



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2016 30 stp.

Fakultet for samfunnsvitenskap
Institutt for landskapsplanlegging

Utendørs arealsvikt som mangel etter avhendingslova §§ 3-7 og 3-8

Outdoor Area Deviation as a Deficiency

Nikoline Sørvik Skogmo
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på det femårig studiet; *master i eiendom* ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), i tiden 2011 til 2016. Oppgaven er skrevet våren 2016 og har et omfang på 30 studiepoeng. Min hovedveileder har vært Dosent Steinar Taubøll.

Jeg ønsker derav å takke Steinar for godt samarbeid gjennom hele våren, og for god og trofast veiledning.

Jeg vil også rette en takk til Førsteamanuensis Einar Hegstad for bidrag til og formulering av problemstillinger, samt nyttig informasjon om temaet eiendomsgrenser og rettighetsregistrene.

En stor takk rettes også til intervjuobjektene som har bidratt med informasjon og spennende erfaringer om utendørs arealsvikt. Oppgaven hadde ikke vært den samme uten.

Sist, men ikke minst, vil jeg takke eiendomsklassen av 2016 for fem minneverdige år.

Ås, 11. mai 2016
Nikoline Sørvik Skogmo

Sammendrag

Temaet for masteroppgaven er utendørs arealsvikt som mangel etter avhendingslova §§ 3-7 og 3-8. Denne oppgaven tar for seg når utendørs arealsvikt anses som mangel, hvilke utfordringer og muligheter man står ovenfor dersom det foreligger mangel, og hva man kan gjøre for å forhindre fremtidige eiendomstvister som følge av mangelfull arealinformasjon. Jeg har også hatt et ønske om å belyse hvor lite utbredt utendørs arealsvikt etter avhl. § 3-3 er som selvstendig sak.

I arbeidet med oppgaven har jeg jobbet ut i fra en hovedproblemstilling, underbygget av en delproblemstilling. Hovedproblemstillingen er som følger:

- Når anses utendørs arealavvik som mangel etter avhendingslova §§ 3-7 og 3-8?

Delproblemstillingen er:

- Å belyse utfordringer knyttet til mangelfull arealinformasjon ved overføring av fast eiendom og muligheter til å forhindre fremtidige eiendomstvister.

Problemstillingene vil også presenteres senere i oppgaven. Jeg har gjennomført intervjuer med to ulike yrkesgrupper innenfor eiendomsbransjen for best mulig å belyse problemstillingene. Disse yrkesgruppene er eiendomsmegling og taksering.

Nedenfor presenteres hovedfunnene i korte trekk:

1) Når anses utendørs arealavvik som mangel etter avhendingslova §§ 3-7 og 3-8?

Dette spørsmålet lot seg best besvare ved å ta et dykk ned i lovverket og rettspraksis.

Eiendomsmeglerne som ble intervjuet fremstilte en mangel som noe ”vesentlig” i negativ forstand. Altså så lenge et arealavvik ved eiendommen fortonet seg i noe negativt for ny eier, vil det kunne anses som mangel.

Takstmannen la frem at dersom en eiendom fremstår annerledes i et prospekt enn hva den gjør i virkeligheten -at eiendommen ikke lever opp til det prospektet viser, kan dette utgjøre mangel dersom det finnes vesentlig for kjøper.

2) Å belyse utfordringer knyttet til mangelfull arealinformasjon ved overføring av fast eiendom og muligheter til å forhindre fremtidige eiendomstvister

Fra meglerne ble det særlig trukket frem utfordringer som handlet om hvem som var eiendommens reelle- og formelle eier. Og særlig der dette kunne være to forskjellige personer. Igjen ble dette enda mer utfordrende dersom formell eier var død. Grunnlaget for at dette ble regnet som en stor utfordring ble begrunnet med tid.

De mente også at digitalisering av informasjon om eiendommer vil bidra til å hindre fremtidige eiendomstvister. Da vil man slippe situasjoner der kommunen sitter på en informasjon og grunneier en annen. ”*Elektronikk sikrer kvalitet*”, hevdet de. Det ble også trukket frem at matrikkelloven § 7 vil kunne bidra med fortgang i realisasjon av eiendom, når denne paragrafen en gang vil tre i kraft.

Fra takstmannens side ble det trukket frem utfordringer som å dokumentere eiendommens tilstand tilstrekkelig, vurdere vedlikehold og å avdekke byggefeil og skjulte feil og mangler. Også å måle og beregne korrekt areal samt dokumentering av takst på en forståelig måte, ble lagt frem under intervjuet.

Det fremkom også at det så inderlig trengs en lov som regulerer takstmennene og deres utdanning. I Norge i dag trenger man ingen formell utdanning for å bli takstmann og tittelen ”takstmann” er ingen beskyttet tittel. Dermed trengs det klare og tydelige retningslinjer for å sikre kvalitet og at det takseres på en og samme måte i hele landet.

Abstract

The theme of this master thesis is outdoor area deviation as a deficiency. I have dealt with following questions; when does a deficiency occur, which opportunities you have if a deficiency already exists, and what you can do to prevent future property disputes resulting from lack of area information.

By working with this thesis I have developed one main research question substantiated by one sub- question. The main research question is:

- When will outdoor area deviation be considered as a deficiency?

The sub- question is as follows:

- Challenges associated with deficient area information by transference of real estate and opportunities to prevent future property disputes.

I have conducted interviews with two different groups of individuals who are working with real estate on a daily basis. These two groups are real estate agents and appraisers. The main findings in brief are as follows:

1) When will outdoor area deviation be considered as a deficiency?

The real estate agents I interviewed argued that deficiency is something that usually has a negative impact on the property. In other words; when the area deviation has a negative impact on the property, it can or will be considered as a deficiency.

The appraiser claimed that if the property appears different in a prospect than in reality, this can be considered as a deficiency as an example.

2) Challenges associated with deficient area information by transference of real estate and opportunities to prevent future property disputes

The real estate agents claimed that the biggest challenge is to find the formal owner of the property when the formal- and the real owner is two different persons. And an even bigger challenge occurs when the formal owner is dead. The reason for this statement is due to time. They also argued that digitalization of information can prevent future property disputes resulting from inadequate area information. If so we will likely prevent situations where the

municipality and the landowner possesses different types of information. “*Electronics ensures the quality*”, they argued. They also argued that Act on a national register for land information (Cadastre Act) section 7, will help us to get a more efficient sales process in the future.

The appraiser mentioned daily challenges like documenting the condition of the property adequately, considering maintenance and hidden faults and defects, and to calculate the correct area. He also argued that the state needs a law that regulates appraisers and their education. In Norway today you do not need a formal education to become an appraiser, and the title is not protected. That means that you only need relevant experience and proper knowledge to become an appraiser in Norway. Based on this statement the appraiser claimed that this profession really need a law that regulates their work.

INNHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	IV
KAPITTEL 1. INNLEDNING	1
1.1 BAKGRUNN FOR VALG AV TEMA	1
1.2 PROBLEMSTILLINGER	1
1.3 AVGRENSNINGER OG PRESISERINGER	2
KAPITTEL 2. METODE	3
2.1 INNLEDNING	3
2.2 METODEVALG	4
2.3 DET KVALITATIVE FORSKNINGSINTERVJU	5
2.3.1 VALG AV INTERVJUOBJEKTER	5
2.3.2 INTERVJUGUIDE OG GJENNOMFØRING	6
2.3.3 VALIDITET OG RELIABILITET	7
2.3.4 ERFARINGER FRA INTERVJUPROSESSEN	7
2.4 ETISKE AVVEININGER	8
2.5 KILDEKRITIKK	8
KAPITTEL 3. JURIDISKE RAMMER	9
3.1 INNLEDNING	9
3.2 AVHL. § 3-7 MANGLANDE OPPLYSNING OM EIGEDOMEN	10
3.2.1 VILKÅRET "OMSTENDE VED EIGEDOMEN"	13
3.2.2 VILKÅRET "MÅTTE KJENNE TIL"	16
3.2.3 VILKÅRET "SOM KJØPAREN HADDE GRUNN TIL Å REKNE MED Å FÅ"	18
3.2.4 VILKÅRET "VERKA INN PÅ AVTALA" - INNVIRKNINGSKRAVET	20
3.3 AVHL. § 3-8 URIKTIG OPPLYSNING OM EIGEDOMEN	21
KAPITTEL 4. § 3-3 AREALSVIKT	24
4.1 NÅR ANSES UTENDØRS AREALAVVIK SOM MANGEL ETTER AVHL. §§ 3-7 OG 3-8?	24
4.1.1 VESENTLIGHETSVURDERINGEN	27
4.1.2 VILKÅRET "SÆRLIG KLANDERVERDIG"	28
4.1.3 KONTRAKTSBRUDDSKRAV SOM FØLGE AV MANGLER VED EIENDOMMEN	29
4.2 UTFORDRINGER KNYTTET TIL MANGELFULL AREALINFORMASJON	31
4.2.1 DE OFFENTLIGE EIENDOMSREGISTRENE OG MANGELFULL AREALINFORMASJON	31
4.2.2 TAKSTMENN VS. EIENDOMSMEGLERE	34
4.3 MULIGHETER TIL Å FORHINDRE FREMTIDIGE EIENDOMSTVISTER	35

4.3.1 MATRIKKELLOVEN § 7	35
KAPITTEL 5. EMPIRI OG DRØFTING	38
5.1 INNLEDNING	38
5.2 NÅR ANSES UTENDØRS AREALAVVIK SOM MANGEL ETTER AVHL. §§ 3-7 OG 3-8?	39
OPPSUMMERING OG DRØFTING:	40
5.3 Å BELYSE UTFORDRINGER KNYTTET TIL MANGELFULL AREALINFORMASJON VED OVERFØRING AV FAST EIENDOM OG MULIGHETER TIL Å FORHINDRE FREMTIDIGE EIENDOMSTVISTER.	42
5.3.1 UTFORDRINGER KNYTTET TIL MANGELFULL AREALINFORMASJON	42
OPPSUMMERING OG DRØFTING AV UTFORDRINGENE:	43
5.3.2 MULIGHETER TIL Å FORHINDRE FREMTIDIGE EIENDOMSTVISTER	45
OPPSUMMERING OG DRØFTING AV MULIGHETENE:	48
KAPITTEL 6. KONKLUSJON OG AVSLUTNING	51
6.1 KONKLUSJON	51
6.2 VIDERE ARBEID	51
6.3 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	52
LITTERATURLISTE:	53
VEDLEGG 1- INTERVJUGUIDE:	58
VEDLEGG 2- MELDESKJEMA	59

KAPITTEL 1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for valg av tema

Temaet for masteroppgaven er avhendingsloven § 3-3 utendørs arealsvikt som mangel etter §§ 3-7 og 3-8. I avhendingsretten blir ord som arealmangel, arealsvikt og arealavvik brukt dersom eiendommens fysiske areal ikke stemmer overens med det kjøper får opplyst. Videre i oppgaven har jeg valgt å benyttet begrepet arealavvik fremfor arealsvikt.

Bakgrunnen for valg av tema for denne oppgaven er av min interesse for avhending/overføring av fast eiendom. Jeg finner problematikken rundt utendørs arealavvik veldig interessant nettopp fordi det er så lite utbredt i forhold til innendørs arealavvik. I tillegg er jeg glad i juss så det falt meg naturlig å skrive en delvis juridisk (rettsosnologisk) masteroppgave.

Jeg fant fort ut da jeg startet arbeidet med masteroppgaven at utendørs arealavvik ikke på langt nær er like utbredt som innendørs arealavvik. Det forelå lite rettspraksis på området og flere fagpersoner takket nei til intervju på grunn av påstått kunnskapsmangel. I oppgaven har jeg blant annet hatt et ønske om å belyse nettopp hvor lite utbredt utendørs arealavvik etter avhl. § 3-3 er, med bidrag fra fagpersoner.

1.2 Problemstillinger

Jeg har valgt problemstillinger som jeg mener kan belyse et stort felt av problematikken rundt utendørs arealavvik. Problemstillingene er bevisst utformet slik at de kan belyse et større område av tema og forhåpentlig vis gi et svar på det jeg ønsker å presentere. De omhandler; når et arealavvik ansees som mangel, utfordringer som er tilknyttet mangelfull arealinformasjon ved overføring av fast eiendom og hvilke muligheter som eksisterer for å forhindre fremtidige eiendomstvister. Problemstillingene er som følger:

Hovedproblemstilling:

- Når anses utendørs arealavvik som mangel etter avhendingslova §§ 3-7 og 3-8?

Delproblemstilling:

- Å belyse utfordringer knyttet til mangelfull arealinformasjon ved overføring av fast eiendom og muligheter til å forhindre fremtidige eiendomstvister.

1.3 Avgrensninger og presiseringer

Det har vært en del momenter i arbeidet med masteroppgaven som jeg har vært nødt til å avgrense. Eiendom er et enormt fagområde så jeg ble nødt til å sette en strek hvis jeg skulle bli ferdig med oppgaven innen tidsfristen. Derfor har jeg valgt å behandle de spørsmålene som jeg finner mest interessante, i oppgaven. Noen elementer slik som kapittel 3- juridiske rammer, om relevante paragrafer og begreper i avhendingsloven er presentert med hensikt å bidra til en mer fullstendig forståelse av temaet og for å fungere som et teorigrunnlag for drøftelse senere i oppgaven.

Nedenfor er listet opp de begrensningene jeg har gjort:

- Kun boligeiendommer er behandlet i oppgaven. Andre typer eiendommer er nevnt, men ikke vektlagt.
- Utendørs arealavvik etter avhl. § 3-3 er behandlet fremfor innendørs arealavvik der annet ikke er presisert for sammenligning.
- Intervjuobjektene ble begrenset til eiendomsmeglere, Norges eiendomsmeglerforbund og takstmenn.

Avgrensningene er begrunnet med begrenset tid og et ønske om å produsere en unik oppgave. Jeg valgte å skrive om utendørs arealavvik fremfor innendørs arealavvik blant annet på grunn av det store antallet allerede skrevne masteroppgaver som behandler tema. Jeg ønsket å skrive en oppgave det ikke fantes mange av fra tidligere. Men dette skapte også en del utfordringer. Til tider erfarte jeg at det var vanskelig og tidkrevende å finne tilstrekkelig med relevante kilder. Det er også begrenset hvor mye rettspraksis det er på dette området og da særlig angående utendørs avvik som egen sak. Til og med eiendomsmeglernes kompetanse og erfaringer på feltet, er svært begrenset.

Det vil være nødvendig å presisere at med begrepet "eiendom" menes eiendommen i sin helhet, altså med tilhørende bolig- og uteareal dersom annet ikke er spesifisert.

KAPITTEL 2. METODE

2.1 Innledning

I dette kapittelet vil jeg presentere min fremgangsmåte for å besvare problemstillingene, særpreget for rettskildebildet og ulike erfaringer jeg har gjort meg gjennom arbeidet med masteroppgaven.

I boken *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* beskriver forfatterne Asbjørn Johannessen, Per Arne Tufte og Line Christoffersen metode som hvordan mennesker ”i det daglige bygger kunnskap”¹, mens Olav Dalland i sin bok *Metode og oppgaveskriving* beskriver metode som ”å følge en viss vei mot et mål”.²

Masteroppgaven er i hovedsak todelt. Oppgavens juridiske del er skrevet etter juridisk metode, mens empiri-, samt konklusjonskapittelet med avslutning, er skrevet etter en kvalitativ tilnærming, og kan slekte på case-studie.

To sentrale metodetilnærminger innenfor samfunnsvitenskapen, er nettopp kvalitativ- og kvantitativ metode. Kvantitativ metode går ut på at data tallfestes og får en verdi. Tallene har den fordelen at de gir oss målbare enheter. Eksempler på en slik tilnærming kan være spørreundersøkelser hvor hvert svaralternativ får en verdi. Ved å tallfeste data kan man blant annet enkelt regne gjennomsnitt blant befolkning hvis dette er ønskelig.³ Jeg vil ikke gå i dybden på kvantitativ metode da den ikke er benyttet i denne masteroppgaven.

I kvalitativ metode er det vanlig å fremlegge innsamlet data i tekstformat. Dette er gjerne intervjuer og observasjoner. Forskeren fanger opp meninger og opplevelser som ikke lar seg måles gjennom kvantitativ metode. En kan for eksempel gjennomføre intervjuer eller eksperimenter der forskeren observerer deltakerne og skriver et referat i etterkant eller underveis i intervjuprosessen. Det kan også innebære å transkribere lydopptak fra et intervju, eller renskrivning av notater fra intervjuene. Det er nærliggende å tro at den store forskjellen mellom kvalitativ- og kvantitativ metode kan tenkes å være at kvalitativ tilnærming tilstreber

¹ Johannessen, Tufte & Christoffersen (2010) s. 27.

² Dalland (2012) s. 114.

³ Dalland (2012) s. 112.

å forstå et fenomen, og ikke måle data med tall og statistikk slik som ved kvantitativ tilnærming.

Felles har de to metodene at ”*de bidrar på hver sin måte til en bedre forståelse av det samfunnet vi lever i, og av hvordan enkeltmennesker, grupper og institusjoner handler og samhandler*”.⁴

Et casestudie er en typisk studie der kun ett eller noen få tilfeller blir studert. Studien kjennetegnes ved at forskeren innhenter mye informasjon fra få enheter eller caser over en gitt tidsperiode. Målet med denne typen studie er ikke å kunne generalisere resultatet, men å fremskaffe opplysninger om en avgrenset gruppe (for eksempel eiendomsmeglere) om et spesifikt fenomen (arealavvik).⁵

2.2 Metodevalg

Masteroppgaven er som nevnt ovenfor todelt hva gjelder metodevalg. Juridisk metode er selvsagt valgt der jussen presenteres, mens kvalitativ metode er valgt der jeg ønsket å se på utendørs arealavvik fra samfunnets perspektiv. Jeg kan ikke se noen grunn til å tallfeste noe av empirien jeg har hentet inn, så derav falt valget på kvalitativ metode fremfor kvantitativ metode. Grunnen til at disse metodene er valgt er fordi jeg mener de best kan forklare det jeg har ønsket å finne ut, altså å besvare problemstillingene.

