremgår av selgers eller takstmanns dokumentasjon, har megleren en «spesiell grunn» til å foreta nærmere undersøke av boligen.

En sak fra Gulating lagmannsrett (LG-2011-48963) illustrerer terskelen for kravet til «mistanke». Saken gjaldt krav om prisavslag på kjøp av leilighet hvor soverommet i underetasjen ikke var godkjent av bygningsmyndighetene. Under vurderingen av meglerens opptreden fremhevet lagmannsretten at «[m]egler må ha forstått at det på ett eller annet tidspunkt, i ikke altfor fjern fortid, hadde vært utført søknadspliktig tiltak i leiligheten». Formuleringen viser at det må være mer sannsynlig at det fantes nyere byggesaksdokumenter

¹¹⁰ NOU 1987: 14 s. 75, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24 og NOU 2006: 1 s. 118

¹¹¹ NOU 1987: 14 s. 75 og Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24

tilknyttet leiligheten enn at det ikke fantes. Er det tilfellet har megleren «mistanke» om at boligen ikke oppfyller offentligrettslige krav, og således en utvidet undersøkelsesplikt. Det taler for at gamle byggesaksdokumenter kan gi megleren en «spesiell grunn» til å foreta nærmere undersøkelser om boligen oppfyller offentligrettslige krav.

Videre må det være en årsak til at megleren har fått en konkret «mistanke» om at opplysningene om salgsobjektet ikke stemmer overens med virkeligheten eller gir rom for feiltolkning. Forarbeidene fremhever at meglerens undersøkelsesplikt utvides på bakgrunn av meglerens «generelle erfaring eller observasjoner».¹¹²

Formuleringen «observasjoner» sikter til den konkrete befaringen megleren har gjort av boligen i forkant av salget. Meglerens undersøkelsesplikt utvides der hvor megleren på eller etter befaring får mistanke om at de opplysninger han har fått om boligen ikke stemmer overens med hans egne observasjoner. Eksempelvis har megleren før befaring fått opplysninger fra selgeren om at han skal se på en bolig med 3 soverom. Under befaring oppdager megleren at et av soverommene er noe lite, og fatter mistanke om at rommet ikke er godkjent som soverom. Om megleren er usikker på om rommet er godkjent som et soverom vil det gi megleren en utvidet undersøkelsesplikt til å undersøke om rommet oppfyller de offentligrettslige kravene til soverom.

Den andre måten megleren kan bli pålagt en utvidet undersøkelsesplikt på er på bakgrunn av «generelle erfaring».¹¹³ Formuleringen sikter til meglerens kunnskap i lys av yrket eiendomsmegler. Det skal foretas en objektiv vurdering ut i fra gjennomsnittsmeglers kunnskapsnivå. Det gjelder i de tilfeller hvor megleren har vært på befaring, men også der hvor megleren kun har hatt tilgang til informasjon om boligen gjennom dokumentasjon fra selgeren eller andre. Eksempelvis var et av Høyesteretts argumenter i Rt. 1995 s. 1350 at det var grunn for megleren til å ha oppmerksomhet mot rommenes standard med sikte på utleie

¹¹² NOU 1987: 14 s. 75, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24 og NOU 2006: 1 s. 118

¹¹³ NOU 1987: 14 s. 75, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24 og NOU 2006: 1 s. 118

ettersom takstmann hadde betegnet rommene som «hybel».¹¹⁴ Avgjørelsen viser at det stilles skjerpede krav til meglerens undersøkelsesplikt i tilfeller hvor megleren, basert på erfaring, har mistanke om ulovligheter eller at opplysningene er uriktige. Den nærmere rekkevidden av meglerens undersøkelsesplikt utdypes ikke i avgjørelsen.

Som rettspraksis viser tolkes kravet til «spesiell grunn» strengt, men modereres av momentene i forarbeidene. Første i de tilfeller megleren etter en objektiv vurdering, basert på konkrete holdepunkter, har mistanke om at opplysningene er feilaktige, misvisende eller ufullstendige, aktualiseres meglerens utvidende undersøkelsesplikt av om boligen oppfyller offentligrettslige krav.

