

# Miljøhensynets betydning for tolkningen av bustadoppføringslova §§ 7 og 26

Kandidatnummer: 193

Antall ord: 13 282



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

1. Juni 2018

# Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse.....	2
1 Innledning.....	4
1.1 Tema og problemstilling.....	4
1.2 Avgrensninger.....	5
1.3 Oppgavens struktur .....	5
1.4 Metode og rettskildebilde.....	6
1.5 Miljøhensynet som alminnelig rettslig verdi.....	7
1.6 Støvletheldommen, Rt. 2006 s. 179.....	8
2 Veiledningsplikten etter bustadoppføringslova § 7.....	12
2.1 Hvilke plikter og ansvar er entreprenøren pålagt etter bustadoppføringslova § 7?.....	12
2.2 Gjelder veiledningsplikten forut for avtaleinngåelsen?.....	14
2.3 Veiledningsplikt om miljøspørsmål etter bustadoppføringslova § 7.....	17
2.4 En rettspolitisk vurdering av om bustadoppføringslova § 7 utgjør en god regel.....	21
3 Vilkåret ”opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen”, jf. bustadoppføringslova § 26.....	23
3.1 Rekkevidden av opplysningsplikten etter bustadoppføringslova § 26, omfatter opplysningsplikten også informasjon om miljøforhold?.....	23
3.2 Miljøforhold det er knyttet faglig uenighet til.....	25
4 ”Hva forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få” av opplysninger etter bustadoppføringslova. §26?.....	28
4.1 Kan forbrukeren regne med å få informasjon om miljøegenskaper ved materialet, arbeidet og eiendommen?.....	28
4.2 Kan det statueres en undersøkelsesplikt for byggherren etter bustadoppføringslova?.....	29
5. Vilkåret ”kjente eller måtte kjenne til” etter bustadoppføringslova § 26.....	32
5.1 Vilkåret ”kjente (...) til” .....	32
5.2 Hvilken aktsomhetsnorm gir ”måtte kjenne til” anvisning på?.....	32
5.3 Gir Rt. 2002 s. 696 og Rt. 2002 s. 1110 uttrykk for gjeldende rett?.....	34
5.4 Hensynet til konsekvens i rettssystemet.....	36

5.5	Grl. § 112 som tolkningsbidrag til forståelsen av vilkåret ”måtte kjenne til” etter bustadoppføringslova § 26.....	38
6.	Vilkåret ”verka inn på avtalen” .....	41
6.1	Nærmere presisering av vilkåret.....	41
6.2	Skal vilkåret ”verka inn på avtalen” tolkes objektivt eller subjektivt?.....	41
6.3	Gir Rt.2003 s. 612 uttrykk for en terskel for hva som skal til for at de manglende opplysningene har ”verka inn”?.....	43
6.4	Kan manglende opplysninger om miljøforhold ”verka inn” på avtalen?.....	44
7.	Avsluttende refleksjoner.....	46
8.	Litteraturliste.....	48
8.1	Norske lover.....	48
8.2	Norsk rettspraksis.....	48
8.3	Norske forarbeider.....	50
8.4	Norsk litteratur.....	50
8.5	Artikler.....	51
8.6	Internettider.....	52

# 1. Innledning

## 1.1 Tema og problemstilling

I denne avhandlingen vil det gis en analyse av hvordan miljøhensynet kan få betydning for tolkningen av innholdet i veilednings- og opplysningsplikten etter bustadoppføringslova. §§ 7 og 26.<sup>1</sup>

Når det tales om miljøhensyn siktes det i denne sammenheng til ivaretagelsen av naturressurser, som er nødvendig for å sikre dagens og fremtidiges borgere sitt liv, og opprettholdelse av forsvarlig helse.<sup>2</sup> Miljøressursene må forvaltes i et langsiktig perspektiv, slik at fremtidige generasjoner får dekket sine behov.<sup>3</sup> Når miljøhensyn benyttes i rettsanvendelsesprosessen for å finne svar på rettslige problemstillinger, innebærer det at de miljømessige konsekvensene blir tillagt vekt i vurderingene av løsningen på rettsspørsmålene.<sup>4</sup>

Problemstillingen er aktuell. I 2016 ble det gitt 36 203 igangsettelsestillatelser til oppbygning av boliger.<sup>5</sup> Miljøhensynet har vært mest fremtredende i forvaltningsrettslige tvister og straffesaker, hvor det er tale om å gjøre direkte inngrep i naturressursene. I så henseende utgjør bustadoppføringslova en nyskaping ved at miljøhensynet er direkte artikulert som en sentral verdi.<sup>6</sup> Flertallet av konfliktene ved avhending av fast eiendom retter seg mot salg av eldre boliger som reguleres etter avhendingslova.<sup>7</sup> Likevel må det ikke underkommuniseres at forbrukergruppen de siste tyve årene har blitt mer miljøbevisste. Arbeid med oppføring av ny

---

<sup>1</sup> Lov 1.august 1998 nr. 14 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova eller buofl.)

<sup>2</sup> Hans Chr. Bugge, *Lærebok i Miljøforvaltningsrett*, 3. Utgave, Oslo s. 21

<sup>3</sup> Inge Lorange Backer, *Innføring i naturressurs- og miljørett*, 4. Utgave, Oslo 2002 s. 52 og s. 55

<sup>4</sup> Erik Monsen, ”Om Miljøhensyn på formuerettens område – særlig bruken av miljøhensynet i Støvlettheldommen i Rt-2006-179”, *Jussens Venner*, 2007 s. 613- 630 (s. 614)

<sup>5</sup> <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/byggeareal/aar>

<sup>6</sup> Inge Lorange Backer, ”Domstolene og miljøet”, *Tidsskrift for Lov og Rett*, 1993 s. 451-468 (s. 463)

<sup>7</sup> Lov 1.januar 1993 om avhending av fast eiendom (avhendingslova eller avhl.)

bolig vil medføre ulike former for miljømessige konsekvenser. Det kan blant annet nevnes at byggarbeid skaper ulike former for støy, store mengder avfall, bruk av energi og at det benyttes materiale som er tilvirket av knappe naturressurser.<sup>8</sup> Av den grunn kan det ikke utelukkes at den miljøbevisste forbruker vil anlegge sak for domstolene med påstand om at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad har informert om miljøkonsekvensene ved for eksempel arbeidet eller valg av materiale, jf. buofl. §§ 7 og 26. Det foreligger foreløpig ikke teori eller rettspraksis, som sier noe om hvordan miljøhensynet kan få betydning ved tolkning av §§ 7 og 26. Derfor vil det være interessant å undersøke i det følgende.

## 1.2 Avgrensninger

Brudd på opplysningsplikten etter buofl. § 26 medfører at det foreligger en ”mangel”. Rettsvirkningen er at forbrukeren kan gjøre gjeldende misligholdskrav mot entreprenøren. Hvilke misligholdsbeføyelser som kan være aktuelle fremgår av § 29 bokstav a)-c). Disse er ”halde attende vederlag etter § 31”, ”krevje mangelen retta etter § 32”, ”krevje prisavslag etter § 33” eller ”heve etter § 34”. Rammen for masteravhandlingen gjør imidlertid en avgrensning påkrevd. Misligholdsbeføyelsene vil derfor ikke bli gjort rede for i det følgende.

Videre vil oppgaven avgrenses mot næringsentreprise. Bustadoppføringslova regulerer forholdet mellom ”entreprenør og ein forbrukar”, jf. § 1. Dette i motsetning til næringsentreprise som regulerer forholdet mellom to eller flere næringsdrivende. Andre hensyn vil derfor gjøre seg gjeldende, hvilket gjør at tolkningsbidrag derfra vil ha liten rettskildemessig vekt ved tolkningen av bustadoppføringslova.

## 1.3 Oppgavens struktur

I kapittel 2 vil det bli gitt en analyse av § 7. Det vil i den sammenheng bli sett på hvilke plikter og oppgaver entreprenøren er pålagt etter bestemmelsen, på hvilket tidspunkt veiledningsplikt inntreer og om det kan etableres en veiledningsplikt om miljøspørsmål. Det vil også bli rettet noen rettspolitiske kommentarer avslutningsvis. I kapittel 3 vil det bli tatt stilling til hvordan miljøhensynet kan ha betydning for tolkningen av rekkevidden av vilkåret

---

<sup>8</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 35

”opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen”. I kapittel 4 vil det redegjøres for hvilke opplysninger om miljøet byggherren kan ”rekne med å få” om miljøforholdet. I forlengelsen av det vil det bli tatt stilling til om det kan etableres en ulovfestet undersøkelsesplikt for byggherren. Kapittel 5 vil i hovedsak bestå av en analyse av hvordan vilkåret ”måtte kjenne til” skal forstås, hvor det også vil bli gitt noen rettspolitiske kommentarer til hva som angivelig er gjeldende rett. En redegjørelse for det nærmere innholdet av vilkåret ”verka inn” vil bli gjort i kapittel 6. I siste kapittel vil det bli gitt noen avsluttende refleksjoner på bakgrunn av de funn som er gjort i oppgaven.

## 1.4 Metode og rettskildebilde

I den videre drøftelsen er det flere perspektiver som vil benyttes. Både av skildrende, vurderende og rettspolitisk karakter. Ved klargjøring av gjeldende rett vil det tas utgangspunkt i den tradisjonelle rettskildelæren.<sup>9</sup> Utgangspunktet er tolkning av § 7, jf. § 26 ut fra en alminnelig forståelse av ordlyden. I den grad ordlyden gir begrenset tolkningsbidrag vil det være relevant å se hen til forarbeidene til bustadoppføringslova.<sup>10</sup>

Utfordrende metodisk er at det i dag ikke foreligger rettspraksis som berører problemstillingene (se pkt.1.1). Rt. 2006 s. 179 (Støvletheldommen) er det eneste eksemplet hvor Høyesterett trekker inn miljøhensynet, som et viktig argument i rettsanvendelsen. Derfor vil det bli gitt en redegjørelse av dommen innledningsvis. Formålet er at den skal danne et bakteppe for videre analyse (se videre i punkt 1.7).

Videre vil det i tillegg være relevant å se hen til øvrig kontraktslovgivning. Av kjøpslovgivning er det særlig forbrukerkjøpsloven<sup>11</sup>, håndverkertjenesteloven<sup>12</sup> og avhendingslova som er sentrale. Tolkningsbidrag som kan utledes av rettskildene i tilknytning til lovbestemmelsene vil være relevant. Begrunnelsen kan søkes i at det er et overordnet ønske å oppnå koherens mellom kontraktsbestemmelsene. Med det menes at en skal sikre best mulig balansering mellom de rettslige verdiene som gjør seg gjeldende innenfor et rettsområde. I

---

<sup>9</sup> Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt, 2. utgåve*, Bergen 2004. Se særlig kap. 1

<sup>10</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997)

<sup>11</sup> Lov 1. august 2002 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven eller fkjl.)

<sup>12</sup> Lov 1. Januar 1990 om håndverkertjenester for forbrukere (håndverkertjenesteloven eller hvtjl.)

kontraktsretten er det særlig hensynet til partenes interesser, risikofordeling, lojalitet og forutberegnelighet som gjør seg gjeldende.<sup>13</sup>

Juridisk teori vil være relevant ved fastleggelsen av gjeldende rett når de øvrige autoritative rettskildene, herunder lov, forarbeider og rettspraksis ikke gir bidrag til tolkningen.

## 1.5 Miljøhensynet som alminnelig rettslig verdi

Miljøhensynet er direkte artikulert i § 7 ved at entreprenøren skal ta ”omsynet til miljøet med tilbørleg omsut”. At hensynet er positivert i loven medfører at hensynet automatisk kan tillegges vekt i rettsanvendelsen. Hensynet nyter derimot ikke samme autorative vekt etter § 26. Ettersom miljøhensynet vil gjennomsyre hele oppgaven gir det grunnlag for å spørre hvorvidt miljøhensynet utgjør en generell verdi i rettssystemet. Grl. § 112 utgjør i så henseende et naturlig utgangspunkt. Av bestemmelsen følger det at ”Enhver har rett til et miljø som sikrer helsen, og til en natur der produksjonsevne og mangfold bevares. Naturens ressurser skal disponeres ut fra en langsiktig og allsidig betraktning som ivaretar denne rett også for etterslekten.” Videre følger det av tredje ledd at ”Statens myndigheter skal iverksette tiltak som gjennomfører disse grunnsetninger.” Hvorvidt henvisningen til Grl. § 112 kan tolkes i retning av at miljøhensynet utgjør en generell verdi beror på en tolkning av bestemmelsen.

Ordlyden av ”statens myndigheter” i Grl. § 112 (3) sett i lys av ”enhver har rett til et miljø som sikrer helsen (...)” tilsier isolert sett at det er opp til statlige myndigheter å påse at miljøet forvaltes på en slik måte at det legges til rette for kommende generasjoner. Det taler for at hensynet vil få begrenset betydning ved tolkningen av privatrettslige regler.

Ser en derimot til forarbeidene til Grl. § 112 fremgår det at miljøhensyn også skal bidra som et tolkningsmoment i rettsanvendelsen når det nærmere innholdet i en rettsregel vedtatt av Stortinget skal fastsettes.<sup>14</sup> Det innebærer at hensynet ikke utelukkende vil få betydning ved strafferettslige- og offentligrettslige spørsmål som direkte berører miljøhensynet, men også

---

<sup>13</sup> Les mer om hensynet til koherens i rettssystemet i artikkelen til Knut Martin Tande, ”Individuelle valg og vurderinger”, *Jussens venner*, 2011 s. 1-36 (s. 13)

<sup>14</sup> Inns. S. nr. 163 (1991-92) s. 6

etter privatrettslige regler.<sup>15</sup> Ordlyden sammenholdt med forarbeider gir dermed grunnlag for å slutte at miljøhensynet utgjør en generell verdi også på kontraktsrettens område. Det resulterer i at hensynet også vil få betydning ved tolkningen av § 26.

