



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet  
Institutt for landskapsplanlegging

Masteroppgave 2015  
30 stp

# Når utgjør innvendig arealsvikt en kjøpsrettslig mangel

Jonas Riffault Andresen



## Forord

Denne oppgaven er skrevet ved Institutt for landskapsplanlegging (ILP) ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Jeg avslutter med dette mitt mastergradstudium ved linjen Eiendomsutvikling. Tema og valg av oppgaven ble til våren 2015.

Jeg vil takke min hovedveileder, førsteamanuensis i rettsvitenskap Nikolai K. Winge, for god veiledning gjennom hele arbeidet. Jeg takker deg for timene du har brukt på veiledning og alle andre besvarte spørsmål hva angår akademia. Videre vil jeg takke min far som har hjulpet med korrekturlesing samt delt sine tanker gjennom semesteret. Jeg vil også takke mine nærmeste kolleger for sitt gode engasjement og for våre mange faglige diskusjoner gjennom årene.

Jeg håper avhandlingen kan være med på å gi nye bidrag til forståelsen av temaet.

Prosessen har vært lærerik, engasjerende og svært givende på flere måter.

Ås, desember 2015

Jonas Riffault Andresen

## Sammendrag

Formålet med dette arbeidet har i hovedsak vært å undersøke når arealavvik ved kjøp av leiligheter utgjør en kjøpsrettslig mangel, og bør man lovregulere mangelspørsmålet med en fast prosentsats? I tillegg har meglers erstatningsansvar og identifikasjonsspørsmålet mellom selger og tredjemann blitt behandlet.

Analysen starter med undersøkelse av hvordan domstolene gjennomførte mangelsvurderingen ved arealavvik før avhendingslovens ikrafttredelse. Det sentrale spørsmålet er hvorvidt den uriktige forutsetningen om arealets størrelse var motiverende for kjøpet. Kausalitet var ikke tilstrekkelig for å nå frem med mangelskrav.

Rettspraksis ble ved vedtagelsen av avhendingsloven forsøkt kodifisert i § 3-3. Bestemmelsen er gjennomgått med tanke på analogisk anvendelse ved kjøp av leiligheter. Fremstillingen viser at det trolig ikke er grunnlag for en slik analogi i henhold til gjeldende rett. Avhl. § 3-3 er basert på at arealopplysninger er svært usikre og at kjøperen må være forberedt på dette.

Gjennomgangen av § 3-3 viser at arealavvik ved kjøp av leiligheter må subsumeres under den generelle regelen om uriktige opplysninger jf. § 3-8. Det avgjørende blir hvorvidt den uriktige opplysningen «verka inn på avtala» jf. § 3-8 (2). Det samme bevisetema har tidligere blitt praktisert av domstolene ved arealavvik. Det avgjørende er da arealopplysningens motiverende karakter for den konkrete kjøper. Spørsmålet blir om det i § 3-8 må innfortolkes et krav om synbarhet. Med støtte i tidligere rettspraksis og reelle hensyn, ble dette besvart bekreftende.

Ordlyden i § 3-8 oppstiller ikke noe kvalifikasjonskrav for at bestemmelsen skal få anvendelse. I Arealsviktdommen viker Høyesterett fra dette. Avhl. § 3-3 som regulerer utvendig arealsvikt, oppstiller et vesentlighetskrav for at et avvik skal utgjøre en mangel - som Høyesterett innfortolker som et kvalifikasjonskrav i § 3-8 (1).

Megleren må sies å være underlagt et strengt aktsomhetskrav.

Som fremstillingen viser vil ikke ethvert innvendig arealavvik innebære en kjøpsrettslig mangel. For at avviket skal innebære en kjøpsrettslig mangel etter §§ 3-8 og 3-3 må det være av en viss størrelse. Arealavvik behandles dermed ulikt andre tilfeller hvor det foreligger feilaktige opplysninger.

I lys av oppgavens fremstilling kan det utledes en veiledende nedre grense på 5 % for de minste leilighetene (under 50 kvadratmeter), deretter med stigende prosentsats med leilighetens størrelse. Lovregulering med en fast prosentsats under dette, vil nok øke tvistomfanget med hensyn til arealavvik. Min vurdering er at et forholdsmessig prisavslag ved et innendørs arealavvik, passende vil kunne fastsettes med utgangspunkt i et nivå på ca.  $\frac{3}{4}$  av forholdsmessig prisavslag beregnet ut fra gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Dette er noe strengere enn dagens rettspraksis legger opp til.

Oppgaven retter søkelyset mot de kjensgjerninger som av domstolene har blitt fremhevet i bevisvurderingen. Gjennomgangen viser at bevisvurderingen avviker på flere punkter enn det som kan sies å være rimelig bevisvurdering ved kjøp av leiligheter. Tidligere var det grunnlag for å kunne si at domstolene i stor grad - har handlet med en generell presumsjon for at arealopplysninger ikke er motiverende for kjøper. Skal en generell presumsjon her gjøres gjeldende - bør den gi uttrykk for at arealopplysninger er motiverende for kjøper flest.

# Innholdsfortegnelse

<b>INNLEDNING</b> .....	<b>3</b>
1. INTRODUKSJON TIL TEMA .....	3
1.1. <i>Rettslig grunnlag</i> .....	3
1.2 PROBLEMSTILLING .....	4
1.2.1 HOVEDPROBLEMSTILLING .....	4
1.2.2 <i>Underproblemstilling</i> .....	4
1.3 AVGRENSINGER OG PRESISERINGER .....	5
<b>1.4 METODE OG RETTSKILDESITUASJONEN</b> .....	<b>6</b>
<b>1.5 VEIEN VIDERE</b> .....	<b>8</b>
<b>2. AVHENDINGSLOVEN</b> .....	<b>10</b>
2.1 OPPSUMMERING I RETTSTILSTANDEN FØR AVHENDINGSLOVENS IKRAFTTREDELSE .....	10
2.1.1 AVHENDINGSLOVENS ANVENDELSES OMRÅDE .....	11
2.1.2 LOVENS UFRAVIKELIGHET .....	12
2.1.3 FORBRUKERKJØP I AVHENDINGSLOVENS FORSTAND .....	12
<b>2.2 AVHENDINGSLOVEN § 3-3</b> .....	<b>13</b>
<b>2.3 REGLER FOR UTMÅLING AV AREAL</b> .....	<b>13</b>
<b>2.4 SOLGT EIENDOM MED FORBEHOLD «SOM DEN ER» AVHL. § 3-9</b> .....	<b>14</b>
<b>2.5 NÅR UTGJØR AREALSVIKT EN KJØPSRETSLIG MANGEL ETTER AVHL. § 3-8?</b> 15	
2.5.1 INNLEDNING.....	15
2.5.2 MANGEL ETTER AVHL. § 3-8.....	16
2.5.3 § 3-8, INNVEDIG AREALAVVIK OG AREALSVIKTDOMMEN .....	17
2.5.4 VILKÅRET «OMSTENDE» .....	20
2.6. BRUK AV «CA.» PÅTEGNELSER.....	21
<b>3. INNVIRKNINGSVILKÅRET I § 3-8 (2)</b> .....	<b>24</b>
3.1. BEVISKRAVET .....	26
3.1.2 DIMENSJON I TID .....	27
3.1.3 INDIREKTE OG UNDERFORSTÅTTE OPPLYSNINGER.....	29
<b>3.2 TILSTREKkelig AT KJØPER VILLE VURDERT KJØPET SOM MINDRE GUNSTIG?</b> .....	<b>30</b>
<b>3.3 MÅ DET OPPSTILLES ET KRAV OM SYNBARHET?</b> .....	<b>32</b>
3.3.1 YTTERPUNKT FOR ARGUMENTASJON .....	33
3.3.2 FORARBEIDENE .....	33
3.3.3 REELLE HENSYN .....	34
3.3.4 JURIDISK TEORI.....	35
<b>4. HVEM HAR FORMIDLET OPPLYSNINGEN? TREDJEPARTS FORMIDLING AV OPPLYSNINGER</b> .....	<b>37</b>
4.1 SKAL SELGEREN IDENTIFISERES MED EIENDOMSMEGLER I OND TRO? .....	39
<b>5. UNNTAK VED RETTING AV AREALOPPLYSNINGENE</b> .....	<b>42</b>
5.1 AVHENDINGSLOVEN § 3-8 (2), ANNET KOMMA OG TIDSPUNKT FOR RETTELSE.....	42
5.1.2 HVORDAN SKAL RETTING GJENNOMFØRES? .....	42
5.1.3 FORMIDLE OPPLYSNINGENE I «TIDE ER RETTA» OG PÅ EN «TYDELEG MÅTE».....	42
<b>6. SYNFARING OG FORUNDERSØKELSE - FORHOLDET TIL AVHL. § 3-10</b> .....	<b>44</b>

---

<b>7. FØLGER AV AT AREALAVVIK ANSES SOM EN KJØPSRETTLIG MANGEL .....</b>	<b>47</b>
7.1 MANGELSBEFØYELSER.....	47
7.2 UTMÅLING AV PRISAVSLAG VED INNENDØRS AREALAVVIK - AVHL. § 4-12 .....	47
7.2.2 FORHOLDSMESSIGHETSVURDERINGEN ETTER AVHL. § 4-12, 1.LEDD.....	48
<b>8. DE ULIKE BEREGNINGSMÅTER .....</b>	<b>51</b>
8.1 INNLEDNING .....	51
8.2 SKJØNNMESSIG VURDERING .....	51
8.2.1 DEN MATEMATISKE BEREGNINGSMETODEN.....	51
8.2.2 TRENDVERDIANALYSE.....	54
8.2.3 RENTABILITETSBEREGNINGER .....	56
8.3 KOMMENTARER TIL DE ULIKE BEREGNINGSMÅTER.....	57
<b>9. PRESUMSJON FOR AT AREALOPPLYSNINGER IKKE ER MOTIVERENDE FOR KJØPER?.....</b>	<b>60</b>
<b>10. NORMATIVT, BØR MAN LOVREGULERE MANGELSPØRSMÅLET MED EN FAST PROSENTSATS?.....</b>	<b>61</b>
10.1 AVSLUTTENDE KOMMENTARER.....	61
<b>11. LITTERATURLISTE .....</b>	<b>64</b>
LOVREGISTER.....	64
FORARBEIDER.....	64
FORSKRIFTER.....	64
STANDARDER.....	64
LITTERATURLISTE.....	65
DOMSREGISTER .....	66
INTERNETT.....	67
ARTIKLER .....	67

## Innledning

### 1. INTRODUKSJON TIL TEMA

Omsetning av eiendom berører oss alle en eller flere ganger i løpet av livet. Eiendomsomsetning er en viktig del av forretningsvirksomheten i Norge, og det går betydelige midler til eiendomsinvestering. Det er viktig at man som kjøper får den ytelsen man har krav på i henhold til inngått avtale. Oppgaven omhandler privatrettslig avhendelse av brukt bolig. Nærmere bestemt undersøkes kjøperens rettigheter der boligen har mindre areal enn det som er avtalt. Det klassiske eksempelet er at eiendommen er mindre enn det selgeren har opplyst, og kjøperen krever kompensasjon i form av erstatning eller prisavslag for differansen mellom oppgitt areal og det faktiske avhendede areal. Gjennom tiden har mange arealavvik ved eiendomsoverdragelser skapt tvist.<sup>1</sup>

Begrepene «arealavvik» og «arealsvikt» benyttes om hverandre for å betegne det faktum at arealet er mindre enn det som er opplyst av selger. Selger forstås som selger personlig eller juridisk person som har til oppgave på egne eller andres vegne å slutte en avtale eller kontrakt om overdragelse av eiendom og/eller kompetanse til å gi opplysninger på vegne av selger.

Arealsvikt kan reise en rekke problemstillinger. Utgjør arealsvikten en kjøpsrettslig mangel, og hvilke mangelsbeføyelser kan kjøperen i så fall gjøre gjeldende? Når vil arealavvik utgjøre et selvstendig hevingsgrunnlag? Hvordan er forholdet til meglere og takstmenn som kanskje er den direkte årsak til at arealangivelsen ble feil? En fullstendig behandling av alle disse spørsmålene ville overgå rammene for fremstillingen. Jeg har derfor valgt å legge hovedvekten på det som i rettspraksis har vært det sentrale, spørsmålet om *når* arealsvikt utgjør en kjøpsrettslig mangel. I denne oppgaven vil jeg forsøke å klargjøre hva som er gjeldende rett på dette området. På denne bakgrunn vil jeg videre drøfte om det vil være hensiktsmessig å lovregulere mangelspørsmålet med en fast proSENTSATS. ETTERSOM BOLIGER nesten alltid selges gjennom megler og fordi meglere har en lovpålagt plikt til å gi opplysninger om arealet, anses det naturlig å drøfte meglereNS ansvar ved arealsvikt.

Det rettslige grunnlaget for mangelsvurderingen finner man i avhendingsloven. Loven skiller mellom utvendig og innvendig areal. Som oppgaven vil vise medfører ikke ethvert avvik i areal at kjøper er berettiget et prisavslag. Oppriktige og korrekte opplysninger om arealets størrelse inngår i en naturlig del av tilbudsbildet - og har mye å si for sluttkjøpers beslutningsgrunnlag hva angår pris. Det er sikker rett at det generelle utgangspunktet må være at selger plikter å oppgi riktige opplysninger om eiendommens størrelse. Dette følger av lojalitetsplikten som gjelder ethvert avtaleforhold og avhendingsloven for øvrig. Objektive faktiske forhold som eiendommens areal, vil nok være av en slik art, at de vil kunne styrke forventning(en) og ha et vern som fortjener beskyttelse ved fortolkningen av det avtalerettslige spørsmål.

#### 1.1. Rettslig grunnlag

Rettsgrunnlaget for eiendomsoverdragelser er lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, (avhendingsloven) heretter avhl. Loven bygger i stor grad på kjøpsloven av 1988 og dens fellesnordiske forarbeider. Analogi med hensyn til kjøpslovens bestemmelser og forarbeider kan, i visse tilfeller, dermed være med på å fastlegge det nærmere innhold og forståelse av reglene i avhendingsloven. Før vi fikk avhendingsloven, var ikke kjøp og salg av fast eiendom i Norge lovfestet. Både i kjøpsloven 1907 § 1 annet ledd og kjøpsloven § 1 første ledd tredje punktum var det sagt uttrykkelig at de ikke omfattet kjøp av fast eiendom - men ga grunnlag for analogislutninger på de

---

<sup>1</sup> Se, f.eks. Rt. 1907 s. 311, Rt. 1907 s. 577, Rt 1910 s. 434, Rt. 1915 s. 10, Rt. 1917 s. 1028, Rt. 1922 s. 687 og Rt. 1966 s. 241.

ulovfestede kontraktsrettslige områdene. Rettsreglene om slike kjøp hadde sitt grunnlag i sedvanerett og rettspraksis. Disse var på en rekke punkter i samsvar med reglene i kjøpsloven 1907.

Tradisjonelt sett virker det som at Høyesterett har vært moderate og tilbakeholdne med å gi kjøper medhold i mangelskrav grunnet arealavvik. Generelt sett har rettsutviklingen i dette århundre gått i retningen av et skjerpet markedsføringsansvar.<sup>2</sup>

Utvendig arealsvikt forekommer om avviket er «*vesentlig*» eventuelt at selger har opptrådt «*særlig klanderverdig*», jf. avhl. § 3-3. Paragrafen 3-3 er en kodifisering av Høyesteretts tidligere praksis på området. Bestemmelsen, slik den er utformet, gir en relativ høy terskel for når arealavvik skal anses som en mangel med hensyn til uriktige opplysninger om andre feil og/eller mangler.

Innfrielse av vilkår(ene) beror på en vurdering opp mot det reelle avvikets størrelse. Parametere vil være prosentmessig i forhold til oppgitt areal, faktisk beliggenhet, subjektive forhold og avvikets absolutte størrelse. Hvordan, hvilken og/eller hvilken grunn kjøper har til å stole på fremlagte opplysninger osv. kommer også inn i vurderingen. Oppramsingen er følgelig ikke uttømmende.

Det innvendige arealavvik vurderes opp mot avhl. § 3-8 som regulerer mangelsansvaret ved uriktige/feilaktige opplysninger gitt ved salgsprospekt og/eller øvrige dokumenter med det formål om markedsføring av eiendommen/boligen. Det er videre et krav om at de feilaktige opplysningene faktisk må ha påvirket/innvirket på inngåelse av avtalen. Det innvendige arealavvik har et krav om vesentlighet, men her har Høyesterett lagt til grunn at avviket «*må være av en viss størrelse*».<sup>3</sup> Det samme gjør seg gjeldende ved utvendig arealavvik, det må vurderes i det konkrete tilfelle. Generelt så vil det innvendige arealavvik klart være mer belastende for kjøper enn det utvendige arealavvik. Dette fremgår direkte av lovs form jf. § 3-3 gjelder «*tomt*». I forarbeidene heter det:

*«sjølv om § 3-3 etter dette ikkje vil gjelde direkte ved arealavvik innomhus, kan det etter tilhøva vere grunn til å la mykje av det same gjelde, likevel slik at det nok skal relativt mindre avvik til innomhus før ein vil sjå det som ein mangel».*<sup>4</sup>

Dersom det ved kjøp av bolig foreligger arealsvikt som medfører en kjøpsrettslig mangel etter de ovennevnte regler, vil kjøper ha krav på prisavslag.

## 1.2 Problemstilling

### 1.2.1 Hovedproblemstilling

Når utgjør innvendig arealsvikt en kjøpsrettslig mangel?

#### 1.2.2 Underproblemstilling

Bør man lovregulere mangelspørsmålet med en fast prosentsats?

Presiseringen av *kjøpsrettslig mangel* er inntatt for å skille den faktiske og den kjøpsrettslige mangel. Det minste arealavvik vil innebære en faktisk mangel - men som oppgaven vil vise - vil ikke en reell faktisk mangel innebære at det foreligger en i juridisk forstand. Problemstilling omfavner ikke de tilfeller hvor selger har solgt areal han ikke eier.

---

<sup>2</sup> Jørgensen (1965) s. 39.

<sup>3</sup> Rt, 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 34.

<sup>4</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 81.



### 1.3 Avgrensinger og presiseringer

Temaet arealsvikt omfavner flere interessante juridiske problemstillinger, avhandlingen begrenses derfor i flere retninger.

Oppgaven omhandler innendørs arealsvikt. Ved behandling av § 3-3 vil utendørs arealsvikt i korte trekk bli behandlet. Videre avgrenses oppgaven opp mot privat eiendom, herunder private boliger og fritidsboliger. Næringsseiendom blir følgelig ikke behandlet. Ovenfor nevnte avgrensinger er pragmatisk gjennomført med hensyn til å gjøre temaet håndterbart innenfor oppgavens rammer. Dette for videre fremstilling samt for å sikre at kildematerialet er tilstrekkelig håndterbart og representativt for å kunne besvare problemstillingen.

Siktemålet med fremstillingen er til dels å gi en oversikt over det rettskildematerialet som skal behandles, dels peke på enkelte metodiske problemer knyttet til materialet som er samlet inn. Ved fremstilling av hvorvidt arealsvikt utgjør en kjøpsrettslig mangel er det vanskelig å komme utenom enkelte bemerkninger om selve mangelsbegrepet. En liten presentasjon av grunnprinsippene i forutsetningslæren kommer også.

Foreligger det et arealavvik som utgjør en kjøpsrettslig mangel, vil dette kunne medføre misligholdsbeføyelser for selger, og kjøper kan gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende. De aktuelle misligholdsbeføyelsene vil være forholdsmessig prisavslag jf. § 4-12, og heving jf. § 4-13 dersom arealsvikten er «*vesentleg avtalebrot*». I den videre fremstilling og/eller drøftelse legges det til grunn at kjøper har reklamert arealavviket innenfor gjeldende reklamasjonsfrister, og at kravet ikke er foreldet.<sup>5</sup>

I nesten alle tilfeller vil boligen være oppmålt av tredjepart, normalt en takstmann. Viser det seg at arealavviket kan bero på en feil grunnet tredjeparts håndverk, kan denne bli erstatningsansvarlig for de uriktige/feilaktige opplysninger.<sup>6</sup> Ansvarshold er betinget av at det er utvist uaktsomhet. Rettspraksis viser at det er lagt til grunn en relativ streng aktsomhetsnorm, det påhviler således de fagkyndige et profesjonsansvar.<sup>7</sup> Ved slike tilfeller, om arealavviket grunnes svikt hos tredjemann, vil det være grunnlag for å rette et regresskrav direkte mot selgers avtalepart.<sup>8</sup>

Etter avhl. § 1-1 (2) omfatter ikke loven «*avtaler som er omfattet av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)*».

Bustadoppføringslova (heretter buofl.) kommer således til anvendelse ved avtaler mellom entreprenør og forbruker ved kjøp som omfatter oppføring av ny bolig. Buofl. gjør seg kun gjeldende ved forbrukerkjøp fra næringsdrivende - slik at kjøp til annet formål enn rent forbrukerformål, og kjøp fra annen selger/og eller næringsdrivende fortsatt reguleres av avhendingsloven - selv om bygget ikke er ferdigstilt på avtale-overdragelsespunktet.<sup>9</sup>

Buofl. regulerer ikke særskilt arealavvik, og spørsmålet blir regulert i lovens mer generelle bestemmelse om uriktige opplysninger jf. § 27. I følge rettspraksis er mangelsvurderingen ved innendørs arealavvik i stor grad sammenfallende mellom buofl. og avhl. § 3-8.<sup>10</sup>

<sup>5</sup> Jf. § 4-19 (1) og (2) samt forutsetning at kravet ikke er foreldet etter reglene i foreldelsesloven.

<sup>6</sup> Se nærmere om adgangen til og direkte fremme et krav mot tredjepart i Rt. 1995 s. 1350.

<sup>7</sup> Rt. 1995 s. 1350.

<sup>8</sup> Rt. 2005 s. 870.

<sup>9</sup> Bergsåker (2003) s. 52. Avgrensingen mellom de to lovenes anvendelsesområder er grundig behandlet av Bergsåker (2007) s. 16-31. Se også Lilleholt (2001) s. 12-20.

<sup>10</sup> LF-2007-121205.

## 1.4 METODE OG RETTSKILDESITUASJONEN

Ved lovgivningen er lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 den viktigste rettskilden. Kjøp av fast eiendom må generelt sies å være relativt grundig behandlet i norsk rettslitteratur.<sup>11</sup> Spørsmålet rundt arealsvikt er naturlig nok noe mindre behandlet. I lovens kapittel 1 finner vi blant annet bestemmelser om lovens virkeområde og fravikelighet jf. §§ 1-1 og 1-2. I min fremstilling er kapittel 3 av størst interesse. Her fremgår det hvilke krav kjøperen kan stille til eiendommen.

Det er tidligere skrevet oppgaver om emnet, bl.a. Kamal, Maria<sup>12</sup> og Hugaas, Tarjei Magnus<sup>13</sup>. Jeg ønsker ikke bare å fastlegge når en kjøpsrettslig mangel foreligger - men se nærmere på om man faktisk bør lovregulere mangelspørsmålet med en fast prosentsats - enn hva som tidligere er blitt gjort. Hvor langt kan man komme i en fastsettelse av mangelspørsmålet?

Når det gjelder spørsmålet knyttet til hvilken vekt forarbeidene skal tillegges, bør det blant annet pekes på at de inneholder lange sitater fra kjøpslovens forarbeider. Kjøpsloven ble konstituert for et noe annet utgangspunkt - og det bør således vurderes nøye om uttalelsene passer like bra ved kjøp av eiendom som ved kjøp av løsøre. Dette bør man ha i bakhodet når man trekker slutninger fra forarbeidene. Det foreligger relativt omfattende rettspraksis om arealsvikt i den nyere tid knyttet til de aktuelle bestemmelser. De fleste Høyesterettsdommer er av eldre karakter, hvilket reduserer deres rettskildemessige betydning. Selv om avhendingsloven som nevnt inneholdt konstituering av tidligere praksis i lovsform, har det skjedd betydelige endringer i rettstilstanden gjennom avhendingsloven og påfølgende gjennom Arealsviktdommen<sup>14</sup> - noe som også gir tidligere rettspraksis begrenset vekt. Det finnes for så vidt en del rettsavgjørelser fra lagmannsretten hvor spørsmålet om arealsvikt har vært oppe til behandling.<sup>15</sup> Lagmannsrettens og andre underinstansers avgjørelser er naturlig langt fra så betydningsfulle som Høyesterettsavgjørelser. Men når et rettsspørsmål og avgjørelser som sjelden blir prøvd av Høyesterett, vil underrettspraksis således i disse tilfelle tillegges større vekt.<sup>16</sup>

Ved spørsmålet om hvilken vekt den nevnte rettspraksis skal tillegges, fremheves særlig to forhold. For det første er arealopplysninger mye sikrere i dag enn de var i begynnelsen av dette århundre da flere av Høyesterettsdommene ble avsagt. Det er grunn til å tro at dette vil ha betydning for mangelspørsmålet.<sup>17</sup> For det andre har det gjennom dette århundret skjedd en generell rettsutvikling som tilsier at man kan si at dommene kanskje ikke er representative for dagens «rettslige atmosfære». I første rekke kan man peke på at utviklingen har gått fra en utpreget kjøperrisiko og i retning av en noe mer utpreget selgerrisiko.<sup>18</sup> I tillegg til dette er det i stor grad sterkere beskyttelse av forbrukerkjøperen. Denne utviklingen tilsier at gammel rettspraksis ikke bør tillegges relativt stor vekt.<sup>19</sup>

---

<sup>11</sup> Generelle fremstillinger finnes. Se dog Bergsåker (2003), Gustad (1935) og Løken (1995). Enkelte svært kortfattede fremstillinger finnes hos Andersen (1965) s. 253 flg. Og Gaarder (1992) s. 110 flg. Gaarder har for øvrig i TfR 1956 s. 170 flg. gitt en komparativ fremstilling av hovedpunktene i norsk og dansk mangelslære - som et ledd i anmeldelsen av Vinding Kruses bok «*Misligholdelse af Ejendoms køb*» (1992).

<sup>12</sup> Kamal, Maria (2014).

<sup>13</sup> Hugaas, Tarjei Magnus (2011).

<sup>14</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen).

<sup>15</sup> F.eks. LB-2010-029304.

<sup>16</sup> Eckhoff (2001) s. 162 flg.

<sup>17</sup> Rt. 1935 s. 961.

<sup>18</sup> Jørgensen (1965) s. 39 påpeker at dette er et gjennomgående fenomen i alle europeiske rettssystemer.

<sup>19</sup> Rt. 1994 s. 813 hvor Høyesterett på prinsipielt grunnlag uttaler at en dom fra 1911 ikke kan tillegges særlig prejudikatsverdi.

Rettspraksis er en viktig rettskildefaktor, og spesielt for oppgavens tema. Problemstillingene må i stor grad vurderes opp mot rettspraksis på de enkelte områdene. Dette innebærer at jeg må finne frem til relevante dommer, og samtidig vurdere den enkelte doms egenvekt. I denne sammenheng vil en rekke momenter være av betydning, eksempelvis dommens instans, alder og eventuell dissens. Dersom dommen inneholder mange begrensninger, vil det også kunne få betydning. Det er ingen klare retningslinjer for den rettskildemessige betydningen av underrettspraksis.<sup>20</sup> Oppfatningen synes således da også at det foreligger svært forskjellige oppfatninger og/eller synspunkter om dette i juridisk teori.<sup>21</sup>

Som en naturlig følge oppbygningen av rettssystemet, kompetansen Høyesterett utgjør som siste instans og tyngden deres avgjørelser har - vil lagmannsretten og andre underinstanser sjelden fravike deres standpunkt når spørsmål av lignede art blir forelagt. Dette utgangspunktet har også vært førende ved tvister om arealavvik ved nyere praksis fra lagmannsretten som i stor grad samsvarer med Høyesteretts standpunkter ved Arealavvikdommen. Uttalelser fra dommens ratio decidendi har ofte blitt gjengitt av lagmannsretten ved behandling av spørsmålet.

Mens utendørs arealavvik er regulert ved avhl. § 3-3, foreligger det ingen tilsvarende spesialbestemmelse hva gjelder innendørs arealavvik, hvilket innebærer at innendørs arealavvik reguleres av den generelle bestemmelsen om uriktige opplysninger i avhendingsloven § 3-8. Ettersom bestemmelsen er svært generell, har føringene for mangelsvurderingen og den eventuelt etterfølgende beregningen av prisavslag i stor grad blitt lagt i rettspraksis - med støtte i juridisk litteratur. Det er imidlertid et faktum at ikke ethvert arealavvik vil utgjøre en mangel etter loven. Enhver sak om arealavvik må følgelig vurderes individuelt, hvorefter det samme forholdet er gjort gjeldende for valg av beregningsmetode ved prisavslaget.

For å illustrere i henhold til dagens situasjon blir hovedvekten av fremstillingen lagt på § 3-8 (2) med en selvstendig vurdering av innvirkningskriteriet. Bestemmelsens første ledd omtales ikke i stor grad. Som fremstillingen videre vil vise foretas det ifølge Høyesterettspraksis ikke en inngående vurdering av § 3-8 (2), dersom avviket først utgjør en mangel etter § 3-8 (1).

Rettskildesituasjonen i dag preges i stor grad av Høyesteretts behandling ved Arealavvikdommen.<sup>22</sup> Saken gjaldt prisavslag for arealavvik ved kjøp av selveierleilighet, jf. avhl. § 4-12, jf. § 3-8 og § 3-3. En leilighet som var opplyst å være på 112 kvadratmeter, viste seg faktisk å være bare 102 kvadratmeter. Høyesterett fant det klart at dette avviket - 8,9 prosent - gjorde at leiligheten hadde en mangel, jf. § 3-8. Videre mente Høyesterett at prisavslaget skulle fastsettes skjønnsmessig. Det er imidlertid ikke alle forskjeller i oppmåling som gir deg rett til prisavslag. Det kan derfor være vanskelig å vite hva man kan kreve.

Oppsummeringsvis kan man si at kildematerialet tidligere var relativt tynt, og det til dels mangelfulle kildematerialet førte til at man fikk en noe friere vurdering basert på reelle hensyn enn det kanskje ellers ville vært rom for. Reelle hensyn er vurderinger av resultatets godhet.<sup>23</sup> Høyesterett bruker reelle hensyn som rettskildefaktor, og det må være klart at reelle hensyn kan sies å ha en begrenset rettskildemessig betydning. Jeg kommer til å trekke inn reelle hensyn der det passer seg i oppgaven.

---

<sup>20</sup> For en generell drøftelse av dette spørsmålet, se Eckhoff (1993) s. 136-137 med videre henvisninger.