En viktig del av empirien har vært intervjuer der jeg både har hatt direkte kontakt med intervjuobjektene, og sendt spørsmål via mail der dette har passet best for informantene.

Tidligere rettspraksis og juridisk teori har også vært en svært sentral del av oppgaven. I søken etter relevante dommer og teori har det vært nødvendig med god tid til å finne tilstrekkelig med relevante kilder. Det ble satt av flere uker til innhenting av blant annet rettspraksis, forarbeider, juridisk teori og andre dokumenter før jeg startet på selve skrivingen.

For å få detaljerte opplysninger fra fagpersoner om utfordringer og muligheter knyttet til mangelfull arealinformasjon, har det vært nødvendig med en kvalitativ tilnærming. Jeg valgte derfor intervjuer for å komme i dybden av tema.

⁴ Dalland (2012) s. 112.

⁵ Johannessen, Tufte & Christoffersen (2010) s. 86.

2.3 Det kvalitative forskningsintervju

Gjennom et kvalitativt forskningsintervju tilstreber forskeren å forstå verden sett fra intervjuobjektens side. ”Målet er å få frem betydningen av folks erfaringer og å avdekke deres opplevelse av verden”.⁶

Bakgrunnen for intervjuene var et ønske om å skaffe informasjon fra arbeidslivet om hvordan to svært sentrale yrkesgrupper ser på problematikken rundt utendørs arealavvik. Dette er informasjon som går ut over det jeg selv kan finne ved hjelp av rettspraksis eller annen juridisk teori.

For å fremskaffe tilstrekkelig informasjon gjennom intervjuene, måtte jeg foreta visse vurderinger før selve intervjuene. Jeg og veileder gikk i gjennom spørsmålene og jobbet med de etter beste evne. Det ble underveis i intervjuprosessen foretatt små endringer i spørsmålene. Dette med grunnlag i hvordan jeg erfarte at informantene tolket spørsmålene og lignende. Eksempelvis var et spørsmål for generelt, og dette bet jeg meg merke i først da jeg gjennomførte intervjuene. Etter små endringer på spørsmålsformuleringen, fortsatte intervjuene.

2.3.1 Valg av intervjuobjekter

Som nevnt ovenfor var hensikten med intervjuene å innhente informasjon fra to ulike yrkesgrupper i arbeidslivet som begge jobber innenfor eiendomsbransjen. Jeg valgte å snakke med eiendomsmeglere og takstmenn. Jeg ønsket blant annet å undersøke hvilke utfordringer og muligheter disse to gruppene forbinder med utendørs arealavvik og hva som kan gjøres for å forhindre dette, samt andre eiendomstvister i fremtiden.

Informantene ble valgt ut etter strategisk utvalg og snøballmetoden. Strategisk utvalg vil si at man finner en spesifikk gruppe mennesker som er kapable til å besvare spørsmålene, for så å finne enkeltpersoner som vil være selve intervjuobjektene.⁷ Helt tidlig i intervjuprosessen startet jeg med å undersøke hvilke type yrkesgrupper som kunne gi svar på det jeg ønsket å finne ut. Da eiendomsmeglere og takstmenn ble valgt ut, startet spørsmålsformuleringen rettet mot de to gruppene. Deretter fant jeg personer innenfor gruppene som jeg mente var egnet. Jeg har snakket med blant annet daglige ledere i eiendomsmeglerfirmaer, andre meglere med lang erfaring og en takstmann med over 30 år i bransjen og verv i diverse forbund.

⁶ Dalland (2012) s. 140.

⁷ Johannessen, Tufte og Christoffersen (2010) s. 106.

Jeg forsøkte først strategisk utvalg etter takstmenn, men da jeg fikk mange avslag på intervjuer grunnet kunnskapsmangel om utendørs arealavvik, måtte jeg ty til snøballmetoden. ”Kjenner du noen jeg kunne tatt kontakt med”, spurte jeg. Og slik kom jeg omsider i kontakt med den takstmannen som har stått for mye av empirien til denne masteroppgaven.

For ordens skyld kan det være nødvendig å presisere begrepene ”intervjuer”, ”intervjuobjekt” og ”informant”. De to sistnevnte henviser til personene som ble intervjuet, mens intervjuer var personen som foretok intervjuene, altså meg.

2.3.2 Intervjuguide og gjennomføring

Fordi jeg valgte intervju som en av flere datainnsamlingsmetoder for masteroppgaven, valgte jeg også å utarbeide en intervjuguide (se vedlegg 1). Intervjuguiden ble utformet som et semistrukturert intervju. En intervjuguide skal hjelpe intervjuer og lede han gjennom spørsmålene.⁸ Et semistrukturert intervju gir i større grad rom for oppfølgingsspørsmål enn ved et strukturert intervju der man forholder seg mer eller mindre kun til de allerede formulerte spørsmålene og deres rekkefølge. Det semistrukturerte intervjuet gir også rom for å stille spørsmålene i en varierende rekkefølge ettersom hvordan dette måtte passe situasjonen. Det som typisk skiller et semistrukturert- og et strukturert intervju er nettopp hvorvidt du forholder deg til og følger intervjuguiden, og gir informanten svaralternativer som benyttes.⁹

Grunnen til at jeg benyttet meg av et slikt intervju og ikke et kvantitativt spørreskjema er fordi et slikt intervju gir informantene mulighet til å svare hvordan de selv ønsker. Informantene tolker spørsmålene selv og svarer deretter. Ved å benytte intervju isteden for spørreskjema vil en få flere varierte svar. Åpne intervju spørsmål har også mindre innvirkning på svaralternativene. Informantene formulerer svarene med sine egne ord og svarene representerer deres tolkning av spørsmålet. Derav får intervjuer et resultat av mer utfyllende karakter, enn ved bruk av et spørreskjema.¹⁰

⁸ Dalland (2012) s. 167.

⁹ Johannessen, Tufte og Christoffersen (2010) s. 137.

¹⁰ Johannessen, Tufte og Christoffersen (2010) s. 137.

Spørsmålene jeg valgte å stille er fortolkende og teoretiske. Det vil si spørsmål ”om hvordan informanten vurderer, oppfatter eller tolker hendelser og handlinger”, og ”spørsmål som tar sikte på å belyse, forstå og forklare handlinger og hendelser”.¹¹

Underveis i intervjuet ble det tatt notater. Ikke alle intervjuene lot seg ta opp på grunnnet informantenes lokaler. Dette vil utdypes nærmere nedenfor i kapittel 2.3.4- erfaringer fra intervjuprosessen. Flere av intervjuobjektene var ivrige etter å fortelle om sitt fagfelt og nærmet seg stadig andre temaer. I slike tilfeller er det viktig å benytte intervjuguiden flittig som et middel til å holde intervjuet på rett spor. Fordi utendørs arealavvik ikke er på langt nær like utbredt som innvendig arealavvik, var det enkelt for informantene å spore av.

2.3.3 Validitet og reliabilitet

Hvor godt den innhentede data kan representere fenomenet, er forklaringen på begrepet ”validitet”. Validitet er ikke absolutt og må ikke oppfattes som enten eller. Vi snakker om grad av validitet.¹² Dersom det i et intervju forekommer en svært liten grad av usikkerhet rundt spørsmålene, er intervjuet reliabelt. I hvilken grad intervjuene jeg har gjennomført har en høy grad av validitet og er reliable eller ikke, er det vanskelig å si noe om. Dog er det nærliggende å tro at når flere fagpersoner nevner de samme utfordringene, vil informasjonen til en viss grad kalles representativ.

2.3.4 Erfaringer fra intervjuprosessen

Perioden hvor jeg kontaktet de ulike faggruppene for å avtale intervju tok lenger tid enn jeg først regnet med. De fleste jeg kontaktet over telefon henvendte meg videre til andre personer eller ønsket informasjon tilsendt på epost. Jeg opplevde at epostene enten ble besvart etter svært lang tid, eller at de ikke ble besvart i det hele tatt. Mange av de jeg kontaktet hevdet at de ikke hadde tilstrekkelig kunnskap om utendørs arealavvik og derfor ikke kunne være til hjelp. Allerede her fikk jeg en tydelig indikasjon på hvor lite utbredt det utvendige avviket er i forhold til det innvendige avviket.

Etter det første intervjuet måtte enkelte spørsmål omformuleres som tidligere nevnt. Jeg la merke til at et av spørsmålene var veldig generelt og måtte omformuleres for bedre å kunne besvares av informantene.

¹¹ Johannessen, Tufte og Christoffersen (2010) s. 136.

¹² Johannessen, Tufte og Christoffersen (2010) s. 69.

Intervjuene ble som nevnt gjennomført både via epost, telefon og som personlige intervjuer. Dette ettersom hvordan intervjuobjektene ønsket.

2.4 Etske avveininger

Om man skal innhente informasjon fra personer er man i dag bundet til reglene om personvern. Dette er lovpålagt i personopplysningsloven (popplyl.)¹³, og har til hensikt å beskytte personer mot krenkelsers gjennom behandling av personopplysninger. Lovens formålsparagraf, § 1 annet ledd sier følgende: ”Loven skal bidra til at personopplysninger blir behandlet i samsvar med grunnleggende personvern hensyn, herunder behovet for personlig integritet, privatlivets fred og tilstrekkelig kvalitet på personopplysninger”.

Personopplysninger er opplysninger som helt eller delvis kan bidra med identifisering av enkeltpersoner, jf. § 2 første ledd.

Når informasjon om personer skal lagres digitalt blir oppgaven meldepliktig. Dette fremgår av § 3 bokstav a. Selv om verken navn, alder eller arbeidssted skal publiseres i min oppgave, ble jeg fortalt at det sikreste er å melde inn oppgaven likevel. Dette på grunn av de indirekte opplysningene som i kombinasjon muligens kan bidra med å gjenkjenne en eller flere personer. Godkjent meldeskjema vedligger som vedlegg 2.

2.5 Kildekritikk

Jeg har etter beste evne benyttet nyere og relevante kilder i denne masteroppgaven. Dette for å få med det nyeste innenfor eiendomsfaget. Noen av fagbøkene vil ikke lenger anses som nye, men da det ikke er kommet nyere versjoner av bøkene, valgte jeg likevel å legge tillitt til de. Av rettspraksis har jeg forsøkt å innhente så mange dommer fra høyesterett som mulig, men der dette ikke lot seg gjøre måtte jeg hente bistand i fra lagmannsrettene. Der eldre rettspraksis er presentert for sammenligning, er dette tydelig fremhevet.

¹³ Lov om behandling av personopplysninger av 14. April 2000 nr. 31.

KAPITTEL 3. JURIDISKE RAMMER

3.1 Innledning

Jeg vil i det påfølgende kapittelet gjøre rede for relevante paragrafer i avhendingsloven, samt andre temaer som vil bidra til å belyse problemstillingene på en best mulig måte. De relevante paragrafene er 3-7 og 3-8. ”Avhendingslova er en spesiallov for eiendomsoverdragelser” og gjelder kun for ferdig oppsatte boliger.¹⁴ Likeså gjelder den kun for avtaler opprettet etter 3. juli 1992, jf. § 8-1.

Lovens § 1-1 lyder som følger:

”Lova gjeld avhending av fast eiendom når avhendinga skjer ved frivillig sal, byte eller gåve. Som fast eiendom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre innretningar som er varig forbundne med grunnen”.

Ordet ”avhending” gjelder kun overføring av eiendomsretten til en eiendom. I tillegg til fast eiendom reguleres også blant annet avhending av sameiepart i fast eiendom, eierseksjoner og tomtefesterett, jf. § 1-1 første ledd tredje punktum. Likeså gjelder loven for overdragelse av andeler i borettslag, jf. § 1-1 a. Stiftelse av rettigheter, festeretter og lignende kommer ikke inn her.¹⁵

Jeg velger å behandle § 3-7 manglende opplysning om eiedomen og § 3-8 uriktig opplysning om eiedomen i samme kapittel blant annet på grunnlag av det Harald Benestad Anderssen skriver i sin kommentarutgave til avhendingsloven, at det er en glidende overgang mellom disse bestemmelsene. Bestemmelsene gjør det klart at selgers informasjonsplikt ovenfor kjøper består i å gi både fullstendig og riktige opplysninger.¹⁶ Dersom ikke slik informasjon blir gitt, kan det foreligge en rettslig mangel.¹⁷

Jeg tar for meg disse paragrafene fordi jeg blant annet ønsker å se på utendørs arealavvik som mangel, og da ser jeg det nødvendig å presentere paragrafene som definerer nettopp mangelsbegrepet.

¹⁴ Bjaaland & Nielsen (2009) s. 81.

¹⁵ Anderssen (2008) s. 32.

¹⁶ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

¹⁷ Anderssen (2008) s. 143.

For å kunne besvare problemstillingene tilstrekkelig er det viktig med kunnskap om avhendingsloven generelt og hvordan meglere og takstmenn forholder seg til problematikken rundt arealavvik. Dette kapittelet bygger derfor på lovtekst, forarbeider, rettspraksis og fagbøker som omhandler avhendingsrett.

3.2 Avhl. § 3-7 Manglende opplysning om eiedomen

Avhl. § 3-7 tar for seg selgers opplysningsplikt i den forstand at en eiendom kan ha mangel dersom kjøperen ikke har fått tilstrekkelige opplysninger før kjøpet, som har/ kan ha betydning for avtalen. Lovteksten lyder som følger:

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

Fra lovteksten ser man at diverse kumulative vilkår må foreligge for at en eiendom skal kunne ha mangel som følge av opplysningssvikt fra selger. Kumulative vilkår innebærer at flere av vilkårene må være oppfylt på samme tidspunkt for at rettsvirkningen skal kunne inntre.¹⁸

Hvilke opplysninger en selger ”plikter” å gi beror på en tolkning av de vilkårene som nevnt i lovteksten; ”omstende”, ”måtte kjenne til”, ”som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få” og ”verka inn på avtala”. Nedenfor under punktene 3.2.1 til og med 3.2.4 vil jeg gå nærmere inn på hvert vilkår.

Før jeg går nærmere inn på lovtekstens ulike vilkår ønsker jeg først å definere ordet ”mangel”. Ordet ”mangel” er et rettslig begrep. Det fremgår blant annet av avhl. § 3-2 første ledd bokstav a og b, der det står at en eiendom har mangel dersom den ikke *”høver for dei føremål som tilsvarande eiedomar vanlegvis vert brukt til”*. Eller dersom den *”ikkje høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt”*. Vi ser av lovteksten at dersom en eiendom ikke innfrir de forventningene kjøper har dannet seg på grunnlag av selgers opplysninger, kan den ha mangel. I tillegg til avhl. § 3-2 første ledd bokstav a og b, har lovens kapittel 3 flere definisjoner av mangelsbegrepet. Blant annet inneholder §§ 3-7 og 3-8 også diverse vilkår som må oppfylles for at en eiendom skal kunne

¹⁸ Gisle (2008) s. 161.

ha mangel. Samtidig sier § 3-9 om salg av eiendom "som han er" at en eiendom har mangel der dette følger av vilkårene i §§ 3-7 og 3-8. Paragrafene 3-7 og 3-8 presenteres nærmere nedenfor.

Forarbeidene til avhendingslova NOU 1979:48 - Avhending av fast eiendom, sier at det generelt er vanskeligere å fastslå mangler ved en eiendom enn ved løsøre. Dette for det første at eiendommer sjelden er helt like (med unntak) slik at det kan være vanskelig å vite eksakt hvilke krav som egentlig bør ligge til grunn for den konkrete eiendommen. For det andre må kjøper alltid regne med at eiendommen ikke er 100 % feilfri. Derav må han ha noe slingringsmonn ved kjøpet.¹⁹

I en høyesterettsdom fra 1987 ble en tomt kjent mangelfull da den ikke kunne bebygges uten betydelig økte fundamenteringsomkostninger. Her ble det foretatt både en subjektiv vurdering av selger og en objektiv vurdering av forholdene på tomta for å definere mangelsbegrepet.²⁰ Likeså definerte lagmannsretten et innendørs arealavvik på 13- 14 m² som mangel da kjøper ble opplyst om et arealet var 66 m², mens det viste seg kun å være 53- 54 m². Retten fant at boenheten ikke svarte til de opplysninger selger hadde gitt kjøper, og at enheten derav hadde mangel etter avhl. § 3-8 første ledd.²¹

Trygve Bergsåker hevder i sin kommentarutgave til avhendingsloven at først og fremst tenker vi på fysiske feil og svakheter ved en eiendom når vi snakker om mangler.²² Feil og mangler av denne typen omtales ofte som *faktiske* eller *fysiske mangler*. I tillegg til de fysiske manglene, har vi de rettslige manglene. Det kan for eksempel være hvis selger ikke har juridisk rådighet til å selge eiendommen som han nettopp solgte, eller hvis han selger eiendommen til tredjepart uten et rettslig holdbart grunnlag som for eksempel en fullmakt. Slike feil kalles *vanhjemmel* og *total vanhjemmel*. Likeså har vi hvis det selges en eiendom som er beheftet med pant, en servitutt eller en annen heftelse. Dette kalles *partiell vanhjemmel*. Slike feil og mangler kan unngås hvis kjøper undersøker eiendommen i forkant av kjøpet, og eller er gjort oppmerksom på forholdene. Kjøper må da godta at dette i

¹⁹ NOU 1979: 48 Rådsegn 12- Avhending av fast eiendom s. 13.

²⁰ Rt. 1987 s. 1486 (1487).

²¹ LB-2001-695.

