

**Meglere ansvar -  
meglere opplysnings- og undersøkelsesplikt  
som en del av god meglerskikk**

Kandidatnr: 181538

Veileder: Magne Strandberg

Antall ord: 13031

31.05.2012

<b>1.</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>4</b>
1.1	INNLEDENDE BEMERKNINGER.....	4
1.2	AVGRENSINGER .....	5
1.3	RETTSKILDER.....	6
<b>2.</b>	<b>GOD MEGLERSKIKK.....</b>	<b>7</b>
2.1	DET NÆRMERE INNHOLDET I KRAVET TIL GOD MEGLERSKIKK .....	7
2.2	GOD MEGLERSKIKK – EN RETTSLIG STANDARD .....	8
2.3	MEGLERS OMSORGSPLIKT .....	9
2.4	FORHOLDET MELLOM GOD MEGLERSKIKK OG DE ØVRIGE LOVBESTEMMELSER I EIENDOMSMEGLINGSLOVEN .....	11
<b>3.</b>	<b>MEGLERS OPPLYSNINGS- OG UNDERSØKELSESPLIKT. ....</b>	<b>14</b>
3.1	MEGLERS OPPLYSNING-OG UNDERSØKELSESPLIKT UTOVER LOVENS MINSTEKRAV .....	14
3.2	MEGLERS RÅDGIVNINGSPLIKT OVERFOR SELGER.....	15
3.2.1	Meglers plikt til å gi selger rådgivning om salgsstrategier.....	16
3.2.2	Meglers plikt til å opplyse selger om skattemessige aspekter ved salget .....	18
3.2.3	Meglers plikt til å kontrollere kjøperens betalingevne .....	19
3.3	MEGLERS OPPLYSNINGSPLIKT OVERFOR KJØPER .....	21
3.3.1	Meglers undersøkelsesplikt .....	23
3.3.2	Meglers plikt til å kontrollere opplysninger fra selger .....	23
3.3.3	Meglers plikt til å opplyse om ikke endelige offentlige planer .....	24
3.3.4	Meglers plikt til å opplyse om hvorvidt eiendommens enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav .....	26
3.3.5	Meglers plikt til å opplyse om offentligrettslige pålegg på eiendommen.....	29
3.3.6	Meglers plikt til å opplyse om utinglyste forpliktelser.....	30
3.3.7	Meglers plikt til å opplyse om eiendommens tekniske stand .....	31
3.4	BEGRENSNINGER I MEGLERS OPPLYSNINGS- OG UNDERSØKELSESPLIKT .....	33
<b>4.</b>	<b>ERSTATNINGSANSVAR – DET ULOVFESTEDE PROFESJONSANSVARET .....</b>	<b>34</b>
4.1	SKYLDVILKÅRET .....	35
4.1.1	God meglerskikk sin innvirkning på skyldvurderingen .....	36
4.1.2	God meglerskikk i relasjon til unnskyldningsgrunner.....	41
4.2	ØKONOMISK TAP .....	43
4.3	ÅRSAKSSAMMENHENG .....	44

<b>5.</b>	<b>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER.....</b>	<b>45</b>
<b>6.</b>	<b>KILDER.....</b>	<b>47</b>

## 1. INNLEDNING

### 1.1 Innledende bemerkninger

Boligmarkedet er i stadig vekst, og eiendomsprisene har aldri vært høyere. Kjøp og salg av eiendom er en viktig og til dels komplisert transaksjon som i de fleste tilfeller nødvendiggjør kvalifisert rådgivning fra en eiendomsmegler. De fleste ordinære boligsalg i Norge gjennomføres ved engasjement av eiendomsmeglere. Tall fra Finanstilsynet viser at det totale antallet formidlinger gjennom eiendomsmeglere og advokater i 2010 var 135.000. Dette er en økning på 11 prosent fra året før, hvor det er registrert omtrent 121.000 formidlinger.<sup>1</sup>

Eiendomsmegleren skal i sin rolle som den sakkyndige part ivareta selgers og kjøpers interesser og i størst mulig grad søke å oppnå en sikker og forsvarlig omsetning av eiendommen. Eiendomsmeglingsloven fastslår at eiendomsmegleren er pliktig til å utvise god meglerskikk ved gjennomføringen av sin virksomhetsutøvelse, jf § 6-3.<sup>2</sup> Av stor betydning i den forbindelse er meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt.<sup>3</sup> At kjøper får fullstendige og korrekte opplysninger om eiendommen er svært viktig for å oppnå en trygghende handel.

Oppgavens gjennomgående tema er meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt som en del av god meglerskikk. Formålet med oppgaven er å gi en nærmere redegjørelse for hvilke krav som stilles til meglers opplysning- og undersøkelsesplikt utover de kasuistiske minstekrav som eksplisitt er angitt i loven. Kravet til god meglerskikk står sentralt i den forbindelse. Videre vil oppgaven fokusere på de erstatningsrettslige konsekvenser overtredelse av eiendomsmeglingslovens bestemmelser vil kunne få for megleren. Under den erstatningsrettslige drøftelsen vil det i særlig grad fokuseres på hvorvidt forsvarlighetsvurderingen etter den ulovfestede skyldregelen i realiteten sammenfaller med kravet til god meglerskikk.

---

<sup>1</sup> Finanstilsynets pressemelding, 20/2011,

[http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2\\_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/](http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/)

<sup>2</sup> Lov 29. juni 2007 nr.73 (emgl).

<sup>3</sup> Se spesielt §6-3 annet ledd og § 6-7.

## 1.2 Avgrensinger

Oppgaven tar utgangspunkt i eiendomsmegleres plikter ved salg av bolig og fritidseiendom til forbrukere. Hovedfokus vil rettes mot eiendomsmegler med meglerbrev, det avgrenses derfor mot megleroppdrag for advokater og jurister.

Emgll § 6-7 annet ledd angir en rekke minstekrav som megler må opplyse kjøper om. Det vil i det følgende ikke bli gitt en detaljert utredning av pliktene i annet ledd, men i stedet fokusere på hva megler plikter å opplyse om utover minstekravene i loven. Videre avgrenses oppgaven mot § 6-7 tredje ledd som omhandler meglers opplysningsplikt i forbindelse med omsetning av borettslagsandeler, aksjer, andelsbrev, pantebrev eller annet atkomstdokument med tilknyttet leierett eller borettil til bolig eller annet areal i bebygget eiendom.

Meglens opplysnings- og undersøkelsesplikt gjelder både overfor selgeren, den endelige kjøperen og interessentene. Megler kan derfor bli erstatningsansvarlig også overfor interessentene. En interessent som aldri har inngått noen avtale med meglers oppdragsgiver kan for eksempel lide tap dersom interessenten har gått glipp av et godt kjøp, fordi megler har opptrådt feilaktig i budrunden.<sup>4</sup> Interessenten kan også ha gått glipp av et godt kjøp dersom interessenten unnlot å legge inn bud som følge av meglers feilaktige informasjon om forhold ved eiendommen. Meglers opplysningsplikt og eventuelle erstatningsansvar overfor interessenter vil i det følgende ikke bli behandlet særskilt. Når oppgaven viser til "kjøper", vil det imidlertid i enkelte tilfeller også kunne omfatte interessenter.

Selger kan bli erstatningsansvarlig overfor kjøperen for mangler som oppstår som følge av meglers brudd på opplysningsplikten etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. At selger identifiseres med megler i slike tilfeller fremgår ikke direkte av avhl § 3-7, men er utvetydig fastslått i forarbeidene.<sup>5</sup> Krav mot selger etter avhendingsloven, og et eventuelt regresskrav mot megler vil ikke bli behandlet i det følgende.

---

<sup>4</sup> Karl Rosen og Dag Henden Torsteinsen, *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål*, 2.utgave, Oslo 2008 s. 555.

<sup>5</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89.

Dersom megler handler i strid med sine plikter etter eiendomsmeglingsloven kan dette få konsekvenser for megler utover erstatningsansvaret. Megleren er som selgerens kontraktspart under salgsarbeidet, bundet av alminnelige kontraktsrettslige regler. Overtredelse av god meglerskikk vil derfor kunne medføre at kontrakten må settes til side, eller at meglers vederlag settes ned.<sup>6</sup> Videre følger av eiendomsmeglingsloven kap 8 at Finanstilsynet på nærmere angitte vilkår har adgang til å kalle tilbake meglers autorisasjon til å drive eiendomsmegling.<sup>7</sup> Oppgaven vil i det følgende ikke gå nærmere inn på de administrative sanksjonene megler vil kunne bli stilt ovenfor.

### 1.3 Rettskilder

Utgangspunktet for rettskildebruken er lov om eiendomsmegling 2007 nr. 73.

Eiendomsmeglingsloven og de tilhørende forarbeider utgjør sentrale rettskilder i fastsettelsen av det nærmere innhold i meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt. Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) foretar en omfattende utredning av den nye loven og danner et viktig utgangspunkt for oppgavens videre fremstilling.

Eiendomsmeglingsloven av 2007 erstattet eiendomsmeglingsloven av 1989.<sup>8</sup> Den nye loven medførte en rekke nye tilføyelser, men er i stor grad en videreføring av den tidligere loven. Rettskilder fra den tidligere loven vil dermed fortsatt være relevant.

Videre vil rettspraksis stå sentralt for å fastslå det nærmere innhold i meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt. Det finnes en rekke relevante Høyesterettsdommer som utgjør viktige prejudikat i den nærmere fastsettelsen av meglers plikter. Også underrettspraksis vil bli anvendt for å underbygge argumentasjonen i det følgende. Underrettspraksis har imidlertid begrenset rettskildemessig verdi. Det er uenighet i teorien om underrettspraksis i det hele tatt kan anses som en rettskilde. Fleischer har hevdet at underrettspraksis i høyden er en opplysningskilde for å finne argumenter for og mot en spesiell lovtolkning.<sup>9</sup> Nygaard hevder på

---

<sup>6</sup> Trygve Bergsåker, *Eiendomsmegling – Omsorgsplikt og god meglerskikk*, Oslo 2010 s. 250. Se emgll § 7-7.

<sup>7</sup> Se emgll § 8-4.

<sup>8</sup> Lov 16. juni 1989 nr. 53 (*opphevet*).

<sup>9</sup> Carl August Fleischer, *Rettskilder og juridiske metode*, Oslo 1998 s. 190-192 og s. 269-282.

sin side at underrettspraksis bør kunne brukes på samme linje som rettslitteraturen.<sup>10</sup> Visse underrettsdommer gjelder spørsmål som enda ikke har vært oppe i Høyesterett eller hvor Høyesterett ikke har gitt et entydig svar på uavklarte spørsmål. I slike tilfeller vil underrettspraksis i relasjon til det aktuelle rettsspørsmålet fungere som et bidrag til regeldanning eller bidrag til presisering av rettssituasjonen.<sup>11</sup> Av den grunn vil det bli vist til en rekke underrettsdommer i den videre fremstilling.

Videre vil det i enkelte tilfeller bli vist til praksis fra Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester.<sup>12</sup> Nemnda behandler boligtvister mellom privatpersoner og foretak som er tilsluttet nemnda. I henhold til emgll § 9-3, skal foretak eller advokat som driver eiendomsmegling være tilsluttet en nemndsordning. Reklamasjonsnemndas avgjørelser er ikke rettslige bindende for partene, og har derfor svært liten rettskildemessig vekt. Det er imidlertid langt flere avgjørelser som blir avsagt av nemnda enn av domstolene. Avgjørelser fra nemnda vil derfor kunne være retningsgivende på uavklarte og rettstomme områder.

## **2. GOD MEGLERSKIKK**

### **2.1 Det nærmere innholdet i kravet til god meglerskikk**

Det følger av emgll § 6-3 første ledd at megler i sin virksomhetsutøvelse plikter å opptre i samsvar med god meglerskikk. Ordlyden er vag og gir liten veiledning i forhold til hvilke plikter megleren har etter loven. Ut fra en alminnelig ordlydstolking kan god meglerskikk forstås som at en megler må opptre i samsvar med meglerbransjens praksis. Det fremgår imidlertid uttrykkelig av forarbeidene at bransjepraksis er ikke mer enn et utgangspunkt når det nærmere innholdet av god meglerskikk skal fastlegges. God meglerskikk er en objektiv norm hvor hensynet til partene vil måtte være utgangspunkt for fortolkningen.<sup>13</sup> Det skal legges vekt på hva som følger av lovgivningen, rettspraksis, myndighetspraksis og relle hensyn.<sup>14</sup> Bransjens egen praksis og oppfatninger vil derfor bare være et av flere relevante momenter i vurderingen av det nærmere innholdet i § 6-3 første ledd. I vurderingen av om en megler har

---

<sup>10</sup> Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, Bergen 1999 s. 168.

<sup>11</sup> "*ibid*" s. 278.

<sup>12</sup> Nemndas avgjørelser finnes på nett: <http://www.eiendomsmeglingsnemnda.no/xp/pub/hoved/hovedside>

<sup>13</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 20.