## 1.6 Støvletheldommen, Rt. 2006 s. 179

Rt. 2006 s. 179 er hittil det første, og eneste eksemplet hvor Høyesterett på kontraktsrettens område har lagt betydelig vekt på hensynet til miljøet ved løsningen av et privatrettslig spørsmål. Saken gjaldt fkjl. § 29, jf. fkjl. § 16, og faller derfor utenfor virkeområdet til bustadoppføringslova, ettersom forbrukerkjøpsloven gjelder ”salg av ting”, jf. fkjl. § 1 (2). Analysen kan likevel bidra til å kaste lys over hvordan miljøhensynet kan benyttes mer generelt i kontraktsretten.

Spørsmålet i saken var om kjøperen kunne kreve omlevering etter fkjl. § 29 siden hælen på en støvlett hadde falt av etter kun seks uker. Utgangspunktet etter fkjl. § 29 (1) er at forbrukeren da kan velge mellom om tingen skal repareres eller om det skal utstedes en ny vare. Unntaket følger av fkjl. § 29 (1) i de tilfellene det vil volde selger en ”urimelig kostnad(er)”. Ettersom hælen hadde falt av på støvletten etter kun seks uker var det uomstridt at det var tale om en mangel.

Saksøkte, selgeren av støvletten, påstod at det ville medføre en ”urimelig kostnad” å kreve støvletten omlevert. Ny støvlett ville koste kr. 450. Reparering kr. 65. Førstvoterende uttalte i den forbindelse at hvorvidt omlevering vil medføre ”urimelig kostnad(er)” etter fkjl. § 29 (1) beror på en vurdering av de artikulerte momentene i fkjl. § 29 (2). Momentene som fremgår av bestemmelsens annet ledd er ”verdien av en mangelfri ting, mangelens betydning og om andre beføyelser kan gjennomføres uten vesentlig ulempe for forbrukeren”. Førstvoterende knyttet urimelighetsvurderingen særlig mot at vurderingsmomentet ”verdien av en mangelfri ting” ga anvisning på en forholdsmessighetsvurdering under henvisning til EUs forbrukerkjøpsdirektiv (1994/44/EF).<sup>16</sup> Samtidig ble det vist til av førstvoterende at vilkåret

---

<sup>15</sup> Erik Monsen, ”Om Miljøhensyn på formuerettens område – særlig bruken av miljøhensynet i Støvletheldommen i Rt-2006-179”, s. 617

<sup>16</sup> I teorien har det blitt rettet kritikk mot førstvoterende sin slutning fra ordlyden ”urimelig kostnader” etter fkjl. § 29. Ronny Gjendemsjø viser blant annet til at klar ordlyd må tillegges



”særlig” etter sin ordlyd ga anvisning på at hvilke momenter som kan ha betydning i urimelighetsvurderingen ikke er ment å være uttømmende. Årsaken til at vilkåret ”særlig” ble inntatt i bestemmelsen skyldtes at Justiskomiteen fryktet at forbrukerkjøpsloven kunne bli praktisert lite miljøvennlig. Blant annet at det kunne resultere i unødvendig skroting av varer.<sup>17</sup>

Førstvoterende uttalte videre at ”sakens spørsmål må, slik jeg ser det, vurderes i et noe bredere perspektiv. En utstrakt plikt til omlevering vil innebære at det med loven i hånd etableres en ”bruk og kast” – ordning som det generelt kan være grunn til å ta avstand fra. Selv om belastningen for miljøet nok vil variere, alt avhengig av de egenskaper produktet har, kan det ut fra en bredere samfunnsøkonomisk betraktning være grunn til å reagere mot at forbrukerkjøpsloven anvendes slik at den fører til en slik manglende bruk av tilgjengelige ressurser”.<sup>18</sup>

Resonnementet bærer preg av at førstvoterende legger betydelig vekt på hensynet til miljøet på bekostning av den forbrukerbeskyttelse som er gitt etter § 29. Interesseavveiningen bak vurderingen av fkjl. § 29 representerer således et brudd med hvordan hensynene på kontraktsrettens område tradisjonelt har blitt vektet. Herunder særlig hensynet til forutberegnelighet.<sup>19</sup>

Likevel er det grunn til å hevde at resultatet som ble lagt til grunn i Rt. 2006 s. 179 også ivaretar dette hensynet. Formålet med forbrukerkjøpsloven er i hovedsak å ivareta forbrukerens interesser. Selv om forbrukeren ikke fikk medhold i sitt omleveringskrav etter fkjl. § 29 ble hans interesser likevel ivaretatt. Et rettingskrav ville ikke forringe støvletten verken ”funksjonelt eller estetisk”.<sup>20</sup> Sett i et forutberegnelighetsperspektiv kan det således innvendes at førstvoterende også ivaretok dette hensynet.<sup>21</sup>

---

tyngre vekt enn hensynet til miljøet. Se Ronny Gjendemsjø ”Noen kommentarer til Støvlethælddommen, Rt. 2006 s. 179”, *Jussens Venner*, 2007 s. 93-107.

<sup>17</sup> Avsnitt 32 og 33

<sup>18</sup> Avsnitt 38

<sup>19</sup> Erik Monsen, ”Om Miljøhensyn på formuerettens område – særlig bruken av miljøhensynet i Støvlethælddommen i Rt-2006-179”, s.629

<sup>20</sup> Avsnitt 25

<sup>21</sup> Erik Monsen, ”Om Miljøhensyn på formuerettens område – særlig bruken av miljøhensynet i Støvlethælddommen i Rt-2006-179”, s. 629

Andrevoterende som mindretallet sluttet seg til kom imidlertid til et annet resultat. De mente at forbrukeren hadde rett til å kreve omlevering. Mindretallet fremholdt særlig at vilkåret ”urimelige kostnader” ga anvisning på en høy terskel. Vurderingsmomentet ”verdien av valgfri ting”, som fremgår i annet ledd, talte videre i retning av at forbrukeren skulle få medhold i sitt omleveringskrav. Deres slutninger fra lovteksten er mer i samsvar med den tradisjonelle rettskildelæren. Ettersom de la betydelig vekt på lovteksten, og hvilke slutninger en kunne utlede fra den naturlige forståelsen av ordlyden, kan det innvendes at de i større grad ivaretok hensynet til forutberegnelighet.<sup>22</sup>

Henvisningen til å unngå ”bruk og kast”- ordning og målet om å benytte seg av tilgjengelige ressurser, som fremhevet i Støvletheldommen, har videre en klar parallell til formålet om bærekraftig forbruk, som også er artikulert i GrL. § 112 (1). Formålet kan ikke avgrenses til forbrukerkjøpsloven, men må utgjøre et argument av generell verdi, som kan benyttes i kontraktsretten, uavhengig av om en befinner seg i eller utenfor forbrukerkjøpsloven.<sup>23</sup>

Likevel må det tas høyde for at adgangen til gjenbruk vil kunne stille seg forskjellig ut fra produktets art og karakter. Selv om ikke førstvoterende tok direkte reservasjon for dette i resonnetet, er det klart at verdien av ”bruk og kast” – argumentet vil kunne stille seg forskjellig ut fra faktum, og mangels betydning. For eksempel vil argumentet ha svært begrenset verdi i tilfeller hvor varen er ødelagt. I de tilfellene vil det kanskje ikke være et annet alternativ enn å skrote varen.<sup>24</sup> Det vil for eksempel kunne være tilfellet ved masseproduserte varer.

Videre kan det trekkes paralleller til bustadoppføringslova. ”Bruk og kast” – hensynet vil også få betydning etter denne loven. Forarbeidene gir støtte for dette. Der forutsettes det at byggherren i utgangspunktet er henvist til å gjøre gjeldende et rettingskrav etter § 32, dersom det foreligger en mangel ved avtaleobjektet.<sup>25</sup> Selv om det ikke kommer direkte til uttrykk i forarbeidene kan det anses som et utslag av et mer overordnet formål om å unngå ”bruk og kast”- mentalitet i samfunnet slik det er også forutsatt i Rt.2006 s 179. Ettersom oppgaven

---

<sup>22</sup> Erik Monsen, ”Om Miljøhensyn på formuerettens område – særlig bruken av miljøhensynet i Støvletheldommen i Rt-2006-179”, s. 624

<sup>23</sup> Erik Monsen, ”Om Miljøhensyn på formuerettens område – særlig bruken av miljøhensynet i Støvletheldommen i Rt-2006-179”, s. 626

<sup>24</sup> Ronny Gjendemsjø ”Noen kommentarer til Støvletheldommen, Rt. 2006 s. 179”, s.105

<sup>25</sup> NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov s. 79

avgrenser mot hvilke misligholdsbeføyelser byggherren kan gjøre gjeldende (se pkt. 1.2) vil dette ikke bli kommentert nærmere i avhandlingen.

## 2. Veiledningsplikten etter bustadoppføringslova § 7

### 2.1 Hvilke plikter og ansvar er entreprenøren pålagt etter § 7?

I det følgende skal det tas stilling til hvilke plikter entreprenøren er pålagt etter § 7. Forholdet mellom vilkårene ”fagleg godt vis” og ”omsynet til miljøet med tilbørleg omsut” skal videre kommenteres. Deretter hvorvidt § 7 avgrenses ut fra hva som får direkte betydning for forbrukeren. Det vil danne utgangspunktet for å kunne vurdere den tidsmessige rekkevidden av veiledningsplikten (se pkt.2.2) og om det kan statueres en veiledningsplikt om miljøspørsmål (se pkt.2.3).

Veiledningsplikten kommer til uttrykk i § 7. Her heter det at ”entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og ellers vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren”.

En naturlig forståelse av ordlyden ”skal” taler for at § 7 angir en plikt for entreprenøren til ivareta ”forbrukarens interesser og omsynet til miljøet”. Den legislative begrunnelsen for vedtakelsen av veiledningsplikten gir støtte for en slik tolkning. Paragraf 7 er et utslag av at partene etter bustadoppføringslova står i et særlig lojalitetsforhold til hverandre.

Utgangspunktet etter norsk kontraktsrett er at partene bærer risikoen for egne forutsetninger. Etter bustadoppføringslova stiller imidlertid partene ulikt når det gjelder forhandlingsstyrke. Entreprenøren har, sammenlignet med byggherren, bedre kjennskap til avtaleobjektet hvilket korresponderer med at hans forutsetninger for å kunne ivareta sine interesser ved kontraktsinngåelsen er bedre.<sup>26</sup> Av den grunn er det derfor naturlig å legge til grunn at hovedformålene bak § 7 er å ivareta forbrukerens interesser. Ordlyden sammenholdt med formålet bak § 7, taler derfor for at ”skal” må forstås som en plikt.

---

<sup>26</sup> Hilde Hauge, ”Avtaleloven § 36 som bidrag til forbrukervernet – belyst ved Røeggen – dommen”, *Tidsskrift for Jussens Venner*, 2015 s. 185-226 (s. 201)

I tillegg til at entreprenøren skal ivareta forbrukerens interesser, følger det også av § 7 at han skal ”utføre arbeidet på fagleg godt vis” og ta ”omsynet til miljøet med tilbørleg omsut”. Vilåret ”fagleg godt vis” referer etter sin ordlyd til gjeldende forskrifter standarder og bransjepraksis. En slik tolkning av ordlyden støttes også av lovens forarbeider.<sup>27</sup> At han skal holde seg oppdatert om gjeldende bransjepraksis, tilsier at han samtidig skal holde seg oppdatert om hva som er rådende bransjepraksis for god miljøkvalitet. Juridiske teoretikere, herunder Kai Krüger gir støtte for dette. Han viser blant annet til at et produkt som ”etter dagens standard ikke er konformt med vanlige normer for miljøkvalitet i bransjen”, må anses som mangelfull. Etter § 25 medfører det dermed at byggherren kan påberope seg at det foreligger en mangel på grunn av at resultatet i de tilfellene ikke vil være i samsvar med ”føresegnene i §§ 7 (...)”.<sup>28</sup>

Siden vilåret ”fagleg godt” fordrer at gjeldende miljøkrav som fastsatt i gjeldende offentligrettslig lov og bransjepraksis etterleves, kan artikuleringen av at hensyn til ”miljøet med tilbørleg omsut” skal ivaretas virke noe overflødig. En forutsetning for at vilåret ”omsynet til miljøet” skal få selvstendig betydning gjør det imidlertid naturlig å tolke ordlyden i retning av at entreprenøren også skal ivareta miljøet utover de plikter som allerede følger av lov og forskrift.

Synliggjøring av miljøhensynet i § 7 må videre ses som et resultat av Brundtland-kommisjonen sin rapport om bærekraftig utvikling. Etter rapporten er det lagt til grunn som et overordnet mål at miljøhensynet skal integreres i alle beslutningsprosesser.<sup>29</sup> Imidlertid er det på det rene at hovedbegrunnelsen for vedtakelsen av veiledningsplikten er å legge til rette for å ivareta forbrukerens interesser. Det kan derfor stilles spørsmål ved om plikten til å ta hensyn til miljøet kun gjelder i den grad det vil være av betydning for forbrukeren.

Hvis en legger til grunn at ordlyden i § 7 ”forbrukarens interesser” og ”omsynet til miljøet” må ses i sammenheng kan en slik tolkning fremstå plausibel. Det vil resultere i at entreprenøren kun er forpliktet til å ivareta miljøet i den grad det vil få betydning for forbrukerne selv.

