

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Meglere undersøkelses- og opplysningsplikt

En redegjørelse av innholdet og utstrekningen av meglere undersøkelses- og opplysningsplikt etter emgl. § 6-7 (1) og (2)

Kandidatnummer: 767  
Leveringsfrist: 25.04.2013  
Antall ord: 16 469



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1	Tema.....	1
1.2	Aktualitet.....	1
1.3	Avgrensninger.....	2
1.4	Metode .....	3
1.5	Den videre fremstillingen.....	5
<b>2</b>	<b>GENERELLE UNDERSØKELSES- OG OPPLYSNINGSPLIKTEN ETTER EMGLL. § 6-7 (1).....</b>	<b>6</b>
2.1	Innledning .....	6
2.2	Kravet "grunn til å regne med å få" .....	7
2.2.1	Kravene gjelder opplysninger om eiendommen.....	9
2.3	Kravet "kjente til eller måtte kjenne til" .....	10
2.3.1	Forholdet mellom megler og selgers opplysningsplikt.....	11
2.4	Kravet "som kan få betydning for avtalen" .....	14
2.4.1	Meglernes opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.....	15
2.5	Kravet om skriftlig orientering og rimelighetsreservasjonen .....	19
2.6	Rekkevidden av meglernes undersøkelses- og opplysningsplikt emgll. § 6-3 .....	21
2.6.1	Innledning .....	21
2.6.2	God meglerskikk.....	21
2.6.3	Omsorgsplikten.....	23
2.6.4	Tillit til meglernes integritet og uavhengighet .....	25
2.6.5	Rådgivningsplikten .....	26
<b>3</b>	<b>NÆRMERE OM EMGLL. § 6-7 (1) .....</b>	<b>29</b>
3.1	Innledning .....	29
3.2	Offentligrettslige pålegg .....	29
3.3	Ikke endelige offentlige planer (planforslag).....	30
3.4	Offentligrettslige krav til eiendommen og dens tekniske tilstand.....	33
3.5	Utinglyste heftelser .....	35

<b>4</b>	<b>MINSTEKRAVET TIL OPPLYSNINGER ETTER EMGLL. § 6-7 (2).....</b>	<b>38</b>
4.1	Innledning .....	38
4.2	Eiendommens registerbetegnelse og adresse .....	38
4.3	Eierforhold .....	39
4.4	Tinglyste forpliktelser .....	39
4.5	Tilliggende rettigheter .....	41
4.6	Grunnarealer.....	41
4.7	Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte .....	42
4.8	Eventuell adgang til utleie.....	43
4.9	Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse .....	43
4.10	Ligningsverdi og offentlige avgifter .....	45
4.11	Forholdet til endelige offentlige planer og konsesjonsplikt.....	46
4.12	Spesifikasjon over faste løpende kostnader .....	47
4.13	Totalkostnad og prisantydning .....	48
4.14	Meglernes vederlag.....	49
<b>5</b>	<b>KONSEKVENSER VED BRUDD PÅ OPPLYSNINGSPLIKTEN.....</b>	<b>50</b>
5.1	Innledning .....	50
5.2	Administrative konsekvenser .....	50
5.3	Privatrettslige sanksjoner - ansvarsgrunnlaget.....	51
5.3.1	Ansvarsgrunnlaget .....	51
5.3.2	Identifikasjon .....	53
5.4	Ansvarssubjektet .....	54
5.4.1	Foretak og person .....	54
5.4.2	Eiendomsmeglingsoppdrag .....	55
<b>6</b>	<b>KILDER.....</b>	<b>58</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Tema

Oppgavens tema er meglers undersøkelses- og opplysningsplikt ved omsetning av eiendom i forbrukerkjøp. Hovedbestemmelsen om meglers informasjonsplikt er hjemlet i eiendomsmeulingsloven<sup>1</sup> § 6-7.

Formålet er å gjøre rede for *innholdet og utstrekningen* av hovedbestemmelsen ovenfor *kjøpere og interessenter* ved omsetning av de *fleste* eiendommer.

Hovedspørsmålene er hvilke opplysninger megler må undersøke og opplyse om og hvor langt må han gå for å oppfylle lovens krav.

## 1.2 Aktualitet

Årlig omsetter meulingsbransjen for store verdier. For de fleste private kjøpere er eiendommen en viktig transaksjon og investering.<sup>2</sup> Potensielle kjøpere er vanligvis avhengig av relevant informasjon om eiendommen for at de skal kunne ha et godt beslutningsgrunnlag. Tilliten til meglere er av viktig betydning for samfunnet, kjøpere og interessenter i det enkelte oppdraget megleren påtar seg.

Eiendomsmeulingsloven er forholdsvis ny lov. I en undersøkelse utført av Statens institutt for forbrukerforskning i 2011 ble et representativt utvalg av meglere spurt om hvilke klager de fikk mest av.<sup>3</sup> I følge meglerne omhandlet de fleste klagen meglers opplysningsansvar om feil og mangler ved eiendommen. Meglerne ble tillagt ansvar som de ikke hadde etter loven, herunder selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt. Det ble blant annet forventet at meglerne skulle ha fagkunnskap om boligtekniske ting og ble tillagt ansvar for ikke-oppdaterede reguleringsplaner. Meglernes oppfatning var at salgsprosessen gikk veldig fort og at kjøpere i for stor grad stolte på førsteinntrykket. Undersøkelsen tilsier at det flere år etter lovens ikrafttredelse eksisterer en viss usikkerhet om innholdet og utstrekningen av meglers plikt til å undersøke, kontrollere og videreformidle opplysninger.

---

<sup>1</sup> Lov om eiendomsmeuling av 29. juni 2007 nr 73 trådte i kraft 1. januar 2008 (forkortet emgll.)

<sup>2</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 7

<sup>3</sup> Stamsø (2011) s. 37

### 1.3 Avgrensninger

Oppgaven er ment som en innføring av innholdet og utstrekningen av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter hovedbestemmelsen i emgll. § 6-7. På grunn av temaets omfang er det nødvendig å gjøre noen avgrensninger.

Oppgaven er avgrenset til meglers undersøkelses- og opplysningsplikt *som gjelder for alle eiendommer*. De sentrale bestemmelsene i oppgaven er således emgll. § 6-7 (1) om meglers *generelle* undersøkelses- og opplysningsplikt og § 6-7 (2) om *minimumskravet* til opplysninger for alle eiendommer som kjøpere og interessenter har krav på.

Andre bestemmelser i eiendomsmeglingsloven, herunder emgll. § 6-3 om god meglerskikk, og bestemmelser i andre lover, vil bli behandlet i den utstrekning disse vil gi svar på innholdet og utstrekningen av plikten etter emgll. § 6-7 (1) og (2).

Emgll. § 6-7 inneholder også krav om opplysninger ved omsetning av borettsandel, sameieandeler, eierseksjoner, jfr. § 6-7 (3) og (4), og ved omsetning av parter i selskap, jfr. § 6-7 (5). Siste ledd er en forskriftshjemmel, jfr. emgll. § 6-7 (6). Av hensyn til oppgavens fokus og omfang vil dette ikke bli behandlet.

Oppgavens perspektiv er meglers undersøkelses- og opplysningsplikt ovenfor *private kjøpere og interessenter* av fast eiendom. Næringsmeglingsoppdrag hvor det er profesjonelle aktører samt utleieformidling faller utenfor behandlingen av temaet.

Oppgavens omfang tillater heller ikke en omfattende redegjørelse av konsekvensene ved brudd på plikten. Redegjørelsen vil derfor bli avgrenset til administrative konsekvenser og kravet til ansvarsgrunnlag ved eventuell privatrettslig erstatningsspørsmål. Ved behandlingen av ansvarsgrunnlaget redegjøres det kort identifikasjonsspørsmålet mellom megler og selger. Videre gjøres det rede for hvem som er ansvarssubjektet, herunder forholdet mellom person og foretak, samt fastleggelse av eiendomsmeglingsoppdrag når det ikke er inngått avtale om salgsoppdrag.

## 1.4 Metode

Metoden som er lagt til grunn er den tradisjonelle rettskildelæren i norsk rett. Utgangspunktet for rettsanvendelsen er emgll. Lovgiver har ønsket å tydeliggjøre og presisere meglers informasjonsplikt. Emgll. er således en sentral og tungtveiende rettskildefaktor. Emgll. § 6-7 er en ny bestemmelse og ble utformet etter mønster fra kontraktslovgivningen, herunder er avhendingsloven<sup>4</sup> sentral.

Forarbeidene er relevant for fastleggelse av det nærmere innholdet av emgll. § 6-7 der det er brukt tvetydige eller generelle ord og uttrykk.<sup>5</sup> Tidligere lovs<sup>6</sup> forarbeider<sup>7</sup> om meglers informasjonsplikt er også relevant<sup>8</sup> der rettsstilstanden er videreført.

Om lovutvalgets forslag til gjeldende emgll. uttalte Finansdepartementet følgende<sup>9</sup>:

"Utvalgets innstilling preges av et stort antall dissenser. Utvalgets medlemmer har til dels betydelig avvikende vurderinger av en lang rekke forhold. Det er ulike konstellasjoner av flertall og mindretall, avhengig av hvilke saker som har vært til vurdering."

Imidlertid sluttet Finansdepartementet seg til sentrale deler av lovutvalgets forslag, herunder innføringen av ny formålsbestemmelse, presisering av kravet om god meglerskikk og meglers informasjonsplikt. Departementet foreslo av lovtekniske grunner at tidligere lovs bestemmelser om undersøkelsesplikten og opplysningsplikten skulle slås sammen til en ny bestemmelse, jfr emgll. § 6-7. Bestemmelsen innebærer en utvidelse og presisering av meglers informasjonsplikt. Stortingets Finanskomiteé sluttet seg til departementets forslag.<sup>10</sup> Forarbeidenes uttalelser om informasjonsplikten er derfor sentral og har tung vekt.

Departementet og komiteen har utelatt å kommentere deler av lovutvalgets forslag, hvilket er en svakhet.<sup>11</sup> Der hvor det er dissens i forarbeidene eller tolkningstvil vil løsningen søkes i

---

<sup>4</sup> Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (forkortet avhl.)

<sup>5</sup> Forarbeidene til emgll.: NOU 2006: 1, Ot.prp. nr 16 (2006-2007) og Innst.O. nr 50 (2006-2007)

<sup>6</sup> Lov om eiendomsmegling 16. juni 1989 nr 53, forkortet emgll. (1989)

<sup>7</sup> Herunder NOU 1987: 14 (Falkanger-utvalget)

<sup>8</sup> Ot. prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>9</sup> Ibid. s. 10

<sup>10</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 38

<sup>11</sup> Rosèn (2008) s. 66

rettspraksis da det etter tradisjonell rettskildelære er opp til domstolene å vurdere og fastlegge det nærmere innholdet.

Rettspraksis er en sentral rettskildedefaktor i den tradisjonelle rettskildelæren. Gjennom rettspraksis vil det fremkomme hva og hvilke opplysninger som domstolen anser som viktige og mest relevante, samt hvor streng informasjonsplikten er i praksis. Avgjørelser fra høyere domstolsinstans veier mer enn lavere instans. Høyesterettsavgjørelser veier tyngst og er etter tradisjonell rettskildelære et mønster for lavere instans. Imidlertid foreligger det få høyesterettsavgjørelser om meglers informasjonsplikt etter emgll. § 6-7. Hvor det foreligger avgjørelser fra lavere instans av betydning, vil disse bli behandlet for å klargjøre informasjonspliktens innhold og rekkevidde. Der hvor tidligere rettstilstand er videreført, vil disse avgjørelsene også være sentrale. De tidligere bestemmelsene om undersøkelsesplikten og opplysningsplikten til megler i emgll. (1989), jfr. henholdsvis § 3-7 og § 3-6, er videreført og samlet i § 6-7. Verdien av rettspraksis hvor rettstilstanden er endret vil ha redusert verdi.

Annen relevant praksis er uttalelser fra Reklamasjonsnemda for eiendomstjenester. Reklamasjonsnemda er avtalebasert klagenemd for behandling av tvister.<sup>12</sup> Nemda har lovmessig forankring og saksbehandlingsregler som er godkjent av departementet. Den har ingen retts- og tvangskraft, og uttalelsene er rådgivende for partene. I Rt. 1995 s. 1350 tok Høyesterett i betraktning nemdas uttalelser og de kan således være relevant der det er mangel på andre rettskildedefaktorer. Nemdsavgjørelsens rettskildeverdi har liten vekt.<sup>13</sup>

Yrkesetiske normer er også relevant der det ikke finnes andre holdepunkter, herunder eiendomsmeglingsbransjens norm for god meglerskikk.

I tradisjonell rettskildelære er juridisk litteratur en rettskildedefaktor som kan være relevant. Der hvor særlig domstolene, men også annen myndighetspraksis har henvist til juridisk litteratur, vil rettskildedefaktoren være relevant. Imidlertid er rettskildedefaktoren i følge den tradisjonelle læren ikke tungtveiende.

---

<sup>12</sup> Etablert av Norges Eiendomsmeglerforbund, Den norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet i 2005

<sup>13</sup> Rosèn (2008) s. 69

## **1.5 Den videre fremstillingen**

Kapittel 2 redegjør for innholdet og utstrekningen av meglers *generelle* undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. emgll. § 6-7 (1). Kapittel 3 er en nærmere redegjørelse av hvilke opplysninger megler skal vurdere å gi kjøper i henhold til emgll. § 6-7 (1).

I kapittel 4 redegjøres det for *minstekravet* til opplysninger om eiendommen som kjøper og interessenter skal ha, jfr. emgll. § 6-7 (2).

I kapittel 5 redegjøres det for administrative konsekvenser, ansvarsgrunnlaget og hvem som er ansvarssubjektet ved brudd på pliktene etter emgll. § 6-7 (1) og (2). Videre i samme kapittel redegjøres det for fastleggelse av hvorvidt man står ovenfor et eiendomsmeglingsoppdrag.



## 2 Generelle undersøkelses- og opplysningsplikten etter emgll. § 6-7 (1)

### 2.1 Innledning

Emgll. § 6-7 (1) slår fast meglers alminnelige undersøkelses- og opplysningsplikt.<sup>14</sup> Dette innebærer at megleren har lovpålagt plikt til å innhente, kontrollere og formidle relevant informasjon til kjøper om eiendommen.<sup>15</sup> Sistnevnte tre pliktelementer betegnes samlet som meglers generelle informasjonsansvar.<sup>16</sup> Ordlyden i emgll. § 6-7 (1) er som følger:

"Oppdragstakeren skal sørge for at kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Har oppdragstakeren ikke foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette."

Etter en naturlig språklig forståelse av første punktum er det satt to krav for hvilke opplysninger megler plikter å gi til kjøper. Det første kravet innebærer at megler må gi opplysninger som kjøperen "har grunn til å regne med å få" og det andre kravet er at dette gjelder opplysninger "som kan få betydning for avtalen."

Etter annet punktum er det krav om at megleren skal gi en skriftlig orientering for det tilfellet at han ikke har fremskaffet opplysningene i henhold til første punktum.

Kravene "grunn til å regne med å få" og "betydning for avtalen" er skjønnsmessig utformet. Det nærmere innholdet av kravene må fastlegges i lys av andre rettskildefaktorer.

Lovgiver har med emgll. § 6-7 ment å presisere meglers undersøkelse og opplysningsplikt for å styrke forbrukeren. Potensielle kjøpere skal i størst mulig grad få et adekvat beslutningsgrunnlag før avtale inngås. I følge forarbeidene var siktemålet med emgll. § 6-7 (1) å lovfeste en generell regel for å tydeliggjøre at informasjonsplikten i mange tilfeller strekker seg lenger enn til de opplysninger som skal inntas i salgsoppgaven.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 186

<sup>15</sup> Rosèn (2008) s 244

<sup>16</sup> Ibid. s 243

<sup>17</sup> NOU 2006: 1 s. 119 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

Opplysningene som skal fremgå i salgsoppgaven i henhold til emgll. § 6-7 (2) utgjør således en nedre grense for opplysninger som *skal* gis. Dette innebærer at megler etter omstendighetene plikter i henhold til emgll. § 6-7 (1) å foreta ytterligere undersøkelser *utover* minstekravet<sup>18</sup>.

Etter departementets vurdering bør meglers plikt til å innhente og kontrollere opplysninger "samsvare" med hvilke opplysninger megler plikter å sørge for at kjøper får.<sup>19</sup> De opplysningene megler plikter å innhente og kontrollere *er* de opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for handelen.<sup>20</sup>

Det vil på bakgrunn av uttalelsene i forarbeidene ikke la seg gjøre å gi en uttømmende oversikt over hvilke opplysninger megler skal undersøke, kontrollere og videreformidle til kjøper og interessenter. Imidlertid i følge forarbeidene<sup>21</sup> skal normen i avhendingsloven i utgangspunktet legges til grunn ved tolkningen av emgll. § 6-7 (1) og pliktens utstrekning avgjøres etter kravet om god meglerskikk.

I det følgende og i kapittel 3 vil innholdet og utstrekningen av emgll. § 6-7 (1) tolkes i lys av øvrige rettskildefaktorer, herunder forarbeidene, rettspraksis og andre sentrale bestemmelser i eiendomsmeglingsloven og avhendingsloven.