²² Bergsåker (2013) s. 167.

fremtiden også vil hefte på eiendommen, med mindre selger får heftelsene slettet før hjemmelsoverdragelsen.²³

Forarbeidene gjør klart at under avtaleinngåelsen har selger en plikt til å gi kjøper de rette opplysningene om ulike forhold ved eiendommen.²⁴ Dette kan være informasjon om eventuelle feil og mangler, eller annet som regnes som viktig for kjøperen. Hvis kjøper har et bestemt formål med eiendommen vil det være en mangel dersom han får feilaktig eller manglende informasjon, eller hvis selger ikke gir tilstrekkelig informasjon slik at det blir vanskelig for kjøper å finne riktig bruk av eiendommen. Bruksmåte, nødvendige forholdsregler og vedlikehold går også inn under uttrykket "omstende" som selger kan ha plikt til å opplyse kjøper om. Dette kommer også klart frem i lovens ordlyd. Forarbeidene uttrykker at selgers opplysningsplikt er svært sentral ved salg av eiendom.

Som en motsetning til selgers opplysningsplikt har vi kjøpers undersøkelsesplikt. Feil og mangler kan ikke påberopes i ettertid av kjøpet så lenge kjøper "*kjente eller måtte kjenne til*" feilen, eller han har latt være å for eksempel følge en anmodning om å undersøke eiendommen, jf. avhl. § 3-10 annet ledd.

For å illustrere kjøpers undersøkelsesplikt viser forarbeidene til en høyesterettsdom der en hotellkjøper krevde å heve kjøpet fordi selger hadde reklamert så stort for hotellet at virkeligheten ikke stemte overens med prospektet. Fordi kjøper ikke hadde oppfylt sin undersøkelsesplikt førte ikke kravet frem i Høyesterett. Retten hevdet at fordi saksøker hadde lest dokumentene og gjort oppmerksom på betydningen av hva hun hadde signert på uten at det kom noen innsigelser, kunne de ikke ta stilling til saksøkers påstander.²⁵ Sett fra en annen side fikk kjøper medhold i en sak fra lagmannsretten fra 2010 der opplysningene om et tidligere trippeldrap i boligen ikke ble gitt kjøperne.²⁶ Dette ble grunnlag for heving etter avhl. § 4-13.

Fra rettspraksis ser vi tydelig at om selger unnlater å gi informasjon som kan være av vesentlig betydning for kjøper regnes det som brudd på opplysningsplikten. Likeså om kjøper

²³ Bergsåker (2013) s. 167.

²⁴ Ot.prp. nr. 66 (1990- 1991) s. 88.

²⁵ Rt. 1932 s. 835 (s. 845).

²⁶ LB-2010-53470.

unnlater å følge sin undersøkelsesplikt kan han ikke påberope feil og mangler i ettertid av kjøpet, jf. § 3-10 annet ledd.

Trygve Bergsåker skriver i *Kjøp av fast eiendom* at dersom vi følger lovteksten til punkt og prikke har ikke selger undersøkelsesplikt når det gjelder eiendommens tilstand. Ei heller foreligger undersøkelsesplikt på områdets kommune- og reguleringsplan. Dette fremkommer også i RG 1996 s. 98.²⁷ Selgeren *må* dermed ikke gå over eiendommen før salget for å avdekke feil og mangler. I prinsippet behøver selgeren heller ikke følge opp mistanker om at det kan være noe galt, slik loven nå er formulert. Loven gir ingen klare bestemmelser om hva selger burde visst om eiendommen. Etter lovens regler er det bare grov skyld fra selgeren som får betydning når det stilles spørsmål om feil og mangler. Dette ser vi spesielt i lovens §§ 3-3, 3-7 og 3-10 der uttrykkene ”*særleg klanderverdig*”, ”*kjente eller måtte kjenne til*” og ”*grov aktlaus, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru*”, benyttes.²⁸

3.2.1 Vilkåret ”omstende ved eiedomen”

For at kjøper skal kunne påberope mangler etter § 3-7, må som nevnt diverse vilkår oppfylles. Det første vilkåret er ”omstende ved eiedomen”. Avhendingslovas forarbeider og rettspraksis legger vekt på at ”omstende” som oftest er forhold ved eiendommen av negativ art, men dette er ikke bestandig.²⁹ Manglende opplysninger om for eksempel hvordan et ventilasjons- eller fyringsanlegg skal betjenes, kan også falle inn under § 3-7.³⁰ Likeså gjelder opplysninger om offentlige planer for nabolaget,³¹ vanntrykk og kvalitet på vannet i boligen og lignende.

I § 3-7 første punktum står det at det foreligger en mangel dersom det er brudd på opplysningsplikten fra selger. Dette fremkommer av forarbeidene.³² Det innebærer at selger må opplyse om nødvending informasjon til kjøper og særlig dersom kjøper har et bestemt formål med eiendommen. Det kan for eksempel være at kjøper ønsker en stor eiendom der

²⁷ I RG. 1996 s. 98 kom retten frem til at selger ikke har undersøkelsesplikt når det gjelder blant annet reguleringsplaner eller andre offentlige planer for området.

²⁸ Bergsåker (2013) s. 176.

²⁹ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88, RG. 1999 s. 1598 (LG-1998-46).

³⁰ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88.

³¹ Se RG. 1996 s. 98 (LB-1998-03412).

³² Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88.

han kan skille ut tomter, men så viser det seg i reguleringsplanen at området er LNFR og dermed fredet. I slike tilfeller plikter selger å opplyse om all informasjon som kjøper vil ha nytte av å vite.

Avvik fra slike opplysninger er å regne som en mangel, jf. paragrafens første punktum. Det kan dermed også foreligge mangel ved eiendommen selv om mangelen ikke er fysisk.

Hva som er av betydning for ulike kjøpere beror på en vurdering av situasjonen der og da, og hva slags formål de ulike kjøperne har med eiendommen. Blant annet eiendommens bruksmåte, nødvendige tiltak samt vedlikehold, går inn under en eiendoms ”omstende”. Dette kan selger ha plikt å opplyse om.

Det er også viktig at selger gir opplysningene tydelig slik at kjøper får de med seg. Dette gjelder særlig ved opplysninger som kan være av vesentlig betydning for kjøper. Ofte kan det derfor bli nødvending med skriftlig informasjon slik som tilstandsrapporter og lignende. I slike tilfeller kan en ofte komme inn på reglene i § 3-4 allment om tilhørslse. Disse vil jeg ikke behandle i denne oppgaven.³³

Typiske forhold ved en eiendom og opplysninger som kjøper har grunn til å få vil ofte være om fuktskader, fare for flom eller lignende naturforskyldte ulemper, konflikter mellom naboer eller kommende reguleringsplaner for området med mer. Forarbeidene viser til at naboforhold er av betydning.³⁴ Dette kan for eksempel være hvis noen i nabolaget bråker unormalt mye, om det ligger sosialboliger der, eller andre forhold som kan være av betydning for den enkelte kjøper.

Også ved selvbygging bør kjøper bli informert om omstendighetene.³⁵ Om tidligere eier har planert hagen selv og laget uteområder på egenhånd eller lagt nytt bad og lignende, bør kjøper informeres om dette. Slike opplysninger kan ha stor betydning for kjøper, og selger bør særlig informere eiendomsmegler om dette som igjen uoppfordret bør informere kjøper, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 god meglerskikk.

Videre kan det vise seg at selger tidligere har fått prisavslag på eiendommen eller erstatning for ymse ulemper uten at disse manglene har blitt rettet opp i senere tid. Slikt er selger via

³³ Jusinfo.no/ omstende.

³⁴ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89.

³⁵ Jusinfo.no/ omstende.

megler pliktig til å opplyse om.³⁶ Tidsperspektivet på slike hendelser, altså hvor lang tid det er siden det eventuelle prisavslaget grunnet mangel, må også være med i vurderingen av selgers opplysningsplikt.

I Rt. 1935 s. 669 illustreres det hvordan linjene blir trukket om tidligere skader skjedd på en eiendom. Dommen tar vel og merke for seg skader innvendig i bolig, men jeg velger likevel å illustrere med dette eksempelet for å vise til prinsippet.

Saken omhandler et tidligere soppangrep ved en leiegård som kjøper ikke ble informert om. Sjansene for at soppangrepet kom tilbake etter et tidligere angrep var så store at retten mente selger måtte opplyse kjøper om dette. Kjøper krevde prisavslag som følge av at selger ikke hadde opplyst om det tidligere angrepet. Retten uttalte:

*”Det staar for mig som klart at en selger under de forhold som her foreligger, vilde ha plikt til at varsle kjøperen om soppreparasjonen i 1928 dersom selgeren paa salgstiden var opmerksom paa den”.*³⁷

Boligen hadde ikke sopp på realisasjonstidspunktet, men risikoen for nye angrep var så stor at det ble fastsatt at slike opplysninger falt inn under opplysningsplikten.

Selv om dommen gjelder innendørs feil og mangler, gir den oss en indikasjon på viktigheten av å informere om tidligere forhold som kan by på fremtidige utfordringer ved overføring av eiendom.

Avhl. § 3-7 har mange fellestrekk med kjøpsloven³⁸ § 19 om selgers opplysninger, selv om denne paragrafen primært gjelder ved auksjonssalg av gjenstander.³⁹ Til felles har de at dersom selger ikke gir fullstendig informasjon om salgsobjektet eller dens egenskaper, foreligger det mangel dersom dette kan ha innvirkning på kjøpet, og kjøper kunne regnet med å få informasjonen. Hvis selger har forsømt å gi informasjon som han måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få, foreligger det mangel. Dette gjelder likeså hvis salgsobjektet er i dårligere stand enn prisen kunne tilsi.

³⁶ Bergsåker (2013) s. 196.

³⁷ Rt. 1935 s. 669 (s. 679).

³⁸ Lov 13. mai 1988 om kjøp (kjøpsloven - kjl.).

³⁹ Avhendingslova § 3-7 (1. fotnote), Martinussen (2004) s. 158.

Selv om ordet ”omstende” er bredt er det ikke bare manglende opplysninger om eiendommen som regnes som en mangel, men også uriktige opplysninger. Dette vil jeg behandle senere i kapittel 3.3 om § 3-8 uriktige opplysninger.

3.2.2 Vilkåret ”måtte kjenne til”

For at kjøper skal kunne påberope mangel etter § 3-7 må det forekomme en vurdering av vilkåret ”måtte kjenne til”. Dersom selger hadde positiv kjennskap til en omstendighet og unnlot å opplyse om denne, kan dette føre til mangel.

Vilkåret finner vi også igjen i lovens § 3-2 første ledd bokstav b, der det nevnes at en eiendom har mangel dersom den ikke ”*høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med (...)*”.⁴⁰

Begrepet *måtte kjenne til* er sterkere uttrykt enn *burde kjenne til*. I forbrukerkjøpsloven⁴¹ § 16 første ledd bokstav b, står det at tingen har mangel dersom ”*selgeren ved kjøpet har forsømt å opplyse om forhold ved tingen eller dens bruk som han eller hun burde kjenne til, og som forbrukeren hadde grunn til å regne med å få, dersom unnlatelsen kan antas å ha virket inn på kjøpet*”.

Det er tydelig at dette leddet har mange fellestrekk med avhl. § 3-7 første ledd. Grunnen til at ”burde” og ikke ”måtte kjenne til” blir brukt i forbrkj. er at forbrukeren som oftest er den svakeste part og har derav behov for et sterkere vern enn selgeren. Fordi lovgiver i avhl. har valgt å bruke ”måtte” tyder dette på at selger ikke vil bli ansvarliggjort for feil og mangler som han kun ”burde” kjent til og ikke nødvendigvis ”måtte kjent til”. Avhl. bruker uttrykket ”måtte” kjenne til i §§ 3-7, 3-10 og 3-2 (1b), og i følge forarbeidene betyr uttrykket det samme i alle paragrafene.⁴²

Når det i § 3-7 står at ”selgeren kjente eller måtte kjenne til” menes ikke bare selgeren som daværende eier, men alle som er med i salgsprosessen. Takstmenn, meglere og andre som har en rolle i salget kan også bli identifisert med selger. Det har versert mye problematikk rundt begrepet selger. Hvem er selgeren og hvem skal klandres for feilaktige opplysninger.

⁴⁰ Avhendingslova § 3-2 (1b).

⁴¹ Lov av 21. Juni 2002 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven – forbrkj.).

⁴² Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 93.

Rt. 2001 s. 369 (Takstmanns- dommen) tar for seg spørsmål om identifikasjon der det ble konkludert med at selger ble identifisert med takstmann. Dermed hadde selger all risiko da det viste seg at tilstandsrapporten inneholdt mangler som kjøper kunne regne med å få, og som takstmannen kjente eller måtte kjenne til. Det heter i retten at:

”Etter § 3-8 første ledd første punktum er seljar ansvarleg dersom omstende ved eigedommen ikkje svarer til opplysningar seljaren har gitt. Av § 3-8 første ledd andre punktum følgjer det at det same gjeld dersom eigedommen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren”.⁴³

Og videre:

”Når selger velger å bruke tilstandsrapporten overfor kjøper, ville det gi et uheldig og urimelig resultat om selger bare skulle ha risikoen for uriktige opplysninger, men ikke for manglende opplysninger i slik rapport selv i de tilfeller takstmannen kjente til mangel ved eiendommen eller opptrådte grovt uaktsomt”.⁴⁴

Dommen kan opptre som uklar hva gjelder tolkningen av uttrykket ”måtte kjenne til”. Men en kan se fra hva førstvoterende skriver at selger må ha opptrådt grovt uaktsomt. For at vilkåret ”måtte kjenne til” skal kunne oppfylles kan en dermed legge til grunn at selger må ha opptrådt grovt uaktsomt.

Om vi ser nærmere på begrepet, behandlet Høyesterett spørsmålet blant annet i Rt. 2002 s. 696 (Skøyen Næringspark/ NEBB-dommen). Saken omhandlet ”som den er”- salg av en større næringseiendom hvor det ble kjent at det var forurenset grunn. Kjøper krevde derav erstatning. Førstvoterende utalte følgende:

”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». Mangel kan altså foreligge selv om det er helt på den rene og uomtvistet at selgeren ikke positivt hadde kunnskap om forholdet, men det er ikke tilstrekkelig at han burde kjent til det”.⁴⁵

⁴³ Rt. 2001 s. 369 (s. 379).

⁴⁴ Rt. 2001 s. 369 (s. 376).

⁴⁵ Rt. 2002 s. 696 (s. 702).

I følge avgjørelsen ser vi at "måtte kjenne til" regnes som et normativt begrep hvor det som blir spørsmålet for diskusjon er om selger har rimelig grunn til å være uvitende eller ikke.

Bergsåker hevder i sin kommentarutgave til avhendingsloven at det kan være av betydning ved mangelvurderingen at loven ikke har klare regler på hva selgeren "burde" visst om eiendommen. Et eksempel kan være ved et salg av en eldre boligeiendom. Det kan foreligge tvil om kjøperen -ut fra alderen på blant annet boligen og dens utseende, kan regne med at boligen var fri for feil og mangler, og at selger ikke opplyser om forholdene fordi han har forutsatt at kjøper ser at det er mulige skader på boligen. Dette kan være et avgjørende moment i disfavør av selger. Dersom selger ikke har opplyst om for eksempel fuktskadene i kjelleren og kjøper ikke har noen forutsetning for å se at det er fuktskader der, så kan kjøper påberope mangel etter § 3-7.

Det samme gjelder også andre negative forhold ved eiendommen. Bergsåker mener at betydningen av hva selger "burde visst", bør nedtones i mangelvurderingen. Dette begrunner han med at lovens regler krever en svært høy grad av tvilsomme forhold for at det skal føre til mangel. I tillegg legger han vekt på at hovedsynspunktene bør være blant annet 1) "*enten kommer en regel om sterkere klanderverdig forhold til anvendelse (først og fremst § 3-7), eller 2) så skal mangelvurderingen skje etter lovens objektive regler om mangler*".⁴⁶

Martinussen tar også for seg flere problemstillinger rundt mangler som følge av opplysningssvikt i sin bok, *Avhendingsrett*.⁴⁷ Blant annet som tidligere nevnt at selvbygging og reparasjoner etter tidligere brann- og vannskader som oftest er av betydning for kjøper. Selger bør derfor opplyse kjøper om dette. Samme opplysningsplikt må derav også gjelde dersom det skulle foreligge mangellapp fra offentlige myndigheter for eksempel fra el-tilsynet og lignende.

Martinussen bruker begrepene simpel- til grov uaktsomhet som en skala for å vise grad av skyld.

3.2.3 Vilkåret "som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få"

Et annet vilkår i § 3-7 første punktum er opplysninger som "kjøperen hadde grunn til å regne med å få". En kjøper vil ha et større behov for å få fullstendige opplysninger om en nyere

⁴⁶ Bergsåker (2013) s. 178.

⁴⁷ Martinussen (2007) s. 137.

bolig, enn ved en eldre. Dette fordi kjøperen selv bør være klar over at det kan og vil foreligge flere mangler ved en eldre bolig.

Forarbeidene uttaler at opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få, er opplysninger som kan være vesentlige for kjøper og som oftest er av negativ art.⁴⁸ Hva som er vesentlig for ulike kjøpere må bero på en objektiv vurdering av kjøpssituasjonen og de ulike kjøpernes formål med kjøpet. Selv om flere av vilkårene i § 3-7 er oppfylt slik som ”omstende” og ”måtte kjenne til”, trenger det ikke foreligge mangel dersom opplysningssvikten fra selger ikke har påvirket avtalen mellom kjøper og selger. Dette vil jeg gå nærmere inn på nedenfor i 3.2.4.

Hvilke opplysninger en kjøper har grunn til å regne med å få er som nevnt situasjonsavhengig. Selger har ikke nødvendigvis plikt til å opplyse om forhold som han mener kjøper burde vært klar over, eller som kjøper burde undersøkt selv, jf. § 3-10. Her er skillet vanskelig å trekke. Hvor går grensen for når selger burde opplyst kjøper, og når burde kjøper undersøkt selv?