---

<sup>27</sup> NOU 1992: 9 Forbrukarentreprise lov s. 33

<sup>28</sup> Kai Krüger, *Norsk kjøpsrett*, 4. Utgave, Bergen 1999 s. 210

<sup>29</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 35

Forarbeidene gir imidlertid støtte for et annet tolkningsalternativ. Der fremgår det at plikten til å ivareta miljøet rekker lenger enn det som får direkte virkning for forbrukeren. Også uavhengig av om han ved avtaleinngåelsen har gjort gjeldende at han ønsker å vektlegge miljøhensynet.<sup>30</sup> Miljøhensynets betydning vil derfor ikke begrenses ut fra hvilke miljøkrav forbrukeren gjør gjeldende. Det kan videre innvendes at et slikt tolkningsresultat best vil være i overensstemmelse med Brundtland-kommisjonen sin rapport om at miljøhensynet skal integreres i alle beslutningsprosesser.<sup>31</sup>

Likevel er det grunnlag for å hevde at ordlyden ”tilbørleg omsut” utgjør en begrensning i hvilken grad entreprenøren skal ivareta miljøet. Ordlyden tilsier at entreprenøren i rimelig utstrekning skal etterstrebe å velge miljøvennlige alternativer. En kan derfor ikke innfortolke en plikt for entreprenøren, til i alle tilfeller, å velge det mest miljøvennlige alternativet ved de valg og vurderinger som foretas ved realisering av boligen.

Forarbeidene til § 7 gir støtte for en slik tolkning. Der fremheves det at entreprenørens plikt til å ivareta miljøet vil variere ut fra arten og størrelsen på oppdraget.<sup>32</sup> Det er ved de større prosjekteringen de miljønegative konsekvensene er størst. Samtidig vil det kunne bli svært kostnadskrevenende for entreprenøren, dersom han til enhver tid må etterstrebe å velge de mest miljøvennlige alternativene. Rekkevidden av veiledningsplikten vil imidlertid bero på hvilket tidspunkt den inntreffer. Det leder over til neste spørsmål.

## **2.3 Gjelder veiledningsplikten forut for avtaleinngåelsen?**

Ordlyden etter § 7 er noe uklar på hvilket tidspunkt veiledningsplikten inntreffer. Vilkåret ”entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis” gir likevel en viss veiledning. For at entreprenøren skal kunne utføre arbeidet på faglig godt vis, fordrer det at partene har inngått avtale om at han skal stå for arbeidet med realiseringen av boligen. Forarbeidene gir støtte for dette. Her heter det at dersom manglende opplysninger gitt etter avtaleinngåelsen skal kunne

---

<sup>30</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 38

<sup>31</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 35

<sup>32</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 39

aktualisere misligholdsbeføyelser må det vurderes etter veiledningsplikten i § 7. Det taler dermed i retning av at veiledningsplikten først inntreer når bindende avtale er på det rene.<sup>33</sup>

Imidlertid følger det gjennomgående av rettspraksis at lojalitetsplikten ikke er begrenset til tiden etter avtaleinngåelsen, men også gjelder før bindende kontrakt foreligger. Rt. 2010 s.1478 er illustrerende i så henseende. Spørsmålet i saken var om det var inngått avtale om oppføring av garasjeanlegg. I den forbindelse uttalte Høyesterett at ” Det er i rettspraksis og teori lagt til grunn at den lojalitetsplikten som gjelder mellom partene i et kontraktsforhold, også kan komme inn før endelig avtale er inngått, jf. Rt-1992-1110, Rt-1995-543, Rt-1998-761 ; Lasse Simonsen, Prekontraktuell ansvar 1997 side 7, Viggo Hagstrøm; Obligasjonsrett 2003 side 85-86 og Geir Woxholth, Avtalerett, 7. utgave 2009 side 199 flg.”<sup>34</sup> Den rettskildemessige vekten som ligger i avgjørelsen, samt støtten i juridisk teori gir således grunnlag for å hevde at lojalitetsplikten også gjelder tiden forut for avtaleinngåelsen. Ettersom bustadoppføringslova regulerer forholdet mellom ” entreprenør og ein forbrukar”, jf. § 1, kan det tilsi at lojalitetsplikten står i en særlig stilling (se om dette i pkt. 2.1). Det kan derfor innvendes at en forutsetning for å oppnå optimal forbrukerbeskyttelse, derfor er at veiledningsplikten etter § 7 også gjelder tiden forut for avtaleinngåelsen. Begrunnelsen kan søkes i at § 7 har vidtrekkende rekkevidde ved at entreprenøren skal ”samrå seg med eller rettleie forbrukeren”. Dette i motsetning til opplysningsplikten etter § 26 som er begrenset til å gjelde ” opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen”.<sup>35</sup>

Samtidig er det på det rene at muligheten til å foreta omfattende endringer av miljøvennlig materiale under byggeprosessen vil være mer begrenset. Oppføring av ny bolig fordrer inngående planlegging. Derfor vil det lett kunne føre til forsinkelser og komplikasjoner for entreprenøren, hvis forbrukeren gjør omfattende endringer underveis. Dette må videre sees i sammenheng med at det er på tidspunktet før avtaleinngåelsen forbrukeren har best forutsetninger for å kunne ta miljøvennlig valg av betydning for forbrukeren.

---

<sup>33</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 63

<sup>34</sup> Se avsnitt 30

<sup>35</sup> Se NOU 1992: 9 s. 32 Forbrukarentrepriselov hvor det legges til grunn at lojalitetsplikten gjør seg gjeldende i ethvert kontraktsforhold, men at plikten rekker lenger etter bustadoppføringslova hvor den næringsdrivende har særlig fagkunnskap om avtaleobjektet og dermed bedre forutsetninger for å ivareta medkontrahentens interesser

Rimelighetshensyn taler derfor i retning av at entreprenøren bør pålegges veiledningsplikt før avtaleinngåelsen.

Videre er det på det rene at hvis det etableres en veiledningsplikt om miljøspørsmål før avtaleinngåelsen, vil det kunne motivere forbrukeren til å velge mer miljøvennlige løsninger, hvilket på sikt kan påvirke forbrukermønsteret i en mer bærekraftig retning. Det vil være i tråd med formålet, slik det kommer til uttrykk i Grl. § 112 (1) om at ” Naturens ressurser skal disponeres ut fra en langsiktig og allsidig betraktning som ivaretar denne rett også for etterleken”.

Argumentet svekkes imidlertid av at de autoritative rettskildene, herunder lov og forarbeider taler mot en slik tolkning. I forarbeidene forutsettes det at veiledningsplikten først inntreer når bindende avtale foreligger. Hensynet til at entreprenøren skal kunne forutberegne sin rettsstilling, og respekt for lovgiverviljen tilsier derfor at det ikke kan etableres en veiledningsplikt før avtaleinngåelsen.

På den annen side kan det vises til at lojalitetsplikten i kontraktsforhold de siste årene har blitt skjerpet.<sup>36</sup> Særlig i avtaleforhold hvor det er ulikhet i partenes forhandlingsstyrke. Et illustrerende eksempel i så henseende er Rt. 2013 s. 388, som ble avgjort av Høyesterett i storkammer. Spørsmålet i saken var om en avtale om kjøp av såkalte strukturerte spareprodukter mellom DNB Bank ASA og en forbruker var ugyldig etter avtaloven § 36.<sup>37</sup> Høyesterett kom til et bekræftende svar. I vurderingen la Høyesterett særlig vekt på styrkeforholdet mellom partene var forskjellig, og at det talte for at ”banken [før avtaleinngåelsen hadde] et ansvar for å gi riktig, nøktern og realistisk informasjon”<sup>38</sup> Uttalelsen har riktignok ikke direkte overføringsverdi til spørsmålet om det kan statueres en veiledningsplikt før avtaleinngåelsen. Det rettslige grunnlaget var heller ikke bustadoppføringslova, men avtl. § 36 Likevel er dommen egnet til å kaste lys over rekkevidden av lojalitetsplikten, og gir holdepunkter for at forbrukervernet generelt de siste årene har blitt skjerpet. På bakgrunn av dommen kan det legges til grunn at det nå, i større

---

<sup>36</sup> Se Rt.1984 s. 28 som kan tjene til inntekt for at lojalitetsplikten de siste årene har blitt skjerpet.

<sup>37</sup> Lov 31.mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven eller avtl.)

<sup>38</sup> Se avsnitt 133



grad enn tidligere, forventes at den ressurssterke part ivaretar den ressursvake sine interesser i større utstrekning. Ettersom en veiledningsplikt før avtaleinngåelsen vil legge til rette for at forbrukerens interesser blir ivaretatt på best mulig måte, tilsier det at veiledningsplikten også bør gjelde før avtaleinngåelsen.

Basert på foreliggende rettskildemateriale veier hensynet bak veiledningsplikten og Grl. § 112 tungt og taler med styrke for at en bør innfortolke en slik plikt også før avtaleinngåelsen. Selv om forutberegnelighetshensynet i noe grad taler mot en slik tolkning, må en ikke miste av synet at miljøhensynet de siste årene har blitt styrket. En veiledningsplikt før avtaleinngåelse vil best kunne legge til rette for forbrukeren tar miljøvennlige valg. På sikt vil det dermed kunne bidra til å legge til rette for en bærekraftig utvikling i byggebransjen. Det legges derfor til grunn at veiledningsplikten også gjelder forut før avtaleinngåelsen.

En forutsetning for at veiledningsplikten om miljøspørsmål overhode skal ha betydning, forutsetter imidlertid at en etter § 7 kan legge til grunn at entreprenøren har veiledningsplikt om miljøspørsmål. Dette vil bli tatt stilling til i det følgende.

## **2.3 Veiledningsplikt om miljøspørsmål etter bustadoppføringslova § 7**

Hvis byggherren skal kunne ta miljøvennlige valg ved realisering av bolig fordrer det at han har kunnskap om miljøkonsekvensene ved de valgene han tar. Imidlertid vil forbrukeren ofte ha begrensede muligheter til å vite hvilke løsninger som er best for miljøet. Spørsmålet er derfor om § 7 gir grunnlag for å etablere en veiledningsplikt for entreprenøren om miljøspørsmål.<sup>39</sup>

Utgangspunktet bør være at dersom byggherren har gjort gjeldende at boligen skal tilfredsstillende spesifikke miljøkrav, for eksempel gjeldende krav for passivhus<sup>40</sup> følger det av

---

<sup>39</sup> Se pkt. 3.7.4.2 i Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) hvor problemstillingen adresseres

<sup>40</sup> Hovedkjennetegnet ved passivhus er at det er langt mer energieffektivt enn det som følger av gjeldende standarder og lover. I NS 3700 er det lagt til grunn retningslinjer som må være oppfylt for at huset kan oppfylle kriteriene for å bli ansett som passivhus. Se: <http://ungenergi.no/miljoteknologi/bygg/passivhus/>

avtaleforholdet at entreprenøren har veiledningsplikt om miljøspørsmål. Hvis entreprenøren ikke imøtekommer det partene har avtalt vil det resultere i at det foreligger en ”mangel” etter § 25, ettersom ”resultatet ikke er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller føresegnene i § 7 (...)”.

Utenfor det skisserte eksemplet kan situasjonen stille seg annerledes. Spørsmålet er dermed om entreprenøren har veiledningsplikt om miljøforhold i de tilfellene hvor forbrukeren ikke gjennom avtale har gjort gjeldende at boligen skal tilfredsstillere spesifikke miljøkrav.

Vilkåret ”vareta forbrukerens interesser” er taus i henhold til spørsmålet om entreprenøren har veiledningsplikt om miljøspørsmål etter § 7. Ser en hen til formålet bak bustadoppføringslova som er å ivareta forbrukerens interesser kan det tilsi at veiledningsplikten avgrenser mot miljøspørsmål. Målet om å ivareta miljøet og sikre kommende slekter slik det er forutsatt i GrL § 112 er først og fremst et hensyn av overordnet karakter, som primært ivaretar samfunnet som helhet, og ikke den enkelte forbruker.

I samme setning i § 7 fremgår det at entreprenøren ”og (skal ta) omsyn(et) til miljøet med tilbørleg omsut”. ”Og” tilsier ut fra sin naturlige forståelse at kravet om å ivareta hensynet til forbrukerens interesser og miljøet er to selvstendige plikter, hvor det ikke er noe korresponderende sammenheng mellom plikten til å ivareta miljøet og forbrukerens interesser.

Ser en derimot første setning i § 7 i lys av andre setning kan det aktualiseres et annet tolkningsalternativ. Her heter det at entreprenøren skal ”samrå seg med” eller ”retteleie” forbrukeren så langt ”tilhøva” gir grunn til det. Det må legges til grunn at andre setning peker tilbake til første setning. Ettersom det ikke er foretatt noe avgrensning mot miljøet kan en kontekstuell tolkning tilsi at veiledningsplikten omfatter både plikten til å ivareta miljøet og forbrukerens interesser.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Se også

<https://min.rettsdata.no/#/Dokument/gL19970613z2D43z2EzA77?directHit=1&dq=buofl.%20%C2%A7%207&noteid=gN19970613z2D43z2E33> hvor Kåre Lilleholt presiserer i (note 33) til buofl. § 7 at entreprenøren også har veiledningsplikt om miljøspørsmål

Imidlertid kan det vises til tungtveiende hensyn som taler mot en slik tolkning. I forarbeidene er det fremholdt av entreprenøren ikke nødvendigvis vil ha tilstrekkelig kunnskap og forutsetninger for å kunne veilede om miljøspørsmål. Det forskes mye på miljøet. Tilgangen til forskningsrapporter er derfor stor. Ofte er det også knyttet uenighet til hva som totalt sett er den beste løsningen for miljøet. Det kan dermed bli utfordrende å holde seg orientert i fagstoffet. Av hensyn til hvilke undersøkelser en med rimelighet kan pålegge entreprenøren tilsier det at han ikke kan ha veiledningsplikt om miljøspørsmål.<sup>42</sup>

Likevel må en ikke miste av synet at bustadoppføringslova regulerer avtaleforholdet mellom en næringsdrivende og en forbruker. Entreprenøren vil i de tilfellene representere den sterke part, og presumtivt kjenne forhold og egenskaper knyttet til avtaleobjektet bedre enn forbrukeren. Det innebærer at selv om han ikke nødvendigvis har de optimale forutsetningene for å skaffe seg informasjon om miljøforhold, vil han ha bedre muligheter for å vurdere konsekvensene for miljøet enn forbrukeren. Hensynet til at den ressurssterke part, herunder entreprenøren, skal ivareta forbrukerens interesser, tilsier derfor at han bør veilede om miljøspørsmål.<sup>43</sup>

Dette må i tillegg sees i sammenheng med at entreprenøren gjennom produktansvarsloven § 3<sup>44</sup> er pålagt å opptre aktsomt og treffe tiltak som i minst mulig grad medfører miljøforstyrrelser.<sup>45</sup> Derfor er han allerede pålagt å besitte en viss kunnskap om miljøegenskapene tilknyttet materialet han tar i bruk i boligbyggeprosessen, hvilket isolert sett kan tale i retning av at han bør veilede om miljøspørsmål.