6.4 Meglerens plikt til å kontrollere opplysninger av boligen gitt av andre

Til nå har oppgaven handlet om meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. Jeg går nå over til å behandle meglerens plikt til å kontrollere opplysninger av boligen gitt av andre enn megleren selv. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) første setning gir ikke direkte svar på om megleren har en egen plikt til å kontrollere opplysninger fra selgeren eller tredjemenn om boligen. Ved å lese ordlyden i lys av forarbeidene fremgår det at hovedregelen i emgll. § 6-7 (1) første setning består av ytterligere ett element, plikten til å «kontrollere» nødvendige opplysninger om boligen.¹¹⁵ Først behandles innholdet i meglerens kontrollplikt.

Formuleringen «kontrollere» sikter til meglerens oppgave om å føre tilsyn av opplysningene om boligen som er gitt av andre enn megleren selv. I rollen som mellommann har megleren en plikt til å legge til rette for at omsetning av bolig skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, jf. emgll. § 1-1. Det innebærer at megleren må forsikre seg om at alle opplysninger om

¹¹⁴ s. 1357

¹¹⁵ NOU 2006: 1 s. 117 og Rosén/ Torsteinsen 2008 s. 244

boligen er korrekte før de inntas i salgsoppgaven eller meddeles potensielle kjøpere på annen måte. Megleren må derfor etterse opplysninger som selgeren eller tredjemenn gir om boligen.

Tolkningen synes å pålegge megleren et strengt ansvar med å etterse alle opplysninger som selgeren eller tredjemenn gir om boligen. Forarbeidene fremhever at «[p]likten til å ... kontrollere opplysninger bør ... bare gjelde så langt det synes rimelig.»¹¹⁶ Formuleringen «rimelig» viser til en begrensning i meglerens plikt til å kontrollere opplysninger fra selgeren eller tredjemenn. For begrensninger i meglerens undersøkelses- og kontrollplikt se kapittel 7.

I Rt. 1999 s. 408 uttalte Høyesterett at hvor langt det syntes rimelig at megleren kontrollerer selgerens opplysninger, «må utgangspunkt tas i meglerens strenge profesjonsansvar, jf Rt-1995-1350 på side 1356.»¹¹⁷ Saken gjaldt en borettslagsleilighet som ble solgt med disposisjonsrett til en garasje, men hvor det etter avtaleinngåelsen viste seg at garasjen ikke var tilknyttet leiligheten. Formuleringen viser til at culpaansvaret, som følger av en ulovfestet norm, er styrende i spørsmålet om megleren skal kontrollere selgerens opplysninger. Imidlertid er det et visst «spillerom for kritikkverdig atferd hos megleren før det er tale om erstatningsbetingende uaktsomhet.»¹¹⁸ Formuleringen tyder på at meglerens kontrollplikt ikke er absolutt, men må avgjøres ut i fra spørsmålet om det er nødvending.

Forarbeidene og rettspraksis synes å bygge på en forutsetning om at megleren ikke har en absolutt plikt til å kontrollere opplysninger gitt av andre. Kontrollplikten varierer således ut i fra informasjonskilden, samt om det er «rimelig» å kontrollere opplysningene.

¹¹⁶ NOU 2006: 1 s. 117

¹¹⁷ s. 423

¹¹⁸ s. 423

Jeg går nå over til å behandle meglerens plikt til å kontrollere opplysninger gitt av selgeren. Spørsmålet er om megleren har en plikt til å kontrollere opplysninger om boligen gitt av selgeren.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) første setning gir ikke svar på om megleren skal kontrollere opplysninger gitt av selgeren. Forarbeidene fremhever at selv om selgeren er meglerens primærkilde til opplysninger om boligen «kan [ikke] megler ansvarsfritt videreformidle all informasjon fra selger uten å kontrollere opplysningene».¹¹⁹ Formuleringen viser til at megleren er pålagt en plikt til å kontrollere opplysninger fra selgeren uavhengig selgerens troverdighet. Forarbeidene begrunner dette med at enkelte opplysninger er forholdsvis enkle for megleren å kontrollere.¹²⁰ Eksempelvis opplysninger om boligen som fremgår av eiendommens grunnboksblad.

Den sentrale avgjørelsen for meglerens plikt til å kontrollere selgerens opplysninger er Rt. 1999 s. 408. Høyesterett tok utgangspunkt i at megleren etter dagjeldende eiendomsmeglingslov § 3-7 «har en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger».¹²¹ Formuleringen sikter til megleren kontrollplikt av opplysninger om boligen gitt av selgeren. Høyesterett skjerper imidlertid meglerens kontrollplikt i de tilfeller selgeren ikke har bebodd leiligheten. Dette viser at det stilles strenge krav til megleren og kontroll av opplysninger gitt av selgeren.