## **2.2 Kravet "grunn til å regne med å få"**

Etter forarbeidene skal normen i avhl. §§ 3-7 og 3-8 legges til grunn som utgangspunkt ved vurderingen av det nærmere innholdet av hvilke opplysninger kjøper har "grunn til å regne med å få" av megler.<sup>22</sup>

Etter avhl. § 3-7 første punktum foreligger det mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysninger ved eiendommen som selgeren kjente til eller måtte kjenne til, og som "kjøperen hadde grunn til å rekne med å få." Imidlertid gjelder dette i henhold til annet punktum bare dersom opplysningen har hatt innvirkning på avtalen.

---

<sup>18</sup> Minstekravet til opplysninger megler plikter å gi kjøper og interessenter er redegjort for i kapittel 4

<sup>19</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>20</sup> Ibid. s. 159

<sup>21</sup> NOU 2006: 1 s. 119 og s. 155 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>22</sup> L.c.

Etter avhl. § 3-8 (1) første punktum har eiendommen en mangel dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt kjøperen. Annet punktum i samme bestemmelse identifiserer selger med de opplysningene som for eksempel megler har gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selgeren. Misvisende opplysninger må ha hatt innvirkning på avtalen og at opplysningen ikke er rettet opp på en tydelig måte, jfr. § 3-8 (2).

I henhold til lovutvalget har *selgers* opplysningsplikt en *mangelsvurdering* for øye, mens *meplers* opplysningsplikt etter disse bestemmelsene er en *forhånds*vurdering. For alle oppdrag megler påtar seg skal han påse at opplysningene som er innhentet fra selger er riktige og vurdere kjøpers behov for ytterligere opplysninger. Det må foretas en konkret vurdering ut i fra det enkelte oppdraget for hvilke opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få.

Ved vurderingen av hva kjøper kan regne med å få av opplysninger er utgangspunktet hva en kjøper *normalt* kan forvente å få av opplysninger. Utgangspunktet er således en objektiv vurdering. Vurderingen av hva kjøper vanligvis kan forvente må imidlertid ses i sammenheng den konkrete eiendommen. Ved for eksempel svært eldre bygg er det alminnelig kjent at bygget vil ha flere feil i forhold til nyoppførte bygg. Et annet eksempel er at kjøper kan ha høyere forventning til en bolig som er totaloppusset enn til et oppussingsobjekt. Kjøperes berettigede forventning er således relativt i forhold til den konkrete eiendommen og forholdene for øvrig. Megler må således også ta i betraktning spesielle behov hos den aktuelle kjøper.<sup>23</sup> Eksempelvis dersom megler kjenner til at tilgang på parkeringsplass i området er svært viktig for kjøper, bør megler undersøke hvilke muligheter som faktisk finnes i området.

Etter forarbeidene har meglere en "utvidet" undersøkelsesplikt når han i det enkelte tilfelle bør ha en mistanke om at opplysningene er "feilaktige, misvisende eller ufullstendige."<sup>24</sup> Dette kan gjøre seg gjeldende hvis det for eksempel fremstår sannsynlig for megler at eiendommen er beheftet med faktiske feil, for eksempel råte, lekkasjer eller angrep av skadedyr. Det samme gjelder hvor meglere har mistanke om forhold som strider mot offentligrettslige regler, herunder for eksempel ulovlig tilbygg eller manglende bruksendringstillatelse.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> NOU 2006: 1 s. 119

<sup>24</sup> NOU 1987: 14 s. 75

<sup>25</sup> L.c.

Megler skal foreta en forhåndsvurdering på bakgrunn av sin kunnskap og erfaring og gi kjøper og interessenter adekvat informasjon. Kravet om forhåndsvurdering etter emgll. § 6-7 (1) første punktum innebærer således at megler skal foreta en vurdering av objektive og subjektive forventninger og behov hos kjøper. Dersom megler ikke gjør dette vil det etter omstendighetene innebære brudd med ordlyden "grunn til å regne med å få".

### **2.2.1 Kravene gjelder opplysninger om eiendommen**

Etter forarbeidene gjelder meglers undersøkelses- og opplysningsplikt rettslige og faktiske opplysninger om eiendommen. Ordlyden i emgll. § 6-7 (1) gir ikke anvisning på hvilke opplysninger kjøper kan regne med å få og som kan få betydning for avtalen. Oppbyggingen av emgll. § 6-7 (1) er som nevnt lik bestemmelsene i avhl. § 3-7 og § 3-8. Megler og selgers opplysningsplikt er i stor grad sammenfallende når det gjelder hvilke opplysninger kjøper kan regne med å få.

Etter ordlyden i avhl. § 3-7 gjelder selgers opplysningsplikt "omstendigheter" ved eiendommen. Omstendighetsbegrepet er et vidt begrep. I forarbeidene til avhendingsloven er det uttrykt at begrepet er valgt for nettopp å unngå en spesifisert oppregning av hvilke opplysninger selger plikter å gi kjøper.<sup>26</sup> Imidlertid dekker begrepet "omstendigheter" fysiske omstendigheter ved eiendommen som for eksempel sprekker i veggen, manglende isolering, sopp og råteskader, dyreskader og arealmangler.<sup>27</sup> På en annen side gir forarbeidene anvisning på at "omstendigheter" kan være noe mer enn fysiske forhold ved eiendommen. Det kan være opplysninger om naboforhold, eierseksjonssameiet, offentligrettslige bruksbegrensninger og forpliktelser.<sup>28</sup> Av forarbeidene til emgll. fremgår det noen vurderingstemaer som megler alltid bør vurdere for hvert oppdrag. Disse temaene samsvarer godt med hva som ligger i omstendighetsbegrepet. Rettspraksis vedrørende selgers opplysningsplikt kan således være relevant for vurderingen av hvilke temaer megler plikter å opplyse om.

Det er imidlertid i følge forarbeidene noen vesentlige forskjeller mellom selger og meglers opplysningsplikt. Disse momentene behandles nærmere under oppgavens kapittel 2.3.1.

---

<sup>26</sup> Ot.prp. nr 66 (1990-1991) s. 88-89

<sup>27</sup> L.c.

<sup>28</sup> Ot.prp. nr 66 (1990-1991) s. 89

Megler kan etter omstendighetene også ha en rådgivningsplikt om andre forhold enn eiendommen. Det er en glidende overgang mellom meglers opplysningsplikt om faktiske og rettslige forhold og rådgivning om andre forhold tilknyttet eiendommen til kjøper.<sup>29</sup> Rekkevidden av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt om eiendommen og andre forhold tilknyttet eiendommen avgjøres etter kravet om god meglerskikk, jfr. emgl. § 6-3.

Vurderingstemaene som fremgår av forarbeidene til emgl. redegjøres av hensynet til fremstillingens oversiktliggheit nærmer under kapittel 3. Meglers rådgivningsplikt vil også av hensyn til fremstillingens oversiktliggheit behandlet under oppgavens kapittel 2.6.

### **2.3 Kravet "kjente til eller måtte kjenne til"**

Etter avhl. § 3-7 gjelder selgerens opplysningsplikt de aktuelle omstendighetene som han "kjente til eller måtte kjenne til".<sup>30</sup> Uttrykket er et normativt begrep.<sup>31</sup> Normkravet gjelder også for megler. Han skal undersøke, kontrollere og videreformidle opplysninger om eiendommen som han kjenner til eller burde kjenne til. Normen "kjente til eller måtte kjenne til" er en skyldnorm og er beskrevet i kapittel 5. I dette kapittelet illustreres kravet til "kjente til eller måtte kjenne til" med to underrettsavgjørelser.

I underrettsavgjørelsen ved Gulating lagmannsrett av 08.11.2004<sup>32</sup> gjaldt saken spørsmål om erstatningsansvar på grunnlag av meglers uaktsomme opptreden i forbindelse med salg av en boligeiendom. Megler hadde ikke opplyst kjøper om kjeller og loft var godkjent for utleie. Megler hadde ved befaring oppdaget at det ikke var lovlig å leie ut kjelleren og loftet som boligenheter. På tross av dette oppga megleren i salgsoppgaven opplysninger som blant annet "meget gode leieinntekter" og brukte betegnelsene "4 leiligheter", og "underetasje" og "3. etasje". Videre ble det i salgsoppgaven stipulert hvor mye normaleie kunne være. Det forelå ikke andre opplysninger som kunne gjøre kjøper oppmerksom på at det ikke forelå adgang til utleie. Megleren var å bebreide da han ikke formidlet opplysninger og kunnskap som hadde betydning for kjøper. Retten uttalte at dette var "grovt misvisende og klart egnet til å villede." Om skyldnormen uttalte retten at ved fastleggelsen av innholdet er det:

---

<sup>29</sup> Rosèn (2008) s. 243

<sup>30</sup> Rettsdata.no note (29) ved Ernst Nordtveit

<sup>31</sup> L.c.

<sup>32</sup> LG-2003-2375

"... nærliggende å stille strengere krav til formidling av klart relevante opplysninger som megler viterlig er kjent med, enn til omfanget og innholdet i undersøkelsesplikten der det ikke foreligger opplysninger som skjerper kravene til årvåkenhet."

I en annen underrettsavgjørelse ved Borgarting lagmannsrett av 29.04.2010<sup>33</sup> gjaldt saken kjøpers krav om heving og erstatning ved kjøp av fast eiendom. Det interessante i denne sammenheng er rettens uttalelse om at megler ikke kan forholde seg uviten om forhold som er av viktig betydning for kjøper. Kjøperne hadde ikke fått tilstrekkelig opplysning om borettslagets gjeldssituasjon. Etter rettens syn hadde megler ikke opptrådt i samsvar med god meglerskikk og uttalte at:

"Selv om det var uavklart om meglerfirmaet hadde full kunnskap om borettslagets situasjon var firmaet sterkt å bebreide hvis de holdt seg uvitende om borettslagets reelle økonomiske situasjon ved å ikke sette seg inn i dokumentasjonen for prosjektet."

Kravet "kjente til eller måtte kjenne til" vil således etter rettspraksis kunne bli oppfylt dersom megleren videreformidler misvisende eller mangelfull opplysning som han på bakgrunn av sin generelle erfaring eller observasjoner burde ha stilt seg kritisk til og undersøkt nærmere.

### **2.3.1 Forholdet mellom megler og selgers opplysningsplikt**

Avhl. § 3-8 (1) annet punktum innebærer identifikasjon mellom selger og megler, slik at selger kan etter omstendighetene bli ansvarlig for meglers atferd. Selger er oppdragsgiver og megler er som oppdragstaker selgers kontraktsmedhjelper. Selger blir ansvarlig for opplysninger og handlinger fra sine kontraktsmedhjelpere, jfr. avhl. § 3-8 (1) annet punktum. Dersom megler gir mangelfull eller uriktige opplysning til kjøper vil selger etter omstendighetene kunne komme i erstatningsansvar ovenfor kjøper.

Hensynet bak innføringen av normen i avhl. §§ 3-7 og 3-8 var at man ville styrke forbrukerens rettstilstand. I følge forarbeidene skulle det etter tidligere rettstilstand mye til for at megler kunne bli holdt ansvarlig for mangelansvar tross for at det skyldes meglers opplysning eller manglende opplysninger om relevante forhold.<sup>34</sup> At megler ikke kan holdes ansvarlig på

---

<sup>33</sup> LB-2009-121592

<sup>34</sup> NOU 2006: 1 s. 119

linje med selger når det gjelder opplysninger megler har plikt og mulighet til å fremskaffe, kunne ikke være rimelig for kjøper.<sup>35</sup> Som mellommann videreformidler megler opplysninger til kjøper og rollen som nøytral mellommann kan føre til at opplysningene gis større vekt enn om de hadde kommet direkte fra selgeren.<sup>36</sup>

Megler og selgers opplysningsplikt vil formodentlig i større grad være sammenfallende en tidligere rettstilstand. Dette tilsier at opplysningsplikten til å gi kjøperen opplysninger som han har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen er tilnærmet like strengt. Lovutvalget vurderte om megler som profesjonell mellommann ikke bør "underlegges et minst like strengt krav til å gi korrekte opplysninger om eiendommen som selger."<sup>37</sup> Ordlyden i lovutvalgets uttalelse "underlegges et minst like strengt krav" har formodningen for seg at megler skal underlegges en strengere normvurdering etter avhl. § 3-7 og 3-8 enn for selger. Departementet mente i likhet med lovutvalget at det var grunn til å presisere meglers undersøkelsesplikt i større grad og uttalte at formuleringen i avhl. var hensiktsmessig.<sup>38</sup> Imidlertid kommenterte ikke departementet eksplisitt om det bør stilles strengere krav til megler enn selger. Forarbeidene avklarer således ikke hvilken grad det er sammenfall mellom selger og meglers opplysningsplikt. Imidlertid angir lovutvalget noen vurderingsmomenter.

Etter lovutvalgets uttalelser er det er noen vesentlige forskjeller mellom en megler og en selger som er viktig å ta med i vurderingen av meglers opplysningsplikt.<sup>39</sup> I vurderingen må det "tas utgangspunkt i meglers plikter og muligheten for å fremskaffe informasjon."<sup>40</sup> Selgere har som oftest bebodd eiendommen i motsetning til megleren. Selger vil således besitte opplysninger om faktiske og rettslige forhold ved eiendommen og omstendigheter i nærområdet som han vil ha opplysningsplikt om. Megler som mellommann vil trolig ikke ha tilgang til de samme opplysningene. Selger er meglers primærkilde til kunnskap og må legge til grunn av det han har fått vite gjennom selger. Imidlertid dersom megleren i forbindelse med gjennomføringen av oppdraget eller på andre måter får opplysninger om relevante forhold vil opplys-

---

<sup>35</sup> NOU 2006: 1 s. 119

<sup>36</sup> L.c.

<sup>37</sup> L.c.

<sup>38</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>39</sup> NOU 2006: 1 s. 119

<sup>40</sup> L.c.

ningsplikten være sammenfallende.<sup>41</sup> Megler har en selvstendig plikt til å kontrollere opplysningene som selger gir før denne blir videreformidlet til kjøper. Han skal ivareta selger slik at selger ikke kommer i erstatningsansvar. Imidlertid tok lovforslaget i følge utvalget primært sikte på en presisering av gjeldende rett og det var ikke lovutvalgets intensjon med forslaget at "selger skal fratras incentiver til å gi opplysninger om eiendommen, og heller ikke å pålegge megleren objektivt ansvar for de opplysninger som gis."<sup>42</sup> Sammenholder man disse vurderingsmomentene med departementets<sup>43</sup> og lovutvalgets<sup>44</sup> uttalelser om at det ikke kan stilles et objektivt kontrollansvar for megler, har det formodningen for seg at kravet til meglers opplysningsplikt ikke er strengere enn selgers opplysningsplikt.

I underrettsavgjørelse ved Agder lagmannsrett av 25.03.2010<sup>45</sup> gjaldt saken manglende klarhet i tinglyste heftelser. Rettens uttalelse om forholdet mellom selger og megler er av interesse i denne sammenheng. Etter rettens syn var selger sammen med megler:

"... den profesjonelle part i avtaleforholdet, og bevismessige uklarheter må gå ut over denne siden."

Meglens brudd på opplysningsplikten oversteg det spillerommet som i alminnelighet kunne tåles. Selger burde ha forsikret seg om at megleren hadde riktig og fullstendig kunnskap. Det forelå identifikasjon mellom selger og megler som kontraktsmedhjelper. Selger ble erstatningsansvarlig for brudd på opplysningsplikten. Når det gjelder erstatningsspørsmålet mellom selger og megler kom retten til at megler var erstatningsansvarlig, men under tvil at erstatningen fra megleren til selgeren bør settes ned til halvparten av det mulige økonomiske tap på grunn av selgers medvirkning, jfr. skadeerstatningsloven<sup>46</sup> § 5-1.

Selger har en streng opplysningsplikt, men med innføringen av normen i avhl. § 3-7 og § 3-8 er kravet til meglers undersøkelses- og opplysningsplikt skjerpet. En strengere opplysningsplikt for megler har bidratt til større sammenfall mellom megler og selgers opplysningsplikt.

---

<sup>41</sup> NOU 2006: 1 s. 119

<sup>42</sup> Ibid s. 120

<sup>43</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 166

<sup>44</sup> NOU 2006: 1 s. 131

<sup>45</sup> LA-2009-177115

<sup>46</sup> Lov om skadeerstatning av 13. juni 1969 nr 26, forkortet skadeerstatningsloven



Dette har formodningen for seg at emgll. *sikrer en minstestandard* for de opplysninger som skal gis kjøper gjennom meglers opplysningsplikt.

#### **2.4 Kravet "som kan få betydning for avtalen"**

Ordlyden i emgll. § 6-7 (1) første punktum "som kan få betydning for avtalen" stiller et innvirkningskrav, altså om opplysningene som er utelatt eller oppgitt på en misvisende måte *kan* ha hatt betydning for avtalen. Innvirkningskravet er tilsvarende som bestemmelsene i avhl. § 3-7 annet punktum og § 3-8 (2).<sup>47</sup>

Innvirkningskravet innebærer at megleren må undersøke og opplyse om forhold som er av betydning for den konkrete avtalen. Kravet til hvor mye som skal til før det kan ha hatt innvirkning på avtalen er en vurdering av kjøpers motiv for inngåelse av avtalen.

I Rt. 2003 s. 612<sup>48</sup> ble det i forhold til innvirkningskravet uttalt at kjøpers forutsetninger for å inngå avtalen legges til grunn. Saken gjaldt spørsmålet om arealsvikt i en selveierleilighet på 10 kvadratmeter boligareal i forhold til det opplyste arealet på 112 kvadratmeter skulle medføre prisavslag. Retten kom frem til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8 (1) og behandlet videre spørsmålet om en kan gå ut ifra at den feilaktige opplysningen om boligarealet har virket inn på avtalen. Førstvoterende vurderte to forutsetningsalternativer, herunder 1) om opplysningen var en forutsetning for hele avtalen, slik at avtale ikke ville blitt inngått dersom korrekt informasjon var blitt gitt og 2) ved korrekt opplysning om avtalen ville blitt inngått på endrede vilkår.