Imidlertid kan det virke prosesskapende dersom entreprenøren blir pålagt en veiledningsplikt om miljøspørsmål. Begrunnelsen kan søkes i at det kan bli uklart hvor langt plikten til å informere om miljømessige forhold ved boligen rekker. Det kan for eksempel bli usikkert om veiledningsplikten kun gjelder materialet som benyttes i forbindelse med oppbyggingen, eller om den også retter seg mot arbeidsmetoder som entreprenøren benytter. Det kan medføre at forbrukeren, i større grad enn hva som er rimelig, gjør mangelskrav gjeldende mot

---

<sup>42</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 38

<sup>43</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 38

<sup>44</sup> Lov 1.august 1977 om kontroll med produkter og forbrukertjenester

<sup>45</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 38

entreprenøren.<sup>46</sup> Konsekvensen kan bli at antall tvister for domstolene øker noe som vil være samfunnsøkonomisk uheldig.<sup>47</sup>

Argumentet modifiseres imidlertid av at forbrukergruppen de siste årene har blitt mer miljøbevisste. Det korresponderer med en økt forventning til entreprenøren om å påse at miljøet blir ivaretatt. Dersom entreprenøren pålegges en veiledningsplikt om miljøspørsmål vil det da kunne bidra til at de på forhånd kan forutse miljøkonsekvensene ved de valgene som tas. For eksempel ved valg av materialet. Veiledningsplikten kan på den måten være et virkemiddel for å fremme hensynet til forutberegnelighet. At byggherren på forhånd kan forutse miljøkonsekvensene ved de valg han tar ved boligrealisering, kan dermed få den effekt at antall tvister for domstolene går ned.

I forarbeidene til bustadoppføringslova har imidlertid lovgiver uttrykkelig vurdert spørsmålet, og lagt til grunn at det ikke kan statueres en veiledningsplikt om miljøspørsmål.

Departementet fremholder i sin endelige vurdering av spørsmålet at ”bustadoppføringslova vil gjelde for oppdrag av ulikt omfang, frå mindre handverksoppdrag til oppdrag som gjeld fullstendig prosjektering og oppføring. Særleg for oppdrag av mindre omfang vil det verke urimeleg med sær s omfattande rettleiingsplikter. Etter dette gjer departementet ikkje framlegg om ei generell føresegn om plikt til rettleiing om miljømessige spørsmål.”<sup>48</sup> Av respekt for lovgiverviljen må en dermed stå tilbake for å legge til grunn en veiledningsplikt etter § 7.

Likevel er det på det rene at norske boliger står for totalt 40 % av det samlede klimautslippet.<sup>49</sup> Hvis man skal klare å redusere mengden klimautslipp, fordrer det at en legger til rette for at forbrukeren kan ta miljøvennlige valg. Det gir grunnlag for å stille spørsmål ved hvorvidt det er en god løsning at Departementet har lagt til grunn at § 7 ikke statuerer en veiledningsplikt om miljøspørsmål.

---

<sup>46</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 38

<sup>47</sup> Se også Henriette Nazarian, *Lojalitetsplikt i kontraktsforhold*, 2007 Oslo s. 171

<sup>48</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 38

<sup>49</sup> <http://ungenergi.no/miljoteknologi/bygg/energivennlig-bolig-fremtidens-hus/>

## 2.4 En rettspolitisk vurdering av om bustadoppføringslova § 7 utgjør en god regel

Gjeldende rett er i dag at entreprenøren ikke har veiledningsplikt om miljøspørsmål, jf. pkt. 2.3. Det medfører at i hvilken utstrekning miljøhensynet blir ivaretatt ved realisering av boligen, i stor grad beror på entreprenørens motivasjon til å gjøre dette. Resultatet kan bli at miljøet i helt begrenset utstrekning blir ivaretatt under byggeprosessen. Det er uheldig ettersom det vil kunne forringe formålet som forutsatt i Brundtlandrapporten om at miljøhensynet skal integreres i alle beslutningsprosesser.

I tillegg kan det innvendes at § 7 vil ha liten preventiv effekt ettersom forbrukeren ikke kan gjøre gjeldende overfor domstolene at entreprenøren har brutt veiledningsplikten etter § 7. Vissheten om at byggherren ikke vil ha denne muligheten, kan derfor medføre at entreprenøren heller ikke føler seg forpliktet til å ivareta miljøet ved realisering av boligen.

Imidlertid må en ikke underkommunisere at entreprenøren selv er forpliktet til å ta ”omsynet til miljøet” jf. pkt. 2.1. Han er dermed pålagt et selvstendig ansvar til å påse at miljøet blir ivaretatt under realiseringen av boligen. Imidlertid kan det rettes spørsmålstegn ved i hvilken utstrekning entreprenøren føler seg pliktet til overholde plikten. Det skyldes at det ikke er etablert noen offentlig tilsynsmyndighet, som har til oppgave å føre kontroll i forhold til om entreprenøren tilfredsstiller miljøkrav utover det som følger av lov og forskrift.

Samtidig synes hovedbegrunnelsen for hvorfor det ble lagt til grunn at en ikke kunne statuere en veiledningsplikt om miljøspørsmål betenkelig. Departementet fremholdt særlig at loven regulerer oppdrag av ulik karakter. Helt fra små til større prosjekteringer.<sup>50</sup> I de tilfellene hvor det er tale om oppdrag av mindre omfang kan det virke urimelig å pålegge entreprenøren en inngående veiledningsplikt. At bustadoppføringslova også regulerer mindre prosjekteringer skal legitimere at man ikke kan pålegge entreprenøren veiledningsplikt om miljøspørsmål kan stride mot målet om bærekraftig utvikling, slik det er forutsatt i Grl. § 112. Selv om klimautslippene naturligvis vil være størst ved de mer omstendelige prosjekteringene, er det på det rene at totalbelastningen ved oppdrag av mindre karakter kan medføre like store, om

---

<sup>50</sup> Se Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 38

ikke større klimautslipp. Etter min mening tilsier det derfor at Departementet sin begrunnelse for hvorfor det ikke kan statueres en veiledningsplikt å være lite gjennomtenkt. Det kan derfor rettes spørsmål ved om en slik løsning kan opprettholdes i fremtiden dersom en skal klare å redusere CO2-utslippet ved realisering av nye boliger.

# **3. Vilkåret ”opplysninger om arbeidet, materialene eller eiegenen”, jf. bustadoppføringslova § 26**

## **3.1 Rekkevidden av opplysningsplikten etter § 26, omfatter opplysningsplikten også informasjon om miljøforhold?**

I det følgende skal det tas stilling til om opplysningsplikten etter § 26 har et snevrere virkeområde enn korresponderende bestemmelser i kontraktslovgivningen. Det vil kunne ha betydning for hvorvidt entreprenøren har opplysningsplikt om miljøforhold knyttet til ”arbeidet, materialene eller eiegenen” jf. § 26.

Opplysningsplikten etter buofl. § 26 er rettet mot informasjon om ”arbeidet, materialene eller eiegenen”. En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at vilkåret har en snevrere rekkevidde enn likelydende bestemmelser i forbrukerkjøpslovgivningen. Herunder avhl. § 3-7, fkjl. § 16 (1) b) og hjvtl. § 19, hvor den næringsdrivende part er pålagt å opplyse om ”forhold” knyttet til avtaleobjektet. Ordlyden av ”forhold” avgrensar ikke mot bestemte opplysninger, slik tilfellet er etter § 26. Ettersom hvilke omstendigheter opplysningsplikten er rettet mot er positivert og etter ordlyden i bestemmelsen uttømmende oppregnet, kan det tilsi at plikten etter § 26 ikke har tilsvarende rekkevidde som de korresponderende bestemmelsene i forbrukerkjøpslovgivningen. Om dette har vært en tilsiktet hensikt av lovgiver er verken kommentert i forarbeider eller teori.

Rettspraksis viser gjennomgående at ved tolkningen av forbrukerkjøpslovgivningen vil det være relevant å ta i betraktning hensynet til sammenheng i rettssystemet. I så henseende kan det vises til Rt. 2013 s. 865. Saken gjaldt spørsmålet om kjøperen av en bruktbil hadde reklamert innen ”rimelig tid” etter selgers utbedringsarbeid, jf. fkjl. § 27. Høyesterett uttalte i den forbindelse at ” sammenheng i regelverket kan føre til at uttalelser i forarbeidene til andre lover gitt til vern av forbrukerinteressene, får betydning for tolkingen av reklamasjonsbestemmelsene i forbrukerkjøpsloven § 27, men lovgiverviljen måtte da både ha kommet klart til uttrykk, og fremstå som et utslag av mer prinsipielle overveielser knyttet til

vernet av forbrukerinteressene.”<sup>51</sup> Det siterte gir grunnlag for å hevde at hensynet til konsekvens i rettssystemet kan medføre at tolkningsuttalelser tilknyttet annen forbrukerkjøpslovgivning kan få relevans. Begrunnelsen kan søkes i et mer overordnet mål om å unngå motstrid i hvor langt forbrukervernet rekker. Vekten av rettskildene til annen forbrukerkjøpslovgivning begrenses, imidlertid ut fra om forbrukervernet fremstår som uttrykk for en bevisst lovgivervilje, som påpekt i siste del av den siterte uttalelsen.

På bakgrunn av uttalelsene i Rt. 2013 s. 865 kan det således reises spørsmål om sammenhengen til regelverket tilsier at rekkevidden av opplysningsplikten etter § 26 skal ha likt innhold som øvrige forbrukerkjøpslovene.

Forarbeidene til § 26 inneholder en uttrykkelig henvisning til uttalelser i tilknytning til lovforberedelsene til avhl. § 3-8. Der vises det til at opplysningsplikten ikke bør avgrenses på tilsvarende måte som etter kjl. § 19 hvor opplysningsplikten er begrenset til å gjelde ”vesentlige forhold”.<sup>52</sup> Det gir grunnlag for å hevde at det har vært lovgivers formål å gi forbrukeren et sterkere vern ved at opplysningsplikten skal ha et videre virkeområde enn kjøpsloven, som regulerer forholdet mellom to næringsdrivende, jf. kjl. § 1. Det taler for at det ikke vært lovgivers hensikt å snevre inn rekkevidden av opplysningsplikten etter § 26, hvilket forutsettes i det følgende.

Spørsmålet i det videre er dermed om entreprenøren har opplysningsplikt om miljøforhold.

Ordlyden i § 26 er taus vedrørende spørsmålet. Isolert sett kan det dermed tjene til inntekt for at entreprenøren ikke har opplysningsplikt om miljøforhold. Problemstillingen må imidlertid ses i lys av konklusjonen, som skissert i ovenfor. Ettersom lovgiver ikke har hatt til hensikt å avgrense opplysningsplikten etter § 26, sammenlignet med korresponderende bestemmelser, tilsier det at enhver egenskap som har betydning for valg av materialet, arbeidet og eiendommen kan gi grunnlag for informasjonsplikt for entreprenøren. Argumentet taler i retning av at entreprenøren også har opplysningsplikt om miljøforhold.

---

<sup>51</sup> Se særlig avsnitt 12 og 46 i dommen (Rt.2013 s. 865)

<sup>52</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 64



Forarbeidene gir videre støtte for en slik tolkning. Der fremholdes det at forbrukeren på grunn av vedtakelsen av Grl. §112 kan forvente mer inngående informasjon om miljøet sammenlignet med tidligere, all den tid den allmenne interessen for miljøspørsmål har økt. Konsekvensen kan dermed bli at det etter omstendighetene kan foreligge en ”mangel” etter § 26, dersom entreprenøren ikke opplyser om miljøforhold tilknyttet boligen. Ordlyden sammenholdt med forarbeidene tilsier derfor med styrke at opplysningsplikten også må omfatte miljøforhold ved boligen.<sup>53</sup>

### **3.2 Miljøforhold det er knyttet faglig uenighet til**

I noen tilfeller foreligger det imidlertid faglig uenighet om hvilke negative miljøpåvirkninger som kan være relatert til valg av materiale og arbeidsmetoder ved oppføring av ny bolig. Dette kan også i visse tilfeller være informasjon som det ikke er enkelt for entreprenøren å skaffe seg kjennskap til. Av den grunn er det interessant å undersøke om opplysningsplikten etter § 26 omfatter miljøspørsmål det er knyttet faglig uenighet til.