<sup>21</sup> Enkelte hevder fra et normativt synspunkt at Høyesterett ikke bør legge vekt på underrettspraksis og at den faktisk ikke gjør det med mindre den gir uttrykk for en sedvanerettsdannelse, se Fleischer (1968) s. 186-191. Andre hevder at de i alle fall bør legges til grunn for rettsvitenskapelige studier, se Smith (1963) 10-14. Hagstrøm (1996) s. 78 flg. - gjør rede for den rettsutviklingen som er skjedd etter utgivelsen av Smiths bok (1981). Den er derfor et nødvendig supplement til framstillingen.

<sup>22</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealavvikdommen).

<sup>23</sup> Eckhoff (2003) s. 371.

## 1.5 VEIEN VIDERE

I kapittel 2 behandles rettstilstanden før avhendingslovens ikrafttredelse, dens anvendelsesområde, lovens ufravikelighet og forbrukerkjøp i avhendingslovens forstand. I pkt. 2.1 vil jeg se nærmere på om domstolenes tidligere oppstilte krav om at arealopplysningens motiverende karakter må ha vært synbar for selgeren. Et tilsvarende krav fremgår ikke av ordlyden i avhl. § 3-8. Jeg behandler derfor videre spørsmålet om vilkåret ble oppgitt når § 3-8 trådte i kraft - eller om det uten direkte støtte i ordlyden - er grunnlag for å oppstille et krav om synbarhet. I tillegg til disse tolkningsspørsmålene vil det oppstå flere ulike spørsmål knyttet til domstolenes bevisvurdering.

I pkt. 2.2 behandles § 3-3 og dens betydning for mangelspørsmålet med hensyn til innvending arealavvik. I pkt. 2.3 introduserer jeg standarder for utmåling av areal. I pkt. 2.4 ser jeg på eiendom som er solgt med forbeholdet «som den er» jf. avhl. § 3-9. Spørsmålet er i hvilken grad et slikt forbehold fra selgers side kan begrense selgers ansvar i å gi riktige opplysninger om eiendommen.

Ved pkt. 2.5 behandler jeg spørsmålet om når utgjør arealsvikt en kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-8, den uriktige opplysning, det innvendige arealavvik og Arealsviktdommen. I pkt. 2.5.5 behandles de uriktige arealopplysninger, herunder «*omstende ved egedomen*», og om dette kan karakteriseres som en «*opplysning*», jf. § 3-8 (1) første punktum. I pkt. 2.6 er spørsmålet om bruk av «ca.» påtegnelse endrer dette forholdet eller ikke.

Kausalitetsvilkåret (innvirkningsvilkåret) reiser en del interessante tolkningsspørsmål. Spørsmålet videre er derfor hvor grensen til innvirkningsvilkåret går? Er det tilstrekkelig at kjøper ville vurdert kjøpet som mindre gunstig? Dette hører inn under spørsmålet om når arealsvikt utgjør en kjøpsrettslig mangel, og jeg vil i det følgende gå nærmere inn på dette spørsmålet i kapittel 3. I kapittel 3 skal jeg også se nærmere på hvilke kjensgjerninger domstolene har lagt vekt på når de har avgjort innvinningskriteriet. Jeg går her videre i drøftelsen av når «utgjør arealsvikt en kjøpsrettslig mangel». Formålet med pkt. 3.1.1 er å vurdere om denne bevisvurderingen kan sies å være annerledes ved kjøp av leiligheter. I pkt. 3.1.2 vil jeg ta for meg når en opplysning kan sies å «*ha virket inn på avtala*». Det sentrale her er hvilken innvirkning opplysningens tidsdimensjon har, og hva rettspraksis og juridisk teori sier om forholdet.

I pkt. 3.2 behandles om det er tilstrekkelig at kjøper ville vurdert kjøpet som mindre gunstig. Problemstillingen er om det er nødvendig at kjøperen ville handlet annerledes (handlingsalternativet), eller vil det være tilstrekkelig at han ville vurdert kjøpet som mindre gunstig (vurderingsalternativet), dersom selgeren hadde opplyst om det riktige areal.

I pkt. 3.3 behandles spørsmålet om det må oppstilles et krav om synbarhet. Hvorvidt arealopplysningen har innvirket på avtalen avgjøres med utgangspunkt i avhl. § 3-8 (2). Spørsmålet rundt synbarhetsvilkåret blir spisset i de tilfeller hvor kjøperen er motivert av en forutsetning som i alminnelig forstand ikke er motiverende, og som typisk ikke er synbar. Betragtninger om legislative hensyn kommer i slutten av pkt. 3.3.4.

I kapittel 4 ser jeg på betydningen av hvem som har formidlet opplysningen, og hva tredjeparts formidling av opplysninger betyr for mangelspørsmålet ved arealavvik. Meglers erstatningsansvar, og *identifikasjonsspørsmålet* mellom selger og tredjemann er interessant, når de fleste salg av eiendom gjennomføres av megler. Det sentrale er hvor langt selger også hefter for opplysninger gitt av andre på hans vegne? Om dette har betydning, og det er ulikhet i ansvar knyttet til arealavviket ved tredjepartformidling - vil dette kunne legge føringer for når arealavvik anses som en kjøpsrettslig mangel for kjøper.

I kapittel 5 behandles avhl. § 3-8 ledd (1) og hva som skal til for at de uriktige arealopplysningene «*i tide er rettet på en tydelig måte*», avhl. jf. § 3-8 ledd (2). Spørsmålet er hva som ligger i «*i tide er rettet på en tydelig måte*», jf. § 3-8 ledd (2)? Det går som regel en tid før bud er akseptert til signering av avtale finner sted. Rettes uriktig opplysning før kontraktsignering, og kjøper ikke protesterer mot dette, vil kjøper anses for å ha akseptert retting? Kommer § 3-8 da ikke til anvendelse? Hvor går skjæringstidspunktet?

Kapittel 6 tar for seg synfaring og forundersøkelse - forholdet til avhendingsloven § 3-10, og følger av at arealavvik anses som en kjøpsrettslig mangel. Vil virkningen av § 3-10 (1) og (2) gjøre at kjøperen kan miste retten til å skulle påberope arealavviket som en mangel - dersom kjøper «*kjente*» eller «*måtte ha kjent til*» forholdet da avtalen ble inngått (§ 3-10 (1)), eller dersom kjøper burde ha oppdaget det ved en forundersøkelse av objektet (§ 3-10 (2))? Hva innebærer formuleringen «*måtte kjenne til*» - kunnskapskravet - i forhold til arealavvik? Det interessante her er om kjøpers undersøkelsesplikt vil utelukke mangelskrav ved arealavvikstilfeller.

I kapittel 7 tar jeg for meg følger av at arealavvik anses som en kjøpsrettslig mangel, og prinsippene for beregning av prisavslag jf. avhl. § 4-12. Her ser jeg på hvilke metoder som kan benyttes for å utmåle et «*forholdsmessig*» prisavslag jf. § 4-19 (1), hva som ligger i «*forholdsmessig*», samt hvilken beregningsmetode som har sterkest forankring i rettspraksis. Det interessante er om forståelsen av det *forholdsmessige prisavslaget* kan appliseres på arealsvikt tilfellene, og hvordan dette eventuelt skal gjøres.

Ved kapittel 8 ser jeg derfor videre på de ulike beregningsmåter, med avsluttende kommentarer til de ulike beregningsmåter i pkt. 8.3.

I kapittel 9 behandler jeg presumsjonen om at arealopplysninger ikke er motiverende for kjøper - med *feranda* kommentarer om hvorfor dette ikke bør gjøres gjeldende.

På bakgrunn av avhandlingens funn vil jeg i kapittel 10 drøfte om man bør lovregulere mangelsproblemet med en fast prosentsats, med avsluttende betraktninger om hvordan dette kan gjøres.

## 2. AVHENDINGSLOVEN

### 2.1 Oppsummering i rettstilstanden før avhendingslovens ikrafttredelse

I det følgende behandles rettstilstanden før avhendingslovens ikrafttredelse. Innsikt i dette kan bidra til å gi en bedre forståelse av dagens rettsregler. Forarbeidene til kjøpsloven og tidligere rettspraksis på området vil derfor være av betydning ved tolkningen av innholdet i reglene etter avhendingsloven.

Før avhendingsloven ble vedtatt var verken mangelbegrepet eller sanksjoner i henhold til dette ved kjøp av fast eiendom regulert.<sup>24</sup> Mangelvurderingen ble basert på rettspraksis, sedvane og analogier fra kjøpsloven på daværende tidspunkt.<sup>25</sup> Mangelvurderingen ble derfor før ikrafttredelse av avhendingsloven i stor grad basert på forutsetningslæren. En inngått avtale bygger blant annet på en rekke forutsetninger. Dette omhandler de beviste forutsetninger ved avtaleinngåelse, og de forhold partene overhodet ikke har vurdert. Om slike forutsetninger allerede ved avtaleinngåelse og/eller senere brister, oppstår følgelig spørsmålet om hvem som skal bære risikoen for dette.<sup>26</sup>

Avhendingsloven var første lovfesting av regler knyttet til eiendomsoverdragelser. Både lov av 24. mai 1907 nr. 2 om kjøp, § 1 (3), og dagens lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (heretter kjøpsloven eller kjl.), § 1 (1) andre punktum, unntar omsetning av fast eiendom fra sitt virkeområde. Kjøpslovene har likevel hatt en betydelig rolle og medvirket for omsetning av fast eiendom, på grunn av sin faktiske nærhet til eiendomssalgene. Rettstilstanden frem til avhendingsloven er således preget av rettspraksis samt analogisk anvendelse av kjøpslovene.<sup>27</sup> I stor grad viderefører avhendingsloven den eldre praksis, men innførte enkelte forhold av stor betydning - blant annet innføringen av preseptoriske regler ved forbrukerforhold. Reglene om selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingsloven, svarer innholdsmessig langt på vei til de tilsvarende regler om opplysningsplikt og undersøkelsesplikt regulert i kjøpsloven.

Avhendingslovens definisjon av forbrukerforhold avviker fra den tradisjonelle terminologi på området, jf. § 1-2 (3). Det er tilstrekkelig at eiendommen skal tjene til personlig bruk for kjøperen eller dennes familie, husstand eller omgangskrets.<sup>28</sup> Det er følgelig ikke et krav om noe ubalanse i partsforholdet, slik kjl. § 4 (2), legger til grunn.

Normalt er partene ved inngåelse av kontraktsforhold gjensidig bebyrdende noe som gjør at partene bærer risikoen for sine egne forutsetninger - i visse tilfeller har det vært behov for å kunne overføre risikoen på den andre part. Sentralt i forutsetningslæren har derfor vært å oppstille vilkår og/eller former for retningslinjer for når motparten skal bære risikoen.<sup>29</sup> Juridisk teori legger til grunn at det er en rekke ulike vilkår for at den uriktige forutsetningen skal kunne tillegges relevans.

Det fremstår ganske klart at korrekt arealangivelse, hva angår størrelse på eiendommen i nyere tid - må sies å kunne tillegges mer vekt enn hva man tidligere kunne forvente. Salg av bolig gjennomføres i stor grad på bakgrunn av pris pr. kvadratmeter.

Når man ser noe nærmere på rettspraksis før avhendingslovens ikrafttredelse, vil man se at selv betydelige arealavvik *ikke* ble ansett som en kjøpsrettslig mangel.<sup>30</sup>

---

<sup>24</sup> Henholdsvis 5. og 11. juni 1993 jf. kgl.res. av 18 september 1992.

<sup>25</sup> Lov om kjøp av 24. mai 1907 nr. 2.

<sup>26</sup> Blakstvedt (1998) s. 15.

<sup>27</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 11.

<sup>28</sup> Innst. O. nr. 71 (1991-1992) s. 4.

<sup>29</sup> Blakstvedt (1998) s. 15.

<sup>30</sup> F. eks. Rt. 1907 s. 577 (arealsvikt på 60 %), Rt. 1927 s. 216 (arealsvikt på 38 %).

Det mest fremtredende i domstolenes mangelsvurdering ved behandling av arealsvikt må nok kunne sies å være kausalitetsbetraktningene. De fleste avgjørelsene bygger nemlig på at arealopplysningen ikke var motiverende for kjøperen og at det derfor ikke forelå en kjøpsrettslig mangel.<sup>31</sup>

I en del avgjørelser kommer det for øvrig igjennom en oppfatning at arealopplysninger etter sin art ikke er motiverende for kjøpere flest. Andre forhold som f.eks. uttalt i RG 1981. s. 180:

*«Normalt vil det ved slike dommer først og fremst være selve huset og dets tilstand som er av interesse for eiendommens verdi ved siden av andre momenter som strøk og beliggenhet for øvrig».*

Bakgrunnen for denne oppfatningen har blant annet vært at arealopplysninger tidligere ble betraktet som usikre, i beste fall måtte kjøperen være forberedt på et lite arealavvik.

I Rt. 1917 s. 1028 ble denne usikkerheten fremhevet slik:

*«det er imidlertid – som under saken anført og som ogsaa er oplyst under flere tidligere Høyesterettsaker – en meget almindelig foreteelse, at der ved en saadan skjønsmæssig gjennomgaaelse av skogeiendomme fremkommer arealoppgaver, som ikke uvesentlig for høie. Dette er ogsaa oplyst i den foran nævnte erklæring av 5 mars 1917 fra skogtakstor Gran. Denne anfører, at der ved en skjønsmæssig bedømmelse, saaledes som her foretat, kan erfaringsmæssig omtrent aldrig opnaaes rigtige resultater, hvad arealet angaar».* (s. 1030).

Ved Rt. 1916 s. 161 ble usikkerheten ved oppgitt arealopplysninger fremhevet. Det ble også lagt vekt på at kjøperen var klar over at oppgitt areal ikke var forelagt nøyaktig måling.<sup>32</sup>

*«Jeg er med denne voterende enig i, at det maa være avgjørende for saken, at eiendommen ikke var oppmaalt, da salget til Kolstad fandt sted».*<sup>33</sup>

De nevnte synspunkter har ført til at selv betydelige tidligere arealavvik ikke har ført til en kjøpsrettslig mangel. Videre må det nevnes at arealavviket i dommene hvor kjøper har fått medhold tidligere har avviket vært betydelig.<sup>34</sup>

Kausalitet har ikke alene vært en tilstrekkelig grunn til å skulle imøtekomme mangelskrav. Høyesterett har ved flere forskjellige avgjørelser vist at opplysningens motiverende karakter må ha vært synbar for selgeren.<sup>35</sup> Forhold ved eiendommen som har hatt betydning for kjøperen og som han er opptatt av, forventes det at dette gis uttrykk for ovenfor selger - slik at selger således forstår betydningen av dette forholdet har for en eventuell kjøper. Kjøper er oppfordret til å kontrollere de oppgitte opplysningene. Blir ikke dette gjennomført, finnes det flere saker hvor Høyesterett ikke har tatt mangelskravet til følge.<sup>36</sup>

### 2.1.1 Avhendingslovens anvendelses område

Avhendingsloven regulerer rettsforholdet mellom partene rundt avhending av fast eiendom. Uttrykket avhending er brukt for å beskrive at loven dekker mer enn de typiske kjøps- og salgssituasjoner. Første

<sup>31</sup> Se f.eks. Rt. 1929 s. 388 og Rt. 1933 s. 1070.

<sup>32</sup> Se tilsvarende synspunkter i Rt. 1905 s. 166 og Rt. 1907 s. 386.

<sup>33</sup> Rt. 1916 s. 162.

<sup>34</sup> I Rt. 1935 s. 961 var avviket i overkant av 50 % og i Rt. 1928 s. 684 var avviket ca. 40 %. I den førstnevnte dommen fikk kjøperen prisavslag. I den sistnevnte ble kjøperen tilkjent erstatning. I RG 1972 fikk kjøperen prisavslag da arealavviket var i underkant av 60 %.

<sup>35</sup> Se f.eks. Rt. 1935 s. 961, Rt. 1966 s. 241.

<sup>36</sup> Se f.eks. Rt. 1966 s. 241.

ledd i § 1-1 slår følgelig fast at loven bare gjelder for avhending i form av frivillig salg, bytte eller gave. Frivillighetskriteriet fører til at overdragelsesformer som tvangssalg, ekspropriasjon, arv og som utgangspunkt kjøp i medhold av løsningsrett faller utenfor lovens anvendelsesområde.

Hva som regnes som fast eiendom defineres i lovens § 1-1 (1) 2. punktum: «*som fast eiendom vert rekna grunn og bygningar, og elles andre innretningar som er varig forbundne med grunnen*». At bygningen og/eller innretningen må være varig forbundet med grunnen, innebærer at bygningen eller innretningen både må ha en viss varighet, om ikke nødvendigvis for alltid, jf. § 1-1 andre punktum. Ifølge ledd (1) tredje punktum gjelder loven også avhending av sameiepart i fast eiendom, av eierseksjon, og av tomtefesterett. Den gjelder for så vidt ikke bare overføring av eksklusiv eiendomsrett. Definisjonen av fast eiendom er utformet med tanke på avgrensning mot løsøre og gir ikke en uttømmende avgrensning av hva salget omfatter.<sup>37</sup> Paragraf § 1-1 må ses i sammenheng og knyttes opp mot reglene om tilbehør i §§ 2-4 til 3-6. Denne grensedragningen kan være vanskelig.

### 2.1.2 Lovens ufravikelighet

Avhendingsloven er i utgangspunktet deklarasjonsloven, jf. § 1-2 (1). Det betyr at avtalepartene står fritt til å inngå avtaler som er avvikende fra lovens bestemmelser, og som går foran lovens regler ved motstrid. Det er gjort unntak for forbrukerkjøp, jf. § 1-2 (2) og § 3-2 (2). Bevisbyrden for at en ansvarsfraskrivelse er gjort til en del av avtalen, påhviler selgeren. Dette ble blant annet fastslått i lagmannsretts dom hvor det ble uttalt at:

*«Selgeren må ha bevisbyrden for at "som han er klausul" er avtalt.»*<sup>38</sup>

Hvis den ene parten (eller begge) er forbrukerkjøper etter § 1-2 (3), vil lovens regler om selgerens mislighold m.v. ikke kunne fravikes til skade for han (eller dem), jf. § 1-2 (2). Enkelte av lovens bestemmelser er således gjort preseptoriske til fordel for forbrukeren.<sup>39</sup> Hvis lovens regler brukes analogisk på kjøp som i prinsippet faller utenfor loven, er lovens regler aldri ufravikelig.<sup>40</sup> I utgangspunktet er det avtalefrihet i norsk rett. Kontraktsfrihetsprinsippet har imidlertid sine viktige begrensninger i avtaleloven § 36 om urimelige kontrakter og kontraktsvilkår, og den ulovfestede lære om bristende forutsetninger.

### 2.1.3 Forbrukerkjøp i avhendingslovens forstand

Forbrukerkjøp foreligger ifølge § 1-2 (3) når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Denne definisjonen av forbrukerkjøp kom inn i loven ved vedtakelse av forbrukerkjøpsloven av 21. juni 2002 nr. 34. Den gjør seg gjeldende for avtaler som er inngått etter at forbrukerkjøpsloven trådte i kraft 1. juli 2002, jf. forbrkl. §§ 62 og 63. For eldre avtaler gjelder den tidligere definisjonen. Ifølge denne var det avgjørende at eiendommen i hovedsak er til personlig bruk for kjøperen med familie, husstand eller omgangskrets. De typiske forbrukerkjøp er således etter både ny og gammel definisjon bolig- eller fritidseiendom til bruk for kjøperen selv og hans familie og øvrige husstand. Kjøp av bolig foretatt av en juridisk person anses ikke som forbrukerkjøp.

Den nye definisjonen innebærer at et selskap eller annen type sammenslutning ikke kan være forbrukerkjøper jf. lovens kriterium «*fysisk person*». Dette innebærer neppe noen stor realitetsendring i forhold til tidligere. Det gjør derimot endringen fra «*i hovudsak... til personleg bruk*» til «*ikkje ti*

<sup>37</sup> Anderssen (2008) s. 35.

<sup>38</sup> LF-1998-000519.

<sup>39</sup> Bergsåker (2003) s. 70-71 flg.

<sup>40</sup> Bergsåker (2003) s. 60.



*hovudsakleg.. i næringsverksemd*). Den nye definisjonen innebærer at kjøp av bolig eller annen type eiendom som investering vil være forbrukerkjøp, dersom kjøperen er en fysisk person og investeringsvirksomheten ikke kan sies å ha et omfang som dreier seg om næringsvirksomhet.<sup>41</sup>

## 2.2 AVHENDINGSLOVEN § 3-3

Dersom eiendommen har mindre grunnareal (tomt) enn kjøper har regnet med, er det likevel ikke en mangel med mindre arealet er «*vesentlig mindre*» enn det som er opplyst av selger, eller selger har «*bore seg særleg klanderverdig åt*» jf. § 3-3. Det er sikker rett at § 3-3 kun gjelder for utendørs arealavvik, jf. «tomt» i lovteksten. Det er også uttrykkelig uttalt i lovens forarbeider:

*«uttrykkjeleg avgrensar paragrafen til å gjelde avvik når det gjeld grunnareal, men altså ikkje areal innomhus».*<sup>42</sup>

Mye tyder på at man i § 3-3 har forsøkt å forenkle kausalitetsbetraktningene som tidligere fulgte av den ulovfestede forutsetningslære ved å gjøre mangelskravet betinget av at arealavviket er av en slik størrelse at det ville være motiverende for folk flest.<sup>43</sup> Det uttales i lovens forarbeider:

*«bakgrunnen for regelen er at det heller er biletet kjøperen får av eiendomen ved ei synfaring enn dei mål for areal han måtte høyre, som bør telje».*<sup>44</sup>

Paragraf 3-3 kommer ikke til anvendelse ved innendørs arealavvik, den alminnelige bestemmelse om uriktige opplysninger i lovens § 3-8 regulerer uriktige opplysninger vedrørende areal innendørs.

Imidlertid vil retningslinjene § 3-3 oppstiller også få betydning ved behandling av mangelskrav med grunnlag i innendørs arealavvik i henhold til lovens forarbeider.<sup>45</sup>

## 2.3 REGLER FOR UTMÅLING AV AREAL

Ved innvendig oppmåling av bolig er det av Norsk Standard utarbeidet en egen standard, NS 3940:2007 3. utgave. Standarden er utarbeidet på bakgrunn av ulike interessegrupper, og bidrar til å sikre en ensartet praksis vedrørende oppmåling og arealangivelse av boliger.<sup>46</sup>

NS 3940 anses som kutyme i bransjen. Skulle det ikke foreligge andre holdepunkter for utmåling skal det legges til grunn at arealopplysningene oppfyller kravene til arealbenevnelser i NS 3940. I LB-2008-052299 uttalte lagmannsretten:

*«Lagmannsretten legger til grunn at arealbegrepene i salgsdokumentene må forstås i samsvar med NS 3940, selv om dette ikke er uttrykkelig sagt i salgsdokumentene».*

Arealangivelse som avviker fra standarden vil derfor selger ha bevisbyrden for.

Forbrukerombudet har i samsvar med representanter for eiendomsbransjen<sup>47</sup> utviklet en egen bransjenorm for markedsføring av boliger.<sup>48</sup> I første avsnitt legges det til grunn av partene:

---

<sup>41</sup> Se Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) Om lov om forbrukerkjøp s. 33 ved omtalen av Europaparlaments- og rådsdirektiv 1999/44/EF av 25. mai 1999 om visse sider ved forbrukerkjøp og tilknyttede garantier.

<sup>42</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 81.

<sup>43</sup> Blakstvedt (1998) s. 21.

<sup>44</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 81.

<sup>45</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 81.

<sup>46</sup> Bruk av arealbetegnelser ved omsetning av boliger. En veileder basert på NS.3940:2007-P648.

<sup>47</sup> Eiendomsadvokatenes servicekontor, Eiendomsforetakenes forening, Norske Boligbyggelags Landsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund.

*«De signerende parter erklærer at normen er et uttrykk for hva som må anses for å være god markedsførings-skikk ved markedsføring av bolig ovenfor forbruker».*

Størrelsen på tomten skal oppgis i salgsoppgave/prospekt jf. punkt 2.5. Om innvendig areal går det frem av punkt 2.3:

*«Areal av boliger bør oppgis i all markedsføring og beregninger foretas i samsvar med reglene i Norsk Standard 3940».*

I tillegg til NS 3940 oppstiller byggt teknisk forskrift krav til bygningens beskaffenhet.<sup>49</sup>

## 2.4 SOLGT EIENDOM MED FORBEHOLD «SOM DEN ER»

### AVHL. § 3-9

Dette avsnittet ser nærmere på formuleringen «som den er» i avhendingsloven. Spørsmålet er i hvilken grad et slikt forbehold fra selgers side kan begrense selgers ansvar i å gi riktige opplysninger om eiendommen. Bestemmelsen er den praktisk viktigste mangelbestemmelsen ettersom de fleste eiendommer i dag selges «som den er». Bestemmelsen kan ved forbrukerkjøp ikke fravikes til kjøperens ugunst jf. § 1-2 ledd (2). I andre kjøp vil bestemmelsen kunne fravikes, særlig ved å fastsette mer presise forbehold i avtalen. Første punktum nevner forbeholdet «som han er», og sikter til hva slags forbehold bestemmelsen gjelder.

Bestemmelsen innskrenker rekkevidden av avtaleklausul om at eiendommen er solgt «som den er». Den kom inn i prp. 1991 som ny § 3-10 og svarer til kjl. 1988 § 19.<sup>50</sup> Forbeholdet endrer ikke selgerens plikt etter §§ 3-7 og 3-8 til å gi riktige opplysninger - disse vil gjelde uten innskrenkning. Heller ikke endres reglene om mangelansvar dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. andre punktum. Men det vil kunne tas forbehold i forhold til andre regler i loven, særlig § 3-2 (1). I hvilken utstrekning et forbehold vil gjelde bestemmelsene der, vil således bero på en nærmere tolking av det konkrete forbeholdet i lys av de faktiske forhold ved eiendommen. Et generelt forbehold etter § 3-9 vil i normale tilfeller ikke kunne tolkes som en tilsidesettelse av det som følger av § 3-3 om arealsvikt.

En full ansvarsfraskrivelse etter § 3-9 svekker forbrukervernet, og ved §§ 3-7 og 3-8 har lovgiver gitt en sikkerhetsventil med hensyn til å rette balansen mellom partene. Bestemmelsene §§ 3-7 og 3-8 vil være gjenstand for den videre drøftelsen.

Avhl. § 3-9 sier ikke noe om § 3-3. Selv om forholdet heller ikke er godt belyst i forarbeidene på dette området, uttales det i forarbeidene at det sjelden vil være grunnlag for å la en «som den er» klausul slå igjennom overfor § 3-3 når det gjelder arealsvikt.<sup>51</sup> Dette gir kjøperen mulighet til å påberope mangelskrav ved arealavvik etter reglene i § 3-3, selv om eiendommen er solgt som «as is».<sup>52</sup>

Bestemmelsen tar sikte på å avdempe virkningene av en slik salgsklausul, slik at avviket fra lovens normalregler ikke skal bli for stort. Ønsker selger å skaffe seg den fordel som salg «som besikket» gir - i forhold til det som er lovens normale ordning - må opplysning om dette være brakt frem for

---

<sup>48</sup> Bransjenorm - markedsføring av boliger av oktober 2007.

<sup>49</sup> FOR 2010-03-26 nr. 489: Forskrift om tekniske krav til byggverk.

<sup>50</sup> Blakstvedt (1998) s. 77 flg.

<sup>51</sup> Ot,prp. nr. 66 (1990-91) s. 92.

<sup>52</sup> Bergsåker (2003) s. 181.

kjøperen så tidlig at man kan si at kjøperens bud og selgers aksept er gitt under den forutsetning at salget skal skje «som besiktiget».<sup>53</sup>

Oppsummeringsvis kan det konstateres at selgers bruk av forbehold «*som den er*» ikke begrenser selgerens plikt etter §§ 3-7 og 3-8 til å gi riktige opplysninger.

## 2.5 NÅR UTGJØR AREALSVIKT EN KJØPSRETTLIG MANGEL ETTER AVHL. § 3-8?

### 2.5.1 Innledning

Dette punktet behandler kriteriet "uriktig opplysning" i avhl. § 3-8. Vurderingen av mangelspørsmålet ved innendørs arealsvikt skal vurderes etter den generelle regelen om uriktige opplysninger i avhl. § 3-8. Bestemmelsen svarer i hovedsak til kjl. av 1988 § 18 første og tredje ledd.<sup>54</sup>

Spørsmålet videre er hva er en uriktig opplysning? Hvordan og hvilke forhold skal tillegges relevans ved behandlingen av om den uriktige opplysningen har påvirket det avtalerettslige spørsmål? Hvilke vilkår er gitt for at en opplysning skal falle inn under § 3-8? Kan en uriktig opplysning være en mangel, selv om selger ikke kan klandres for å ha gitt den uriktige opplysningen? Og finnes det eventuelt unntak fra dette? Skal vurderingen videre være subjektiv? Eller objektiv, og gjelde uansett årsak til at opplysningene var uriktige? En selvstendig fremstilling av innvirkningskriteriet blir behandlet i pkt. 3.1. Hvor kausalitetskravet og bevisbyrden knyttet til § 3-8 (2) blir sett nærmere på. Kausalitetsvilkåret (innvirkningsvilkåret) reiser en del interessante tolkningsproblemer. Det tas således forbehold om en endelig konklusjon frem pkt. 3.1. på dette området.

Utgangspunktet i norsk rett er at hver av kontraktspartene bærer risikoen for egne forventninger og forutsetninger, slik at det ikke gjelder en generell opplysningsplikt for den annen part.<sup>55</sup> Etter ordlyden har eiendommen mangel dersom omstendighetene ved eiendommen ikke svarer til opplysningene selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysningen som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren, jf. § 3-8 (1). Bestemmelsen er preseptorisk, jf. § 1-2 andre ledd, noe som innebærer at det ikke er anledning til å inngå avtale som gir én av partene svakere rettsvern enn hva som følger av loven. Bestemmelsen har nær sammenheng med § 3-7 om manglende opplysninger. Dette må forstås slik at opplysningen entes rammes av den ene eller den andre bestemmelsen - grensdragningen kan være vanskelig. Unnlaterelser er regulert av avhl. § 3-7. Dette utgjør den sentrale forskjellen i forhold til § 3-7, hvor det er en forutsetning at selger kjente eller måtte kjenne til de faktiske forhold ved eiendommen. De to bestemmelsene gjør det klart at selgeren har plikt til å gi både fullstendige og riktige opplysninger.<sup>56</sup> Lovgiver har valgt å gi to separate bestemmelser om selgers opplysningsplikt for å understreke at selgeren plikter å gi både fullstendige og riktige opplysninger om eiendommen.<sup>57</sup> Dersom selger misligholder plikten, foreligger mangel.