I begge tilfeller, etter førstvoterendes syn, ville opplysningen ha virket inn på avtalen. Med henvisning til forarbeidene<sup>49</sup> til kontraktslovgivningen om at det bør oppstilles et krav om årsakssammenheng finner førstvoterende støtte for forutsetningsalternativene. Videre ble det uttalt at:

"... dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen. Her gis det altså anvisning på at vurderingen i

---

<sup>47</sup> NOU 2006: 1 s. 155 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>48</sup> Dommen er kalt "Arealsviktdommen"

<sup>49</sup> Ot.prp. nr 66 (1990-1991) s. 90

utgangspunktet skal objektiviseres. Spørsmålet blir altså om en opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere."<sup>50</sup>

Førstvoterende uttalte at det ikke er nødvendig å "subjektivisere" forholdet da det må antas at kvadratmeterprisen for de fleste boligkjøpere vil være viktig, både i seg selv og for å vurdere ett prospekt opp mot andre som er aktuelle. Arealsvikten var tilstrekkelig vesentlig til at den utgjorde en mangel og etter førstvoterendes vurdering hadde det formodningen for seg at den tilhørende økningen i pris per kvadratmeter har hatt betydning for kjøperen. Kravet til årsaks-sammenheng, med mindre det foreligger helt spesielle subjektive momenter i motsatt retning, vil være oppfylt. Retten kom enstemmig frem til at arealavvik representerte en mangel og at tilsvarende avvik i kvadratmeterpris hadde virket inn på avtalen og tilkjente kjøper rett til prisavslag.

Dommen legger til grunn en objektiv vurdering, altså hva kjøpere vanligvis kan regne med å få av opplysninger. Selv om det i dette tilfellet ikke var nødvendig utelukkes imidlertid ikke en subjektiv vurdering. Således kan det, ved fastleggelsen av om kjøpsmotivet har hatt betydning for avtalen, foretas en vurdering etter subjektive forvetninger hos den aktuelle kjøper og/eller objektive forventninger hos kjøpere generelt. Når det gjelder arealsvikt har dommen formodningen for seg at terskelen er lav for at opplysningen kan ha virket kjøpsmotiverende og således ha virket inn på avtalen.

#### **2.4.1 Meglers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt**

Megler skal undersøke og kontrollere opplysningene fra selger og foreta ytterligere undersøkelser, herunder minstekravet i emgll. § 6-7 (2) og etter hans generelle informasjonsplikt i henhold til emgll. § 6-7 (1). At megler har en selvstendig undersøkelsesplikt er klart. Imidlertid har kjøper også en selvstendig undersøkelsesplikt.

Megler skal gjøre kjøper oppmerksom på rettslige og faktiske forhold ved eiendommen som kan være av betydning for den aktuelle kjøper eller kjøpere vanligvis. I følge lovutvalget til emgll. (lov av 1989) kan en orientering fra megleren om at visse opplysninger ikke er innhen-

---

<sup>50</sup> Rt. 2003 s. 612 avsnitt 42

tet eller kontrollert være en oppfordring for kjøper til selv å undersøke.<sup>51</sup> Etter avhl. § 3-10 kan ikke kjøper hevde at det foreligger mangler dersom han "kjente eller måtte kjenne" til manglene da avtalen ble inngått. Kjøper kan altså i utgangspunktet ikke påberope seg feil ved eiendommen som burde ha vært oppdaget ved en undersøkelse av eiendommen.<sup>52</sup> Imidlertid kan det ikke kreves at kjøper besitter kunnskap til å kunne avdekke feil eller mangler ved en undersøkelse. Dersom kjøper innehar spesiell byggteknisk fagkunnskap eller har med seg noen med slik kompetanse, kan det tale for en strengere vurdering av hva kjøper burde ha oppdaget ved undersøkelsen av eiendommen.

På den annen side strekker meglers undersøkelses- og opplysningsplikt lenger enn kjøpers undersøkelsesplikt. Utstrekningen kan illustreres med en underrettsavgjørelse ved Gulating lagmannsrett av 20.01.2012.<sup>53</sup> Saken gjaldt en eiendom som ble markedsført som to-roms leilighet, men som manglet kommunal godkjenning tilknyttet soverommet. Leiligheten ble solgt med "som den er" forbehold. I salgsoppgaven under overskriften "diverse" var det inn- tatt at det ikke var funnet:

"... sikre dokumenter hos Bergen kommune, byggesaksavdelingen på at dagens innredning er byggemeldt og godkjent. Der finnes imidlertid tegninger og eldre byggemeldinger. Disse kan sees hos megler. Selger eller megler kan ikke innestå for at leiligheten vil bli godkjent av kommunen ved en evt. Byggemelding og at den kan benyttes som egen enhet."

Lagmannsretten var uenig med tingsretten om at de siterte opplysningene sammenholdt med takstens opplysning om en takhøyde på 2.06 meter tilsa at kjøper ikke kunne stole på at sove- rommet var godkjent slik han fikk det presentert. Forbeholdet var etter lagmannsrettens syn mer egnet til å villedde enn til å opplyse kjøper. Kjøper hadde fått uriktige opplysninger om leiligheten og det forelå mangel i samsvar med avhl. § 3-8 (1). Lagmannsretten uttalte at det ikke var godt nok at megler hadde rettet forespørsel til kommunen etter byggesaksdokumenter for eiendommen, men kun mottatt opprinnelige tegninger fra 1916. Videre uttalte retten at:

---

<sup>51</sup> NOU 1987: 14 s. 75

<sup>52</sup> L.c.

<sup>53</sup> LG-2011-048963

"Megler må ha forstått at det på ett eller annet tidspunkt, i ikke altfor fjern fortid, hadde vært utført søknadspålig tiltak i leiligheten, jf at leiligheten var delt fra huset for øvrig. Når megler ikke mottok dokumentasjon for dette, måtte det være nærliggende å slutte at arbeidet enten ikke var omsøkt, hvilket i så fall måtte opplyses om, eller at det forelå nyere byggesaksdokumenter ett eller annet sted."

Megler er pliktet til å fremskaffe ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jfr. emgll. § 6-7 (2) nr. 8. Han burde i det minste ha konfrontert selger nærmere om dette, og etter omstendighetene gjort ytterligere anstrengelser for å bringe klarhet i forholdet hos kommunen. Retten uttalte at eventuell kommunikasjonssvikt mellom selger og megler var noe som må gå ut over selger. Dommen viser at selv om kjøper blir gjort oppmerksom på omstendigheter ved eiendommen, kan megler ikke fraskrive seg sin informasjonsplikt.

I en annen underrettsavgjørelse ved Eidsivating lagmannsrett av 7.11.2011<sup>54</sup> var spørsmålet om det var grunnlag for heving av et boligkjøp som følge av manglende opplysninger om veiutbygging 70 meter unna boligen. I henhold til avhl. § 3-7 første punktum foreligger det mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysninger ved eiendommen som selgeren kjente til eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Megleren kjente til at kommunale planer om en veitrasè for ny riksvei før siste bud ble gitt av kjøper. Det var ikke omtvistet at kunnskap hos selgers eiendomsmegler likestilles med kunnskap hos selgeren selv. Det var heller ikke omtvistet at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysningene om ny veitrasè. Spørsmålet var om megler hadde informert kjøper om veiplanene før siste bud ble gitt. Det var få holdepunkter for at megleren hadde gitt opplysningen. Til tross for at det forelå et notat i budloggen om at kjøper var muntlig orientert, tilsa andre omstendigheter at det ikke var sannsynliggjort at kjøper hadde fått opplysningen i følge lagmannsretten. Videre la lagmannsretten vekt på at informasjonen det her var snakk om gjelder faktiske opplysninger som vil ha betydning for de aller fleste kjøpere. Det fremsto for lagmannsretten lite sannsynlig at kjøper ikke ville ha reagert dersom de ble informert om veibyggingen. Lagmannsretten fastslo at det forelå brudd på opplysningsplikten. Meglerforetaket anførte at kjøperens undersøkelsesplikt måtte gå foran selgerens opplysningsplikt, jfr. avhl. § 3-10. Lagmannsretten kom enstemmig frem til at anførselen ikke kunne føre frem da kjøper ikke hadde fått konkrete opplysninger om veiutbygging som tilsa at kjøperne burde gjøre egne undersøkelser. Videre ble

---

<sup>54</sup> LE-2011-027327

det uttalt at selv om veiplanene fra tid til annen hadde vært omtalt i lokalavisen var dette ikke tilstrekkelig til å etablere en undersøkelsesplikt for kjøper som går foran selgerens opplysningsplikt.

I underrettsavgjørelsen ved Gulating lagmannsrett av 4.11.2011<sup>55</sup> gjaldt saken en kjøper som etter å ha inngitt bud trakk seg og ønsket å heve kjøpet på bakgrunn av at opplysninger i salgsoppgaven om reguleringsmessige forhold viste seg å være uriktige. Eiendommen ble av meglerfirmaet solgt videre for lavere salgspris og selger fremsatte på bakgrunn av tapet krav om erstatning. Spørsmålet var om kjøper kunne heve kjøpet. Rettens uttalelser om meglers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt er av interesse i denne sammenheng. Retten la til grunn følgende:

"Hvorvidt det foreligger informasjonssvikt som utgjør en mangel skal vurderes ut fra de opplysninger som er gitt av selger før kjøper innga sitt bud. Dette gjelder både opplysninger fra selger selv og opplysninger fra megler, i fremlagte takster m.v."

Eiendommen var en hytte som lå i et uregulert område med flere eldre fritidseiendommer i nabolaget. Området var etter kommuneplanen satt til landbruks- natur og friluftsområde, såkalt LNF-område med tillatt spredt boligbygging. Imidlertid var det et generelt forbud mot oppføring av fritidsboliger. Hytter kunne etter tillatelse utvides. Imidlertid hadde kommunen innført innskjerping av reglene fra sommeren 2009.

Retten uttalte at selv om det fremgår i taksten at området var regulert, var det ikke opplysninger i salgsoppgaven som i tilstrekkelig grad korrigererte eller avhjalp feilen. Det kan ikke forventes etter rettens syn at potensielle kjøpere skal kunne fange opp opplysningsavviket "med den klare informasjonen som var gitt i prospektet" og kjøper "hadde ikke fått noen oppfordring til å kontrollere hvorvidt opplysningene i salgsoppgaven var korrekt." Kjøper hadde heller ikke fått opplysning som kunne virke korrigerende eller på annen måte gjorde at kjøper ble gjort oppmerksom på reguleringsmessige status som var oppgitt i salgsoppgaven. Snarere tvert imot var opplysningene som ble gitt under visning egnet til å befeste opplysningene som var gitt og at det var gode utsikter for å få utbyggingstillatelse. Det var ikke holdepunkter for

---

<sup>55</sup> LG-2010-165607

at selger i forhold til den informasjonen som han selv hadde ga bevisst uriktige opplysninger. Imidlertid er det avgjørende etter avhl. § 3-8 "om det objektivt sett er gitt uriktige opplysninger av selger, ikke om dette er gjort bevisst." Retten uttalte videre at det uansett ikke er avgjørende for å konstatere en mangel eller avhl. §§ 3-7 og 3-8 om opplysningene selger ga under visningen eller om opplysningen var så vidt usikker at kjøper hadde fått en oppfordring til å undersøke nærmere ved å ta kontakt med kommunen. Kjøper hadde med den klare informasjonen i salgsoppgaven uansett grunn til å tro at påbyggingstillatelse kunne påregnes.

Opplysningene som forelå var ikke egnet til å utløse kjøpers undersøkelsesplikt og etter avhl. § 3-10 (3) går som hovedregel selgers opplysningsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt. Retten bemerket at det forhold at avhl. § 3-10 (3) bare viser til § 3-7 om manglende opplysninger om eiendommen, ikke kan tas til inntekt for at selger skal kunne "komme bedre ut" ved å gi positivt uriktige opplysninger enn ved tilbakeholdt eller ufullstendig informasjon.

Retten tok deretter stilling til om opplysningene som var gitt kjøper hadde virket inn på avtalen. Retten uttalte at det etter rettspraksis gjelder som utgangspunkt "en presumsjon for at feilen har virket inn, og tvilsrisikoen i så måte påhviler selger." Kjøpers interesse for eiendommen var forutsatt av at det var mulighet for å foreta en utvidelse av hytten. Hennes etterfølgende reaksjon etter at hun ble kjent med riktige reguleringsmessige forhold og de begrensninger som dette medførte viser at opplysningen har virket inn på avtalen. Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt strekker seg lenger enn kjøpers undersøkelsesplikt. Imidlertid kan dersom kjøper har fått adekvat opplysning om eiendommen på en klar og tydelig måte, kan kjøper selv ha risikoen for sine forventninger.

## **2.5 Kravet om skriftlig orientering og rimelighetsreservasjonen**

Meglers undersøkelses- og opplysningsplikt er ikke ubegrenset. Det kan for eksempel ikke forventes at megler er bygningskyndig. Meglers utvidede plikt til å innhente eller kontrollere strekker seg i utgangspunktet "så langt det synes rimelig."<sup>56</sup> Hvor mye det kan forventes av megleren er avhengig av "hvor sentrale de aktuelle opplysningene er og omstendighetene for øvrig."<sup>57</sup> Det er således avgrenset til forhold som gjør det "umulig eller urimelig

---

<sup>56</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 36 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>57</sup> L.c.

ressurskrevende.<sup>58</sup> Rimelighetsreservasjonen fremgår i emgll. § 6-7 (1) annet punktum i følge forarbeidene.<sup>59</sup>

Etter sin ordlyd skal megleren dersom han ikke har "foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum" gi kjøperen skriftlig orientering om grunnen til dette. Dette betyr at dersom utvidet undersøkelse er umulig eller veldig kostbart, kan det være tilstrekkelig å orientere om grunnen til at innhenting eller kontroll ikke er foretatt.<sup>60</sup> Imidlertid er bestemmelsen en snever unntaksregel og er en presisering av opplysningskravet i første punktum. Bestemmelsen tolkes strengt i følge forarbeidene og adgangen gjelder bare når det foreligger særlige grunner.<sup>61</sup> Megler har således ikke en generell adgang til å fraskrive seg ansvar på generelt grunnlag.<sup>62</sup> Tvert imot kan den forstås som en presisering av kravet i første punktum.

Når det gjelder tidspunktet for når orienteringen skal gis, uttaler forarbeidene at megler bør gi kjøper orienteringen "slik at kjøper får mulighet til å ta hensyn til dette ved sin vurdering av om han skal by på eiendommen eller ikke."<sup>63</sup> Dette tilsier at potensielle kjøper bør få orienteringen før for eksempel en budrunde.

Den nærmere fastleggingen av hva som er rimelig å forvente av megler avgjøres etter kravet til god meglerskikk, jfr. emgll. § 6-3.

---

<sup>58</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 36 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>59</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>60</sup> NOU 1987: 14 s. 75

<sup>61</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 186

<sup>62</sup> L.c.

<sup>63</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 37 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

## 2.6 Rekkevidden av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt emgll. § 6-3

### 2.6.1 Innledning

Utstrekningen av meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt etter emgll. § 6-7 avgjøres ut fra kravene til god meglerskikk, jfr. emgll. § 6-3 "God meglerskikk".<sup>64</sup>

Emgll. § 6-3 er den grunnleggende bestemmelsen om meglers virksomhetsutøvelse. Bestemmelsen er en konkretisering av meglers plikter og vil i følge forarbeidene kunne redusere rommet for meglers skjønnsutøvelse.<sup>65</sup> Kjøper vil kunne få klarhet i hva som kan forventes som et minimum av opplysninger som megler skal gi. Presiseringen av kravet til god meglerskikk er ikke ment å være en uttømmende oppregning.

Etter emgll. § 6-3 (1) første punktum skal megler "opptre i samsvar med god meglerskikk" og "med omsorg for begge parters interesser" i sin virksomhetsutøvelse. I henhold til emgll. § 6-3 (1) annet punktum stilles det krav om at megler ikke må "opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til" hans integritet og uavhengighet. Og etter emgll. § 6-3 (2) skal megler gi kjøper "råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne."