Det alminnelige utgangspunktet i norsk kontraktsrett er at opplysningsplikten knytter seg til kjensgjerninger. Det vil si omstendigheter som det kan føres sikre bevis for at foreligger. I lovgivningen kommer dette til uttrykk ved at det må dreie seg om ”omstende” ved eiendommen jf. avhl. § 3-7, og ”forhold” ved tingen når det gjelder dens egenskap og bruk jf. fkl. § 16 bokstav b).<sup>54</sup> Konsekvensen blir at det gjennomgående skal mer til for å statuere opplysningsplikt om miljøspørsmål det er knyttet faglig uenighet til.<sup>55</sup> Begrunnelsen kan søkes i informasjonens egnethet. Formålet med opplysningsplikten er at medkontrahenten før avtaleinngåelse skal kunne forutberegne hvilke forventninger han kan stille til avtaleobjektet. Dersom miljøopplysningene er mindre sikre, eller det er heftet uenighet om informasjonen, vil forbrukeren i mindre grad kunne forutse sin rettsstilling.<sup>56</sup> At det overordnede formålet bak opplysningsplikten, herunder forutberegnelighetshensynet ikke blir fremmet tilsier derfor at det ikke bør statueres opplysningsplikt om informasjon det er knyttet faglig uenighet til.

---

<sup>53</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 64

<sup>54</sup> Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett, 2.utgave*, Oslo 2013 s. 154

<sup>55</sup> Rune Sæbø, *Innsidehandel med verdipapir*, Bergen 1995 s. 315

<sup>56</sup> ”Grensen mellom kjensgjerninger og formodninger (er) flytende”. Utgangspunktet om at debitor ikke har opplysningsplikt om formodninger er derfor ikke unntaksfritt. Han viser særlig til Arnholm sin uttalelse om at ”en almen vurdering som trykker kursen på en verdipapir, straks er noe av en kjensgjerning”. Se Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, s. 156.

Forarbeidene gir støtte for en slik tolkning. Der legges det til grunn at det etter omstendighetene kan foreligge en mangel dersom han ikke opplyser om ”miljømessige tilhøve” ved eiendommen.<sup>57</sup> Uttalelsen er naturlig å tolke i retning av at det må foreligge relativt sikre holdepunkter for at materialet har eller ikke har de påståtte miljøegenskapene, hvilket tilsier at det avgrenses mot miljøopplysninger det er knyttet faglig uenighet til.

Imidlertid er det på det rene at enhver opplysning, uavhengig av om den er sikker eller usikker, kan danne grunnlag for opplysningsplikt. Av betydning vil det være om løftegiver har bedre forutsetninger for å vurdere informasjonen enn mottakeren, hvilket vil være tilfellet etter bustadoppføringslova. Hensynet til at den ressurssterke part i rimelig utstrekning skal ivareta den ressursvake sine interesser, som i tillegg er et overordnet formål bak bustadoppføringslova, taler derfor for at han bør pålegges opplysningsplikt i de tilfellene.<sup>58</sup>

Rettspraksis gir videre holdepunkter for at det må statueres opplysningsplikt i tilfeller hvor informasjonen er uklar eller usikker. Rt. 1953 s. 449 er et illustrerende eksempel i så henseende. Saken gjaldt kjøp av et pølsemaskineri. Etter gjeldende forskrifter var det usikkert om maskineriet kunne brukes. Til tross for at det var heftet usikkerhet til om opplysningene stemte eller ikke, kom Høyesterett til at selgeren burde ha informert kjøperen om forholdene.

Dommen har ikke direkte overføringsverdi ettersom saken ble løst på bakgrunn av kjøpsloven som regulerer rettsforholdet mellom to næringsdrivende. Likevel er den egnet til å gi tolkningsbidrag. Etter bustadoppføringslova kan man for eksempel tenke seg at det ved oppføring av ny bolig er usikkert om materialet som benyttes, tilfredsstillende gjeldende forskrifter for god miljøkvalitet. Hvis en legger til grunn Høyesterett sitt standpunkt i Rt. 1953 s. 449 medfører det at entreprenøren også vil ha opplysningsplikt i det angitte eksempelet.

Imidlertid kan ikke dommen trekkes for langt. Rt. 1953 s. 449 kan neppe tjene som et selvstendig grunnlag for at informasjonsformidleren har opplysningsplikt i ethvert tilfelle hvor det hefter usikkerhet ved informasjonen. Det må rimeligvis bero på en helhetsvurdering. I teorien er det blant annet lagt til grunn at det vil ha betydning hvor pålitelig informasjonen

---

<sup>57</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 64

<sup>58</sup> Rune Sæbø, s. 316

er og dens nærhet til avtaleobjektet. Det innebærer at desto sikrere miljøinformasjonen er, desto større grunn vil det være å anta at den vil danne grunnlag for opplysningsplikt.<sup>59</sup>

Problemstillingen må videre vurderes i lys av Grl. § 112, som gir uttrykk for føre-var-prinsippet. Føre-var-prinsippet innebærer at det skal treffes tiltak som forhindrer varige miljøskader som vil kunne få uheldige konsekvenser for fremtidige generasjoner.<sup>60</sup> Ved løsningen av rettslige problemstillinger vil prinsippet få utslag ved at rettsanvenderen må la ”tvilen komme miljøet til gode”.<sup>61</sup> Hvis det legges til grunn at entreprenøren ikke vil ha opplysningsplikt om miljøforhold det er knyttet faglig uenighet til, vil ikke forbrukeren kunne ta valg som vil komme miljøet til gode. For å kunne realisere ”føre-var-prinsippet” også etter bustadoppføringslova, taler det for at entreprenøren bør ha opplysningsplikt også i de tilfellene.

På bakgrunn av analysen synes den mest nærliggende konklusjonen å være at en ikke kan legge til grunn en entydig konklusjon på spørsmålet om entreprenøren har opplysningsplikt om miljøforhold det er knyttet faglig uenighet til. Det må bero på en konkret helhetsvurdering. Momenter av betydning vil særlig være hvor usikker eller sikker informasjonen er, i hvilken grad hensynet til forutberegnelighet vil bli ivaretatt og dens nærhet til avtaleobjektet.

---

<sup>59</sup>Jo Hov, *Avtalerett*, 3. Utgave, Oslo 1993 s. 256

<sup>60</sup> Se Dok. nr. 16. (2011-2012) s. 244

<sup>61</sup>Hans Chr. Bugge, s. 131

# **4. ”Hva forbrukeren hadde grunn til å rekne med å få” av opplysninger etter bustadoppføringslova § 26**

## **4. 1 Kan forbrukeren regne med å få informasjon om miljøegenskaper ved materialet, arbeidet og eiendommen?**

Av betydning for om og eventuelt hvordan miljøinformasjon forbrukeren kan forvente å få fra entreprenøren, beror på om en tolker vilkåret ”hva forbrukeren hadde grunn til å rekne med å få” subjektivt eller objektivt. Det vil bli tatt stilling til i det følgende.

Vilkåret ”forbrukeren” står etter § 26 i bestemt form entall, og sikter etter sin ordlyd til den enkelte forbruker, og ikke dem som en gruppe. Isolert sett taler det dermed for at vilkåret gir anvisning på en subjektiv vurdering. Etter forarbeidene er det imidlertid lagt til grunn at det ikke er avgjørende hva forbrukeren personlig måtte forvente å få av opplysninger.<sup>62</sup>

Entreprenøren må derimot kunne bygge på en objektiv vurdering av hvilke opplysninger som er så viktige at en alminnelig person må få vite om det. Tolkningen kan legitimeres ut fra retts tekniske hensyn, og effektivitetsbetraktninger. Når domstolene skal ta stilling til spørsmålet om opplysningsplikten er overholdt, kan det bli vanskelig bevismessig å godtgjøre at entreprenøren har undersøkt hvilke forventninger byggherren subjektivt sett hadde til boligen. Det forutsettes derfor at vilkåret ”forbrukeren” må tolkes objektivt.

I forlengelsen av dette vil det være interessant å stille spørsmål ved hvilke opplysninger om miljøforhold byggherren objektivt sett vil ha.

Generelt kan det legges til grunn at en alminnelig forbruker alltid vil forvente å få opplyst at materialet som benyttes i byggeprosessen tilfredsstillende miljøkrav fastsatt i lov og forskrift.

---

<sup>62</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 64

Entreprenøren vil også ha en egeninteresse i å formidle denne informasjonen. Grunnen er at § 25 (2) fastslår at ”mangel ligg og føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegerettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov”. Det innebærer at forbrukeren automatisk vil vinne frem med sin mangelsinnsigelse, forutsatt at unntaket i andre setning ikke kommer til anvendelse.

Etter forarbeidene er det som nevnt i punkt 3.2 videre fremholdt at interessen og oppmerksomheten rundt miljøspørsmål de siste årene har økt. Det er omstendigheter som kan få innvirkning på forbrukeren sine forventninger til hvilke miljøopplysninger som må gis om avtaleobjektet.<sup>63</sup> I den forbindelse kan det vises til uttalelsene til Thomas Wilhelmsson. Han har tatt til ordet for at den abstrakte mangelsbedømmelsen etter kjøpsloven ”kan ... uppenbarligen skärpas i takt med stigande miljömedvetenhet”.<sup>64</sup> Selv om uttalelsen retter seg mot den abstrakte mangelsvurderingen, som etter bustadoppføringslova er § 25, har det også overføringsverdi til § 26. Det innebærer at hvilke opplysninger forbrukeren med rimelighet kan forvente at entreprenøren gir kan forandres etterhvert som det kommer ny forskning og kunnskap om miljøegenskapene knyttet til byggematerialet som benyttes.

## **4.2 Kan det statueres en undersøkelsesplikt for byggherren etter bustadoppføringslova?**

Det er sikker rett at entreprenøren etter bustadoppføringslova er pålagt en opplysningsplikt overfor forbrukeren, jf. drøftelsen i pkt. 4.1 Spørsmålet er om det korresponderer med en tilsvarende undersøkelsesplikt for byggherren.

Bustadoppføringslova inneholder ingen selvstendig hjemmel som artikulerer en slik plikt for forbrukeren. Det nærmeste en kommer er § 15 som regulerer adgangen til å foreta overtakelsesforretning. Etter bestemmelsen inntreerplikten først når ” arbeidet (...) (er) fullført”. Ettersom rekkevidden opplysningsplikten etter § 26 er avgrenset mot tiden før avtaleinngåelse vil ikke § 15 kunne tjene som grunnlag for at byggherren skal ha

---

<sup>63</sup> Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 64

<sup>64</sup> Thomas Wilhelmsson, ” *Senmodern Ansvarsrätt. Privaträtt som redskap för mikropolitikk*”, Helsingfors 2001 s. 351.

undersøkelsesplikt før avtaleinngåelse. En undersøkelsesplikt må eventuelt statueres på ulovfestet grunnlag.

Avhl. § 3-10, kjl. § 20 og fkjl. § 16 angir alle en plikt for kjøper til å undersøke avtaleobjektet, og må sees som et utslag av lojalitetsplikten som gjør seg gjeldende mellom kontraktspartene. Allerede det at undersøkelsesplikten er artikulert i de nevnte kontraktsbestemmelsene gir grunnlag for å spørre om ikke plikten er et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp. Det autorative uttrykket som ligger i at undersøkelsesplikten kommer til uttrykk i de nevnte kontraktsbestemmelsene gir grunnlag for å hevde dette.<sup>65</sup>

Støtte for et slikt standpunkt finner en i LB-2010-26326. Saken gjaldt spørsmålet om kjøperen kunne heve kjøpet på grunn av at selgeren ikke hadde opplyst om leilighetens nærhet til nabobygget. Det rettslige grunnlaget for løsningen av tvisten var buofl. §§ 26 og 27. Lagmannsretten uttalte i den forbindelse at kjøpers undersøkelsesplikt er et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp. Videre at "Det kan ikke være tvilsomt at kjøperne ikke kan forvente å få direkte beskjed om alle forhold som en kjøper kan tenkes å tillegge betydning. Selgerens opplysningsplikt må dessuten avveies mot kjøperens plikt til aktivt å undersøke foreliggende informasjon for å klarlegge om det foreligger omstendigheter som vedkommende ut fra sine forutsetninger er opptatt av. "

Den autorative vekten prinsippet om kjøpers undersøkelsesplikt har i de nevnte kontraktsbestemmelsene, samt Lagmannsrettens uttalelser i LB-2010-26326, taler derfor med tyngde for at byggherren har en selvstendig undersøkelsesplikt etter bustaoppføringslova. At det kan oppstilles en undersøkelsesplikt for byggherren på ulovfestet grunnlag får således betydning for hvilke opplysninger ”forbrukeren hadde grunn til å rekne med å få” etter § 26. I tilfeller hvor informasjonen er allment eller lett tilgjengelig, kan det dermed medføre at byggherren selv må gjøre seg kjent med opplysningene. For eksempel at det er knyttet visse miljønegative egenskaper til noen malingstyper. Dette er informasjon som er allment tilgjengelig, og som partene således i utgangspunktet har like forutsetninger for å skaffe seg kjennskap til. Den legislative begrunnelsen om at entreprenøren i utgangspunktet kjenner

---

<sup>65</sup> Erik Monsen, ”Primært rettsgrunnlag i kontraktsretten”, *Jussens Venner*, 2012 s. 319-345 (s. 341)

avtaleobjektet bedre enn forbrukeren slår i de tilfellene ikke til, og taler derfor for at initiativet til å skaffe seg kjennskap til opplysningene rimeligvis bør pålegges forbrukeren.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Per Christian Grant , ”Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom”, *Tidsskrift for Forretningsjus*, 2003 s. 184-208 (pkt. 2.1.2)