LE-2005-080501 tar for seg nok et kjøp av en eiendom med et tidligere soppangrep som følge av fuktskader i gulvet. Skadene ble reparert og selger solgte i god tro om at alt var som det skulle. Men soppangrepet kom tilbake. Lagmannsretten fastslo at tidligere eier ”*har ikke plikt til å opplyse om tidligere skader som er tilfredsstillende reparert*”.⁴⁹ De nye eierne anførte at tidligere eier hadde holdt tilbake opplysninger om utbedringene av fuktskader og soppangrep, og hevdet at de ikke hadde kjøpt eiendommen om de hadde visst om disse skadene, særlig ikke for den prisen. Hadde det vært opplyst om tidligere skader ville dette oppfordret kjøperne til å undersøke eiendommen nærmere.⁵⁰

I følge advokatfirmaet RUV via jusinfo.no plikter kjøper å undersøke eiendommen særlig etter kjøpet. Dette for å avdekke skjulte feil og mangler og for å sjekke om eiendommen er slik den fremsto i avtalen. ”*Kjøpers undersøkelsesplikt er et utslag av den alminnelige lojalitetsplikten, på samme måte som opplysningsplikten*”.⁵¹

Dersom den manglende opplysningen har virket inn på avtalen, foreligger kausalitet.

⁴⁸ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89.

⁴⁹ LE-2005-80501.

⁵⁰ LE-2005-80501.

⁵¹ Jusinfo.no/ skjulte mangler.

3.2.4 Vilkåret ”verka inn på avtala” - innvirkningskravet

Det siste vilkåret som må være oppfylt for å kunne påberope mangel etter § 3-7 er at opplysningene har betydning for avtalen. Dette kalles innvirkningskravet. Det finnes flere måter å tolke dette vilkåret på. En måte er at det stilles krav til at kjøper ikke ville kjøpt eiendommen om han visste om omstendighetene, eller for det andre at avtalen ville vært utformet annerledes. Eksempelvis at eiendommen ville blitt kjøpt til en lavere pris.⁵²

Innvirkningskravet forteller oss blant annet at ikke alle mangelfulle opplysninger kan gi grunnlag for et mangelskrav, men kun de opplysningene som klarest har hatt en betydning for avtaleinngåelsen.

Av vilkåret ”verka inn på avtala” forstår vi at ulike opplysninger har forskjellig grad av betydning for ulike kjøperne. For noen kan det være svært viktig å vite avstand til nærmeste skole og barnehage, mens for andre kjøpere kan eiendommens størrelse ha all betydning.

Det er vanskelig å tolke eksakt hva som kan påvirke avtalen ut fra paragrafens ordlyd. Alt avhenger av de ulike kjøperne og hva de er på utkikk etter. Forarbeidene sier at en opplysning påvirker avtalen dersom:

*”Det er her rett nok ikkje berre spørsmål om avtala elles i det heile tatt ville kome i stand, men også om ho i så fall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris”.*⁵³

Dette betyr at opplysningene ikke trenger å være avgjørende for kjøper, men kun nok til at han ikke ville gitt full pris om han var klar over forholdene. Så lenge innholdet i avtalen ville vært, eller kunne vært endret dersom kjøper var tilstrekkelig opplyst, faller dette inn under vilkåret ”verka inn på avtala”.

Dommen nedenfor omhandler dog innendørs arealavvik, men jeg velger likevel å presentere den da den også omhandler påvirkning på avtalen. Det er prinsippet jeg ønsker å trekke frem. I Rt. 2003 s. 612 (Arealavvikdommen) behandlet Høyesterett vilkåret der en selveierleilighet ble opplyst å være på 112 m², da den kun var 101 m². Retten regnet avviket til 8,9 % noe som utgjorde at leiligheten hadde mangel. Dommer i saken anførte:

⁵² Solheim & Brøndbo (2004) s. 35.

⁵³ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

”Jeg er etter dette kommet til at arealavviket i vår sak representerer en mangel og at tilsvarende avvik i kvadratmeterpris må anses å ha hatt innvirkning på avtalen (...).”⁵⁴

Høyesterett la til grunn i tolkningen av ”verka inn på avtala” at dersom kjøper var klar over avviket på 8,9 % hadde ikke avtalen vært inngått, eller den hadde blitt inngått på andre vilkår.⁵⁵

Dersom en kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, som i tillegg har virket inn på avtalen, kan det foreligge mangel etter § 3-7. Det må foretas både en objektiv og subjektiv vurdering av situasjonen på realisasjonstidspunktet for å fastslå om opplysningssvikt har ført til mangel etter § 3-7. Dette på grunnlag av de forskjellige eiendommenes egenskaper og de forskjellige kjøpernes preferanser og formål med kjøpet.

3.3 Avhl. § 3-8 Uriktig opplysning om eiendomen

Bestemmelsen i § 3-8 er preseptorisk og regulerer ansvaret til selger dersom han gir uriktige opplysninger om en eiendom. Paragrafens ufravikelighet er til ugunst for kjøper ved forbrukerkjøp av nylig oppført bolig, jf. § 1-2 annet ledd. Lovteksten lyder som følger:

”1) Eiendomen har mangel dersom omstende ved eiendomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eiendomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren”.

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

Paragrafens første ledd tar for seg konsekvensen dersom selgers opplysninger om eiendommen ikke stemmer med virkeligheten. Likeså er det ikke bare opplysningene som selger muntlig overleverer til kjøper som kan utgjøre mangel etter § 3-8, men også det som står i salgsprospekt, tilstandsrapport og lignende.

⁵⁴ Rt. 2003 s. 612 avsn. 45.

⁵⁵ Rt. 2003 s. 612 avsn. 40.

Andre ledd sier at selv om eiendommen har en fysisk mangel vil det likevel ikke gjelde som mangel etter §§ 3-7 og 3-8 dersom den ikke har hatt påvirkning på avtalen, jf. punkt 3.2.4 om innvirkningskravet.

I følge forarbeidene og Anderssen er det som nevnt tidligere en glidende overgang mellom §§ 3-7 og 3-8, men det ble likevel bestemte at de skulle operere som to separate paragrafer. Dette blant annet for å understreke at selger har en plikt til å oppgi både fullstendige og riktige opplysninger.⁵⁶ Paragraf 3-8 første ledd første punktum understreker at eiendommen har en mangel dersom forholdene ved den ikke tilsvarer de opplysninger som er gitt kjøper. Her er det de utelatte eller feilaktige opplysningene som utgjør mangelen. Om en selger har gitt uriktige opplysninger om en eiendom, har han samtidig unnlatt å gi opplysninger om de fullstendige forholdene. Dette kan etter omstendighetene komme inn under § 3-7.⁵⁷

Rt. 1932 s. 835 som også er presentert tidligere er et godt eksempel på feilaktig eller overdrevet markedsføring av eiendom. Saken omhandlet et hotell som kjøper slettes ikke syntes stemte overens med prospektet. Det ble oppgitt at hotellet hadde *”vakker utsikt over Tyrifjorden og Ringerike”*, noe kjøper tok for god fisk. Hotellet ble kjøpt usett og eier foretok ingen nærmere undersøkelser før kjøpet.⁵⁸ Høyesterett mente at bruk av ordet *”vakker”* ikke var noe kjøper måtte henge seg opp i fordi slike salgsfremmende ord ble hyppig brukt i forbindelse med markedsføring av eiendom.

Nyere rettspraksis viser også til ord og uttrykk som ikke nødvendigvis er avgjørende for opplysningsplikten. I LB-1999-001911 mente lagmannsretten at uttrykk som *”strøken”* var *”vage og lite presise ord og uttrykk som av de fleste bare vil bli oppfattet å være av generell salgsfremmende art”*.⁵⁹ Og i LA-2005-176497 ble også uttrykket *”høy standard”* ansett for å være for generelt for å kunne gjøre gjeldene mangel etter § 3-8.

Anderssen hevder at i utgangspunktet er det slik at dersom megler har gitt en opplysning til kjøper uavhengig om den er korrekt eller ikke, vil § 3-8 uriktige opplysninger få anvendelse fremfor § 3-7 om manglende opplysninger. Og det har ingen betydning om opplysningen

⁵⁶ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

⁵⁷ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 96.

⁵⁸ Rt. 1932 s. 835 (s. 838).

⁵⁹ LB-1999-001911.

dekker de faktiske forholdene ved eiendommen, jf. RG. 1999 s. 1334 og Eidsivating lagmannsretts dom LE-2004-061015.⁶⁰ Avgjørelsene omhandlet uriktige opplysninger om festeavgift og fellesutgifter til et borettslag. I begge sakene ble det fastslått at det forelå en mangel etter § 3-8 på grunnlag av uriktige opplysninger.

Det finnes ingen klar definisjon av slike salgsfremmende ord som hyppig benyttes i markedsføring av eiendom. Og sentralt er spørsmålet om hvor skille går for om ordet kan gjelde som mangel eller ikke. Hva en legger i slike ord er av subjektiv tolkning og kan oppfattes ulikt fra person til person.

Sitatet nedenfor er hentet fra et salgsprospekt på en eiendom som lå ute for salg i Drammen i februar 2016. Meglers beskrivelse av boligen er som følger: *”Bekvemme romløsninger med ekstra takhøyde, delikat fargevalg, rik utsmykning, vakkert særpreg og sjel”*.⁶¹

⁶⁰ Anderssen (2008) s. 165.

⁶¹ DNBeiendom.no.

KAPITTEL 4. § 3-3 AREALSVIKT

I dette kapitlet presenteres utendørs arealavvik og hvilke utfordringer og muligheter som er tilknyttet mangelfull arealinformasjon, samt hvordan vi i fremtiden kan forhindre eiendomstvister som følge av feil i eiendomsgrensene. Jeg har også i dette kapitlet blitt nødt til å foreta flere begrensninger på grunn av tidsrammen denne oppgaven skrives innenfor. Det finnes flere utfordringer som er tilknyttet mangelfull arealinformasjon enn hva jeg har hatt tid til å presentere. Dette gjelder særlig for delproblemstillingen som tar for seg hvilke utfordringer som foreligger ved overføring av fast eiendom og hvilke muligheter en har for å forhindre fremtidige eiendomstvister.

4.1 Når anses utendørs arealavvik som mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8?

Nedenfor vil jeg gjøre rede for når loven, forarbeidene, rettspraksis og juridisk teori anser utendørs arealavvik som mangel, hva som vektlegges i vurderingen om noe anses som mangel, og hvilke muligheter en har dersom det foreligger mangel.

Avhl. § 3-3 er en spesialbestemmelse om utendørs areal og sier hva som må ligge til grunn for at arealsvikt skal kunne anses som mangel. Lovteksten i § 3-3 lyder som følger:

”Har eiegenomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren, eller seljaren har bore seg særlig klanderverdig åt”.

For at det skal kunne foreligge arealmangel kreves at grunnarealet på tomten er vesentlig mindre enn hva kjøper i god tro har regnet med, og at arealet må være vesentlig mindre enn hva selger har opplyst. I verste fall må selger ha opptrådt særlig klanderverdig.⁶² Begrepene ”vesentlig” og ”særlig klanderverdig” vil jeg presentere dypere nedenfor i kapittel 4.1.1 og 4.1.2.

Som nevnt tar § 3-3 kun for seg utendørs areal, altså eiendommens tomt/ grunnareal. Dette fremkommer også av forarbeidene der det står: *”(..) avgrensar paragrafen til å gjelde avvik når det gjeld grunnareal, men altså ikkje areal innomhus”*.⁶³ Paragrafen kommer kun til

⁶² Anderssen (2008) s. 122.

⁶³ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 81.

anvendelse der det blir oppgitt arealstørrelse på realisasjonstidspunktet og dersom størrelsen viser seg å være vesentlig mindre enn oppgitt. Dersom selger for eksempel har påvist eller forklart eiendomsgrensene feil og grensene går slik at kjøper får mindre areal enn først antatt, vil ikke § 3-3 regulere dette. Da vil de feilaktige opplysningene havne inn under § 3-8 - uriktig opplysning om eiedomen. Paragrafen trer kun inn dersom selger har opplyst om at eiendommen for eksempel er 1000 m², mens den i virkeligheten er 750 m². Viser det seg at eiendommens faktiske areal er større enn oppgitt, får paragrafen heller ikke anvendelse selv om det kunne være til ugunst for kjøper å få et større areal enn først antatt.⁶⁴

I praksis kjøpes de fleste eiendommer etter befaring der kjøper ser hvordan eiendommen ligger i terrenget, hvordan den er utformet og hvor lang avstand det er til naboer og lignende. Det han kjøper er det han ser og ikke nødvendigvis det bestemte arealet oppgitt i kvadratmeter, mål eller dekar. Hvis det senere skulle vise seg at eiendommen ikke er like stor som oppgitt, vil den likevel ha den samme utstrekningen i terrenget og det samme utseende som først antatt. Dersom dette er tilfellet vil arealavviket normalt sett ikke utgjøre en mangel. Men dersom eiendommen viser seg å være "vesentlig mindre" enn antatt, og dersom selger har opptrådt "særlig klanderverdig" kan det likevel utgjøre en mangel.⁶⁵

Det er vanskelig å fastslå eksakt hvor stort avviket må være for at det skal kunne regnes som "vesentlig" mindre. I forarbeidene sies det at ordet "vesentlig" erstattet "monaleg", men er av samme betydning. Hva som er å regne som monaleg skriver utvalget at "*må rette seg noko etter kor stor grunn det har vore til å lite på at opplysningane var korrekte*".⁶⁶ Dette er det ikke lett å bli klok på. Men det markerer i det minste at ikke alle arealavvik er tilstrekkelig å regne som mangel selv om kjøper hadde god grunn til å stole på at opplysningene fra selger var korrekt.

Dersom kjøper har et spesielt formål med eiendommen som for eksempel å utparsellere og selge tomter, og kjøpte eiendommen nettopp på dette grunnlaget, vil et mindre avvik lettere kunne utgjøre mangel.⁶⁷ Dette fremkommer blant annet av en dom fra Borgarting lagmannsrett der det opplyses om at ved store eiendommer kreves et høyere prosentavvik for

⁶⁴ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 81, Anderssen (2008) s. 122.

⁶⁵ Bergsåker (2013) s. 325- 326.

⁶⁶ NOU 1979: 48 s. 48.

⁶⁷ Bergsåker (2013) s. 327.

at det kan utgjøre mangel. Retten fant her at et avvik på 270 m² på en hytteeiendom ikke var vesentlig på grunn av eiendommens størrelse. Avviket tilsa ca. 13 % av det totale arealet.⁶⁸

Ved kjøp av fritidseiendom kan eiendommens beliggenhet og avstand til havet være viktigere for kjøper enn størrelsen på eiendommen. Dette tilsier at det normalt kan tolereres et større arealavvik ved fritidseiendommer enn ved boligeiendommer. Men dette er også situasjonsavhengig. Ingen fast prosentsats er gitt for når utendørs arealavvik tolereres eller ikke, og særlig ikke på fritidseiendommer. Som nevnt ovenfor i dommen fra lagmannsretten ble avviket på 270 m², tilsvarende 13 % av totalarealet ikke funnet vesentlig, og derav ikke regnet som mangel.⁶⁹ Mens i LG-2006-131129 ble et så høyt avvik som 30 % ansett som vesentlig.⁷⁰

I eldre rettspraksis der arealavvik ikke ble regnet som mangel, vil jeg vise til blant annet Rt. 1927 s. 62 der avvik på 38 % på en fritidseiendom ikke var tilstrekkelig og Rt. 1929 s. 388 der 60 % ble kjent uvesentlig på utmark.

Blakstvedt mener at før avhendingsloven ble vedtatt var en prosentsats på hele 40- 90 % det som skulle til for å gjøre mangel gjeldene.⁷¹

I boken *Arealsvikt* skriver Blakstvedt at det første mangelsgrunnlaget i § 3-3 nettopp er at arealet er "vesentleg mindre".⁷² Det er ikke tilstrekkelig å kun hevde at det er et avvik mellom det faktiske og det opplyste arealet. Det må foreligge et *kvalifisert avvik*, hevder han. Altså må avviket kunne påvirke avtalen jf. § 3-8 annet ledd. Likeså er spørsmålet om arealavvikets størrelse med som et av flere momenter i vesentlighetsvurderingen. Vesentlighetsvurderingen presenteres nærmere nedenfor under punkt 4.1.1.

Som et resultat av rettspraksis og juridisk litteratur kan en se at det ikke er klare linjer for hvor stor prosentsats som kreves for at et utendørs arealavvik er å anse som mangel etter avhl. Rettspraksis for innendørs arealavvik har klarere linjer som følge av arealsvikt- dommen der det ble fastsatt en sats på 8,9 % avvik.⁷³ For utendørs areal er blant annet arealets størrelse og

⁶⁸ LB-2005-42682.

⁶⁹ LB-2005-42682.

⁷⁰ Anderssen (2008) s. 125.

⁷¹ Blakstvedt (1998) s. 42.

⁷² Blakstvedt (1998) s. 38.

⁷³ Rt. 2003 s. 612.

kjøpers formål med eiendommen noe som spiller en tydeligere rolle i vurderingen om avviket er å anse som en mangel eller ikke, samt at vilkårene for mangel i §§ 3-7 og 3-8 må være oppfylt.

4.1.1 Vesentlighetsvurderingen

Vesentlighetsvurderingen er juridisk forankret i avhl. § 3-9 andre punktum. Der står det at eiendommen har en mangel dersom den er i "vesentleg ringare stand" enn hva kjøper hadde grunn til å regne med. Vurderingen skal som navnet tilsier, belyse hvor vesentlig arealavviket er for kjøper. Arealavvikets størrelse har derav stor betydning i denne vurderingen. Desto større avviket er, desto lettere vil avviket ansees som vesentlig og igjen kunne anses som mangel. Et annet viktig moment i vesentlighetsvurderingen er hvilken grunn kjøper hadde til å legge tillitt i selgers opplysninger. Dette fremkommer av blant annet lovforarbeidene.⁷⁴

Videre i vesentlighetsvurderingen legges det vekt på om kjøper har opplyst selger om at eiendommens areal er av betydning. Også i slike situasjoner bør kjøper kunne stole på at selger er oppmerksom på opplysningene han gir kjøper, så han ikke lover noe han ikke kan holde, jf. § 3-8 første ledd. Er det gitt forbehold om et ca.- areal, vil arealopplysningene være mindre troverdige.