---

<sup>53</sup> Dersom kontrakten inneholder «*som den er*» - klausul, har det ifølge RG. 2001 s. 643 Borgarting lagmannsrett «*ingen betydning for gyldigheten eller fortolkningen*» av denne at det «*ikke ble opplyst i salgsoppgaven at salget ville være et «som den er salg»*». Retten tilføyer at «*det er for øvrig så vanlig at hus selges med en slik klausul at dette er noe enhver kjøper uten videre må regne med, særlig når det er tale om et så gammelt hus som i dette tilfellet hvor en slik klausul i særlig grad har sin berettigelse*».

<sup>54</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 68.

<sup>55</sup> Hagstrøm (2011) s. 154.

<sup>56</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

<sup>57</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

Dette vil likevel kunne modifiseres av det ulovfestede prinsippet om lojalitet i kontraktsforhold. I dette ligger det et krav om at partene i et kontraktsforhold må opptre aktsomt og lojalt overfor hverandre, og at partene i en viss utstrekning skal ivareta den annens interesse. Å påse at den informasjonen som legges frem under avtalen, er korrekt er et viktig aspekt ved den lojalitetsplikten som gjelder i alle kontraktsforhold. Lojalitetsplikten i kontraktsforhold er et bakteppe for § 3-8, og vurderingen knyttet til § 3-8 er utledet fra hva som ligger i prinsippet om kontraktsforhold.

### 2.5.2 Mangel etter avhl. § 3-8

Spørsmålet videre er hvordan, og hvilke forhold som skal tillegges relevans, ved behandlingen av om den uriktige opplysningen går inn under «*omstende ved eiegen*» jf. § 3-8 (1) første punktum? Eventuelt hvilke vilkår er gitt for at en opplysning skal falle inn under § 3-8? Og må opplysningen om boligens areal skape berettigede forventninger hos kjøper?

Avhl. § 3-8 (1) rammer alle positive opplysninger gitt om eiendommen. Det som utgjør mangel er forskjellen mellom den opplyste og den faktiske tilstanden.<sup>58</sup> Regelen er objektiv, og årsak til de uriktige opplysningene er dermed uten betydning.<sup>59</sup>

Selgerens opplysninger må gjelde «*omstende ved eiegen*», jf. § 3-8 (1) første punktum.

Forarbeider oppstiller tre kumulative vilkår for at en gitt opplysning skal falle inn under § 3-8. For det første må opplysningen være konkret. For det andre må den i en viss utstrekning være spesifisert. For det tredje må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Mellom alle kriteriene er det en glidende overgang.<sup>60</sup>

Det kan være en mangel selv om selger ikke kan klandres for å ha gitt uriktige opplysninger. Unntak fra dette finnes i ledd (2) og § 3-10 om synfaring. Paragraf 3-8 omfatter (i likhet som § 3-7) opplysninger både om selve eiendommen og tilbehør og om egenskaper og/eller bruk m.m. Den gjelder også i forhold til rettsmangler (§ 4-17) og rådhetsmangler (§ 4-18).

Opplysningene må være konkrete, dette innebærer at generelle og vage opplysninger som ofte brukes ved markedsføring under salg av boliger, sjelden vil føre til ansvar etter § 3-8. Forarbeidene gir ikke noen eksempler på hva som regnes som vage opplysninger og hva som vil sies å være så konkretisert at det skaper berettiget forventninger hos kjøper. Dette kompliserer hvordan man avgjør dette forholdet i praksis. En opplysning om leilighetens areal er et eksempel på typiske opplysninger som vil gi kjøper en berettiget forventning til boligen. Er det oppgitt at boligen er på 50 kvm, så vil kjøper forvente et tilsvarende areal. Er størrelsen beskrevet som «stor» eller lignende vil opplysningen følgelig ikke være konkretisert og spesifisert nok til å utgjøre en mangel.

Gir selger utrykk for at opplysningene er usikre, eller tar forbehold om deres riktighet, medfører dette at det ikke kan sies at det foreligger en mangel etter § 3-8, siden det tredje vilkåret om at kjøperen må ha hatt grunn til å stole på opplysningene ikke er oppfylt.<sup>61</sup> Avhl. § 3-8 kommer til anvendelse når de formidlede opplysninger skaper berettigede forventninger om boligen hos kjøperen, men det må trekkes en grense mot vage og skjønnsmessige formuleringer.<sup>62</sup> Det vil således være vanskelig å føre frem mangelskrav etter § 3-8 dersom boligen er beskrevet med «stor», «liten», «romslig» og/eller lignende.<sup>63</sup>

---

<sup>58</sup> Anderssen (2008) s. 160.

<sup>59</sup> Anderssen (2008) s. 161.

<sup>60</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

<sup>61</sup> Anderssen (2008) s. 165-166.

<sup>62</sup> Blakstvedt (1998) s. 75.

<sup>63</sup> Blakstvedt (1998) s. 75.

### 2.5.3 § 3-8, Innvendig arealavvik og Arealsviktdommen

Hittil har vi sett at vurderingen av om det foreligger opplysningsplikt beror på hvilket kontraktsforhold partene befinner seg i, og at mangelspørsmålet ved innendørs arealsvikt vurderes etter avhl. § 3-8. Videre er det konstatert at grensdragningen mellom § 3-7 og § 3-8 kan være vanskelig. De to paragrafene gjør det klart at selgeren har plikt til å gi både fullstendige og riktige opplysninger. Bestemmelsen får anvendelse uavhengig av om eiendommen er solgt «som den er» jf. § 3-9, eller ikke.

Det videre spørsmålet blir hvordan man behandler spørsmål i forhold til § 3-8 knyttet til innvendig arealavvik. Behandler Høyesterett spørsmålet om uriktige opplysninger om areal tilsvarende andre uriktige opplysninger? Hva legger Høyesterett til grunn ved mangelsvurdering i Arealsviktdommen? Legges andre momenter til vurderingen av hvor stort arealavvik som aksepteres?

Når innendørs boligareal oppgis ved hussalg, er det vanlig å spesifisere et bruttoareal og et nettoareal (tidligere boareal) i kvadratmeter særskilt for hver etasje. Bruttoarealet kan i tillegg til nettoarealet omfatte rom som kjeller, trapper, entrê, hall, ganger, bod, korridorer, hems, loft, veranda, terrasse, garasje og uthus. Ved salg av nye boligeiendommer hvor inneboden er i samme materialutførelse som leiligheten ellers, er det vanlig å betrakte denne som en del av selve leilighetsarealet. Ved salg av hele bygårder er bransjepraksis å oppgi totalarealet inklusive fellesareal. Ved salg av eneboliger, leiligheter, leiegårder, fabrikkbygninger og lignende innendørs lokaler kan det som regel være grunn til å kunne vente oppmåling med større nøyaktighet enn ved større utendørs eiendommer. Målemetodene er i dag så nøyaktige at arealet kan beregnes forholdsvis nøyaktig. Men også ved slike eiendommer må kjøper være forberedt på avvik fra det oppgitte areal. Følgelig vil ikke ethvert avvik mellom korrekt areal og målt areal være en mangel etter § 3-8.

Som drøftet ovenfor i punkt 2.5.2 oppstiller ordlyden i § 3-8 ikke noen kvalifikasjonskrav for at bestemmelsen skal få anvendelse. Enhver uriktig opplysning vil ifølge ordlyden utgjøre en mangel, når den har virket inn på avtalen. I Arealsviktdommen viker Høyesterett fra dette. Avhl. § 3-3 som regulerer utvendig arealavvik, oppstiller et vesentlighetskrav for at et avvik skal utgjøre en mangel. Høyesterett innfortolker et kvalifikasjonskrav i § 3-8 (1). I dommen henviser førstvoterende til uttalelser i forarbeider til § 3-3 som sier «*kan det etter tilhøva vere grunn til å la mykje av det same gjelde*» for innendørs arealavvik, og dette illustrere at retten innfortolker også et kvalifikasjonskrav i § 3-8.<sup>64</sup>

Videre om denne uttalelsen sier Høyesterett at:

*«Også uten denne uttalelsen i forarbeidene er det for så vidt åpenbart at ikke ethvert avvik mellom korrekt og målt boligareal vil være en mangel i forhold til § 3-8 første ledd. Dette støttes og forsterkes av motivuttalelsen til § 3-3. Spørsmålet er hvor mye som skal kreves.»*<sup>65</sup>

Høyesterett bemerker ikke mer hvorfor denne tolkningen er så åpenbar. Det reises heller ingen tvil om dette er den riktige veien å gå, eller gir noen videre redegjørelse vedrørende uttalelsens rettskildemessige betydning.

Etter å ha påpekt at det utføres langt mer nøyaktige målinger i dag på grunn bedre metoder sier Høyesterett følgende:

<sup>64</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 81.

<sup>65</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 34.

*«Denne utviklingen medfører at det i dag er mindre grunn til å tillate særlig store avvik på grunn av usikkerhet. I forbindelse med salg av boliger er det videre grunn til å trekke frem den bruk som i dag gjøres av statistikker over og sammenligninger av boligpriser, som bygger på kvadratmeterpris ved salg. Dermed øker viktigheten av å ha pålitelige arealmålinger for boliger.»<sup>66</sup>*

På tross av dette, så oppstiller Høyesterett et kvalifikasjonskrav, som de videre begrunner ved at det er:

*«grunn til å opprettholde at arealsvikt må være av en viss størrelse. Ved omsetning av leiligheter vil oppfatningen av størrelsen som interesserte kjøpere får ved en befarings, i høy grad være beslutningsunderlag ved siden av selve opplysningen om boligarealet. Mindre avvik i en arealoppgave, der selger ikke kan klandres for feilen, bør derfor ikke anses som en mangel ved boligen.»<sup>67</sup>*

Tilnærmingsmåten til Høyesterett kan forklares med at siden det er større sannsynlighet for å foreta «riktige» arealmålinger tatt dagens metoder i betraktning, bør det kreves en viss terskel for å gjøre avvik gjeldende som mangel. For utvendig areal har lovgiver ifølge ordlyden valgt å oppstille et kvalifikasjonskrav for når et avvik skal utgjøre mangel. Dette sammenholdt med forarbeider som sier at mye av det samme skal gjelde for innvendig arealavvik, kan tale for en begrunnelse som Høyesteretts standpunkt om å oppstille et kvalifikasjonskrav også i § 3-8 (1).

På den andre siden kan det anføres at lovgiver har konkret valgt å oppstille et kvalifikasjonskrav i § 3-3, noe de bevisst har unnlatt å gjøre i § 3-8 (1). Følgelig gir ikke ordlyden i § 3-8 (1) isolert sett noen holdepunkter for å oppstille et kvalifikasjonskrav. Når lovgiver har oppstilt et kvalifikasjonskrav i § 3-8 (2), er spørsmålet om det er behov for å ta høyde for dette i § 3-8 (1).

At kvalifikasjonskravet blir en del av § 3-8 (2) vurderingen fremfor å overføre den til første ledd - sett opp mot rettskildeperspektivet - vil ha en større verdi siden ordlyden tilsier dette - og fordi det vil gi en klarere fremstilling av vurderingstema. Ellers vil systematikken og substansen i andre ledd forsvinne og bli stående som en rettsregel uten mening - om man skal legge Høyesteretts tilnærmingsmåte til grunn. At man her innfortolker et slikt krav i § 3-8 (1), vil være å gå utenfor lovbestemmelsens rammer. Ut fra ordlyden kan man ikke se at det var lovgivers vilje å oppstille et slikt kvalifikasjonskrav som det er blitt gjort i § 3-3. Det naturlige er da at dette hadde fremkommet uttrykkelig i ordlyden, og videre blitt nevnt i lovens forarbeider.

Skal det foreligge mangel, må arealavviket således være av en viss størrelse, men at det er vanskelig å si hvor grensen går.<sup>68</sup> Høyesterett oppstiller her et kvalifikasjonskrav, som de begrunner med at det er «grunn til å opprettholde at arealsvikt må være av en viss størrelse». Videre ble det pekt på at en liten leilighet tåler mindre avvik enn en stor - både i absolutte tall og forholdsmessig sett. Jensen er kritisk til dette.<sup>69</sup> Det kreves ikke at arealavviket er vesentlig, slik som etter § 3-3 om utvendig arealsvikt.

I Arealsviktdommen var boligarealet oppgitt til 112 kvm, mens det viste seg å være 102 kvm. Avviket utgjorde således absolutte 10 kvm, mens det forholdsmessige utgjorde 8,9 %. Avviket det var tale om i saken - var både i prosent og areal - et «klart» avvik som medførte mangel. Bergsåker antar på bakgrunn av dommen at det ikke kan utelukkes at avvik på 5 % kan være tilstrekkelig for å utgjøre en mangel for mindre leiligheter, og at 9-10 % avvik eller mer normalt vil utgjøre en mangel uansett

<sup>66</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 35.

<sup>67</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 36.

<sup>68</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 36 og Bergsåker (2003) s. 2.

<sup>69</sup> Jensen (2007) s. 101.

størrelse på boligen. Solheim/ Brøndbo er av samme oppfatning.<sup>70</sup> Jeg deler denne oppfatningen. Det kan også diskuteres om det skal regnes i prosent av det som er opplyst i avtalen eller prosentavvik i forhold til leilighetens faktiske areal. Feilen blir selvsagt verken større eller mindre ved disse regneoperasjonene. Men det riktige må være - her som ved andre spørsmål om mangler - å vurdere feilen i forhold til det som er avtalt.

Foruten de momenter som er nevnt ved Arealviktdommen har det ved vurderingen av hvor stort arealavvik som aksepteres, blant annet betydning om det er tale om arealer som faktisk eksisterer selv om de ikke er målbare, hvorvidt arealet er angitt «ca.» og om arealet er oppgitt i eiendommens boligareal eller tilleggsareal. Ved små eiendommer må det, av hensyn til usikkerheten i de ulike målemetodene, antas å gjelde en bagatellgrense for hvor lite arealavvik i absolutte tall som kan utgjøre en mangel. Det som er interessant er å forsøke - om mulig - å definere hvor denne grensen går.

Det følger av Arealviktdommen at det avgjørende er om en opplysning generelt sett antas å være egnet til å motivere. Altså anvisning på at vurderingen i utgangspunktet skal objektiviseres. Hvorvidt det er enklere å vurdere om opplysningen generelt sett er egnet til å virke kjøpsmotiverende enn om den kan antas å ha gjort det i det konkrete tilfellet, kan vel være noe tvilsomt. Dersom opplysningen anses å være egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen, med mindre det foreligger særskilte holdepunkter for å anta noe annet.

Dersom en opplysning er egnet til å motivere må «*helt konkrete omstendigheter*» og «*helt spesielle subjektive momenter*» foreligge for at selger skal bli ansvarsfri.<sup>71</sup> Det avgjørende er om kjøper generelt ville lagt vekt på en opplysning. Det må her forutsettes at det er tale om rasjonelle kjøpere som har tid til å vurdere opplysningene som blir formidlet av selger. Bare dersom selger fører bevis for at det foreligger helt konkrete omstendigheter/helt spesielle subjektive forhold og/eller momenter går selger ansvarsfri. En budgivningsprosess i seg selv vil ikke kunne regnes som en helt spesiell omstendighet.

Arealviktdommen oppstiller et kvalifikasjonskrav til § 3-8 (1), noe som fører til at det blir uklart om hva som skal til for at et avvik skal utgjøre en mangel. Høyesterett sier selv at det er vanskelig å si noe om hvor denne mangels grensen ved arealavvik konkret skal gå, noe som medfører et resultat basert på skjønn. Dette gir rom for skjønn, noe som følgelig vil føre til ulike løsninger. I følge ordlyden i § 3-8 (2), skal det tas en selvstendig vurdering av innvirkningskriteriet ved mangelsvurderingen, Høyesterett valgte isteden å innfortolke et kvalifikasjonskrav i bestemmelsens første ledd. Bakgrunnen for dette, eller andre klare holdepunkter med støtte i ordlyden - er det ikke åpning for. Juridisk teori peker også på at innfortolkningen som Høyesterett har foretatt mangler holdepunkter i ordlyden.<sup>72</sup>

Bestemmelsens ordlyd legger i utgangspunktet opp til en to ledds vurdering - Høyesterett følger imidlertid ikke dette. Høyesteretts vurderingsmåte kan her sies å være en forenkling - hvor tyngden tillegges 3-8 (1). En slik løsning har nok utgangspunkt i betraktninger om prosessøkonomiske hensyn, rimelighetsbetraktninger samt at forutberegnelighet tilsier at denne vurderingsmåten bør anvendes.

Intensjonen ved Arealviktdommen var å skulle avhjelpe spørsmål om arealsvikt - hvoretter Høyesterett dermed måtte oppstille en nedre grense - og det er nettopp det som ble gjort ved å oppstille et kvalifikasjonskrav. Ved dette ser det ut til at kjøper må ta et større ansvar ved sin undersøkelse forut for avtaleinngåelsen for å kontrollere meddelte opplysninger.

---

<sup>70</sup> Solheim og Brøndbo (2005) s. 481.

<sup>71</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealviktdommen) avsnitt 42 og 44.

<sup>72</sup> Jensen (2007) s. 103.

Fremgangsmåten Høyesterett benytter synes å forenkle mangelsvurderingen ved at retten slår fast at dersom arealavviket først er tilstrekkelig vesentlig til å utgjøre en mangel etter § 3-8 (1), vil det presumeres å ha virket inn på avtalen etter § 3-8 (2). I slike tilfeller vil det ikke være nødvendig med en selvstendig vurdering etter § 3-8 (2), med mindre det foreligger helt spesielle subjektive momenter i motsatt retning.<sup>73</sup>

Når man oppstiller et kvalifikasjonskrav som et generelt krav slik Høyesterett har gjort i tilfeller med arealavvik, har man direkte plassert arealavvik tilfellene i en særklasse. Om Høyesterett hadde behandlet spørsmålet om uriktige opplysninger om areal tilsvarende uriktige opplysninger - ville mangelspørsmålet knyttet til arealavvik kun omfattet om avviket hadde virket inn på avtalen jf. § 3-8 (2). En slik løsning bidrar til lite forutberegnelighet for kjøper. Alle utfordringer ville nok ikke bli fraværende med dette, men det hadde trolig i større grad avverget rettstvister.<sup>74</sup>

#### 2.5.4 Vilkåret «*omstende*»

Jeg har nå redegjort for at ikke ethvert avvik mellom korrekt areal og målt areal vil være en mangel etter § 3-8 - og for at det skal kunne sies å foreligge en mangel må arealavviket være av en viss størrelse. Arealviktdommen hadde et forholdsmessig avvik på 8,9 %, hvor avviket både i prosent og areal ble ansett som et *klart* avvik som følgelig medførte en mangel. Det er vanskelig å si hvor denne grensen går.

I det videre vil jeg se nærmere på begrepet «*omstende*» jf. avhl. § 3-8 (1) hvor selgers ansvar for uriktige opplysninger er regulert. Hvorfor dette er interessant er siden selgerens opplysninger må gjelde «*omstende ved eiedomen*», jf. § 3-8 (1) første punktum. Forarbeider legger til grunn at begrepet favner vidt og arealangivelser er en slik opplysning som omfattes av begrepet.<sup>75</sup> Spørsmålet har betydning for ansvarsgrunnlag i forhold § 3-8, og vurderingen av krav til kvalitet og utrustning etter § 3-1.

Oppfatningen er at det kan være noe uklart hva som faktisk ligger i selgerens opplysninger om eiendommen eller «*omstende*» ved denne. Dette forholdet må således avgjøres etter vanlige regler om bevisvurdering og tolkning. Utrykket «*omstende ved eiedomen*» rekker minst like langt som formuleringen i kjl. 1988 § 18: opplysninger «*om tingen, dens egenskaper eller bruk*».<sup>76</sup> Også i og for seg korrekte opplysninger kan være misvisende dersom de er framført på en slik måte som leder til ren misforståelse i den enkelte situasjon. De vil da etter forholdene kunne rammes av § 3-8. I kjl. § 19 (1) bokstav b er selgers opplysningsplikt begrenset til å gjelde vesentlige forhold. Denne begrensningen av bestemmelsens rekkevidde ble ikke tatt med i avhl. Lovgiver mente at opplysningsplikten ikke bare skulle omfatte opplysninger som er viktige sett i forhold til salget i sin helhet, men også opplysninger som i seg selv er viktige.<sup>77</sup>

Begrepet «*omstende*» ble bevisst valgt for å unngå at en stadfestet oppregning skulle oppfattes som en avgrensning av hvilke opplysninger selger plikter å gi.<sup>78</sup> Opplysningene kan være gitt muntlig og/eller skriftlig og mer eller mindre direkte fra selger til kjøper, jf. § 3-8 (1) andre punktum.

Oppsummeringsvis kan det konstateres at opplysningene som er gitt må være så konkrete og så nøyaktige og/eller spesifiserte at kjøperen kan ha grunn til å stole på dem.

---

<sup>73</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealviktdommen) avsnitt 44.

<sup>74</sup> Jensen (2007) s. 100.

<sup>75</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

<sup>76</sup> Roglien (1992) s. 78.

<sup>77</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89.

<sup>78</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88.



Om generelle, vage og/eller unøyaktige opplysninger som «ca.» via markedsføring uten videre vil danne grunnlag for ansvar etter § 3-8 - eller om det har betydning for vurderingen av krav til kvalitet og utrustning etter § 3-1, er tema i det følgende avsnitt.

## 2.6. Bruk av «ca.» påtegnelser

Hittil har vi sett at begrepet «*omstende*» omfatter mye, og det er noe uklart hva som faktisk ligger i selgerens opplysninger om eiendommen eller «*omstende*» ved denne. Det ligger få begrensninger i uttrykket og det kan omfatte alle typer omstendigheter og forhold ved eiendommen. I dette kapitlet skal jeg se på bruk av «ca.» påtegnelser og spørsmålet om hvor terskelen faktisk skal ligge ved arealavvik som må påregnes, og avvik som kan føre til at det kan reises krav mot selger. Dette har betydning for mangelsvurderingen og selgers ansvar.

Det kan nesten betraktes som en bransjenorm at arealet er oppgitt med «ca.» påtegnelse ved salg - uavhengig om boligen er ny eller brukt. Dette indikerer at det ikke er eksakte mål som kan kreves. Det kan således oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Kjøper må derfor ta høyde for at avvik kan forekomme og det kan slå uheldig ut. Det sistnevnte reiser spørsmålet om bruk av «ca.» påtegnelser i større grad fritar selger for ansvar ved arealavvik.

På den andre siden er det som nevnt tidligere utviklet regler som gir retningslinjer og/eller standarder for hvordan beregningene skal foretas. Når en profesjonell aktør som takstmann måler, ligger det i profesjonsansvaret at slikt følges.

Har partene forhandlet om kvadratmeterpris, og prisen er fastsatt med utgangspunkt i antall kvadratmeter - vil det foreligge grunn for kjøper å trekke mangelspørsmålet. Uavhengig om det i det aktuelle tilfelle skulle vise seg at avviket ikke er «*vesentleg*» jf. § 3-3, fremgår det av forarbeidene at:

*«Kor mykje som skal til for at avviket er monaleg må rette seg noko etter kor stor grunn det har vore til å lite på at opplysningane var korrekte.»<sup>79</sup>*

Avhl. § 3-3 regulerer hva som skal til for at arealsvikt skal anses som en mangel. Bestemmelsen regulerer utendørs arealsvikt, og omhandler ikke direkte oppgavens tema. Bestemmelsen er likevel av interesse for å belyse rettstilstanden for når innendørs arealsvikt utgjør mangel. Forarbeidene sier at bakgrunnen for regelen at det arealet kjøper selv får inntrykk av under befaring av eiendommen, bør være det avgjørende fremfor det arealmålet han måtte høre.<sup>80</sup>

Både forarbeider og rettspraksis taler for at bestemmelsen er en lovfesting av tidligere rettspraksis på området, «*eldre rettspraksis vil derfor framleis vere ei rettesnor for når arealsvikt er ein mangel*».<sup>81</sup> Forarbeider nevner ikke dette eksplisitt, men ordlyden tyder på at vilkår i bestemmelsen er et forsøk på forenkling av kausalitet- og synbarhetsbetraktninger som tidligere fulgte av den ulovfestede forutsetningslæren. Mangelskravet er gjort betinget av at arealavviket er av en slik størrelse at det ville være motiverende for kjøper flest.<sup>82</sup> Forarbeidene oppstiller likevel til § 3-3 retningslinjer som vil få betydning ved behandling av spørsmål om når innendørs arealavvik vil utgjøre en kjøpsrettslig mangel.<sup>83</sup>

LG-2005-67090 gjaldt en bolig der arealet var opplyst til å være «*ca. 75 m2*». I saken var boligarealet i to leiligheter oppgitt å være 75 kvm. Det viste seg at det forelå avvik på henholdsvis 9,7 % og 12 %.

<sup>79</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 82.

<sup>80</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 81.

<sup>81</sup> Ot. prp. nr. 66 s. 82. Dette fremgår også av Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 32.

<sup>82</sup> Blakstvedt (1998) s. 21.

<sup>83</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-90) s. 81.

Lagmannsretten uttalte at:

*«Etter lagmannsrettens syn kan det ikke tillegges nevneverdig vekt at arealet ble angitt til ca. 75 m<sup>2</sup>. En selger kan ikke fraskrive seg ansvaret for avvik i denne størrelsesorden ved å benytte ordet circa. Ansvarsfraskrivelsen måtte vært langt tydeligere for å kunne gjøres gjeldende.»<sup>84</sup>*

Dommen sier «ca.» påtegnelser ikke kan tillegges «nevneverdig vekt». Grensedragningen på hva man kan tillate av arealavvik på leiligheter som selges med «ca.» påtegnelser, kontra dem som selges uten, er vanskelig. Det må likevel legges til grunn at når slike påtegnelser benyttes, må det antas at mulighetene for avvik er større - ikke betydelig større - siden det i dag synes å være såpass vanlig å innta slike påtegnelser. «Nevneverdig vekt» forstås dit hen at avvik som utgjør en mangel etter loven, likevel vil være en mangel om «ca.» påtegnelser er inntatt. Jeg synes at rimelighetsbetraktninger tilsier at kjøperen likevel vil måtte påberegne en noe større del av risikoen når slike påtegnelser er inntatt. Dette betyr at avvik utover det som utgjør en mangel etter loven - kan ved bruk av «ca.» påtegnelser - mulig tillegges kjøpers risiko. Om det er fornuftig at «ca.» påtegnelser fritar selger for ansvar i de tilfeller arealavviket ikke utgjør en mangel etter loven - synes for meg å virke lite prosessøkonomisk gunstig. Dommen er en underrettsdom, dens relevans og rettskildemessige betydning er derav.

En lagmannsrettsdom omhandlet en hybel som fulgte med i en frittstående garasje.<sup>85</sup> Arealet til hybelen var angitt med «ca.» påtegnelse. «Ca.» angivelsen ble i saken tillagt vekt som et av flere momenter i vurderingen. Følgelig forelå det andre tungtveiende momenter som førte til at «ca.» angivelsen ble tillagt vekt. I tråd med ovennevnte drøftelse syns jeg en rimelig antagelse vil være at «ca.» påtegnelser presumtivt vil ha liten betydning for mangelsvurderingen ved normale eiendomsoverdragelser.

I juridisk teori har slike påtegnelser sjelden blitt tillagt noe betydelig vekt.<sup>86</sup> Jensen uttrykker at et «ca.» forbehold vil kunne medføre at kjøperen har risikoen for et innendørs avvik på om lag 5 %, mens avvik utover dette utgjør en mangel etter loven.<sup>87</sup> I svært sjeldne tilfeller kan det også tenkes at selger ikke benytter profesjonell bistand for arealmåling. P.t. er det ingen reguleringer som pålegger selger til dette - noe som øker sannsynlighet for at et eventuelt avvik vil kunne oppstå. Ved bruk av en profesjonell tredjepart vil naturligvis forventningene om riktige beregning(er) være berettiget. På den andre siden vil ikke bruk av profesjonell tredjepart være en grunn til å fritta selger for ansvar, tatt i betraktning at bruk eller ikke bruk av profesjonell bistand er frivillig.

Rettskildene taler i retningen av at «ca.» påtegnelser ikke bør tillegges særlig vekt ved vurderingen av ansvar ved arealavvik. Jeg er til dels enig i dette, men syns også på den andre siden at kjøper av bolig hvor «ca.» påtegnelser av areal er benyttet - må være forberedt på større et noe større avvik enn hvor slike påtegnelser ikke er tatt inn.

Ut fra det ovenstående kan man slutte at ved arealavvik vil det normalt ikke være tilstrekkelig med et forbehold som «ca.». Selger vil normalt ikke komme i ansvar dersom han gir uttrykk for at opplysningen ikke stammer fra ham selv, for eksempel ved å si «ifølge tidligere eier», «ifølge kommunen» og/eller lignende.<sup>88</sup> Kjøper har i slike tilfeller ingen berettiget forventning om opplysningens riktighet og har således ikke grunn til å stole på den. Er opplysningen gitt i et takstdokument, kan hvilken type dokument ha betydning for om kjøper har grunn til å stole på den.

<sup>84</sup> LG-2005-67090.

<sup>85</sup> LA-2005-176497.

<sup>86</sup> Solheim (2005) s. 476.

<sup>87</sup> Jensen (2007) s. 102.

<sup>88</sup> Krüger (1998) s. 182 og Bergsåker (2003) s. 220.

For eksempel er tekniske opplysninger om en eiendom i en tilstandsrapport presumptivt gitt sikrere grunnlag enn i en verditakst. Forholdet blir regulert av § 3-2 (2), annet punktum.

Er måling(ene) er gjennomført av profesjonell(e) tredjepart(er), bør ikke et «ca.» forbehold fritta selger ved arealsvikt hvor det normalt er en mangel etter loven. Dette kan også begrunnes med at målemetodene i dag er så nøyaktige at arealet kan beregnes forholdsvis nøyaktig.<sup>89</sup>

Konklusjonen blir at kjøper må i tilfeller hvor arealet er oppgitt som «ca.» areal eller lignende være forberedt på en større grad av usikkerhet om arealet, og vil måtte påberegne en noe større del av risikoen når slike påtegnelser er inntatt. Påtegnelser som «ca.» skal likevel ikke pålegges «*nevneverdig vekt*»<sup>90</sup>, og forstås etter min vurdering dit hen at avvik som utgjør en mangel etter loven, likevel vil være en mangel om «ca.» påtegnelser er inntatt. Akkurat hvor denne grensedragningen går - er vanskelig å fastslå.

---

<sup>89</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 35 er enig dette.

<sup>90</sup> LG-2005-67090.

### 3. Innvirkningsvilkåret i § 3-8 (2)

For at arealavviket skal utgjøre en mangel, er det ikke bare nok at kravene i første ledd er oppfylt. Vilkår i andre ledd må også være oppfylt for å konstatere mangel.

§ 3-8 (2) heter det:

«Første 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 tydelig måte.»