# 5. Vilkåret ”Kjente eller måtte kjenne til” etter bustadoppføringslova § 26

## 5.1 Vilkåret ”kjente (...) til”

En forutsetning for at entreprenøren skal ha opplysningsplikt om ”arbeidet, materialane eller eiendomen” er at han ”kjente eller måtte kjenne til” de aktuelle omstendighetene. Etter ordlyden retter vilkåret ”kjente (...) til” seg mot positiv kunnskap, som entreprenøren visste om. Hvis entreprenøren unnlater å informere om egenskaper ved arbeidet, materialet eller eiendommen, som vil være av betydning for forbrukeren, innebærer det automatisk at det foreligger en mangel. For eksempel kan man tenke seg at byggherren ønsker å realisere ny bolig, hvor grunnen er beriket med radon. Dersom grensene overstiger anbefalt grense på 100 Bq/m<sup>3</sup> og entreprenøren vet om dette, men likevel ikke opplyser om forholdet, vil det kunne utgjøre et brudd på opplysningsplikten.<sup>67</sup>

## 5.2 Hvilken aktsomhetsnorm gir ”måtte kjenne til” anvisning på?

Som drøftet i punkt 5.1 er det rettet relativ beskjeden tolkningstvil til hvordan vilkåret ”kjente (...) til” skal forstås. Derimot har det vært knyttet mer uenighet til vilkåret ”måtte kjenne til”. I det følgende skal det gis en rettsdogmatisk analyse av hvordan vilkåret forstås. Deretter vil det i punkt 5.2 følgende bli rettet noen rettspolitiske kommentarer til om Høyesterett sin tolkning av vilkåret gir uttrykk for gjeldende rett. Ettersom det foreligger en uttrykkelig henvisning til Grl § 112 i forarbeidene til § 26, vil det bli vurdert hvordan Grl. § 112 kan gi tolkningsbidrag til forståelsen av vilkåret.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Radon er usynlig gass, som finnes i de fleste bergarter. Gassen dannes ved nedbryting av radium. Statens strålevern anbefaler at det settes i verk konkrete tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup> i et rom. For ytterligere informasjon se: <http://radonlab.com/sporsmal-og-svar#faqnoanchor>

<sup>68</sup> Se Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 64



Kunne, måtte og burde er begreper som benyttes i juridisk lovspråk, og gir uttrykk for ulik grad av bebreidelse. ”Måtte kjenne til” tilsier ut fra sin naturlige forståelse at entreprenøren forsettlig har unlatt å opplyse om forhold han kjente til.<sup>69</sup> ”Burde vite” har likhetstrekk med aktsomhetsnormen etter den ulovfestede culpanormen. Avgjørende er om vedkommende hadde en oppfordring til å handle annerledes i den aktuelle situasjonen. Ordlyden ”kunne vite” gir uttrykk for stor grad av bebreidelse, men likevel ikke slik at uvitenheten er helt uforståelig.<sup>70</sup>

Det nærmere innholdet av ordlyden ”måtte kjenne til” i buofl. § 26 er ikke presisert i lovens forarbeider. Ordlyden i buofl. § 26 er korresponderende med tilsvarende vilkår i kjl. § 19 bokstav b, avhl. § 3-7, hvtjl § 19. Hensynet til konsekvens i rettssystemet legitimerer at en kan legge vekt på tolkningsuttalelser tilknyttet disse lovene (jf. pkt. 1.4 og pkt. 3.1).

I forarbeidene til kjøpsloven fremgår det at i uttrykket ”måtte være kjent med”, innebærer at det ikke må foreligge noen rimelig unnskyldning for selgerens uvitenhet. Det avgrenses mot hva selgeren ”burde” vite.<sup>71</sup> Det taler dermed for at vilkåret ”måtte være kjent med” må forstås som et krav om forsett.

Imidlertid er det på det rene at et krav om forsett fordrer sterke bevis. Dette synes tatt høyde for i den fellesnordiske utredningen som understreker at ” Kravet i föreliggande stadgande, at det skal vara fråga om förhållanden som säljaren måste antas ha känt til, men som han inte upplyst köparen om, innebär at man i detta sammanhang principiellt förutsetter en faktisk kunnskap om ifrågavarande omständighet hos säljaren. Samtidigt avser formuleringen i lagtexten at medföra en viss lättnad i krav på bevis om seljarens kunnskap (jfr § 33 i de nordiska avtalslagarna)”<sup>72</sup>

Ordlyden sammenholdt med forarbeidsuttalelsene gir således indikasjon for at ”måtte kjenne til” skal forstås som at selgeren må ha faktisk kunnskap om konkrete omstendigheter, men med et lempeligere beviskrav for kjøper. Således at selgeren forsettlig har unnlatt å informere

---

<sup>69</sup> Viggo Hagstrøm, *Kjøpsrett*, s. 78

<sup>70</sup> Per Christian Grant Carlsen, pkt. nr. 2.3.1

<sup>71</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 60

<sup>72</sup> NU 1984: 5 s. 235

kjøperen om de aktuelle omstendighetene. Rettspraksis etterlater imidlertid et annet utgangspunkt for hvordan vilkåret skal forstås.<sup>73</sup>

I Rt. 2002 s. 696 tok Høyesterett stilling til om saksøkte kunne kreve erstatning på grunn av mangelfulle opplysninger om sterkt forurenset grunn etter avhl. § 3-9, jf. § 3-7 og § 5-4. Saken stod mellom to næringsdrivende parter, og det var tatt et ”som det er”-forbehold i avtalen. I vurderingen av hvilket tolkningsalternativ ”måtte kjenne til” ga anvisning på ble følgende uttalt: ”Jeg bemerker at jeg oppfatter «måtte kjenne til» som et normativt begrep, og ikke som en bevisregel, slik partene har anført. I forarbeidene, Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 89, sies det at «Meininga er at det ikkje må liggje føre noka rimeleg grunn for å vere uvitande».<sup>74</sup>

At førstvoterende oppfatter ”måtte kjenne til” som et normativt begrep, innebærer at vi i realiteten får en aktsomhetsregel. Forarbeidene presiserer at selgeren ikke må ha noen rimelig grunn til å være uvitende, noe som tilsier at en må kunne konstatere et markant avvik fra forsvarlig atferd.<sup>75</sup> Tolkningsresultatet som er lagt til grunn i Rt. 2002 s. 696 er fulgt opp i senere rettspraksis, herunder Rt. 2002 s. 1110, hvor saksøkeren ønsket å heve kjøp av aksjer på grunn av misligholdte opplysninger. At det foreligger to Høyesterettsdommer, som har tolket ”måtte kjenne til”, likt taler dermed for at en må tolke vilkåret som et krav om grov uaktsomhet.

### **5. 3 Gir Rt. 2002 s. 696 og Rt. 2002 s. 1110 uttrykk for gjeldende rett?**

Etter min mening bidrar ikke Rt. 2002 s. 696 og Rt. 2002 s. 1110 til å avklare rettstilstanden når det gjelder tolkningen av vilkåret ”måtte kjenne til”. Dommen er blant annet kritisert i den juridiske teorien. Kai Krüger stiller seg blant annet spørrende til Høyesterett sin uttalelse i Rt. 2002 s. 969 om at ”Mangel kan altså foreligge selv om det er helt på det rene og uomtvistet at selgeren ikke positivt hadde kunnskap om forholdet, men det er ikke tilstrekkelig at han burde

---

<sup>73</sup> Per Christian Grant Carlsen, pkt. nr. 2.3.4

<sup>74</sup> På s. 703 i dommen

<sup>75</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 60

kjent til det". Til dette kommenterer han at utsagnet er forvirrende og lite logisk. Det kan ikke foreligge en rimelig unnskyldning for å være uviten, dersom det ikke er tilstrekkelig at vedkommende burde vite om det aktuelle forholdet.<sup>76</sup> Hov har kommet med uttalelser i samme retning. Han har stilt seg kritisk til at vilkåret "måtte kjenne til" skal forstås som et krav om grov uaktsomhet. Videre at det er et åpent spørsmål om hvorvidt rettstilstanden som skissert i Rt. 2002 s. 969 og Rt. 2002 s. 1110 kan opprettholdes. Det vil være positivt bevismessig å likestille uaktsomhet med positiv kunnskap.<sup>77</sup> Uttalelsene i teorien synes således å gå i retning av at det må stilles et krav om at "måtte kjenne til" burde forstås som et krav om uaktsomhet.

Samtidig er det på det rene at dommene retter seg mot tilfeller hvor selger har tatt et "som den er"- forbehold etter avhl. § 3-9. Slike reservasjoner medfører at selger i større eller mindre grad frasier seg iboende feil og mangler ved eiendommen.<sup>78</sup> Avtaleforholdets karakter gir i de tilfellene indikasjoner på at forventningene forbrukeren kan stille til kontraktobjektet blir lavere, hvilket korresponderer med en høyere terskel for hva selgeren "måtte kjenne til". Begrunnelsen kan søkes i at når selger eksplisitt har informert forbrukeren om at han ikke kan regne med at avtaleobjektet er 100 % feilfritt bør også vilkåret for når selger skal "måtte kjenne til" forholdene som gjør objektet mangelfullt være høyere. Det kan derfor legitimere et krav om grov uaktsomhet.

Bustadoppføringslova gjelder i motsetning til avhendingslova "avtale om oppføring av bygning til bustadføremål" og "avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad", jf. § 1. Av den grunn vil det være lite praktisk å ta "som det er"- forbehold. Hensynet til konsistens mellom forbrukerkjøpslovgivningen, vil derfor ikke med styrke tale for at "måtte kjenne til" skal forstås likt som etter avhl. § 3-9. Forarbeidene gir støtte for dette. Der er det fremholdt at "som det er"- forbehold ved oppføring av ny bolig er lite praktisk. Det kan etter omstendighetene være urimelig, og i strid med avtl. § 36.<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup> Kai Krüger, "...måtte kjenne til..." – frimodig ytring om avhendingslovens § 3-7", *Jussens venner*, 2004 s.273-278 (s. 276)

<sup>77</sup> Jo Hov, 6.utgave, s.108

<sup>78</sup> Hilde Hauge, "Som den er" – forbehold: særlig om hvilke objektive avvik ved kontraktsgjensstanden som kvalifiserer for kjøpsrettslig mange", *Jussens venner*, 2010 s. 255-2293 (s. 256)

<sup>79</sup> Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 243

Avhendingslova og bustadoppføringslova har i tillegg ulikt virkeområde. Avhendingslova gjelder kjøp og salg mellom forbruker og forbruker, og mellom næringsdrivende og forbruker, jf. avhl. § 1-1. Et strengt aktsomhetskrav vil kunne virke inngripende for selgeren, som etter avhendingslova også i noen tilfeller vil være en forbruker. Siden et krav om ”uaktsomhet” innebærer at selger blir pålagt en undersøkelsesplikt, kan det legitimere et krav om ”grov uaktsomhet” etter avhl. § 3-7. Dette i motsetning til bustadoppføringslova som regulerer forholdet mellom ”entreprenør og ein forbrukar”, jf. § 1. Et krav om uaktsomhet kan i de tilfellene i større grad synes rimelig. Entreprenøren vil ha bedre forutsetninger for å ha mer inngående kunnskap om avtaleobjektet og kan derfor legitimere et krav om uaktsomhet etter § 26.<sup>80</sup>

I forlengelsen av det kan det vises til at et uaktsomhetskrav i større grad vil ivareta forbrukerens interesser. Terskelen for å vinne frem med sitt misligholdskrav etter § 26 vil bli lavere hvis en legger til grunn et uaktsomhetskrav. Byggherren vil derfor i mindre grad vegre seg mot å anlegge sak for domstolene. Ved å få overprøvd sin sak for domstolene vil det kunne bidra til å sikre et materielt og objektivt sett riktig resultat.

Hensynet til hva som bevismessig er enklest å konstatere, må imidlertid veies opp mot mer overordnende samfunns mål. Herunder redusere antall tvister for domstolen. Terskelen for å vinne frem med sitt misligholdskrav etter § 26 vil bli lavere, dersom en legger til grunn et krav om uaktsomhet. Det skyldes at det bevismessig er enklere å konstatere at noen har opptrådt uaktsomt enn grovt uaktsomt. At sannsynligheten for å vinne frem med sitt misligholdskrav blir lavere kan på sikt medføre økt antall prosesser for domstolene, hvilket vil være prosessøkonomisk uheldig.

## **5. 4 Hensynet til konsekvens i rettssystemet**

Hensynet til ønsket om konsekvens og harmoni mellom forbrukerkjøpsreglene, taler også for en slik løsning. Forbrukerrådet fremholdt i forbindelse med vedtakelsen av fkjl. § 16 b), at de ikke ville operere med et krav om ”måtte kjenne til” som etter kjl. § 19 bokstav b. Ettersom en slik aktsomhetsregel ville kunne ”hindre at selgeren vinner frem ved uriktig å hevde at han

---

<sup>80</sup> Se også Kai Krüger, ”....måtte kjenne til...” – frimodig ytring om avhendingslovens § 3-7”, s. 277

var ukjent med det aktuelle forholdet.”<sup>81</sup> Den legislative begrunnelsen for å legge til grunn et uaktsomhetskrav etter fkjl. § 16 b) gjør seg også gjeldende etter bustadoppføringslova. For eksempel kan man tenke seg tilfeller hvor entreprenøren uriktig hevder at han har vært uvitende om negative miljøforhold knyttet til materialets egenskaper, fordi han av økonomiske årsaker ikke vil opplyse om disse. Det taler derfor at en også etter buofl. § 26 må legge til grunn et uaktsomhetskrav.