Høyesterett konkluderte imidlertid med at megleren ikke hadde brutt sin kontrollplikt ettersom «megleren ... [ikke] hadde noen som helst grunn til å tvile på selgerens opplysning».¹²² Formuleringen viser at det ikke er noe automatikk mellom meglerens kontrollplikt og selgerens opplysninger. Først i de tilfeller hvor megleren betviler riktigheten av selgerens opplysninger aktualiseres kontrollplikten. Om megleren betviler selgerens opplysninger beror igjen på en objektiv vurdering av om megleren på bakgrunn av erfaring

¹¹⁹ NOU 2006: 1 s. 119

¹²⁰ NOU 1987: 14 s. 75 og NOU 2006: 1 s. 118

¹²¹ s. 423

¹²² s. 423

eller observasjon har mistanke om at opplysningene fra selgeren er feilaktig, misvisende eller ufullstendige.¹²³

Formålet med kontrollplikten overfor selgeren er å avdekke de tilfeller hvor selgeren gir feilaktig, misvisende eller ufullstendige opplysninger om boligen for å oppnå en høyere pris eller av andre grunner. Kontrollplikten sikrer at opplysningene i salgsoppgaven er korrekte og troverdige. På den måte kan potensielle kjøpere vite at opplysningene i salgsoppgaven er troverdig når de skal avgjøre om de skal binde seg rettslig gjennom budrunden.

I avgjørelsen av spørsmålet legges det avgjørende vekt på forarbeidene, rettspraksis og formålsbetraktninger. Konklusjonen er at megleren ikke i ethvert tilfelle skal kontrollere selgerens opplysninger. Først i de tilfeller megleren betviler riktigheten av selgerens opplysninger aktualiseres meglerens kontrollplikt.

Jeg går nå over til å se på meglerens plikt til å kontrollere opplysninger gitt av tredjemenn, herunder takstmann.

I forbindelse med salg av bolig blir det ofte innhentet en tilstandsrapport utarbeidet av takstmann. Det skilles ikke mellom takstmenn engasjert av selgeren og megleren. Spørsmålet er om megleren har en plikt til å kontrollere at opplysningene i tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann er korrekte.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 (1) første setning sier ikke direkte noe om meglerens plikt til å kontrollere opplysninger i en tilstandsrapport utarbeidet av takstmann. Forarbeidene fremhever at «det [ikke] stilles krav til at eiendomsmegleren skal være bygningskyndig».¹²⁴

¹²³ NOU 1987: 14 s. 74, Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 24 og NOU 2006: 1 s. 117. For spørsmålet om meglerens utvidede undersøkelsesplikt, se kapittel 6.3.

¹²⁴ NOU 1987: 14 s. 65 og NOU 2006: 1 s. 118

Formuleringen tas til inntekt for at det stilles lavere krav til meglerens kunnskapsnivå om byggetekniske opplysninger. Årsaken er at yrket takstmann innebærer en egen utdanning som ikke er en del av meglerutdanningen. Tilstandsrapporten består dels av kompliserte byggetekniske opplysninger. Det kan ikke forventes at megleren har kunnskap til å kontrollere riktigheten av alle opplysningene. Det taler for at det stilles lavere krav til meglerens kontroll av takstmannens tilstandsrapport.

Spørsmålet har vært drøftet i NOU 2009: 6 s. 77-78. Forarbeidene fremhever at på den ene siden er det lite rimelig og hensiktsmessig å pålegge megleren en utvidet plikt til å kontrollere tilstandsrapporten fra takstmann. Forarbeidene begrunner dette med at takstmann som bygningskyndig har spisskompetanse om bygningens tekniske tilstand. På den andre siden er megleren sammenliknet med forbrukeren den profesjonelle part, og har større forutsetninger for å oppdage feil i tilstandsrapporten. Det taler isolert sett for at megleren bør kontrollere tilstandsrapporten fra takstmann.

Avslutningsvis konkluderer forarbeidene med at «[å]penbare feil i tilstandsrapporten bør det forventes at megler oppdager».¹²⁵ Formuleringen viser at megleren har en plikt til å gjøre seg kjent med innholdet i tilstandsrapporten, men ikke på detaljnivå. Det taler for at det ikke kan stilles krav til at megleren kontrollerer tilstandsrapporten fra takstmann.