Bestemmelsen oppstiller her et krav om kausalitet - de formidlede opplysningene må ha virket inn på avtalen for at mangelsansvar skal kunne konstateres. Ordlyden tilsier at kjøper har bevisbyrden for innvirkning. Dette medfører at mangelsansvar etter § 3-8 (1) kun kommer til anvendelse dersom opplysningen har virket inn på kjøpet. Selger kan imidlertid komme unna regelen i første ledd, dersom han klarer å bevise at opplysningene ikke hadde noe å si for kjøpet og hva kjøperen var villig til å betale. Har opplysningene ikke hatt noen innvirkning på handelen, foreligger det ikke mangel og selger går således fri.

Teorien oppstiller tre tolkningsalternativer til dette kravet.<sup>91</sup>

For det første forstås at opplysningen var en forutsetning for hele avtalen, slik at avtalen ikke ville blitt inngått dersom de riktige opplysningene var blitt gitt.

For det andre forstås det slik at avtalen hadde uansett blitt inngått uavhengig av de uriktige opplysningene, men på endrede vilkår.

For det tredje forstås det slik at den uriktige opplysningen var et viktig moment i beslutningsgrunnlaget for å inngå avtalen, uten et krav til konkret årsakssammenheng.

Høyesterett kaller de to første alternativer for *handlings* eller *forutsetningsalternativer*, mens den sistnevnte for *vurderingsalternativet*.<sup>92</sup>

I det minste vil det kreves at selgerens opplysning ble gitt før bindende avtale kom i stand. Gitt på et senere tidspunkt kan den under ingen omstendighet ha innvirket på avtalen. Meningsinnholdet i formuleringen «*verka inn på avtala*» i § 3-8 (2) er ikke klart.<sup>93</sup> Er det nødvendig med årsakssammenheng mellom den uriktige opplysningen på den ene siden og avtalens inngåelse eller innhold på den andre siden, og kjøperens vurdering(er) av kjøpets gunstighet på den andre? De ulike tolkningsalternativene blir følgelig vurdert nedenfor.

Innvirkningskriteriet gjør at man må se for seg et hypotetisk hendelsesforløp. Dette kommer klarest fram ved brudd på selgers opplysningsplikt. Også selgerens tilbakeholdte opplysninger må nemlig ha «*verka inn på avtala*» for å utgjøre en mangel jf. § 3-7 andre punktum. Denne grensedragnings fremstår som rimelig klar: Hva ville skjedd dersom selgeren ikke hadde formidlet den aktuelle opplysning til kjøper? Dersom svaret på dette spørsmålet er at avtalen ikke hadde blitt inngått eller at det kan hevdes at avtalen ville fått et annet innhold - foreligger det årsakssammenheng mellom selgers passivitet (altså tilbakeholdt opplysning(er)) på den ene siden og avtalen inngåelse eller innhold på den andre. At innvirkningskriteriet er oppfylt i disse tilfellene fremgår av forarbeidene. I tilknytning til § 3-7 andre punktum ble uttalt følgende:

<sup>91</sup> Anderssen (2008) s. 171 og Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 38.

<sup>92</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 39.

<sup>93</sup> Blakstvedt (1998) s. 80.

*«Det er 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.»<sup>94</sup>*

Det fremgår også av forarbeidene at innvirkningskriteriet skal praktiseres tilsvarende når selgeren positivt har gitt uriktige opplysninger:

*«Andre ledd fyrste alternativ seier at ein likevel må sjå bort frå opplysningar dersom ein ikkje kan gå ut frå at dei har verka inn på avtala. Dette er same reservasjon som i § 3-8 andre punktum, og det kan visast til det som er sagt i merknadane til § 3-8.»<sup>95</sup>*

Videre:

*«Reservasjonen inneber moa at ein seljar kan kome unna regelen i fyrste ledd dersom han klarar å føre prov for at kjøparen ikkje kan ha kjent til opplysningane før endeleg avtale (på det aktuelle punkt) vart inngått, eller – sjølv om kjøparen kjente til opplysningane – desse ikkje hadde noko å seie for kva kjøparen var villig til å betale.»<sup>96</sup>*

Spørsmålet blir om man skal foreta en ren subjektiv vurdering, hvor man vurderer den konkrete kjøper opp mot innvirkningskriteriet, eller en objektiv vurdering, der man spør seg hva den påregnelige og normale kjøper kan sies å synes være kjøpsmotiverende.

Ved Arealsviktdommen valgte man det siste standpunkt:

*«Dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen.»<sup>97</sup>*

Førstvoterende sier seg enig dette synet, og at det «bevismessig har gode grunner for seg».<sup>98</sup> Man kan her se at det legges opp til en objektiv vurdering av innvirkningskriteriet, der generelt kjøpsmotiverende opplysninger presumeres og virket inn på avtalen.<sup>99</sup> Hvor stor vekt partenes subjektive forhold skal tillegges bør bero på en helhetsvurdering, der avvikets størrelse og det forhold at selger var klar over arealets betydning for kjøper, bør være tungtveiende momenter.

I Arealsviktdommen legger man opp til en enklere vurdering, da Høyesterett uttaler at:

*«Det må antas at kvadratmeterprisen for de fleste boligkjøpere vil være viktig, både i seg selv og for å skulle vurdere andre prospekt opp mot andre som er aktuelle. Dersom først arealavviket, slik som det er i vår sak, er tilstrekkelig vesentlig til å utgjøre en mangel etter § 3-8, 1. ledd kan det etter min mening vanskelig tenkes at den tilhørende økningen i pris pr. kvadratmeter ikke også vil være motiverende for en kjøper. Med mindre det da foreligger helt spesielle subjektive momenter i motsatt retning, vil kravet til årsakssammenheng være fredstilt.»<sup>100</sup>*

Innvirkningskriteriet vil etter denne forståelsen være oppfylt i alle de tilfeller at arealavviket utgjør en mangel etter § 3-8 ledd (1). Foreligger det et arealavvik som kan sies å utgjøre en mangel etter første ledd, gjelder en presumsjon for at mangel har virket inn på avtalen etter § 3-8 ledd (2).

<sup>94</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

<sup>95</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91. Henvisingen til § 3-8 andre punktum må etter justiskomiteéns endringer leses som § 3-7 andre punktum.

<sup>96</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91.

<sup>97</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 42.

<sup>98</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 42.

<sup>99</sup> Anderssen (2008) s. 171, Solheim (2005) s. 484, Bergsåker (2000) s. 275 er alle enig i dette.

<sup>100</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 44.

Det vil kunne tenkes at det i enkelte tilfeller vil kunne foreligge «*spesielle subjektive momenter i motsatt retning*».<sup>101</sup> I slike tilfeller vil man kunne komme til at den feilaktige opplysningen faktisk ikke kan sies å ha virket inn på avtalen, til tross for at den uriktige opplysningen utgjør en mangel etter første ledd.

På den andre siden kan det tenkes at de er formidlede opplysninger klart kan sies å være uriktige. Slike opplysninger vil vanskelig oppfylle de kumulative vilkår etter § 3-8 (1), og vil sjeldent kunne være aktuelle i forbindelse med innvinningskriteriet.

Høyesterett uttaler i «Arealsvikdommen» at:

*«Med mindre det da foreligger helt spesielle subjektive momenter i motsatt retning, vil kravet til årsakssammenheng være tilfredsstillt.»*<sup>102</sup>

Her åpner Høyesterett for at det kan foreligge situasjoner der kravene etter § 3-8 (1) er oppfylt, men som likevel ikke kan sies å ha «*verka inn på avtala*», jf. § 3-8 (2). Dette betyr at man kan få en situasjon hvor leiligheten er mindre enn oppgitt - men likevel ikke kan sies å være en kjøpsrettslig mangel - dersom man kan gå ut ifra at selgers tilbakeholdte opplysninger ikke ville virket inn på avtalen. Utgangspunktet er uansett om det foreligger et arealavvik som kan sies å utgjøre en mangel etter § 3-8 (1), gjelder det en presumsjon for at mangelen har virket inn på avtalen etter § 3-8 ledd (2).

### 3.1. Beviskravet

Hittil har jeg sett på innvirkningsvilkåret og spørsmålet om årsakssammenheng mellom den feilaktige opplysningen og avtalen. Innvirkningskriteriet vil etter Høyesterettsvurdering være oppfylt i alle de tilfeller arealavviket utgjør en mangel etter § 3-8 ledd (1).

Spørsmålet videre blir derfor om en kjøpsmotiverende opplysning - med spesielle konkrete momenter av subjektiv betydning - vil ha innvirkning på selgers ansvar. Kan en kjøper med spesielle subjektive behov og/eller forhold øke selgers ansvar med hensyn til riktige arealopplysninger?

Hvor ligger terskelen for at selger skal bli ansvarsfri? Skal bevisvurderingen ta stilling til hva som ville ha skjedd dersom selger hadde oppgitt riktig areal, eller skal det vurderes hva som ville ha skjedd dersom selgeren ikke hadde nevnt noe (uttalt noe feilaktig) om arealets størrelse?

Det uttales i Arealsvikdommen:

*«Når det så legges til at det er selger som har bevisbyrden for at avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 91 annen spalte.»*<sup>103</sup>

Videre fremgår det:

*«med mindre helt konkrete omstendigheter foreligger, vil selgeren i denne situasjon ikke ha oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til å vise at salget hadde funnet sted på samme vilkår også dersom korrekte opplysninger var blitt gitt.»*<sup>104</sup>

Når det først kan sies å foreligge en generell kjøpsmotiverende opplysning, må det foreligge spesielle og konkrete momenter av subjektiv betydning for at selger skal gå fri for ansvar. Man kan dermed si at terskelen ligger høyt for at selger skal bli ansvarsfri. Har ikke kjøper tatt opp alle forhold av betydning før kjøpet med selger, vil det ikke være tilstrekkelig å konstatere at et konkret forhold ikke var av

<sup>101</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsvikdommen) avsnitt 44.

<sup>102</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsvikdommen) avsnitt 44.

<sup>103</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsvikdommen) avsnitt 42.

<sup>104</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsvikdommen) avsnitt 42.

betydning for kjøperen.<sup>105</sup> Det finnes eksempler på hvordan selger kan oppfylle bevisbyrden. Forarbeider nevner noen av dem.

Det nevnes et tilfelle hvor:

*«Seljar kan kome unna regelen i fyrste ledd dersom han klarer å føre prov for at kjøparen ikkje kan ha kjent opplysningane før endeleg avtale (på det aktuelle punkt) vart inngått.»<sup>106</sup>*

Ved boligkjøp er det normalt at arealopplysningen inngår i salgsprospektet og blir lagt frem under salget av boligen. Det hører med unntakstilfellene at kjøper ikke går igjennom dette før avtalen inngås. Dette betyr for øvrig at det ikke vil kunne være tilfeller hvor kjøper ikke har lest forelagte dokumenter hvor det uriktige arealet er oppgitt. Inngår kjøper avtale med selger rett etter visning - uten å se nærmere på fremlagt salgsdokumentasjon før avtale inngås - vil det tale for at kjøper påtar seg en bevisst risiko. Inngår man avtale uten ytterligere undersøkelser og/eller gjennomgang av fremlagt dokumentasjon, vil risiko følgelig kunne tillegges kjøper.

Det nevnes også i forarbeidene at:

*«... eller - sjølv om kjøparen kjente til opplysningane – desse ikkje hadde noko å seie for kjøpet og kva kjøparen var villig til å betale.»<sup>107</sup>*

Selger vil kunne gå fri for ansvar i tilfeller hvor vedkommende klart kan bevise at den feilaktige opplysningen - selv om kjøper kjente til den - ikke kan hevdes å ha innvirket på avtalen eller vilkårene i denne. Slike tilfeller vil det være et rent subjektiv moment som tilsier at presumsjonen for opplysningenes innvirkning ikke vil kunne gjøres gjeldende. Foreligger det for eksempel korrespondanse mellom kjøper og selger, hvor det fremgår at kjøper uansett vil rive boligen, vil en opplysning uansett ikke ha innvirket på kjøpet. Det vil imidlertid være en forutsetning at kjøper - ovenfor selger - gir et klart uttrykk for dette. Selger vil i en slik situasjon ha bevisbyrden.

Det kan være tilfeller hvor kjøper har gitt uttrykk for at boligens areal er uten betydning for han, det er kun beliggenheten som er viktig. Kjøper får selv befare eiendommen før kontraktsinngåelse. Han har deretter bebodd boligen i 3 år uten å merke at den er mindre enn det som ble lagt til grunn. Boligen har således fungert slik kjøper hadde forventning om da den ble anskaffet. I slike tilfeller presumeres det for at opplysningen om boligens areal ikke har «*verka inn på avtala*», jf. Arealviktdommen.

### 3.1.2 Dimensjon i tid

I henhold til fremstillingen ovenfor kan man slå fast at det er usikkert hvor langt man kan tolke § 3-8 til også å skulle omfatte indirekte opplysninger. Når det først foreligger mangel etter § 3-8 (1), er det opptil selger å bevisføre at mangelen likevel ikke har «*verka inn på avtala*», jf. § 3-8 (2).

Jeg vil i dette punktet ta for meg når en opplysning kan sies å «*ha virket inn på avtala*». Hvilken innvirkning har opplysningens tidsdimensjon? Og hva sier rettspraksis og juridisk teori?

Om det foreligger en opplysning som utgjør en mangel etter § 3-8, (1), vil selger ha bevisbyrden for at opplysningen likevel ikke har virket inn på avtalen.<sup>108</sup> Det uttales at:

*«Når det så legges til grunn at det er selger som har bevisbyrden for at avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon ...»<sup>109</sup>*

<sup>105</sup> LG-2005-067090.

<sup>106</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91.

<sup>107</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91.

<sup>108</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealviktdommen) avsnitt 42.

Videre uttales «med mindre helt konkrete omstendigheter foreligger, vil selgeren i denne situasjon ikke ha oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til å vise at salget hadde funnet sted på samme vilkår også dersom korrekte opplysninger var blitt gitt.»<sup>110</sup>

Det ovennevnte taler for at det skal en del til for at selger skal kunne anses for å ha oppfylt sin bevisbyrde. Det er ikke tilstrekkelig at kjøper ikke har drøftet alle forholdene ved handelen med selger - og det betyr heller ikke at kjøper ikke har vektlagt forholdet.

Forarbeidene kommer med noen eksempler på tilfeller hvor selger kan anses for å ha oppfylt sin bevisbyrde.<sup>111</sup> Eksempelene oppgaven viser til gjelder generelt uriktige opplysninger med hensyn til arealavvik.

Når man skal avgjøre om en opplysning har virket inn på avtalen, må opplysningene nødvendigvis ha blitt formidlet før avtaleinngåelsen - før avtalen er inngått. De avtalerettslige reglene om tilbud og aksept vil være gjeldende.<sup>112</sup> Etter tilbud og aksept, vil følgelig bindende avtale funnet sted. Etter at aksept av bud foreligger, vil eventuelle opplysninger fra selger sin side ikke reguleres av § 3-8 (2) lenger, siden opplysningene ikke lenger kan sies å ha «verka inn» inn på avtalen. I stedet for kan det bli aktuelt å benytte seg av § 3-7 om manglende opplysninger - dersom det skulle vise seg at selger har tilbakeholdt opplysninger som burde vært gitt i forkant. Det avgjørende er om de aktuelle opplysningene er blitt gitt forut for avtalen eller under avtalen. Avhl. § 3-8 omfatter alle opplysninger som kommer frem inntil avtalen er inngått. Det kan spørres hvordan innvirkningskravet stiller seg til situasjoner med for eksempel flere konkurrerende budgivere. For eksempel under en opphetet budgivningsprosess kan det hevdes at ikke alle opplysninger om eiendommen tillegges vekt av en kjøper. Det kan for eksempel hevdes av selger at kjøper ikke la særlig vekt på arealopplysningene, og uriktige opplysninger om arealet dermed ikke har virket inn på avtalen. De fleste kjøpere vil ta seg tid under en budgivningsprosess, og vurdere selgers opplysninger opp mot det de ønsker å by for boligen. Arealopplysningen er her som ellers av stor betydning.

Om innvinningskriteriet burde vurderes annerledes i tilfeller der en budrunde har funnet sted i forkant av avtalen kan diskuteres. Arealopplysninger i svært travle budrunder vil kunne hevdes å være mindre relevant for kjøper, da befaring av boligen ofte er noe av det viktigste. Man må uansett kunne forvente at kjøper har gjort en totalvurdering av boligen, og følgelig en vurdering av hvor mye de er villige til å by for eiendommen.

I Arealviktdommen uttaler man at det avgjørende er om kjøper generelt ville lagt vekt på en opplysning.<sup>113</sup> Dette har også funnet støtte i juridisk teori. Som uttalt i Arealviktdommen vil bare spesielle subjektive momenter som selger klarer å føre bevis for føre til ansvarsfrihet. En travel budrunde vil derfor ikke anses som en spesiell situasjon - og vil derfor ikke kunne utgjøre noe unntak fra presumsjonen om innvirkning oppstilt i Arealviktdommen.<sup>114</sup> Det avgjørende vil være om opplysningene er fremsatt forut for eller under avtaleinngåelsen.<sup>115</sup> Om de feilaktige opplysningene - her opplysninger om arealavvik - er formidlet under et stort tidspress - synes ikke å ha betydning for innvirkningskravet.

---

<sup>109</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealviktdommen) avsnitt 44.

<sup>110</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealviktdommen) avsnitt 42.

<sup>111</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91.

<sup>112</sup> Lov om avslutning av avtaler (avtaleloven) av 1918.

<sup>113</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealviktdommen) avsnitt 42.

<sup>114</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealviktdommen) avsnitt 42.

<sup>115</sup> Anderssen (2008) s. 172.



Dette standpunktet støttes også av juridisk litteratur.<sup>116</sup> Anderssen sier at:

*«Det må forutsettes at det her er tale om rasjonelle kjøpere som har tid til å vurdere opplysningene gitt av selger.»<sup>117</sup>*

Arealviktdommen legger således til grunn at det bare er helt spesielle subjektive momenter som selger klarer å føre bevis - som vil føre til ansvarsfrihet. En budrunde er i seg selv ikke en slik spesiell situasjon som kan sies å påvirke mangelens innvirkning på avtalen.

### 3.1.3 Indirekte og underforståtte opplysninger

I henhold til fremstillingen ovenfor kan man slå fast to ting. Innvirkningsvilkåret er oppfylt dersom det foreligger årsakssammenheng mellom den uriktige arealopplysningen på den ene siden og avtalen på den andre. For det andre at bevistemaet må være hvorvidt avtalen overhodet hadde blitt inngått, eller om avtalen hadde fått et annet innhold, dersom selgeren hadde opplyst om leilighetens riktige areal.<sup>118</sup>

I dette kapitlet skal jeg se på om § 3-8 kan få anvendelse i tilfeller hvor opplysninger ikke er gitt direkte av selger, men som kjøper indirekte eller antitetisk slutter seg til ut fra selgers øvrige utsagn eller opptreden. Har selger for eksempel opplyst at arealangivelsen hva angår et rom i boligen er usikker, vil kjøper kunne tolke dette som at de resterende delene av boligen er korrekte. I en Herredsrettsdom kom retten til at opplysninger som kjøper «indirekte» hadde sluttet seg til på bakgrunn av uttalelser fra selger, medførte ansvar etter § 3-8. Herredsretten uttalte følgende:

*«Gustavsen hevder at han (indirekte i det minste), ble forespeilet at kjellerstuen var isolert gjennom nevnte samtale, mens Halmrast benekter at han kan ha ordlagt seg på en måte som kunne føre til en slik slutning. Herredsretten er i tvil, men har etter omstendighetene kommet til at det nok er sannsynlighetsovervekt for det siste, og dermed gis også prisavslag for dette, med kr. 16.760,-, jfr. avhendingsloven § 3-8 nr 1, 1. punktum.»<sup>119</sup>*

Oppfatningen er at det er usikkert hvor langt man kan tolke § 3-8 til også å skulle omfatte indirekte opplysninger. Retten burde her gitt en nærmere beskrivelse av hvorfor også indirekte opplysninger bør omfattes av § 3-8.

Videre blir spørsmålet hvor langt man kan strekke indirekte opplysninger med hensyn til et mangelsgrunnlag. I utgangspunktet kommer § 3-8 bare til anvendelse på de opplysninger som selger faktisk har uttalt om eiendommen, og ikke på opplysninger som selger ikke har uttalt seg om.<sup>120</sup> I forarbeidene fremkommer at når selger har gitt en uriktig opplysning om eiendommen, har han samtidig unnlatt å gi fullstendige opplysninger om forholdene, og at dette etter forholdene kan rammes av § 3-7.<sup>121</sup> Dette kan være et moment mot å strekke betydningen av indirekte opplysninger for langt. Imidlertid må utgangspunktet være at når selger har gitt en opplysning, er det § 3-8, ikke § 3-7, som kommer til anvendelse, selv om den formidlede opplysningen ikke fullt ut dekker de faktiske forhold.

---

<sup>116</sup> Bergsåker (2003) s. 205, Andersen (2008) s. 174.

<sup>117</sup> Anderssen (2008) s. 174.

<sup>118</sup> Blakstvedt (1998) s. 81.

<sup>119</sup> RG. 1995 s. 143.

<sup>120</sup> Bergsåker, (2003) s. 218.

<sup>121</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 96.

## 3.2 TILSTREKKELIG AT KJØPER VILLE VURDERT KJØPET SOM MINDRE GUNSTIG?

I ovennevnte fremstilling er det blitt pekt på at det er tilstrekkelig å oppfylle kravet til innvirkning ved at det foreligger en årsakssammenheng mellom den uriktige opplysning og avtalen.<sup>122</sup> Videre ble *handlingsalternativet* og *vurderingsalternativet* belyst. Hvoretter oppfatningen er at det bør være tilstrekkelig om kjøperen ville ha vurdert kjøpet som mindre gunstig, dersom han hadde vært klar over leilighetens faktiske areal. I henhold til fremstillingen ovenfor kan man slå fast at om det foreligger en generell kjøpsmotiverende opplysning, må det foreligge spesielle og konkrete momenter av subjektiv betydning for at selger skal gå fri for ansvar. Videre vil risiko kunne flyttes fra selger til kjøper ved kjøpers handlinger.

Det videre spørsmål blir om det faktisk er nødvendig med en slik årsakssammenheng. Alternativet er å legge til grunn *vurderingsalternativet*. Ihht. dette tolkningsalternativet er det tilstrekkelig for kjøperen å bevise at arealopplysningen inngikk som et premiss da han tok stilling til om kjøpet skulle inngås på de aktuelle vilkår. Problemstillingen som videre her da kan drøftes er slik: Er det nødvendig at kjøperen ville handlet annerledes (*handlingsalternativet*), eller er det tilstrekkelig at han ville vurdert kjøpet som mindre gunstig (*vurderingsalternativet*), dersom selgeren hadde opplyst om det riktige areal?

Det kan ikke fra ordlyden direkte utledes noe som indikerer at det skulle være tilstrekkelig at opplysningen inngikk i kjøperens beslutningsgrunnlag.<sup>123</sup> Når man likevel reiser denne problemstillingen, er det blant annet fordi *vurderingsalternativet* har blitt fremhevet i juridisk teori.<sup>124</sup> Ville kjøpet blitt gjennomført, og det på samme vilkår, vil det kunne antas at det foreligger en form for innvirkning at opplysningen har bidratt til å påvirke kjøperen - noe som reelt sett bør være nok. Det kan neppe hevdes at opplysningen skal ha vært kausal i den forstand at kjøpet ikke ville funnet sted dersom den rette arealopplysningen hadde vært kjent. At det skal foreligge et krav om at pris eller vilkår er beviselig påvirket av opplysningen - er en løsning jeg ikke kan utlede her. Det alminnelige må være at om kjøper kan antas å ha lagt vekt på opplysningen(e) - i sin motivering for inngåelse av avtalen - må dette være nok.<sup>125</sup> Spørsmålet er av teoretisk karakter, og vil nok først komme helt på spissen dersom kjøper gjør gjeldende mangelskrav - til tross for at det er på det rene at han uansett ville kjøpt leiligheten til samme pris - selv om det riktige areal hadde blitt bragt fram til avtaletidspunktet.

For det første vil forutsetningsalternativet ikke gi kjøperen beskyttelse dersom han, i alle fall tilsynelatende, har gjort et godt eller meget godt kjøp. Tankerekken er følgende: det kan være at kjøperen har fått leiligheten til en meget gunstig pris med hensyn til prisbildet og at han kanskje av den grunn må innrømme han ville kjøpt leiligheten til samme pris selv om han hadde vært klar over leilighetens faktiske areal. Han ville i utgangspunktet fortsatt ha ansett den som billig. Dette er alminnelig og rimelig å anta. Hvorfor et krav om prisavslag - under henvisning til kausalitetsvilkåret - skulle være utelukket i slike saker - er ikke helt innlysende. Det bør ikke være slik at mangelsreglene bare beskytter kjøper mot dårlige kjøp. Også forventinger om gode eller meget gode kjøp bør ha rettslig beskyttelse.<sup>126</sup> Denne oppfatningen blir heller ikke svekket av at kjøpers forventninger om et

---

<sup>122</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

<sup>123</sup> Krüger, (1998) s. 124.

<sup>124</sup> Krüger, (1998) s. 100.

<sup>125</sup> Krüger, (1998) s. 100.

<sup>126</sup> Eriksrud, TFF (1996) nr. 2 s. 7.

godt kjøp i vår sammenheng bygger på opplysninger gitt av selgeren. Det overstående resonnement trekker klart i retningen at det bør være tilstrekkelig at kjøperen ville vurdert kjøpet som mindre gunstig, dersom han hadde fått opplyst riktig areal.

For det andre, er det etter Blakstvedt forsvarlig å legge vekt på at det er selgeren som er årsak til selve tvisten.<sup>127</sup> Når valget av tolkningsalternativ er tvilsomt, bør det være holdbart å konstatere at man velger det tolkningsalternativet som er gunstigst for kjøperen. Dette trekker i retningen av *vurderingsalternativet* nevnt innledningsvis. Det vil antakelig være lettere for kjøperen å føre bevis for at han ville vurdert kjøper annerledes - mindre gunstig - enn å bevise at han ikke ville ha kjøpt eller at avtalen hadde fått et annet innhold. For det tredje i forlengelsen av dette, er det sikker rett at innvinningskriteriet angir et vanskelig bevistema.<sup>128</sup> Dette gjelder uavhengig av hvilket tolkningsalternativ som retts teknisk er her å foretrekke. Også her vil *vurderingsalternativet* nå høyest opp. Dette tolkningsalternativet gir antakelig et noe enklere bevistema enn forutsetningsalternativet, selv om det kanskje er snakk om nyanseforskjeller. I tråd med overstående drøftelse er oppfatningen at det derfor bør være tilstrekkelig om kjøperen ville ha vurdert kjøpet som mindre gunstig, dersom han hadde vært klar over leilighetens faktiske areal. Blakstvedt trekker i denne retningen.

I den videre fremstillingen benyttes *motiverende*, *innvirkning* og *kausalitet* som likestilte betegnelser. Dette synes å være førende i juridisk teori.<sup>129</sup> Man skal likevel ikke overvurdere dette som utgangspunkt. Det vil svært sjeldent foreligge avgjørende bevis for hva den aktuelle kjøperen ville ha gjort om han hadde fått opplyst riktig areal. Man vil derfor ofte starte bevisvurderingen med å ta stilling til om opplysningen etter sin art ville virket motiverende på kjøperer flest.<sup>130</sup>

---

<sup>127</sup> Blakstvedt (1998) s. 86.

<sup>128</sup> Blakstvedt (1998) s. 86.

<sup>129</sup> Hagstrøm (1991) s. 20 flg. Bergsåker (2000) s. 193, Roglien (1998) s. 106 og Blakstvedt (1998) s. 84 gjør alle dette.

<sup>130</sup> På grunn av dette er det svært viktig hvilken oppfatning rettsanvenderen har av arealopplysningens betydning i sin alminnelige forstand. Dette forholdet ser jeg nærmere på under kapittel 9.

### 3.3 Må det oppstilles et krav om synbarhet?

Hittil i fremstillingen har jeg slått fast når innvirkningsvilkåret er oppfylt samt sett at bevistemaet må være hvorvidt avtalen overhodet hadde blitt inngått. Det bør derfor være tilstrekkelig om kjøperen ville ha vurdert kjøpet som mindre gunstig, dersom han hadde vært klar over leilighetens faktiske areal.

Videre blir spørsmålet om det må oppstilles et krav om synbarhet. Hvorvidt arealopplysningen har innvirket på avtalen avgjøres med utgangspunkt i de konkrete omstendighetene rundt kjøpet jf. § 3-8 (2). Det avgjørende vil her altså ikke være om opplysningen etter sin art var egnet til å virke motiverende på kjøperen flest.<sup>131</sup> I pkt. 2.1 fremgår det at de fleste avgjørelsene i domstolene ved sin mangelsvurdering av arealsvikt bygger på at arealopplysningen ikke var motiverende for kjøperen, og oppstilte et krav om synbarhet. Bevistemaet i henhold til § 3-8 (2) er som nevnt hvorvidt arealopplysningen var motiverende for den konkrete kjøper - det er derfor grunn til å spørre hvor det har blitt av dette synbarhetsvilkåret. Spørsmålet er betimelig siden et slikt synbarhetsvilkår ikke kan utledes av lovteksten.<sup>132</sup>

Spørsmålet rundt synbarhetsvilkåret blir spisset i de tilfeller hvor kjøperen er motivert av en forutsetning som i alminnelig forstand ikke er motiverende, og som typisk ikke er synbar.

Tankerekken er som følger: Selger oppgir at leilighetens areal er 3 kvadratmeter større enn det reelle areal. Dette kan ikke sies å virke særlig motiverende for kjøperen flest, om det ikke foreligger spesielle grunner. Kan kjøperen - dersom denne opplysningen likevel var motiverende - velte risikoen over på selgeren til tross for at dette ikke var synbart for selger? Det vil kanskje i henhold til dette eksempelet kunne innvendes at det er svært urealistisk å forutsette kausalitet når arealavviket er så lite.

Ved domstolenes bevisvurdering - vil dette kunne hevdes - med utgangspunkt i betraktninger om typeforutsetninger - kunne komme til at et så lite arealavvik det her er tale om ikke kan ha innvirket på avtalen jf. § 3-8 (2). Fra et rent teoretisk standpunkt - vil man kunne hevde at innvendingen ikke er avgjørende. Som et ledd i analysen vil forutsetningen om kausalitet måtte vurderes uavhengig. For det andre, vil eksempelet nedenfor illustrere at det ikke er urealistisk med kausalitet selv i tilfeller hvor det er tale om meget små arealavvik.