<sup>14</sup> NOU 2006:1 s. 115.

opprådt i tråd med god meglerskikk må det foretas en helhetsvurdering ut fra det konkrete oppdrag megler skal utføre.<sup>15</sup>

Etter lovendring i 2007 fremgår det direkte av ordlyden at kravet til god meglerskikk gjelder for meglers virksomhetutøvelse i sin alminnelighet. Dette var et bevisst valg fra lovgivers side for å markere at kravet til god meglerskikk gjelder generelt og ikke bare i tilknytning til det enkelte oppdrag.<sup>16</sup>

## **2.2 God meglerskikk – en rettslig standard**

God meglerskikk er en såkalt rettslig standard. En rettslig standard kan defineres som en norm som ikke angir bestemte og konkrete kriterier, men som henviser til en målestokk uten entydige tilknytningspunkter, for å gi rom for en individuell vurdering av hvert enkelt tilfelle.<sup>17</sup>

Lovgiver har bevisst valgt å utforme bestemmelsen som en rettslig standard for å gjøre loven fleksibel og tilpasningsdyktig.<sup>18</sup> Ved å gi lovbestemmelsen en generell utforming vil den kunne fungere som sikkerhetsnett for de tilfeller som ellers ville falt utenfor de kasuistiske reglene i loven. Videre vil bestemmelsen være egnet til å utvikle seg takt med samfunnets rettsoppfatning til enhver tid.

Spørsmålet er imidlertid om bestemmelsens henvisning til god meglerskikk i tilstrekkelig grad ivaretar forutberegnelighet for eiendomsめglere. Grunnet lovens generelle og fleksible utforming, vil det kunne være vanskelig for en megler å orientere seg om hvilke krav som rent faktisk stilles til meglers yrkesutøvelse til enhver tid.

I forbindelse med lovendringen i 2007 ble det besluttet å lovfeste plikter som tidligere måtte utledes fra det generelle kravet til god meglerskikk. Det ble uttalt at hensynet til forutberegnelighet for selger, kjøper og for meglerbransjen generelt talte for at lovpålagte

---

<sup>15</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave s. 316.

<sup>16</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 150.

<sup>17</sup> Ragnar Knoph, *Rettslige Standarder*, Oslo 1938 s. 3 og 5.

<sup>18</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 148.



krav til megler i større grad burde følge uttrykkelig av loven.<sup>19</sup> De kasuistiske reglene gir megler et visst signal om hva som kreves av hans opptreden som profesjonell utøver.

Standarden god meglerskikk ble imidlertid stående som før. Det er i norsk rett stor enighet om at behovet for fleksible og skjønnsmessige normer er høyst nødvendig for å kunne fremme et effektivt rettssystem. Det vil være praktisk umulig å gi kasuistiske regler som rammer ethvert tilfelle, og domstolene vil stadig oppleve at det oppstår tvilstilfeller som ikke tidligere er reflektert over. Forhåndsskrevne løsninger vil i kraft av rettsutviklingen kunne utvikle seg fra hjemler til skranker og innebære at gjeldende rett havner i utakt med rettsoppfatningen.<sup>20</sup> Behovet for fleksible og utviklingsdyktige normer veier i dette tilfellet tyngre enn hensynet til optimal forutberegnelighet. Som det uttales i forarbeidene;

*"Det kan nok innvendes at bestemmelser som dette er lite opplysende, men utvalget mener likevel at henvisningen til god meglerskikk kan være en nyttig påminnelse om at megleren kan ha andre plikter overfor selger og kjøper enn det som direkte fremgår av uttrykkelig av loven."<sup>21</sup>*

### **2.3 Meglers omsorgsplikt**

Ved fastsettelsen av det nærmere innhold av god meglerskikk i § 6-3 første ledd har meglers omsorgsplikt stor betydning. I forlengelsen av § 6-3 første ledd fremgår det at megler må utvise god meglerskikk med "omsorg for begge parter interesser".

Lovens uttrykk "omsorg" henspeiler det faktum at megleren ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men skal arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig.<sup>22</sup> Ved utførelse av et megleroppdraget har megler forpliktelser overfor to parter som representerer hver sine interesser. Megler har et ansvar innenfor kontrakt i forhold til selger som er meglers oppdragsgiver, samtidig som megler har et ansvar overfor kjøper som representerer et forhold

---

<sup>19</sup>"*ibid*" s. 149.

<sup>20</sup> Rune Sæbø, *Generalklausulene i formuesrettslovgivningen i et rettskildeperspektiv*, Jussens Venner 1996 s. 313, s. 314

<sup>21</sup> Ot.prp.nr.59 (1988-1989) s. 20.

<sup>22</sup> NOU 2006:1 s. 114.

utenfor kontrakt. Meglerens lojalitetsplikt overfor selgeren må dermed avveies mot meglers plikter overfor kjøperen.

Det vil kunne fremstå som problematisk overfor selger at megler som er engasjert og betalt av selger, også skal ivareta kjøpers interesser. Interessekonflikten ble nøye vurdert i forarbeidene, hvor det ble fastslått at hensynet til effektivitet og økonomi tilsier at megler skal ivareta begge parters interesser. Det ble uttalt at det ikke bør være nødvendig for kjøper å opptre med egen medkontrahent når det først er en megler inne i bildet.<sup>23</sup>

Meglere plikter er ikke de samme overfor selger og kjøper. Megleren skal arbeide for å oppnå at handel blir sluttet på best mulig vilkår for selgeren, samtidig som megler har en plikt til å arbeide for at kjøperen kan inngå en avtale på bakgrunn av korrekt informasjon.<sup>24</sup> Kjøper bør kunne forvente at han får råd og opplysninger av betydning for handelen, uansett om disse er til selgers fordel eller ikke.<sup>25</sup>

Det kan stilles spørsmålsteget ved hvorvidt dette er en realistisk ansvarsfordeling for megler i praksis. Dette må spesielt ses i sammenheng med at de fleste megleroppdrag er provisjonsbasert slik at størrelsen på vederlaget megler mottar vil avhenge av den endelige kjøpesummen.<sup>26</sup> Meglers interesse i å oppnå høyest mulig pris, vil stå i motsetning til lovgivers forutsetning om at megleren skal være en nøytral mellommann mellom selger og kjøper. Med provisjonsbetaling følger også en egeninteresse i å unnlate å formidle informasjon som kan virke prisdempende på salget.<sup>27</sup>

På den annen side vil en slik atferd fra meglers side klart være i strid med kravet til god meglerskikk, samt lovens formål som er å legge til rette for at partene mottar "uhildet bistand", jf § 1-1. Om megleren fastslår en pris som bevisst er satt feil vil det også være et brudd på markedsføringsloven.<sup>28</sup> En egentlig interessekonflikt kan dermed ikke sies å oppstå,

---

<sup>23</sup> NOU 1987: 14 s. 65.

<sup>24</sup> NOU 2006:1 s. 115.

<sup>25</sup> NOU 1987: 14 s. 65.

<sup>26</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 136.

<sup>27</sup> Se Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 133.

<sup>28</sup> Lov 9. januar 2009 nr. 2 §§ 8-9.

idet meglerens eventuelle interesse i å gi ukorrekte og misvisende opplysninger ikke er beskyttelsesverdig i denne sammenheng.<sup>29</sup>

I forbindelse med lovendring i 2007 ble det foretatt en omfattende vurdering av hvorvidt provisjonsbasert betaling burde forbys. Det ble imidlertid konkludert med at det ikke burde fastsettes et generelt forbud mot provisjonsbetaling i forbrukerforhold.<sup>30</sup> Lovgiver har søkt å avbøte skaden ved meglers eventuelle uavhengighet som følge av provisjonsbasert betaling ved å innføre lovregler om at megleren plikter å opplyse kjøperen før handel slutes hva slags vederlagavtale som er inngått med selgeren.<sup>31</sup>

Interesseavveiningen megler må foreta i relasjon til sin omsorgsplikt for begge parter, vil klart innvirke på det nærmere innhold i kravet til god meglerskikk. Dersom det oppstår spørsmål om megler har opptrådt i strid med god meglerskikk overfor en av partene, må det tas i betraktning at megler rent faktisk har to parter interesser å ivareta.

## **2.4 Forholdet mellom god meglerskikk og de øvrige lovbestemmelser i eiendomsmeglingsloven**

Etter lovendringen i 2007 ble en rekke av meglers plikter som tidligere måtte utledes fra kravet til god meglerskikk, eksplisitt lovfestet. I § 6-7 annet ledd nr 1-14 fremgår nå en rekke nærmere bestemte forhold megler plikter å opplyse kjøper om i en skriftlig oppgave før handel slutes. Bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven er preseptoriske og kan ikke under noen omstendigheter fravikes i forbrukerforhold, jf § 1-3.

Spørsmålet er om lovendringen samtidig har medført at også det nærmere innhold i den rettslige standarden god meglerskikk er endret.

En innfallsvinkel er å tolke § 6-7 annet ledd antitetisk, slik at tilfeller som faller utenfor bestemmelsen ikke vil være i strid med god meglerskikk. Det uttales imidlertid uttrykkelig i

---

<sup>29</sup> Bergsåker, *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk*, s. 185.

<sup>30</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.136.

<sup>31</sup> Se emgll § 6-7 annet ledd nr. 14, jf § 7-2.

forarbeidene at bestemmelsen ikke under noen omstendigheter skal tolkes uttømmende.<sup>32</sup> God meglerskikk skal jo nettopp fungere som et sikkerhetsnett for å fange opp tilfeller som faller utenfor de mer kasuistiske reglene i eiendomsmeglingsloven.

Tidligere kunne det herske betraktelig tvil hvorvidt et tilfelle som i dag angis som minstekrav, ville innebære et brudd på god meglerskikk. Domstolene må ikke lenger foreta en konkret vurdering av god meglerskikk i forhold til disse spørsmålene, men kan enkelt konstatere at megler rent faktisk ikke har oppfylt sine plikter etter loven.

Forholdet kan illustreres av Rt 1995 s 1350. Saken gjaldt erstatningskrav mot eiendomsmeglerfirma og en takstmann i forbindelse med boligkjøp, som følge av at de ikke hadde oppdaget og klargjort for huskjøperen at underetasjen ikke var godkjent for beboelse. Kjøper hadde tatt sikte på å leie ut underetasjen i forbindelse med kjøpet og hadde basert sin finansieringsplan på dette.

Retten fant det bevist at megler ikke var klar over at leiligheten ikke var godkjent til utleie. Spørsmålet ble da om det forelå spesiell grunn for megleren til å foreta ytterligere undersøkelser. Megler var klar over at utleie var viktig for kjøper, og at man generelt måtte regne med at utleieadgang vil ha betydning for mulige kjøpere. Av disse grunner hadde megler oppfordring til å rette oppmerksomhet mot rommenes standard med sikte på utleie. På den annen side var ikke avvikene store, og selgeren hadde korrekt opplyst om at rommene hadde vært utleid i lang tid. Manglende godkjennelse fremgikk heller ikke av takstrapporten. Høyesterett understreket at selv om det nok hadde vært ønskelig at megleren hadde vært mer oppmerksom ved befaringen, var det ut fra de konkrete omstendighetene ikke grunnlag for å konstatere at megler hadde handlet i strid med god meglerskikk når megler ikke undersøkte nærmere om godkjenning i underetasjen.<sup>33</sup>

Dersom tilsvarende spørsmål hadde oppstått i dag, ville Høyesterett i stedet for å foreta en omfattende vurdering av kjøperens undersøkelsesplikt, kunne fastslått at megler ikke har oppfylt de minstekrav som følger av § 6-7 annet ledd nr. 7 hvor det følger at megler plikter å

---

<sup>32</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 148.

<sup>33</sup> s. 1357

opplyse om "eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål". Det som resulterte i en frifinnende dom i 1995, ville kanskje fått et annet resultat i dag.

Minstekravene § 6-7 annet ledd kan videre ha argumentasjonsverdi i forhold til hvorvidt tilfeller som ligger i grenseområder vil være i strid med god meglerskikk. Lovgiver har ansett tilgrensende områder for å være så viktige, at det var behov for eksplisitt lovfesting av kravene. I den forbindelse kan det tenkes at det etter lovendringen skal mindre til for at tilgrensede tilfeller anses for å være i strid med god meglerskikk. Videre vil minstekravene i § 6-7 annet ledd kunne tale for at en opptreden rent faktisk er i tråd med god meglerskikk, dersom meglers påståtte plikter ligger svært langt i fra de lovfestede krav.

Etter lovendringen i 2007 ble det stilt strengere krav til meglers kompetanse. Det må i dag oppnevnes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Ansvarlig megler skal selv utføre de vesentlige elementene i meglingen, men kan benytte seg av medhjelpere til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter, jf emgll § 6-2 første og annet ledd. Ansvarlig megler må ha eiendomsmeglerbrev, advokatbevilling eller ha 2 års praktisk erfaring etter bestått juridisk embetseksamen jf emgll § 6-2 første ledd.<sup>34</sup>

Eiendomsmeglerbrev utstedes av Finanstilsynet til personer som har minst to års praktisk erfaring etter bestått eiendomsmeglereksamen, jf emgll § 4-2 første ledd.<sup>35</sup>

God meglerskikk gir en objektiv ramme for vurderingen av profesjonell opptreden og gir en referanse for karakteristikkk av ønsket og uønsket opptreden i megleryrket.<sup>36</sup> Når kompetansenivået for meglere er blitt høyere, vil det trolig stilles tilsvarende strengere krav til meglers yrkesutøvelse. Dette synspunkt finnes støtte for i Rt 1995 s. 1350. I argumentasjonen rundt hvorvidt megler hadde opptrådt i strid med sin undersøkelsesplikt uttalte Høyesterett at megleren ikke kunne bebreides for en eventuell rettsvillfarelse, idet de aktuelle regler om utleiegodkjennelse " *er noe perifere i forhold til de områdene eiendomsmegler og takstmenn er ment å beherske*".<sup>37</sup> Sistnevnte uttalelse gir uttrykk for at utdannelsens innhold og den

---

<sup>34</sup> henviser til §§ 4-2 og 4-3.