Spørsmålet om meglerens plikt til å kontrollere tilstandsrapporten ble nevnt av Høyesterett i Rt. 1995 s. 1350. Høyesterett understreket at megleren «i noen grad måtte kunne basere seg på den besiktigelsen som den bygningskyndige takstmannen ... hadde foretatt.»¹²⁶ Formuleringen «i noen grad» tyder på at megleren ikke ukritisk kan legge opplysninger fra takstmann til grunn. Den nærmere rekkevidden av kontrollen med takstmannens opplysninger nevnes ikke i avgjørelsen.

¹²⁵ NOU 2009: 6 s. 78

¹²⁶ s. 1357

Formålet med tilstandsrapporten er å få en objektiv vurdering av boligen fra en tredjepart. Om megleren skal foreta en kontroll av tilstandsrapporten vil takstmannens arbeid og yrkesutøvelse være overflødig. Det taler for at megleren ikke uoppfordret skal kontrollere tilstandsrapporten fra takstmann.

I avgjørelsen av spørsmålet som ble stilt legges det avgjørende vekt på forarbeidene, rettspraksis og formålsbetraktninger. Konklusjonen er at megleren har en plikt til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten, uten å etterse innholdet i detalj. Likevel stilles det krav om at åpenbare feil oppdages.

7 Begrensninger i meglerens undersøkelsesplikt

Med «undersøkelsesplikt» i kapittel 7 menes både meglerens plikt til å undersøke og kontrollere opplysninger om salgsobjektet. Som oppgaven viser er megleren underlagt en undersøkelsesplikt gjennom det konkrete megleroppdrag.

I emgll. § 6-7 (1) andre setning heter det at dersom «oppdragstakeren ikke [har] foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette.» Ordlyden tyder isolert på at megleren fritt kan unnlate å undersøke og kontrollere sentrale opplysninger om boligen så lenge megleren underretter potensielle kjøpere om grunnen til unnlattelsen i salgsoppgaven. Forarbeidene fremhever at bestemmelsen stiller opp en særlig opplysningsplikt i de tilfeller megleren ikke har oppfylt sin undersøkelsesplikt.¹²⁷

Spørsmålet er om meglerens undersøkelsesplikt kan begrenses på grunn av lite tilgjengelige opplysninger om boligens utleieadgang eller brukstillatelse.

Utleieadgang og brukstillatelse brukes videre i kapittel 7 for å illustrere problemstillingen ettersom opplysningene er viktige for potensielle kjøperes finansiering og forarbeidene fremhever opplysningstypen.¹²⁸

Regelen i emgll. § 6-7 (1) andre setning er en sikkerhetsventil for megleren i tilfeller hvor undersøkelsesplikt etter første setning ikke er oppfylt.¹²⁹ Som ordlyden viser ligger adgangen

¹²⁷ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 186

¹²⁸ NOU 2006: 1 s. 121

¹²⁹ NOU 2006: 1 s. 118 og Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

til å begrense meglerens undersøkelsesplikt i kravet til begrunnelse, jf. ordlyden «grunnen til dette».

Ordlyden «grunnen» er vid og gir ingen konkrete holdepunkter for hva som skal til for at meglerens undersøkelsesplikt kan begrenses. Bakgrunnen for sikkerhetsventilen er at det i enkelte tilfeller kan foreligge forhold som gjør det «umulig eller urimelig ressurskrevende» for megleren å innhente og kontrollere opplysninger som potensielle kjøpere i utgangspunktet har forventinger om å få og som kan ha innvirkning på avtalen.¹³⁰ Formuleringen tyder på at terskelen for å begrense meglerens undersøkelsesplikt er høy. Rekkevidden av begrensingen vil avhenge av «hvor sentrale de aktuelle opplysningene er og omstendighetene for øvrig.»¹³¹ Formuleringen indikerer at det må foretas en avveining mellom viktigheten av opplysningene for potensielle kjøpere opp mot meglerens ressursbruk for å få tilgang til opplysningene. Det taler for at opplysninger om utleieadgang eller brukstillatelse kan begrense meglerens undersøkelsesplikt.

Eksempelvis kan dokumentasjon om boligens utleieadgang eller brukstillatelse ikke være elektronisk søkbar.¹³² Opplysningene må søkes frem i kommunens arkiver, som er en tid- og ressurskrevende prosess for megleren. På den ene siden kan prosessøkonomiske hensyn tilsi at det er fornuftig at meglerens undersøkelsesplikt begrenses til opplysninger som ikke er «umulig eller urimelig ressurskrevende».¹³³ Begrensningen bidrar i et samfunnsøkonomisk perspektiv til at meglerkostnadene holdes nede på et fornuftig nivå. Det taler for at opplysninger om utleieadgang eller brukstillatelse kan begrense meglerens undersøkelsesplikt.