Godtroende selger har fått opplyst at leiligheten skal være 200 kvadratmeter. Kjøper av leiligheten har tenkt å finansiere hele leiligheten ved utleie. Ved noen enkle grep vil han anlegge 2 små hybler i leiligheten. Han flytter kjøkkenet ut i stuen med åpen planløsning og setter opp 2 soverom. At leieinntekten er forutsatt å utgjøre kostandene ved finansieringen, er en forutsetningen for kjøpet. Kjøpet er en investering. Leieinntektene inngår i den gunstige boligbeskatningen, noe som i praksis gjør at det ikke er skattepliktig. Det viser seg imidlertid senere at det som viser seg å skulle være «hans bopel» på 100 kvm, bare er 98 kvm. Det mangler 2 kvm - som får svært store konsekvenser for kjøperens innledende forutsetning for kjøpet - skattefrie leieinntekter. Isolert sett i denne saken foreligger det et meget lite avvik - som for kjøperen flest overhodet ikke kan sies å være av nevneverdig betydning. Men for denne kjøperen - om det er mulig å føre bevis for det ovennevnte - må det legges til grunn at opplysningen har «*verka inn på avtala*» jf. § 3-8 (2).

Holder man seg til ordlyden i § 3-8 er resultatet at selgeren har risikoen for kjøpers uriktige forutsetninger om arealets størrelse. En så bastant løsning kan lett kritiseres. Det ville i alle fall ikke være urimelig å kreve at kjøperen i slike tilfeller gjør selgeren oppmerksom på hvor viktig det er at

---

<sup>131</sup> Woxholth (2004) s. 35.

<sup>132</sup> Blakstvedt (1998) s. 85.

arealopplysningene er riktige, eventuelt legge forbehold om at selger må bære risikoen dersom det senere skulle vise seg at de ikke er riktige.

Blakstvedt finner det urimelig å tillegge kjøperens uriktige forutsetting(er) relevans - i de tilfeller opplysningenes motiverende karakter skyldes kjøperens helt individuelle preferanser. Det interessante spørsmål som da trekkes på banen er om *de lege lata*, på bakgrunn av ordlyden i § 3-8 - faktisk er mulig finne frem til et resultat som er i overenstemmelse med de synspunktene i overstående drøftelse.

### 3.3.1 Ytterpunkt for argumentasjon

Ved å legge til forutsetningslæren, vil man kunne se på ytterpunktene for argumentasjon - som en selvstendig regeldannelse lever denne et eget liv ved siden av opplysningsreglene man finner i avhl.<sup>133</sup> I tråd med forutsetningslæren har synbarhet tradisjonelt blitt oppfattet som et vilkår. Så i henhold til dette vil det kunne hevdes at det ikke foreligger en kjøpsrettslig mangel dersom kjøperens forutsetning ikke var en typeforutsetning og det ikke forelå konkrete omstendigheter som gjorde kjøperens «individuelle» forutsetninger synbar for selgeren.

En slik argumentasjon kan med litt godvilje sies å ha støtte, med hensyn til at ikke alle elementene i mangelsbegrepet har blitt lovfestet.

Dette fremgår klart av forarbeidene:

*«Etter dette vil departementets utkast til avhendingsloven innehalde relativt omfattende føresegner om kva som utgjer ein mangel... Det er likevel viktig å vere oppmerksom på at heller ikkje departementet sitt lovframlegg tek sikte på å vere uttømmande når det gjeld kva som kan vere ein mangel.»*<sup>134</sup>

Formålet med § 3-8, og reglene om opplysningsplikt i den moderne kontraktslovgivningen - foreligger for å lovfeste de grunnprinsippene som rettspraksis hadde utviklet seg i tilknytningen til selgerens opplysningsrisiko.<sup>135</sup> Det andre ytterpunktet for argumentasjon er følgelig å hevde at det ikke er rom for forutsetningslæren på områder som nå er lovfestet.<sup>136</sup> I tråd med dette kan man si at avhl. § 3-8 kan anses for å ha skjøvet forutsetningslæren ut på siden, i alle fall som en uavhengig selvstendig regeldannelse. Dette utelukker ikke et krav om synbarhet. Med støtte i annet rettskildemateriale kan det foretas utvidende tolkninger. Dette er i realiteten et lovtolkningsspørsmål om det foreligger grunnlag for en utvidende tolkning av § 3-8 ved å oppstille et krav om synbarhet.

For å komme nærmere inn på dette spørsmålet vil jeg i det følgende se på rettspraksis og forarbeider. Hensikten er å undersøke om det var ment å kodifisere prinsippene om selgers opplysningsrisiko, eller om det på den andre siden førte til en endring av rettsstilstanden på dette punktet. Deretter vil jeg se på de reelle hensyn som gjøres gjeldende og om det er mulig å utlede hvordan oppfatning(en) av spørsmålet viser seg gjennom juridisk teori.

### 3.3.2 Forarbeidene

Som pekt på i 2.5.1 viser tidligere rettspraksis at det ble oppstilt krav om at arealopplysningenes motiverende karakter må ha vært synbar for selger. I forarbeidene til § 3-8 gis det utelukkende

---

<sup>133</sup> Blakstvedt (1998) s. 87.

<sup>134</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 38.

<sup>135</sup> NU 1984: 5 s. 176 samt kjl.

<sup>136</sup> Blakstvedt (1998) s. 87 Roglien (1998) antyder i samme retning s. 123.

kommentarer til de vilkårene som faktisk er nedfelt i bestemmelse.<sup>137</sup> Dette åpner for en antiteseslutning.<sup>138</sup> Det er ingen ting som tilsier at synbarhetsproblematikken har vært overveiet.

Forarbeidene gjør klart rede for at reglene ikke er ment som en uttømmende karakter av når det kan sies å foreligge en mangel.<sup>139</sup> Hvis det med dette menes at det i tillegg til de lovfestede reglene finnes ulovfestede regler, finner Blakstvedt det fristende å slutte «*fra det mer til det mindre*», ved å si at det da må være rom for mer utvidende tolkninger av de lovfestede reglene. Slutningen er dristig, og gir ikke støtte for å utvide § 3-8 med noen form for synbarhetsvilkår. Ser man på forarbeider til øvrig kontraktslovgivning, er det også vanskelig å finne klare uttalelser som kan bekrefte eller avkrefte en lovfesting av kausalitetsvilkåret. Det foreligger enkelte uttalelser som mulig kan støtte opp under et slikt standpunkt. Eksempelvis i forarbeidene til kjøpsloven, hvor det er ønskelig at «*grundprinciparna*» om selgerens opplysningsrisiko blir lovfestet.<sup>140</sup> Opplysningsreglene kunne utfylles med grunnprinsipper. Blakstvedt sin oppfatning er at man heller burde slå seg til ro med at forarbeidene ikke gir noen helt klar avklaring, og spørsmålet til slutt bør avgjøres etter en vurdering av hva som er hensiktsmessig.

*«Avhl. 3-8 er bygd opp etter samme mønster og med samme begrunnelse som reglene om uriktige opplysninger i den øvrige kontraktslovgivningen. Jeg nevner dette fordi spørsmålet om det må oppstilles et krav om synbarhet følgelig har interesse utover tilfellene med arealsvikt, og at argumenter utledet fra den øvrige kontraktslovgivningen må være relevante. Jeg tenker i første rekke på håndverkertjenesteloven og kjøpsloven. Den sistnevnte loven videreførte regler om selgerens opplysningsrisiko som for første gang ble lovfestet ved lov av 14 juni 1974 nr. 36. Dette skjedde forøvrig etter at nordisk lovgivningssamarbeid, noe som førte til at Norge, Sverige og Danmark fikk tilnærmet like regler når det gjaldt forbrukerkjøperens muligheter til å påberope seg uriktige opplysninger som mangelsgrunnlag.»<sup>141</sup>*

### 3.3.3 Reelle hensyn

Rimelighetshensyn taler for å oppstille et krav om synbarhet. Det kan ikke sies å være urimelig at kjøper selv bærer risikoen for individuelle forutsetninger han ikke har gitt til kjenne ovenfor selgeren, eller som sistnevnte ikke har fått kjennskap til. Vil man, så kan man sikkert finne støtte for en slik argumentasjon i de stadig strengere krav om lojalitet i kontraktsforhold. Jo sterkere individuelle preferanser kjøper har - jo tyngre vil man kunne si at dette argumentet vil kunne gjøres gjeldende. Sett opp mot eksempelet jeg kom med innledningsvis, vil man kunne si at rimelighetsbetraktningene er relativt tungtveiende.

*«Det samme kan anføres der selgeren, på grunn av kjøperens utsagn eller adferd, har hatt rimelig grunn til å tro at arealangivelsen ikke var en vesentlig forutsetning for kjøperen, til tross for at forutsetningen etter sin art var egnet til å virke motiverende. Også her bør et synbarhetsvilkår kunne frita selgeren fra opplysningsrisikoen. Her nærmer vi oss for øvrig*

---

<sup>137</sup> Blakstvedt (1998) s. 88.

<sup>138</sup> Blakstvedt (1998) mener man skal være forsiktig med dette s. 88.

<sup>139</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 38.

<sup>140</sup> «*Från rättspolitisk och praktisk synpunkt är det onskvart att grundprinciparna för denna bedömning framgår av lagen. Det har även infomativt värde att principer som på olika sätt vuxit fram i rättspraxis också kommer till uttryck i lagen och således får en allman och översiktligare form*» (Blakstvedt's (1998) s. 176 kursiv).

<sup>141</sup> I Norge ble reglene nedfelt kjl.1907 § 45a. I Danmark ble de nedfelt i KBL § 76 stk 1, mens de i Sverige ble nedfelt i en egen konsumentköplag (1973:877).

*tilfeller hvor vi må si at det allerede «følger av avtala» at kjøperen skal ha opplysningsrisikoen, jfr avhl. § 3-1 første ledd.»<sup>142</sup>*

Rettstekniske hensyn taler derimot for ikke å stille opp et krav om synbarhet. Dette ville innebære at § 3-8 ble utvidet med ytterligere et bevisstema. Dette motargumentet bør likevel ikke overvurderes i relevans. Hensynet til forutberegnelighet taler for at det bør utvises forsiktighet med å skulle oppstille et generelt krav om synbarhet. Andre enn jurister bør kunne lese avhendingsloven, og det ville derfor være uheldig å utfylle § 3-8 med vilkår som ikke direkte kan utledes av lovteksten. Blakstvedt argumenterer for dette. Hvor tungtveiende dette argumentet egentlig er kan imidlertid diskuteres. I første øyemed kan det innvendes at innvirkningsvilkåret er så vanskelig å forstå at det neppe gjør så veldig mye fra eller til om man legger til et krav om synbarhet. For det andre er det sikker rett at mangelsreglene i avhl. kap 3 ikke er uttømmende.<sup>143</sup> For de individer uten juridisk eksamen som leser loven - kan det neppe være avgjørende om det oppstilles et synbarenahtsvilkår i tilknytning til § 3-8, enn at det for eksempel legges vekt på mer enn det som står i kjøpekontrakten når det skal avgjøres hva som «følger av avtala» jf. § 3-1 (1).<sup>144</sup>

De rettstekniske betenkeligheter og hensynet til forutberegneligheten kan ikke sies å være så tungtveiende argumenter at de oppveier de rimelighets- og konsekvenshensyn som taler for å oppstille et krav om synbarhet. Samlet sett taler de reelle hensyn for å oppstille et krav om synbarhet.

### 3.3.4 Juridisk teori

Spørsmålet om det også etter vedtagelsen av § 3-8 må stilles opp et krav om synbarhet har Blakstvedt tatt opp, men kan ikke se at andre har behandlet dette inngående i Norsk rettslitteratur. I Sverige og Danmark hvor kjøpslovgivingen inneholder opplysningsregler tilsvarende avhl. § 3-8, har spørsmålet derimot blitt berørt.<sup>145</sup> Lehrberg taler for at det generelle utgangspunkt ikke er aktuelt å la forutsetningslæren få innflytelse på opplysningsregelens anvendelsesområde. Samtidig predikerer han at dette utgangspunktet er vanskelig å opprettholde, og at spørsmålet om en utfylling med forutsetningslærens innhold må avgjøres etter en konkret tolkning.

*«Nar det galler obligationsrättens speciella förutsättningsregler (bland annat reglerna om kontraktsbrott) ar huvudregln den motsatta; förutsättningsläran får inte inkrakta på dessas tillämningsområden. Men en sådan princip ar svår att upprätthålla i praktiken. Avviker lagtexten från vad som följer av förutsättningslärans principer, foreligger i regel svårt fall, dar man har att foreta en avvagning mellan de andamålsskal som talar for respektive emot ett avsteg från lagtextens ordalag. Förutsättningsläran ar inte annat an ett hjälpmedel vid vanlig teleologisk rättstillampning. Rättssakerhetsintresset och intresset av enkla och klara regler torde dock ofta – men inte alltid – motivera att lagtexten tolkas efter lydelsen.»<sup>146</sup>*

Vinding Kruse er også innom spørsmålet om selgeren bør ha risikoen dersom han har gitt kjøperen uriktige (motiverende) opplysninger.<sup>147</sup> Selv om en slik løsning har rettstekniske fordeler, stiller han seg tvilende til dette, idet han argumenterer for at det bør være rom for friere vurderinger av om

<sup>142</sup> Lehrberg (1990) s. 271.

<sup>143</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 38.

<sup>144</sup> Se Huser (1983) s. 114 flg. Og Blakstvedt s. 90. Hvor det understrekes at forutsetningssynspunkter, herunder synbarhetsbetraktninger, i henhold til alminnelig tolkningslære er viktige elementer i fastleggelsen av avtaleinnholdet.

<sup>145</sup> Blakstvedt (1998) s. 92.

<sup>146</sup> Lehrberg (1990) s. 187-201.

<sup>147</sup> Kruse (1992) s. 93.

kjøperens uriktige forutsetninger bør tillegges relevans. Kruse mener at KBL § 76, stk. 1, som ligner kjl. § 18 og avhl § 3-8, bør anvendes med forsiktighet.<sup>148</sup>

*«Fra et retsteknisk synspunkt er det naturligvis uheldigt, at man ikke kan skære igennem med en skarp regel, men dette vil efter min opfattelse være et for stort offer på retsteknikkens alter... Det forekommer mig herefter, at KBL § 76, stk. nr. 1, om mangler (se foran) er for rigoristisk affattet, og den bør nok anvendes med nogen forsigtighed.»<sup>149</sup>*

Oppsummeringsvis har jeg i dette kapittelet sett på om man kan legge forutsetningslæren til grunn med hensyn til synbarhet, samt om det er mulig å hevde at det ikke er rom for forutsetningslæren på områder som nå er lovfestet. I henhold til førstnevnte vil det kunne hevdes at det ikke foreligger en kjøpsrettslig mangel dersom kjøperens forutsetning ikke var en typeforutsetning og det ikke forelå konkrete omstendigheter som gjorde kjøperens «individuelle» forutsetninger synbar for selgeren. I henhold til sistnevnte kan man si at avhl. § 3-8 kan anses for å ha skjøvet forutsetningslæren ut på siden, i alle fall som uavhengig selvstendig regeldannelse. Dette utelukker ikke et krav om synbarhet. Med støtte i annet rettskildemateriale kan det foretas utvidende tolkninger. Rettstekniske hensyn taler derimot for ikke å stille opp et krav om synbarhet. Dette ville innebære at § 3-8 ble utvidet med ytterligere et bevisstema. Det hele er i realiteten et lovtolkningsspørsmål om det foreligger grunnlag for en utvidende tolkning av § 3-8 ved å oppstille et krav om synbarhet. Den overstående drøftelsen viser imidlertid at de positive rettskildene neppe gir grunnlag for en sikker konklusjon. *De lege ferenda* er det grunn til å fremheve at rimelighetsbetraktninger kan tale for å oppstille et synbarhetsvilkår.

---

<sup>148</sup> Kruse (1992) s. 93.

<sup>149</sup> Kruse (1992) s. 93.



## 4. HVEM HAR FORMIDLET OPPLYSNINGEN?

### TREDJEPARTS FORMIDLING AV OPPLYSNINGER

I det følgende vil meglers erstatningsansvar og *identifikasjonsspørsmålet* mellom selger og tredjemann bli behandlet. Dette er interessant siden de fleste salg i dag skjer i regi av megler. En behandling av emnet vil således bidra til klarhet for redegjørelsen av oppgavens overordnede problemstilling. Spørsmålet blir hvor langt selger også hefter for opplysninger gitt av andre på hans vegne? Hvilken adressatskrets og hvilke forhold gjør hjelper legitimert til å gi opplysninger? Kreves det kvalifisert uaktsomhet av selger? Og kan mangelspørsmålets identifikasjonsproblem eventuelt reises på andre måter?

Etter § 3-8 (1) andre punktum hefter fullmaktsgeber (selger) også for opplysningene som er gitt av andre på hans vegne, det være gjennom annonse, salgsprospekt og/eller annen markedsføring. Bestemmelsen er i samsvar med ulovfestede identifikasjonsregler, og omfatter ikke bare selger personlig, men også andre som opptrer på vegne av han, jf. § 3-8 (1) andre punktum. Som i avhl. § 3-7 er begrepet *seljaren* i avhl. § 3-8 første ledd første punktum ment å tolkes utvidende slik at det ikke bare er tale om selgeren personlig. Begrepet *seljaren* i avhl. § 3-8 har således samme realitetsinnhold som i avhl. § 3-7.<sup>150</sup>

Dette forholdet gjør seg gjeldende selv om opplysningene ikke direkte er fremmet for den konkrete kjøper, men rettet til en mer generell og ubestemt adressatskrets som den aktuelle kjøper går inn under. Selgeren må - direkte eller indirekte - ha gitt hjelperen i oppgave å gi opplysninger i forbindelse med salget, slik at hjelperen må anses legitimert til dette i forhold til kjøper. Opplysninger som noen har gitt helt løsrevet fra selger, faller utenfor.<sup>151</sup>

Paragraf 3-8 vil komme til anvendelse når det er formidlende opplysninger som skaper berettigede forventninger om boligen hos kjøper, det må her trekkes en grense mot vage og/eller skjønnsmessige opplysninger.<sup>152</sup> Er eiendommen beskrevet som «stor» eller lignende, vil et mangelskrav etter § 3-8 ikke være berettiget.<sup>153</sup> Formuleringer og utsagn av en slik art er ikke nok til å gi kjøper noen berettigede forventninger, og vil normalt ikke kunne rammes av § 3-8.<sup>154</sup> I Arealsviktdommen var det helt konkrete opplysninger som viste at det oppgitte areal var av avgjørende betydning for kjøpers villighet til å betale den avtalte kjøpesum.

I § 3-8 andre ledd tas en reservasjon fra det ovenfor nevnte objektive selgeransvaret i første ledd. Der skal ses bort fra uriktige opplysninger dersom en kan gå ut fra at de faktisk ikke har virket inn på avtalen. Bestemmelsen svarer til den reservasjonen man finner i § 3-7. Dette årsaksforholdet kan være vanskelig å bevise og praktisere. Annet punktum gjelder ikke bare opplysninger som er gitt direkte til selger, men også opplysninger som er gitt til en mer generell og ubestemt krets av adressater som den aktuelle kjøper inngår i.<sup>155</sup> Bestemmelsen vil således fange opp de tilfellene der kjøper har fått sin kunnskap om eiendommen gjennom et prospekt. Videre vil § 3-8 (1) gjelde både når det er tale om å

---

<sup>150</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

<sup>151</sup> Mangelspørsmålet kan også reises som et ansvarsteknisk identifikasjonsproblem: skal eiendomsmegler identifiseres med entreprenøren som har oppført huset? (f.eks. kjøp av bygg under oppføring) slik at faglige feil og/eller forsømmelser pådrar selger ansvar - eller er kjøper henvist til å gjøre krav ovenfor vedkommende entreprenør? Dette er en interessant problemstilling men lar den ligge inntil videre.

<sup>152</sup> Blakstvedt (1998) s. 75.

<sup>153</sup> Solheim (2004) s. 29.

<sup>154</sup> Blakstvedt (1998) s. 75.

<sup>155</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

bringe videre opplysninger som har sitt opphav fra selgeren personlig, og opplysninger som selgeren sin hjelper har fått fra andre hold.<sup>156</sup> Det er imidlertid en forutsetning at opplysningen gis på vegne av selgeren. Således vil ikke alminnelig uforpliktende folkesnakk omfattes av annet punktum.<sup>157</sup> Dersom selger skal svare for uriktige opplysninger gitt på vegne av materialleverandør, forbigående salgsledd og lignende, må det være etter § 3-7 om manglende opplysninger, ved at det ville være en plikt til å gi korrigerende opplysninger. Men § 3-7 vil bare unntaksvis kunne være aktuell i slike tilfeller.<sup>158</sup>

Nyere rettspraksis har uttalt at det ikke er grunn til å skille mellom uriktige opplysninger gitt av selger personlig og/eller uriktige opplysninger som er formidlet av helpere med fullmakt fra selgeren.<sup>159</sup> Eldre rettspraksis derimot talte imot at selger skulle identifiseres med megler.<sup>160</sup> Selger ble altså ansvarsfri dersom han kunne føre bevis for at man ikke kunne ha kjent opplysningene før det var inngått avtale, videre dersom han kan bevise at de kjente opplysninger ikke hadde noen betydning for kjøpet. I dag er det klart at selger vil identifiseres med eiendomsmegler ved salg av bolig når vedkommende er engasjert av selgeren. Takstmannsdommen er også et klart eksempel på selgers identifikasjon med takstmann ved salg av bolig.<sup>161</sup>

Uttalelser i forarbeidene fremgår det:

*«Når paragrafen spør om kva «seljaren» måtte vite, er det ikkje berre spørsmål om seljaren personleg. I tillegg til seljaren personleg (og eventuelt organa for seljaren når seljaren er ein juridisk person), må ein sjå på tilhøva hos andre som har stått fram overfor kjøparen som den som heilt eller delvis tek seg av avhendinga på vegne av seljaren. Dette kan både vere personar som er tilsette hos seljaren, og personar som har som særskilt oppdrag å hjelpe til med den aktuelle avhendinga, t d ein eigedomsmeklar. Dei vert alle å identifisere med seljaren her. Dette gjeld sjølv om hjelparen ikkje har hatt fullmakt til å binde seljaren til sjølve avhendinga, men det må krevjast at hjelparen i det minste ville hatt fullmakt til å gi dei aktuelle opplysningane.»<sup>162</sup>*

Ovenfor nevnte dom gjelder ansvar etter avhl. § 3-7. Det er uttalt i forarbeidene at tilsvarende gjelder også for lovens §§ 3-3 og 3-8.<sup>163</sup> Ut fra dette kom retten frem til at opplysninger i en sakkyndig tilstandsrapport må likestilles med at selgeren personlig, eller en har fått utledet denne fra fullmaktsgiver (selger).<sup>164</sup> Videre er det uttalt at selv om en takstmann som utarbeider en tilstandsrapport ikke fremstår som en som har i oppdrag å selge eiendommen, anses for å ha et særskilt oppdrag om å hjelpe til med salget når rapporten skal brukes til dette formål.<sup>165</sup>

Justis- og beredskapsdepartementet jobbet sommeren 2015 med flere tiltak hvor takstmenn vil bli holdt økonomisk ansvarlig for feil i tilstandsrapporter, innføring av autorisasjonsordning og profesjonsansvar hvor *takstmann* kan bli en beskyttet tittel.<sup>166</sup> Profesjonsansvar for takstmenn vil bety at man flytter mye av risikoen fra forbruker til den profesjonelle part. Takstmenn vil da bli nødt til å

<sup>156</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 91.

<sup>157</sup> Anderssen (1998).

<sup>158</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 61.

<sup>159</sup> Rt. 2001 s. 369 (s. 376).

<sup>160</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

<sup>161</sup> Rt. 2001 s. 369.

<sup>162</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89.

<sup>163</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 82 og s. 90.

<sup>164</sup> Rt. 2001 s. 369 (s. 374).

<sup>165</sup> Rt. 2001 s. 369 (s. 374).

<sup>166</sup> E24 Publisert: 14:12 - 08.07.2015. Justis- og beredskapsdepartementet vil jobbe med tiltakene frem mot våren 2016.

stille garantier for økonomisk ansvar for feil i takstrapper. Hvis takstmenn stilles ansvarlig for feil i tilstandsrapporten, vil det være et incentiv for boligselgere å ta i bruk tilstandsrapport ved salg, og det vil derfor heller ikke være behov for å innføre en obligatorisk tilstandsrapport.<sup>167</sup>

#### 4.1 Skal selgeren identifiseres med eiendomsmegler i ond tro?

Mangelskrav ved mindre arealavvik er som redegjort for betinget av at selger skal ha utvist kvalifisert uaktsomhet - når de formidlende opplysninger skaper berettigede forventninger om boligen hos kjøper. Det betyr at selgeren må i det minste ha skjønt eller burde ha forstått at arealopplysningen var uriktig. Videre er det sett at rettspraksis ikke ser noen grunn til å skille mellom uriktige opplysninger gitt av selger personlig og/eller uriktige opplysninger som er formidlet av tredjemann med fullmakt fra selgeren.

Formålet med den videre fremstillingen er å drøfte hvilke krav som må stilles til meglers aktsomhet når han gir opplysninger om eiendommens areal, eventuelt om meglers uaktsomhet eller onde tro vil kunne pålegges selger. Betydningen av tredjemannsansvaret fortjener en såpass analyse siden eiendomsmeglere og takstmenn ofte opererer med kontrakter som inneholder at deres fremlagte dokumentasjon kan avvike 5 %. Om det skulle foreligge forskjell i mangelsansvar avhengig om det er selger eller megler som har formidlet opplysningene - vil dette kunne føre til at arealavvik under 5 % - som er formidlet av megler - være vanskelig å få gjort noe med. Siden det ikke foreligger et entydig svar på om det foreligger en identifikasjon mellom selger og megler - kan det foreligge muligheter for at selger er beskyttet av megler.

I erstatningsrettslig teori blir det ofte sondret mellom subjektive og objektive elementer i culpanormen.<sup>168</sup> Det objektive elementet innebærer at skadevolder må ha handlet rettsstridig. Dvs. at skadevolder rent objektivt må sies å ha handlet i strid med de krav til handlemåte som samfunnet til enhver tid ønsker etterlevet. Forutsetningen for drøftelsen blir derfor hvor selger verken visste eller burde ha visst at fremlagte arealopplysning var uriktig - men hvor man forutsetter tilstrekkelig uaktsomhet av megler. Altså, man forutsetter at megler har opptrådt uaktsomt eller utvist ond tro. *Identifikasjonsspørsmålet* må ikke blandes sammen med *kompetansespørsmålet*, dvs. spørsmålet om megler har kompetanse til å gi opplysninger på vegne av selgeren. Man forutsetter at meglers arealopplysninger utgjør en del av kontrakten mellom kjøper og selger.

Uaktsomhet er noe annet enn ond tro, sistnevnte er forsettlig handlinger - altså at man bevisst og villet har handlet i strid med reglene. Eiendomsmegleren må stilles ovenfor strenge krav til aktsomhet. Flere forhold som tilsier dette. Generelt inneholder culpanormen, uavhengig hvordan skyldkravet formuleres, to hovedspørsmål. Begge må besvares bekræftende dersom megler skal kunne pålegges ansvar. For det første må det spørres om megler kunne handlet annerledes, forelå andre handlingsalternativer som ville ha hindret skaden? I praksis vil dette si at det må ha vært mulig for meglere å finne ut av leilighetens faktiske areal. Det andre spørsmålet er om selger burde handlet annerledes? Foreligger det en presumsjon for at risikoen i slike tilfeller flyttes fra selger til den profesjonelle part? Vil megler og selger identifiseres slik at sistnevnte stilles som om han visste eller burde ha vist at arealopplysningen var uriktig? Skal denne «burde kunnskapen» megler besitter, kunne

---

<sup>167</sup> I slutten av oktober 2014 konkluderte Finanstilsynet med at eiendomsmeglere og takstmenn ikke kan kreve at selger må kjøpe og legge ved en slik rapport når han eller hun skal selge, fordi et slikt krav ville være utenfor «god meglerskikk» ettersom det ikke var lovfestet i verken eiendomsmeglingslov eller avhendingslov. I boligpakken som finansminister Siv Jensen la frem 15.06.15 var et av punktene tilstandsrapport og kvalitet på takstmenn.

<sup>168</sup> Se for eksempel Hagstrøm (1985) s.14 flg. Eller Lødrup (1995) s.149, som midlertidig begrenser bruken av begrepet «rettsstrid» til ikke-integritetskrenkelser.

behandles som det var selgeren personlig som hadde denne? Spørsmålet kommer på spissen i alle sammenhenger hvor rettsvirkningene er betinget av at selgeren hadde eller burde ha hatt kunnskap om gitte kjensgjerninger.

Det fremstår ikke som klart at identifikasjonsspørsmålet i de ovenfor nevnte spørsmål må behandles likt i alle sammenhenger.<sup>169</sup> Det første spørsmålet knytter seg til selve avtaleinngåelsen, det andre til mangelsvurderingen og det tredje til spørsmålet om erstatning ved kontraktsbrudd. Det fremgår av forarbeidene at selgeren ikke bare omfatter selger personlig, men alle selgeren svarer for.<sup>170</sup> Dette er ikke særlig overraskende - det vil ikke kunne sies at selgeren ikke måtte identifiseres med sin arbeidstaker. Spørsmålet blir hvilke personer som inngår i denne personkretsen som selgeren «svarer for»? Om dette fremgår det:

*«Eit typisk døme er ein tilsett, men det er heller ikkje upraktisk at det er ein eigedomsmeklar eller ein annan som har fått i oppdrag å hjelpe til med salet.»<sup>171</sup>*

Oppfatningen er derfor at eiendomsmeglere går under selgerens personkrets og som selger derav svarer for.<sup>172</sup> Krüger er også enig i dette - samtidig antyder han at meglers rolle som nøytral mellommann kanskje er til hinder for en slik identifikasjon.<sup>173</sup> Hagstrøm er den nærmeste som tar et skikkelig tak i saken og tar til orde for en identifikasjon mellom selger og megler.

*«Dommen i Rt 1959 s. 581 utstrekker identifikasjonen til megler, som verken er fullmektig eller kommisjonær, men som opptrer med en formidlerrolle.»<sup>174</sup>*

Det fremstår som noe uklart hva det presise meningsinnholdet i denne uttalelsen er. Ser man uttalelsen i et videre perspektiv og vedkommendes øvrige fremstilling, er det mulig at uttalelsen bare sikter til at meglers opplysninger utgjør en del av avtalen mellom selger og kjøper.<sup>175</sup> Uttalelsen gir således bare uttrykk for at meglere hadde kompetanse til å gi opplysninger på vegne av selgeren.