<sup>35</sup> *Det nærmere kravet til eksamen og praktisk erfaring følger av eiendomsmeglingsforskriften 23.nov 2007 nr. 1318, §§ 4-1- 4-4.*

<sup>36</sup> Bergsåker, *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk*, s. 241.

<sup>37</sup> s. 1356

normale erfaring som oppnås gjennom praksis, vil være av stor betydning i vurderingen av hva som kan forventes av en eiendomsmegler.<sup>38</sup>

Ettersom god meglerskikk er en rettslig standard som utvikler seg i tråd med samfunnets rettsoppfatning, vil strengere lovgivning være med å påvirke denne utviklingen. En lovendring er ofte et resultat av signaler fra samfunnet generelt. Når lovgiver bevisst har foretatt en legislativ innskjerpelse av de øvrige krav til meglers plikter, tilsier hensynet til konsekvens og harmoni i regelverket, at god meglerskikk tolkes tilsvarende strengt.

De overnevnte forhold tilsier at lovendringen i realiteten også har medført at den tilsynelatende uendrede normen god meglerskikk, rent faktisk er blitt strengere.

### **3. MEGLERS OPPLYSNINGS- OG UNDERSØKELSESPLIKT.**

#### **3.1 Meglers opplysning-og undersøkelsesplikt utover lovens minstekrav**

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd regulerer meglers rådgivningsplikt overfor selger og kjøper. § 6-7 stiller ytterligere krav til meglers opplysningsplikt overfor kjøper.

Meglens opplysnings- og undersøkelsesplikt overfor henholdsvis selger og kjøper er to ulike problemstillinger, idet megler er selgerens oppdragsgiver og derfor får et ansvar innenfor kontrakt. Meglers plikter overfor kjøper er imidlertid et ansvar utenfor kontrakt. I forbindelse med meglers opplysningsplikt overfor selger uttales det i forarbeidene at selve avtalen og lojalitetsplikten som følger av avtalerettslige prinsipper er relevante i vurderingen av meglers plikter overfor selger.<sup>39</sup> Tross for at ordlyden er den samme, vil det nærmere innhold i § 6-3 annet ledd få et ulikt innhold overfor selger og kjøper.

Som vi har sett vil standarden god meglerskikk i alle tilfeller utfylle tolkingen av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt etter §§ 6-3 annet ledd og § 6-7 første ledd.

---

<sup>38</sup> Bergsåker, *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk* s. 215.

<sup>39</sup> Ot.prp.nr.160(2006-2007) s. 160.

### 3.2 Meglers rådgivningsplikt overfor selger

Det følger av § 6-3 annet ledd at megleren skal gi kjøper og selger "råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne". Ut fra en alminnelige ordlydstolkning plikter megler utelukkende å gi opplysninger som står i sammenheng med den aktuelle handelen.<sup>40</sup>

Bestemmelsen supplerer de kasuistiske bestemmelsene i loven om hvilke opplysninger partene har krav å få rede på. Både opplysninger av rettslig og faktisk art omfattes. Megleren må foreta en forsvarlig vurdering om hvilke forhold som er viktige for partene å få opplyst om i forbindelse med inngåelsen av kjøpskontrakten.<sup>41</sup>

Selgeren er i sin posisjon som oppdragsgiver normalt meglerens primære kilde til informasjon om eiendommen. Vurderingen av meglers opplysningsplikt overfor selger blir derfor et spørsmål om hvem som er nærmest til å ha kjennskap til de aktuelle forhold og i hvilken grad det er rimelig at megler foretar videre undersøkelser og kontrollerer opplysningene som gis av selger.<sup>42</sup>

Megler har et stykke på vei en plikt til å sørge for at selger gir tilstrekkelige opplysninger til kjøper.<sup>43</sup> Gjennom sin erfaring med hensyn til hvilke opplysninger som skal eller bør gis, skal megler bidra til at selger ikke kommer i ansvar på grunn av misligholdt opplysningsplikt.<sup>44</sup> Videre har megler også en plikt til å gi selger opplysninger som er direkte relevant for selgeren i forbindelse med avtaleinngåelsen med kjøper.

---

<sup>40</sup> Karl Rosen og Dag Henden Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*, Oslo/Dalbo 2005, s. 183

<sup>41</sup> Ot.prp.nr.59 (1988-1989) s. 44.

<sup>42</sup> Ot.prp.nr 160 (2006-2007) s. 156.

<sup>43</sup> NOU 2006:1 s. 117.

<sup>44</sup> "*ibid*".

### 3.2.1 Meglers plikt til å gi selger rådgivning om salgsstrategier

Megler har i sin rolle som den profesjonelle part en vidtgående innsikt i boligmarkedet og selger må kunne forvente profesjonell veiledning og bistand fra megler vedrørende alle sider av salgsstrategier i forbindelse med boligsalget.<sup>45</sup>

Salgsstrategier omfatter bl.a. tidspunktet det er gunstig å legge boligen ut for salg, annonsering, betydningen og behovet for eventuell oppussing i forhold til pris, utforming av prospekt, prisantydning, og om forhold ved budgivningen.<sup>46</sup> Samtlige av disse opplysningene vil kunne ha betydning for "handelen og gjennomføringen av denne" jf § 6-3 annet ledd.

Hvor langt meglers rådgivningsplikt går, beror på de konkrete omstendighetene i saken. Megler må gis et visst slingringsmonn ved fastsetting av prisantydning og prisstrategi.<sup>47</sup> Prisantydningen kan være vanskelig å fastslå eksakt, da det er mange utenforstående, og til dels tilfeldige faktorer som kan spille inn i forhold til den endelige pris. Kjøper må likevel kunne forvente at megler gir en realistisk antydning av hva boligen trolig er verdt ut fra markedet på det aktuelle tidspunkt.

Illustrerende i den sammenheng er en sak fra Reklamasjonsnemnda for eiendomstjenester i 2005.<sup>48</sup> Saken gjaldt erstatningssøksmål mot megler som følge av manglende rådgivning. Klager mente meglers valg av tidspunkt for å legge ut leiligheten for salg, og innklagedes prisvurdering var erstatningsbetingende.

Nemnda konstaterte at meglers prisvurdering var i overkant høy med tanke på at det aldri tidligere var solgt noen leilighet med så høy pris. Nemnda understreket imidlertid at det alltid vil være et element av usikkerhet ved rådgivning om markedsprisen, og det må være akseptabelt med mindre avvik.

---

<sup>45</sup> Rosen og Torsteinsen s. 185.

<sup>46</sup> "ibid".

<sup>47</sup> "ibid" s. 186.

<sup>48</sup> Klage nr: 25/05, 22.06.2005.



Også i forbindelse med budrunden, vil megler ha et ansvar for å gi betryggende rådgivning til selger. I Borgarting Lagmannsrett ble megler frikjent for erstatningsansvar, til tross for at meglers rådgivning medførte at selger fikk en lavere pris for boligen som en konsekvens av å ha etterfulgt meglers råd om å takke nei til et innkommende bud.<sup>49</sup>

Det sentrale spørsmål i saken var om meglers råd til selger om å vente å se om det ved senere visninger ville komme inn høyere bud var erstatningsbetingende uaktsomt. Lagmannsretten konstaterte at megleren ikke kunne kritiseres for å ha gitt råd om å avvente med å godta budet. Rådet bygget på en forsvarlig vurdering av flere relevante momenter. Det var fortsatt slik at de aller fleste salg ble gjennomført til høyere salgspris enn takst/prisantydning. Det hadde vært liten interesse for eiendommen på den første visningen og ingen av interessentene som hadde skrevet seg på liste ville by over det innkommende budet som lå klart under verditaksten. Retten understreket at selger var interessert i en høyest mulig salgssum, og i likhet med megleren var selger klar over at det var vanskelig å ha noen formening om markedspris etter bare 1 visning med få interessenter til stede.

Dommen illustrerer at det er vanskelig å fastsette en generell terskel for hvilke krav en kan stille til meglers rådgivning. At meglers rådgivning i enkelte tilfeller kan slå feil ut, vil ikke være i strid med god meglerskikk, såfremt rådgivningen fremsto som forsvarlig ut fra omstendighetene på tidspunktet rådgivningen ble gitt.

At megler på generelt grunnlag har plikt til å fraråde aksept av bud fremstår som tvilsomt. Det er selgers oppgave å vurdere hvorvidt han ønsker å akseptere budet og megler bør være varsom med å gi råd som beror på synsing og ikke fakta. Meglers prisantydning vil kunne være retningsgivende for selger til å vurdere hvorvidt et bud fremstår som urimelig lavt. I forbindelse med budrunden er det først og fremst viktig at megler opplyser selger om betydningen av å akseptere bud med finansieringsforbehold, eller andre forbehold.

---

<sup>49</sup> LB-2008-73106.

### 3.2.2 Meglers plikt til å opplyse selger om skattemessige aspekter ved salget

Megler vil i enkelte tilfeller være pliktig til å opplyse om skattemessige konsekvenser som kan oppstå i forbindelse med salget. Det understrekes imidlertid i forarbeidene at partene ikke kan forlange at megleren skal kunne svare på kompliserte skattespørsmål.<sup>50</sup> Meglerens opplysningsplikt vil være begrenset til å peke på de vansker megler ser eller bør se, og eventuelt råde partene til å oppsøke ytterligere ekspertise.<sup>51</sup> Også i denne sammenhengen vil den nærmere fastleggingen av meglerens plikter bero på en skjønnsmessig vurdering i tråd med hva som må regnes å følge av god meglerskikk.<sup>52</sup>

I Rt 1988 s.7 gikk Høyesterett relativt langt i pålegge megler opplysningsplikt vedrørende skattemessige aspekter med salget. Saken gjaldt erstatningssøksmål mot en eiendomsmegler som følge av at selger ikke var gjort oppmerksom på de skattemessige konsekvenser overdragelsen av eiendommen påførte ham. Høyesterett kom enstemmig frem til at megler hadde forsømt sin omsorgsplikt overfor selgeren, og at forsømmelsen måtte bebreides megler som uaktsom.

Retten påpekte at det ikke forelå rettskildemessig grunnlag for å fastslå en alminnelig plikt for eiendomsmeglere til å uoppfordret ta opp spørsmål om de skattemessige konsekvenser som måtte følge av den overdragelsen som blir formidlet. Konkrete omstendigheter tilsa imidlertid at megler i kraft av sin omsorgsplikt burde opplyst om hvilken skattemessig behandling ervervsummen ville kunne bli undergitt.<sup>53</sup>

Av betydning var det at megler i det konkrete tilfellet var kjent med at selger var avhengig av den hele og fulle kjøpesummen for å kunne finansiere sitt planlagte kjøp av ny bolig. Videre var megler klar over at eiendommen var overdratt som arveforskudd og burde på grunnlag av de skatterettslige kunnskaper han satt inne med, undersøkt nærmere hvilke skattemessige konsekvenser dette ville få for kjøper. Endelig pekte Høyesterett på at meglerkontoret enkelt og uten ekstra kostnader kunne søkt sakkyndig bistand, idet de hadde en advokat tilknyttet

---

<sup>50</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s.151.

<sup>51</sup> "*ibid*".

<sup>52</sup> "*ibid*".

<sup>53</sup> s.12.

seg. Ut fra disse forhold hadde megler en sterk oppfordring til å ta de skatterettslige sidene ved overdragelsen opp med klienten.<sup>54</sup>

Høyesterett synes å bygge på den forutsetning at det må foreligge særskilte holdepunkter om at opplysninger vedrørende skattemessige aspekter har betydning for partene for at megler skal få en opplysningsplikt. Videre vil det være av betydning hvor enkelt det er å fremskaffe disse opplysningene både ut fra et økonomisk og tidsmessig aspekt.<sup>55</sup>

Et forhold som kan tilsi at megler har grunn til å reagere vil være dersom det av panteattesten, taksten eller på annen måte fremgår at salgsvederlaget kan bli høyere enn det oppdragsgiver selv betalte, og situasjonen ellers ligger slik an at skatteplikt kan utløses for gevinsten.<sup>56</sup> Et mulig grunnlag vil i denne forbindelse være at selger selv ikke har bebodd eiendommen mer enn 1 år før salget, slik at gevinstbeskatning blir aktuelt, jf skatteloven § 9-3 annet ledd.<sup>57</sup>

### **3.2.3 Meglers plikt til å kontrollere kjøperens betalingsevne**

At kjøper av eiendommen har sin finansiering i orden er av stor betydning for selger. Spørsmålet som oppstår i den sammenheng er om megler har en generell plikt til å kontrollere kjøperes betalingsevne.

I forarbeidene understrekes det at megleren et stykke på vei må foreta visse undersøkelser knyttet til budgiverens finansiering. Særlig gjelder dette dersom eiendomsmeglingsforetaket har markedsført seg med at budgivers finansiering vil bli kontrollert.<sup>58</sup> Hvor langt meglers undersøkelsesplikt rent faktisk går, utdypes imidlertid ikke nærmere i forarbeidene.