Dette må videre ses i sammenheng med at Høyesterett gjennomgående har tolket kunnskapskravet ”maa antages, at han kjendte til” etter avtl. § 33 som et krav om uaktsomhet. Det kan for eksempel vises til Rt. 1984 s. 28, hvor spørsmålet var om et kausjonsløfte om kassakreditt pålydende kr. 300 000 var ugyldig etter § 33. Saken stod mellom en forbruker (kausjonisten) og næringsdrivende (banken). I den sammenheng uttalte Høyesterett at det avgjørende var om løftemottakeren, banken ”burde ha” forstått at løftegiveren ikke ville kausjonert for kassakreditten, dersom han hadde visst om de faktiske omstendighetene.<sup>82</sup> Det autorative uttrykket som ligger i at Høyesterett i en rekke dommer har lagt til grunn at vilkåret ” maa antages, at han kjendte til”, jf. avtl. § 33, skal forstås som et krav om uaktsomhet, samt hensynet til konsekvens i rettssystemet taler derfor at vilkåret ”måtte kjenne til” etter bustadoppføringslova også må tolkes som et krav om uaktsomhet.<sup>83</sup>

Imidlertid svekkes argumentet ved at foreliggende rettspraksis i tilknytning til forståelsen av ” maa antages, at han kjendte til” knytter seg til tiden før vedtakelsen av forbrukerkjøpsloven. Det kan tilsi at avgjørelsene har noe begrenset vekt ved spørsmålet om hvilket kunnskapskrav som skal legges til grunn etter § 26.

---

<sup>81</sup> NOU 1993: 27 Forbrukerkjøpsloven s. 125

<sup>82</sup> Jf. også Johan Giertsen, *Avtaler*, 3.utgave Oslo 2014 s. 175 og Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, s. 163

<sup>83</sup> Se Rt.1969 s. 572, Rt.1920 s. 188 og Rt.1959 s. 1172 som også gir uttrykk for at kunnskapskravet etter § 33 gir anvisning på et uaktsomhetskrav

## **5.5 Grl. § 112 som tolkningsbidrag til forståelsen av vilkåret ”måtte kjenne til” etter bustadoppføringslova § 26**

Jussen handler imidlertid ikke utelukkende om å ivareta hensynet til retts tekniske og prosessøkonomisk heldige løsninger. Det er nødvendig at rettsreglene våre i tillegg nyter autoritet og anerkjennelse i samfunnet. På grunn av at ivaretagelse av miljøet er en forutsetning for å kunne legge til rette for kommende slekter, må det kunne forutsettes at en miljøvennlig praktisering av regelverket vil nyte autoritet i samfunnet. Det understrekes ved at det i forarbeidene til bustadoppføringslova foreligger en uttrykkelig henvisning til Grl. § 112, som nevnt i punkt 5.1.<sup>84</sup> Forarbeidene gir ikke uttrykk for at lovgiver har vurdert relevansen av disse to bestemmelsene sin betydning for tolkningen av Buofl. § 26. Hvorvidt det vil være av betydning vil derfor være interessant å undersøke i det følgende.

Gr. § 112 angir ikke et konkret aktsomhetskrav for offentlig myndighet- og private aktører til å ivareta miljøet. Bestemmelsen angir kun en generell plikt til å legge til rette slik at en kan sikre kommende slekter en natur der ”produksjonsevne og mangfold” bevares. Hvis en legger til grunn et krav om grov uaktsomhet etter buofl. § 26, kan konsekvensen bli at entreprenøren uriktig hevder at han er uviten om miljønegative egenskaper knyttet til materialet eller arbeidet som tas i bruk. Det er et samfunnspolitisk siktemål at miljøhensynet også skal få vekt når rettsanvenderen skal ta stilling til konkrete rettsspørsmål. Krav om uaktsomhet kan således stimulere og være et virkemiddel for å nå dette målet. Det taler i retning av at man etter buofl. § 26 bør legge til grunn et krav om uaktsomhet.

Dersom en legger til grunn et krav om uaktsomhet, vil bestemmelsen i tillegg kunne ha preventiv effekt. Terskelen for å konstatere uaktsomhet er lavere enn grovt uaktsomhet. Brudd på buofl. § 26 innebærer da at entreprenøren kan gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser mot han. Dersom byggherren får medhold i sin påstand kan det lede til et økonomisk tap, eksempelvis i form av et erstatningskrav. Man må gå ut fra at risikoen for erstatningsansvar kan virke inn på folks holdning. For entreprenørens del kan det bidra til å motivere han til å gjøre seg kjent med miljøegenskapene knyttet til materialet han tar i bruk i byggeprosessen.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 64

<sup>85</sup> Nils Nygaard, *Skade og ansvar*, 6. Utgave, Bergen 2007 s. 20

Uaktsomhetskrav vil samtidig kunne bidra til å realisere formålet etter Grl. § 112 (2) at ”borgerne (...) (skal) ha(r) rett til kunnskap om naturmiljøets tilstand og om virkningene av planlagte og iverksatte inngrep i naturen (...). Hvis entreprenøren indirekte blir pålagt et ansvar for å tilegne seg miljøinformasjon, vil han i større grad ha forutsetninger for å kunne formidle dette videre til forbrukeren. Forbrukerne kan på den bakgrunn bli motivert til å ta mer miljøvennlige valg, hvilket vil kunne stimulere til at han velger mer bærekraftige løsninger ved realisering av boligen.

Hensynet til føre-var-prinsippet som fremkommer i Grl. § 112 taler i samme retning. Man kan stille spørsmål ved hvorvidt et alminnelig aktsomhetskrav etter § 26 kan bidra til å fremme dette formålet. Konsekvensen av at man stiller et alminnelig aktsomhetskrav etter bustadoppføringslova er at entreprenøren blir pålagt en undersøkelsesplikt. Sannsynligheten for at han kommer over miljøinformasjon det er knyttet faglig uenighet til vil derfor øke. Siden han vil ha subjektiv positiv kunnskap om forholdene vil det medføre at han er forpliktet til å opplyse om dette etter § 26, for å forhindre at det blir gjort gjeldende misligholdsbeføyelser mot han. Hensynet til føre-var-prinsippet tilsier derfor at en bør stilles et aktsomhetskrav etter bestemmelsen.

Hensynet til å ivareta miljøet slik det er forutsatt i Grl. § 112 må ses i lys av forutberegnelighetshensynet, som taler mot at en skal tolke ”måtte kjenne til” som et krav om uaktsomhet. Dersom en legger til grunn et slikt aktsomhetskrav etter vilkåret ”måtte kjenne til”, vil det kunne medføre at entreprenøren indirekte blir pålagt en undersøkelsesplikt som han på forhånd ikke visste om. Ordlyden sammenholdt med forarbeidsuttalelsene knyttet til vilkåret ”måtte kjenne til”, jf. buofl. § 26 taler derfor mot at en kan tolke ”måtte kjenne til” som et krav om uaktsomhet.

Det kan imidlertid innvendes at hensynet forutberegnelighet ikke med styrke taler mot å legge til grunn et krav om uaktsomhet etter buofl. § 26. Siden det er tolkningstvil knyttet til hvordan ordlyden skal forstås. Dette støttes ytterligere av at det har blitt rettet betydelig kritikk mot Høyesterett sin forståelse av vilkåret (se pkt. 5.3 om dette). Det kan derfor legitimere at en burde tolket vilkåret ”måtte kjenne til” som et krav om ”burde kjenne til”.

På den annen side må det ses i sammenheng med at det foreligger to Høyesterettsdommer som begge knytter seg til forståelsen av vilkåret ”måtte kjenne til”, og hvor det i begge tilfellene har blitt lagt til grunn at skyldkravet må forstås som et krav om grov uaktsomhet.<sup>86</sup> Disse dommene er også av nyere dato, hvilket kan tale for at deres rettskildemessige vekt er større. Selv om det har blitt rettet kritikk mot dommene i teorien tilsier hensynet til respekt for den dømmende makt og likhetshensynet at det eventuelt blir opp til Høyesterett å avgjøre om vilkåret ”måtte kjenne til” likevel skal forstås som et krav om uaktsomhet.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Se Rt. 2002 s. 696 og Rt. 2002 s. 1110 som redegjort for i pkt. 5.1

<sup>87</sup> At vilkåret ”måtte kjenne til” skal forstås som et krav om grov uaktsomhet er fulgt opp i en rekke underrettsdommer. Herunder blant annet LA-2011-163489 og LA-2017-140697.



# 6. Vilkåret ”verka inn på avtalen”

## 6.1 Nærmere presisering av vilkåret

En forutsetning for at det kan konstateres brudd på opplysningsplikten etter § 26 er at de manglende opplysningene om ”arbeidet, materialane eller eigedomen” har ”verka inn” på avtalen.<sup>88</sup> I det følgende skal det bli gjort rede for det nærmere innholdet av vilkåret. Det vil foretas en kort drøftelse hvorvidt vilkåret ”verka inn” på avtalen skal forstås objektivt eller subjektivt, og hvorvidt rettspraksis gir holdepunkter for å legge til grunn en terskel for hvilke opplysninger som må foreligge for at de skal ha ”verka inn” på avtalen. Deretter hvorvidt manglende opplysninger om miljøforhold kan utgjøre omstendigheter som kan anses å ha ”verka inn på avtalen”, jf. § 26.

Ordlyden av ”verka inn på avtalen” taler for at de manglende opplysningene var en forutsetning for avtaleinngåelsen, hvilket tilsier at kontrakten ikke ville blitt inngått dersom informasjonen ble gitt. ”Verka inn på avtalen” kan også forstås i retning av at avtalen ville blitt inngått, men på andre vilkår. For eksempel til en lavere pris. De manglende opplysningene må således vært kjøpsmotiverende. En slik tolkning av ordlyden støttes av lovens forarbeider, og er i tillegg i samsvar med den legislative begrunnelsen bak vilkåret. Byggherren vil ikke ha noe beskyttelsesverdig interesse dersom opplysningene uansett ikke har vært kjøpsmotiverende.<sup>89</sup>

## 6.2 Skal vilkåret ”verka inn på avtalen” tolkes objektivt eller subjektivt?

Vilkåret ”verka inn på avtalen” er videre taus i henhold til spørsmålet om en skal legge til grunn en objektiv eller subjektiv vurdering. Dersom en legger til grunn en objektiv vurdering innebærer det at en tar stilling til hvorvidt de manglende opplysningene har vært kjøpsmotiverende for en alminnelig kjøper. Ved en subjektiv vurdering derimot er det

---

<sup>88</sup> Vilkåret om at de manglende opplysningene må ha ”verka inn på avtalen” etter § 26 blir også omtalt som kausalitetskravet

<sup>89</sup> Se henholdsvis Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 64 og Ot.prp. nr. 25 (1973-1974) s. 38

avgjørende om informasjonen var kjøpsmotiverende for den enkelte forbruker. Sistnevnte alternativ vil være mest i overenstemmelse med bustadoppføringslova sitt formål om å ivareta forbrukerens interesser. Det tilsier derfor at en bør tolke ordlyden subjektivt. I motsatt retning taler imidlertid bevismessige hensyn. Det vil kunne bli utfordrende å vurdere i hvert enkelt tilfelle om de misligholdte opplysningene var en forutsetning for avtaleinngåelsen.

Forarbeidene til kjøpsloven gir videre tolkningsbidrag til hvordan ordlyden nærmere skal forstås. Forbrukerrådet uttalte der for det første at det bør oppstilles et krav om årsakssammenheng mellom de manglende opplysningene og kjøpet. Videre at det ikke nødvendigvis er enklere bevismessig å vurdere om opplysningene var en forutsetning for avtaleinngåelsen. Samtidig at det må presumeres for at dersom de manglende opplysningene må anses å ha vært kjøpsmotiverende vil det også ha vært det for den aktuelle kjøperen.<sup>90</sup> Uttalelsene fremstår imidlertid noe tvetydig ved at det både gis anvisning på at kausalitetskravet kan gi anvisning på både en subjektiv og objektiv vurdering. Det kan hevdes at forarbeidene gir indikasjon på at en i utgangspunktet må foretas en objektiv vurdering, men hvor subjektive elementer kan få betydning.

Rettspraksis gir imidlertid presiserende tolkningsbidrag til hvordan vilkåret nærmere skal forstås. I Rt. 2003 s. 612 tok Høyesterett stilling til spørsmålet. Problemstillingen i saken var om kjøper kunne kreve prisavslag for arealsvikt ved kjøp av selveierleilighet, og hvorvidt de manglende opplysningene hadde ”verka inn” på avtalen jf. avhl. § 3-8. I vurderingen av om vilkåret skulle tolkes subjektivt eller objektivt la de særlig vekt på under henvisning til forarbeidene at ”verka inn” på avtalen ga anvisning på et krav om årsakssammenheng. Videre viste de til presumsjonen som ble lagt til grunn i forarbeidene, og at det samlet talte for at en måtte legge til grunn en objektiv vurdering.<sup>91</sup> På bakgrunn av uttalelsene til Høyesterett og at et objektivt krav også vil være retts teknisk enklere å praktisere taler det derfor med styrke for at vilkåret må forstås objektivt. Det legges derfor til grunn i det følgende.

---

<sup>90</sup> Se særlig i Ot.prp.nr.25 (1973-1974) s. 38

<sup>91</sup> Se avsnitt 41-42

### **6.3 Gir Rt.2003 s. 612 uttrykk for en terskel for hva som skal til for at de manglende opplysningene har ”verka inn”?**

Ettersom det er en forutsetning at de manglende opplysningene ville medført at byggherren ikke ville inngått avtalen, eller på andre vilkår, jf. pkt. 6.1 resulterer det at ikke enhver mangel i boligen vil medføre at de misligholdte opplysningene har ”verka inn” på avtalen, jf. § 26. De misligholdte opplysningene må dermed være av en viss karakter.