### 2.6.2 God meglerskikk

God meglerskikk innebærer at megleren har andre plikter enn uttrykkelige lovpålagte forpliktelsene og er en forsvarlighetsnorm. Bestemmelsen er viktig supplement til lovens mer detaljerte krav til megler. Den kan gi støtte ved tolkningen av andre bestemmelser i loven, men kan også få selvstendig betydning etter omstendighetene.<sup>66</sup> Etter bestemmelsen er meglerens overordnede plikt å yte en innsats som er i tråd med kravet til god meglerskikk.<sup>67</sup> Megleren må utøve sin rolle på en lojal måte. Personkretsen er vid slik at den omfatter også potensielle kjøpere. Virkeområdet er ikke avgrenset til det konkrete oppdraget, men gjelder for alt megleren foretar seg i sin virksomhetsutøvelse, for eksempel ved innhenting av nye oppdrag.<sup>68</sup> Som utgangspunkt for tolkingen av uttrykket god meglerskikk er hensynet til partene det mest

---

<sup>64</sup> NOU 1987: 14 s. 75, Innst.O. nr 92 (1988-1989) s. 21 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s 150

<sup>65</sup> NOU 2006: 1 s. 116

<sup>66</sup> NOU 2006: 1 s. 116 og Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 20

<sup>67</sup> Rosèn (2008) s. 221

<sup>68</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 9 og 185



fremtredende. Hensynet til samfunnsmessig betryggende omsetning av fast eiendom vektlegges som et reelt hensyn.<sup>69</sup>

Megler har etter kravet om god meglerskikk i emgll. § 6-3 plikt til å opplyse om forhold av faktisk og rettslig art, som ut fra meglerens forsvarlige vurdering er viktig for kjøper og selger.<sup>70</sup>

I Rt. 1999 s. 408 var det avgjørende forhold i saken var om megler hadde oppfylt sin undersøkelsesplikt etter emgll. (1989) § 3-7. Pliktens utstrekning ble vurdert etter kravet om god meglerskikk. Megler hadde på bakgrunn av opplysninger fra selger opplyst kjøper om at det fulgte med en garasje plass med boligen. Selger hadde ikke selv bebodd leiligheten. Det var hans far som hadde bebodd leiligheten og selger baserte seg på den opplysningen som ble gitt av hans far. Selger var ikke klar over at faren ikke eide, men leide garasjeplassen. Megler hadde tatt kontakt med forretningsfører som bekreftet at garasjeplassen tilhørte leiligheten. Takstmannen hadde også fått samme opplysning. Det ble i dommen uttalt at selv om megler har en selvstendig plikt til å undersøke selgerens opplysninger, og selv om aktsomhetsplikten må skjerpes noe ved at selger ikke hadde bodd i leiligheten, hadde megler ikke i dette tilfellet noe som helst grunn til å tvile på selgerens opplysning. Meglerfirmaet hadde opptrådt i samsvar med god meglerskikk.

Annerledes ble det i en klagesak avgjort i Reklamasjonsnemda av 24.02.2012<sup>71</sup> hvor saken gjaldt manglende opplysning om bygging av garasje på naboens tomt. Megler var kjent med at det var søkt om byggetillatelse og kjente til at selger hadde en hatt en konflikt med eier av nabotomten. Nemda kom frem til at megler hadde handlet i strid med god meglerskikk for ikke å ha videreformidlet opplysningen til kjøper, jfr. emgll. § 6-7 (1).

Kravet om god meglerskikk er en innarbeidet rettslig standard.<sup>72</sup> Meglers plikt til å undersøke og opplyse etter emgll. § 6-7 er en presisering av god meglerskikk standarden. Lovutvalget uttaler at rettslige standarder:

---

<sup>69</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 9 og 185

<sup>70</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 20

<sup>71</sup> Klagesak 159/11

<sup>72</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 36

"... gir anvisning på en bestemt norm eller målestokk som er elastisk. At den er elastisk, innebærer at meningsinnholdet kan variere over tid og til en viss grad også etter hvilken situasjon man befinner seg i. Utgangspunktet for normen er hva som er vanlig i bransjen, herunder retningslinjer gitt av bransjeorganisasjonene. Slik praksis kan utvikle seg over tid som følge av tekniske nyvinninger, endrede økonomiske forhold eller andre behov hos publikum. Bransjepraksis er likevel ikke mer enn et utgangspunkt når det nærmere innholdet av god meglerskikk skal fastlegges."<sup>73</sup>

Dette innebærer at normen i god meglerskikk er objektiv og gjelder således for alle uavhengig av om vedkommende er megler eller mangler yrkeskvalifikasjon.<sup>74</sup> I følge forarbeidene kan bransjens egen praksis medføre strengere, men ikke lempeligere krav til god meglerskikk enn en slik objektiv norm medfører.<sup>75</sup> Imidlertid er ikke bransjens egen standard avgjørende for det nærmere innhold av kravet til god meglerskikk. Bransjestandarden er bare en av flere relevante rettskilder når det nærmere innholdet skal klarlegges. Det legges også vekt på hva som følger av lovgivningen, rettspraksis, annen myndighetspraksis og reelle hensyn.<sup>76</sup>

### 2.6.3 Omsorgsplikten

Megler skal etter emgll. § 6-3 (1) vise "omsorg for begge parter interesser." Omsorgsplikten innebærer at megleren ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig.<sup>77</sup> Bestemmelsen slår fast meglerens overordnede plikt til å yte en innsats i tråd med kravet til god meglerskikk.<sup>78</sup> Omsorgsplikten for begge parter innebærer ikke nødvendigvis at megleren skal ivareta begge parter i samme utstrekning på ethvert stadium av oppdraget.<sup>79</sup> Megler kan for eksempel ivareta selgers interesser ved å få høyest mulig pris for eiendommen i en budrunde.<sup>80</sup>

I en sak for Reklamasjonsnemda av 14.01.2013<sup>81</sup> var megler innklaget for ikke å ha ivaretatt interessene til kjøper. Saken gjaldt hvorvidt megler hadde opptrådt i strid med god meglerskikk ved å medvirke til at det ble inngått en ufordelaktig kjøpekontrakt for kjøperne, samt

---

<sup>73</sup> NOU 2006: 1 s. 115

<sup>74</sup> L.c.

<sup>75</sup> NOU 2006: 1 s. 115 og Ot.prp. nr 59 (1988-89) s. 20

<sup>76</sup> L.c.

<sup>77</sup> NOU 2006: 1 s. 114 og NOU 1987: 14 s. 63-64

<sup>78</sup> Rosèn (2008) s. 221

<sup>79</sup> NOU 2006: 1 s. 114

<sup>80</sup> L.c.

<sup>81</sup> Klagesak 136/12

om meglere på tidspunktet for budaksept var klar over at overtakelse ikke kunne skje som avtalt og dermed måtte opplyse om dette. Nemda viste til at meglere skal opptre i samsvar med begge parters interesser i henhold til emgll. § 6-3, og uttalte at:

"Dersom de bestemmelsene kjøpekontrakten inneholder utgjør en risiko eller er særlig fordelaktig for den ene parten, må eiendomsmeglere gjøre partene oppmerksomme på dette, og hvilke konsekvenser det kan få å signere en slik avtale ... Det var avtalt overtakelse 1. august 2012, mens kjøpekontrakten er av en slik karakter at selgeren ikke ville komme i mislighold før 1. januar 2013. Innklagede har ikke dokumentert hvilken veiledning klagerne ble gitt om risikoen rundt en slik avtale og de mulige konsekvenser av avtalen."

Nemda kom frem til at kjøpekontraktens ensidige fordel for selgeren var klart i strid med akseptbrevet utformet av megler. Dette var etter nemdas avgjørelse i strid med god meglerskikk.

I følge lovutvalget har megler en lojalitetsplikt overfor selger som oppdragsgiver. Dette følger av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper om lojalitetsplikt. Imidlertid må plikten avveies i forhold til meglers plikt til å opptre nøytralt overfor interessenter og kjøper. Lojalitetsplikten og nøytralitetsplikten vil normalt være ulikt i de forskjellige fasene av oppdraget. Ved for eksempel når megler forsøker å få et oppdrag eller drøftelse om salgsstrategier med selger er det i utgangspunktet bare lojalitetsplikten som gjelder. På den annen side skal megler opptre nøytralt når han arbeider med å "innhente opplysninger om eiendommen, utforming av salgsoppgaven og korrespondanse med interessenter."<sup>82</sup> Emgll. § 6-7 om meglers undersøkelse og opplysningsplikt ivaretar langt på vei meglers nøytralitetsplikt. Imidlertid innebærer ikke nøytralitetsplikten at megler ikke kan søke etter å trekke frem positive sider ved eiendommen.

Lojalitet og nøytralitetskravet må også avveies i andre faser av oppdraget, herunder for eksempel budgivning, kontraktsutforming, overtakelse og økonomisk oppgjør.<sup>83</sup> Kjøper, interessenter og selger vil kunne ha behov for opplysninger og råd i de ulike fasene. Ved budgivning må meglere arbeide for at potensielle kjøpere kan inngå avtale på bakgrunn av korrekte opplysninger om eiendommen, men det er ikke i strid med god meglerskikk at meglere i forkant

---

<sup>82</sup> NOU 2006: 1 s. 115

<sup>83</sup> L.c.

har drøftet med selgeren om hvordan man kan oppnå best mulig salgspris. Det vil være i strid med god meglerskikk at megleren for eksempel oppgir en altfor lav prisantydning for å lokke potensielle kjøpere til visning og budgivning. Eller at megler påstår en meget høy prisantydning overfor selger som egentlig er svært lite realistisk.

#### **2.6.4 Tillit til meglers integritet og uavhengighet**

Emgll. § 6-3 (1) annet punktum inneholder en presisering av god meglerskikk kravet. Bestemmelsen slår fast at "megleren ikke må opptre på en måte som er egnet til å svekke tilliten til vedkommendes uavhengighet."<sup>84</sup> Forbudet gjelder alle former for opptreden.<sup>85</sup> Bestemmelsen gjelder både for personer og foretaket.<sup>86</sup> I følge forarbeidene må det nærmere innholdet av bestemmelsen avgjøres konkret. Det avgjørende for vurderingen er "om foretakets eller meglers opptreden kan få uheldige virkninger for bransjens anseelse."<sup>87</sup> Forbudet i § 6-3 må ikke forveksles med forbudet i emgll. § 5-3 som gjelder forbud mot egenhandel og opplysningsplikt om egeninteresse. Sistnevnte bestemmelse tar i følge departementet i første rekke sikte på "å sikre meglers uavhengighet, hindre uheldige og svikaktige disposisjoner, og generelt bidra til publikums tillit til at megler ivaretar interessene til både oppdragsgiver og interessenter på en god måte."<sup>88</sup> Megler skal således også opplyse om eventuelle bindinger til en av partene eller på andre måter en egeninteresse som kan svekke tilliten og hans rolle som nøytral profesjonell aktør. En videre fremstilling av denne bestemmelsen vil være for omfattende i forhold til avgrensningen av oppgaven. Etter § 6-3 (3) er det et forbud mot koblingsalg. Det vil være brudd på god meglerskikk dersom han for eksempel inngår en avtale med kjøper om at kjøper vil få leiligheten for lav pris mot at han gir et salgsoppdrag på den leiligheten som kjøper har tenkt å selge. I henhold til § 6-3 (4) kan ikke megler sette vilkår til megleroppdraget som for eksempel at kjøper må benytte seg av en bestemt bank for finansiering.<sup>89</sup> På den annen side kan megler fremsette krav som er innenfor rammen av at det fremstår rimelig i forhold til oppgavene som hører under den ordinære eiendomsmeglingen i oppdraget, herunder for eksempel at megler krever å forestå oppgjøret.<sup>90</sup>

---

<sup>84</sup> NOU 2006: 1 s. 151

<sup>85</sup> L.c.

<sup>86</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 185 og NOU 2006: 1 s. 151

<sup>87</sup> NOU 2006: 1 s. 151

<sup>88</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 106

<sup>89</sup> NOU 1987: 14 s. 72

<sup>90</sup> L.c.

### 2.6.5 Rådgivningsplikten

Etter § 6-3 (2) skal megleren "gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne." Bestemmelsen supplerer de mer detaljerte bestemmelsene om meglerens opplysningsplikt.<sup>91</sup> Megleren "skal gi viktige opplysninger om andre forhold ved handelen enn selve eiendommen, jf. § 6-7."<sup>92</sup> Dette vil kunne innebære "alle opplysninger av rettslig og faktisk art om de forhold som ut fra meglerens forsvarlige vurdering er viktige for partene i forbindelse med kontrakten."<sup>93</sup> I følge forarbeidene til emgll. (1989) bør megler som profesjonell mellommann også<sup>94</sup>:

"... i noen grad ha plikt til å fremlegge sine vurderinger av de foreliggende forhold, m.a.o. gi 'råd' i snevrere betydning. Som yrkesgruppe vil meglerne (eiendomsmeglerne og advokatene) være de nærmeste til å yte rådgivning i mange spørsmål som gjelder eiendomshandel."

Videre uttalte utvalget at<sup>95</sup>:

"De opplysninger og råd det er tale om, kan gjelde forhold med tilknytning til den eiendommen som skal omsettes, men også mer generelle spørsmål omkring konsesjonsordninger, dokumentavgift, grunnleggende skattespørsmål m.m., jfr. uttrykket 'handelen og gjennomføringen av denne'. Men meglerens plikter i så måte har også sine klare grenser: partene kan ikke forlange at megleren skal være bygningskyndig eller kunne svare på mer kompliserte skattespørsmål. Her vil meglerens plikt være begrenset til å peke på de vanker han ser eller bør se, og eventuelt henviser til andre rådgivere. Også i denne sammenheng vil den nærmere fastleggningen av meglerens plikter måtte bli skjønnsmessig og avhenge av hva som må regnes å følge av god meglerskikk."

Lovutvalget foreslo å ta ut passusen "selger og kjøper" i emgll. § 6-7 (2) "for å gjøre bestemmelsen generell i forhold til partskonstellasjoner."<sup>96</sup> Forslaget til lovutvalget ble ikke kommentert av departementet og beholdt passusen uten endringer.<sup>97</sup> Imidlertid må bestemmelsen sees i sammenheng med § 6-3 (1) om meglers generelle plikt til å opptre i samsvar med god

---

<sup>91</sup> NOU 1987: 14 s. 64

<sup>92</sup> Rettsdata.no, emgll. § 6-3, note (187) ved Tore Bråthen

<sup>93</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-89) s. 40

<sup>94</sup> NOU 1987: 14 s. 64

<sup>95</sup> L.c.

<sup>96</sup> NOU 2006: 1 s. 155, utvalgets merknader til foreslått § 3-1

<sup>97</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 186, merknader til emgll. § 6-3

meglenskikk og med omsorg for begge parters interesser.<sup>98</sup> Dette gjelder for hele virksomhetsutøvelsen, også ved råd og opplysninger til potensielle kjøpere. Således omfattes plikten til å gi opplysninger og råd også til potensielle kjøpere.

I følge Rosèn (2008) er det "en glidende overgang mellom å undersøke og gi opplysninger om faktiske og rettslige forhold og å gi råd til oppdragsgiveren eller kjøperen."<sup>99</sup> Imidlertid er det prinsipielt likevel en klar forskjell. Mens formidling av opplysninger er å sørge for at informasjon megleren har fått formidles mest mulig presist til mottakeren, består rådgivning derimot i å presentere en vurdering av disse forholdene, samt en anbefaling med hensyn til hva oppdragsgiveren eller kjøperen bør gjøre.<sup>100</sup>

I en underrettsavgjørelse ved Borgarting lagmannsrett av 16.09.2009<sup>101</sup> kom retten, i motsetning til tingretten, til at megler ikke hadde frarådingsplikt og hadde ikke brutt omsorgsplikten. Saken gjaldt en kjøpers erstatningskrav mot meglerfirmaet. Som følge av stigningen i rentenivået ble leien for borettslagsleiligheten doblet fra inngåelse av kjøpekontrakt til innflytning. Lagmannsretten tok utgangspunkt i emgll. (1989) § 3-1 om meglers omsorgsplikt og § 3-6 om kjøperens krav på opplysninger da forholdet fant sted tiden før gjeldende lovs ikrafttredelse. Nåværende bestemmelser i §§ 6-3 og 6-7 utdyper og presiserer meglers plikter i forhold til tidligere lov. Videre ble "Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund" § 5 om meglers rådgivningsplikt tatt i betraktning da den kunne ha betydning for vurdering av om megler handlet i strid med god meglerskikk. Lagmannsretten uttalte at:

"Selv om megler ikke har en særskilt frarådingsplikt, har han en generell omsorgsplikt, og lagmannsretten utelukker ikke at denne etter omstendigheten kan strekkes så langt at den innebærer at megler skal frarå å kjøper gir og at selger godtar et bud ... Selv om meglers omsorgsplikt gjelder overfor både selger og kjøper, er den av noe forskjellig karakter. I forhold til selger er meglers plikt først og fremst å oppnå høyest mulig pris for sin oppdragsgiver. Men det gjelder naturlig nok ingen tilsvarende plikt om at megler skal sørge for at kjøper får eiendommen til lavest mulig pris."

---

<sup>98</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-89) s. 40

<sup>99</sup> Rosèn (2008) s. 243

<sup>100</sup> L.c.

<sup>101</sup> RG 2009 1134

Lagmannsretten la til grunn etter en gjennomgang av forarbeidene og høringsuttalelsen at meglers omsorgsplikt overfor kjøper først og fremst ligger i at kjøper skal få et best mulig beslutningsgrunnlag basert på at alle relevante opplysninger framgår av salgsoppgaven. I den videre vurderingen var det avgjørende hvorvidt opplysningene som hadde blitt gitt kjøper om fellesgjeld og framtidige forpliktelser var villedende eller mangelfulle. Lagmannsretten mente at kjøper manglet helt grunnleggende kunnskaper om gjeld og renter, boliger og boligmarkedet. Imidlertid at dette var utover hva megler med rimelighet kunne forvente, og at det var ikke grunnlag for å rette bebreidelser mot ham.

Dommen viser at meglers omsorgsplikt medfører at megler har en ustrakt plikt til å formidle opplysningene klart og tydelig. Imidlertid er den ikke ubegrenset, kjøper har risikoen for sine egne forutsetninger.

### 3 Nærmere om emgll. § 6-7 (1)

#### 3.1 Innledning

Av det foregående er det klart at megler har en utstrakt generell undersøkelses- og opplysningsplikt slik at kjøper og interessenter får et godt beslutningsgrunnlag.