Rt 1993 s. 156 inneholder uttalelser av betydning. Saken gjaldt erstatningssøksmål mot megler. Det ble anført at en advokat ved utførelsen av et megleroppdrag, hadde opptrådt i strid med sin undersøkelsesplikt ved å ikke undersøke om kjøper hadde finansieringen i

---

<sup>54</sup> s.13.

<sup>55</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave, s. 321.

<sup>56</sup> "ibid".

<sup>57</sup> "ibid".

<sup>58</sup> NOU 2006:1 s. 125.

orden. I et obiter dictum bemerket retten at spørsmålet måtte avgjøres med utgangspunkt i hva god meglerskikk tilsa. Høyesterett understreket at det var manglende svar på spørsmålet i rettspraksis, teori og bransjepraksis. Retten sluttet seg til den alminnelige oppfatning i teorien om at megleren ikke har en alminnelig undersøkelsesplikt overfor kjøpers finansiering, men at dersom det kan være grunn til å tvile på kjøperens betalingsevne, må megleren enten iverksette nærmere undersøkelser eller i det minste gjøre selgeren kjent med den tvil som foreligger.

I en sak fra Borgarting Lagmannsrett ble tilsvarende konklusjon lagt til grunn.<sup>59</sup> Lagmannsretten understreket imidlertid at hvorvidt megler burde kontrollere kjøpers finansiering, måtte avhenge av de konkrete omstendighetene i saken, med hensyn til hvilket tidspress som foreligger, og hvilke opplysninger kjøperen har gitt om finansieringen på forhånd.

Ut fra det foreliggende rettskildematerialet synes det å være en relativ høy terskel for at megler skal måtte foreta undersøkelser i forhold til kjøpers finansiering. At megler bør gjøre selger oppmerksom på forholdet i de tilfeller det har oppstått holdepunkter for tvil, fremstår imidlertid som lite arbeidskrevende for megler og bør i tråd av den forsvarlighetsvurderingen god meglerskikk gir anvisning på anses som et minstekrav i denne sammenheng. I tråd med meglers alminnelige rådgivningsplikt kan det tenkes at megler også i de tilfeller han ikke har noen opplysninger om kjøpers finansiering, bør gjøre selger oppmerksom på konsekvensene av dette vil kunne få for selger.

Det har de siste årene blitt vanligere praksis i meglerbransjen å undersøke kjøpers finansiering.<sup>60</sup> Undersøkelsen gjennomføres normalt ved at budgiver i budskjemaet blir oppfordret til å sette opp en finansieringsplan. Videre oppgis navn på en bankkontakt som kan bekrefte opplysningene, eller at det vedlegges et finanseringsbevis som viser at finansieringen dekker det aktuelle tilbudet.<sup>61</sup> Det er på det rene at bransjepraksis ikke er avgjørende for meglers ansvar, men ettersom dagens bransjepraksisen nå understrekes i forarbeidene, samt at

---

<sup>59</sup> LB-2004-33146.

<sup>60</sup> Se NOU 2006:1 s. 125-126.

<sup>61</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave, s. 349.

Rt 1993 s. 156 påpekte at resultatet var usikkert grunnet den manglende bransjepraksis på området, kan samfunnsfatningen nå ha endret seg, slik at resultatet i dommen kanskje ville blitt en annet i dag.

### **3.3 Meglers opplysningsplikt overfor kjøper**

Eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd og § 6-7 første ledd regulerer meglers generelle opplysningsplikt overfor kjøper. Ettersom kravene til meglers opplysningsplikt overfor kjøper stort sett er en sammenfallende etter de to bestemmelsene, behandles meglers opplysningsplikt under ett i avsnittene under.

Ordlyden i § 6-7 første ledd gir anvisning på to skjønsmessige vilkår. Megler må for å oppfylle sin opplysningsplikt gi kjøperen opplysninger som denne "har grunn til å regne med å få", og som "kan få betydning for avtalen". Megleren må i det enkelte oppdrag foreta en vurdering av hvilken informasjon den enkelte kjøper vil forvente å motta og sørge for å innhente, kontrollere og videreformidle relevante opplysninger.<sup>62</sup>

Det understrekes i forarbeidene at siktemålet med bestemmelsen var å tydeliggjøre at meglers plikter til å gi opplysninger i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven.<sup>63</sup>

Meglens opplysningsplikt etter § 6-7 første ledd er utformet med utgangspunkt i normen etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, samt buoppføringsloven §§ 26, 27.<sup>64</sup> Rettskilder i relasjon til disse lovbestemmelsene er derfor av sentral betydning i fastsettelsen av det nærmere innholdet i emgll § 3-7 første ledd. Likevel er det viktig å være bevisst på at det ikke er helt sammenfall mellom selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven og meglers opplysningsplikt etter eiendomsmeglingsloven. Eiendomsmeglerens opplysningsplikt må ses i sammenheng med meglers rolle som mellommann. I motsetning til selger har ikke megler selv bebodd eiendommen, og det kan derfor ikke forventes at megler har samme utgangspunkt

---

<sup>62</sup> NOU 2006:1 s.118.

<sup>63</sup> Ot.prp.nr 160 (2006-2007) s.153.

<sup>64</sup>"*ibid*" s.152.

som selger til å kjenne til alle de faktiske og rettslige forhold ved eiendommen.<sup>65</sup> Det klare utgangspunktet er at det er selger som er ansvarlig for å opplyse om feil og mangler ved boligen.

Videre er meglers opplysningsplikt, i motsetning til vurderingen etter avhendingsloven, en forhåndsvurdering. Rekkevidden av meglers opplysningsplikt må vurderes i forhold til hvilke opplysninger kjøperen, *før handel sluttet*, regner med å få og som kan få betydning for avtalen.<sup>66</sup> Har megler fått kunnskap om spesielle behov hos den aktuelle kjøperen, vil rekkevidden av opplysningsplikten utvides.<sup>67</sup>

Som i avhendingsloven er utgangspunktet for hvilke opplysninger kjøperen har "grunn til å regne med å få" en objektiv vurdering ut fra omstendighetene i den konkrete sak. Tilsvarende vilkår i avhl § 3-7 er i teorien tolket som at det er omstendigheter som folk flest oppfatter som negative, som skal opplyses til kjøperen.<sup>68</sup> Vilkåret om at opplysningen må ha virket inn på avtalen er etter avhl § 3-7 annet ledd og § 3-8 annet ledd er oppfylt dersom avtalen ikke ville ha blitt inngått, eller den ville ha blitt inngått på andre vilkår, dersom kjøperen hadde fått korrekte opplysninger.<sup>69</sup> En tilsvarende vurdering må antas å gjelde overfor vilkåret i eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd.

Hovedregelen i § 6-7 første ledd består av tre elementer som alle er avgjørende for å oppfylle opplysningsplikten; plikten til å innhente, kontrollere og formidle relevant informasjon om eiendommen.<sup>70</sup> Megleren kan på ulike måter forsømme sin plikt til å formidle opplysninger. Opplysningene kan bli fullstendig utelatt, som følge av uvitenhet, glemsomhet eller at megler feilaktig antar at opplysningene er uvesentlige. Videre kan megler unnlate å kontrollere opplysningene slik at de blir gjengitt uriktig eller misvisende, for eksempel at bare deler av forholdet kommer frem, slik at det gis et uriktig bilde av situasjonen.<sup>71</sup>

---

<sup>65</sup> "ibid" s.153.

<sup>66</sup> "ibid".

<sup>67</sup> "ibid".

<sup>68</sup> Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom, med kommentarer til avhendingsloven*, 4.utgave, Oslo 2003 s. 203.

<sup>69</sup>"ibid" s. 204 med henvisning til Rt 2003 s. 612.

<sup>70</sup> Karl Rosen og Dag Henden Tørsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*, 2.utgave 2008 s. 244.

<sup>71</sup> Sjur Brækhus, *Meglerens rettslige stilling*, Oslo 1946, s.271.

### 3.3.1 Meglers undersøkelsesplikt

Forholdet mellom hva megler plikter å opplyse om og hvilke undersøkelser megler må foreta er en sammenfallende vurdering. Etter emgll av 1989 fremgikk det særskilt av loven at megler pliktet å "(...) innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen".<sup>72</sup> En særskilt bestemmelse vedrørende meglers undersøkelsesplikt ble sløyfet ved lovendringen i 2007, idet undersøkelsesplikten etter departementets mening i alle tilfeller ville følge implisitt av meglers opplysningsplikt.<sup>73</sup>

De forhold megler plikter å opplyse om, må undersøkes for å fremskaffe riktig og tilstrekkelig informasjon. Meglers opplysningsplikt og meglers undersøkelsesplikt blir dermed en side av samme sak.

### 3.3.2 Meglers plikt til å kontrollere opplysninger fra selger

Det er selgeren som i utgangspunktet er eiendomsmeglerens viktigste og sentrale kilde til opplysninger om eiendommen.<sup>74</sup> Samtidig har megleren til en viss grad en selvstendig plikt til å supplere og kontrollere riktigheten av de opplysningene selgeren gir.<sup>75</sup> Det må foretas en avveining av opplysningenes viktighet for kjøperen og hvor arbeidskrevende en eventuell kontroll vil være for megleren.<sup>76</sup>

Meglerens undersøkelsesplikt utvides dersom han på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner i det enkelte tilfelle bør ha mistanke om at opplysningene som er kommet frem er feilaktige, misvisende eller ufullstendige.<sup>77</sup> Megler kan for eksempel i sin befarings leiligheten få mistanke om at eiendommen er beheftet med faktiske feil, som lekkasjer, fukt- og soppskader eller dersom megleren har mistanke om forhold som strider mot offentligrettslige regler, som ulovlig tilbygg eller manglende bruksendringstillatelse.<sup>78</sup>

---

<sup>72</sup> jf daværende § 3-7.

<sup>73</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s.159.

<sup>74</sup> Ot.prp.nr.59 (1988-1989) s. 24.

<sup>75</sup> "ibid".

<sup>76</sup> "ibid".

<sup>77</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 150.

<sup>78</sup> "ibid".

Megleren kan da få plikt til å sørge for ytterligere undersøkelser av eiendommen, eventuelt gjøre kjøperen oppmerksom på forholdet.<sup>79</sup>

I Rt 1999 s. 408 kom retten til at det ikke forelå brudd på meglers undersøkelsesplikt ut fra de konkrete forholdene i saken. En borettslagsleilighet ble solgt med tilhørende garasje som eieren av leiligheten skulle ha eksklusiv disposisjonsrett over. Det viste seg at garasjen likevel ikke fulgte med, og kjøperen hevet kjøpet. Hevningen ble ansett uberettiget. Retten tok stilling til hvorvidt megler hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved å bringe den uriktige opplysningen om garasjeplassen inn i salgsoppgaven og kjøpekontrakten.

Megleren hadde basert seg på selgerens opplysninger. Retten uttalte i den forbindelse at "*Selv om megleren har en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger, og selv om aktsomhetsplikten må skjerpes noe ved at selger ikke selv hadde bodd i den leilighet som ble overdratt, kan jeg ikke se at megleren i dette tilfellet hadde noen som helst grunn til å tvile på selgerens opplysning om at faren – som hadde eiet leiligheten – disponerte garasjeplass.*"<sup>80</sup>

Forarbeidene og rettspraksis synes å bygge på den forutsetning at det ikke er grunnlag for å konstatere at megler har en generell undersøkelsesplikt av eiendommen, det er først i tilfeller de konkrete forhold tilsier at megler burde undersøke ytterligere, at plikten oppstår.

### **3.3.3 Meglers plikt til å opplyse om ikke endelige offentlige planer**

I emgll § 6-7 annet ledd nr. 10 fastslås det at megler plikter å opplyse om "forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett".

I forbindelse med utarbeidelsen til den nye eiendomsmeglingsloven konkluderte utvalget med at det ville gå for langt å lovfeste en eksplisitt plikt til å opplyse om ikke endelige offentlige planer. Det ble understreket at slike planer uten tvil kan være av stor betydning for potensielle kjøpere, men at planforslag kan være av mange og ulike slag, og at svar på spørsmålet om når planene eventuelt blir vedtatt, kan være høyst usikkert.<sup>81</sup>

---

<sup>79</sup> "*ibid*"

<sup>80</sup> s 423.

<sup>81</sup> NOU 2006: 1 s. 121.



Spørsmålet er om megler i tråd med sin generelle opplysningsplikt etter § 6-7 første ledd er pliktig til å opplyse om ikke endelige offentlige planer.

Planer som ikke enda er vedtatt, vil kunne være viktig for kjøper å få opplysninger om for å kunne forutse sin fremtidige bruk av eiendommen, samt eiendommens økonomiske verdi. I en dom fra Borgarting Lagmannsrett ble megler kjent erstatningsansvarlig som følge av manglede opplysninger om ikke endelige offentlige planer.<sup>82</sup> Retten fastslo at megler hadde handlet i strid med opplysnings- og undersøkelsesplikten ved at kjøper ikke var informert om at det forelå ikke endelige offentlige planer om å bygge tunell i området. Dersom forslaget ble realisert, ville boligen bli ekspropriert.