I en høyesterettsdom fra 1998 uttalte retten følgende om vesentlighetsvurderingen: "*Svaret beror etter alminnelige kontraktsrettslige regler på om kontraktsbruddet etter en helhetsvurdering må betegnes som vesentlig. Vesentlig er kontraktsbruddet hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for - etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider - å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres*".⁷⁵

Av sitatet ser vi at retten mener at dersom det foreligger en eller flere rimelige grunner til at en av partene ønsker seg ut at kontraktsforholdet, vil kontraktsbruddet kunne anses vesentlig. Høyesterett legger også vekt på at et sentralt moment i denne vurderingen er "*det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse*".⁷⁶ Det vil si eiendommens objektive mangel,

⁷⁴ Ot.prp nr. 66 (1990- 1991) s. 82.

⁷⁵ Rt. 1998 s. 1510 (s. 1518).

⁷⁶ Rt. 1998 s. 1510 (s. 1518).

eksempelvis arealavvikets omfang og karakter. Jeg vil kort komme nærmere inn på den objektive og subjektive vurderingen nedenfor.

I enkelte tilfeller har kjøper større grunn til å stole på arealopplysningene enn i andre tilfeller. Dette gjelder særlig der eiendommen blir kjøpt på grunnlag av kvadratmeterprisen. Dersom kvadratmeterprisen er fastsatt med utgangspunkt i et gitt antall kvadratmeter, er det helt klart at kjøper kan ha grunn til reklamasjon der det viser seg at prisen er fastsatt på grunnlag av feil antall kvadratmeter. Dette blir regnet som en ”uriktig forutsetning” av Blakstvedt.⁷⁷

Blakstvedt legger også til grunn at en må stille seg kritisk til hvem som har oppmålt arealet. Er det selger selv eller er det en erfaren takstmann.

Advokatene bak jusinfo.no skriver at vesentlighetsvurderingen inneholder blant annet en objektiv og subjektiv vurdering. I den objektive vurderingen vurderes blant annet arealavvikets størrelse.⁷⁸ Hvor stort er avviket fra det som objektivt sett ble avtalt i kontrakten. I utgangspunktet må altså arealavviket være av en betydelig størrelse, hvis ikke vil det vanskelig finnes vesentlig. Hvor stort arealavviket må være for å kunne utgjøre mangel, vil senere drøftes i kapittel 5- empiri og drøfting. Den subjektive vurderingen omhandler kjøper og andre individuelle forhold. Dersom det er snakk om reklamasjon, vil subjektive forhold som for eksempel misligholdelse av kontrakten, eller til hvilken grad kontrakten er misligholdt, vurderes.

4.1.2 Vilkåret ”særlig klanderverdig”

Det andre vilkåret i § 3-3 er at selger har opptrådt ”særlig klanderverdig”. Vilkåret setter selger i to forskjellige situasjoner. 1) At selger bevisst har utgitt uriktige opplysninger, også kalt forsettlig opplysningssvikt, og 2) der kjøpers forventninger om et større areal ikke oppfylles av selgers opplysninger, og det vil være ”særlig klanderverdig” av selger å ikke opplyse kjøper om dette.⁷⁹ Særlig klanderverdig betyr grov uaktsomhet eller svik fra selgers side. Dette er et strengt vilkår og det er sjelden at selger blir beskyldt for å ha opptrådt slik selv om han kan bebreides for feil informasjon som målefeil og lignende.⁸⁰

⁷⁷ Blakstvedt (1998) s. 39.

⁷⁸ Jusinfo.no/ vesentlighetsvurderingen.

⁷⁹ Blakstvedt (1998) s. 46.

⁸⁰ Jusinfo.no/ arealsvikt ved avhending av fast eiendom.

Blakstvedt hevder at forarbeidene taler for at vilkåret ”særlig klanderverdig” krever kausalitet.⁸¹ Med kausalitet menes at kjøper blir motivert av en uriktig opplysning. Forklart på en annen måte; at den uriktige opplysningen fra selger var mer eller mindre avgjørende for kjøpet. Dette begrunner han blant annet med at ”kjøperen ikke har noen grunn til å besvære seg dersom han ikke var motivert av den uriktige opplysningen”.⁸²

4.1.3 Kontraktsbruddskrav som følge av mangler ved eiendommen

Dersom det foreligger mangel ved en eiendom og selger har misligholdt avhendingskontrakten ved å levere en eiendom med mangler, har kjøper reklamasjonsrett, jf. avhl. § 4-19. Kjøper kan da gjøre gjeldende mangelskrav også kalt reklamasjon, jf. § 4-8 første ledd bokstav a til e. Etter paragrafen kan kjøper kreve a) retting etter § 4-10, b) prisavslag etter § 4-12, c) heving etter § 4-13, d) skadebot etter § 4-14 og e) holde tilbake kjøpesummen etter § 4-15.

Reklamasjonen må skje innen ”rimelig tid” etter at mangelen ble oppdaget ellers kan man miste retten til å reklamere. Dette fremkommer av § 4-19 første ledd. Med ”rimelig tid” har høyesterett satt en 3-måneders-frist, men denne ikke er endelig.⁸³ Fristen kalles *relativ reklamasjonsfrist*. Avhl. § 4-19 og Kjl. § 32 er tilnærmet identiske hva gjelder reklamasjon. I § 4-19 annet ledd står det at det må reklameres innen 5 år. Denne fristen kalles *absolutt frist*. Begge disse to fristene må overholdes for at reklamasjonen skal få virkning.⁸⁴

Det skilles også mellom nøytral og spesiell reklamasjon. § 4-19 regulerer nøytral reklamasjon, mens § 4-11 om retting av mangel og § 4-13 annet ledd om heving på grunn av mangel, regulerer spesiell reklamasjon. Ved nøytral reklamasjon holder det at kjøper gir selger melding om at han gjør avtalebrudd gjeldene og hva slags avtalebrudd det dreier seg om, mens ved spesiell reklamasjon må kjøper gi beskjed om hva han krever (om det er retting eller heving).⁸⁵

⁸¹ Blakstvedt (1998) s. 53.

⁸² Blakstvedt (1998) s. 52.

⁸³ Jf. Rt. 2010 s. 103 (avsn 66). Høyesterett mente at 3 måneders reklamasjonstid er i ytterkant av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil og mangler.

⁸⁴ Bergsåker (2013) s. 444.

⁸⁵ Bergsåker (2013) s. 445.

Forarbeidene sier at "rimelig tid" må avhenge av en konkret vurdering der det legges vekt på hvilken type kjøper en har med å gjøre. Om det er en privatperson eller en næringsdrivende kan dette ha betydning for adgangen til å reklamere. Dette med hensyn til reklamasjonsfristen. Det er grunn til å kreve en raskere reklamasjon fra en profesjonell kjøper enn fra en privatperson. Videre legges det vekt på kjøpers kunnskapsnivå om eiendommen og hva slags type eiendom som er kjøpt (nærings- fritids- eller boligeiendom).⁸⁶

Et kontraktsbruddskrav som ofte forekommer, er prisavslag. Prisavslag hjemles i § 4-12 der det fastslås at kjøper kan kreve et forholdsmessig prisavslag dersom det foreligger en mangel. Grunnen til at lovgiver har valgt ordet "forholdsmessig" er grunnet med de varierende kvadratmeterprisene på en eiendom. I for eksempel en bolig vil bad og kjøkken ha en kvadratmeterpris som er høyere enn på soverom og i stue. Likeså om det selges en leilighet uten tilhørende uteareal er det vanskelig å fastsette en eksakt kvadratmeterpris. Normalt sett ville en fått prisavslag etter den billigste kvadratmeterprisen, men fordi det ikke er mulig å identifisere denne er det ingen bedre måte å gjøre det på enn å fastsette "forholdsmessig" avslag. *"Kjøpesummen skal reduseres med samme prosent som eiendommens verdi reduseres på grunn av mangelen"*.⁸⁷ Avslaget settes derav som oftest til kostnadene ved å få fikset mangelen.⁸⁸ Denne bestemmelsen passer ikke like godt hva gjelder arealavvik. Det kommer sjelden på tale å sette prisavslaget til grunnlaget for utgifter til erverv av det manglende arealet, men dersom det er praktisk mulig å "rette mangelen" ved å erverve areal fra en naboeiendom er dette likevel aktuelt.⁸⁹

Som tidligere nevnt er den foreslåtte reklamasjonsfristen på 5 år. Men foreldelsesloven⁹⁰ fastsetter en grense på 3 år. Jeg siterer forarbeidene, "såvidt vi forstår" kan et mangelskrav i bunn og grunn foreldes 2 år før den først foreslåtte fristen.⁹¹

⁸⁶ Ot.prp. nr. 66 (1990- 1991) s. 117.

⁸⁷ Bergsåker (2013) s. 332 og s. 384.

⁸⁸ Avhendingsloven § 4-12 annet ledd.

⁸⁹ Blakstvedt (2013) s. 333.

⁹⁰ Lov 18. mai 1971 om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven – fl.).

⁹¹ Ot.prp. nr. 66 (1990- 1991) s. 41 .

Det er i følge forarbeidene noe svevende hvor den absolutte fristen faktisk går grunnet ulike meninger fra blant annet ulike forbund.⁹² Men at det hele beror på en skjønnsmessig vurdering, kan vi med sikkerhet fastslå.

I samtale med Norwegian Claims Link som er et skadeoppgjørersfirma som behandler blant annet henvendelser angående reklamasjon av eiendom, fortalte de at i 2015 mottok de 4578 ulike henvendelser. De kunne ikke si noe om tall fra tidligere år, men det hadde vært en nedgang i antall henvendelser de siste årene. Når det gjelder utendørs arealavvik fortalte de at i snitt har det utgjort ca. 0,35 % de siste tre årene.⁹³

4.2 utfordringer knyttet til mangelfull arealinformasjon

Nedenfor vil jeg presentere utvalgte utfordringer som kan være knyttet til mangelfull arealinformasjon. I dette kapitlet og videre, vil oppgaven fremstå som mer samfunnsrettet enn juridisk.

I arbeidet med dette kapitlet ble jeg som tidligere nevnt nødt til å begrense utvalget utfordringer til de som i mine øyne er de mest interessante utfordringene.

4.2.1 De offentlige eiendomsregistrene og mangelfull arealinformasjon

Et offentlig tilgjengelig register som gir oversikt over eier- og heftelsesforhold kan være av stor betydning for kjøper av en eiendom. Dette gjelder særlig dersom registrene har rettslig eller faktisk troverdighet. Med rettslig og faktisk troverdighet menes blant annet at det som er tinglyst og registrert kan legges til grunn, eller at man kan innrette seg etter det som står og likevel være på en trygg side. En skal kunne ha grunn til å stole på det en leser.⁹⁴

Når feilaktig informasjon om eiendommer blir registrert, kan dette få konsekvenser på flere nivå. En salgsprosess vil kunne ta tilstrekkelig lenger tid enn forventet dersom informasjonen om eierforholdet på eiendommen er feil, eller vi kan i verste fall stå vi ovenfor dobbelsuksesjon dersom eiendommen ikke blir tinglyst. En utfordring innenfor eiendomsfaget er nettopp å registrere og ajourholde eiendomsinformasjon.

⁹² Ot.prp. nr. 66 s. 41 der den norske Dommerforening, Forbrukar- og administrasjonsdepartementet, Forbrukarrådet, Norges Eiendomsmeglerforbund og Postdirektoratet støtter forslaget om ikke ha reklamasjonsfrist, mens Norges Industriforbund ønsker at gjeldene rett for reklamasjoner bør opprettholdes.

⁹³ Mailkorrespondanse med Mads Andersen i Norwegian Claims Link.

⁹⁴ Falkanger og Falkanger (2013) s. 569.

Vårt viktigste registersystem er tinglysningsordningen som først og fremst omfatter fast eiendom.⁹⁵ Tinglysning går ut på å registrere rettigheter slik at hjemmelshaver får rettsvern for sin rettsstilling. Rettsvern går ut på å beskytte hjemmelshaver fra en eventuell tredjepart som også mener å ha samme rettighet eller eiendomsrett, men som har tinglyst i senere tid eller latt være å tinglyse.⁹⁶ Dette kan for eksempel gjelde ved tinglysning av panterett og lignende på eiendommen der en eller flere panthaverne kan ha ulik prioritering av panteretten.

Vi har hatt en tinglysningsordning helt siden 1600- tallet der skjøter og andre dokumenter ble lest opp på ”tinget”. Ikke før i 1738 ble det bestemt at det skulle føres registre for eiendommene. Hver eiendom fikk hvert sitt ark og det ble innført et kort sammendrag om hver eiendom. På denne tiden inneholdt skjøte- og panteboken de fullstendige gjengivelsene. De registrene som kun inneholdt opplysninger knyttet til eiendommen, kaltes realregistre. Realregistrene er forløperen til vår tids grunnbok.⁹⁷

Dagens grunnbok er et rent rettsvernregister som gir opplysninger om eier og heftelsesforhold på eiendommen. Fra gammelt av ble rettigheter til eiendom skrevet ned i en bok med håndskrevne ark, og fikk navnet ”grunnbok”. I dag er grunnboken et dataregister som forvaltes av Kartverket. Grunnboken er offentlig og tilgjengelig ved innlogging noe som gir publikum adgang til å se om det foreligger rettigheter på en bestemt eiendom. I grunnboken registreres avtaler og andre dokumenter som tilhører den aktuelle eiendommen. Slike dokumenter trenger rettslig vern noe det får gjennom tinglysning. For å registrere en eiendom i grunnboken, hentes gårds- og bruksnummeret på eiendommene fra matrikkelen der kommunen allerede har registrert eiendommene som egne enheter.⁹⁸

Matrikkelen ble innført med matrikkelloven av 2005 og er vårt nasjonale eiendomsregister. Den gir informasjon om de faktiske opplysningene til en eiendom.⁹⁹ Matrikkelen inneholder informasjon fra det tidligere GAB- registeret og DEK. I GAB- registeret ble all informasjon om grunneiendommer, fest grunn og annet som var registrert som egne enheter i

⁹⁵ Falkanger & Falkanger (2013) s. 569.

⁹⁶ Kartverket.no/ rettsvern.

⁹⁷ Lov 07. juni 1935 om tinglysning (tinglysningsloven - tingl.) § 4.

⁹⁸ Kartverket.no/ hva er grunnboken?

⁹⁹ Lov 17. juni 2005 om egedomsregistrering (matrikkellova – ml.).

grunnbøkene, registrert. Navnet kommer av grunneiendom, adresser og bygninger. DEK er kort for digitale eiendomskart og tilsvarende i dag matrikkelkartet.¹⁰⁰

Matrikkelen gir ikke rettsvern og det stilles ikke like strenge krav til å gjøre endringer i matrikkelen som i grunnboka. I matrikkelen finner vi opplysninger om blant annet eiendommens bygninger og størrelser, for eksempel om bygningen(e) er tillatt som helårsbolig eller kun fritidsbolig, om det er en landbrukseiendom etter jordlova¹⁰¹, eller om bygningsarealer med tanke på kommunale avgifter og lignende. Kart over eiendommen med koordinatfestede grenser er også en sentral del av matrikkelen.¹⁰² Dette kalles matrikkelkartet.

Hva hender dersom eiendomsgrensene i matrikkelkartet og grensene i marka ikke stemmer overens, og hva hvis eiendommen selges slik? Vil det anses som mangel?

Eiendomsgrenser har gjennom tidene oppstått på ulike måter ettersom regelverket har forandret seg, men har sitt opphav i et rettslig grunnlag. Det rettslige grunnlaget kan være en tidligere fradeling eller avtale om salg, jordskifte, festnet rettsforhold og hevd, og til en viss grad private grenseavtaler. Rettskraftvirkningene slike avtaler får, fører til at grensene anses som bindende for fremtiden.¹⁰³ Men det kan forekomme feil og uenigheter hva gjelder eiendomsgrensene, og det er ikke gitt at grensene i matrikkelkartet og grensene i marka alltid er identiske.

Dersom grensene til en eiendom er annerledes plassert i teig enn det kjøper får opplyst om eller selv har sett på kartet på realisasjonstidspunktet, kan dette utgjøre mangel etter avhl. § 3- 8 dersom vilkårene for mangel oppfylles. Men for at det kan utgjøre mangel, må det legges til grunn hvor vesentlig det er at grensene ikke går akkurat der det sto de skulle gå. Igjen kommer vesentlighetsvurderingen til anvendelse, der det blant annet vurderes hvor viktig det er for kjøperen at grensene går akkurat der det sto at de skulle gå. I vurderingen er det lovgivers ønske om at eiendommens helhet skal ha størst betydning for kjøpet, og ikke nødvendigvis informasjonen om at grensene går akkurat på de opplyste koordinatene, som blir avgjørende.¹⁰⁴ Dersom en legger til grunn at det er nettopp det bildet kjøper får av

¹⁰⁰ Gammelmo (2014) s. 15- 16.

¹⁰¹ Lov 12. mai 1995 om jord (jordlova – jl.).

¹⁰² Ot.prp. nr. 70 (2004- 2005) s. 27 og s. 59- 60.

¹⁰³ Gammelmo (2014) s. 9.

¹⁰⁴ Ot. prp. Nr. 66. (1990- 1991) s. 81.

eiendommen som skal være grunnlaget for kjøpet, vil det muligens bli færre spørsmål om mangler i ettertid av et kjøp. Dette fordi kjøperen kjøper det han ser, og ikke kun det han får opplyst. Dette vil selvfølgelig være annerledes ved kjøp av en usett eiendom.