Utover minstekravet av opplysninger som skal fremgå i salgsoppgaven bør megler innta temaer som er av allmenne interesse om eiendommen, avhengig av det konkrete tilfellet.<sup>102</sup> I dette kapittelet redegjøres det for de aktuelle temaene som er drøftet i forarbeidene.

Opplysninger utover de som er lovpålagt minimumskrav "må megleren vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik karakter at de må omtales i selve salgsoppgaven, om det skal henvises til vedlegg eller om informasjonen bare skal fremkomme av eventuelle vedlegg."<sup>103</sup> Megler har som profesjonell mellommann kunnskap til å trekke ut relevante opplysninger i vedleggene. Begrunnelsen er at det kan være vanskelig for potensielle kjøpere å tilegne seg opplysningene i vedleggene. Imidlertid skal salgsoppgaven være oversiktlig uten unødig detaljinformasjon.<sup>104</sup>

#### 3.2 Offentligrettslige pålegg

Offentligrettslige pålegg som for eksempel fra brannmyndighetene ble vurdert av lovutvalget som en del av lovpålagt minstekravet til opplysninger kjøper skal ha. Imidlertid mente utvalget at det vil kunne varierer veldig mye med hensyn til hva slags informasjon som kan fremfinnes og kvaliteten på informasjonen.<sup>105</sup> Dette tilsa at det ikke kan settes et generelt krav om hvorvidt det finnes offentligrettslige pålegg som en del av minstekravet. Utvalget mente at plikten til å klarlegge om det finnes offentligrettslige pålegg følger av meglers alminnelige opplysnings- og omsorgsplikt.<sup>106</sup> Megler skal således forsøke å få klarhet i om det foreligger pålegg rettet mot den aktuelle eiendommen. Og under enhver omstendighet bør megleren spørre selgeren om det foreligger slike pålegg. Departementet har gjengitt utvalgets vurde-

---

<sup>102</sup> NOU 2006: 1 s. 120

<sup>103</sup> L.c.

<sup>104</sup> L.c.

<sup>105</sup> NOU 2006: 1 s. 122

<sup>106</sup> L.c.



ringer, men har ikke tatt et tydelig standpunkt. Det antas imidlertid av Rosèn (2008) at departementet har sluttet seg til utvalgets syn.<sup>107</sup>

Ulik praksis blant kommunene i forhold til hvor tilgjengelig informasjon om offentlige pålegg er kan være et vurderingsmoment i forhold til om megleren bør eller skal undersøke om det foreligger offentligrettslige pålegg. Dette må trolig vurderes konkret i forhold til den enkelte eiendommen og informasjonstilgjengeligheten. Dersom selger er usikker på om det finnes slikt pålegg, kan det tilsi at megleren bør undersøke dette nærmere. At selger ikke har bebodd eiendommen kan være en sterkere oppfordring for megleren å undersøke nærmere. Annerledes vil det trolig være dersom selger har bebodd eiendommen i flere tiår og mener klart at det ikke finnes slikt pålegg. Imidlertid trekker uttalelsene i forarbeidene og kravet til god meglerskikk i retning av at megler uansett bør ta kontakt med kommunen og andre viktige etater som for eksempel brannvesenet for å forhøre seg. Det har således gode grunner for seg at undersøkelse av offentlige pålegg er påkrevd etter § 6-7 (1). Dersom megler ikke undersøker opplysninger om offentligrettslige pålegg som for eksempel byggets branntekniske tilstand, kan det etter omstendighetene foreligge brudd på opplysningsplikten i henhold til § 6-7 (1) og kravet til god meglerskikk.

### **3.3 Ikke endelige offentlige planer (planforslag)**

Eventuelle offentlige forslag om reguleringer av for eksempel veier og bygninger i nærområdet kan være av stor betydning for potensielle kjøpere. Rettstilstanden i forhold til spørsmålet om planer som ikke er endelige er uendret.<sup>108</sup> Rettskilder knyttet til emgll. (1989) er således relevant.<sup>109</sup> Når det gjelder offentlige planer som er vedtatt er dette lovpålagt minstekrav som skal inngå i salgsoppgaven, jfr. emgll. § 6-7 (2) nr. 10.

Lovutvalget mente at planer som ikke var endelige hadde stor betydning for potensielle kjøpere. På bakgrunn av det ble det vurderte om megler skulle pålegges lovfestet plikt til å innta også planer som ikke er endelige i salgsoppgaven. Imidlertid mente utvalget at det finnes mange ulike planer og at det er høyst usikkert om planene blir vedtatt.<sup>110</sup> Med henvisning til

---

<sup>107</sup> Rosèn (2008) s. 251

<sup>108</sup> NOU 2006: 1 s. 121 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 186

<sup>109</sup> Rosèn (2008) s. 287

<sup>110</sup> NOU 2006: 1 s. 121

forarbeidene til emgl. (1989)<sup>111</sup> og kom utvalget frem til at meglers opplysningsplikt i forhold til planer som ikke er endelige, kan følge av den generelle regelen om meglers opplysningsplikt<sup>112</sup>, jfr. § 6-7 (1). Etter omstendighetene kan megler være pålagt til å opplyse om offentlige planer som ikke er endelige.<sup>113</sup> Dersom en kjøper har uttrykt at han utelukkende vurderer å kjøpe eiendommen fordi at det er et rolig område kan det etter emgl. § 6-7 (1) og god meglerskikk være en oppfordring til megleren å undersøke med kommunen om det foreligger planer av betydning. Det vil da være opplysning som kjøper kan forvente å få og som kan få betydning for avtalen.

Illustrerende er en underrettsavgjørelse ved Borgarting lagmannsrett av 23. mai 2007<sup>114</sup> hvor meglerfirmaet, flere måneder i forveien før overtakelsesdato av eiendommen til kjøper, hadde blitt orientert om reguleringsplanene fra Statens vegvesen i et informasjonsskriv. Da kjøper fikk høre om planene fra en nabo før overtakelsen kontaktet kjøper megler dagen etter. På bakgrunn av dette sendte megler en standardforespørsel til kommunen og ba om samtlige relevante opplysninger om offentlige og private reguleringsbestemmelser. Kommunen svarte at det ikke forelå noen regulerings eller bebyggelsesplaner under behandling. Megler ble gjort oppmerksom på at det ikke var noen garanti med hensyn til fremtidige reguleringer. Megleren tok kontakt og beroliget kjøper. Imidlertid ca. to år etter overtakelsen av eiendommen ble kjøper informert av kommunen om at Statens Veivesenet planla ny hovedvei. Det viste seg at planen berørte kjøpers eiendom og da planen ble vedtatt i kommunen gikk kjøper til sak mot meglerfirmaet.

Meglerfirmaet anførte at det er grenser for hvor mye en megler bør undersøke og opplyse om når det gjelder forhold som ikke er vedtatt. Dette førte ikke frem. Lagmannsretten utelukket ikke at en del meglere på den tiden eiendommen ble solgt ikke hadde detaljkunnskap om planene for ny vei/tunnel. Imidlertid var ikke bransjens egen god meglerskikk standard avgjørende for det nærmere innhold av kravet til god meglerskikk. Megler som fagperson bør være klar over at også andre offentlige planer enn reguleringsplaner kan være av interesse for en

---

<sup>111</sup> NOU 2006: 1 s. 117 og NOU 1987: 14 s. 74

<sup>112</sup> NOU 2006: 1 s. 121 og NOU 1987: 14 s. 74

<sup>113</sup> NOU 2006: 1 s. 121 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 186

<sup>114</sup> LB-2006-129842

eiendom. Det ble vist til forarbeidene til emgll. (1989)<sup>115</sup> hvor utvalget mente at det etter omstendighetene kan følge av god meglerskikk at kjøperen skal ha opplysninger om planforslag. Videre henviste retten til utvalgets uttalelse<sup>116</sup> om at:

"... kjøperen bør kunne stole på at megleren reagerer når han som erfaren eiendomsformidler har mistanke om at det ikke gis de nødvendige opplysninger om eiendommen. Hvor langt meglerens plikter her strekker seg, må avgjøres ut fra kravet til god meglerskikk."

Lagmannsretten uttalte at:

"... en kjøper av en boligeiendom må kunne ha en berettiget forventning om at boligen ligger i et område hvor det ikke foreligger offentlige planer som kan skape problemer for eiendommen fremover i tid. At det er planlagt en tunnel som vil medføre rivning av huset dersom planene gjennomføres, er åpenbart et forhold som det vil være av vesentlig betydning for kjøperen å få opplysninger om."

Megleren hadde etter Lagmannsrettens syn opptrådt klart i strid med god meglerskikk og hadde utvist en atferd som er så kritikkverdig at den ble anset som erstatningsbetingende uakt- som.

Dommen har formodningen for seg at meglere som profesjonelle mellommenn bør holde seg oppdatert og ikke lene seg på tidligere kunnskap om utviklingen av ikke vedtatte regulerings- planer. Selv om det etter meglers oppfatning er lite sannsynlig at eventuelle planforslag vil bli vedtatt en gang i fremtiden, bør megler gjøre kjøper oppmerksom på muligheten på en klar og utvetydig måte.

I en sak for Reklamasjonsnemda avgjort 25.05.2011<sup>117</sup> gjaldt saken meglers undersøkelses- og opplysningsplikt om en byggesøknad på naboeiendommen. Det ble vist til at meglere har ved salg av bolig en utstrakt informasjonsplikt, jfr. § 6-7, og at megler plikter til å gi opplysninger om ikke-endelige offentlige planer etter § 6-7 første ledd jfr. § 6-3 om god meglerskikk.

---

<sup>115</sup> NOU 1987: 14 s. 74

<sup>116</sup> Ibid. s. 75

<sup>117</sup> Klagesak 24/11

Kjøper oppdaget at byggesøknaden forelå flere måneder før kjøpekontrakten ble signert. Ved eventuell utbygging ville stenge for kjøpers utsikt. Kjøper mente at megleren burde ha undersøkt om det forelå byggesøknad og opplyst om dette.

Megleren fikk høre av en kjent utbygger at han kanskje ville kjøpe opp naboeiendommen for ombygging til leiligheter. Denne opplysningen var etter meglerens oppfatning et godt salgsargument og gjorde potensielle kjøpere oppmerksom på forholdet. Reklamasjonsnemnda uttalte at megleren ved å bruke opplysningen som salgsargument tydeligvis var klar over viktigheten av den opplysning han hadde fått kjennskap til gjennom utbygger. Videre at:

"... det er da uaktsomt ikke å foreta noen nærmere undersøkelser. En byggesøknad på naboeiendommen vil imidlertid normalt ikke fremgå ved en rutinemessig innhenting av kommunale opplysninger, men det ville vært forholdsvis enkelt for innklagede å undersøke hvorvidt det forelå byggesøknad på naboeiendommen ved å henvende seg konkret til kommunen. Etter å ha mottatt en slik opplysning fra utbyggeren, må det forventes at innklagede hadde spurt selgeren av eiendommen om han hadde mottatt noe nabovarsel. Etter Reklamasjonsnemnda syn har innklagede opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved ikke å undersøke om det forelå en byggesøknad på naboeiendommen. Reklamasjonsnemnda legger til grunn at byggesøknaden ville blitt oppdaget dersom innklagede hadde undersøkt forholdet på en tilfredsstillende måte. I den grad byggesøknaden blir godkjent og dette får betydning for verdien av klagerens eiendom, vil det være adekvat årsakssammenheng mellom innklagedes forsømmelse og et dokumentert økonomisk tap."

Dette har formodningen for seg at megler bør strekke seg langt for å undersøke om det foreligger planforslag. Det forutsettes at megler som profesjonell mellommann holder seg oppdatert. Kjøpers uttalte behov vil ha betydning for utstrekningen hvor mye megler må undersøke. Megler bør uansett, dersom megler kjenner eller burde vite om aktuelle reguleringsplaner, opplyse om disse selv om det fremstår lite sannsynlig at planene kan bli vedtatt. Det må være opp til kjøper å vurdere betydningen av eventuelle offentlige planer i området.

### **3.4 Offentligrettslige krav til eiendommen og dens tekniske tilstand**

Hvorvidt for eksempel eiendommens elektriske anlegg eller rørinstallasjon tilfredsstillende spesifikke forskriftskrav er av viktig karakter. Forarbeidene uttaler at opplysninger om offentligrettslige krav til eiendommen og dens tekniske tilstand er av stor betydning for potensielle kjøpere. Imidlertid delte lovutvalget seg i flertall og mindretall i spørsmålet om opplysningene bør være en del av lovpålagt minstekrav. Mindretallet ønsket at det ikke skulle herske noen

tvil om utgangspunktet for vurderingen av meglerens ansvar slik at det bør fremkomme uttrykkelig at megler har en plikt til å gi opplysninger om "bruken av eiendommen og om de enkelte rom oppfyller de offentligrettslige krav som gjelder for disse."<sup>118</sup> Flertallet mente at det ville føre for langt å innføre krav om at megleren alltid skal gi opplysninger i salgsoppgaven om hvorvidt eiendommen tilfredsstillende oppfyller offentligrettslige krav og at meglers plikt i denne sammenheng best reguleres etter den generelle regelen om meglerens opplysningsplikt.<sup>119</sup> Finansdepartementet sluttet seg til flertallets vurdering om at det ville være i en del tilfeller praktisk vanskelig å bringe på det rene om eiendommen oppfyller alle offentligrettslige krav<sup>120</sup>. Departementet uttalte at offentligrettslige krav omfatter:

"... et bredt spekter av offentlige krav til eksisterende boliger og under nyoppføring ... disse offentlige kravene gjenstand for forandring over tid. Et krav til at salgsoppgaven opplyser om eiendommens alle rom oppfyller slike krav vil etter departementets vurdering stille for store krav til meglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen."<sup>121</sup>

Etter departementets vurdering vil slike opplysninger høre naturlig under et krav til obligatorisk boligsalgsrapport ved salg av boligeiendom. Flertallet og departementets uttalelser fikk tilslutning av Finanskomiteen. Dette har formodningen for seg at tidligere rettstilstand er videreført. Imidlertid når det gjelder meglers plikt til å undersøke og opplyse om eventuell adgang til utleiemuligheter ble det innført en ny bestemmelse, jfr. § 6-7 (2) nr. 7. Dette innebærer at opplysningen skal fremgå i salgsoppgaven. Således må megler her undersøke eventuelle tekniske forhold som kan begrense utleie etter offentlige krav.

I en underrettsavgjørelse ved Agder lagmannsrett av 14.12.2010<sup>122</sup> uttalte retten seg om utstrekningen av meglers undersøkelsesplikt utover minstekravet. Megler hadde markedsført en eiendom som 3-mannsbolig. Kjøper overtok eiendommen i 2005 og søkte om kommunal tillatelse til ombyggings- og utbedringsarbeid, men fikk avslag fordi at eiendommen ikke tilfredsstilte krav til 3-mannsbolig. Lagmannsretten vurderte meglers handlemåte etter eiendomsmeglingsloven av 1989 i forhold til kravene om meglers generelle undersøkelsesplikt og

---

<sup>118</sup> NOU 2006: 1 s. 121

<sup>119</sup> L.c.

<sup>120</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 160

<sup>121</sup> L.c.

<sup>122</sup> LA-2010-081021

kravene til god meglerskikk, jfr. henholdsvis emgll. (1989) § 3-7 og § 3-1. Etter dagjeldende rettstilstand var ikke offentligrettslige forhold knyttet til utleieenheter lovpålagt minstekrav til opplysninger som skulle fremgå av salgsoppgaven. Etter gjeldende rett vil opplysningsplikten til megler i denne sammenheng være løst etter minstekravet i gjeldende emgll. § 6-7 (2) nr. 7. Imidlertid er dommen av interesse da den inneholder uttalelser tilknyttet meglers generelle undersøkelsesplikt for det tilfelle at offentligrettslige krav ikke inngår som minimumskrav. Det ble vurdert hvor langt megler burde undersøke om det foreligger offentligrettslige krav. Megler hadde foretatt befarings. Ved befaringsen fikk han bekreftet at det var tre boenheter på eiendommen. Han innhentet en standard skriftlig informasjon fra kommunen. De tilsendte opplysningene viste et uvanlig høyt beløp for kommunale avgifter og gebyrer, og tilsendte bygningstegningene av 1946 fra husets oppføring stemte ikke overens med bygningsmassen på eiendommen. Megler hadde da tatt telefonisk kontakt med kommunens tekniske etat, herunder avgiftsavdelingen og byggesaksavdelingen. Han fikk bekreftet at det ble betalt renovasjonsavgift for tre enheter og at eiendommen var registrert med tre boenheter. Det ble dokumentert for retten at feilaktige opplysningen var registrert i offentlige registeret (GAB) som bygningstype "Andre småhus m/3 boliger el fl." Etter Lagmannsretten vurdering var meglers undersøkelse innenfor hva som kunne forventes av en megler før det ville være tale om eventuell ansvar. Dommen tilsier at megler bør undersøke offentligrettslige krav når dette er en opplysning som er sentral ved markedsføringen og for kjøper. Megler bør undersøke og kontrollere opplysningene som gis fra offentlige myndigheter. Men megler må kunne stole på troverdige offentlige kilder når kildene peker i samme retning.

### **3.5 Utinglyste heftelser**

Etter emgll. (1989) var det lovpålagt krav om at megler undersøkte om det forelå utinglyste heftelser på eiendommen. Finansdepartementet foreslo å fjerne dette kravet.