Megler var ikke på noe tidspunkt selv klar over planene. Lagmannsretten foretok en skjønnsmessig vurdering og fant at de konkrete forhold i saken tilsa at megleren burde ha satt seg nærmere inn i de foreslåtte planene. Det ble vektlagt at meglerforetaket hadde fått tilsendt informasjonsmateriale fra statens vegvesen allerede i februar, mens kjøpekontrakten kom i stand først i mai. Videre hadde kjøper før overtakelsen av leiligheten, sendt direkte forespørsmål til selger med kopi til megler om å undersøke hvorvidt de offentlige planene ville innvirke på eiendommen.

Lagmannsretten understreket også at megler som følge av den informasjon han hadde mottatt burde henvendt seg til fylkeskommunen eller statens vegvesen. Megler sendte forespørsel til kommunen, men mottok som følge av egne formuleringer i forespørselen bare informasjon angående *endelige* offentlige planer som angikk eiendommen. Lagmannsretten fant at megler ut fra de konkrete omstendigheter i saken, burde ha undersøkt de offentlige planene om å bygge tunell nærmere. Megler ble derfor ansett å ha handlet i strid med god meglerskikk.

Lagmannsretten ser ut til å legge stor vekt på at det forelå konkret informasjon som gjorde at megler fikk oppfordring til å undersøke nærmere om det eksisterte ikke endelige offentlige planer av betydning.

---

<sup>82</sup> LB-2006-129842.

Argumentasjonen underbygges av praksis fra Reklamasjonsnemnda.<sup>83</sup> Saken gjaldt påstått manglende opplysninger fra megler angående ikke endelige byggeplaner på nabotomten. Nemnda påpekte at meglere har en utvidet opplysningsplikt om utbygging med hjemmel i den alminnelige omsorgsplikten, jf. § 6-3 første ledd sml. § 6-7 første ledd. Forutsetningen måtte etter nemndas mening imidlertid være at megler hadde tilstrekkelige presise opplysninger om de ikke-endelige offentlige planene. Ettersom det ikke var tilfellet i den konkrete sak ble megler frikjent.

Hvorvidt megler kan sies å ha grunn til å undersøke nærmere beror på en konkret vurdering. Momenter som kan ha betydning er hvor langt planene er kommet, hvor reelle planene er, hvor stor oppslutning planene har, hvor mye informasjon som er tilgjengelig om planene og hvor enkelt det vil være å anskaffe informasjonen.

### **3.3.4 Meglers plikt til å opplyse om hvorvidt eiendommens enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav**

Det følger av § 6-7 annet ledd nr. 7 at megler plikter å opplyse om "eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål". Denne del av bestemmelsen ble tatt inn i forbindelse med lovendringen i 2007 som følge av at Departementet anså utleiemuligheter som praktisk viktig for en rekke boligkjøpere, spesielt i forhold til vurderingen av egen finansiering.<sup>84</sup>

I forbindelse med lovendringen, ble også behovet for å lovfeste minstekrav til meglers opplysningsplikt i forhold til om det enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav vurdert. Manglende offentligrettslig godkjenning av rom kan være knyttet til manglende rømningsveier, arealsvikt, utilfredsstillende tilgang på dagslys, manglende ventilasjon og lignende.<sup>85</sup>

Forslaget ble ikke vedtatt idet departementet la avgjørende vekt på at det vil kunne være praktisk vanskelig å bringe på det rene om eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og at

---

<sup>83</sup> Klagenr: 002/11, 25.05.2011.

<sup>84</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 160.

<sup>85</sup> Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk, 22. januar 1997 nr.33.

megler ikke kan forventes å være bygningskyndig.<sup>86</sup> Reglene i plan-og bygningsloven, som avgjør hvorvidt byggearbeider eller bruksendringer er lovlige, er kompliserte og vage og overlater mye til myndighetenes skjønn.<sup>87</sup> Hvorvidt megler er pliktig til å opplyse om hvert enkelt rom oppfyller offentligrettslige krav må derfor utledes av den generelle bestemmelsen i § 6-7 første ledd.

Manglende offentlig godkjenning av det enkelte rom vil kunne få store praktiske og økonomiske konsekvenser for kjøper, og har vært gjenstand for en rekke tvister i praksis. Muligheter for praktisk utnyttelse av et rom kan være minst like viktig for en kjøper som muligheter for utleie. Dersom en familie på 4 kjøper en bolig med 3 soverom, vil det være svært uheldig dersom det viser seg at bare to av soverommene kan benyttes. Boligen vil ikke kunne benyttes som først antatt, og familien vil i verste fall måtte selge boligen med de økonomiske utgifter dette medfører.<sup>88</sup>

Av interesse for vurderingen av hvor langt meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt rekker, er en dom fra Borgarting Lagmannsrett fra 2008.<sup>89</sup> Saken gjaldt krav om prisavslag mot selger etter avhendingsloven § 3-4, jf § 3-8. Leiligheten var solgt med opplysninger om to soverom. Det minste soverommet viste seg imidlertid ikke å være godkjent for varig opphold som følge av arealsvikt.

Lagmannsretten la til grunn at informasjon om at et soverom ikke oppfyller offentligrettslige minstekrav vil være av generell betydning for prisen potensielle kjøpere ønsker å tilby. Forholdet måtte også antas å ha virket inn på prisen som var betalt av kjøper. Retten understreket at dersom ett av to soverom ikke er godkjent, kan leiligheten ved videre salg ikke markedsføres som 3-roms uten at det opplyses at det ene ikke er forskriftsmessig. Lagmannsretten fant det klart at dette ville være egnet til å virke negativt på interessen for leiligheten og dens økonomiske verdi. Videre ble det understreket at det for kjøper og de

---

<sup>86</sup> NOU 2006:1 s. 121.

<sup>87</sup> NOU 2009:6 s. 53.

<sup>88</sup> Se NOU 2006:1 s. 121. Den praktiske viktigheten av å kunne benytte rom som først antatt, ble understreket av utvalgets mindretall i vurderingen av hvorvidt det var behov for eksplisitt lovfestelse av meglers plikter til å undersøke godkjenning av det enkelte rom.

<sup>89</sup> LB-2008-52299.

fleste barnefamilier generelt ville være avgjørende for kjøpet om leiligheten hadde to soverom.

Dommen har rettskildemessig verdi i tilknytning til opplysninger kjøper "har grunn til å regne med å få" etter emgll § 6-7 første ledd, idet denne bestemmelsen er utformet med utgangspunkt i normen i avhendingslovens § § 3-7 og 3-8. Til tross for at megler i motsetning til selger ikke selv har bebodd en eiendom og har et annet utgangspunkt i forhold til den informasjon som foreligger, gir dommen et klart signal om at opplysninger om at det enkelte rom oppfyller offentligrettslige er av så stor praktisk og økonomisk betydning at dette må anses som opplysninger kjøper "han har grunn til å regne med å få" fra megler og som vil kunne "innvirke på avtalen", jf § 6-7 første ledd.

Videre har dommen interesse idet Lagmannsretten bemerket i et obiter dictum at denne type forskriftsmangler, vedrørende ikke godkjent soverom, burde opplyses om i salgsdokumentene. Lagmannsretten tilføyde at det for de fleste profesjonelle aktører måtte fremstå som klart at rommet kunne være for lite og at forholdet lett kunne være avklart. Det ble understreket at det ikke kan forventes at den alminnelige kjøper av seg selv blir oppmerksom på forholdet.

Argumentasjonen i dommen gir et klart signal om at opplysninger om offentlig godkjenning av det enkelte rom er opplysninger megler i sin stilling som profesjonell aktør bør opplyse om. Samtidig må det ses hen til at det her var tale om soverom, som utgjør en svært sentral del av boligen. Det er mulig at forholdene vil stille seg annerledes dersom det er tale om en mer perifer del av boligen. Videre synes retten å ha vektlagt at det i den foreliggende sak var forholdsvis enkelt å avklare at rommet var i strid med forskriftene. I den nærmere fastsettelsen av meglers opplysningsplikt vil det være et sentralt moment hvorvidt de konkrete forholdene gav megler særlig oppfordring til å reagere. Det kan tenkes at avviket fra forskriftsmessig stand er svært lite, slik at det vil stille seg annerledes dersom det var særlig liten oppfordring til å reagere.

### 3.3.5 Meglers plikt til å opplyse om offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Behovet for lovfesting av opplysningsplikt i forhold til offentligrettslige pålegg ble også vurdert av utvalget i forbindelse med lovendringen. Ettersom det var svært store variasjoner i tilgangen og kvaliteten på denne type informasjon, mente utvalget at det ikke burde oppstilles et minstekrav om å innhente denne type opplysninger.<sup>90</sup>

Offentligrettslige pålegg kan for eksempel være pålegg om å utbrede feil i det elektriske anlegget, påbud om særskilte tiltak om brannvern, påbud om å reparere våtrom som ikke er tette eller lignende. Dette er omstendigheter som vil ha økonomisk betydning for kjøper og som ofte vil være av en art som kjøper "har grunn til å regne med å få", og som "kan få betydning for avtalen" i henhold til § 6-7 første ledd.

Hvorvidt megler er pliktig å opplyse om slike forhold avhenger av om det vil være uforholdmessig vanskelig for megler å undersøke hvorvidt det foreligger offentligrettslige pålegg, jf § 6-7 første ledd annet punktum.<sup>91</sup> Dette vil avhenge av hvor tilgjengelige opplysningene er. Megler kan innhente informasjon om offentligrettslige pålegg ved å henvende seg til kommunen. Videre har også enkelte kommuner gjort det mulig å innhente informasjonen via Norsk Eiendomsinformasjon AS ("Infoland").<sup>92</sup> I de kommunene informasjonen er gjort lett tilgjengelig elektronisk, må det kunne forventes at megler innhenter denne type informasjon i henhold til § 6-7 første ledd.<sup>93</sup>

I de tilfeller informasjonen ikke er lett tilgjengelig beror behovet for å undersøke nærmere de konkrete forhold i den enkelte sak. Megler har større grunn til å være oppmerksom på offentlige pålegg dersom det er tale om et eldre bygg, som i varierende grad kan være vernet, fredet eller har særlige pålegg om brannvern.<sup>94</sup> Andre aktuelle tilfeller er eiendommer som

---

<sup>90</sup> NOU 2006:1 s. 122.

<sup>91</sup> Se punkt 3.4

<sup>92</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave, s 252.

<sup>93</sup> "ibid" s. 252

<sup>94</sup> "ibid" s. 253.

ikke er knyttet til godkjent, offentlig kloakksystem.<sup>95</sup> Megler bør under enhver omstendighet forespørre selger om eksistensen av offentligrettslige pålegg.<sup>96</sup>

### 3.3.6 Meglers plikt til å opplyse om utinglyste forpliktelser

Utinglyste forpliktelser gjelder bl.a. servitutter og hevdede rettigheter av forskjellig slag. Hvorvidt kjøper har "grunn til å regne med å få" opplysninger om utinglyste forpliktelser beror på en konkret vurdering.

I henhold til emgll av 1989 § 3-6 første ledd nr. 3 måtte megler alltid opplyse om "heftelser på eiendommen". Utvalget foreslo å endre ordlyden til å omfatte "tinglyste og utinglyste forpliktelser", samtidig som det ble understreket at lovendringen ikke innebar noen realitetsendring.<sup>97</sup> Departementet valgte imidlertid å utelate utinglyste forpliktelser fra lovens minstekrav. Departementet understreket at det i enkelte tilfeller kan fremstå som uforholdsmessig vanskelig for megler å fremskaffe disse opplysningene. Nettopp det faktum at opplysningene ikke er tinglyst, gjør at dokumentasjon for slike opplysninger kan være vanskelig tilgjengelig.<sup>98</sup> Dette vil særlig være tilfellet for rettigheter som har sin opprinnelse i eldre avtaleforhold.<sup>99</sup>

Når lovgiver valgte å ikke lenger lovfeste utinglyste forpliktelser som et minstekrav, kan dette tolkes som et signal om at det har skjedd en oppmyking etter lovendringen i 2007.<sup>100</sup>

Departementet understreket imidlertid at at utinglyste opplysninger vil kunne ha svært stor betydning for kjøper, og at megler derfor må strekke seg langt for å avklare hvorvidt det foreligger ikke-tinglyste forpliktelser på eiendommen.<sup>101</sup> Lovgiver ser dermed ikke ut til å ha

---

<sup>95</sup> "ibid" .

<sup>96</sup> NOU 2006:1 s. 122.

<sup>97</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave, s. 261 med henvisning til Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 159-160.

<sup>98</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 159.

<sup>99</sup> "ibid".

<sup>100</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave, s. 261.

<sup>101</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 160.

ment å oppmyke kravet, men å åpne for unntak i de tilfeller det vil være uforholdsmessig vanskelig å fremskaffe disse opplysningene.

Det er uvisst hvor langt megler må strekke seg for å fremskaffe opplysninger om utinglyste forpliktelser knyttet til eiendommen. Forarbeidene gir begrenset veiledning og spørsmålet er ikke behandlet av Høyesterett. Torsteinsen og Rosen konkluderer på dette punkt med at det som hovedregel må det være tilstrekkelig at spørsmålet har undersøkt med selger, men andre kanaler må undersøkes dersom megler får et varsel om en mulig rettighetshaver eller lignende.<sup>102</sup>

Megleren må kunne dokumentere at han rent faktisk har foretatt undersøkelser knyttet til heftelser som ikke er tinglyst, og hva utfallet av undersøkelsene er.<sup>103</sup> Dette vil innebære en sikkerhet for kjøper, idet kjøper vil få et godt utgangspunkt til å vurdere behovet for å foreta ytterligere undersøkelser på egenhånd. Dersom megler kan dokumentere at undersøkelser rent faktisk er foretatt, vil megler stå sterkt i et eventuelt søksmål dersom det senere skulle vise seg å likevel hefter forpliktelser på eiendommen. Den forholdsmessighetsvurdering som må foretas i relasjon til meglers generelle opplysningsplikt i tråd med god meglerskikk innebærer at det ikke kan stilles urealistiske krav til meglers undersøkelsesplikt. Det må foretas en avveining av hvor omfattende, vanskelig og tidskrevende en undersøkelse vil være.