Både i arbeid og fullmaktsforholdet blir identifikasjonen mellom hovedmann og representant blant annet begrunnet med såkalt skyldpresumsjon.<sup>176</sup> Argumentet for en slik løsning er at det ofte vil være slik at også hovedmannen har vært i ond tro (utvist uaktsomhet) men at dette av forskjellige grunner kan være vanskelig å bevise. Blant annet foreligger det presumsjon for at hovedmannen har hatt kjennskap til de samme kjensgjerninger som det fullmektigen har. Ved en identifikasjon vil man følgelig fange opp tilfeller av skjult klanderverdig atferd hos hovedmann. Ovennevnte betraktning - mellom megler og selger - kan vanskelig begrunne en tilsvarende identifikasjon. Det foreligger normalt ikke samme tilknytningsform mellom partene - og det kan derfor sies at å operere med tilsvarende presumsjon ikke er riktig. Salg av bolig er en engangsforeteelse, anleggelse av et slags mellommannsforhold vil ikke her likedan kunne hevdes. Det er uansett vanskelig å skulle kunne se at det foreligger grunnlag for skyldpresumsjon i forhold til arealopplysninger og vilkåret «*særlig klanderverdig*» jf. § 3-3.

---

<sup>169</sup> Blakstvedt (1998) s. 57.

<sup>170</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-991) s. 82.

<sup>171</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-991) s. 82.

<sup>172</sup> Blakstvedt (1998) s. 105-107, Roglien (1998) er enig i dette. Noen innsigelse mot dette fremkom heller ikke ved Stortingets lovbehandling. Min oppfatning er at legislative hensyn tilsier at dette er en god løsning.

<sup>173</sup> Oppdragsgiver kan som selger komme til å hefte utad både for egne opplysninger og «for de feil som meglere gjør» Krüger (1998) s. 122.

<sup>174</sup> Hagstrøm, (1992) s. 20.

<sup>175</sup> Blakstvedt (1998) s. 60.

<sup>176</sup> Se for eksempel Nygaard (2007) s. 229, og/eller Arnholm (1978) s. 207.

Den viktigste grunnen til at man burde identifisere selger og megler er at førstnevnte ikke skal frata seg all risiko og ansvar ved å sette kontraktsforpliktelser til tredjemann.<sup>177</sup> Det mest tungtveiende argument for å skulle kunne identifisere selger og ond troende megler - at selgeren på grunn av meglernes uaktsomhet - kan ha fått en høyere pris for leiligheten enn den han ellers ville ha fått.

Oppsummeringsvis kan det slås fast at det ikke kan sies å foreligge en entydig oppfatning av hvorvidt selger skal identifiseres med megler som har utvist uaktsomhet eller ond tro. Hagstrøm hevder at det følger av rettspraksis at selger og megler må identifiseres. I en slags mellomstilling befinner oppfatningen til Bergsåker og Krüger seg, som antyder at det *muligens* er grunnlag for å identifisere selger og megler.<sup>178</sup> Oppfatningen er likevel i eiendomsmeglerbransjen at megler ikke er knyttet nærmere oppdragsgiver enn til den annen part, i den forstand at det er under kontraktsforhandlingene og kontraktsslutningen det er grunnlag for en avtalerettslig identifikasjon mellom oppdragsgiver og megler.<sup>179</sup> I forarbeidene er det uttalt at eiendomsmegleren tilhører den personkretsen som selgeren svarer for. Legislativt og isolert sett, kan uttalelsen fremstå som relativt umotivert, uansett er det faktum rettsanvender må forholde seg til. Men uttalelsen er ikke underbygget - og den er derfor etter Blakstvedt oppfatning ikke tungtveiende. Det foreligger ikke relevante Høyesterettsdommer som kan utgjøre viktige prejudikat i den nærmere fastsettelsen av identifikasjonsspørsmålet. Noe av rettspraksisen som foreligger taler for en identifikasjon.<sup>180</sup> Spørsmålet er åpent for friere vurderinger basert på reelle hensyn.

---

<sup>177</sup> Hagstrøm (1992) s. 160.

<sup>178</sup> Blakstvedt (1998) s. 61.

<sup>179</sup> Gjenspeiler kun oppfatning(e) til flere anonyme kilder

<sup>180</sup> Se Rt, 1924 s. 91 og Rt. 1959 s. 581 om heftelse for meglere. Hagstrøm (2011) s. 162 behandler også spørsmålet.

## 5. UNNTAK VED RETTING AV AREALOPPLYSNINGENE

### 5.1 Avhendingsloven § 3-8 (2), annet komma og tidspunkt for rettelse

I dette avsnittet behandles hva om skal til for at rettingen skal være gitt i tide, tidspunkt for rettelse og om det er mulig å fastlegge et skjæringspunkt for når opplysningen ikke kan sies å ha innvirket på avtalen. § 3-8 (1) gjelder dersom de feilaktige opplysningene «*i tide er rettet på en tydelig måte*», jf. § 3-8 (2).

Som nevnt tidligere vil selger kun kunne svare for de opplysninger som er blitt formidlet før bindende avtale mellom partene er inngått. Når bud er akseptert, er bindende avtale inngått. Dette innebærer at selger kan rette de formidlende opplysningene frem til dette tidspunkt. Skulle de uriktige opplysningene blitt rettet like før avtalen er kommet i stand - vil opplysningen ikke kunne sies å ha innvirket på avtalen - og § 3-8 kan ikke komme til anvendelse. Rettes opplysningen etter aksept, - vil bindende avtale allerede være inngått og rettingen vil følgelig ikke medføre noen betydning.

Det går som regel en tid før bud er akseptert til signering av avtale finner sted. Rettes uriktig opplysning før kontraktsignering, og kjøper ikke protesterer mot dette, vil kjøper anses for å ha akseptert retting og § 3-8 kommer således ikke til anvendelse.<sup>181</sup> Forutsetningen er at kjøper ikke motsetter seg rettingen - foreligger kun en ensidig rettelse fra selger sin side er det ikke adgang til å gjennomføre på dette tidspunktet.<sup>182</sup>

#### 5.1.2 Hvordan skal retting gjennomføres?

Avhl. § 3-8 om retting svarer til kjøpsloven § 18.<sup>183</sup> Lovforarbeidene til avhendingsloven viser også til kjøpslovens forarbeider, der det fremgår at «*på en måte er like effektiv som den måten den opprinnelige er gitt på.*»<sup>184</sup>

Det foreligger ikke krav om at rettelsen må ha kommet til kjøper sin kunnskap, men dersom selger før avtaleinngåelsen blir oppmerksom på at kjøper ikke har fått med seg rettingen, kan ikke selger støtte seg på denne. Selger har bevisbyrden for at rettelsen har skjedd på tilfredsstillende måte og til rett tid. Dette gjelder uavhengig hvordan den opprinnelige opplysningen er formidlet.<sup>185</sup> Ved muntlighet vil kjøper måtte godgjøre at det foreligger en uriktig opplysning.

#### 5.1.3 Formidle opplysningene i «*tide er retta*» og på en «*tydeleg måte*»

For at rettingen skal være gitt i tide, må den være foretatt forut for avtaleinngåelsen. Opplysninger selger retter etter dette tidspunkt er uten betydning. Skjæringstidspunktet går ved avtaleinngåelsen. Selgers aksept av kjøpers bud gjelder i løpende budrunder. Vises til Borgarting lagmannsrett.<sup>186</sup> Saken gjaldt ansvar for uriktige angivelser av en tomts utnyttelsesgrad. I prospektet var det opplyst en utnyttelsesgrad for tomten. Selger var Oslo kommune. Prospektet hadde inntatt følgende om prosedyrene for stadfesting av bud:

*«Det gjøres oppmerksom på at salg ikke er bindende for kommunen før det er vedtatt av kompetent politisk organ i kommunen.»*<sup>187</sup>

<sup>181</sup> Bergsåker (2003) s. 224.

<sup>182</sup> Bergsåker (2003) s. 224.

<sup>183</sup> Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1998 nr. 27.

<sup>184</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 62.

<sup>185</sup> LE-2001 s. 971.

<sup>186</sup> LB-2005-005579.

<sup>187</sup> LB-2005-005579.

Før budet ble stadfestet ble opplysningene om utnyttelsesgrad korrigert. Rettens syn var at opplysningene klart var rettet i tide, slik at den opprinnelige opplysningen om utnyttelsesgrad ikke var gjenstand for misligholdsansvar. I et slikt tilfelle vil kjøper ha mulighet til å trekke sitt bud på bakgrunn av de uriktige opplysningene.

Fra dette utgangspunkt må det gjøres et unntak. I de fleste tilfeller går det en tid mellom partene er bundet av tilbud, aksept og kontraktsignering. Dersom en uriktig opplysning rettes i kjøpekontrakten og kjøper ikke tar forbehold mot dette vil kjøper i utgangspunktet anses å ha akseptert rettingen.<sup>188</sup> I en dom fra Borgarting lagmannsrett ble det ansett som tilstrekkelig at arealopplysningene ble rettet gjennom et nytt prospekt og riktig takst av leiligheten som fulgte som et vedlegg til kjøpekontrakten.<sup>189</sup>

I tillegg til at opplysningene er rettet i tide, kreves det at rettingen er foretatt på en «*tydeleg måte*», jf. § 3-8 (2). Dette samme unntaket gjelder i kjøpsloven § 18.<sup>190</sup>

Om dette viser forarbeidene til uttalelser til kjøpslovens forarbeider, som sier:

*«Hva som kreves for at rettingen skal anses tilstrekkelig tydelig, beror på hvordan og av hvem opplysningen er gitt, hva opplysningen gjelder og tilhøva ellers. Generelt må det kreves at opplysningen rettes på en måte som er like effektiv som den måte den opprinnelig er gitt på.»*<sup>191</sup>

Videre vil det ofte være sammenheng mellom kravet om at «*opplysninga ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte*» og kravet om kausalitet.<sup>192</sup> Bevisbyrden for eventuell retting påhviler selger, slik at selger kun går fri for ansvar i de tilfeller det kan føres tilstrekkelig bevis for at opplysningen i tide er rettet på en tilstrekkelig måte. Hva kreves for at rettingen skal kunne sies å anses tilstrekkelig tydelig, beror på hvordan og av hvem opplysningen er gitt, hva opplysningen gjelder og forholdene ellers. Rimelighetsbetraktninger tilsier at opplysningen bør rettes på en måte som er like effektiv som den opprinnelige måten den er gitt på. Oppstår det tvil om opplysningen er rettet, følger det av rettspraksis at tvilen må gå utover selger.<sup>193</sup>

Forarbeidene viser også til kjøpslovens forarbeider:

*«For at rettingen skal være gitt i tide, må den foreligge på relevant måte før inngåelsen av kjøpet. Det er ikke noe vilkår at rettingen faktisk er kommet kjøperen til kunnskap, men den må i tide være gitt på en slik måte at den er egnet til å korrigere kjøperens feilaktige oppfatninger under tilsvarende forhold.»*<sup>194</sup>

---

<sup>188</sup> Bergsåker (2009) s. 124.

<sup>189</sup> LB-2005-124021.

<sup>190</sup> Solheim og Brøndbo (2005) s. 485.

<sup>191</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 61.

<sup>192</sup> Solheim og Brøndbo (2005) s. 485.

<sup>193</sup> LE-2001-000971.

<sup>194</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 61.

## 6. SYN FARING OG FORUNDERSØKELSE - FORHOLDET TIL AVHL. § 3-10

I dette avsnittet behandles det om arealavvik er noe kjøper burde kjenne til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Vil § 3-10 (1) og (2) gjøre at kjøperen mister retten til å skulle påberope arealavvik som en mangel, siden kjøper presumtvt «*kjente*» eller «*måtte ha kjent til*» forholdet da avtalen ble inngått (§3-10 (1))? Eller dersom kjøper burde ha oppdaget det ved en forundersøkelse av objektet (§ 3-10 (2))? Var utgangspunktet før avhendingsloven annerledes enn hva som kan utledes av rettspraksis nå hva angår kjøpers undersøkelsesplikt og selgers opplysningsplikt? Og til slutt - taler *de lege feranda* og rimelighetsbetraktninger - at det her bør oppstilles et synbarhetsvilkår?

Avhl. § 3-10 regulerer kjøpers undersøkelsesplikt. Avhl. § 3-10 regulerer virkningen av at kjøperen kjente til feil og/eller mangler ved eiendommen, eller at vedkommende burde ha oppdaget feil og mangler ved sin undersøkelse for kjøpet. I hovedtrekk er bestemmelsen i samsvar med tidligere ulovfestet rett, men innebærer en nærmere presisering.<sup>195</sup> Den har fått sin utforming og innhold i kjøpsloven § 20 fra 1988.<sup>196</sup> Bestemmelsen er ufravikelig i forbrukerkjøp jf. § 1-2 (2). Bestemmelsen må ikke blandes sammen med § 4-9. Mens § 3-10 regulerer kjøperens undersøkelse av eiendommen før avtaleinngåelse, regulerer § 4-9 kjøperens undersøkelse av eiendommen etter at det er overtatt av kjøper. Paragrafen vil også gjelde ved rettsmangler etter § 4-17 og rådighetsbånd etter § 4-18. Når paragrafen viser til «kjøperen» gjelder dette ikke bare kjøper personlig, men også hans representanter, hjelpere og andre som må identifiseres med ham. Det kan da i enkelte tilfeller bli spørsmål om den andre «måtte» kjenne til de relevante fakta.

Dersom selger har opptrådt «*grovt aktlaust, uærlig eller for øvrig handla i strid med god tru*», mister kjøper ikke retten til å gjøre mangelen gjeldende, jf. § 3-10 (2), siste punktum. Det følger både av Blakstvedt og forarbeidene at det normalt må stilles strengere krav til kjøperens undersøkelse av eiendommen etter § 4-9 enn etter § 3-10 (2).<sup>197</sup> Bakgrunnen til dette er at forholdene ikke ligger godt nok til rette for kjøperens undersøkelse før overtagelse har funnet sted som etterpå.

Om man vil holde seg innenfor forutsetningslærens terminologi kan man si at: opplysningene typisk er motiverende for kjøperen, og at dette typisk er synbart for selgeren. Uriktige opplysninger bør gi grunnlag for mangelskrav, med mindre det foreligger holdepunkter for at kjøperen i det konkrete tilfellet likevel ikke la vekt på opplysningene.<sup>198</sup>

Virkningen av § 3-10 (1) og (2) er at kjøperen kan miste retten til å skulle påberope noe som en mangel, dersom kjøper «*kjente*» eller «*måtte ha kjent til*» forholdet da avtalen ble inngått (§3-10 (1)), eller dersom kjøper burde ha oppdaget det ved en forundersøkelse av objektet (§ 3-10 (2)). Betydningen av «*måtte kjenne til*», er følgelig ikke tilstrekkelig for at kjøper skal kunne eller burde kjenne til avviket. Ifølge Solheim er det sikker rett at formuleringen «*måtte kjenne til*» innebærer at kjøper må ha utvist grov uaktsomhet.<sup>199</sup> Hvorvidt kjøper har utvist tilstrekkelig uaktsomhet - må vurderes konkret i det enkelte tilfelle. Ledd (2) svarer til kjl. 1998 § 20 ledd (2)

<sup>195</sup> Roglien (1998) s. 84.

<sup>196</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 62-63.

<sup>197</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 94 og Blakstvedt (1998) s. 26.

<sup>198</sup> Naturligvis vil ikke dette si at ethvert arealavvik vil kunne sies å utgjøre en kjøpsrettslig mangel. Ved kjøp av leiligheter uten mulighet for forutgående besiktigelse er det en relativ sterk presumsjon for at opplysningene har vært motiverende. Preventive hensyns tilsier også at det faktisk ikke bør kunne stilles strenge krav til bevis i disse tilfellene.

<sup>199</sup> Solheim (2004) s. 39, se også Rt. 2001, s. 369.



Faktum er at boligareal nesten alltid er opplyst, det er det normale. Spørsmålet er hvilke mekanismer kjøper skal/kan ta i bruk for å utøve en kontroll over det opplyste? Uten profesjonell bistand på typisk visning/befaring? Legislativt liten hensikt i å pålegge kjøper en så sterk undersøkelsesplikt - sett i lys av at selgers opplysningsplikt skal ha større dominans. Det vanlige er å holde felles og/eller individuelle visninger for interesserte kjøpere. Det vil da være en representant for selger til stede. Andre ganger kan interesserte se seg om på egen hånd, med eller uten nøkkel - alle slike besiktigelse må regnes for undersøkelse etter ledd (2). Men selve formen på undersøkelse, og de ulike forhold omkring den vil ha stor betydning for hva kjøperen *burde* bli kjent med - og *blir* kjent med. Oppfordrer selger til undersøkelse, vil man i utgangspunktet kun kunne pålegge kjøper å foreta det som etter «skikk og bruk» kan sies å være normalt å undersøke på stadiet før avtale er inngått. Forholdene praktisk sett og/eller en særlig nøye undersøkelse, kompliserte og/eller kostnadskreven - ligger nok utenfor. Men det spørs hvordan eiendom det er, hva eiendommen er brukt til eller skal brukes til m.m.

§ 3-10 (1) bestemmer at det kun er omstendigheter som kjøperen blir kjent med etter avtaleinngåelse, som han kan gjøre gjeldende som mangel uavhengig av § 3-10 (2). Dette gjelder selv om omstendigheten oppdages av kjøperen før undertegning av skriftlig kontrakt. Når det gjelder «*kjente eller måtte kjenne til*», *kunnskapskravet*, så er det ikke tilstrekkelig at kjøperen burde ha kjent til forholdet. På den andre siden vil det heller ikke være nødvendig for selgeren å bevise at kjøperen virkelig hadde kunnskap om forholdet. Det avgjørende er om kjøperen hadde rimelig grunn for eventuelt å være uvitende om forholdet. Hadde han det - vil kunnskapskravet ikke være oppfylt.

De fleste eiendommer kjøpes etter besiktigelse fra kjøperens side. Kjøperen konstaterer da hvordan eiendommen ser ut, hvor stor eiendommen er osv. Det vedkommende deretter kjøper, er det han har sett, og ikke et bestemt antall kvadratmeter eller mål. Skulle det senere vise seg at arealet er mindre enn oppgitt, vil eiendommen likevel ha utseende og således den utstrekning kjøperen selv har konstatert ved sin besiktigelse.<sup>200</sup>

Utgangspunktet før avhendingsloven var at arealavvik sjelden utgjorde noe mangel siden forutsetning(ene) for kjøpet ansees for sett under visning, og opplyst areal vil derfor veie mindre enn det man ser under visning. Uriktige opplysninger ble derav sjelden antatt å ha hatt betydning for kjøpet.

Flere tidligere rettsavgjørelser gir inntrykk av oppfatningen av at arealopplysninger etter sin art ikke var motiverende for kjøpere flest.<sup>201</sup>

Ved enkelte dommer sies det rett ut at det normalt er andre forhold som er langt viktigere. For eksempel ble det i RG 1981 s. 180 uttalt følgende:

*«Normalt vil det ved slike eiendommer først og fremst være selve huset og dets tilstand som er av interesse for eiendommens verdi ved siden av andre momenter som strøk og beliggenhet for øvrig.»*

Ovennevnte oppfatning har bakgrunn i at arealopplysninger ble betraktet som svært usikre og at kjøperen derfor må være forberedt på at de kan være usikre. Bakgrunnen til dette er den historiske utviklingen ved salg av distrikt- og landbrukseiendommer til en mer urban kontekst med mindre areal

---

<sup>200</sup> Falkanger (2011) s. 321 uttaler direkte at utgangspunktet utvilsomt er at kjøpesummen må reduseres dersom den er fastsatt som produkt av en bestemt pris pr. arealenhet og et oppgitt areal, og det oppgitte areal viser seg å være uriktig - Hagstrøm (2011), s. 335-336 deler dette synet.

<sup>201</sup> Rt. 1929 s 388 og Rt. 1993 s. 1070.

og leiligheter, hvor kvadratmeterpris er det styrende element ved prisfastsetting. Innslag av kart og andre matrikulære utfordringer har også vært bidragsyttere til denne usikkerheten.

Ikrafttredelse av avhendingsloven og etterfølgende rettspraksis endret dette. Under normale omstendigheter skal det i dag mye til for kjøpers mangelskrav å bli avvist under henvisning til kjøpers undersøkelsesplikt etter § 3-10. Dersom man kunne hevde at kjøpere flest ikke legger særlig vekt på arealopplysning, vil selgeren kunne hevde at det kommer overaskende dersom kjøperen bygger et mangelskrav på uriktige forutsetninger om arealets størrelse. Selgeren vil derfor kunne si at dersom arealets størrelse var en forutsetning for kjøpet, så burde kjøperen ha gjort han oppmerksom på dette. Dette ville vært en oppfordring om å kontrollere at opplysningene var riktige, alternativt å ta forbehold om at så kanskje var tilfellet.

Kjøper kan ikke pålegges noen plikt til å foreta nøyaktige kontrollmålinger av boligens areal, vanskelig, lite hensiktsmessig og formålstjenlige. Man kan heller ikke legge til grunn at den alminnelige kjøper vil kunne beregne arealet ved øyemål. Dersom arealavvik er av et slikt omfang - at enhver fornuftig kjøper burde ha skjönt at arealangivelsen er uriktig - vil det imidlertid foreligge presumsjon for at § 3-10 vil kunne avskjære muligheten til å gjøre dette gjeldende som mangel.<sup>202</sup>

Tilsvarende dersom det foreligger konkrete omstendigheter som tilsier at arealopplysningene er uriktige. I slike tilfeller vil kjøper kunne bli pålagt en undersøkelsesplikt, og vil måtte bære risikoen for om opplysningene er korrekte dersom han unnlater å undersøke forholdene nærmere. Dette vil kun kunne gjøres gjeldende så lenge kjøperen er/var klar over at arealopplysningen ikke bygger på en nøyaktig oppmåling.<sup>203</sup>

Det kan virke som at kjøpers undersøkelsesplikt ikke vil utelukke mangelskrav i arealavvikstilfeller, med mindre avviket er så stort at *«enhver fornuftig kjøper burde ha skjönt at opplysningen var uriktig»*.<sup>204</sup> I slike tilfeller ville imidlertid arealavviket neppe blitt å anse som en mangel etter § 3-8 (1), da kjøper ikke har grunn til å stole på arealopplysningene. Dersom selgeren verken forsto og/eller burde ha forstått at opplysningen var uriktig, er det ingen grunn til å bebreide selgeren. Var selger i ond tro - vil kjøperen følgelig kunne hevde at selger er den nærmeste til å bære risikoen for den uriktige opplysning.

Den normale situasjon er hvor kjøper har besiktiget eiendommen ved en befaring - oppfatningen er således at det må antas at det kreves et markant/vesentlig avvik fra det opplyste for at det skal forventes at kjøper skal kunne oppdage dette. Ved større eiendommer vil det være vanskelig eller umulig å gjøre seg opp en korrekt formening om eiendommens størrelse ved en enkel befaring. Det er gjort unntak fra aktsomhetskravet *«dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru»* jf. § 3-10 (2).

Den ovenstående framstilling viser at de autorative rettskildene neppe gir grunnlag for noen sikker grensedragnings mellom kjøpers undersøkelsesplikt og selgers opplysningsplikt. Helt klare linjer lar seg ikke fremstille. *De lege feranda* er det imidlertid grunn til å fremheve at rimelighetsbetraktninger kan tale for å oppstille et synbarhetsvilkår. Blakstvedt hevder et slikt sikkerhetsnett vil fange opp de tilfeller hvor kjøper på grunn av ulike individuelle preferanser er motivert av opplysninger som ikke er motiverende for kjøperer flest. Jeg er enig i det. Den enkelte sak og situasjon vil ha innslag av ulik påvirkning som igjen vil kunne lede til den ene eller andre retningen.

---

<sup>202</sup> Blakstvedt (1998) s. 26.

<sup>203</sup> Tilsvarende synspunkter fremkommer i Rt. 1905 s. 166 og Rt. 1907 s. 386.

<sup>204</sup> Blakstvedt (1998) s. 27.

## 7. FØLGER AV AT AREALAVVIK ANSES SOM EN KJØPSRETTSLIG MANGEL

### 7.1 Mangelsbeføyelser

Prinsippene for beregning av prisavslag kommer først til anvendelse når eiendommen har en mangel, jf. avhl. § 4-12. Lovens kapittel 3 regulerer hva som skal regnes som mangler. Det foreligger et vilkår for prisavslag at mangelen medfører en verdiforringelse. Dette følger indirekte av ordlyden i beregningsregelen i § 4-12, jf. «*forholdsmessig prisavslag*», og det følger direkte av forarbeidene. Et krav om verdiforringelse er også innfortolket i annen kontraktslovgivning, eksempelvis Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27 (kjl.) § 38.

Den videre fremstillingen forutsetter at disse vilkårene er oppfylt. Jeg vil se på når prisavslag ved innendørs arealavvik foreligger, hvilke metoder som kan benyttes for å utmåle et «*forholdsmessig*» prisavslag, hva som legges til grunn samt hvilken beregningsmetode som har sterkest forankring i rettspraksis. Til slutt kommer jeg med noen kommentarer til hvordan utmåling av prisavslag på privat eiendom beregnes, samt hvilken fremgangsmåte som bør benyttes ved utregningen basert på egne vurderinger.

Opgavens tema grenser i utgangspunktet til å gjelde avhl. § 4-12 (1), men det blir også nødvendig å vise til andre rettskildefaktorer for å klargjøre gjeldende rett. I den grad det finnes prinsipper for beregning av prisavslag ved fast eiendom utover lovhjemmelen i avhl. § 4-12, vil jeg også komme inn på disse. Jeg forutsetter at arealavviket utgjør en mangel som har virket inn på avtalen, og at selger er ansvarlig for mangelen etter avhl. § 3-8 (1). Spørsmålet blir således hvordan prisavslaget skal beregnes? Problemstillingen(e) til sontringen mellom prisavslag og erstatning kan ikke besvares ut fra en tolking av ordlyden eller forarbeidene alene. Løsningene og den videre fremstilling vil derfor i tillegg vurderes ut fra en tolking av rettspraksis og juridisk teori.

Jeg har tidligere kommet til at prisavslaget ved arealavvik i utgangspunktet skal beregnes etter utbedringskostnadene i § 4-12 (2). Som nevnt - er utbedring av arealavvik - sjeldent praktisk mulig. Løsningen i de fleste situasjoner blir derfor at prisavslaget beregnes etter forholdsmessighetsregelen jf. § 4-12 (1) ledd. Jeg har imidlertid tidligere i oppgaven konstatert at denne regelen er vanskelig å applisere på fast eiendom - dvs. problematisk å fastsette eiendommens verdi med og uten det inntrufne arealavviket. Man får således et særlig problem ved fastsettelsen av prisavslaget ved arealavvik.

### 7.2 Utmåling av prisavslag ved innendørs arealavvik - avhl. § 4-12

Adgangen til å kreve prisavslag ved mangel følger av den objektive § 4-12. Det foreligger således ikke noe vilkår for anvendelse at mangelen må skyldes klanderverdig atferd fra selgers side - heller ikke at mangelen er vesentlig og/eller lignende. § 4-12 kan ikke fravikes til ugunst for kjøper ved forbrukerkjøp, jf. § 1-2 (2). Det er følgelig ikke adgang til å forhåndsavtale seg bort fra bestemmelsen, men § 1-2, 2.ledd er ikke til hinder for at annet avtales etter at mangel er oppdaget.<sup>205</sup>

Selger er ansvarlig for mangelens omfang ved bruksovertagelsen av eiendommen.<sup>206</sup> Utgangspunktet for beregningen av prisavslaget er følgelig dette tidspunkt.

Den mest intuitive fremgangsmåte er å fastsette verdien etter prinsippene om tilbud og etterspørsel. Altså eiendommens markedspris. Problemet i denne sammenhengen er at prisbildet i stor grad

---

<sup>205</sup> Bergsåker (2003) s. 72-73.

<sup>206</sup> Anderssen (2008) s. 277.

påvirkes av ytre omstendigheter. Eiendommens objektive verdi på et gitt tidspunkt blir således vanskelig å skulle fastslå. Dette svekker argumentet for å anvende markedspris ved fastsettelse av eiendommens verdi - og derfor presumtvt direkte bruk av kvadratmeterpris.

Kan eiendommens objektive verdi i kontraktsmessig stand fastsettes etter verditakst? Denne fremgangsmåte styres ikke like mye av markedskreftene, som fastsettelse etter markedspris. Ved anvendelse av verditakst vil man oppnå en stabil fastsettelse av eiendommens verdi. Verditaekten har således en klar styrke. Dette er imidlertid ikke helt uproblematisk. Utgangspunktet er at takstrappportene skal være troverdige. Det kan imidlertid stilles spørsmål til rapportenes troverdighet og objektivitet. I dag finnes det en rekke tilbydere av takstopppdrag. I følge Norges Takserings Forbund er det omlag 2.000 takstmenn i landet som driver med taksering av fast eiendom. Kvaliteten av rapportene vil variere fra takstmann til takstmann, særlig med hensyn til kravene til utdanning osv. Mange eiendomsmevlere og takstmenn har det man kan benevne nært samarbeid, meglarhus har faste kontakter de anvender ved innhenting av verditakst. Dette svekker argumentet for å anvende verditakst ved fastsettelse av eiendommens objektive verdi.

I forarbeidene til avhendingsloven står det:

*«der det vil vere vanskeleg å finne fram til ein marknadsverdi, må ein kunne fastsetje prisavslaget ut frå eit meir skjønsmessig grunnlag».*<sup>207</sup>

Utgangspunktet er her at eiendommens markedsverdi skal legges til grunn. Denne klare forutsetningen i forarbeidene taler tungt for at eiendommens objektive verdi fastsettes etter markedsverdien. Forståelsen og ordlyden av forarbeidene blir også behandlet i Pelsdyrhalldommen.

*«Med eiendommens verdi er det markedsprisen det siktes til, slik det fremgår av departementets merknader som jeg har sitert. Slik er § 4-12 også forstått i teori og praksis.»*<sup>208</sup>

Jeg har også tidligere i oppgaven fått klargjort at nyere rettspraksis har fastsatt eiendommens objektive verdi på bakgrunn av markedsprisen. Rettspraksis får avgjørende vekt for løsningen av spørsmålet. Konklusjonen er at eiendommens verdi i kontraktsmessig stand skal fastsettes etter markedsverdien. Denne forståelsen legges til grunn i den videre fremstillingen.

### 7.2.2 Forholdsmessighetsvurderingen etter avhl. § 4-12, 1.ledd

Avhl. § 4-12 gir kjøperen krav på prisavslag når det foreligger mangel ved eiendommen. Prisavslag kan kreves enten om kjøpesummen er betalt eller ikke. Prisavslag er i utgangspunktet en gjensidighetsbeføyelse, i den forstand at målet er å sikre balanse i kontraktsforholdet mellom kjøper og selger.<sup>209</sup> I § 4-19 (1) kreves det at kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag. Dette innebærer således at kjøpesummen skal reduseres med samme prosent som eiendommens verdi reduseres på grunn av mangelen. Det følger § 4-12 (1) at prisavslaget skal beregnes forholdsmessig. Dette innebærer at kjøpesummen skal reduseres like mye som eiendommens verdi reduseres på grunn

<sup>207</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 62-63.