Departementet mente at det kunne etter omstendighetene være uforholdsmessig vanskelig for megleren å fremskaffe opplysninger om "utinglyste forpliktelser." At noe ikke er tinglyst betyr nettopp at tilgjengeligheten av dokumentasjon er vanskelig. Departementet sier at dette kan for eksempel gjelde:

"... servitutter eller hevdede rettigheter av forskjellig slag, som ikke er tinglyst. Særlig der slike rettigheter har sin opprinnelse i eldre avtaleforhold, vil det være vanskelig for megler, og i mange

tilfeller selger, å gi en uttømmende redegjørelse for dem."<sup>123</sup>

Lovgiver har fulgt departementets betraktning og utelatt betegnelsen "utinglyste", jfr. overskriften i § 6-7 (2) nr. 3. Imidlertid følger det av forarbeidene at megler skal i salgsoppgaven oppgi opplysninger om utinglyste forpliktelser "i den grad slike opplysninger om slike forpliktelser omfattes av oppdragstakers generell undersøkelses- og opplysningsplikt."<sup>124</sup> Videre presiseres det at slike opplysninger er av stor betydning for kjøper av eiendommen og at dette tilsier at meglere "må strekke seg langt for å bringe på det rene om det foreligger ikke-tinglyste forpliktelser."<sup>125</sup> Departementets uttalelse om at megler må strekke seg langt er ikke nærmere presisert i forarbeidene.

En viss veiledning følger av forarbeidene til emgll. (1989) § 3-6 (1) nr. 3 hvor det også ble uttalt at meglere må strekke seg langt. I følge utvalget bør meglere undersøke nærmere dersom vedkommende har eller bør ha mistanke til at det hviler utinglyste heftelser på eiendommen utover de forpliktelsene selger har oppgitt. Videre at meglere også har en undersøkelsesplikt:

"... hvor det kan være grunn til mistanke om forhold som ulovlig bruksendring, ulovlig ombygging/tilbygg e.l. Meglere må videre si fra dersom han skjønner at kjøperens planlagte bruk vil være i strid med de regler som gjelder for eiendommen."<sup>126</sup>

Selv om "utinglyste forpliktelser" ikke ble tatt med i emgll. § 6-7 (2) nr. 3 er meglere forpliktet til å gi kjøperen opplysning om disse i den grad slike opplysninger omfattes av meglere generelle undersøkelses- og opplysningsplikt.<sup>127</sup> Den generelle opplysningsplikten stiller et krav om at kjøper skal få opplysninger som vedkommende "har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen", jfr. emgll. § 6-7 (1) første punktum.

At meglere er forpliktet til å undersøke og avklare nærmere ved eventuell mistanke om at det kan foreligge utinglyste forpliktelser er for så vidt klart, men hvor langt skal meglere undersø-

---

<sup>123</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>124</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 160 og s. 186

<sup>125</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 160, Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 37 og 38

<sup>126</sup> NOU 1987: 14 s. 73 og Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

<sup>127</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 186

ke dersom det ikke foreligger en slik mistanke. Trolig er megler innenfor pliktens utstrekning dersom megleren kan dokumentere at det er gjort undersøkelser om det foreligger heftelser som ikke er tinglyst og det eventuelle utfallet av undersøkelsen.<sup>128</sup> Megler bør minst spørre selger ved sin undersøkelse om det foreligger heftelser. Eventuelt usikkerhet tilsier at megler bør undersøke videre som for eksempel å ta kontakt med tidligere eiere. Det er i alle fall grunn til å undersøke nærmere dersom en nabo som hevder å ha veirett eller avtale med tidligere eier. Departementets uttalelse med ordlyden "skal" tilsier at det skal lite til før meglerens plikt til å undersøke nærmere ut i fra kjøpers behov og omstendighetene for øvrig.<sup>129</sup> Det har formodningen for seg at megleren skal i hvert fall for hvert oppdrag ha tenkt gjennom muligheten for at det kan foreligge utinglyste forpliktelser.

---

<sup>128</sup> Rosèn (2008) s. 262-263

<sup>129</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 186



## **4 Minstekravet til opplysninger etter emgll. § 6-7 (2)**

### **4.1 Innledning**

Minstekravet til opplysninger om eiendommen en nærmere presisering av meglers undersøkelses- og opplysningsplikt.<sup>130</sup> Bakgrunnen for minstekravet er å sikre at potensielle kjøpere får et minimum av opplysninger som beslutningsgrunnlag. Opplysningene skal fremgå skriftlig i salgsoppgaven, jfr. emgll. § 6-7 (2).<sup>131</sup>

Etter forarbeidene er lovens klare hovedregel at eiendommen ikke kan legges ut før megleren har utarbeidet en fullstendig salgsrapport. Imidlertid kan det være forhold som gjør det uforholdsmessig lang tid å innhente alle lovpålagte opplysninger. Det kan også være at selger er svært interessert i at salget lar seg gjennomføre raskt. Megler må i slike tilfeller vurdere om det er forsvarlig å lage en salgsoppgave hvor det fremkommer at opplysningene er under innhenting og at potensielle kjøpere kan ta kontakt med megler for nærmere informasjon. Dette tillates imidlertid i følge forarbeidene ved unntakstilfeller og etter hensyn til alle parter interesser. Etter § 6-7 (1) annet punktum skal megler gi kjøperen skriftlig orientering om grunnen til at nødvendige opplysninger ikke her innhentet og kontrollert av megler. I følge lovutvalget skjerpes kravene til meglers aktsomhet dersom salgsoppgaven er laget før alle opplysninger er innhentet.<sup>132</sup>

I det følgende redegjøres det for minstekravet i § 6-7 (2) som består av til sammen 14 krav til opplysninger som skal fremgå i salgsoppgaven. Kravene gjelder for alle typer eiendommer. Jeg vil her kort nevne at oppdragstakerens registrerte navn, forretningsadresse og organisasjonsnummer skal oppgis i salgsoppgaven, jfr. § 6-7 (6) jfr. emglforskr § 6-2.

### **4.2 Eiendommens registerbetegnelse og adresse**

I henhold til emgll. § 6-7 (2) nr. 1 skal opplysninger om eiendommens registerbetegnelse og adresse fremgå i salgsoppgaven. Med "registerbetegnelse" menes oppføringen i grunnboken.<sup>133</sup>

---

<sup>130</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>131</sup> Ibid. s. 9

<sup>132</sup> NOU 2006: 1 s. 120

<sup>133</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-89) s. 43

Grunnboken er et offisielt register med opplysninger om tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og andeler i borettslag. For hver eiendom og borettsandel er det et grunnboksblad. Hver eiendom har eget matrikelnummer bestående av kommune-, gårds- og bruksnummer. Grunnboksbladet inneholder eksisterende og historiske opplysninger om registrerte eierforhold, pengeheftelser, servitutter og andre juridiske rettigheter og plikter knyttet til eiendommen.<sup>134</sup>

Utskrifter av et grunnboksblad for en hvilken som helst eiendom kan fritt bestilles. I salgsoppgaven skal det fremkomme opplysninger om eiendommens gårdsnummer og bruksnummer. Det skal oppgis seksjonsnummer for eiendom som er seksjonert og festenummer for eiendom som står på festet tomt. Med "adresse" menes gate eller veinummer og postnummer.<sup>135</sup>

### **4.3 Eierforhold**

Opplysningskravet om eierforhold etter emgll. § 6-7 (2) nr. 2 er et spørsmål om hvem som er eier av eiendommen, men også spørsmål om eierformen,<sup>136</sup> herunder eneeie, sameie, selskapsandel og andel i borettslag.<sup>137</sup> Eierforholdet og eierformen er av betydning for spørsmål om rettighetene tilknyttet eiendommen. Eierforholdets er av betydning for da det gjelder "ulike regler for de ulike objektene med hensyn til disposisjonsrett over eiendommen, innfrielse av låneforpliktelser (fellesgjeld) mv."<sup>138</sup>

### **4.4 Tinglyste forpliktelser**

Salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om hvilke forpliktelser som er tinglyst på eiendommen, jfr. emgll. § 6-7 (2) nr. 3. Megleren kan bestille utskrift fra grunnboken som viser om det for eksempel er tinglyst pengeheftelser eller erklæringer og avtaler som for eksempel veirett, forkjøpsrett eller festerett.<sup>139</sup> Det er imidlertid ikke stilt et absolutt krav om at utinglyste forpliktelser skal foreligge i salgsoppgaven. Megler skal i salgsoppgaven opplyse om forhold som er registrert på eiendommen i grunnboken slik at interessenter har et adekvat beslutningsgrunnlag.<sup>140</sup>

---

<sup>134</sup> Kartverket.no

<sup>135</sup> Rosèn (2008) s. 265

<sup>136</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-89) s. 43

<sup>137</sup> Rosèn (2008) s. 265

<sup>138</sup> Ibid.

<sup>139</sup> Kartverket.no

<sup>140</sup> Rosèn (2008) s. 267

Utvalget til någjeldende lov foreslo at minstekravet i emgll. (1989) § 3-6 (1) nr. 3 "Heftelser" skulle erstattes med "tinglyste og utinglyste forpliktelser."<sup>141</sup> Begrepene "heftelser" og "forpliktelser" er synonyme og "omfatter pengeheftelser som lån med pant i eiendommen, naturalforpliktelser som bruksrettigheter og grunnbyrder, samt løsningsrettigheter."<sup>142</sup> Videre ble det presisert at forslaget ikke var ment som realitetsendring og at det heller ikke skal være nødvendig i fremtiden "å gi opplysning om eventuelle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommen og som skal slettes ved overdragelse."<sup>143</sup>

I underrettsavgjørelse ved Agder lagmannsrett av 25.03.2010<sup>144</sup> kom retten kom frem til at det forelå mangel da kjøper ikke hadde blitt opplyst om tinglyste forpliktelser etter emgll. § 6-7 (2) nr. 3. Kjøper ikke fått riktige og fullstendig opplysning om bruksrett til biloppstilling eller parkering på eiendommen. Det var ikke tilstrekkelig å innta en henvisning i salgsoppgaven til grunnboksutskriften. Etter rettens vurdering:

"... kjente megleren mest sannsynlig til eller måtte kjenne til disse bruksrettigheter på eiendommen, sett hen til hans plikt til å opplyse om tinglyste forpliktelser etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd, og hans forklaring om å ha innhentet relevante dokumenter herunder grunnboksutskriften."

Dersom selve utskriften ikke gir tilstrekkelig med opplysninger om viktige rettighetsforhold må megleren undersøke nærmere ved å innhente underliggende dokument fra Statens kartverk. Retten uttalte at:

"Disse bruksrettighetene var av slik art og omfang, og hadde slik negativ betydning for eiendommen, at dette burde opplyses klart og fullstendig. Det var uansett for sent å fremlegge grunnboksutskriften først ved undertegningen av kjøpeavtalen."

Ved at megler ikke hadde fått klarhet i rettighetsforholdet tilknyttet parkeringsplassene hadde han brutt en sentral forpliktelse ved utførelsen av salgsoppdraget.

---

<sup>141</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>142</sup> Rosèn (2008) s. 265-266

<sup>143</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 159

<sup>144</sup> LA-2009-177115. Avgjørelsen er også nevnt under kapittel 2.3.1

#### 4.5 Tilliggende rettigheter

I henhold til emgll. § 6-7 (2) nr. 4 skal salgsoppgaven inneholde opplysninger om rettigheter til eiendommen, herunder sameieparter, ferdselsretter, allmenningsrett eller fiske- og jaktretter<sup>145</sup>. Dette er rettigheter som tilligger eiendommen over annen eiendom<sup>146</sup> og selgeren vil normal i egen interesse gjøre oppmerksom på rettighetene. Imidlertid i følge forarbeidene bør opplysningene tas med i salgsoppgaven slik at det blant annet "ikke skal oppstå tvil om hvordan rettighetene er beskrevet for kjøperen."<sup>147</sup>

Opplysningsfeil av rettighetens innhold vil ikke bare kunne føre til tvist mellom kjøper og selger, men også mellom kjøper og eier av eiendom den tilliggende rettigheten er knyttet til.<sup>148</sup>

#### 4.6 Grunnarealer

Det skal i salgsoppgaven fremgå eiendommens tomtestørrelse (grunnareal), jfr. emgll. § 6-7 (2) nr. 5. Megleren vil kunne innhente dokumentasjon om grunnarealet fra Statens kartverk. Det er med andre ord tinglyste størrelsen på tomten som vil bli tatt med i salgsoppgaven. Opplysning om tomtestørrelsen er av sentral betydning.<sup>149</sup> Statens kartverk tinglyser ut ifra den informasjonen som foreligger. Melding om tinglysning til kartverket avslås normalt ikke, det er bare «åpenbare feil» som medfører at kartverket undersøker nærmere og avslår. Det skal altså mye til før kartverket avslår melding om tinglysning for tomtestørrelse. Dermed er det mulig at det kan oppstå avvik mellom tinglyst størrelse og den faktiske størrelsen.

I en avgjørelse ved Oslo byrett av 27.05.1998<sup>150</sup> hvor saken gjaldt krav om erstatning i forbindelse med utførelse av megleroppdrag, kom retten frem til at megleren ikke hadde oppfylt sin undersøkelse og opplysningsplikt. Opplysning om grunnareal var en del av minimumskravet til opplysninger som skulle fremgå i salgsoppgaven. Den ideelle andelen av tomten var på 653,1 og ikke 1021 kvadratmeter slik det ble oppgitt av megleren. Megleren hadde innhentet opplysninger om eiendommens grunnareal fra en kilde som het Oslo Adressebok og som hen-

---

<sup>145</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

<sup>146</sup> Rosèn (2008) s. 271

<sup>147</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

<sup>148</sup> Rosèn (2008) s. 271-272

<sup>149</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

<sup>150</sup> RG 1999 273

tet informasjon fra GBA registeret. Megleren var ikke klar over at Oslo Adressebok ikke lenger var ajourført. Meglerfirmaet anførte blant annet med henvisning til juridisk litteratur at megler må fritas for ansvar dersom opplysningene er innhentet fra en presumtvt kyndig instans, og at offentlige etater normalt er troverdige. Dette førte ikke frem da Oslo Adressebok ikke var ajourført og var ikke et offentlig dokument med troverdighet som kilde. Dersom megleren hadde innhentet utskrift av den manuelle grunnboken og målebrev, ville opplysningen om eiendommens grunnareal være riktig og utført oppdraget i samsvar med god meglerskikk.

#### **4.7 Bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte**

Etter emgll. § 6-7 (2) nr. 6 plikter megler å opplyse om bebyggelsens areal og angivelse av alder og byggemåte.

I følge forarbeidene til emgll. (1989) kunne opplysninger om bebyggelsens areal, alder og byggemåte ofte være usikre slik at det ville være tilstrekkelig med omtrentlige angivelser, men at usikkerheten må fremgå av salgsoppgaven.<sup>151</sup> Videre vises det til NS 3940 som er en standard for areal- og volumberegninger av bygninger. Også i ettertid har måling av arealenheter ført til uenigheter. NS 3940 har vært gjennom revisjon flere ganger og sist i 2012. Revisjonen er foretatt av en bredt sammensatt standardiseringskomite, hvor bl.a. Forbrukerombudet har deltatt. I den reviderte utgaven er blant annet målereglene forenklet for å forsøke å eliminere tolkningsmuligheter.<sup>152</sup>

Etter bransjenormen slik den er i dag skal megler opplyse om boligens bruksareal og areal av de viktigste rommene, kalt primærrom (P-ROM). I følge Forbrukerombudet er hensikten med primærrom målingen å gi opplysninger om hvilke rom i boligen som brukes som oppholdsrom. Imidlertid sier dette ikke noe om rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangel på godkjenning i kommunen.<sup>153</sup>

---

<sup>151</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

<sup>152</sup> Forbrukerombudet.no

<sup>153</sup> L.c.

Med byggemåte menes det de "mest sentrale opplysningene om hvordan bygningene er oppført, byggemateriale, antall etasjer, kjeller/ikke kjeller osv."<sup>154</sup>

Bebyggelsens alder angir tiden fra byggeåret. I følge Rosèn (2008) gir alderen "implisitt informasjon om antatt materialtretthet, og forventet levealder for ulike deler av bygget" og kan si noe om "hvordan bygningen antas å være oppført siden det er grunn til å anta at man har fulgt byggeforskriftene og byggeskikk på oppføringstidspunktet."<sup>155</sup>

#### **4.8 Eventuell adgang til utleie**

Megler skal innta i salgsoppgaven om det foreligger "eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål", jfr. emgll. § 6-7 (7). Spørsmålet om "adgang" til utleie sikter til offentligrettslige krav til utleieenheter. Bestemmelsen er ny i forhold til tidligere emgll. (1989). Lovutvalget til gjeldende emgll. mente opplysninger om utleiemuligheter kan være av stor betydning for interessenter og långivere. Finansdepartementet sluttet seg til utvalget og mente at det måtte forventes at megleren kunne gi konkrete opplysninger om adgang til utleie, begrunnet i at opplysningen er av praktisk betydning for boligkjøpere.<sup>156</sup>

Det kan også være andre begrensninger som blant annet krav om å melde ifra til sameiets styre eller be om godkjenning til utleie. Disse begrensningene kan være av betydning for kjøper slik at megler bør innta disse i salgsoppgaven i henhold til emgll. § 6-7 (1).<sup>157</sup>

#### **4.9 Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse**

Megleren skal innhente ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra kommunen, jfr. emgll. § 6-7 (2) nr. 8. I følge forarbeidene har kommunen adgang til fysisk kontroll før ferdigattest utstedes, men dette blir ikke utført rutinemessig fysisk på alle bygg. Det kan oppstå avvik mellom det som står i ferdigattesten og byggets reelle tilstand.<sup>158</sup> Utvalgets begrunnelse for at megleren bør innhente ferdigattest og eventuell midlertidig brukstillatelse er at det:

"... i en del tilfeller kommer som en overraskelse på kjøperen i ettertid at det ikke er utstedt

---

<sup>154</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

<sup>155</sup> Rosèn (2008) s. 276

<sup>156</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 160

<sup>157</sup> Rosèn (2008) s. 277

<sup>158</sup> NOU 2006: 1 s. 122

ferdigattest på eiendommen. Dersom det bare foreligger midlertidig brukstillatelse, vil denne ha verdi for kjøper fordi dette kan være en indikasjon på at det gjenstår arbeid på eiendommen. Etter utvalgets oppfatning er dette opplysninger som bør fremkomme før handel slutes, og megler kan relativt enkelt, i forbindelse med andre henvendelser til kommunen, rette en forespørsel om hvorvidt det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den aktuelle eiendommen."<sup>159</sup>

Imidlertid mente utvalget at det ikke kunne kreves at megleren skulle undersøke hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen, men at megleren bør si fra ved åpenbare misforhold.