På den andre siden vil begrensinger i meglerens undersøkelsesplikt kunne bidra til flere tvister om salgsobjektet. Med et økt antall tvister for reklamasjonsnemnda og domstolene er det fare for at hele den samfunnsøkonomiske gevinsten vil gå tapt. Det taler for at meglerens

¹³⁰ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

¹³¹ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

¹³² Rosén/ Torsteinsen 2008 s. 263

¹³³ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

undersøkelsesplikt i liten grad kan begrenses angående opplysninger om utleieadgang eller brukstillatelse.

Imidlertid fremgår det av emgll. § 6-7 (2) nr. 7 og 8 at megleren har en plikt til å gi potensielle kjøpere en skriftlig oppgave som «minst» inneholder opplysninger om utleieadgang og brukstillatelse. Ordlyden «minst» skal forstås tilsvarende drøftelsen i kapittel 4.4. Det taler for at meglerens undersøkelsesplikt ikke kan begrenses av opplysningene i emgll. § 6-7 (2).

Departementet fremhever at opplysninger om utleieadgang og brukstillatelse av bolig er opplysninger som bør tas inn i salgsoppgaven.¹³⁴ Departementet begrunner dette med at opplysninger om utleieadgang og brukstillatelse er viktig for potensielle kjøpere i spørsmålet om finansiering og bruksadgang av boligen. Det taler for at meglerens undersøkelsesplikt ikke kan begrenses av opplysningene i emgll. § 6-7 (2).

Opplysninger om boligens utleieadgang og brukstillatelse er relativt enkelt å kontrollere når de lagres elektronisk. Opplysningene er i utgangspunktet ikke ressurskrevende å innhente. Det taler for at opplysninger om utleieadgang eller brukstillatelse ikke kan begrense meglerens undersøkelsesplikt.

Utfordringen med spørsmålet er at emgll. § 6-7 (1) andre setning og annet ledd står mot hverandre. Det legges avgjørende vekt på ordlyden i emgll. § 6-7 (1) andre setning og tilhørende forarbeider. For det synes urimelig å tillegge megleren et absolutt ansvar i de tilfeller det er umulig eller urimelig ressurskrevende å innhente og kontrollere opplysninger om utleieadgang og brukstillatelse. Begrensningen oppstiller imidlertid en særlig

¹³⁴ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 160

opplysningsplikt når megleren ikke har overholdt sin undersøkelsesplikt. Konklusjonen er at meglerens undersøkelsesplikt om boligens utleieadgang og brukstillatelse kan begrenses.

I de tilfeller hvor megleren kan begrense sin undersøkelsesplikt stilles det krav om at megleren skriftlig, før handel slutes, gir potensielle kjøpere årsaken til at opplysningene ikke er fremskaffet, jf. emgll. § 6-7 (1) andre setning. Departementet fremhever at opplysninger om begrensninger i meglerens undersøkelsesplikt «bør gis slik at kjøperen får mulighet til å ta hensyn til dette ved sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke.»¹³⁵ Formuleringen viser at megleren har en plikt til å gi opplysninger om begrensninger i sin undersøkelsesplikt gjennom salgsoppgaven før budrunden.

¹³⁵ Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159

8 Avsluttende bemerkninger

Som oppgaven har vist er meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 (1) første setning en adferdsnorm som styrer meglerens oppdragsutførelse. Rettspraksis på området bærer preg av at det er nødvendig med konkrete avgjørelser for å kartlegge meglerens adferd opp mot meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. Å avgjøre hvor grensen for uaktsomhet for manglende undersøkelses- eller opplysningsplikt går lar seg vanskelig avgjøre generelt. Rettspraksis gir uttrykk for at meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt inngår i et rettsområde som stadig er under utvikling. Domstolen er derfor godt egnet til å fastsette konkret hvor meglerens grense går i konkrete avgjørelser.

Analysen av meglerens undersøkelses-, kontroll- og opplysningsplikt viser at pliktene er sammenfallende. Eksempelvis stilles det særlige krav til meglerens opplysningsplikt i de tilfeller megleren ikke har foretatt undersøkelser som megleren er pålagt etter emgll. § 6-7 (1) første setning, jf. andre setning. Tilsvarende stilles det strenge krav til meglerens opplysningsplikt i de tilfeller megleren har foretatt utvidende undersøkelser av boligens tekniske tilstand eller offentligrettslige krav. For at megleren i det hele tatt skal ha opplysninger å meddele kjøperen, om boligen, må megleren ha foretatt undersøkelser.