<sup>208</sup> Rt. 2000 (Pelsdyrhalldommen) s. 199.

<sup>209</sup> Rt. 2000 (Pelsdyrhalldommen) s. 206.

av mangelen.<sup>210</sup> Dette følger også av relevant rettspraksis.<sup>211</sup> Rettspraksis viser at prisavslaget ofte blir svært skjønnsmessig beregnet.<sup>212</sup>

Er eiendommen verdt kr. 2.000.000 - uten mangel, solgt for kr 1.900.000, og det deretter viser seg å foreligge en mangel som reduserer verdien til kr. 1.950.000, vil prisavslaget være 5 % av kjøpesummen dvs. kr. 97.500. Var kjøpesummen kr. 2.000.000 - ville prisavslaget vært kr. 100.000.

Forutsetningen for at man skal kunne praktisere en slik form for forholdsmessig prisavslag er at det må være mulig å fastslå en objektiv verdi på eiendommen - uavhengig kjøpesummen. Dette kan gi et noe fortegnert bilde av virkeligheten, og i praksis er dette sjeldent mulig - slik at regelen har et rimelig teoretisk preg. Det foreligger ikke øvrige begrensninger i størrelsen på et mangelskrav etter § 4-12 (1). Ordlyden setter heller ingen skranke for prisavslagets størrelse, jf. naturlig forståelse av «forholdsmessig prisavslag». Teoretisk kan man legge til grunn 100 % prisavslag - dette taler for at prisavslaget øvre grense skal tilsvare kjøpesummen. Forarbeidene til bestemmelsen gir heller ingen veiledning i forhold til denne problemstillingen. Utgangspunktet blir derfor at det ikke finnes noen øvre skranke for prisavslagets størrelse.

Det finnes ingen eksempler fra rettspraksis hvor det forholdsmessige prisavslaget har nærmet seg 100 %. Man har imidlertid en rekke eksempler på at kjøper har fått tilkjent prisavslag på noen titalls prosent. Et eksempel er i en dom fra Borgarting lagmannsrett, hvor kjøperne ble tilkjent et forholdsmessig prisavslag på kr. 350.000.<sup>213</sup> Dette utgjorde 22 % av kjøpesummen. For tingretten ble kjøperne i samme sak tilkjent forholdsmessig prisavslag på kr. 500.000. Det utgjorde et prisavslag i overkant av 31 % av kjøpesummen. I et annet eksempel fra lagmannsretten fikk kjøper et prisavslag på kr. 800.000 av en kjøpesum på kr. 1.960.000. Dette utgjorde ca. 41 % av kjøpesummen.<sup>214</sup>

Selger har ikke rett og/eller mulighet til å skulle forlange annullasjon av handelen i stedet. Dette gjelder uavhengig om selger skulle kunne overbevist en domstol at han ikke ville solgt til den prisen han sitter igjen med eller prisen etter fradrag utgjør lite sett opp mot markedet ellers.

Rettspraksis gir ingen løsning på spørsmålet om hvorvidt det finnes en øvre grense for prisavslagets størrelse. Resultatet faller derfor ned på en tolking av ordlyden og juridisk teori. Dette medfører at det kan kreves prisavslag for bortimot hele kjøpesummen. Konklusjonen er at den øvre skranke for prisavslagets størrelse etter avhl. § 4-12 (1) må settes til kjøpesummen.

Avhl. § 4-12 (2) gjelder prisavslag fastsatt etter utbedringskostnader, som tilsvarer reparasjonskostnadene med mindre annet blir godtgjort. Ved arealavvik er en slikt løsning imidlertid ikke mulig. Utmåling av prisavslag må følgelig skje med utgangspunkt i § 4-12, (1).

Tar man utgangspunkt i kjøpesummen og deler det på det oppgitte arealet, får man den gjennomsnittlige kvadratmeterpris. Multipliserer man denne med de manglende kvadratmeter - får man det matematiske prisavslaget. Dette kan imidlertid gi et noe fortegnert bilde, og kanskje ikke helt korrekt fremgangsmåte å beregne prisavslag på denne måten. Det kan legges til grunn at de ulike delene av boligen har forskjellig verdi. Kjøkken og bad er dyrere enn for eksempel gang, stue og soverom. I noen tilfeller vil tomt og beliggenhet ha mer betydning for prisen enn selve størrelsen på boligen. Prisavslaget blir derfor ofte utmålt skjønnsmessig i hvert enkelt tilfelle - i praksis har blant

<sup>210</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 90.

<sup>211</sup> jf. f.eks. LB-2001-695 - som sier at prisavslaget skal fastsettes skjønnsmessig.

<sup>212</sup> LB-2001-695, LB-2001-2603, LB-2005-124021, LB-2010-29304, LG-2005-67090, LG-2008-75570.

<sup>213</sup> LB-2000-2507.

<sup>214</sup> LB-2001-695.

annet Finansklagenemnda lagt seg på en linje hvor prisavslag for arealsvikt tilkjennes med  $\frac{2}{3}$  av det matematiske prisavslaget.<sup>215</sup>

Hensikten med utmålingen er å finne ut hva kjøper hadde vært villig til å betale for eiendommen dersom man hadde vært kjent med forholdet som kan sies å utgjør mangelen.

Det er en forutsetning for anvendelse av § 4-12 at mangelen utgjør et verdiminus. Et arealavvik som utgjør en mangel etter § 3-8, (1) vil alltid utgjøre et verdiminus ved boligen.

Eiendommens verdi er basert på og gjenspeiler markedsverdi. Bruksverdien til boligen vil være uten betydning ved utmålingen av prisavslaget. Normalt vil markedsverdi og bruksverdi være lik hverandre, men det kan tenkes tilfeller der vedkommende kjøper har en særlig interesse av boligen som gjør at bruksverdien for vedkommende overstiger markedsprisen. Anslått prisavslag skal følgelig kompensere for hele mangelen. Det skal således ikke foretas noe fradrag for det kjøper normalt må akseptere uten å kunne påberope seg en mangel.

Det er ubestridt at det foreligger mangelsansvar etter at oppgitt kvadratmeterstørrelse ved boligsalget skulle vise seg å være for lavt. Det er videre ofte uomtvistet at det skal utmåles et forholdsmessig prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 (1). Tvistene knytter seg ofte til hvordan den faktiske utmålingen av prisavslaget skal skje. Uenighetene knytter seg for det første til hvilket arealavvik som skal danne utgangspunktet for beregningen. For det annet kan man stille spørsmål om hvordan prisavslaget skal beregnes, herunder om det i beregningen skal gjøres fradrag for tomteknad og det forhold at de manglende arealene aldri har eksistert og dermed ikke kan tilordnes noe bestemt rom.

---

<sup>215</sup> I FKN-2010-445 lagt til grunn at prisavslag ved innendørs arealsvikt passende kan fastsettes med utgangspunkt i et nivå tilsvarende ca.  $\frac{2}{3}$  av forholdsmessig prisavslag beregnet ut fra gjennomsnittlig kvadratmeterpris.

## 8. DE ULIKE BEREGNINGSMÅTER

### 8.1 Innledning

I det ovenfor nevnte er det konstatert at prisavslaget skal beregnes forholdsmessig prisavslag jf. § 4-12 (1), kjøpesummen skal videre reduseres like mye som eiendommens verdi reduseres på grunn av arealavviket. Teoretisk kan man legge til grunn 100 % prisavslag - dette taler for at prisavslaget øvre grense kan tilsvare kjøpesummen.

Det videre spørsmålet er hvordan det forholdsmessige prisavslag etter avhl. § 4-12 faktisk skal utmåles? Kan det legges til grunn at de manglende arealene aldri har eksistert og dermed ikke kan tilordnes noe bestemt rom? I den videre fremstillingen vil jeg se hvilke metoder som kan benyttes for å utmåle et «forholdsmessig» prisavslag, hva som legges til grunn samt hvilken beregningsmetode som har sterkest forankring i rettspraksis.

### 8.2 Skjønnsmessig vurdering

Vurderingen av størrelsen på et prisavslag vil normalt basere seg på følgende spørsmål: Hvor mye mindre ville kjøper mest sannsynlig betalt for leiligheten dersom det faktiske arealet var kjent? Er det sannsynlig at selger har oppnådd høyere pris for leiligheten ved å oppgi større areal i markedsføringen? For de fleste kjøpere vil areal bety noe for prisen, men det blir straks vanskelig å skulle kunne si noe eksakt om hvor mye. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen er jo ikke konstant for alle størrelser leiligheter: den er høyere for små leiligheter

Jeg har tidligere fastslått at retten har stor frihet i forhold til hvilke momenter som kan vektlegges. Imidlertid må visse skranker bemerkes. Etter min vurdering, har retten ofte anvendt skjønnnet noe uriktig. Hensikten og formålet med prisavslaget er å gjenopprette balansen mellom kjøper og selger fra kontraktstidspunktet, og da må det avtalte - altså ytelse mot ytelse - være det som må være av interesse. Det må være uavhengig av om kjøper har gjort et godt eller dårlig kjøp - utgangspunktet for vurderingen bør være det som er avtalt.

#### 8.2.1 Den matematiske beregningsmetoden

Grant Carlsen hevder den matematiske beregningsmetode er den mest formålstjenlige metoden for å utmåle prisavslag ved arealavvik.<sup>216</sup> Han hevder den legger grunnlag for beregning(er) i tilfeller hvor man må anvende skjønn ved vurderingen.

Den matematiske beregningsmetoden går ut på at man tar utgangspunkt i den gjennomsnittlige kvadratmeterpris av boligens tekniske verdi.<sup>217</sup> Man ganger deretter dette med arealavviket i kvadratmeter for å finne verdien på det manglende areal. Deretter reduserer man denne summen noe som følge av at arealavviket ofte antas å ramme utenfor boligens kjerneareal.<sup>218</sup>

Ved beregning av teknisk verdi trekker man for det første tomteverdien på eiendommen fra kjøpesummen. Man trekker videre fra verdien av eventuelle andre bygninger eller installasjoner på eiendommen som ikke er knyttet til boligen. Dette kan for eksempel være svømmebasseng eller anneks eller garasje. Slike faktorer påvirkes ikke av boligens innvendige areal, og Carlsen mener at disse derfor ikke bør tas med i betraktning ved utmålingen av prisavslaget.

---

<sup>216</sup> Grant (2005).

<sup>217</sup> Teknisk verdi, verdi som er beregnet ut fra hva det koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens byggepriser.

<sup>218</sup> Solheim (2006) s. 108.

Det kan argumenteres for at utgangspunktet for beregningen av prisavslag må være på bakgrunn av kjøpesummen delt på det antall kvadratmeter som eiendommen er opplyst å være, og deretter gange kvadratmeterprisen med antallet manglende kvadratmeter. Mangler det 9 kvm og kvadratmeterprisen er kr. 52.000, vil det tilsvare et prisavslag på kr. 468.000. Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag, jf. rettspraksis. Videre kan det argumenteres for at det ikke skal gjøres fradrag for tomtekostnad ettersom denne allerede er innbakt i kvadratmeterprisen, men er likevel gjort ved tidligere arealavvik ved enebolig.<sup>219</sup> Etter en gjennomgang av relevant rettspraksis finner jeg ikke at et slikt tomtefradrag kan sies å ha vært normalen.<sup>220</sup>

Rettspraksis viser at domstolen har utmålt prisavslag for arealavvik i størrelsesordenen 40-100 % av gjennomsnittlig kvadratmeterpris. En dom fra Oslo tingrett 2001 uttaler at det i henhold til lagmannsrettspraksis ofte lagt seg på om lag 50 % av gjennomsnittlig verdi.<sup>221</sup> Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering vil et moderat og rimelig prisavslagskrav i herværende sak være 55 % av nevnte beløp på kr. 468.000, altså kr. 257.400.

Jeg kan for øvrig slutte meg til de vurderinger Solheim gir uttrykk for i pkt. 4.2 i sin artikkel:

*«Grant Carlsen legger i sin matematiske modell til grunn at tomtekostnaden skal trekkes ut ved beregning av prisavslaget. Ved kjøp av leiligheter vil dette etter min mening ikke være riktig. Dette følger først og fremst av det faktum at det ved beregningen av leiligheters verdi i eiendomsmarkedet er vanlig å ta med leilighetens beliggenhet i den beregnede gjennomsnittlige kvadratmeterpris. Derfor ser en ofte i oversikter over utviklingen i eiendomsmarkedet at arealprisen på leiligheter er forskjellig i ulike byer og bydeler i de store byene. Arealprisen uten fradrag for tomtekostnaden gir derfor det riktigste bildet av hvordan markedet beregner prisen på leiligheter.»<sup>222</sup>*

Etter en nærmere vurdering vil det i de fleste tilfeller være mest hensiktsmessig å la beregningen ta utgangspunkt i den prosentvise reduksjon av kjøpesummen som arealavviket utgjør. Det må gjøres fradrag i dette matematiske utgangspunktet ettersom det er flere faktorer enn antall kvadratmeter som influerer på kjøpesummen. Verken antall rom, standard eller balkong påvirkes av arealavviket. Faktum er, at i de fleste saker vet man dessuten ikke hvilket areal mangelen knytter seg til - arealavviket knytter seg således til areal som aldri har eksistert. Grant Carlsen hevder i tillegg til sin beregning at det bør tillegges en produksjonsfaktor med begrunnelsen at det manglende areal alltid rammer de mer «perifere kvadratmeterne i boligen – de områdene som ligger utenfor boligens kjerneareal.»<sup>223</sup>

Rettspraksis viser at man ved beregningen av prisavslaget også kan ta utgangspunkt i det «billigste» arealet.<sup>224</sup> Dette hensynet kan argumenteres for ved at kjøper har fått like mange rom, bad, kjøkken, dører, stikkontakter, vinduer og balkong osv. som sett på visning. Å skulle argumentere for full prising om alt annet er slik det skal være og planløsningen er slik den ble befart - er noe som trolig ikke ville vært gjenspeilet i markedet.

Vil for eksempel arealavviket vanskeligjøre endring av planløsningen i leiligheten og/eller legge en demper på en leilighet som er solgt som et oppussingsobjekt, hvor selger har presentert forslag til

---

<sup>219</sup> LB-2001-2603.

<sup>220</sup> Sammenlignbare saker omhandler leiligheter, jf. for eksempel LB-2010-29304 og LG-2008-75570.

<sup>221</sup> TOSLO-2001-11291.

<sup>222</sup> Solheim (2006) s. 109.

<sup>223</sup> Grant (2005) s. 184.

<sup>224</sup> jf. LB-2010-29304.



endring i planløsning i salgsprosessen - vil ha en helt konkret betydning utover den rent psykologiske effekten det opplyste areal har for kjøpere flest.

I en slik situasjon vil jeg ikke kunne se at betraktninger knyttet til hvor nært eventuelt et arealavvik i den nedre grense kan sies å utgjøre en mangel skulle kunne være relevant ved utmåling av prisavslaget - prisavslaget vil uansett beregnes med utgangspunkt i antall manglende kvadratmeter.

Ved LB-2001-695 fikk kjøper dekket 70 % av gjennomsnittlig kvadratmeterpris.

I LG-2008-75570 forelå en kontraktsbestemmelse mellom kjøper og selger som ga kjøper rett til kompensasjon ved arealavvik utover 7 % av avtalt areal. Kjøper fikk i saken 100 % dekning for det manglende areal utover de 7 %.

I LB-2010-29304 trakk man tomteverdien ut ved beregningen av prisavslaget, og konkluderte deretter med at kjøper fikk 40 % av gjennomsnittlig kvadratmeterpris prisavslag.

Tomteverdien ble også holdt utenfor ved LB-2001-2603, og ga kjøper 56 % av gjennomsnittlig kvadratmeterpris.

Solheim er enig i at det kan være hensiktsmessig å ta utgangspunkt i arealavviket i prosent. Han er imidlertid uenig med Carlsen i hvilke fradrag som skal foretas i dette utgangspunktet. Solheim hevder leiligheter i første øyemed omsettes i stor grad med utgangspunkt i kvadratmeterpris.

Kvadratmeterpris benyttes flittig når kjøper og selger skal orientere seg om prisbildet i boligmarkedet. Kvadratmeterprisen er også sentral ved taksering og verdivurdering av boliger. Solheim hevder på bakgrunn av dette at det er lite rimelig å skulle trekke tomteprisen fra boligens tekniske verdi, slik Grant anfører. Når leiligheters beliggenhet blir tatt med i vurderingen, og betraktningen ved fastsettelse av kvadratmeterpris i eiendomsmarkedet, vil en kvadratmeterpris uten fradrag for tomtekostnad være det mest naturlige utgangspunkt - også ved utmåling av prisavslag der det mangler areal.

Solheim sitt syn har fått en viss støtte i rettspraksis, da det finnes eksempler på saker der domstolene har unnlatt å trekke fra tomteverdi ved beregning av teknisk verdi.

Solheim tar også til ordet mot Carlsen for fradraget som følger av at arealavviket som oftest vil ramme de perifere deler av boligen.<sup>225</sup> Solheim mener det vil være feil og urimelig å skulle ta utgangspunkt i at arealavviket gjelder det billigste type areal, slik Carlsen anfører. Han mener at hvor det kan godtgjøres at arealavviket ligger i sentrale deler av boligen, for eksempel kjøkken - må dette kunne legges til grunn og hensyntas.

Når verdivurderingen benytter perifere deler av boligen - altså den gjennomsnittlige kvadratmeterpris - vil man ta høyde for det faktum at boligens ulike deler har ulik arealpris, og dette bør således vektlegges.

Ved eneboliger vil prisfastsettelsen typisk være noe mer kompleks. Størrelsen på tomten vil være av stor betydning for eiendommens verdi, hva den skal brukes til og hva den benyttes til. Eneboliger er i større grad mer særpreget, og det er vanskeligere å finne tilfredsstillende sammenligningsgrunnlag ved prisfastsettelse. På bakgrunn av ovennevnte anfører Solheim at kvadratmeterpris derfor i utgangspunktet har mindre betydning ved kjøp av eneboliger enn leiligheter. Dette gjør gjennomsnittlig kvadratmeterpris til et lite hensiktsmessig utgangspunkt ved beregning av prisavslag for eneboliger. Solheim gir uttrykk for at man av hensyn til kravene om en individuell og objektiv vurdering av prisavslaget bør unngå å bruke den matematiske beregningsmetode ved beregning av

---

<sup>225</sup> Solheim (2006) s. 112.

prisavslag ved slike boliger. Men når det gjelder eneboliger er Solheim enig med Carlsen at det vil være hensiktsmessig å trekke fra tomteverdien ved fastsettelse av kvadratmeterprisen.

Generelt sett kan man si at Solheim hevder at det skal foretas et større fradrag i utgangspunktet for beregning av prisavslag ved eneboliger enn ved leiligheter.

Solheim mener at man skal/bør differensiere mellom kjøp av leiligheter og eneboliger - prisavslaget ved kjøp av leiligheter bør settes «*betydelig nærmere opp til arealavviket ganger kvadratmeterpris enn det Grant Carlsen legger opp til.*»<sup>226</sup>

### 8.2.2 Trendverdianalyse

Joar Dalheim har utviklet en objektiv beregningsmetode for utmåling av prisavslag ved arealavvik basert på trendverdier.<sup>227</sup> Han hevder det er mulig å frembringe objektive trendverdier som gir informasjon om hva areal i gjennomsnitt har betydd for prisen på boliger. Trendverdiene vil utgjøre faktiske verdier som representerer et gitt marked, og vil således i stor grad være upåvirket av individuelt skjønn.

Formålet ved å beregne prisavslag ved arealavvik er å klarlegge hvor mye kjøper sannsynligvis ville betalt for boligen dersom vedkommende hadde vært klar over det reelle areal. Dalheim mener man ved hjelp av trendverdianalyse kan dokumentere at prisavslaget er i samsvar med rådende markedsverdier.

Trendverdianalyse «metodikken» gir trendverdier på det man kan kalle *relativt nivå*. Dette er sentralt i forståelsen av metodikkens nytteverdi. Trendverdiene kan for eksempel vise at i 2012 var markedet i Bergen villig til å betale omlag 17 % mer for 22 % større leilighet (tallene gjelder for eksempel for leiligheter i størrelsen 50-70 kvm). Gjennomsnittlig kvadratmeterpris basert på data fra Statistisk Sentralbyrå lå da på rundt kr. 30.000. På samme tid var gjennomsnittlig kvadratmeterpris på Bergen vest kr. 55.000. Trendverdiene for Bergen vest viste at også her var markedet villige til å betale omlag 17 % mer for 22 % større leilighet. Dette viser at selv om presset på prisene er større på Bergen vest enn i Bergen for øvrig, er de relative trendene for arealets betydning de samme. Uavhengig om kvadratmeterprisene er meget forskjellige i absoluttverdi. Dette betyr at den relative trendverdien i prinsippet kan benyttes på alle typer leiligheter - i alle prisklasser - gitt at det eksisterer et datagrunnlag for å etablere trendverdier. Og at den aktuelle leiligheten kan sies å være en del av markedet som trendverdiene er beregnet fra og for. Trendverdianalyse vil ikke kunne benyttes til å si noe om andre faktorer enn areal, hvilket betyr at den - slik den i dag fremstår - ikke direkte kan benyttes til å gjøre prisvurderinger hvor flere faktorer enn areal vil variere. Det eneste som kreves er at datagrunnlaget er tilstrekkelig stort til å gi pålitelige trendverdier.

Ved å foreta en slik analyse på et stort antall leiligheter med relativt lik fordeling av relevante faktorer (standard, beliggenhet, antall rom etc.) vil man finne trendverdien. Analyse vil kunne fastslå hvor mye kvadratmeterprisen faktisk har endret seg med arealet i det aktuelle marked. Som en konsekvens av at enkelte typer areal vil være dyrere enn andre (eksempelvis bad og kjøkken) vil små boliger ha høyere kvadratmeterpris enn større boliger. Dalheim hevder det derfor vil bli feil å gi et prosentvis prisavslag lik arealavviket, og at man ved trendverdianalyse unngår dette problemet.

Det bemerkes at trendverdien vil kunne fortelle hvordan markedet som helhet har verdsatt areal. Den sier ikke noe om hvordan akkurat den aktuelle kjøper eller den aktuelle leiligheten vil kunne påvirkes av arealavviket. Det må således fortsatt benyttes skjønn - noe som også er utgangspunktet etter avhendingsloven. Skjønnsvurderingen går på om det foreligger spesielle grunner til at akkurat denne

---

<sup>226</sup> Solheim (2006) s. 115.

<sup>227</sup> Dalheim (2001) s. 18.

kjøperen mest sannsynlig ikke ville ha fulgt trendene i markedet for øvrig. Eller om det foreligger spesielle særtrekk ved den aktuelle leiligheten som gjør at den mest sannsynlig ikke ville ha fulgt trendene i fra markedet.

Når det gjelder skjønnsvurderingen rundt trendverdiene, er det særdeles viktig at de argumentene som benyttes til å fravike disse, er knyttet direkte til kjøper eller den aktuelle leilighet. Generiske argumenter som "det finnes alltid en som vil betale mer" eller "kjøperen angrer kjøpet og ser muligheten til en lottogevinst" bør ikke være tungtveiende argumenter eller aksepteres av domstolene. Skulle slike argumenter kunne bli benyttet i hovedforhandlingen, med det som resultat at trendverdien fra domstolene vil bli forskjellige fra trendverdiene i markedet de skulle representere. Alle argumenter som brukes for å fravike trendverdien må derfor spesifikt kunne knyttes direkte til kjøper eller leilighet ved kontraktsinngåelse.

Trendverdien vil pr. definisjon alltid representere det mest sannsynlige estimatet for prisavslag, gitt det faktum at ingen andre spesielle opplysninger skulle foreligge. Dette kan sies å være en meget viktig egenskap ved trendverdier som gjør at de bør benyttes som grunnlag for utmålingen. Dersom det er betydelig avvik mellom trendverdiene foretatt av domstolene og trendverdiene fra markedet, vil ikke prisavslagene fra domstolene kunne sies å være i samsvar med markedet. I enkeltsaker vil domstolene alltid ha anledning til å fravike en trendverdi, men om man alltid ender opp på samme side av trendverdien, betyr det at det foreligger en konsekvent favorisering av enten selger eller kjøper.

Målet med teorien - å etablere en rettfærdig og forutsigbar beregningsmetode som er basert på objektive kriterier - er i utgangspunktet smart. Beregningsmetoden har imidlertid slik jeg har skissert ovenfor noen svakheter. Subjektive forhold ved den konkrete kjøper sett opp mot det aktuelle objekt er etter min vurdering særdeles viktig med hensyn til hvilken pris boligen blir solgt for - og som forklarer hvorfor den fraviker markedet. Denne utfordringen kan muligens løses ved å supplere beregningsmetoden med skjønn etter behov.

Tilstrekkelig beregningsgrunnlag for trendverdiene er også vanskelig å skulle frembringe. Uten tilgang på tilstrekkelig datagrunnlag, vil trendverdiene ikke kunne reflektere den reelle markedssituasjon. Dalheim har konkludert med at det må 1.000 boliger i datagrunnlaget for å oppnå et pålitelig trendverdigrunnlag.<sup>228</sup> I utgangspunktet bør boligene som tas med i datagrunnlaget være kommensurable - og for å bøte på eventuelle forskjeller - må datagrunnlaget være så stort at variasjoner utjevnes. Dette vil være en stor utfordring.

Det vil også kunne oppstå boliger som faktisk ikke har noe sammenlignbart trendverdigrunnlag. Man vil da måtte gå tilbake på en annen beregningsmetode eller anvende et trendverdigrunnlag som ikke er representativt for den aktuelle bolig. Ingen av løsningene vil ivareta objektiviteten og forutsigbarheten som trendverdimodellen begrunnes med.

På generelt og praktisk grunnlag vil en slik utarbeidelse og opprettholdelse av datagrunnlag være omfattende og tidkrevende øvelse i de fleste situasjoner, og vil etter min mening i de fleste tilfeller kun fungere innenfor akademienes snevre referanserammer.

Domstolenes fastsettelse av prisavslag har i all grad vært basert på påstander som ikke har kunnet dokumenteres å ha noen direkte forankring til markedet. Utregnet prisavslag har ikke vært utledet direkte fra markedet. Prisavslagenes størrelse er dermed blitt forbundet med betydelig usikkerhet. Mulighetene som foreligger ved å fremskaffe markedets trendverdier - er at disse kan benyttes som utgangspunkt for en mer nøyaktig skjønnsvurdering av prisavslagets størrelse - enn hva som er gjort

---

<sup>228</sup> Dalheim (2001) s. 16.

tidligere. Prisavslagens størrelse i dommen - vil dermed direkte bli forankret i det virkelige marked. Om det skulle være slik at trendverdiene fra domstolene ikke samsvarer med trendverdiene fra det reelle markedet, kan dommene ikke hevdes å være i medhold av avhendingslovens hovedregel om "forholdsmessig prisavslag". Dette burde i så fall klart sees på som et varsel signal om at noe er alvorlig galt, og mer informasjon fra markedet burde være påkrevet. Avslutningsvis kan jeg si at trendverdi-metodikken er et objektivt og effektivt verktøy for å sikre at korrekt og vital informasjon bringes inn til domstolene - slik at disse kan operere i samsvar med markedet og avhendingslovens § 4-12 (1).

Det foreligger ikke eksempler på at metoden har blitt benyttet i høyere rettsinstanser. Metoden er nevnt i en dom fra Oslo tingrett fra 2001, der domstolen avviser bruk av metoden og i stedet beregner prisavslaget ved hjelp av skjønn.<sup>229</sup>

### 8.2.3 Rentabilitetsberegninger

Hagstrøm hevder at bruk av rentabilitetsberegninger ved utmåling av prisavslag er et formålstjenlig og bedre alternativ til beregning ved hjelp av skjønn.<sup>230</sup> Han uttaler:

*«å sette prisavslaget til «forskjellen mellom kontraktens kjøpesum og hva kjøpesummen antagelig vilde vært satt til om partene hadde kjent til» det virkelige forhold, som dommen i Rt. 1930 s. 1462 (på s. 1464) innbyr til. En slik «gjetting» kan ikke anbefales verken prinsipielt eller praktisk, og er neppe i samsvar med avhendingslova § 4-12.»*<sup>231</sup>

Hagstrøm sier ikke noe om hva han legger i beregningsmetoden. Rentabilitetsberegninger innebærer en verditaksering basert på avkastning. Beregningen kan således være hensiktsmessig ved taksering av eiendommer som er inntektsgivende i en eller annen forstand - først og fremst næringseiendommer, som gjerne takseres med grunnlag i yield (avkastning). Beregningsmetoden kan godt tenkes å benyttes ved utleieeiendom.<sup>232</sup>

Det er opplyst om at rentabilitetsberegninger ved enkelte tilfeller er blitt anvendt ved beregning av blant annet eiendomsskatt.<sup>233</sup> Hensikten med rentabilitetsberegninger er å frembringe eiendommens objektive omsetningsverdi på takseringstidspunktet. Høyesterett har lagt til grunn at beregning av lønnsomheten (avkastningsverdi) ved eiendommen kan brukes som hjelpemiddel for å fastslå eiendommens objektive verdi.<sup>234</sup>

Oppfatningen er at rentabilitetsberegninger kan være hensiktsmessig der man står ovenfor inntektsinnbringende eiendommer - først og fremst næringslokaler. Verdien av slike boligers nåverdi beregnes ofte ved bruk av avkastning - og det naturlige vil være å innta samme utgangspunkt ved beregningen av prisavslag hvor arealet viser seg å være mindre enn oppgitt. Rentabilitetsberegninger kan også tenkes brukt ved beregning av prisavslag på utleieboliger, da disse gir avkastning.

Hvordan rentabilitetsberegninger skal kunne anvendes på alminnelige boligeiendommer, som ikke er direkte benyttet for utleie og/eller næring - kan jeg vanskelig si er hensiktsmessig. Metoden er ikke

---

<sup>229</sup> TOSLO-2001-11291.

<sup>230</sup> Hagstrøm (2003) s. 405.

<sup>231</sup> Hagstrøm (2003) s. 405.

<sup>232</sup> En eiendomsforvalter i Oslo ved en av de større virksomhetene, kan i midlertidig bekrefte at metoden ikke blir benyttet og/eller er noe man kjenner godt til i miljøet.

<sup>233</sup> Hagstrøm (2003) s. 407.

<sup>234</sup> Rt. 1991 s. 98, «i en del tilfelle kan en rentabilitets-beregning gi et riktigere uttrykk for en objektivisert salgsverdi».

omtalt i rettspraksis i forbindelse med private boligeiendommer. Og ingen innenfor academia eller innen juridisk teori har sett nærmere på metoden.