Forarbeidene henviser til opphevede plan og bygningsloven<sup>160</sup> som er erstattet med Lov om planlegging og byggesaksbehandling 27.06.2008 nr. 71 (forkortet plbl.). Med den nye loven har lovgiver gitt kommunene en utvidet mulighet for å føre kontroll. I henhold plbl. kreves det tillatelse fra kommunen for blant annet oppføring av bygning, jfr. plbl. § 20-1. Ferdigattest utstedes av kommunen og er en bekreftelse på at bygget er oppført i henhold til gjeldende krav i medhold av lov, jfr. plbl. § 21-10 (1).

Etter ordlyden i plbl. § 21-10 (1) første punktum er det et absolutt krav om at byggearbeidet skal avsluttes med ferdigattest. Imidlertid kan det etter plbl. § 21-10 (5) i forskriftsform gjøres unntak fra kravet om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillelsen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Utgangspunktet er altså at ansvarlige for byggearbeidet må søke om å få ferdigattest, og må fremlegge nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Kommunen har lovfestet adgang til å foreta skjønnsmessig vurdering ved mindre feil og kan utstede ferdigattest "også der det foreligger bagatellmessige overtredelser", jfr § 21-10 (1) tredje punktum og § 32-1 (2).<sup>161</sup> I følge plbl. § (3) første punktum kan kommunen utstede midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket dersom det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig. I tillatelsen skal det i følge annet punktum fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstillelse. Kommunen har lovfestet adgang

---

<sup>159</sup> NOU 2006: 1 s. 122

<sup>160</sup> Opphevet, Lov av 14. juni 1985 nr 77 Plan- og bygningslov, forkortet plbl. (1985)

<sup>161</sup> Ot.prp. nr 45 (2007-2008) s. 325

til å kreve sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet og ved brudd på fristen kan kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, samt iverksette sanksjoner i medhold av plb. kapittel 32.

Kommunen kan kreve at det gjennomføres "uavhengig kontroll", jfr. plbl. § 24-1 (1) annet punktum, når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver eller når kommunen krever det etter en konkret vurdering, jfr. § 24-1 (1) litra a og b. Bestemmelsen om uavhengig kontroll er ny og ble satt i kraft 1. januar 2013 og ordningen med egenkontroll er opphevet. Etter forskriftene til plbl. § 14-6 skal det gjennomføres uavhengig kontroll på fagområder i henhold til forskriftenes § 14-2 (1) av blant annet fuktsikring ved bygging av våtrom i boliger og med lufttetthet i nye boliger, og andre forhold etter § 14-3 hvor det anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket.<sup>162</sup>

Trolig vil de nye bestemmelsene i plbl. føre til økt kontroll og mindre sannsynlighet for at det vil oppstå avvik mellom det som står i ferdigattesten og byggets reelle tilstand. Større grad av troverdighet til attestens innhold kan innebære at ferdigattesten har økt betydning for kjøper. For det tilfelle at det foreligger en midlertidig attest, bør dette fremgå klart og tydelig i salgsoppgaven.

#### **4.10 Ligningsverdi og offentlige avgifter**

Salgsoppgaven skal inneholde eiendommens ligningsverdi og offentlige avgifter, jfr. emgll. § 6-7 (2) nr. 9. Ligningsverdien gir normalt ingen veiledning om eiendommens salgsverdi<sup>163</sup>. Imidlertid er eiendommens ligningsverdi av betydning for kjøpers skattemessige forhold da verdien er del av grunnlaget for beregning av formuesskatten.<sup>164</sup> Skattepliktig formue fastsettes i forhold til omsetningsverdien.<sup>165</sup>

Offentlige avgifter skal også fremgå av salgsoppgaven, herunder avfallsgebyr, feieavgift og årsavgift for vann og avløp.

---

<sup>162</sup> Byggesaksforskriften

<sup>163</sup> NOU 1987: 14 s. 74

<sup>164</sup> Ot.prp. nr 59 (1988-1989) s. 43

<sup>165</sup> Skatteloven § 4-1 (1)



#### 4.11 Forholdet til endelige offentlige planer og konsesjonsplikt

Megler må opplyse om eiendommens forhold til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett i salgsoppgaven, jfr. emgll. § 6-7 (2) nr. 10.

Med offentlige planer siktes det i første rekke til reguleringsplaner. Megler skal undersøke og opplyse om hvilket reguleringsformål som gjelder for eiendommen, eventuelt om eiendommen ligger i et uregulert område<sup>166</sup>. For kjøper kan opplysningene være av avgjørende betydning for kjøperens fremtidige bruk av eiendommen og således av betydning for eiendommens verdi.<sup>167</sup> I følge lovutvalget "bør megler rutinemessig innhente arealdelen av kommuneplanen og reguleringsplan."<sup>168</sup>

Bestemmelsen gjelder for planer som er endelige. Med "endelige" planer siktes det til "planer som er vedtatt av kommune/fylkesting og som er stadfestet/godkjent i henhold til plan- og bygningsloven."<sup>169</sup> Bestemmelsen gjelder således primært for reguleringsplaner, men "også kommuneplan og fylkesplan kan være viktige, særlig hvis området ikke er regulert."<sup>170</sup>

Megler er pliktet til å opplyse om konsesjon og odelsrett i salgsoppgaven. Odelsloven<sup>171</sup> har regler om retten til den nærmeste i slektslinjen til eieren av en gård på landet til å ta over eiendomsretten til gården.<sup>172</sup> Således kan kjøper av eiendommen fra gårdeieren komme i en tvist med arvtakerens rett.

I følge konsesjonsloven § 2 "kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konesjon)."<sup>173</sup> Begrepet "ervert" omfatter all ervert, herunder kjøp.<sup>174</sup> Imidlertid er det i konsesjonsloven oppstilt flere unntak. I følge Rosèn (2008) er unntakene fra konsesjonsplikten "så omfattende ved alminnelig boligsalg at den praktiske hovedregelen er konsesjonsfrihet, jf. konsesjonsloven § 4 (unntak på grunnlag av eiendommens karakter) og § 5 (unntak på

---

<sup>166</sup> NOU 2006: 1 s. 117

<sup>167</sup> NOU 2006: 1 s. 44 og Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) s. 44

<sup>168</sup> NOU 2006: 1 s. 156 henviser til pbl. (1985) § 20-4 og kapittel 7. Etter gjeldende pbl. behandles bestemmelsene om kommuneplan i kapittel 11.

<sup>169</sup> NOU 1987: 14 s. 74

<sup>170</sup> L.c.

<sup>171</sup> Lov om odelsretten og åsetesretten av 28. juni 1974 nr 58 (forkortet til odelsloven)

<sup>172</sup> Rosèn (2008) s. 291

<sup>173</sup> Lov om konsesjon ved ervert av fast eiendom av 28. november 2003 nr 98 (forkortet til konsesjonsloven)

<sup>174</sup> Rettsdata.no, note (14) ved Kåre Selvik

grunnlag av erververens stilling).<sup>175</sup> Når det gjelder områder som er regulert i reguleringsplaner er "konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 4 betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen. Det samme gjelder når eiendommen i kommuneplanens arealdel er lagt ut til byggeområde eller til landbruks-, natur- og friluftsområde, se § 4 fjerde ledd."<sup>176</sup>

Lovutvalget foreslo å oppheve plikten til å opplyse om konsesjon med bakgrunn i at denne plikten ikke sto i noe "særstilling sammenlignet med øvrig lovgivning, som for eksempel odelsloven."<sup>177</sup> Videre at det bare er "en liten andel av formidlede eiendommer som berøres av denne lovgivningen." Utvalget mente at dersom det hviler konsesjonsplikt eller odelsrett på den aktuelle eiendommen, er dette forhold som skal opplyses om i salgsoppgaven etter meglers generelle opplysningsplikt.<sup>178</sup> Utvalgets forslag ble ikke fulgt opp og er etter gjeldende rett en del av minstekravet av opplysninger som skal fremgå i salgsoppgaven.

#### **4.12 Spesifikasjon over faste løpende kostnader**

I salgsoppgaven skal det fremgå en spesifikasjon over faste løpende kostnader, jfr. emgll. § 6-7 (2) nr. 11.

Kravet om at spesifikasjon over faste løpende kostnader på eiendommen skal opplyses i salgsoppgaven er ny.<sup>179</sup> Etter en naturlig språkforståelse av ordlyden skal det fremkomme et oppsett med kostnadsoversikt i salgsoppgaven over beløp som skal betales jevnlig over tid. Dette kan være månedlige eller kvartalsvis utgifter tilknyttet eiendommen.<sup>180</sup>

I følge lovutvalget innebærer dette opplysninger om "felleskostnader, andre faste kostnader, fellesgjeld og lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjelden." Utvalget foreslo at det skal gis opplysninger om eventuelle "vedtak" om nevnte forhold, som for eksempel "innebærer at

---

<sup>175</sup> Rosèn (2008) s. 291

<sup>176</sup> L.c.

<sup>177</sup> NOU 2006: 1 s. 155

<sup>178</sup> L.c.

<sup>179</sup> Rosèn (2008) s. 292

<sup>180</sup> Rettsdata.no, note (224) ved Tore Bråthen

vedtatte økninger i felleskostnadene skal fremkomme av oppgaven."<sup>181</sup> Også opplysninger om forhold som kan medføre til økte felleskostnader, men som ikke er fastsatt, kan etter omstendighetene følge av meglers opplysningsplikt.<sup>182</sup> Andre eventuelle faste kostnader utenom de ordinære felleskostnadene som følger andelsboliger, som for eksempel kabel-TV eller trappevask, skal også fremgå i salgsoppgaven.<sup>183</sup>

#### **4.13 Totalkostnad og prisantydning**

For kjøpesum som er fastsatt, skal det i salgsoppgaven fremgå samlet kostnad som omfatter "andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader", jfr. § 6-7 (2) nr. 12. Dersom kjøpesummen ikke er fastsatt, skal det fremgå "en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene", jfr. § 6-7 (2) nr. 13.

Bestemmelsene er nye og forarbeidene viser til Forbrukerombudets høringsuttalelse hvor ombudet legger særlig vekt på hensynet til forbrukervern og effektiv konkurranse.<sup>184</sup> Finansdepartementet sluttet seg til at "hensynet til forbrukerne taler for at salgsoppgaven gir uttømmende opplysning om alle kostnader som knytter seg til boligkjøpet."<sup>185</sup> Megleren skal sørge for at forbrukeren som potensiell kjøper får samlet oversikt over hva et kjøp vil koste når avgifter, for eksempel eventuell dokumentavgift, og nødvendige tillegg tas med.<sup>186</sup> Videre påpeker departementet at "de fleste eiendommer selges etter auksjonsprinsippet, hvor det gis bud."<sup>187</sup>

Kjøpesummens størrelse vil variere ut i fra offentlige avgifter som dokumentavgiften. Imidlertid vil et overslag basert på eiendommens prisantydning kunne gi veiledning.<sup>188</sup> I totalkostnaden skal også fellesgjelden fremkomme for omsetningen av eiendommen.<sup>189</sup>

---

<sup>181</sup> NOU 2006: 1 s. 155

<sup>182</sup> NOU 2006: 1 s. 120

<sup>183</sup> NOU 2006: 1 s. 120-121

<sup>184</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 37 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 160

<sup>185</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 160

<sup>186</sup> L.c.

<sup>187</sup> L.c.

<sup>188</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 37 og Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 160

<sup>189</sup> L.c.

#### 4.14 Meglers vederlag

Meglers vederlag skal opplyses om i salgsoppgaven, jfr. § 6-7 (2) nr. 14. Dette innebærer i følge forarbeidene at opplysninger om hva som er avtalt mellom selger og megler om kostnadene ved megleroppdraget skal kjøper få informasjon om.<sup>190</sup> Det skal fremkomme hva som er avtalt i forhold til meglers vederlag og eventuelle utlegg for tjenesteytelser i forbindelse med gjennomføring av oppdraget. Finansdepartementet mente at "det er særlig hensiktsmessig at interessenter til eiendommen er kjent med om meglers vederlag er provisjonsbasert eller ikke."<sup>191</sup>

---

<sup>190</sup> Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 38

<sup>191</sup> L.c.

## 5 Konsekvenser ved brudd på opplysningsplikten

### 5.1 Innledning

Brudd på undersøkelse og opplysningsplikten kan medføre administrative, strafferettslige og erstatningsrettslige konsekvenser. I det følgende redegjøres det kort for tilsynsmessige reaksjoner og ansvarsgrunnlaget ved brudd på undersøkelses- opplysningsplikten etter § 6-7 (1) og (2). Administrative konsekvenser reguleres av emgll. kapittel 8 om tilsyn og sanksjoner. Kjøper og interessenters eventuelle krav på erstatning følger av ulovfestet rett og vil bli belyst kort med ansvarsgrunnlaget for megler. Identifikasjonsspørsmålet mellom selger og megler vil også bli kort belyst. Videre behandles kort spørsmålet om hvem som er ansvarssubjektet og hva som kjennetegner hvorvidt vi står ovenfor et eiendomsmeulingsoppdrag.

Når det gjelder strafferettslige reaksjoner nevnes det her at grove og gjentatte brudd på reglene kan medføre strafferettslige sanksjoner. Emgll. § 8-9 gir hjemmel for å ilegge straff for brudd på nærmere opplistede bestemmelser. Imidlertid fører ikke brudd på emgll. § 6-7 og § 6-3 (1) og (2) straff da disse bestemmelsene ikke fremgår av listen.

### 5.2 Administrative konsekvenser

Etter emgll. § 8-1 (1) fører Finanstilsynet tilsyn med personer som kan fylle rollen som ansvarlig megler og meglerfirmaer. Finanstilsynet har med hjemmel i emgll. § 8-2 (1) kompetanse til å kalle tilbake retten til å drive eiendomsmegling og etter § 8-7 suspendere i påvente av eventuell straffesak. Etter emgll. §§ 8-4, § 8-5 kan tilsynet tilbakekalle eiendomsmeulerbrev og tillatelse til jurister, og i henhold til emgll. § 8-3 forby advokater å drive eiendomsmeuling samt forby advokater å være fagansvarlig og ansvarlig megler etter emgll. § 8-6.<sup>192</sup> For advokater kan Tilsynsrådet for advokatvirksomhet i henhold til domstolloven § 225 fremme forslag om at advokatbevillingen bør inndras.<sup>193</sup>

Imidlertid forutsetter Finanstilsynets kompetanse til å iverksette reaksjonene at ett av flere alternative objektive vilkår er oppfylt.<sup>194</sup> I følge Rosèn (2008) kan vilkårene deles inn i tre hovedkategorier, herunder brudd på formelle krav som må være oppfylt for å kunne få conse-

---

<sup>192</sup> Rosèn (2008) s. 494-495

<sup>193</sup> Lov om domstolene av 13. august 1915 nr 5 (domstolloven)

<sup>194</sup> Rosèn (2008) s. 495

sjon, hvor det er tale om pålegg gitt av Finanstilsynet eller Tilsynsrådet og hvor tilsynssubjektet ikke har etterkommet pålegget, og hvor det er tale grov eller gjentatte overtredelser av plikter etter lov eller forskrift eller at foretaket eller advokaten har utvist skyld i mislige forhold som gir grunn til frykt at eventuell gjentakelse kan være skadelig for allmenne interesser. Første to kategorier omhandler brudd på lov eller forskrift, mens sistnevnte innebærer at også brudd på etiske bransjenormer og annen upassende atferd fanges opp.<sup>195</sup>

Etter forslag fra lovutvalget ble det innført en fremtidsrettet adgang til å tilbakekalle av tillatelse for foretak og filialer til å drive eiendomsmegling, jfr. emgll. § 8-2 (1). Adgangen er begrunnet med samfunnsbeskyttende formål og kan brukes når vilkåret om at det vil være "utilrådelig" å la virksomheten drives videre. Etter lovutvalget er tilbakekall på dette grunnlaget ikke en sanksjon, men en fremtidsvurdering.<sup>196</sup> Slik at eventuell vedtak om forbud eller tilbakekall ikke skal ha en pønial begrunnelse.<sup>197</sup>

### **5.3 Privatrettslige sanksjoner - ansvarsgrunnlaget**

#### **5.3.1 Ansvarsgrunnlaget**

Meglers erstatningsansvar er ulovfestet og foruten krav om at det foreligger et ansvarsgrunnlag kreves det påregnelig økonomisk tap og årsakssammenheng. Ved brudd på undersøkelses- og opplysningsplikten kan megleren komme i erstatningsansvar ovenfor kjøpere eller interessenter. Imidlertid forutsettes det at kravet om ansvarsgrunnlag er oppfylt.