Dersom eier av en eiendom observerer at grensene ikke stemmer overens med matrikkelkartet er det kommunen som er lokal matrikkelmyndighet. I verste fall har eier blitt fortalt uriktige opplysninger om grensene. Dersom dette finnes vesentlig for kjøper, kan det utgjøre mangel etter § 3-8.

Kommunen har ansvaret for å veilede grunneier gjennom prosessen med å få rettet opp i grensene dersom grunneier ønsker dette. I saker som omhandler retting av eiendomsgrenser vil det være nødvendig å fremskaffe dokumentasjon på hvor grunneierne mener grensene egentlig skal gå. *”Dette kan være gamle skylddelingsforretninger og utskiftningskart, jordskiftesaker, private avtaler om eksisterende grenser mellom naboer, eller andre dokumenter som gjelder eiendommen”*.¹⁰⁵ Dersom grunneierne er enige om at grensene er feil kan det kreves at kommunen retter opp disse. Men dersom naboene ikke er enige kan ikke kommunen alene avgjøre saken. Tvisten må da bringes inn til de ordinære domstolene eller jordskifteretten. Resultatet som fremkommer fra forliksrådet, domstolene eller jordskifteretten er juridisk bindende og vil kunne tinglyses og registreres som nye grenser i matrikkelen.¹⁰⁶

4.2.2 Takstmenn vs. eiendomsmeglere

I disse dager (april/ mai 2016) skriver nettstedet E24 om en stor utfordring og diskusjon i eiendomsbransjen hva gjelder bruk av verditakst. Eiendomsmeglere i Oslo er enige om å droppe verditakst ved salg av boliger. De mener verditaksten og prisantydningen er så lik at de ikke ser nødvendigheten av å benytte takstmann til dette. Meglerne ønsker heller et større fokus på tilstandsrapporter, og via den få frem takstmannens tekniske kompetanse. Men dette har virkelig provosert Forbrukerrådets fagdirektør for boliger. Vedkommende hevder at meglerne misbruker sin makt som medhjelpere. Argumenter som at å fjerne verditaksten vil blant annet føre til økt utrygghet ved salg av eiendom for både selger og kjøper, hevdes det fra takstmennenes side. Takstmennene mener at meglerne bommer mer på prisantydningen enn hva takstmennene gjør. Og i tillegg anklages de for å legge ut eiendommer for en lavere pris

¹⁰⁵ Kartverket.no/ feil grenser i eiendomskartet.

¹⁰⁶ Kartverket.no/ feil grenser i eiendomskartet.

slik at flere har mulighet til å være med i budrundene. NEF (Norges eiendomsmeglerforbund) svarer at de helt klart vil passe på at meglerne ikke reklamerer med for billige priser.¹⁰⁷

Huseiernes landsforbunds nettside "huseierne.no" har også nylig presentert denne problematikken. Her kommenterer Forbrukerrådet at det blir "*helt feil at den personen som faktisk har kompetanse på bygg ikke skal sette prisen på boligen*".¹⁰⁸

4.3 Muligheter til å forhindre fremtidige eiendomstvister

4.3.1 Matrikkelloven § 7

Matrikkelloven § 7 er en sentral paragraf som kan gjøre store endringer i tematikken rundt mangelfull arealinformasjon. Da særlig om upresise eiendomsgrenser. Paragrafen har som hovedformål å forhindre eiendomstvister i fremtiden som følge av feil registrerte eiendomsgrenser. Paragrafen har pr dags dato ikke trådt i kraft. Regelen i § 7 går ut på at nye grenser ikke kan tinglyses før det er holdt oppmålingsforretning eller jordskiftesak ved hjemmelsovergang.¹⁰⁹ Med oppmålingsforretning menes å "*klarlegge og beskrive grenser og rettigheter, og for øvrig frambringe opplysninger og den dokumentasjon som er nødvendig for å kunne kreve matrikkelføring*".¹¹⁰

Ml. § 7 første ledd lyder som følger:

"Grensene for grunneigedom, anleggseigedom eller festegrunn skal vere klarlagde i oppmålingsforretning, eller tilsvarande forretning [...] før dokument som gir grunnboksheimel til eigdommen eller festegrunden kan tinglysast".

Regelen skal gi en klar og lett praktiserbar avgrensning av de forhold som kan utløse plikt til å gjennomføre en oppmålingsforretning, og når gjennomføringen er frivillig. Den legger også opp til kvalitetssikring av målingene og det vil stilles kompetansekrav og krav på dokumentasjon fra landmålerne. Ved slik dokumentering vil kommunen slippe å dobbeltkontrollere måledata og lignende, og dermed er mye tid spart.¹¹¹

¹⁰⁷ E24.no/ nå vrakes verditakst for Oslo-boliger.

¹⁰⁸ Huseierne.no/ Forbrukerrådet: - Utrygg bolighandel uten takst.

¹⁰⁹ NOU 1999: 1 s. 248.

¹¹⁰ NOU 1999: 1 s. 199.

¹¹¹ NOU 1999: 1 s. 118.

Reglene i lovteksten har sine unntak i annet ledd bokstav a og b. Der står det at dersom eiendommen er urimelig stor eller det av andre grunner ikke er formålstjenlig å klarlegge grensene, gjelder ikke første ledd som sitert ovenfor.¹¹²

Etter hovedregelen skal altså all eiendom som avhendes ved frivillig salg eller gave, måles opp før hjemmelsoverdragelsen. Dette for å sikre at selger som kjenner forholdene rundt eiendommen bedre enn kjøper, sørger for at grensene er tilstrekkelig klarlagt. Med dette vil det bli færre eiendomstvister til behandling hos domstolene i fremtiden. Dette vil igjen spare tid og kostnader for samfunnet, nabo og grunneier, samt skape større trygghet for selgere som ikke benytter seg av eiendomsmeglere.¹¹³

Av gjeldene lover som kan forenes med ml. § 7, har vi eiendomsmeglingsloven¹¹⁴ § 6-7 om oppdragstakers undersøkelses- og opplysningsplikt. Den spiller en viktig rolle når det gjelder reliable opplysninger om eiendomsgrenser. I følge paragrafen er oppdragstaker (gjærne eiendomsmegler eller eiendomsmeglerfirma) pliktig til å undersøke forhold rundt eiendommen som kjøper kan regne med å få opplysninger om, eller som kan ha betydning på avtalen. Vi ser her at vilkårene for mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 går igjen også i andre lover.

Helt siden Bygningslova av 1924 og 1965 har det eksistert regler om måleplikt ved omsetning av eksisterende eiendom. Av praktiske grunner som blant annet stor mangel på landmålere, har dette ført til at regelen ikke ble videreført i datidens delingslov.¹¹⁵ Det ble antydnet at måleplikten ville være en uoverkommelig oppgave også for fremtiden. Men i troen på at dette en gang vil la seg gjøre, ble regelen videreført i nåværende matrikkellov, dog satt på vent på ubestemt tid.

Problematikken rundt kapasitetsbehovet av landmålere startet diskusjonen om privatisering av landmåling. Dette er i disse dager en aktuell diskusjon innenfor eiendomsbransjen.¹¹⁶ I 2015

¹¹² Matrikkellova § 7.

¹¹³ Ot.prp. nr. 70 (2004- 2005) s. 99- 100.

¹¹⁴ Lov 29. mai 2007 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven – emgl.).

¹¹⁵ Lov 23. juni 1978 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingslova – dell.). (Opphevet).

¹¹⁶ Se <http://samfunnsutviklerne.no/2015/05/framtidig-organisering-av-arbeidet-etter-matrikkelloven/>.

fremmet representanter fra Høyre, FrP, Venstre og KrF et forslag om å oppheve kommunenes monopol på landmåling gjennom Representantforslag 138 S.¹¹⁷ Forslaget har vist seg å være svært upopulært blant fagfolk. Blant NITOs (Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon) medlemmer viste det seg at hele 86 % er imot privatiseringen. De legger til grunn at dagens ordning fungerer godt og at privatisering kun vil bidra til å presse prisene i været.¹¹⁸ Hva som er til grunneiernes beste og spørsmål om hvem som skal stå økonomisk ansvarlig dersom den private aktøren går konkurs, er også argumenter som NITOs medlemmer trekker frem i denne diskusjonen.

På en annen side legger forslaget til grunn at grunneierne selv bør kunne velge mellom de beste tilbudene for den aktuelle saken, vektlagt kompetanse, leveringstid og pris.¹¹⁹

¹¹⁷ Dokument 8: 138 S (2014- 2015) – Representantforslag s. 2, Innst. 174 S (2015- 2016) s. 1-2.

¹¹⁸ NITO.no/ landmåling må forbli et offentlig ansvar.

¹¹⁹ Dokument 8: 138 S (2014- 2015) – Representantforslag s. 2.

KAPITTEL 5. EMPIRI OG DRØFTING

5.1 Innledning

I denne delen av oppgaven presenteres og drøftes empirien som ble innhentet via intervjuene. Drøftelsen er også basert på teorien som er presentert i kapittel 3 og 4. Det fulle intervjuet er vedlagt som vedlegg 1.

Dalland¹²⁰ forklarer empiri som kunnskap som er bygget på erfaring og som har til hensikt å gi svar på forskningsspørsmålene.

Jeg velger å presentere empiri og drøftelse i et og samme kapittel med konklusjon og avslutning i eget kapittel til slutt. Dette fordi jeg mener det vil gi en bedre flyt i oppgaven å presentere erfaringene fra intervjuobjektene sammen med drøftelse.

Det er viktig å se underproblemstillingene i lys av hverandre da de begge er ment å bidra til å belyse problematikken rundt utendørs arealavvik.

Intervjuobjektene vil videre presenteres anonymt og kun yrket vil være av betydning. De vil bli betegnet som ”megler 1 og 2, megler 3”, ”megler 4” og ”takstmannen”. Megler 1 og 2 er kollegaer og ble intervjuet på samme tidspunkt. Derav betegnes de som to meglere, men som én part. Megler 4 jobber i grunn hos Norges Eiendomsmeglerforbund, men fordi vedkommende over lang tid har jobbet innenfor meglerbransjen velger jeg likevel å benytte begrepet megler.

Svarene til intervjuobjektene er av noe varierende lengde og kvalitet, noe som nok vil påvirke drøftelsen. For å belyse eventuelle spørsmål om hvorfor takstmannen ikke kalles ”takstmann 1, takstmann 2” også videre, er på grunn av utfordringene jeg møtte med å finne tilstrekkelig med takstmenn til intervjuene. Som tidligere nevnt fikk jeg mange tilbakemeldinger på at utendørs arealavvik er så sjelden at det verserer svært lite kunnskap og erfaringer på dette området. På grunn av tidsrammen måtte jeg til slutt se meg fornøyd med kun én takstmann. Jeg kunne se meg fornøyd med utvalget nettopp fordi vedkommende har mye kunnskap etter over 30 år i bransjen og er høyt representert i diverse takstorganisasjoner. Med denne bakgrunnen mener jeg det er grunn til å legge stor vekt på det han sier.

¹²⁰ Dalland (2012) s. 115.

5.2 Når anses utendørs arealavvik som mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8?

I vurderingen av når utendørs arealavvik anses som mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 må en rekke faktorer vurderes. Dette er presentert tidligere i blant annet kapittel 4.1.1 om vesentlighetsvurderingen, men jeg vil også drøfte det på grunnlag av empirien. Spørsmålene som ble stilt intervjuobjektene angående ovennevnte problemstilling er i intervjuguiden markert som spørsmål 2 og 2 a:

- Spørsmål 2) Hva anser du som mangel når det gjelder utendørs areal?
- Spørsmål 2a) Hvor stort må arealavviket være for å kunne anses som mangel?

Megler 1 og 2:

Meglerne la klart og tydelig frem at utendørs arealavvik ikke er noe som fremkommer ofte. De hadde heller aldri opplevd at noen av deres kunder hadde klaget på eiendommens utvendige areal. De la vekt på at for at et arealavvik skal kunne anses som mangel må det foreligge en vesentlig feil og eller mangel på eiendommen. *”Lista for toleranse ligger nok betydelig høyere for utendørs arealavvik enn innvendig”*.

Meglerne syntes det var vanskelig å fastslå en eksakt prosentsats for når avviket kan utgjøre mangel. Dette ble grunnet med at det ikke foreligger nok rettspraksis på området. *”Dermed har man ikke noe å vise til”*. Men om de måtte anslå en sats ville de lagt den på ca. 5 %. Prosentsatsen regnes ut i fra tomte- og eiendomsverdien.

Megler 3:

Denne megleren svarte svært kort og konsist på hva de anså som en mangel hva gjelder utendørs areal. *”Dersom det er et avvik på tomtestørrelsen på over 10 % anser vi det som en mangel”*.

Megler 4:

Megleren fortalte at eiendomsmeglingsnemnda, (reklamasjonsklagenemnda for eiendomsmeglingstjenester) tidligere har godkjent erstatning for utendørs arealavvik på ca. 20 %. Innendørs vil det godtas et mindre avvik for å få gjennomslag for reklamasjonen. Innendørs har avvik på under 10 % blitt gjenstand for erstatning. *”Det vil nok si at grensen ligger et sted mellom 10 og 20 %”*.

Vedkommende la også til at *”med bedre oppmålingsutstyr og bedre kommunale data vil man nok etter hvert se at grensen for utendørs avvik også går ned”*. *”Tilsvarende det som har skjedd for innvendig oppmåling”*.

Takstmannen:

Takstmannen fortalte at det vanligvis tolereres et større slingringsmonn i areal utendørs enn innendørs. For fritidseiendommer og andre eiendommer med eksempelvis sjøutsikt, er areal og beliggenhet mer følsomt enn på ”vanlige” boligeiendommer. Dette gjelder særlig ved kjøp av en usett eiendom. Kjøperne avhender gjerne eiendommen på grunn av dens beliggenhet. Dersom det viser seg at eiendommen ikke har så fin utsikt som vist i prospektet, vil dette helt klart utgjøre en mangel. Dette gjelder også for eiendommer som blir kjøpt med hensyn på utbygging av nye boliger. Dersom det viser seg tomte er for liten slik at du ikke får lov å bygge på den likevel, kan dette få store økonomiske konsekvenser for utbygger.

Det fremkommer også i intervjuet at takstmannen på sine 30 år i bransjen ikke har opplevd at det er reklamert på noen av eiendommene han har jobbet med.

Da jeg spør om hvor stort et arealavvik må være for at det skal kunne ansees som mangel, svarer vedkommende at dette avhenger av hvor på eiendommen avviket oppdages. Som nevnt tidligere vil et innvendig arealavvik være av større betydning for kjøperen.

Takstmannen sier at når det gjelder arealet på tomte er det svært sjelden at det er arealavvik her. Takstmennene benytter i dag arealangivelser i GAB- registeret. *”Dersom det er feil i disse er det i så fall det offentlige som må stå for feilangivelsene”*. Han sier igjen at i løpet av 30 år har han aldri opplevd reklamasjon på feil tomtearealangivelse.

Oppsummering og drøfting:

Fra intervjuobjektene gis det varierende informasjon om hvor stor prosentandel arealavviket må utgjøre av eiendommens totale areal før det kan anses som mangel. Ytterpunktene er fra 5 % til hele 20 %. Fagpersonene gir uttrykk for at et arealavvik kan ansees som mangel dersom det er en vesentlig feil og eller mangel ved eiendommen. Ellers kan det se ut til at arealavvik vil kunne ansees som mangel så lenge det er stort nok, og så lenge det finnes vesentlig for eier etter blant annet vesentlighetsvurderingen som nevnt tidligere i kapittel 4.1.1.

I kapittel 3- juridiske rammer, er det skrevet at et utendørs arealavvik etter avhl. § 3-3 kan anses som mangel etter § 3-7 dersom vilkårene; omstende ved egedomen, måtte kjenne til, som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få, oppfylles. Dog gjelder disse vilkårene kun så lenge en kan gå ut i fra at dette har hatt påvirkning på avtalen. Dette fremkommer av § 3-7.

Forarbeidene legger vekt på at vilkåret ”omstende” på eiendommen som oftest er av negativ art. Det må foreligge omstendigheter ved eiendommen, som kan være negative for ny eier. Det ser ut til at intervjuobjektene sier seg enige i dette. Megler 1 og 2 forteller at det må ”foreligge en vesentlig feil og eller mangel på eiendommen” for at det skal kunne anses som mangel.

Vi ser også hvor svevende kravet til arealavvikets størrelse er ved å se på tidligere nevnte dom LB-2005-42682 der et avvik på 270 m² ikke ble funnet vesentlig. Her tilsvarte avviket 13,3 %. Selv om 13,3 % er ganske midt i intervallet til mine intervjuobjekter viser rettspraksis at vesentlighetsvurderingen beror på mer enn kun en prosentsats.

Fagpersonenes usikkerhet rundt utendørs arealavvik kan muligens være et resultat av manglende kunnskap som følge av manglende erfaring på området. Og det kan være grunnet i at kjøpere av eiendom ikke anser utendørs arealavvik like vesentlig som innendørs avvik. En helt alminnelig kjøper av eiendom til boligformål vil muligens ikke bry seg som tomtas størrelse er like stor som opplyst. Mens for en eiendomsutvikler vil dette kanskje ha mye mer å si. Særlig gjelder dette dersom arealavviket kan ha påvirkning på utbyggingen.

Usikkerheten rundt utendørs arealavvik reiser mange interessante spørsmål nettopp på grunn av det store spriket fagpersonene har i hvor stort avvik de anser som vesentlig. Vil denne usikkerheten påvirke en kjøper til ikke å reklamere, ettersom én megler mener at det kan foreligge et avvik på kun 5 %, mens en annen mener at hele 20 % må ligge til grunn? Skal det foretas en objektiv eller en subjektiv vurdering dersom en kjøper avhender eiendom med et bestemt formål og eiendommen ikke tilfredsstillende dette formålet? Og skal arealavvikets størrelse i prosent legges til grunn, eller skal kjøpers formål med eiendommen ha mest betydning og kanskje avgjøre om reklamasjonen vil få gjennomslag?