I de tilfeller det er uforholdsmessig vanskelig å avklare hvorvidt det foreligger utinglyste forpliktelser på eiendommen, må megler i alle tilfeller gi kjøper skriftlig orientering om dette, jf § 6-7 første ledd annet punktum.<sup>104</sup>

### **3.3.7 Meglers plikt til å opplyse om eiendommens tekniske stand**

For å få et riktig bilde av eiendommens tilstand og reelle verdi, er det svært viktig at kjøper får tilstrekkelige opplysninger om eiendommens tekniske stand.

---

<sup>102</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave, s. 262-263.

<sup>103</sup> "*ibid*".

<sup>104</sup> Se nedenfor punkt 3.4.

Til tross for at det ikke er lovpålagt plikt å innhente takst i forbindelse med salg av bolig, er dette svært vanlig i praksis. Rapport om verditakst inneholder en teknisk beskrivelse av boligen sammen med arealene som er beregnet på grunnlag av oppmålingen.<sup>105</sup>

Spørsmålet i den forbindelse i hvor langt meglers undersøkelsesplikt går i forhold til å kontrollere om takstrappen er korrekt.

I Rt 1995 s.1350 uttalte Høyesterett at megler "*i noen grad måtte kunne basere seg på den besiktigelsen som den bygningskyndige takstmannen(...) hadde foretatt.*"<sup>106</sup> Uttalelsen "*i noen grad*" tyder på at megler i enkelte tilfeller har et selvstendig ansvar for takstmannens vurderinger. Megler kan ikke stole blindt på takstmannens vurderinger. Hvor langt meglers plikt til å undersøke takstrappen går, er ikke nærmere utdypet i rettspraksis.

Dagens ordning med teknisk dokumentasjon av boligen i form av takst, er basert på en enkel og relativt overflatisk gjennomgang av boligen som i mange tilfeller medfører at det foreligger for få opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.<sup>107</sup> At rapporten ikke er tilstrekkelig grundig, vanskeliggjør meglers arbeid med å sørge for kjøper får riktige og tilstrekkelige opplysninger om boligens tilstand.

Det har de senere år i større grad blitt vanlig praksis at selger innhenter tilstandsrapport i forbindelse med salget. En tilstandsrapport gir en grundig og detaljert beskrivelse av boligens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand.<sup>108</sup>

I statsråd 11. mai 2007 ble det oppnevnt et utvalg for å utrede og legge frem forslag til et regelverk vedrørende obligatorisk tilstandsrapport ved salg av bolig. Det ble foreslått en rekke endringer i avhendingsloven for å i størst mulig grad oppfordre selger til å innhente boligsalgsrapport. I den forbindelse drøftet utvalget hvorvidt megler burde være pliktig til å undersøke innholdet i tilstandsrapporten. Utvalget mente det ikke ville være verken rimelig

---

<sup>105</sup> Norges takseringsforbund, <http://www.ntf.no/Verditakst.aspx>.

<sup>106</sup> s. 1357

<sup>107</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 161.

<sup>108</sup> Norges takseringsforbund, <http://ny.ntf.no/Tilstandaanalyse.aspx>.



eller hensiktsmessig å pålegge megler en vidtgående undersøkelsesplikt, idet det er den bygningssakyndige som har spisskompetansen om bygningens tekniske tilstand.<sup>109</sup>

Utvalget påpekte imidlertid at megler ofte vil ha bedre forutsetninger enn forbrukeren til å oppdage feil ved rapporten. Det ble understreket at innhenting av godkjent tilstandsrapport ment for fremleggelse ved salget vil inneholde opplysninger som "kjøper har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen". Dette vil medføre at megler til en viss grad har plikt til å kontrollere opplysningene. Hva megler må forventes å oppdage av feil i tilstandsrapporten, måtte begrenses til åpenbare feil i tilstandsrapporten, jf § 6-7 første ledd annet punktum.<sup>110</sup>

Ettersom forslaget er enda ikke vurdert av Departementet, gjenstår det å se i hvilken grad endringer i avhendingsloven vil påvirke eiendomsmeglers opplysningsplikt. Uttalelsene vil likevel kunne ha argumentasjonsmessig verdi i den nærmere utgreining av meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt om eiendommens tekniske stand etter § 6-7 første ledd. Dersom selger har innhentet verditakst eller tilstandsrapport, taler argumentasjonen i utvalgets vurdering for at meglers plikter til å undersøke verditakst og tilstandsrapport må begrenses til åpenbare feil.

Reelle hensyn gir støtte for en tilsvarende løsning. Takstmannen er engasjert som en profesjonell oppdragstaker i forbindelse med salget. Dersom megler i alle tilfeller skulle være plikt til å kontrollere opplysninger fra takstmannen, ville takstmannens yrkesutøvelse bli overflødig.

### **3.4 Begrensninger i meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt**

Begrensninger i meglers opplysningsplikt følger av § 6-7 første ledd annet punktum, hvor det fremgår at dersom "oppdragstakeren ikke [har] foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette".

---

<sup>109</sup> NOU 2009:6 s. 9.

<sup>110</sup> NOU 2009:6 s. 77-78.

Ut fra en isolert ordlydstolking vil bestemmelsen kunne forstås som at megler på generelt grunnlag kan fraskrive sin opplysningsplikt, såfremt han opplyser kjøper om dette. Det følger imidlertid av forarbeidene at bestemmelsen er en snever unntaksregel. Begrensningen gjelder kun der oppdragstaker av særlige grunner ikke har hatt mulighet til å oppfylle sin opplysnings- og undersøkelsesplikt.<sup>111</sup> Det faktum at at bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven utelukkende er preseptoriske i forbrukerforhold, underbygger at unntaksregelen ikke kan anvendes på generelt grunnlag for å omgå meglers plikter.<sup>112</sup>

Bestemmelsen er en videreføring av den tidligere begrensningen som lå i daværende § 3-7 om at plikten til å innhente og kontrollere opplysninger bare gjelder "så langt det synes rimelig". Det uttrykkes i forarbeidene at det kan oppstå tilfeller hvor det vil være umulig eller urimelig ressurskrevende for en megler å innhente eller kontrollere opplysninger som kjøper i utgangspunktet "har grunn til å regne med å få". Hvor tidskrevende en slik undersøkelse vil være er også et av betydning. Hvilke krav som stilles til megler i denne sammenheng avhenger av hvor sentrale opplysningene er og omstendighetene for øvrig.<sup>113</sup>

Når megler av slike særlige grunner ikke får innhentet opplysninger, er det viktig at kjøper blir orientert dette, slik at kjøper får mulighet til å ta hensyn til dette i sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke.<sup>114</sup>

#### **4. ERSTATNINGSANSVAR – DET ULOVFESTEDE PROFESJONSANSVARET**

Dersom megler handler i strid med sine plikter etter eiendomsmeglingsloven, kan megler bli erstatningsansvarlig. Meglerens erstatningsansvar er ikke lovfestet, men det er ubestridt at det foreligger et ulovfestet profesjonansvar for meglere, jf 2005 s. 870, jf Rt 1995 s. 1350.<sup>115</sup>

---

<sup>111</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 186.

<sup>112</sup> emgll §1-3.

<sup>113</sup> Ot.prp.nr.16 (2006-2007) s. 159.

<sup>114</sup> "ibid".

<sup>115</sup> "ibid" s. 16. Se også Rt. 2011 s. 235 hvor det fremgår: "Det klare utgangspunkt er at megleren står utenfor det rettsforhold som oppstår mellom partene, men at han kan bli erstatningsansvarlig for de opplysninger han gir eller unnlater å gi. Kravet mot megler er et erstatningsansvar på grunnlag av meglers egen uaktsomhet."

Erstatningsansvar vil i hovedsak oppstå overfor selgeren, interessenter eller den endelige kjøperen av eiendommen. Videre kan erstatningsansvar være aktuelt i forhold til mindre aktører som panthavere og innehavere av andre slags rettigheter i eiendommen.<sup>116</sup> I det følgende avgrenses erstatningsspørsmålet til eiendomsmeglers ansvar overfor selger og den endelige kjøper.

I erstatningsretten skilles det tradisjonelt mellom ansvar i og utenfor kontrakt. Det fremgår imidlertid av forarbeidene at sontringen mellom ansvar i og utenfor kontrakt, ikke vil ha noen særlig betydning for ansvarets innhold, det er i begge tilfeller tale strengt profesjonsansvar.<sup>117</sup> I det følgende vil meglers erstatningsansvar over selger og kjøper bli behandlet samlet.

Forutsetningen er nå at megleren rent faktisk har handlet i strid med sine plikter etter eiendomsmeglingsloven. Det objektive vilkåret i ansvarsgrunnlaget er dermed oppfylt. For at megleren skulle kunne bli erstatningsansvarlig etter det ulovfestede profesjonsansvaret må imidlertid de øvrige erstatningsrettslige vilkårene være oppfylt. Det følger av sikker rett at megleren må ha utvist subjektivt klanderverdig atferd, det må foreligge et økonomisk tap og det må være årsakssammenheng mellom den ansvarsbetingende handling og det økonomiske tap.

#### **4.1 Skyldvilkåret**

Hovedregelen i norsk rett er den ulovfestede skyldregelen om ansvar på grunnlag av utvist skyld hos påstått skadevolder.

Hvorvidt megler har utvist skyld er i realiteten et spørsmål om meglers opptreden var forsvarlig.<sup>118</sup> Vurderingen foretas ut fra en objektiv målestokk, med utgangspunkt i en felles aktsomhetsnorm for alle som er knyttet til den rolle vedkommende opptreter i. Standarden for forsvarlighetsvurderingen må følgelig vurderes ut fra hva som generelt kan kreves av eiendomsmeglere i en tilsvarende situasjon.<sup>119</sup>

---

<sup>116</sup> Trygve Bersåker, *Eiendomsmeglerens erstatningsansvar*, Festskrift til Peter Lørdrup s. 109, 2002 s. 110.

<sup>117</sup> Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 165.

<sup>118</sup> Nils Nygaard, *Skade og Ansvar*, 6. utgave, Bergen 2007 s. 172.

<sup>119</sup> Peter Lørdrup og John Aasland, *Oversikt over erstatningsretten*, 7. utgave 2011 s. 47.

For å fastslå den konkrete handlingsnorm som gjelder overfor megler, må det tas utgangspunkt i den rettslige standard som er nedfelt i god meglerskikk, jf emgl § 6-3 første ledd.

#### **4.1.1 God meglerskikk sin innvirkning på skyldvurderingen**

Ut i fra det som er sagt om vurderingen som må foretas for å konstatere hvorvidt megler har opptrådt forsvarlig, ser en at det er stort sammenfall mellom den objektive skyldvurderingen og den vurderingen som rettspraksis har lagt til grunn for å kunne konstatere brudd på god meglerskikk etter § 6-3 første ledd.

Spørsmålet er om det i alle tilfeller vil være sammenfall mellom god meglerskikk vurderingen og forsvarlighetsvurderingen under skyldspørsmålet.

Bergsåker gir uttrykk for at brudd på god meglerskikk ikke utgjør et tilstrekkelig grunnlag for å konstatere et profesjonsansvar overfor selger eller kjøper.<sup>120</sup> Bergsåkers synspunkt kan imidlertid diskuteres. I hvilke tilfeller kan en konstatere at en megler har handlet i strid med god meglerskikk uten samtidig å ha handlet klanderverdig i tråd med skyldvurderingen? Når det er konstatert at megler ikke lever opp til en lovfestet rettslig standard om god meglerskikk er det en sterk presumsjon for at megler også har opptrådt uaktsomt.

I forbindelse med sin vurderingen av revisors erstatningsansvar uttaler Hjelmeng " *Klart nok blir man ikke erstatningsansvarlig for overtredelse av en god skikk-norm. Culpavurderingen står her som ellers på egne ben. Det som er sanksjonert ved culparegelen, er den uforsvarlige og klanderverdige adferd, ikke god skikk-normen.*"<sup>121</sup>

Hjelmeng begrunner sin konklusjon ut fra den betraktning at oppfatningen i den aktuelle bransje ikke nødvendigvis gir uttrykk for hva domstolene mener god skikk bør være. Han

---

<sup>120</sup> Bergsåker, *Eiendomsmegling-omsorgsplikt og god meglerskikk* s. 248.