Dette synes også forutsatt i Rt. 2003 s. 612 hvor Høyesterett uttalte at arealsviktet var ”tilstrekkelig vesentlig til å utgjøre en mangel etter § 3-8 første ledd (...)” Selv om dommen gjaldt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 og ikke mangelfulle opplysninger etter lovens § 3-7, gir uttalelsen likevel grunnlag for å hevde at ikke enhver manglende opplysning vil medføre at de har ”verka inn på avtalen” jf. § 26.<sup>92</sup> At de misligholdte opplysningene må være ”tilstrekkelig vesentlig” gir uttrykk for en viss terskel.

Videre er det på det rene at dommen gjaldt avhendingslova, og ikke bustadoppføringslova. Det kan derfor stilles spørsmål ved om dommen har direkte overføringsverdi til tolkningen av vilkåret ”verka inn” etter buofl. § 26.

Moment som taler mot dette er at avhendingslova ikke primært gjelder salg av ny bolig, men også omsetning av eldre hus, jf. forutsetningsvis avhl. § 1-1. Dette er i motsetning til bustadoppføringslova hvor virkeområdet er begrenset til oppføring av ny bolig, jf. forutsetningsvis lovens § 1. Konsekvensen kan bli at mindre avvik fra avtalen kan medføre at omstendighetene vil ha ”verka inn” på avtalen, jf. buofl. § 26. Det kan isolert tilsi at terskelen for hvorvidt de manglende opplysningene skal ha ”verka inn” på avtalen er lavere enn etter avhendingslova.

---

<sup>92</sup> Se for eksempel Marcus Hytten Nilssen, ”Kausalitetskravet i avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8”, Liten masteroppgave i rettsvitenskap ved Universitet i Oslo, Det juridiske fakultet, våren 2016 s. 22

Imidlertid er det på det rene at ordlyden i avhendingslova og bustadoppføringslova er korresponderende. Hensynet til retsteknisk enkle regler og forutberegnelighet, samt ønsket om å oppnå koherens mellom forbrukerkjøpslovgivningen taler derfor med styrke for at det er tilstrekkelig at de manglende opplysningene var kjøpsmotiverende, hvilket legges til grunn i det følgende.<sup>93</sup>

## **6.4 Kan manglende opplysninger om miljøforhold ”verka inn” på avtalen?**

Ordlyden av ”verka inn” etter buofl. § 26 gir ikke holdepunkter for å si noe hvilke omstendigheter som kan anses å være kjøpsmotiverende for den alminnelige kjøper. Det må derfor bero på en konkret vurdering i hver tilfelle. Rettspraksis er imidlertid noe veiledende og viser at forhold som arealsvikt ved eiendommen og mangler ved hustak vil kunne utgjøre forhold som har ”verka inn” på avtalen.<sup>94</sup> Ettersom analysen tar særlig sikte på å vurdere hvordan miljøhensynet kan få betydning ved tolkningen av buofl. § 26 vil det være interessant å vurdere hvorvidt manglende opplysninger om miljøforhold ved eiendommen eller materialet som tas i bruk kan anses for å ha ”verka inn” på avtalen.

Utgangspunktet bør være at ikke enhver misligholdt opplysning om miljøegenskapene ved materialet som benyttes vil være kjøpsmotiverende, og således ha ”verka inn” på avtalen, jf. § 26, jf. terskelen som lagt til grunn i punkt 6.3. Derimot vil det stille seg annerledes dersom byggherren og entreprenøren inngår avtale om å bygge en bolig som tilfredsstillter høye miljøkrav. Hvis entreprenøren i de tilfellene unnlater å informere om muligheten til å benytte seg av fuge- og isolasjonsmateriale som inneholder minst mulig mikroplast, kan det utgjøre omstendigheter som er kjøpsmotiverende og som derfor må anses å ha ”verka inn” på avtalen.

---

<sup>93</sup> Ettersom ikke enhver mangel vil medføre at kausalitetskravet er oppfylt kunne det vært interessant å undersøke hva som skal til for at den nedre grensen for kausalitetskravet er passert. For eksempel kan det stilles spørsmål ved hvor stort arealavvik som må foreligge for at det skal anses å være kjøpsmotiverende. Videre om hvorvidt størrelsen på utbedringskostnaden kan få betydning. Rammen for masteravhandlingen nødvendigvis imidlertid at en avgrenser mot denne problematikken. Se Marcus Hytten Nilssen, ”Kausalitetskravet i avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8” s. 22 flg. som i utførlig grad berører problemstillingen

<sup>94</sup> Se henholdsvis Rt.2003 s. 612 og LA-2011-163489

Det skyldes at når det benyttes store mengder mikroplast ved realiseringen av boligen vil det bryte med forutsetningen for avtaleinngåelsen om at boligen skulle tilfredsstillе høye miljøkrav.

## 7. Avsluttende refleksjoner

På bakgrunn av analysen kan det legges til grunn at miljøhensynet vil få betydning ved tolkningen av både §§ 7 og 26. Vekten av miljøhensynet vil imidlertid være størst etter § 7. Det skyldes i hovedsak at miljøhensynet er direkte artikulert i § 7 som en selvstendig plikt for entreprenøren til å ta ”omsynet til miljøet”, og at § 7 i utgangspunktet retter seg mot tidspunktet etter avtaleinngåelsen, jf. pkt. 2.2. Dette i motsetning til § 26 som gjelder ”før avtalen” ble inngått, hvilket medfører at opplysningsplikten i de tilfellene ikke har like vidt virkeområde som § 7.

Implementeringen av miljøhensynet i bustadoppføringslova vil i tillegg kunne utgjøre et virkemiddel for å realisere miljøpolitikk, og således være et bidrag mot å kunne håndtere dagens klima- og miljøutfordringer.<sup>95</sup> For eksempel kan det ikke utelukkes at det i fremtiden etableres bransjepraksis for å anvende byggemateriale som inneholder minst mulig mikroplast.<sup>96</sup> Dersom byggherren får vite at entreprenøren ikke etterlever praksisen kan det medføre at han anlegger sak for domstolene på grunn av at ”omsynet til miljøet” ikke i tilstrekkelig grad har blitt ivaretatt, jf. §§ 7 og 25. Hvis byggherren får medhold i sitt mangelskrav, vil det resultere i at han kan gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser som fastsatt i § 29. Det kan for eksempel være prisavslag etter § 33 eller erstatningskrav etter § 35. I de tilfellene vil entreprenøren dermed lide et økonomisk tap. Vissheten om at byggherren kan saksøke entreprenøren kan derfor få en viss preventiv effekt. § 7 kan på den måten motivere entreprenøren til å ta miljøvennlige valg.

Hovedproblemet med § 7 er imidlertid at adgangen til å anlegge sak for domstolene først og fremst vil være aktuelt hvor manglende ”omsyn(et) til miljøet” har materialisert seg i en mangel i boligen, jf. §§ 7 og 25. Situasjonen vil derimot være annerledes dersom dårlig hensynstagende til miljøet eksempelvis skyldes unødvendig mye kjøring av tungtransport til og fra eiendommen. Selv om det vil kunne utgjøre et brudd på §§ 7, jf. 25, kan det stilles spørsmålsteget ved hvilke misligholdsanksjoner forbrukeren i de situasjonene vil kunne gjøre

---

<sup>95</sup> Nikolai K. Winge, ”Miljørettens evolusjon – Veien mot et grønt skifte i jussen”, *Jussens Venner*, s. 282-290 (s. 282)

<sup>96</sup>Se: <http://www.verdidebatt.no/innlegg/11670550-plast-et-miljoproblem> som adresserer problematikken ved at det benyttes omfattende mengder plast i blant annet sparkel, listverk, tapet m.m.

gjeldende. I de tilfellene vil det være lite praktisk å gjøre gjeldende krav om for eksempel prisavslag. Dette er også understreket i forarbeidene.<sup>97</sup> Det illustrerer dermed at selv om implementeringen av miljøhensyn i privatrettslige regler er viktig, vil det ikke kunne erstatte offentligrettslig regulering hvor det er etablert offentlige sanksjonssystemer som kan påse at de miljøkrav som følger av lov etterleves. I fremtiden vil det likevel kunne bli interessant å se hvordan domstolene vil håndtere tvister hvor det hevdes at entreprenøren ikke i tilstrekkelig grad har tatt ” omsynet til miljøet med tilbørleg omsut”, jf. § 7.

---

<sup>97</sup> Se Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 38

# 8. Litteraturliste

## 8.1 Norske lover

Kongeriket Noregs grunnlov	Lov 17. Mai 1814
Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer [avtaleloven]	Lov 31. Mai 1918
Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)	Lov. 1. August 1997
Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)	Lov 1. August 2002
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)	Lov 1. Januar 1993
Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven)	Lov 1. Januar 1990
Lov om produktansvar (produktansvarsloven)	Lov. 1. Januar 1989

## 8.2 Norsk rettspraksis

Rt.1920 s. 188

Rt. 1953 s. 449



Rt. 1959 s. 1172

Rt.1969 s. 572

Rt. 1984 s. 28 (Tromsø Sparebank)

Rt. 2002 s. 696

Rt. 2002 s. 1110

Rt. 2003 s. 612 (Arelasvikdommen)

Rt. 2006 s. 179 (Støvlettheldommen)

Rt. 2010 s.1478

Rt. 2013 s. 865 (Rusten Mercedes)

Rt. 2013 s. 388 (Røeggen)

LB-2010-26326

LA-2011-163489

LA-2017-140697

## 8.3 Norske forarbeider

Ot.prp.nr.25 (1973-1974)	Om lov om endringer i kjøpsloven 24 mai 1907 nr. 2, særlig med sikte på forbrukervern
Ot.prp. nr. 21 (1996-1997)	Om lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova)
Ot.prp. nr. 44 (2001-2002)	Om lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)
Innst. S. nr. 163 (1991-1992)	Utenriks- og konstitusjonskomiteen
Dok. nr. 16. (2011-2012)	Rapport fra Menneskerettighetsutvalget om menneskerettigheter i Grunnloven
Ot.prp.nr. 80 (1986-1987)	Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980
NU 1984: 5	Nordisk utvalg
NOU 1993: 27	Forbrukerkjøpslov

## 8.4 Norsk litteratur

Backer, Inge Loranger, *Innføring i Naturresurs- og miljørett*, 4. utgave (Oslo 2002)

Giertsen, Johan, *Avtaler*, 4. Utgave (Oslo 2014)

Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett* (Oslo 2011)

Hagstrøm, Viggo, *Kjøpsrett*, 1. Utgave (Oslo 2005)

Hov, Jo, *Avtalebrudd og partsskifte Kontraktsrett II* (Oslo 2007)

Krüger, Kai, *Norsk kjøpsrett*, 4. Utgave (Bergen 1999)

Nazarian, Henriette, *Lojalitetsplikt i kontraktsforhold* (Oslo 2007)

Nils Nygaard, *Skade og Ansvar*, 6. Utgave (Bergen 2007)

Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. Utgåve (Bergen 2004)

Sæbø, Rune, *Innsidehandel med verdipapir* (Bergen 1995)

Wilhelmsson, Thomas, *Senmodemansvarsrett. Privaträtt som redskap för mikropolitikk*, (Helsingfors 2001)

## 8.5 Artikler

Hauge, Hilde, ”Som den er”- forbehold: særlig om hvilke objektive avvik ved kontraktsgjensstanden som kvalifiserer for kjøpsrettslig mangel”, *Jussens venner*, 2010, s. 255-293.

Hauge, Hilde, ”Avtaleloven § 36 som bidrag til forbrukervernet – belyst ved Røeggen – dommen”, 2015, *Jussens Venner*, 2012, s. 185-226

Krüger, Kai ”...måtte kjenne til...” – frimodig ytring om avhendingslovens § 3-7”, *Jussens Venner*, 2004, s. 273-278.

Winge K, Nikolai, ”Veien mot et grønt skifte i jussen”, *Jussens Venner*, 2016 s. 282-290.

Monsen, Erik, ”Om miljøhensynets betydning på formuerettens område – særlig om bruken av miljøhensynet i Støvlettdommen i Rt-2006-179”, *Tidsskrift for Lov og Rett*, 2007 s. 613-30.

Monsen, Erik, ”Primært rettsgrunnlag i kontraktsretten”, *Jussens Venner*, 2012, s. 319-345.

Backer, Inge Lorange, ”Domstolene og miljøet”, *Tidsskrift for Lov og Rett*, 1993, s.451-468.

Tande, Knut Martin, ”Individuelle valg og vurderinger i rettsanvendelsesprosessen”, *Jussens Venner*, 2011, s. 1-16.

Gjendemsjø, Ronny, ”Noen kommentarer til Støvlethældommen, Rt.2006 s. 179”, *Jussens venner*, 2007, s. 93-107.

Carlsen Grant, Per Christian, ”Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom”, *Tidsskrift for forretningsjus*, 2003, s. 184-208

## 8.6 Internettider

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/byggeareal/aar> (sist besøkt 31. mai 2018)

<http://ungenergi.no/miljoteknologi/bygg/energivennlig-bolig-fremtidens-hus/> (sist besøkt 31. mai 2018)

<http://www.verdidebatt.no/innlegg/11670550-plast-et-miljoproblem> (sist besøkt 31. mai 2018)

<http://lavenergiprogrammet.no/artikkel/hva-er-et-passivhus/> (sist besøkt 31. mai 2018)

<http://radonlab.com/sporsmal-og-svar#faqnoanchor> (sist besøkt 31. mai 2018)

Nilssen Hytten, Marcus ”Kausalitetskravet i avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8”, Liten masteroppgave i rettsvitenskap ved Universitet i Oslo, Det juridiske fakultet, våren 2016

<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/50868/695.pdf?sequence=1&isAllowed=y>  
(sist besøkt 30. mai 2018)

<https://min.rechtsdata.no/#/Dokument/gL19970613z2D43z2EzA77?directHit=1&dq=buofl.%20%C2%A7%207&noteid=gN19970613z2D43z2E33> (sist besøkt 1. Juni)