Ansvarsgrunnlaget er betinget av at megler har utvist subjektiv skyld.<sup>198</sup> Å utvise skyld vil si å handle uforsvarlig, altså uaktsomt.<sup>199</sup> Uaktsomheten kan være bevisst eller ubevisst, det vil si at megleren er klar over at han utsetter kjøperen for en uønsket risiko eller at megleren burde ha innsett at han skapte en slik risiko.<sup>200</sup> Megleren må altså bevisst eller ubevisst handlet annerledes enn han burde ha gjort ifølge normen.<sup>201</sup>

---

<sup>195</sup> Rosèn (2008) s. 495

<sup>196</sup> NOU 2006: 170

<sup>197</sup> Rosèn (2008) s. 495

<sup>198</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 165

<sup>199</sup> Lødrup (2005) s. 35

<sup>200</sup> Lødrup (2005) s. 95

<sup>201</sup> Rosèn (2008) s. 526

Etter juridisk teori<sup>202</sup> kan det oppstilles fire momenter som samlet utgjør uaktsomhetsnormen, herunder at meglerforetaket må være rette vedkommende til å svare for feilen, megler må ha hatt en oppfordring til å reagere mot risikoen for å gjøre feil, megler må ha hatt tilgang til en alternativ handling som var praktisk gjennomførbar, og som kunne ha hindret at feilen oppsto med skadevirkende kraft og det må ikke foreligge subjektive unnskyldningsgrunner, enten i form av unnskyldelig faktisk eller rettslig villfarelse.

For meglere gjelder det et strengt profesjonsansvar.<sup>203</sup> Meglers strenge ulovfestede profesjonsansvar kom til uttrykk i en enstemmig dom i Rt. 1995 s. 1350. Retten uttalte at det i utgangspunktet gjelder et strengt profesjonsansvar, men at det likevel er:

"et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet." Uaktsomhetsnormen må da presiseres ved tolkning hvor lovens bestemmelser og andre tolkningsmomenter får betydning.<sup>204</sup> Hvor stor veiledning lovgivningen gir fastlegges således ved tolkning av den aktuelle bestemmelsen. Ved fastleggelsen av rekkevidden må rettsanvenderen "både forholde seg til den generelle regelen og de hensyn denne bygger på, og hensynet til det konkrete, faktiske tilfellet."<sup>205</sup> Graden av skjønn avhenger av eiendomsmeglingslovens presisjon og fasthet.

Hvorvidt megler har oversteget nedre grense for uforsvarlighet vurderes objektivt etter det nærmere innholdet av kravet om god meglerskikk, jfr. § 6-3. Samfunnets økende fokus på forbrukernes rettstilstand har bidratt til at kravet til god meglerskikk og meglers undersøkelses- og opplysningsplikt er skjerpet over tid.<sup>206</sup> Oppgavens redegjørelse i kapittel 2 til 4 viser at det gjelder en streng uaktsomhetsnorm for meglere.

Uaktsomhetsnormen er formodentlig strengere når det gjelder bestemmelser som er mer klare og presise, som blant annet minimumskravet til opplysninger kjøper skal ha, jfr. emgll. § 6-7 (2), enn andre bestemmelser som har en betydelig fleksibilitet, herunder særlig emgll. § 6-3 (1) om god meglerskikk og emgll. § 6-7 (1) om meglers opplysningsplikt vedrørende infor-

---

<sup>202</sup> Rosèn (2008) s. 528

<sup>203</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 166

<sup>204</sup> Rosèn (2008) s. 526

<sup>205</sup> Ibid. s. 528

<sup>206</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 12

masjon som kan få betydning for avtalen.<sup>207</sup> Med andre ord skal det mindre til for å konstatere at skyldkravet er oppfylt når det gjelder klare og presise bestemmelser i forhold til vage bestemmelser.<sup>208</sup>

### 5.3.2 Identifikasjon

Emgll. har bidratt til større sammenfall mellom selger og meglers opplysningsplikt har emgll. bidratt til større sammenfall. Meglers brudd på undersøkelses- og opplysningsplikten kan føre til at selger blir erstatningsansvarlig. Og megler kan komme i erstatningsansvar ovenfor selger. Imidlertid er megler bare ansvarlig for feil og mangler som skyldes han selv.

I Rt. 2011 s. 137 var spørsmålet om en megler kunne holdes ansvarlig for kjøpers krav mot selger ved heving av kjøp av leilighet i borettslag. Retten uttalte at megler hadde opptrådt i strid med god meglerskikk. Imidlertid var ikke dette nok for at megler skulle identifiseres med selger i restitusjonsoppgjøret. Førstvoterende uttalte at 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."

Om identifikasjon mellom selger og megler uttalte førstvoterende at det må påvises at megler ut fra et gjennomskjæringssynspunkt kunne identifiseres med selger. Det forelå ikke tilstrekkelig opplysning til at det var grunnlag for å foreta noen gjennomskjæring i denne saken, men det ble uttalt videre<sup>209</sup>:

"... at megler gjennom sitt brudd på opplysningsplikten er relativt sterkt å bebreide for den oppståtte situasjon, kan heller ikke føre til at ansvaret for videresalg av leilighetene legges over på megler."

---

<sup>207</sup> Rosèn (2008) s 527

<sup>208</sup> L.c.

<sup>209</sup> Rt. 2011 s. 137, avsnitt 32



## 5.4 Ansvarssubjektet

I det følgende besvares først spørsmålet om hvem som er ansvarssubjektet etter emgll. § 6-7, og dernest spørsmålet om hva som kjennetegner et eiendomsmeglingsoppdrag.

### 5.4.1 Foretak og person

Emgll. gjelder ved omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann og ikke omsetning av fast eiendom på generell basis.<sup>210</sup> Med eiendomsmegling menes det etter emgll. § 1-2 (2) å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved omsetningen av fast eiendom, jfr. emgll. § 1-2 (2) nr. 1.

Emgll. kapittel 6 regulerer oppdraget og utførelsen av dette og således også undersøkelse og opplysningsplikten etter § 6-7. I samme kapittel § 6-1 (1) etter sin ordlyd betegnes "oppdragstaker" med "foretak og advokat som driver eiendomsmegling, jf. § 2-1, og som etter avtale har påtatt seg å yte eiendomsmeglingstjeneste, jf. § 1-2 annet ledd." I avløste eiendomsmeglingsloven av 1989 ble betegnelsen "megler" brukt. Med emgll. ble det innført en ny betegnelse, "oppdragstaker." Bakgrunnen for å innta betegnelsen "oppdragstaker" er at betegnelsen «megler» er beskyttet i henhold til § 4-5. Betegnelsen "oppdragstaker" klargjør at plikter etter emgll. ikke er begrenset til meglere etter § 4-5.<sup>211</sup> Etter § 4-5 (1) kan tittelen "eiendomsmegler" bare benyttes dersom vedkommende har eiendomsmeglingsbrev og etter (2) kan tittelen "megler" brukes dersom tittelen brukes i tilknytning til utøvelse av eiendomsmeglingsvirksomhet av personer som har eiendomsmeglerbrev, jfr. § 4-2, jurist med tillatelse etter § 4-3 og advokater som har rett til å drive eiendomsmegling. Tittelen "eiendomsmeglerfullmektig" kan etter § 4-5 (3) bare brukes av personer med eiendomsmeglereksamen<sup>212</sup> og personer med norsk juridisk embetseksamen, som er ansatt i et eiendomsmeglingsforetak<sup>213</sup> eller hos en advokat som driver eiendomsmegling etter § 2-1 (1) nr. 2, og som arbeider under tilsyn av en ansvarlig megler.

---

<sup>210</sup> Rettsdata.no, emgll. § 1-1, note (3) ved Tore Bråthen

<sup>211</sup> Rettsdata.no, emgll. § 6-1, note (173) ved Tore Bråthen

<sup>212</sup> Jfr. emgll. § 4-2 (1) nr. 2

<sup>213</sup> Jfr. emgll. § 2-1

Videre er det et krav at personen er myndig, jfr. § 4-3 (3). I henhold til emgll. § 6-1 (2) gjelder pliktene som påhviler oppdragstakeren etter kapittel 6 også for eiendomsmeglere, meglere og eiendomsfullmektige.

Etter § 6-2 skal en person som har rett til å drive eiendomsmegling i sin virksomhetsutøvelse utpekes som "ansvarlig megler." Det er påkrevd at ansvarlig megler har eiendomsmeglerbrev etter § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3, jfr. § 6-2 (1) annet punktum.

I følge forarbeidene til emgll. opptrer eiendomsmegleren som mellommann når vedkommende:

"... bidrar ved omsetning mv. av fremmed fast eiendom for tredjemanns regning og risiko. Eiendomsmegler utøver følgelig ikke egenhandel, og han eller hun skal som utgangspunkt ikke ha andre bindinger til noen av partene enn de som følger av eiendomsmeglingsoppdraget."<sup>214</sup>

Ansvarssubjektet er således den som driver eiendomsmegling og utøver av mellommannsrollen. Mellommannsvirksomhet mot godtgjørelse er forbeholdt foretak og personer med bevilling til eiendomsmegling og advokater.<sup>215</sup> I henhold til skadeerstatningsloven § 2-1 hefter eiendomsmeglingsforetaket videre for sine ansatte. Den skadelidte kan i tillegg saksøke den eller de personene i et foretak som driver eiendomsmegling som har forårsaket skaden.<sup>216</sup>

#### **5.4.2 Eiendomsmeglingsoppdrag**

Det kan oppstå usikkerhet om man står overfor mellommannsvirksomhet. I forarbeidene til emgll. (1989) fremgår det en oversikt over hvilke faser et eiendomsmeglingsoppdrag vil kunne omfatte. Fasene som kjennetegner et eiendomsmeglingsoppdrag er<sup>217</sup>:

- "(1) mottakelse/registrering av oppdraget, typisk et salgsoppdrag,
- (2) besiktigelse av salgsobjektet, tilveiebringelse av informasjon og faktiske og rettslige forhold, eventuell opprydning i rettslige heftelser (salgsklargjøring),
- (3) salgsarbeid kunngjøring og visning – med informasjon til mulige kjøpere om salgsobjektet,
- (4) de egentlige salgsforhandlinger, med sikte på å oppnå enighet mellom selger og en kjøper,

---

<sup>214</sup> NOU 2006: 1 s. 114

<sup>215</sup> NOU 1987: 14 kapittel 1.3.2

<sup>216</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 165

<sup>217</sup> NOU 1987: 14 s. 50

- (5) bistand mht finansiering av ervervet,
- (6) utforming av kontrakten, innhenting av underskrifter m.v.,
- (7) gjennomføring av det økonomiske oppgjøret,
- (8) bistand ved konsesjon o.l.,
- (9) hjemmelsoverføring."

I følge Falkanger-utvalget må ikke alle fasene være dekket for å kunne legge til grunn at det foreligger mellommannsforhold. Fasene nr. 3, 4 og 6 er de sentrale områdene da disse omhandler om "å bringe partene sammen."<sup>218</sup> Imidlertid uttales det videre at å føre partene sammen er vesentlig, men i noen tilfeller behøver ikke dette å ha noe preg av eiendomsmegling. Slike tilfeller kan for eksempel være hvor partene bringes sammen på grunnlag av annonser i avisene. Men grensen kan lett overskrides. Det kan raskt bli tale om eiendomsmegling hvis det kommer noe i tillegg til slik mekanisk formidling. Dersom man i tillegg til annonsering "også har med visning å gjøre, gir individuelle råd eller individuell bistand eller deltar i forhandlinger, vil grensen lett kunne overskrides."<sup>219</sup> Falkanger-utvalget legger til at vurderingen om man står overfor eiendomsmegling må imidlertid bero på de konkrete omstendigheter. Etter forarbeidene til emgll. må spørsmålet om noen har opptrådt som mellommann i en transaksjon fremdeles bero på en helhetsvurdering.<sup>220</sup>

Spørsmålet om hvorvidt det var utført meglingsoppdrag ble aktuelt i en sak for Gulating lagmannsrett av 22.06.2009<sup>221</sup>. Spørsmålet var av betydning for meglers krav på honorar fra selger. Det var ikke inngått skriftlig avtale og retten vurderte om de faktiske forholdene tilsa at det var gjennomført et meglingsoppdrag.

Selger Kofoed og megler Grimstad hadde inngått en avtale om salg av selgers bolig. Megler fikk vite at selger også skulle selge en tomt. Det ble ikke inngått skriftlig avtale om meglingsoppdrag i forhold til tomten. Selger hadde bare anmodet megler om å undersøke interessen i markedet for tomten.

---

<sup>218</sup> NOU 1987: 14 s. 50

<sup>219</sup> L.c.

<sup>220</sup> Ot.prp. nr 16 (2006-2007) s. 18 og Innst.O. nr 50 (2006-2007) s. 9

<sup>221</sup> LG-2008-135938

Megleren tok kontakt med en annen megler Stuhr og forhørte seg. Megler Stuhr informerte en potensielle kjøper Joa som fremsatte et bud gjennom Grimstad. Budet ble formidlet videre til selger. Retten påpekte at:

"... det var i egenskap av å være megler Grimstad hadde kontakt med Kofoed. Han formidlet budet til Kofoed, som ikke aksepterte, men som heller ikke kom med bemerkninger til at Grimstad rent faktisk opptrådte som megler. Kofoed bad Grimstad formidle at budet ikke ble akseptert. Han mottok så nytt bud gjennom Grimstad og lot Grimstad formidle aksept."

Det var utvilsomt ut fra "sammenhengen" at Grimstad hadde et megleroppdrag for Kofoed, på tross av at det ikke var kommet til uttrykk skriftlig. Retten uttalte at:

"Det tilføyes at Grimstad for lagmannsretten forklarte at Kofoed etter å ha akseptert budet spurte Grimstad hva han skulle ha for jobben. Det underbygger at også Grimstad og Kofoed så det slik at de hadde en avtale om megleroppdrag selv om enkeltheter rundt oppdraget ikke var avtalt. Manglende skriftlighet rundt megleroppdraget kan ha betydning for meglers krav på honorar fra Kofoed, men ikke på identifikasjonen mellom de to i forbindelse med salget, herunder hvilke opplysninger de gir, eller ikke gir om eiendommen."

## 6 Kilder

### 6.1 Litteratur

#### 6.1.1 Bøker

Rosèn (2008) Rosèn, Karl og Torsteinsen, Dag Henden *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. 2. utg. Oslo, 2008.

Lødrup (2005) Lødrup, Petter, *Lærebok i erstatningsrett*. 5 utg. Oslo, 2005.

#### 6.1.2 Hefte/del av en serie

Stamsø (2011) Stamsø, Mary Ann. *Kjøp og salg av bolig Eiendomsmegleres rolle*. Oslo, Statens institutt for forbrukerforskning - SIFO, 2011. (Fagrapport nr. 1 – 2011)

### 6.2 Lover

2007 Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) av 29. juni 2007 nr 73.

1989 Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven) av 16. juni 1989 nr 53.

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

1969 Lov om skadeerstatning (skadeerstatningsloven) av 13. juni 1969 nr 26.

2008 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr 71.

1999 Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) av 26. mars 1999 nr 14.

1974 Lov om odelsretten og åsetesretten (odelsloven) av 28. juni 1974 nr 58.

2003 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) av 28. november 2003 nr 98.

1915 Lov om domstolene (domstolloven) av 13. august 1915 nr 5.

### 6.3 Forskrift

2007 Forskrift om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften) av 23. november 2007 nr 1318.

2010 Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) av 26. mars 2010 nr 488.

## **6.4 Forarbeider**

Ot.prp. nr 16 (2006-2007)	Om lov om eiendomsmegling.
Ot.prp. nr 59 (1988-1989)	Om lov om eiendomsmegling.
Ot.prp. nr 66 (1990-1991)	Om lov om avhending av fast eiendom.
Ot.prp. nr 45 (2007-2008)	Om lov om planlegging og byggesaksbehandling.
Innst.O. nr 50 (2006-2007)	Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling.
Innst.O. nr 92 (1988-1989)	Innstilling fra finanskomiteen om lov om eiendomsmegling
NOU 2006:1	Eiendomsmegling.
NOU 1987:14	Eiendomsmegling.

## **6.5 Rettspraksis**

### **6.5.1 Høyesterettsavgjørelser**

Rt. 2011 137  
Rt. 2003 612  
Rt. 1999 408  
Rt. 1995 1350

### **6.5.2 Underrettsavgjørelser**

RG 2009 1134 Borgarting  
RG 1999 273 Oslo Byrett

LG-2011-048963  
LE-2011-027327  
LG-2010-165607  
LA-2010-081021  
LA-2009-177115  
LB-2009-121592  
LG-2008-135938

LB-2006-129842

LG-2003-2375

## **6.6 Avgjørelser fra reklamasjonsnemda for eiendomsmeglingstjenester**

Klage nr. 136/12 av 14. januar 2013

Klage nr. 159/11 av 24. februar 2012

Klage nr. 24/11 av 25. mai 2011

## **6.7 Nettdokument**

[www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no)

[www.rettsdata.no](http://www.rettsdata.no)

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

<http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Hvordan-tinglyse/Grunnboken/>

<http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Hvordan-tinglyse/Hva-er-tinglyst/Grunnboksutskrift/>

[www.forbrukerombudet.no](http://www.forbrukerombudet.no)

<http://www.forbrukerombudet.no/2012/06/11042334.0> "Nye regler for arealmåling av bolig og fritidsbolig" publisert 22. juni 2012