<sup>121</sup> Erling Hjelmeng, *Revisors erstatningsansvar – En analyse av ansvarsnormen*, Eiksmarka 2006 s. 99.

understreker samtidig at en faglig standard kan stille strengere krav til profesjonsutøverens atferd enn det som vil følge av alminnelige erstatningsrettslige regler.<sup>122</sup>

Det må imidlertid skilles mellom de ulike "god skikk" normene ut i fra hvilket profesjonsområde det er tale om. I relasjon til god meglerskikk er det i forarbeidene gitt klart uttrykk for at bransjepraksis ikke er mer enn et utgangspunkt når det nærmere innholdet av god meglerskikk skal fastlegges. Det understrekes at bransjens egen praksis kan medføre strengere, men neppe lempligere krav til god meglerskikk.<sup>123</sup>

Forarbeidene viser at det ikke er lagt opp til en egen "god skikk" standard i forhold til meglerbransjens praksis. Det vil måtte foretas en generell forsvarlighetsvurdering etter mer allmenne normer, ut fra en standard som retten legger opp til i tråd med samfunnsutviklingen. Hjelmengs konklusjon om at culpavurderingen skiller seg fra god skikk standarder, fordi bransjepraksis ikke nødvendigvis representerer domstolenes oppfatning, vil dermed ikke være representativ for god meglerskikk vurderingen.

Spørsmålet som oppstår er imidlertid om uttalelsene i forarbeidene om at bransjens egen praksis kan medføre strengere krav til god meglerskikk, innebærer at det vil kunne oppstå tilfeller hvor det konstateres brudd på god meglerskikk, uten at meglers opptreden anses uforsvarlig under skyldspørsmålet.

Høyesterett har konstatert at det foreligger et strengt profesjonsansvar for meglere, jf Rt 1995 s. 1350. Et strengt profesjonsansvar vil sette en høy terskel for forsvarlighetsvurderingen, slik at det trolig blir et sammenfall mellom det strenge kravet til god meglerskikk og forsvarlighetskravet etter den ulovfeste culpavurderingen.

Høyesterett uttalte imidlertid at "*Det et visst spillerom før atferd som kan kritiseres må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet.*"<sup>124</sup> Sistnevnte uttalelse kan tolkes i retning av at

---

<sup>122</sup> "ibid" s. 102.

<sup>123</sup> Ot.prp. nr. 59 (1988-89) s. 20.

<sup>124</sup> s. 1356

Høyesterett her mente å markere et faktisk skille mellom god meglerskikk og erstatningsansvaret.<sup>125</sup>

Høyesterett relaterte imidlertid ikke uttalelsen direkte til eiendomsmeglingsloven, og fastslo ikke eksplisitt at kritikkverdig atferd nødvendigvis vil være et brudd på god meglerskikk. Videre foretok Høyesterett en samlet vurdering av hvorvidt megler har opptrådt i strid med sin undersøkelsesplikt etter eiendomsmeglingsloven og om hans handling kunne karakteriseres som uaktsom. Etter å ha utpenslet det nærmere innhold i kravet til meglers undersøkelsesplikt konkluderte retten på følgende måte; "*Selv om det nok hadde vært ønskelig at Steen hadde vært mer oppmerksom ved befaringen, kan jeg etter dette ikke se det som erstatningsbetingende uaktsomt at hun ikke undersøkte nærmere om godkjenning av underetasjen.*"<sup>126</sup>

Høyesterett anvendte rettskilder knyttet til eiendomsmeglingsloven som grunnlag for sin konklusjon under erstatningsspørsmålet. Uttalelsen vil på dette grunnlag kunne forstås som at heller ikke ethvert kritikkverdig forhold vil være et brudd på god meglerskikk. Det kan derfor argumenteres for at retten rent faktisk ikke mente å markere et skille mellom god meglerskikk vurderingen og erstatningsansvaret.

En tilsvarende fortolkning av Høyesteretts uttalelser i Rt 1995 s. 1350 synes også å ha blitt lagt til grunn av Borgarting Lagmannsrett.<sup>127</sup> Deler av saken gjaldt erstatningssøksmål mot megler som følge av at kjøper i forbindelse med salget ikke var opplyst om at 1. etasje i bygningen ikke kunne brukes til kontor, som følge av at restriksjoner fra Det italienske kulturinstitutt.

I sin vurdering av hvorvidt megler har opptrådt i strid med god meglerskikk foretok Lagmannsretten en samlet vurdering av uaktsomhetsvilkåret og kravene i eiendomsmeglingsloven. Lagmannsretten fastslo at megler ikke hadde overtrådt sin omsorgsplikt etter § 3-1.<sup>128</sup> Som begrunnelse for at megler ikke hadde handlet i strid med god meglerskikk, viste Lagmannsretten til uttalelsen i Rt 1995 s. 1350 om at det er et visst

---

<sup>125</sup> Bergsåker, *Eiendomsmegling -omsorgsplikt og god meglerskikk* s. 249.

<sup>126</sup> s.1357

<sup>127</sup> LB-1998-2717.

<sup>128</sup> Etter lovendring § 6-3 (1).

spillerom før atferd som kan kritiseres må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet. Deretter uttalte Lagmannsretten: " *Som det fremgår overfor, har lagmannsretten ikke funnet grunn til å bebreide megleren at hun ikke foretok ytterligere undersøkelser. Kravet om god meglerskikk kan derfor heller ikke anses overtrådt. Lagmannsretten er etter dette kommet til at [saksøkt megler] må frifinnes for erstatningskrav.*"

Det er utvilsomt at Lagmannsretten her tolker uttalelsen i Rt 1995 s. 1350 til å gjelde ikke bare terskelen for uaktsomhetsvurderingen, men også terskelen for å kunne konstatere brudd på god meglerskikk. Retten la til grunn at ikke enhver kritikkverdig forhold fra megler side vil medføre et brudd på god meglerskikk.

Det er ut fra det foreliggende rettskildematerialet, trolig lite grunnlag for å konstatere at Rt 1995 s 1350 markerer et skille mellom god meglerskikk og forsvarlighetsvurderingen under skyldvilkåret.

Det finnes ikke eksempler i Høyesterettspraksis hvor det er konkludert med at megler har opptrådt i strid med god meglerskikk, samtidig som det er konstatert at han har opptrådt forsvarlig under skyldspørsmålet. Det finnes imidlertid enkeltuttalelser i rettspraksis som kan tolkes i retning av at disse vurderingen rent faktisk ikke er sammenfallende. Rt 1996 s. 407 gjaldt erstatningskrav mot en eiendomsmegler som hadde formidlet salg av leilighet som saksøker påsto var ugyldig etter prisloven. Retten fant at kravene var bortfalt ved passivitet. Retten bemerket likevel at det heller ikke forelå grunnlag for å idømme megler erstatningsansvar:

*" Selv om det for eiendomsmeklere må gjelde et strengt profesjonsansvar, finner jeg ikke dekning for det syn at eiendomsmekleren i dette tilfellet har opptrådt i strid med god forretningsskikk i eiendomsmeklingsloven. Enn mindre finner jeg at eiendomsmekleren har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt."*<sup>129</sup>

---

<sup>129</sup> s. 414

Uttalelsen er i teorien tolket til inntekt for at Høyesterett foretar to separate vurderinger av god meglerskikk og uaktsomhetsvurdering, jf uttalelsen "*enn mindre*".<sup>130</sup> Uttalelsen er imidlertid et obiter dictum. Høyesterett foretar en kort oppsummering, uten nærmere begrunnelse for å understreke at det i alle tilfeller ikke forelå noe erstatningsansvar. At Høyesterett med dette rent faktisk har ment å gi uttrykk for et slikt skille kan derfor diskuteres.

Det en rekke dommer som går i retning av at det rent faktisk er sammenfall mellom den objektive vurderingen av god meglerskikk og den ulovfestede skyldregelen. Rt 1999 s. 408 som nevnt under punkt 3.3.2 er illustrerende i denne sammenheng. Retten tok stilling til hvorvidt megler hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved å gjengi uriktige opplysning om garasjeplassen i salgsoppgaven og kjøpekontrakten. I den forbindelse understreket Høyesterett at den sentrale bestemmelsen var § 3-7<sup>131</sup> om selgerens undersøkelsesplikt. Retten tok deretter utgangspunkt i uttalelsen fra Rt 1995 s. 1350 og etter en konkret vurdering fastslo retten: "*Det blir min konklusjon at meglerselskapet har opptrådt i samsvar med god meglerskikk*"<sup>132</sup>. Retten innleder altså drøftelsen ved å stille spørsmål om megleren har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, og avslutter drøftelsen ved å konkludere med megler ikke har opptrådt i strid med god meglerskikk. Høyesterett foretar her en klar sammenblanding av god meglerskikk og skyldvurderingen.

Også Rt 1993 s. 156 gir uttrykk for et tilsvarende synspunkt. Retten tok ikke direkte stilling til hvorvidt megler hadde opptrådt ansvarsbetingende i relasjon til sin undersøkelsesplikt, ettersom det ikke forelå årsakssammenheng mellom den påståtte uaktsomhet og det tap selger var påført. Høyesterett bemerket likevel at spørsmålet måtte avgjøres med utgangspunkt i lovens alminnelig standard om hva god meglerskikk tilsier og synes å forutsette at dette også ville være avgjørende for forsvarlighetsvurderingen under skyldspørsmålet.<sup>133</sup>

---

<sup>130</sup>Se Bergsåker, *Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk*, s.249.

<sup>131</sup> Nå § 6-7.

<sup>132</sup> s. 424

<sup>133</sup> Erling Hjelmeng, *Revisors erstatningsansvar*, s. 101.



Endelig kan det vises til LG 1998 s. 2283. Spørsmålet var om megleren kunne holdes erstatningsrettslig ansvarlig fordi salget ikke kunne gjennomføres i samsvar med kjøpekontrakten.

I forbindelse med erstatningsvurderingen uttalte Lagmannsretten "*Ved bedømmelsen av om en megler har opptrådt uaktsomt, må det legges til grunn en objektiv norm, som uttrykk for god meglerskikk, og det må spørres om megleren har handlet i samsvar med dette. I den forbindelse må det også vurderes om skaden ville vært unngått dersom megler hadde opptrådt på en annen måte.*" Lagmannsretten foretok deretter en konkret vurdering av meglers undersøkelsesplikt, og konkluderte med at meglers opptreden "*ikke er i samsvar med god meglerskikk, og meglers opptreden må anses som uaktsom, i utgangspunktet er det dermed grunnlag for erstatning, såfremt de øvrige vilkår [økonomisk tap og årsakssammenheng] er til stede*". Også her synes Lagmannsretten å foreta en klar sammenblanding av de to spørsmålene.

Ut fra det gjennomgåtte rettskildematerialet ser en at det i stor grad er sammenfall mellom vurderingen av kravet til god meglerskikk og skyldspørsmålet. Ettersom Høyesterett enda ikke er forelagt et grensespørsmål mellom god meglerskikk og ansvarsvurderingen, vil imidlertid spørsmålet måtte holdes åpent. Den skjønsmessige vurderingen god meglerskikk gir anvisning på vil i alle tilfeller høre til en svært viktig rettskildefaktor som dommeren tar utgangspunkt i når når erstatningsspørsmålet skal løses. Det synes å være en helt klar tendens til at domstolene under skyldspørsmålet ikke vurderer hvordan skadevolderen *skulle* ha forholdt seg, men *hvorfor* han ikke har opptrådt i samsvar med den rettslige standarden god meglerskikk.<sup>134</sup>

#### **4.1.2 God meglerskikk i relasjon til unnskyldningsgrunner**

Så langt har fremstillingen bygget på at skyldspørsmålet er en objektiv vurdering av hva som kan kreves i den situasjon megleren befant seg. For å kunne bli erstatningsansvarlig etter skyldsvurderingen er det imidlertid en forutsetning at megler ikke kan påvise fritakende unnskyldningsgrunner.

---

<sup>134</sup> Viggo Hagstrøm – *Culpanormen*, 4.utgave 1985 s. 26 om den generelle diskusjon av skrevne atferdsnormer kan anses som avgjørende for culpavurderingen.

Unnskyldningsgrunner kan for eksempel være rettsvillfarelse, villfarelse om de faktiske omstendighetene, eller menneskelige faktorer som gjør skadevolders opptreden unnskyldelig.<sup>135</sup>

Spørsmålet er om det er mulig å konstatere et brudd på god meglerskikk etter § 6-3 (1) i de tilfeller det rent faktisk forelå unnskyldningsgrunner.

Høyesterett synes å ha ansett disse spørsmålene for å være uavhengige av hverandre, jf Rt 2012 s. 447. Saken gjaldt krav om erstatning mot eiendomsmeglerfirma grunnet sletting av sikringsobligasjon utstedt til megler, jf emgll §§ 6-3 og 6-9. I vurderingen av om meglerfirmaet hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt bemerket retten at megler hadde handlet i strid med god meglerskikk ved å slette obligasjonen.<sup>136</sup> Etter å ha konstatert dette, foretok retten en etterfølgende vurdering av hvorvidt meglers opptreden innebar en unnskyldelig rettsvillfarelse som kunne fritta megler for ansvar. Retten fant ikke grunnlag for å betrakte villfarelsen som unnskyldelig i den forstand at den kunne fritta megler for ansvar i saken. Retten konkluderte derfor med at meglerfirmaet hadde handlet erstatningsbetingende uaktsomt da sikringsobligasjonen ble slettet.<sup>137</sup>

Høyesteretts vurdering kan tas til inntekt for at eventuelle subjektive unnskyldningsgrunner må vurderes i forlengelsen av at det er konstatert brudd på god meglerskikk. Dersom megler for eksempel er i villfarelse om de faktiske omstendighetene, vil det likevel være i strid med god meglerskikk å gi manglende eller misvisende opplysninger til kjøper, dersom dette er opplysninger kjøper ellers ville hatt krav på etter eiendomsmeglingsloven. Hvorvidt megler likevel må frifinnes blir i alle tilfeller en sluttvurdering under skyldspørsmålet.