Slik jeg har opplevd og forstått intervjuobjektene er utendørs arealavvik et svært lite utbredt problem. Det er nærliggende å tro at på grunn av manglende erfaring hos fagpersonene som et

resultat av at utendørs arealavvik ikke er så omfattet, finnes det ikke et svar man kan sette to streker under. Om avviket kan anses som mangel beror på en helhetsvurdering av ulike faktorer som blant annet hvilket formål kjøper har med eiendommen, hvor viktig det er for kjøper at tomte er akkurat like stor som han ble fortalt og til hvilken grad den fysiske mangelen finnes vesentlig. Mer om dette i 6.1- konklusjon.

5.3 Å belyse utfordringer knyttet til mangelfull arealinformasjon ved overføring av fast eiendom og muligheter til å forhindre fremtidige eiendomstvister

For ordens skyld vil denne problemstillingen presenteres todelt. Først vil jeg ta for meg eksisterende utfordringer og deretter hvilke muligheter man har for å forhindre fremtidige eiendomstvister.

5.3.1 Utfordringer knyttet til mangelfull arealinformasjon

Mangelfull arealinformasjon kan ha store konsekvenser for kjøpere av eiendom. Særlig dersom det er viktig for kjøper at eiendommen er like stor som det fremkommer av salgsprospektet. Denne problemstillingen belyser et tema som kan være svært viktig å få avklart. Da spesielt for utbyggere og andre som er avhengige av at eiendommen har en viss størrelse slik at den kan bygges ut.

Med denne problemstillingen vil jeg forsøke å belyse hvilke utfordringer som kan være knyttet til manglende arealinformasjon, samt hvilke muligheter man har for å forhindre fremtidige eiendomstvister, sett fra fagpersonenes side.

I intervjuguiden er spørsmålet som angår utfordringer markert som spørsmål 1.

- Spørsmål 1) Hvilke typer utfordringer eksisterer ved hjemmelsoverføring/ avhending av fast eiendom?

Megler 1 og 2:

Meglerne var begge enige i at en stor utfordring er der hjemmelshaver og eier er to vidt forskjellige personer. Altså der formell og reell eier ikke er samme person. Og særlig utfordrende blir det ved dødsfall og ved eventuelle verger. Da vil godkjennelsesprosessen ta lenger tid fordi det vil bli flere personer å forholde seg til og flere personer som må skrive under på salget. I verste fall er det to verger. Dette opplever de som ”*svært tidkrevende og utfordrende*”.

Megler 3:

Denne megleren la vekt på at utfordringer rundt overføring av fast eiendom er der selger innehar diverse opplysninger om eiendommen, men velger å ikke oppgi disse til megler. Dette kan være fordi han selv mener at opplysningene ikke er viktige eller er av interesse for kjøper, eller i verste fall fordi han ikke ønsker at en potensiell kjøper skal få vite om de. Dersom vi står ovenfor en selger som ikke ønsker at kjøper skal få vite om diverse omstendigheter ved eiendommen som kan være av betydning, kan dette få store konsekvenser i ettertid av kjøpet ved en eventuell reklamasjon. *”Kjøper kan i ekstreme tilfeller forsøke å heve kjøpet etter avhl. § 4-13. Dersom han skulle få gjennomslag for dette hadde det vært betydelig smartere av selger å vært ærlig fra første stund”*.

Megler 4:

Den ansatte i Norges Eiendomsmeglerforbund hevdet at han ikke hadde nok kunnskaper på dette området, og turte derfor ikke komme med noen innspill til dette spørsmålet.

Takstmann:

Fra en takstmanns ståsted er blant annet tekniske og fysiske utfordringer som å måle og beregne korrekt areal på eiendommen, dokumentere og utarbeide takst på en forståelig måte, finne tilstrekkelig dokumentasjon av eiendommens tilstand, samt å vurdere nødvendig vedlikeholdstiltak og avdekke byggefeil og eventuelt skjulte feil, de vanligste utfordringene. Å få gjort dette tilstrekkelig slik at alle og en hver kan forstå blant annet taksten, kan være utfordrende etter så mange år i bransjen.

Oppsummering og drøfting av utfordringene:

Ulike utfordringer tilhører de ulike yrkesgruppene selv om de begge har en svært sentral rolle i salgsprosessen av fast eiendom. En takstmann vil ha annerledes utfordringer enn eiendomsmeglere og vil jobbe dypere med det materielle og tekniske ved eiendommen, mens meglerne tar en mer overfladisk vurdering. I takstmannens dypere undersøkelser inngår altså å få målt arealet korrekt både innendørs og utendørs, og å finne feil og mangler som kan være godt gjemt i byggverket.

Megler 1 og 2 nevnte at de opplever utfordringer der hjemmelshaver og eier ikke er en og samme person. Likeså er det utfordrende med verger der flere personer må kobles inn i

salgsprosessen. Jo flere parter som deltar i en kjøp- salgsprosess, jo lenger tid tar selve prosessen.

Megler 3 vektlegger utfordringer som går på opplysningsplikt fra selgers side. Dersom selger av eiendommen ikke opplyser megler om omstendigheter ved eiendommen som kan være av betydning for kjøper, kan dette få store økonomiske konsekvenser ved for eksempel en reklamasjon. Særlig dersom kjøper får gjennomslag for reklamasjonen.

I kapittel 4.2 om utfordringer tilknyttet mangelfull arealinformasjon har jeg skrevet om enkelte utfordringer som kan foreligge og oppstå ved overføring av fast eiendom. Hvorvidt de nevnte utfordringene regnes som store utfordringer i eiendomsbransjen er noe usikkert, men jeg ble nødt til å ta et utgangspunkt. En av de nevnte utfordringene er feilaktig registrert informasjon i eiendomsregistrene, da særlig med tanke på eiendomsgrenser. Takstmannen kommenterte at dersom det foreligger feil ved eiendomsgrensene er det det offentlige, her kommunen som er ansvarlig for å rette opp i grensene og veilede partene gjennom prosessen. Dette skriver også Kartverket på sine hjemmesider.¹²¹ At det er avvik i eiendomsgrensene i marka og på matrikkelkartet er sjelden et stort problem i følge takstmannen.

Av intervjuobjektene svar og av oppsummeringen ovenfor kan det se ut til at alle meglerne jeg har snakket med ser utfordringer knyttet til prosessen før og under selve salget av eiendommen. Faktorer som eksempelvis feil registrerte arealopplysninger ble ikke nevnt som noen særlig stor utfordring av intervjuobjektene. Det som står skrevet i kapittel 4.2.2 om eiendomsめglere vs. takstmenn, er for nytt til at intervjuobjektene hadde mulighet til å kommentere dette. Artikkelen ble skrevet en måned etter at intervjuene ble gjennomført. Dog vil jeg anta at takstmannen har sterke meninger om at meglere vil fjerne verditaksten på grunnlag av utsagnet ”[...] unngå at meglerne styrer takstmenn”. Dette sitatet presenteres dypere i hans uttalelser til kapittel 5.3.2- muligheter.

Hva gjelder avvik i eiendomsgrensene i matrikkelkartet og grensemerkene rundt eiendommen, vil muligens også bero på en skjønnsmessig vurdering. Der legges til grunn at det er den tidligere avtalen mellom grunneierne og naboene som er juridisk bindende for grensenes plassering og ikke det som er ført i matrikkelkartet.

¹²¹ Kartverket.no/ feil grenser i eiendomskartet.

Som nevnt i kapittel 4.2.1- de offentlige eiendomsregistrene, gir ikke matrikkelen rettsvern. Derav er det nærliggende å legge til grunn at det er den tidligere avtalen, altså eiendomsgrensene i marka som er det gjeldende grunnlaget for eiendomsgrensene. Hvorvidt avviket i matrikkelkartet og de fysiske eiendomsgrensene kan anses som mangel etter avhl. § 3-7 og 3-8, ble det ikke tatt stilling til fra intervjuobjektene side. Men presentert teori i kapittel 3- juridiske rammer forteller oss at forarbeidene mener at det bildet kjøper danner seg av eiendommen under visning, er det som bør ha betydning for kjøpet. Her vil kjøper se med egne øyne hvor eiendomsgrensene går i terrenget. Derav vil dette sjelden anses som mangel.

Mine refleksjoner rundt denne problemstillingen er at det finnes utallige utfordringer som kan oppstå i en kjøp- og salgsprosess av fast eiendom. Og hvilke utfordringer som blir nevnt, avhenger av hvilke yrkesgruppe og personer en snakker med. Til og med alle meglerne jeg var i kontakt med nevnte ulike utfordringer.

Slik vi har sett til nå har en takstmann ulike utfordringer i sin hverdag enn hva eiendomsmeglerne har. Jeg har erfart at det jeg tenkte var store utfordringer ved overføring av eiendom da jeg startet å skrive denne masteroppgaven, ikke ble særlig vektlagt av intervjuobjektene. Og dermed har nok ikke utfordringene så stor betydning som jeg regnet med. Det hadde vært svært interessant å spurt takstmannen og meglerne om deres meninger hva gjelder det jeg har skrevet i kapittel 4.2.2 og uenigheter rundt verditakst.

5.3.2 Muligheter til å forhindre fremtidige eiendomstvister

Det siste spørsmålet jeg presenterer i denne oppgaven retter seg mot hvilke muligheter som finnes for å forhindre fremtidige eiendomstvister som følge av mangelfull arealinformasjon. Hva kan gjøres i dag for at det vil bli færre tvister i fremtiden.

Spørsmålene fra intervjuguiden som vil bidra til å belyse dette spørsmålet er markert som spørsmål 9 og 10.

- Spørsmål 9) Hva mener dere kan gjøres for å unngå fremtidige eiendomstvister som følge av mangelfull arealinformasjon?
- Spørsmål 10) Matrikkeloven § 7 om oppmåling av eiendom før hjemmelsoverføring, har enda ikke trådd i kraft. Hvordan tror du denne paragrafen vil bidra til å imøtekomme fremtidige eiendomstvister?

Megler 1 og 2:

Meglerkollegaene forteller at det ofte hender at grunneier sitter på ulik informasjon om eiendommen enn hva kommunen gjør. Så lenge ikke slik informasjon er digitalisert og lagret i en databaser er dette en klar svakhet med systemet. *"Elektronikk sikrer kvalitet"*, hevdet de. Digitalisering og kvalitetssikring av data er to viktige stikkord som kan være med på å hindre fremtidige eiendomstvister rundt dette tema.

Meglerne forteller at før i tiden var det nok oftere feil i eiendomsgrensene fordi man gjerne avtalte at nabogrensene skulle gå mellom to trær som sto på eiendommen, eller til en stor stein som lå plassert midt mellom hovedhusene. Slike "støttepunkt"- ikke permanente punkt i terrenget, vil med tiden bli fjernet. *"Nå som vi i nyere tid benytter lasermåling vil det stadig bli mer presise målinger. Utvikling i måleutstyr og målemetoder har vært en viktig del av utviklingen"*.

Meglerne er positive til ml. § 7, og sier at *"alt som er klarlagt fra før, er veldig greit. At en tomt er ferdig definert før salg er helt klart konfliktdeppende"*. Altså mener de at paragrafen vil ha en positiv effekt på salg av eiendom.

Jeg konfronterte de med at grunnen til at § 7 ikke ble videreført fra Bygningslovene av 1924 og 1965, til delingslova av 1978, og at den fremdeles ikke er trådd i kraft i gjeldene matrikkellov, er på grunn av manglende kapasitet som resulterte i svært lang behandlingstid. Da svarte de svært spørrende; *"tar det virkelig så lang tid å måle opp da"*? Og fortalte at *"de som har det mest travelt med å selge og som virkelig er på når det gjelder å få gjennomført salget vil nok få målt opp først"*.

Megler 3:

Denne megleren mener at det er viktig å tegne eierskifteforsikring og understreker også at dette er noe alle som selger hus burde gjøre. *"Dette bidrar til en mer ryddig prosess dersom noe skulle oppstå i ettertid av salget"*. En slik forsikring kan fremstå som kostbar og unødvendig i første omgang, men kan være svært behjelpelig dersom det skulle oppstå for eksempel feil og mangler i ettertid av kjøpet.

Hva gjelder ml. § 7 støtter megleren denne paragrafen. *"Jeg mener at det absolutt bør være en forutsetning for salget at eiendommen er oppmålt og at dette stemmer"*.

Megler 4:

"Noe av svaret på spørsmålet om hva som kan gjøres for å unngå fremtidige eiendomstvister som følge av mangelfull arealinformasjon, ligger nok i digitalisering", svarer denne megleren. Og en annen utfordring er også at mange servitutter bare er skrevet på papir og ikke tinglyst. Videre forteller han at i tillegg er flere av de nedskrevne servituttene skrevet på en slik måte at både håndskrift og innholdet må tolkes. Men ettersom arbeidet med digitalisering pågår, vil flere og flere servitutter bli tolket for så å bli lagret elektronisk.

"Hva angår ml. § 7 har jeg dessverre ikke nok kunnskap til å kunne uttale meg om dette".

Takstmann:

Takstmannen har et helt annet svar enn meglerne på dette spørsmålet. Han mener at å innføre et offentlig godkjenningsordning for takstmenn er vesentlig for å møte utfordringene om fremtidige eiendomstvister. *"Dette er den eneste løsningen på et anarki i boligomsetningsmarkedet".* Videre legger han vekt på at i dag har vi én lov for eiendomsmeglere og én for avhending av fast eiendom og hva som angår salg av brukt bolig omhandles av disse lovene. Han forteller at mye blir regulert i dag men det finnes ingen lov eller forskrift som regulerer takstmenn. *"I 20- 25 år har vi ropt til myndighetene for regulering av bransjen nettopp for å sikre kvalitet og en lik måte å taksere på. Også for å unngå at megler styrer takstmenn, slik det er i dag. Meglere dumper jobb over på takstmenn som lar seg lede og styre av meglerne. Dette er ikke bra. Uavhengighet er et viktig prinsipp".*

Videre forteller han at Norges takseringsforbund i samarbeid med TEGOVA (the European group of values' associations) har laget en europeisk standard med krav til etterutdanning, men det finnes ikke noe lovverk som regulerer dette her i landet. *"Vi trenger en klar definisjon av hva en verditakst er, klare og tydelige retningslinjer for ulike fremgangsmåter, hvilke avvik som kan tolereres og hvordan utregningen skal være. Det er ingen krav om å bruke dette i Norge, kun en bransjestandard".* "Å utarbeide en boligsalgsrapport krevet kun et sertifikat". Takstmannen legger trykk på at dette ikke er tilstrekkelig og at et regelverk må til for å sette en standard for alle som driver med taksering.

Hva angår spørsmålet om ml. § 7, har takstmannen *"ingen formening om"*.

Oppsummering og drøfting av mulighetene:

Det går igjen fra Megler 1, 2 og 4 at digitalisering av eiendomsinformasjon er et viktig stikkord for å forhindre fremtidige eiendomstvister som følge av feilaktig og eller manglende arealinformasjon. Det legges vekt på at jo mer informasjon om eiendommene som er digitalisert og klart i forkant av salget, jo bedre er dette for eiendomsmeglere og andre som er med i prosessen.

Megler 3 legger vekt på viktigheten av eierskifteforsikring og hvordan den kan bidra til en mer ryddig prosess hvis det skulle oppstå hendelser i ettertid av salget som for eksempel reklamasjon. Takstmannen er klar i sin tale om at Norge trenger en lov som regulerer takstmenn, slik at all taksering foregår på en og samme måte. Med dette vil det bli mindre variasjon i arbeidet og kjøper av eiendom kan føle seg sikrere på at eiendommen er korrekt oppmålt.

Digitalisering av eiendomsinformasjon kan gjøre hverdagen enklere for de som benytter seg av det i dagliglivet slik som blant annet eiendomsmeglere. Dog har digitalisering også sine ulemper. Alt som lagres elektronisk vil være sårbart dersom det skulle hende noe som har påvirkning på elektronikken. Men på en annen side vil det bli enklere for partene i et salg å få tilgang på alle nødvendige dokumenter og lignende da dette er publisert offentlig.

Hva gjelder eierskifteforsikring som megler 3 fortalte om, vil jeg kun drøfte dette kort da det ikke er presentert i oppgaven. En eierskifteforsikring sikrer selger mot erstatningskrav som følge av feil og mangler på boligen som oppstår i ettertid av salget. Forsikringen er objektiv. Det vil si at selger blir ansvarliggjort for skadene selv om tidligere eier ikke trenger å ha skyld i de. Slike forsikringer er kostbare og mange boligselgere er villige til å ta risikoen med at det ikke oppstår feil og mangler i ettertid av salget. Som selger bør man i slike situasjoner vurdere risikoen opp mot de eventuelle kostnadene ved å ikke tegne forsikring. På en annen side vil du med en slik forsikring trygt kunne overlate klagesaken til forsikringsselskapet som tar hånd om saken for deg. Megler 3 mener at dersom selger tegner eierskifteforsikring og kjøper boligkjøperforsikring vil det bli en mer ryddig prosess i selve klagesaken. I og med at det i dag er så mange som reklamerer på kjøp av eiendom kan slike forsikringer være lurt dersom man velger å ta seg råd til dette.¹²²

¹²² DNBeiendom.no/ eierskifteforsikring.