Både lovgivningen og rettspraksis bærer preg av at det stilles strenge krav til når og hvor inngående undersøkelser megleren gjør og hvilke opplysninger som gis. Kravene synes rimelige all den tid meglerutdannelsen gir grundig opplæring i sentrale rettslige emner.¹³⁶ De strenge kravene til meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt sikrer betryggende overdragelser av boliger, og således ivaretar forbrukervernet.

Imidlertid kan det ikke kreves at megleren har full oversikt over alle relevante rettsregler og forskrifter, samt heller ikke er bygningskyndig. Likevel kan det kreves at hovedregler og grunnleggende retningslinjer om sentrale emner er kjent for megleren. Det forventes at

¹³⁶ Eiendomsmeglingsforskriften § 4-2a.

meglere kan lese dokumenter fra bygningsetaten om offentligrettslige krav til boligen og tilstandsrapporten fra takstmenn. I prosessen om å utarbeide en salgsoppgave eller ved å tilfredsstille potensielle kjøperes krav til opplysninger stilles det derfor krav om at meglere er aktsom. Det gjelder både ved gjennomgangen av alle opplysninger og under befaring.

Avslutningsvis påpekes det at meglere selv velger hvilke oppdrag som skal utføres. I de tilfeller meglere mistenker at undersøkelses- eller opplysningsplikten brytes står meglere fritt til å avslutte arbeidsforholdet med oppdragsgiver, jf. emgll. § 6-5 (2).

Litteraturliste

Lovgivning og forskrifter

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

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

Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.
(Bustadoppføringslova)

Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (Burettslagslova)

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (Eiendomsmeglingsloven)

Forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling (Forskrift om eiendomsmegling)
[Eiendomsmeglingsforskriften]

Forarbeider

NOU 1979: 48 Rådsegn 12 – Avhending av fast eiendom.

NOU 1987: 14 Eiendomsmegling.

NOU 1993: 20 Kjøp av ny bustad delutgreiing II

NOU 2006: 1 Eiendomsmegling.

NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig.

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

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

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

Prop. 44 L (2018-2019) Endring av avhendingslova (tryggere bolighandel).

Innst.O.nr.92 (1988–1989) Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling.

Rettspraksis

Rt. 1995 s. 1350

Rt. 1999 s. 408

Rt. 2003 s. 612 Arealsviktdommen.

Rt. 2005 s. 870

Rt. 2005 s. 1757 Skyggekjennelsen.

Rt. 2009 s. 491

Rt. 2009 s. 780

Rt. 2014 s. 480

RG. 1995 s. 143 Eiker, Modum og Sigdal herredsrett.

RG. 1997 s. 66 Gulating lagmannsrett.

LG-2003-2375 Gulating lagmannsrett.

LG-2009-200753 Gulating lagmannsrett.

LG-2011-48963 Gulating lagmannsrett.

LB-2014-4258 Borgarting lagmannsrett.

LA-2014-131273 Agder lagmannsrett.

- Graver 2011 Graver, Hans Petter, *Rettorikk i rett og politikk* (i: Juss-Buss og Olaf Halvorsen Rønning (red.), *Med loven mot makta – Juss-Buss førti år*, Oslo 2011, s. 79-90
- Monsen 2012 Monsen, Erik, *Innføring i juridisk metode og oppgaveteknikk*, Os 2012
- Nygaard 2004 Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2 utgave, Bergen 2004
- Rosén/ Torsteinsen 2008 Rosén, Karl og Torsteinsen, Dag Henden, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*, 2 utgave 2008

Andre kilder

<https://www.ssb.no/statbank/table/08949/tableViewLayout1/>

<https://www.finanstilsynet.no/analyser-og-statistikk/statistikk-for-eiendomsmegling/>

<http://eiendommnorge.no/hva-laerte-vi-av-boligmarkedet-i-2018/>

http://eiendommnorge.no/wp-content/uploads/2019/03/eiendommnorge.no-februar-2019-boligprisstatistikk-februar-2019-01-2019-03-05_07-46-04_590781.pdf

www.eiendomsmeglingsnemnda.no

<https://www.nef.no/regler-for-budgivning/>

- NS 3600: 2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.