Rolleforventningen til forsvarlig opptreden fra megler, gjør at det i svært få tilfeller vil være rom for megler å påberope seg rettmessige unnskyldningsgrunner.

---

<sup>135</sup> Nils Nygaard, *Skade og Ansvar*, 6. utgave, Bergen 2007 s. 207-213.

<sup>136</sup> Avsnitt (74)

<sup>137</sup> Avsnitt (75)

## 4.2 Økonomisk tap

For å bli erstatningsansvarlig etter det ulovfestede profesjonsansvaret må det foreligge et økonomisk tap, jf skl § 4-1. I det følgende vil det bli foretatt en kort redegjørelse for økonomisk tap som vilkår for meglers erstatningsansvar.

Etter de alminnelige erstatningsrettslige regler plikter megleren å erstatte den skade han har voldt. Parten skal økonomisk bli stilt som om megler har oppfylt sine plikter rettmessig.<sup>138</sup>

Megler kan for det første ha påført kjøper et økonomisk tap fordi eiendommen viser seg å ha lavere verdi enn forutsatt, som følge av manglende eller misvisende opplysninger angående forhold ved eiendommen, det være seg arealavvik, feilinformasjon ang muligheter for utleie, overraskende heftelser, reguleringsplaner med begrensninger i bruksutnyttelsen eller lignende.<sup>139</sup> For det andre kan kjøper være påført et tap der det påløper utgifter til utbedring av skader eller feil megler burde ha opplyst om.<sup>140</sup>

Hvorvidt det gjelder mangelutbredelse, tapte leieinntekter, eller annen form for formuestap, må tapet bevises eller sannsynliggjøres. Skadelidte har tvilsrisikoen for at det foreligger et økonomisk tap.<sup>141</sup>

Ved rene formuestap utgjør erstatningsbeløpet formuesreduksjonen eller den tapte fordel. Dette innebærer at erstatningsberegningen ofte vil kunne skje eksakt og uten nevneverdige problemer. De rene formuestapene er imidlertid av svært ulik karakter, noe som kan gjøre utmålingen komplisert.<sup>142</sup>

I Rt 1988 s. 7 som nevnt under punkt 3.2.2 ble megler pålagt å erstatte det skattemessige beløpet selger måtte betale i forbindelse med overdragelsen av leiligheten, som en konsekvens av at megler ikke hadde overholdt sin opplysningsplikt. Det økonomiske tapet ble beregnet ut

---

<sup>138</sup> Sjur Brækhus, *Meglerens rettslige stilling*, 1946 s. 273.

<sup>139</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave, s. 554.

<sup>140</sup> "*ibid*".

<sup>141</sup> Se Rt 1991 s. 395 og RG 1968 s. 23.

<sup>142</sup> Peter Lødrup med bistand fra Morten Kjelland, *Lærebok i Erstatningsrett*, 6. utgave, Oslo 2009 s. 461.

fra betraktningen at dersom selger var blitt gjort oppmerksom på skattereglene kunne han ha blitt sittende med eiendommen til dens fulle verdi. Senere kunne han ha forholdt seg slik at han unngikk gevinstbeskatning.<sup>143</sup>

Også Borgarting Lagmannsretts dom nevnt under punkt 3.3.3 er illustrerende.<sup>144</sup> Saksøkt megler anførte at det midlertidige verdifallet på boligen som følge av usikkerheten rundt tunnelforslaget ikke kunne anses som erstatningsberettiget økonomisk tap, men som et eventuelt fremtidig tap.

Megler fikk ikke medhold i sine påstander. Lagmannsretten uttalte at det faktum at det forelå et tunnelforslag som ville innebære ekspropriasjon og riving av huset dersom forslaget ble gjennomført, måtte anses som et klart salgshemmende moment. Retten fant det ikke tvilsomt at eiendommen som følge av den usikkerhet som forelå rundt hvorvidt planene ble godkjent hadde en lavere markesverdi enn om den ikke var berørt av planene. Dersom tunnelplanene hadde vært kjent for kjøper, ville ikke selgeren ha oppnådd den pris han fikk for boligen. Lagmannsretten uttalte at selv om det ikke var bestemt om og når tunnelforslaget ville bli gjennomført, var usikkerheten ikke opphørt, og det forelå da et reelt verditap for kjøper.

### **4.3 Årsakssammenheng**

Det følger av langvarig sedvane og rettspraksis at det må foreligge årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tap for at skadevolder skal kunne bli erstatningsansvarlig. Det vil i det følgende bli gitt en kort redegjørelse for årsakssammenheng i forbindelse med meglers erstatningsansvar.

I norsk rettspraksis tar drøftelsen av hvorvidt det foreligger årsakssammenheng utgangspunkt i betingelseslæren som fastslår at skadevolders handling må være en nødvendig betingelse for at skaden oppsto.<sup>145</sup>

---

<sup>143</sup> Trygve Bergsåker, Ingvild Ericson og Monica Viken, *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven*, 2007 s. 20.

<sup>144</sup> LB-2006-129 842.

<sup>145</sup> Se Rt 1992 s. 64.

Skadevolderen blir imidlertid ikke ansvarlig for ethvert tap skaden kan medføre. Det stilles etter sikker rett krav til at tapet må være adekvat.<sup>146</sup> Begrensningen er ofte formulert som at de enkelte tapsposter må stå i en rimelig nær sammenheng med misligholdet. Tapet må ikke være for fjent, avledet eller upåregnelig.<sup>147</sup> I alle tilfeller vil det måtte foretas en helhetlig vurdering ut fra de konkrete forhold i den enkelte sak.

Hvorvidt en opplysningssvikt fra meglerens side rent faktisk har påvirket salgsprisen, vil som regel beror på en konkrete vurdering. Hvilke opplysninger som er gitt, hvilken type eiendom det er tale om, og kanskje også hvilket marked eiendommen retter seg mot vil stå sentralt.<sup>148</sup>

I Rt 1999 s. 408 som nevnt under punkt 3.3.2 tok Høyesterett stilling til hvorvidt det forelå årsakssammenheng mellom meglers eventuelle erstatningsbetingede atferd og det økonomiske tapet. Kjøperen ble dømt til å betale erstatning til selger som følge av kjøpers uberettigede heving av kjøpet. Kjøper hadde urettmessig tilbakeholdt kjøpesummen. Kjøper krevde regress mot megleren for det erstatningsbeløpet hun ble pålagt å betale. Det ble anført fra kjøpers side at uberettiget heving aldri ville ha skjedd dersom megler hadde oppfylt sin undersøkelses og opplysningsplikt.

Kjøper fikk ikke medhold i sin påstand og retten bemerket at kjøperens tap i all hovedsak skyldes hennes egen uberettiget heving overfor selgeren. Det forelå således ikke en erstatningsmessig relevant årsakssammenheng mellom en eventuell uaktsomhet fra meglerens side og det tap kjøperen ble påført ved den uberettigede heving. Meglerselskapet måtte derfor frifinnes.

## **5. AVSLUTTENDE BEMERKNINGER**

Som gjennomgangen har vist er fastleggelsen av det nærmere kravet til god meglerskikk og meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt en omfattende og til dels usikker vurdering. Ettersom den rettslige standarden utvikles i tråd med samfunnsoppfatningen vil god

---

<sup>146</sup> jf bl.a. Rt 1933 s. 475 og Rt 1973 s. 1268.

<sup>147</sup> Petter Lødrup og John Asland, *Oversikt over erstatningsretten*, 7.utgave 2011 s. 98.

<sup>148</sup> Jan-Ove Færstad, og Arnt E.Skjefstad, *Prisavslag, erstatning og regress*, Tidsskrift for erstatningsrett, 2008 s. 149-186, 2008, s. 160.

meglenskikk være i stadig endring, og det er ikke mulig å gi en entydig definisjon av det nærmere innhold av god meglenskikk. Utviklingen gjennom lovendring og rettspraksis viser imidlertid at det stilles stadig strengere krav til meglers opplysningsplikt. At det i dag stilles strengere krav til meglers kompetanse er en medvirkende faktor i denne utviklingen.

Minstekravene i emgll kap 6. fastslår et utgangspunkt for å sikre en betryggende omsetning av fast eiendom. Som de gjennomgåtte rettskilder viser, er det et gjennomgående trekk ved meglers opplysning- og undersøkelsesplikt at det er først i de tilfeller det foreligger konkrete holdepunkter for å reagere at megler får et ansvar utover de minstekrav som følger av loven. Kravet til god meglenskikk etter § 6-3 forutsetter en individuell vurdering av oppdragets art. Megler kan derfor ikke slå seg til ro med en alminnelig rutine som anvendes for hvert oppdrag.<sup>149</sup> Forholdene illustrerer den særskilte viktigheten av å ha skjønnsmessige bestemmelser i eiendomsmeglingsloven. Emgll § 6-3 annet ledd og § 6-7 første ledd står således som et sikkerhetsnett for de tilfeller omstendighetene i den konkrete sak krever at meglers opplysning- og undersøkelsesplikt rekker lenger enn lovens fastsatte minstekrav. Lovgivningen etter 2007 synes således å gi et godt utgangspunkt for å ivareta en forsvarlig eiendomsomsetning.

---

<sup>149</sup> Rosen og Torsteinsen, 2.utgave s. 316.

## 6. KILDER

### Lover/ Forskrifter

- Lov 29. juni 2007 nr 73. Lov om eiendomsmegling.
- Lov 9. januar 2009 nr. 2. Lov om kontroll med markedsføring og avtalevilkår.
- Lov 16.juni 1989 nr. 53. Lov om eiendomsmegling (*opphevet*).
- Forskrift 23.november 2007 nr. 1318. Forskrift om eiendomsmegling.
- Forskrift 22.januar 1997 nr. 33. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk.

### Forarbeid

- Ot.prp.nr.16 (2006-2007)
- Ot.prp.nr.66 (1990-1991)
- Ot.prp.nr.59 (1988-1989)
- NOU 2009: 6
- NOU 2006:1

### Bøker

- Peter Lørdrup og John Aasland , *Oversikt over erstatningsretten*, 7. utgave (2011)
- Trygve Bergsåker Eiendomsmegling, *Omsorgsplikt og god meglerskikk – Med et spesialstudium av salg ved budgivningskonkurranse* (Oslo 2010)
- Peter Lørdrup med bistand fra Morten Kjelland, *Lærebok i Erstatningsrett*, 6. utgave (Oslo 2009)
- Karl Rosen og Dag Henden Torsteinsen, *Eiendomsmegling – Rettslige spørsmål*, 2. utgave (Oslo/Dalbo 2008)
- Nils Nygaard, *Skade og Ansvar*, 6. utgave (Bergen 2007)
- Trygve Bergsåker, Ingvild Ericson og Monica Viken, *Rettspraksis om eiendomsmeglingsloven*, (2007)
- Erling Hjelmeng, *Revisors erstatningsansvar – En analyse av ansvarsnormen* (Eiksmarka 2006)
- Karl Rosen og Dag Henden Torsteinsen, *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* (Oslo/Dalbo 2005)

- Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom, med kommentarer til avhendingsloven*, 4. utgave (Oslo 2003)
- Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt* (Bergen 1999)
- Carl August Fleischer, *Rettskilder og juridiske metode* (Oslo 1998)
- Viggo Hagstrøm – *Culpanormen*, 4. utgave (Oslo 1985)
- Sjur Brækhus, *Meglerens rettslige stilling* (Oslo 1946)
- Ragnar Knoph, *Rettslige Standarder* (Oslo 1938)

### **Høyesterettsavgjørelser**

- Rt 2012 s. 447
- Rt. 2011 s. 235
- Rt 2003 s. 612.
- Rt 1999 s. 408
- Rt 1996 s. 407
- Rt 1995 s 1350
- Rt 1993 s. 156
- Rt 1992 s. 64
- Rt 1991 s. 395
- Rt 1988 s. 7
- Rt 1973 s.1268
- Rt 1933 s. 475

### **Underrettsavgjørelser**

- LB-2008-73106
- LB-2008-52299
- LB-2006-129842
- LB-2004-33146
- LB-1998-2717
- RG 1968 s.23

### **Avgjørelser fra Eiendomsmeglingsnemnda**

- Klagenr: 002/11, 25.05.2011



- Klage nr: 25/05, 22.06.2005

### Artikler

- Trygve Bersåker, *Eiendomsmeglerens erstatningsansvar*, Festskrift til Peter Lødrup s. 109, 2002
- Rune Sæbø, *Generalklausulene i formuesrettslovgivningen i et rettskildeperspektiv*, Jussens Venner 1996 s. 313.
- Jan-Ove Færstad, og Arnt E.Skjefstad, *Prisavslag, erstatning og regress – selgers og meglers innbyrdes ansvar*, Tidsskrift for erstatningsrett, 2008 s. 149-186.

### Nettsider

- Finanstilsynets Pressemelding,  
[http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2\\_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/](http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/2_kvartal/135000-eiendommer-omsatt-gjennom-eiendomsmeglere-og-advokater-i-2010/)
- Norges takseringsforbund, <http://www.ntf.no/Verditakst.aspx> og  
<http://ny.ntf.no/Tilstandaanalyse.aspx>.