Man kunne alternativt basert seg på utleieverdien av boligen, og på denne måten foretatt en rentabilitetsberegning. Man ville blitt nødt til å fastslå boligens utleieverdi, man ville imidlertid fått samme problem her som ved beregningen av prisavslag - man ville sannsynligvis blitt nødt til å anvende skjønn. Med det faktum at folk flest kjøper boligen til sitt eget bruk, vil en slik metode også lett kunne føre til et noe misvisende resultat.

### 8.3 Kommentarer til de ulike beregningsmåter

En mulig løsning er at kjøpesummen reduseres med samme forholdstall som arealsvikten utgjør i forhold til oppgitt areal. En slik løsning er ikke alltid formålstjenlig. Kvadratmeterprisen er svært avhengig av hvilket rom arealsvikten gjelder, og en forholdsmessig avkortning vil således gi et galt resultat. Denne konklusjonen er lagt til grunn i rettspraksis og følger også av juridisk teori. Man kan derfor legge til grunn at kjøpesummen ikke skal reduseres med samme forholdstall som arealsvikten utgjør i forhold til oppgitt areal.

Hvordan har prisavslaget for arealavvik blitt beregnet i rettspraksis? Jeg har tidligere i oppgaven konstatert at retten ved beregning av prisavslag etter første ledd i stor grad har anvendt skjønn.

Det foreligger ikke noen rettsavgjørelser fra Høyesterett av nyere dato som tar stilling til hvordan prisavslag skal utmåles ved arealavvik. Men som nevnt finnes enkelte rettsavgjørelser fra lagmannsretten som tar stilling til spørsmålet. Ved utmåling av prisavslag på privat boligeiendom er det klart at det er den matematiske fremgangsmåten som har fått sterkest fotfeste i rettspraksis men en god kombinasjon skjønn.

Enkelte eksempler fra domstolene har tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig kvadratmeterpris, men også bemerket stort bruk av skjønn har funnet sted. Fradrag for tomtepris er som tidligere nevnt gjennomført noen steder, men kan ikke sies å være et konsekvent grep fra rettens side.

I en dom fra Borgarting lagmannsrett fra 2001 uttalte lagmannsretten at:

*«det kan likevel ikke være riktig å foreta en ren kvadratmeterberegning eller utmåle avslaget med samme prosentvise reduksjon av kjøpesummen som arealsvikten utgjør og prisavslaget må således fastsettes skjønnsmessig».*<sup>235</sup>

Likeledes uttales det i en annen lagmannsrettsdom fra samme år at:

*«Lagmannsretten er enig med de ankende parter i at det gir en viss veiledning å ta utgangspunkt i den kvadratmeterpris som fremkommer av taksten over eiendommen når tomteverdien holdes utenfor, men avslaget må være vesentlig mindre enn en prosentvis reduksjon som svarer til arealsvikten».*<sup>236</sup>

Etter min vurdering er rentabilitetsberegninger den mest hensiktsmessige fremgangsmåte med hensyn til eiendom med en form for avkastning - typisk næringseiendom eller eiendom basert på utleie - ettersom man ved omsetning av slik eiendom vil basere seg på tilsvarende prinsipp som utmålingsmetoden er basert på. Rentabilitetsberegninger uttrykkes ved å sette resultat i forhold til

---

<sup>235</sup> LB-2001 s. 695.

<sup>236</sup> LB-2001 s. 2603.

kapital. Dette kan begrunnes med at totalrentabiliteten er et uttrykk for hva virksomheten har kastet av seg totalt.<sup>237</sup> Dette måltallet er helt sentralt for planlegging av lønnsomhet, for styring og kontroll, det gir et nivå over inntjeningen som kan sammenlignes med alternativ kapitalplassering. Ved utleieeiendom gir det en pekepinn på utviklingen. Jeg kan vanskelig si at metoden er særlig hensiktsmessig ved utmåling av prisavslag på privat boligeiendom. Etter hva jeg har funnet ut har metoden heller ikke kommet til anvendelse ved slik eiendom i praksis, og den er heller ikke konstruert for det i utgangspunktet. Jeg anser den derfor som en beregningsmetode som ikke er særlig aktuell ved slik eiendom. Helt elementært så legger man ved utleieeiendom helt andre premisser til grunn.<sup>238</sup>

På generelt grunnlag er jeg positiv til bruk av trendverdianalyse og til hensynene som ligger til grunn. Teknisk analyse og bruk av trendverdianalyse benyttes også av prognosemakere til forseelse av korreksjoner for eksempel ved vesentlig boligprisfall. Min vurdering er at det foreligger for mange usikkerhetsmomenter som taler for utfordringer knyttet til bruk av metoden som beregningsverktøy - i alle fall slik mulighetene foreligger i dag med hensyn til å frembringe tallmateriale. Metoden har heller ikke fått særlig støtte verken i rettspraksis eller juridisk teori.

Jeg anser den matematiske beregningsmetoden som Carlsen legger opp til som den mest formålstjenlige, med utgangspunkt for utmåling av prisavslag. Metoden legger til grunn en beregning basert på objektive kriterier, noe som presumtvt i utgangspunktet vil ivareta hensynet til forutberegnelighet. Rettsøkonomisk vil dette også være gunstig - forhåpentligvis med et redusert antall tvister.

Jeg tar ikke til ordet for at den matematiske beregningsmetode er uten utfordringer, og er følgelig enig enkelte av innvendingene som Solheim har til Carlsen sin teori.

Den matematiske beregningsteori legger til rette, etter mitt skjønn, en kvadratmeterpris som avviker for mye fra prisbildet i markedet ellers. Denne parameteren gjør at kjøper ikke vil få tilstrekkelig kompensasjon for sitt arealavvik om man har kjøpt bolig med høy tomtepris.

Solheim sier dette gjelder for leiligheter. Som tidligere nevnt, er jeg for ytelse for ytelse - hvorav dette på prinsipielt grunnlag også må gjelde, og må således være det førende i fastsettelsen.

Har ikke kjøper fått tilstrekkelig kompensasjon for sitt tap, har man heller ikke klart å gjenopprette den opprinnelige balansen i kontraktsforholdet mellom partene - noe som kan sies å være et av hovedhensynene bak reglene om prisavslag.

Sett i sammenheng med det faktum at det i praksis gjelder et kvalifikasjonskrav med hensyn til når et arealavvik vil kunne utgjøre en mangel, vil dette momentet slik jeg ser det forsterkes ytterligere.

Jeg stiller meg noe kritisk til å skulle foreta en slik generell reduksjon av kvadratmeterprisen som følge av at arealavviket ikke kan identifiseres på et konkret areal - hvoretter det på bakgrunn av dette vil være utenfor boligens kjerneareal, slik Carlsen hevder. I utgangspunktet, slik jeg har gitt uttrykk for tidligere, vil den gjennomsnittlige kvadratmeterpris gjenspeile det faktum at boligen faktisk består av ulike deler, og denne bør derfor kunne legges til grunn. Jeg mener midlertidig - at om en fast

---

<sup>237</sup> Totalrentabilitet = (Resultat (før finanskostnader) \* 100) / samlet kapital.

<sup>238</sup> Bruk av f.eks. diskontert kontantstrømanalyse, og diskonteringsrente til å gjøre de kommende kontantstrømmene om til dagens verdi (nåverdi) eller Residualmetoden er her å foretrekke. Økonomiske analyser av denne art vil igjen i stor grad være særdeles avhengig påliteligheten til benyttet tallmateriale - som igjen retter oppmerksomheten hvordan utmåling av tallmaterialet er gjennomført. Benyttet tallmateriale er ofte erfaringstall og/eller skjønn.

reduksjon av kvadratmeterprisen skal foreligge - kan man legge seg på  $\frac{1}{4}$  reduksjon - i motsetning til  $\frac{1}{3}$  reduksjon slik rettspraksis legger opp til.

Avslutningsvis vil jeg anføre at den matematiske beregningsmetode er et godt utgangspunkt for beregning av prisavslag. Metoden har fått fotfeste i rettspraksis, men ettersom praksis på området er forholdsvis sparsom og lite enhetlig - vil det være altfor voldsomt å si at det er tale om en fast etablert praksis.

Konkrete drøftelser applisert på virkeligheten vil aldri kunne forutbestemme utfallet av den enkelte sak. Ingen saker er like - løsningene vil - og må således muligens - derfor være noe ulike innenfor lovens rammer. Rettsvitenskap er ikke eksakt vitenskap og de gode avgjørelser er i stor grad basert på god lovanvendelse og et fornuftig skjønn. Den matematiske beregningsmetode inneholder etter min helhetsvurdering begge deler. Etter min vurdering er det ikke mulig å foreta en helt nøyaktig matematisk beregning av beløpets størrelse basert på forskjell i kvadratmeterpris på boligareal og tilleggsareal - applisert på den enkelte sak.

Rettspraksis er tydelig på at beregnet prisavslag er skjønnsmessig utført. Jeg har således klare holdepunkter i rettspraksis for at prisavslaget ved arealsvikt kan fastsettes skjønnsmessig - dette får avgjørende betydning for konklusjonen.

Legislative hensyn tilsier at konsekvent praksis - og mer klarhet i hvilke retningslinjer som bør kunne gjøres gjeldende ovenfor beregningsmåten - vil kunne medføre mer forutberegnelighet og rimelighet for begge parter.

Konklusjonen er at prisavslag ved arealsvikt bør fastsettes skjønnsmessig innenfor avhendingslovens rammer.

## 9. PRESUMSJON FOR AT AREALOPPLYSNINGER IKKE ER MOTIVERENDE FOR KJØPER?

Tidligere var det grunnlag for å kunne si at domstolene i stor grad - når det gjelder grunnareal, har handlet med en generell presumsjon for at arealopplysninger ikke er motiverende for kjøper. Denne presumsjonen er konstruert på grunnlag av at arealopplysninger tradisjonelt var svært usikre. Så vage og generelle presumsjoner - tatt av lovanvender - er ikke alltid heldig - da det lett fører til at man tar for lett på selve bevisspørsmålet, hvor de konkrete omstendigheter skal være de avgjørende elementer. Ved arealopplysninger burde man kunne anlegge presumsjonen slik at det graderes i henhold til arealavvikets størrelse. Arealmålinger er av større nøyaktighet i dag, likevel opprettholdes det at arealavviket må være av en viss størrelse i Arealsviktdommen.<sup>239</sup>

*”Ved omsetning av leiligheter vil oppfatningen av størrelsen som interesserte kjøpere får ved en befaring, i høy grad være beslutningsunderlag ved siden av selve opplysningen om boligarealet.”*<sup>240</sup>

Her faller man således ned på den gamle regelen som gjaldt før loven - hvorfor knytter man det ikke til en utvidende tolkning av § 3-8 med støtte i forarbeidene?

På generelt grunnlag er jeg skeptisk til å skulle utforme svært generelle presumsjoner, og tanken på en presumsjon for at arealopplysninger ikke er motiverende ved kjøp av leiligheter - deler jeg ikke. For det første hadde presumsjonen som tidligere fant sted, dannet seg på grunnlag og på bakgrunn av salg og oppdeling av landbruks eiendommer - altså kjøp av utendørsarealer. Dette kan ikke sidestilles med leilighetskjøp. Det er ingen grunn til at selgerens (takstmannens) opplysninger ikke skal være *helt* eller *rimelig nøyaktige*.<sup>241</sup>

For det andre er kvadratmeterprisen et særdeles viktig element ved boligkjøp, særlig i byene hvor prisene er meget høye. SSB, NEF samt media retter fokus i stadig høyere grad mot den gjennomsnittlige prisen pr. kvadratmeter.<sup>242</sup> Dersom man som kjøper av en eller annen grunn ikke er av typen som er meget opptatt av kvadratmeterpris, så kan man med sikkerhet si at megler informerer kjøper om den en, to eller tre ganger i løpet av visningen. Norges takseringsforbund og NEF er viktige aktører i bransjen og ofte i media - og benytter alltid kvadratmeterpris.

Jeg finner det vanskelig å skulle kunne formulere eller legge til grunn en presumsjon for at arealopplysninger ikke er motiverende, eller at kjøpers besiktigelse skal likestilles med oppgitte kvadratmeter. Kvadratmeterprisen utgjør bærebjelken i prisbildet. Ved vedtagelsen av eiendomsmeglingsloven, var det helt klare og bærende synspunkt i sakens anledning at man måtte finne frem til de opplysninger som hadde betydning for kjøpere flest. Resultatet manifesterer således i emgl. § 3-6 hvoretter megleren har blitt pålagt en plikt til å opplyse kjøperen om eiendommens areal jf. § 3-6 nr. 5 og 6.

Skal en generell presumsjon her gjøres gjeldende - bør den gi uttrykk for at arealopplysninger er motiverende for kjøpere flest.

---

<sup>239</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 35.

<sup>240</sup> Rt. 2003 s. 612 (Arealsviktdommen) avsnitt 36.

<sup>241</sup> Bekreftet fra takstmenn samt aktører i bransjen.

<sup>242</sup> At dette kan sies å være normalen har jeg fått bekreftet fra bl.a. en eiendomsanalytiker (Andresen 2015) ved en av de største selskapene som har utleie og salg av leiligheter som sin «core-business». Bruk av «gunstige» kvadratmeterpriser blir ofte fremhevet og/eller brukt som salgsmiddel av aktører. Det faktum at meglere uttaler at «kvadratmeterprisen er for høy» eller at «kvadratmeterprisene i denne bydelen er svært gunstige, kjøp av leilighet her vil helt klart være et skikkelig bra kjøp nå på sensommeren». Dette bekrefter at den tidligere presumsjon ikke er meget anvendelig på dagens status.



## 10. NORMATIVT, BØR MAN LOVREGULERE

### MANGELSPØRSMÅLET MED EN FAST PROSENTSATS?

I Arealviktdommen kom Høyesterett fram til at et avvik på 8,9 % var klart tilstrekkelig til å være relevant i forhold til § 3-8. Det ble samtidig uttalt at den nedre grensen kan være lavere for mindre boliger enn for større. Når 8,9 % var *klart* tilstrekkelig i dommen, må grensen for relevant avvik være lavere ved mindre boliger. Det er i lys av praksis mulig at det er en veiledende nedre grense på 5 % for de minste leilighetene (under 50 kvadratmeter), stigende til 6 % for leiligheter opp til ca. 100 kvadratmeter. Min vurdering er derfor at nedre grense for hva som kan sies å være et arealavvik vil nærme seg 5-6 % på en bolig på 90-100 kvadratmeter.

I Arealviktdommen er det uttalt at det er selgeren som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet. Foreligger det 5 % avvik på en bolig vil det etter rettspraksis foreligge en kjøpsrettslig mangel, som gir kjøperen krav på prisavslag i medhold av § 4-12.

Min vurdering er at et *forholdsmessig prisavslag* ved et innendørs arealavvik, passende vil kunne fastsettes med utgangspunkt i et nivå på ca.  $\frac{3}{4}$  av forholdsmessig prisavslag beregnet ut fra gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Dette er noe strengere enn dagens rettspraksis legger opp til. Man finner først det forholdsmessige prisavslag, så en reduksjon med en fjerdedel av det forholdsmessige prisavslaget.

Faktum er at ingen saker vil være like, og problemstillingene vil aldri være helt like, drøftelser blir basert på konkrete situasjoner - og dette kan gi et fortegnert bilde av virkeligheten. Foreligger det konsensus rundt en enhetlig standard for måling, praksis og klarhet med hensyn til måling - vil dette være det beste for alle parter. Om dagens regler er tilstrekkelig gode, er vanskelig å gi et entydig svar på. Ved å problematisere om dagens regler er tilstrekkelig gode kan man vurdere ulike former for lovregulering. Om det er samfunnsøkonomisk og/eller rettsøkonomisk gunstig å fastsette en lavere proSENTSATS enn hva nedre grense tilsier, og enn hva som kan utledes fra gjeldende rett og rettspraksis - er vanskelig å skulle gi et entydig svar på.

I lys av oppgavens fremstilling kan det utledes en veiledende nedre grense på 5 % for de minste leilighetene (under 50 kvadratmeter), deretter med stigende proSENTSATS med leilighetens størrelse. Lovregulering med en fast proSENTSATS under dette, vil nok øke tvistomfanget med hensyn til arealavvik.

Om dagens metoder heller ikke klarer å måle tilnærmet 100 %, men må operere under en feilmargin på varierende grad av prosent, vil en fastsatt lovregulering på under nedre grense - under 5 % - ikke føre til mer sikkerhet og/eller mindre tvisteomfang.

#### 10.1 Avsluttende kommentarer

Som fremstillingen har visst vil ikke ethvert innvendig arealavvik innebære en kjøpsrettslig mangel. For at avviket skal innebære en kjøpsrettslig mangel etter §§ 3-8 og 3-3 må det være av en viss størrelse. Arealavvik behandles dermed ulikt andre tilfeller hvor det foreligger feilaktige opplysninger. Man kan spørre seg om dette er riktig? Sett i lys av ny teknologi og utstrakt bruk av prisoversikter blant annet basert på areal.

Kjøp av fast eiendom er den største investering man gjør i livet. Det er da både prosessøkonomisk, formålstjenlig og hensiktsmessig at arealopplysninger er korrekte. Om arealavvik likevel skulle forekomme, skal man uavhengig avvikets størrelse kunne si at dette skal innebære en mangel?

Det førende i kjøpsretten, er at dersom tingen ikke samsvarer med det opplyste, så foreligger det en mangel jf. kjl. § 17(1), fkl. § 15 (1). Foreligger det legislative hensyn som faktisk taler for at arealavvik ved en bolig skal behandles annerledes enn ved kjøp av motorsykkel med for få hester? Mangler motorsykkelen 20 hestekrefter ved kjøpet - så foreligger det en mangel på bakgrunn av den feilaktige opplysningen, jf. kjl. § 17 (1). Er det ikke rimelig at kjøper, ved kjøp av eiendom, i likhet med andre kjøp, blir økonomisk stilt som om avtalen var riktig oppfylt fra selgers side? Tar man sammenhengen i lovverket i betraktning, så tilsier dette at uriktige opplysninger - burde bli behandlet likt uavhengig hvilken opplysning det dreier seg om.

Kvalifikasjonskravet medfører en usikker rettstilstand. For «mannen i gaten» vil det være noe vanskelig å skulle avgjøre sin egen rettsstilling. Som fremstillingen har vist, er det «forholdsvis klare» føringer gjennom rettspraksis for når et arealavvik vil innebære en mangel. Vurderingen har et skjønsmessig preg. Det vil oppstå tilfeller hvor man vil være i tvil om avviket er tilstrekkelig «vesentlig». Prosesshensyn tilsier at det ikke bør skilles mellom opplysningenes art, men at vurderingen sentreres til innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 (2).

Høyesterett beregnet avviket ved å måle hvor mange prosent de manglende kvadratmeterne utgjorde i forhold til det opplyste arealet. I Arealviktdommen fant Høyesterett at et avvik på 8,9 prosent var et *klart* avvik som ga rett til prisavslag. I senere underrettsavgjørelser og praksis i Finansklagenemnda angis en nedre veiledende grense for arealavvik på ca. 5 % for de mindre leilighetene. Etter mitt syn så er en nedre grense på rundt 5 % noe høyt. Gjennomsnittspris på leiligheter i Oslo juli 2015 er på kr. 55.600 pr. kvadratmeter.<sup>243</sup> Et arealavvik på 5 % på en 100 kvadratsleilighet tilsvarer kr. 278.000. Å pålegge kjøper at en mangel - her tilsvarende et avvik på 5 % - er noe som kjøper burde ha oppdaget ved undersøkelsen av boligen - kan sies å være strengt. Man må anta at en slik feilopplysning, dvs. arealavviket, må ha innvirket på avtalen. Et avvik mellom oppgitt areal i salgsdokumentasjon og riktig areal vil alltid være en feilopplysning.

*De lege feranda* tilsier, i samsvar med *de lege lata*, at å skulle si at alle avvik fra det opplyste - til det faktiske areal - tilsvarer en kjøpsrettslig mangel - blir feil, både prosessøkonomisk - men også sett opp mot innvinningskriteriet.

Blir kjøpet gjennomført med en kjøpesumsberegning basert på BRA, S-BRA eller lignende betegnelser, anbefaler jeg at man uttrykkelig presiserer hvilke arealer som skal medregnes og ikke, samt at dette uttrykkes med en slags eksemplifisering.

Forarbeidene legger til grunn at selve avgjørelsen om å kjøpe eiendommen ofte blir tatt på bakgrunn av opplevelsen man får ved visning. Legger man dette synet til grunn vil noen kvadratmeter til eller fra med hensyn til fremlagte dokumentasjon ikke utgjøre noen forskjell - kjøper har jo på det rene fått se det han har kjøpt.

Arealavvik bør etter mitt syn behandles på lik linje med andre uriktige opplysninger ved salg av fast eiendom, jf. § 3-8 (1). Den sentrale vurderingen må være om opplysningen har innvirket på kjøpet, jf. § 3-8 (2). Etter hva jeg er kommet frem til, kan jeg ikke se at det foreligger tilstrekkelig grad av legitime hensyn som taler for og/eller tilsier at arealavvik bør behandles særegent. Har opplysningen innvirket på kjøpet - er det rett og rimelig at kjøper gis kompensasjon for den uriktige arealopplysningen, uavhengig av størrelsen på avviket.

---

<sup>243</sup> SBB

Som oppgaven har skissert, viser rettspraksis at man går i retningen av at mindre og mindre avvik anses som en mangel etter §§ 3-3 og 3-8 (1). Dette er etter mitt syn riktig rettsanvendelse som er i tråd med samfunnsutviklingen.

Tiden vil vise om man kommer dit at arealavvikstilfellene behandles på lik linje med andre uriktige opplysninger. Rettsutviklingen på området fremover vil være av min interesse.

## 11. Litteraturliste

### Lovregister

Lov av 31. mai 1918 nr. 4. Lov om avslutning av avtaler (avtaleloven).

Lov av 18. mai 1979 nr. 18. Lov om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven).

Lov av 13. mai 1988 nr. 27. Lov om kjøp (kjøpsloven).

Lov av 24. mai 1907 nr. 2. Lov om kjøp (opphevet).

Lov av 16. juni 1989 nr. 63. Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven).

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

Lov av 13. juni 1997 nr. 43. Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova).

Lov av 21. juni 2002 nr. 34. Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven).

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

### Forarbeider

#### NOU:

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

NOU 1979: 5 Nordiska kjøplager.

#### Odelstingsproposisjoner:

Ot.prp. nr. 80 (1986-87) Om (A) Kjøpslov (B) Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11. april 1980.

Ot.prp. nr. 66. (1990-91) Avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) Om lov om forbrukerkjøp.

#### Innstillinger til Odelstinget:

Innst. O. nr. 71 (1991-1992).

### Forskrifter

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) av 22. Januar 1997 nr 33.

FOR 2010-03-26 nr. 489: Forskrift om tekniske krav til byggverk.

### Standarder

Norsk Standard NS3940: 20012 4. Utgave.

Beregning av arealbetegnelser ved omsetning av boliger. En veileder basert på NS 3940:2007 - P648.

Bransjenorm - Markedsføring av boliger av oktober 2007.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av 2014.

## Litteraturliste

Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven med kommentarer*, 1. utg. Oslo, 2008.

Andersen, Kristen, *Kjøpsrett*, Oslo, 1965.

Arnholm, Carl Jacob, *Lærebok i avtalerett*, 1. Utg. Oslo, Universitetsforlaget, 1978.

Andresen, Riffault, Andrea, eiendomsanalytiker, personlig meddelelse vedrørende bruk av begrepet kvadratmeterpriser med hensyn til presumsjonen for at arealopplysninger ikke er motiverende for kjøper, 7. oktober, 2015.

Blakstvedt, Anders, *Arealsvikt*, 1. utg. Oslo, 1998.

Bergsåker, Trygve, *Eiendomshandel gjennom megler avtaleinngåelse og avtalebrudd*, 3. utg. Oslo, 2009.

Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven*, 4. utg. Oslo, 2003.

Bergsåker, Trygve, *kjøp av ny bolig med kommentarer til bustadoppføringslova*, 2007.

Eckhoff, Torstein, og Jan E. Helgesen, *Rettskildelære*, 5. utg. Oslo, 2001.

Eckhoff, Torstein, *Rettskildelære*, 3. utg. Oslo, 1993.

Falkanger, Thor, *Fast eiendoms rettsforhold*, 4. utg. Oslo, 2011.

Fleischer, C.A, *Grunnlovens grenser*, Oslo, 1968.

Gaarder, Karsten, *Forelesninger i kjøpsrett*, 109. utg. revidert og omarbeidet av Bjørn Stordrange, Oslo, 1992.

Gustad, Thorbjørn, *Kjøp og salg etter norsk rett*, 1935.

Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. 2. utg. Oslo, Universitetsforlaget, 2011.

Hagstrøm, Viggo, *Fragmenter fra obligasjonsretten*, hefte II, Inst. for privatretts stensilsérie nr. 140, Oslo 1992.

Hagstrøm, Viggo, *Kjøpsrett*, 2005.

Hagsrøm, Viggo, *Culpanormen*, 2. utg. 1985.

Huser, Kristian, *Avtaletolkning, en innføring i avtaletolkingslærens alminnelige del*, universitetsforlaget, 1983.

Hov, Jo, *Rettergang II*, 2. utg. Oslo, 2010.

Hov, Jo, *Avtaleslutning og ugyldighet*, 3. utg. Oslo 2002.

Jørgensen, Stig, *fire obligationsretlige afhandlinger*, København, 1965.

Krüger, Kai, *Norsk Kjøpsrett*, 3. utg. Oslo, 1991.

Krüger, Kai, *Norsk kjøpsrett*, 4. reviderte utg. 1999.

Kruse, Anders, *Ejendoms køb*, Skrifter fra Det retsvidenskabelige Institut, Københavns Universitet, 1992.

Lødrup, Peter, *Lærebok i erstatningsrett*, 3. utg. Oslo 1995.

Lilleholt, Kåre: *Avtale om ny bustad*, Oslo, 2001.

Løken, Henriette Christie, *Mangler ved eiendomssalg*, 3 utg. Oslo, 1995.

Martiniussen, Roald, *Avhendingsrett innføring i eiendomskjøpsrett*. 1. utg. Oslo, 2007.

Nygaard, Nils, *Skade og ansvar*, universitetsforl. 2007.

Rognlien, Stein, *Avhendingslova kommentarer til lov om avhending (kjøp og salg) av fast eiendom*, 1. utg. Oslo, 1998.

Smith, Carsten, *Garantikrav og garantistvern*, Garantirett III, 2. utg. Oslo, 1981.

Smith, Carsten, *Studier i Garantiretten*, Garantirett II, Universitetsforl, Oslo, 1963.

Woxholth, Geir, *Avtalerett*, 9 utg. Oslo, 2004.

## **Domsregister**

### **Høyesterett**

1. Rt. 1905 s. 166
2. Rt. 1907 s. 311
3. Rt. 1907 s. 386
4. Rt. 1907 s. 577
5. Rt. 1917 s. 1028
6. Rt. 1922 s. 687
7. Rt. 1927 s. 216
8. Rt. 1928 s. 684
9. Rt. 1928 s. 1163
10. Rt. 1929 s. 388
11. Rt. 1930 s. 1462
12. Rt. 1933 s. 1070
13. Rt. 1935 s. 961
14. Rt. 1966 s. 241
15. Rt. 1966 s. 1327
16. Rt. 1995 s. 1350
17. Rt. 2001 s. 369
18. Rt. 2002 s. 1425
19. Rt. 2003 s. 612

20. Rt. 2005 s. 870
21. Rt. 2005 s. 257
22. Rt. 2008 s. 1078

### Lagmannsrett og lavere instanser

1. RG. 1957 s. 385
2. RG. 1997 s. 385
3. LB-1997-1715
4. LB-1999-1911
5. LB-2005-42682
6. LB-2005-5579
7. LB-2005-124021
8. LB-2006-025997
9. LB-2008-52299
10. LB-2010-160565
11. LE-1998-814
12. LE-2001-971
13. LG-2005-67090
14. LG-2005-067090
15. TOSLO-2001-11291
16. LA-2005-176497
17. LF-2007-121205
18. LF-1998-000519
19. RG. 1981 s. 180
20. RG. 1972 s. 239
21. RG. 2001 s. 643
22. RG. 2004 s. 1650-1653
23. Protokoll i sak 627/2011 for Boligtvistnemnda 24.04.12

### Internett

Eiendomsoverdragelser, Statistisk Sentralbyrå: [www.ssb.no.no](http://www.ssb.no.no) (sitert 16.10.2015)

Justis- og beredskapsdepartementet, uttalelse vedr. hvorledes takstmenn vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Publisert: 08.07.2015. [www.E24.no](http://www.E24.no) (Sitert 08.07.2015).

### Artikler

Carlsen, Per Christian Grant, «*Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast Eiendom*», Tidsskrift for forretningsjus 2003 nr. 2 s. 185-209.

Eriksrud, Sven, «*Kontraktsrettslige spørsmål ved overdragelse av virksomhet*», Tidsskrift for forretningsjus 1996 nr. 2 s.7.

Dalheim, Roar, «*Ny metode for å beregne prisavslaget*», Juristkontakt 2001 nr. 7 s. 14-18.

Gaarder, anmeldelse av Vinding Kruses bok «*Misligholdelse af Ejendoms køb*», Tidsskrift for Rettsvitenskap 1956 s. 170 flg.

Hagstrøm, Viggo, «*Kausjonsretten og avtalelovens § 36*», Lov og Rett 1996 s. 78-103.

Jensen, Pål. «*Innendørs arealsvikt- og noen kommentarer til Rt-2003-612*», Tidsskrift for Eiendomsrett 2007 nr. 2 s. 95 flg.

Krüger, Kai, «*Måtte kjenne til ...*» *Frimodig ytring om avhendingslovens § 3-7*», Jussens venner, 2004 s. 273-278.

Lehrberg, Bert, «*Förutsättningssynpunkter på köprättens felbegrepp*», Svensk juristtidning, 1990 s. 543.

Solheim, Stig H og Brøndbo, Kristoffer Dons, «*Arealavvik etter avhendingsloven § 3-8*», Jubileumsskrift til Universitetet i Tromsø, Fra Driftssentralen til Teorifagbygget 2004 s. 27-43.

Solheim, Stig H. og Brøndbo, Kristoffer Dons, «*Innendørs arealavvik*», Lov og Rett 2005 s. 473.

Solheim, Aron, «*Utmåling av prisavslag ved innendørs arealavvik*», Tidsskrift for Eiendomsrett, 2006 nr. 2 s. 109 flg.

Solheim, Stig H, «*Angrep på den private eiendomsrett - En kommentar til Bjørn Stordrange*», Lov og rett: Norsk juridisk tidsskrift 2006 nr. 10.







Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)