Takstmannen hadde som nevnt ovenfor en rekke andre forslag på muligheter for å løse fremtidige eiendomstvister. Han la stor vekt på at et offentlig godkjenningsorgan for takstmenn *må* til for å sikre kvalitet og en felles måte å taksere på. Det bekymrer han at Norge ikke har lover på dette området. Dersom benyttet takstmann vil han ha utrolig mye å si i verdivurderingen av eiendommen som selges. Burde derfor utdanningskravene til alle som driver med taksering økes? Dog store forbund som NTF (Norges Takseringsforbund) og NITO (Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon) kun har medlemmer som tilfredsstillende utdannings- og erfaringskrav, er det ansatte i mange små takstfirmaer som ikke har annet enn relevant bakgrunn.¹²³ Dersom de kun har erfaring fra for eksempel byggebransjen, har de kanskje ikke erfaring på andre områder enn kun det byggetekniske. Ergo vil eiendommen, her boligen primært få en byggeteknisk vurdering. I slike tilfeller vil samspillet mellom megler og takstmann være vesentlig for å finne en så presis verdi av eiendommen som mulig. Megler har gjerne mer kunnskap om det aktuelle markedet enn takstmenn, og kan bidra til å finne en mer presis markedspris på eiendommen.

Som nevnt i kapittel 4.3.1- matrikelloven § 7, har paragrafen til hensikt å minske antallet eiendomstvister som bringes inn for domstolene.¹²⁴ Dette ved blant annet å skape trygghet for kjøper i form av at eiendomsgrensene er klarlagt før kjøpet finner sted. Megler 1, 2 og 3 var alle svært positive til denne paragrafen. Selv om to av meglernes ikke var klar over at paragrafen ikke var trådd i kraft, var de klare og tydelige på at den absolutt snart burde gjøre det. De mente at slike regler vil være til stor hjelp for alle som trenger å innhente informasjon om eiendommer.

Personlig mener jeg at en slik paragraf vil bidra til en effektivisering av salgsprosessen like bra som den vil bidra med å forhindre fremtidige eiendomstvister som følge av mangelfull arealinformasjon. Så lenge det tidligere kapasitetsproblemet med landmålere blir tatt hånd om, vil jeg si meg enig i meglernes uttalelse om at *"alt som er klarlagt fra før, er veldig greit"*.

Hva gjelder takstmannens bekymringer om en takstmanns korte utdanning, er det sikkert delte meninger om. En takstmann bestemmer i grunn hva en bolig er verdt (dersom benyttet

¹²³ Se NTF.no/ medlem og NITO.no/ krav til sertifisering.

¹²⁴ Ot.prp. nr. 70 (2004- 2005) s. 99- 100.

takstmann) og dermed burde det kanskje foreligge et krav om tilstrekkelig utdanning på et høyere nivå. Eller vil lang erfaring kunne veie opp for manglende utdanning?

Vet kjøpere av eiendom egentlig hvor lite som skal til for at noen kan kalle seg takstmann?

Kanskje er etterutdanning tilstrekkelig, kanskje ikke. Takstmannen jeg var i kontakt med, mente at utdanningskravene slettes ikke var gode nok.

KAPITTEL 6. KONKLUSJON OG AVSLUTNING

6.1 Konklusjon

Når utendørs arealavvik anses som mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, beror på en helhetlig skjønnsmessig vurdering av kontraktsforholdet. Avviket kan altså anses som mangel dersom det finnes vesentlig. I vesentlighetsvurderingen settes partenes interesser og opptreden opp mot avviket fra virkeligheten, samt konsekvensene av å heve avtalen for de forskjellige partene, jf. Rt. 1998 s. 1510 (s. 1518). Også vilkårene i §§ 3-7 og 3-8 må oppfylles. Vilrårene i § 3-7; ”omstende ved egedomen”, ”måtte kjenne til”, ”som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få” og ”verka inn på avtala”, som tidligere er presentert må oppfylles, og uriktige opplysninger fra selgers side, jf. § 3-8 må foreligge for at et arealavvik skal kunne anses som vesentlig, og derav som mangel etter avhl.

Hvilke utfordringer som er knyttet til mangelfull arealinformasjon avhenger av hvilke personer en snakker med. I denne oppgavens intervjuopprosess erfarte jeg at de ulike yrkesgruppene hadde ulike utfordringer knyttet til sin hverdag i eiendomsbransjen. Til og med de ulike meglerhusene nevnte ulike utfordringer. På det grunnlag er det vanskelig å konkludere og gi et klart svar på denne problemstillingen. Men det jeg kan si helt sikkert og det jeg vil konkludere med, er at svarene jeg har fått vil være en del av et større knippe utfordringer som foreligger i eiendomsbransjen.

Likeså gjelder dette for spørsmålet hvilke muligheter som eksisterer for å forhindre fremtidige eiendomstvister. Det foreligger muligens utallig flere muligheter til å forhindre eiendomstvister i fremtiden enn hva jeg hadde rukket å presentere i denne masteroppgaven. Matrikkelloven § 7 vil muligens bare være en av flere momenter som med tiden vil bidra til å skape et tryggere og mer effektivt eiendomsmarked.

6.2 Videre arbeid

Underveis i studien dukket det opp flere interessante temaer jeg kunne tenke meg å jobbe videre med. Grunnet tidsmangel fikk jeg dessverre ikke tid til å belyse de alle. Et av de temaene jeg syntes det hadde vært interessant å sett nøyere på er hvor lite utbredt utendørs arealavvik etter avhl. § 3-3 er i dagliglivet og hvorfor det er slik. Det kunne vært interessant med en studie som virkelig gikk i dybden på hvorfor det er akkurat slik.

Likeså kunne det vært interessant å funnet ut mer om de utfordringene som foreligger innenfor norsk taksering som takstmannen presenterte, samt forholdet mellom

eiendomsmeplerne og takstmenn som i disse dager er noe anspent jf. kapittel 4.2.2. Det hadde også vært interessant å gått dypere inn på ulike takseringsmetoder (måleinstrumenter) og metodenes utvikling gjennom årene, og hvordan dette har forbedret nøyaktigheten på oppmålingene. Dette for å undersøke om det kan være metodene som er grunnen til arealavvik, eller om det er de som måler opp.

6.3 Avsluttende refleksjoner

Jeg har lært utrolig mye av arbeidet med denne masteroppgaven, og jeg skal ikke legge skjul på at det til tider har vært et krevende tema å jobbe med. Særlig i perioden hvor jeg slet med å få kontakt med mulige intervjuobjekter, begynte jeg å tvile på om jeg gjorde ting riktig. Jeg hadde ingen anelse om hvor lite utbredt utendørs arealavvik var og forsto ikke hvorfor så mange takket nei til intervju. Da begynte jeg å stille meg selv spørsmål om jeg hadde valgt feil tema for oppgaven. Men jeg var fast bestemt på at fordi utendørs arealavvik er så lite utbredt ønsker jeg å fortelle nettopp dette. Jeg ville belyse hvor stor forskjell det er i utbredelsen av innendørs- og utendørs arealavvik. For å virkelig kunne gått i dybden på dette, ville det kreve en helt ny vinkling på oppgaven. Det hadde jeg ikke tid til. Derav vil det sterkt anbefales som oppgavetema til fremtidige masterstudenter.

Det å intervju fagpersoner til en slik oppgave har vært vesentlig for å få til et delvis samfunnsrettet perspektiv på oppgaven. Jeg har gjennom intervjuene fått mer innsikt i hvordan takstmannen og utvalgte eiendomsmepleres holdninger til utendørs arealavvik er, og det har vært svært lærerikt. Til tross for at det til tider har vært noe krevende å konkludere, er jeg glad for at jeg turte å behandle et tema som er så lite behandlet fra før. Jeg mener at nettopp dette gjør denne masteroppgaven ulik veldig mange andre.

LITTERATURLISTE:

- Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven: Med kommentarer*, Gyldendal akademisk, 2008.
- Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom: Med kommentarer til avhendingsloven*. 5. utg., Norges eiendomsmeglerforbund, 2013.
- Bjaaland, Marianne Raa og Nielsen Jan-Erik, *Eiendomsprosjekter: En praktisk juridisk håndbok*, Cappelen Damm AS, 2009
- Blakstvedt, Anders og Norges eiendomsmeglerforbund, *Arealsvikt*, Norges eiendomsmeglerforbund, 1998.
- Dalland, Olav, *Metode og oppgaveskriving for studenter*, Gyldendal norsk forlag AS, 5. utg., 2012.
- Falkanger, Thor og Falkanger Aage Thor, *Tingsrett*, 7. utg., Universitetsforlaget, 2013.
- Gammelmo, Leikny, "Håndbok for retting av matrikkelen: Basert på et prosjekt med å føre inn eksisterende eiendomsgrenser og en opprydding i matrikkelen", Gran Kommune 2014.
- Gisle, Jon, og Andenæs Kristian, *Jusleksikon*, Kunnskapsforlaget, 1999.
- Johannessen, Asbjørn, Tufte Per Arne og Christoffersen Line, *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 4. utg., Abstrakt forlag, 2010.
- Martinussen, Roald. *Kjøpsrett*. 5. utg., Cappelen akademisk forlag, 2007.
- Solheim, Stig H. og Brøndbo Kristoffer Dons, "Arealsvikt etter avhendingsloven § 3-8. I: Jubileumsskrift til Universitetet i Tromsø; Fra Driftssentralen til Teorifagbygget", 2004 s. 27- 42.

Offentlige dokumenter:

- Innst. 174 S (2015- 2016). Innstilling fra energi- og miljøkomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentantene Helge André Njåstad, Frank J. Jenssen, Geir S. Toskedal og André N. Skjelstad om oppheving av det kommunale monopolet på landoppmåling.
- NOU 1979:48 Rådsegn 12 - Avhending av fast eigeendom. Justis- og politidepartementet, JD Sivillovbokutvalget.
- NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering. Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven. Miljøverndepartementet, MD.

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

Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) Om lov om eiendomsregistrering. Miljøverndepartementet.

Representantforslag 138 S (2014- 2015). Dok.nr.8:138 S (2014-2015) Representantforslag fra stortingsrepresentantene Helge André Njåstad, Frank J. Jenssen, Geir S. Toskedal og André N. Skjelstad om oppheving av det kommunale monopolet på landoppmåling.

Lover:

Lov 22. februar 1924 bygningslov (opphevet).

Lov 07. juni 1935 om tinglysning (tinglysningsloven – tingl.).

Lov 18. juni 1965 bygningslov (opphevet).

Lov 09. desember 1966 om hevd (hevdslova – hevds.).

Lov 23. juni 1978 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven – dell.). (Opphevet).

Lov 18. mai 1979 om foreldelse av fordringer (forelselsesloven – fl.).

Lov 13. mai 1988 om kjøp (kjøpsloven – kjl.).

Lov 16. juni 1989 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven – emgll.).

Lov 03. juli 1992 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven – avhl.).

Lov 12. mai. 1995 om jord (jordlova – jl.).

Lov 14. april 2000 om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven – popply.).

Lov 21. juni 2002 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven – forbrkjl.).

Lov 17. juni 2005 om eiendomsregistrering (matrikkelloven – ml.).

Lov 29. juni 2007 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven – emgll.).

Høyesterettsavgjørelser:

Rt. 1927 s. 62

Rt. 1929 s. 388

Rt. 1932 s. 835

Rt. 1935 s. 669

Rt. 1987 s. 1486

Rt. 1998 s. 1510

Rt. 2001 s. 369 (Takstmanns-dommen)

Rt. 2002 s. 696 (Skøyen Næringspark/ NEBB-dommen)

Rt. 2003 s. 612 (Arealviktdommen)

Rt. 2007 s. 1587

Rt. 2010 s. 103

Lagmannsrettsavgjørelser:

LA-2005-176497

LB-1998-1305

LB-1998-3412

LB-1999-001911

LB-2001-695

LB-2005-042682

LB-2010-53470

LB-2014-101740

LE-2004-061015

LE-2005-080501

LG-1996-2029

LG-1998-46

LG-2006-131129

All rettspraksis er hentet og sitert fra Lovdata.

Diverse:

Andersen, Mads, Epostkorrespondanse med Mads Andersen ved Norwegian Claims Link, (21.03.2016).

Internett:

DNB Eiendom, "Eierskifteforsikring" DNB, <http://www.dnbeiendom.no/kjope/veien-til-et-godt-boligkjop/eierskifteforsikring/> (lest 26.04.2016).

Huseierne, Hus og bolig, "Forbrukerrådet: - Utrygg bolighandel uten takst", Huseiernes Landsforbund (29.04.2016), <http://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/nyheter/forbrukerradet-utrygg-bolighandel-uten-takst/> (lest 02.05.2016).

- Jusinfo, "Arealsvikt ved avhending av fast eiendom", Advokatfirmaet RUV,
<http://jusinfo.no/index.php?site=default/2351/2632/2639/2682/2686-item12465> (lest 03.05.2016).
- Jusinfo, "Omstende", Advokatfirmaet RUV,
<http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/1108/1155/1157> (lest 19.01.2016).
- Jusinfo, "Skjulte mangler", Advokatfirmaet RUV,
<http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/1108/1125/1132> (lest 01.02.2016).
- Jusinfo, "Vesentlighetsvurderingen", Advokatfirmaet RUV,
<http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/1491/1529/1532#item11393> (lest 03.05.2016).
- Kartverket, "Feil grenser i eiendomskartet", Kartverket, (02.11.2015)
<http://kartverket.no/eiendom/eiendomsgrenser/feil-eiendomsgrenser-i-kartet/> (lest 18.02.2016).
- Kartverket, "Hva er grunnboken", Kartverket, (25.01.2016)
<http://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/grunnboken/#rettsvern> (lest 02.11.2016).
- Kartverket, "Rettsvern", Kartverket, (25.01.2016)
<http://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/grunnboken/#rettsvern> (lest 02.11.2016).
- NITO, "Hvem kan bli medlem i NITO", Norges Ingeniør- og teknologorganisasjon,
<https://www.nito.no/medlem/kriterier-for-medlemskap/> (lest 05.05.2016).
- NITO, "Landmåling må forbli et offentlig ansvar", Norges Ingeniør- og teknologorganisasjon,
(02.02.2016), <https://www.nito.no/aktuelt/2016/2/landmaling-ma-forbli-et-offentlig-ansvar/> (lest 29.03.2016).
- NTF, "Medlemskap", Norges Takseringsforbund, <http://www.ntf.no/norsk/medlemskap/> (lest 05.05.2016).
- Moe, Glenn Eric, DNB Eiendom, (02.2016),
<http://www.dnbeiendom.no/bolig/BUSKERUD/DRAMMEN/Drammen/Gjetergata-34/51215515> (lest 03.02.2016). (Utgått).
- Samfunnsutviklerne, "Framtidig organisering av arbeidet etter matrikkelloven", Tekna
Samfunnsutviklerne, (27.05.2015) <http://samfunnsutviklerne.no/2015/05/framtidig-organisering-av-arbeidet-etter-matrikkelloven/> (lest 02.03.2016).
- Wig, Karl. "Nå vrakes verditakst for Oslo-boliger", E24, (30.04.2016)

<http://e24.no/privat/bolig/naa-vrakes-verditakst-for-oslo-boliger-har-vaert-en-sovepute-for-meglerne/23671500> (lest 03.05.2016).

VEDLEGG 1- Intervjuguide:

1. Hvilke typer utfordringer eksisterer ved hjemmelsoverføring/ avhending av fast eiendom?
2. Hva anser du som mangel når det gjelder utendørs areal?
 - a. Hvor stort må arealavviket være for å kunne anses som mangel?
3. I snitt hvor mange kjøp reklameres det på i løpet av et år?
 - a. Hvor mange av det totale antallet reklamasjoner handler om utvendig arealavvik?
4. Hva er den vanligste formen for reklamasjon (prisavslag, retting, heving av kjøp...)?
5. Hvor mye har kjøpers formål med eiendommen å si for utmåling av eks. prisavslag?
6. Benyttes det primært kvadratmeterpris eller skjønn ved utmåling av prisavslag (forutsatt at prisavslag er den vanligste formen for reklamasjon)?
 - a. Hvis begge:
 - b. Hva legges det vekt på ved skjønn?
 - c. Hvis kvm- pris, følges kun markedspris?
7. Hva er de store forskjellene på en meglers verdivurdering og en verditakst utført av takstmenn?
 - a. Hvilken metode mener du er best for å avdekke mangler? Hvorfor?
8. I hvilken grad mener du meglers verdivurdering i forhold til en tilstandsrapport er tilstrekkelig for å avdekke feil og mangler?
9. Hva mener dere kan gjøres for å unngå fremtidige eiendomstvister som følge av mangelfulle arealopplysninger?
10. Matrikkelloven § 7 om oppmåling av eiendom før hjemmelsoverføring, har enda ikke trådd i kraft. Hvordan tror du denne paragrafen vil bidra til å imøtekomme fremtidige eiendomstvister?

VEDLEGG 2- Meldeskjema

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Harald Hårfagres gate 29
N-5007 Bergen
Norway
Tel: +47-55 58 21 17
Fax: +47-55 58 96 50
nsd@nsd.uib.no
www.nsd.uib.no
Org.nr: 985 321 884

Steinar Taubøll
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 22.12.2015

Vår ref: 45864 / 3 / AGL

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 27.11.2015. All nødvendig informasjon om prosjektet forelå i sin helhet 19.12.2015. Meldingen gjelder prosjektet:

<i>45864</i>	<i>Kjøpers undersøkelsesplikt ved kjøp av fast eiendom</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Steinar Taubøll</i>
<i>Student</i>	<i>Nikoline Sørvik Skogmo</i>

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 30.06.2016, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Katrine Utaaker Segadal

Audun Løvlie

Kontaktperson: Audun Løvlie tlf: 55 58 23 07

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

Avdelingskontorer / District Offices

*OSLO: NSD, Universitetet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47-22 85 52 11. nsd@uio.no
TRONDHEIM: NSD, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47-73 59 19 07. kyrre.svarva@svt.ntnu.no
TROMSØ: NSD, SVF, Universitetet i Tromsø, 9037 Tromsø. Tel: +47-77 64 43 36. nsdmaa@svt.uit.no*



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway