



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2016 30 studiepoeng
Institutt for landskapsplanlegging

Avhendingsloven § 3-7 i praksis - et studie med fokus på manglende opplysninger om forskriftsbrudd.

Jørgen Storkaas
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på mitt femårige profesjonsstudie i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Avhandlingen er skrevet våren 2016 og utgjør 30 studiepoeng.

Jeg vil takke min veileder dosent Steinar Taubøll ved institutt for landskapsplanlegging, for gode konstruktive tilbakemeldinger og interessante diskusjoner. Videre vil jeg takke intervjuobjektene som har stilt sin tid til disposisjon og deltatt i intervjuer. Det å skrive masteroppgave har vært en lærerik prosess, uten bidrag fra intervjuobjektene hadde ikke avhandlingen blitt som det den er i dag. Det har vært fem fantastiske år med 2016 kullet, og jeg har fått venner for livet, studiet har vært en opplevelse jeg ikke ville vært foruten.

Til slutt vil jeg takke Nicolai Julsvoll og Anne Cathrine Storkaas for korrekturlesing.

Ås, 12.05.2016
Jørgen Storkaas

Sammendrag

Temaet for denne masteroppgaven er opplysningsplikt ved salg av fast eiendom, lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr 93 § 3-7. Formålet med oppgaven er å undersøke hvordan lovens paragraf fungerer i praksis og å undersøke hvilke utfordringer som er knyttet til avhending av fast eiendom og senere se på hvilke etterspill som kan oppstå ved et salg. Avhandlingen er videre avgrenset til å gjelde manglende opplysninger om forskriftsmangler.

Hovedproblemstillingen er: *I hvilken grad fungerer avhendingsloven § 3-7 "Manglende opplysning om eiendomen" i praksis når det gjelder forskriftsmangler.*

Videre er hovedproblemstillingen konkretisert av fire underproblemstillinger:

- 1) I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?
- 2) På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved avhending av fast eiendom?
- 3) Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?
- 4) Hva vil innførelse av obligatoriske tilstandsrapporter føre til?

Rettsavgjørelsene jeg har benyttet meg av i avhandlingen, gjelder saker hvor det er rettet mangler etter avhendingsloven § 3-7 på bakgrunn av manglende opplysninger om forskriftsmangler etter avhl. § 3-2 annet ledd. Dette er et tema som er lite kjent og det viser seg at kjøpere som oftest ikke har forstått betydningen av forskriftsbrudd. Videre har temaet blitt ytterligere tilspisset og går inn på problemer knyttet til rom som ikke er godkjent for varig opphold. Avhandlingen er løst gjennom litteraturstudie og gjennom dybdeintervjuer med fagpersoner daglig tilknyttet avhending av eiendom og som opplever problemer med hvordan avhending av fast eiendom fungerer. Fagpersonene består av både kvinner og menn, og er utdannet advokat og/eller takstmann.

1) I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?

Manglende opplysning om forskriftsbrudd har helt klart en betydning for kjøper. I hvilken grad avhenger av situasjonen til kjøper. Det følger av avhendingsloven § 3-2 annet ledd at en eiendom som er solgt til forbruker er mangelfull dersom den ikke tilfredsstillende offentligrettslige kravene. Videre følger det av loven at det gjelder kravene på tidspunktet avtalen ble inngått.

I mange tilfeller har boligkjøper liten kunnskap, og har vanskeligheter med å forstå hva som menes med ord som "innredet rom", "disponibelt rom", "varig opphold" med mer.

En kjøper vil som oftest legge vekt på det som er synlig på visning. Er kjelleren innredet er det naturlig for kjøper å forvente at det er innenfor forskriftene. Blant informantene er det enighet om at forskriftsmangler er avgjørende for kjøper, men til ulik grad.

2) På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved avhending av fast eiendom?

Det er mye usikkerhet ved kjøp av fast eiendom, de fleste investerer store deler av sin økonomi i bolig, og skjulte feil og mangler kan få store konsekvenser. Avhending av fast eiendom skjer raskt, og i de fleste tilfeller selges boligen dagen etter visning. Advokatene viser til at det er egenerklæringsskjemaene og måten eiendom markedsføres som må forbedres, og lovverket rundt markedsføringen må endres. Takstmennene viser til de tekniske rapportene av boligen tilstand som problemet som må adresseres.

3) Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?

Avhendingsloven § 3-7 tar utgangspunkt i at alle opplysninger som en kjøper kan ha interesse av, skal selger opplyse om. Dette er i utgangspunktet en bra rettsregel. Videre er det klart at ulike opplysninger vil ha forskjellig interesse hos kjøper. Forskriftsbrudd ved eksempelvis ikke tilfredsstillende rømningsvei er en opplysning som selger helt klart bør få opplyst. Fagpersonene peker på at det ikke er konkrete retningslinjer for hva selger skal opplyse om, og det er vanskelig å bevise at selger har holdt tilbake viktige opplysninger. Videre er det et viktig element at det ikke bare informasjon som selger innehar, men også forhold som kontraktsmedhjelpere vet, som skal opplyses om. Det er en helt klart enighet mellom informantene at lovens § 3-7 fungerer slik de tolker forarbeidene, men det er vanskelig å fastslå hva lovgiver har sett for seg.

4) Hva vil innførelse av obligatoriske tilstandsrapporter føre til?

Det er behov for bedre tekniske rapporter, for å avdekke skjulte feil og mangler som kan være svært kostbare. Dagens taksmetoder er ikke detaljerte nok til å undersøke de mest kostbare feil og mangler.

Hvis informasjon vedrørende boligen blir fremsatt på et tidlig tidspunkt vil dette føre til færre tvister, og virke konfliktdepende. Eierskiftforsikring vil bli mindre utbredt og kan i beste fall bli unødvendig.

Fagpersonene sier at innførelse av obligatoriske tilstandsrapporter vil føre til mindre tvister, og at slike rapporter ivaretar kjøper på en bedre måte.

Abstract

This Master thesis provides information on how real estate is sold in Norway, in light of the sellers's obligation to disclose information to the buyer pursuant of Avhendingsloven of 3rd July 1992 No. 93 Section 3-7. The purpose of this thesis is to examine how the law works in practice and examine the challenges that are associated with the sale of real estate.

Furthermore, the purpose is to look at the problems that might occur after the property is sold. The thesis is further limited to Avhendingsloven Section 3-7 regarding the lack of information presented from the seller to buyer on regulatory deficiencies.

The main question is to what extent the law Avhendingsloven Section 3-7 (Inadequate information regarding real estate) works in practice when it comes to regulation illegalities.

Said, main question is further specified in four sub-questions:

- 1) To what extent is the lack of information on regulatory breaches crucial for the buyer?
- 2) In what way can we improve the security of the parties when selling real estate?
- 3) Does the law Avhendingsloven Section 3-7 work the way it was intended by the legislator?
- 4) What will the introduction of mandatory technical condition report lead to?

The court decisions I have used in this thesis relate to matters where Avhendingsloven Section 3-7 has been asserted, on the basis of insufficient information about regulatory illegalities under Avhendingsloven Section 3-2, second paragraph.

This is a problem that is fairly new, and it appears that buyers often do not understand the importance of regulatory illegalities.

Furthermore the subject has been limited to issues where the property that has been sold consists of rooms that are not allowed for permanent use. The thesis is based on literature, in-depth interviews with people daily affiliated with these matters, and court decisions. The professionals consist of both men and women, and they work as lawyers and/or property appraisers.

1) To what extent is the lack of information on regulatory illegalities crucial for the buyer?

When such information is not presented to the buyer before the purchase, it will be of different value to different buyers. Some buyers accept that the area discussed is not approved by the authorities, and it will not be a problem for them as they are happy to use the area as storage. Avhendingsloven Section 3-2 second paragraph states that a property is not allowed to be used if it does not comply with the regulatory requirements. It has to comply with the regulations on the time of the sale. In many cases the buyers have trouble understanding the information stated, and expressions like “furnished rooms”, “available rooms” and “permanent use” is often misunderstood. The buyer will usually value what is visible on the time of the showing of the property. If the basement is furnished it is natural for the buyer to expect that it complies with the relevant regulations. The professionals that I have interviewed agree that regulatory illegalities are crucial for the purchase, but to a varying extent.

2) In what way can you improve the security of the parties during sale of real estate?

There are lots of pitfalls regarding the sale of real estate, which is unfortunate when taken into consideration that most buyers invest a significant amount of their money into their homes. Hidden faults can have serious consequences. Real estate sales happen very fast, and in most cases the property is sold the day after the open house showing. A big part of the information regarding faults connected to the real estate marketed is displayed in the media, where there often are stories about disputes and problems arising after the sale of the property. The attorneys point out that it is the self-declaration forms and the way real estate is marketed that needs improvement, and that the law connected to property sale that has to be altered. The appraisers say that the technical reports of the property condition that has to be addressed.

3) Does Avhendingsloven Section 3-7 work the way it was intended by the legislator?

Avhendingsloven Section 3-7 states that all the information the buyer is interested in knowing about the property, has to be disclosed by the seller. This is basically a good legal rule. Furthermore, it is clear that different information will be of different value for the buyer. Regulations illegality regarding for example unsatisfactory escape routes is valuable information for the buyer, and the seller must inform about such serious defects.

The specialists point out that there are no guidelines on how the seller should disclose information, and it is difficult for the court to prove that the seller withheld important information.

Moreover it is important to show that it is not only the information the seller has, but also information the real estate agent, and the appraiser holds. After talking with the informants there is a clear consensus that Avhendingsloven Section 3-7 works as they expect it was intended by the legislator, but it is difficult to determine exactly what the legislator was expecting from the law.

4) What will the introduction of the mandatory technical condition reports lead to?

Looking at how the sale of real estate is working today, there is a need for better technical reports; this is to uncover hidden defects that can be very costly. Today's appraisal methods are not detailed enough to examine the most costly problems and underlying defects. When the information regarding the property is presented at an early stage, it will lead to fewer disputes and reduce the conflict level. The insurance methods in use today will hopefully be unnecessary after the introduction of these reports. The attorneys and the appraisers believe the introduction of the mandatory condition reports will result in far less disputes and these reports will contribute to a safer real estate market.

Innholdsfortegnelse

FORORD	I
SAMMENDRAG	II
ABSTRACT	V
KAPITTEL 1 INNLEDNING OG AVGRENSNINGER	1
1.1 Avgrensning og problemstilling	1
1.2 Fremgangsmåte	2
1.3 Oppbygging av avhandlingen	2
KAPITTEL 2 METODE OG KILDER	4
2.1 Metodevalg	5
2.2 Kvalitativt forskningsintervju	6
2.2.1 Valg av intervjuobjekter	6
2.2.2 Intervjuguide og gjennomføring av intervjuer	7
2.2.4 Erfaringer ved intervjurunden.	8
KAPITTEL 3 LOV OM AVHENDING AV FAST EIGEDOM AV 3.JULI 1992 NR 93	9
3.1 Generelt	9
3.2 Vilkåret "omstende" ved eiendommen.	10
3.3 Kjente eller måtte kjenne til (kunnskapsvilkåret)	13
3.4 Kjøper hadde grunn til å rekne med å få	15
3.5 Verka inn på avtala (innvirkningskriteriet)	16
KAPITTEL 4 MANGLENDE OPPLYSNINGER OM FORSKRIFTSBRUDD	18
KAPITTEL 5 EMPIRI	22
5.1 Innledning	22
5.2 "Hva kan årsaken være til at det foreligger så mange rettstvister på bakgrunn av manglende opplysninger om forskriftsbrudd?"	24
5.3 "På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved salg av fast eiendom?"	27
5.4 " I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?"	30

5.5 "Hva er årsaken til at så mange tegner eierskifteforsikring?"	33
5.6 "Hva vil en innførelse av obligatorisk tilstandsrapport føre til?"	35
5.7 "Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?"	38
5.8 Dagens utfordringer ved avhending av fast eiendom	40
5.9 Hva må gjøres i fremtiden	41
6. ANALYSE OG DRØFTELSE	42
6.1 Grunnlag	42
6.2 "I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?"	42
6.3 "På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved avhending av fast eiendom?"	45
6.4 "Hva vil innførelse av obligatoriske tilstandsrapporter føre til?"	46
6.5 "Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?"	50
7. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	52
VEDLEGG	1

Kapittel 1 Innledning og avgrensninger

Temaet for denne masteroppgaven er opplysningsplikt ved salg av fast eiendom, og hvordan Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr 93 § 3-7 fungerer i praksis. Loven vil videre i avhandlingen omtales som avhendingsloven eller avhl. Dette er et særdeles relevant tema, da eiendom omsettes i et raskt tempo, og mange erfarer at man så vidt er ferdig med visningen før budrunden begynner. Siktemålet med denne avhandlingen er å belyse lovens funksjon i praksis og drøfte opp mot forarbeidene om hvorvidt den fungerer slik det var tiltenkt, eventuelt hva som kan gjøres for at det skal bli en mer sikker bolighandel i Norge. Avhandlingen er løst gjennom litteraturstudie og gjennom dybdeintervjuer med fagpersoner daglig tilknyttet avhending av eiendom og problemer knyttet til dette. Hvordan oppgaven er løst vil jeg utdype videre i kapittel to ”metode og kilder.”

1.1 Avgrensning og problemstilling

Etter en overordnet gjennomgang av rettskilder og litteratur, var det flere problemstillinger som kunne ha vært et interessant tema for denne avhandlingen. Det som oftest ble omtalt i rettsvister var fuktproblemer og arealavvik. Under studietiden har jeg selv solgt badrom gjennom en deltidsjobb innen byggevarehandel.

Jeg har i den forbindelse opparbeidet en inngående kunnskap om våtrom. Ut fra et ønske om utvide min kunnskapshorison, valgte jeg imidlertid ikke å avgrense avhandlingen kun til våtromsproblematikk. Etter diskusjoner med veileder rundt diverse muligheter for mangel etter avhendingsloven, falt valget på forskriftsbrudd. Dette er et tema som for mange ikke er kjent. Det er et betydelig antall eiendommer som i dag avhendes med ulovlige soverom, kjellere, utleiedeler med mer. Dette er et meget spennende tema, og som nevnt for mange et ukjent problem.

Avhandlingen er avgrenset til å gjelde avhendingsloven § 3-7, som regulerer manglende opplysninger ved eiendommen. Mer spesifikt vil fokuset være på manglende opplysninger rundt forskriftsbrudd. Dette innebærer at avhandlingen også har en side mot avhendingsloven § 3-2,¹ som har en spesialregulering av forskriftsbrudd.

¹ Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr 93 § 3-2.

For å forstå problemene ved manglende opplysninger vedrørende forskriftsbrudd, er følgende problemstilling valgt:

I hvilken grad fungerer avhendingsloven § 3-7 "Manglende opplysning om egedomen" i praksis når det gjelder forskriftsmangler

For å ytterligere avgrense avhandlingen har jeg utarbeidet fire underproblemstillinger:

1. I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?
2. På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved avhending av fast eiendom?
3. Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?
4. Hva vil innførelse av obligatoriske tilstandsrapporter føre til?

1.2 Fremgangsmåte

Jeg startet mitt arbeid gjennom en empirisk tilnærming ved å studere artikler på internett, samt juridiske bøker. Ut ifra dette dannet jeg meg et inntrykk av hvilke fagpersoner jeg burde kontakte. Etter å ha avtalt møte med personene ble det holdt intervju. Jeg valgte å intervju personer på "begge" sider av bordet: både kjøper og selgers advokater i avhendingsaker. Intervjuene ble holdt slik at det ble en fri samtale og fagpersonene svarte på mine spørsmål, og utdypet med sine egne erfaringer og tanker.

1.3 Oppbygging av avhandlingen

Avhandlingen vil bli fremstilt gjennom syv kapitler.

I første kapittel klargjøres rammene og bakgrunnen for valg av tema og avgrensingene som er gjort. Videre blir problemstillingen presentert. Formålet med det første kapitlet er å gi en oversikt over innfallsvinkel og avhandlingens oppbygging.

Kapittel to inneholder metodebeskrivelse, kildekritikk og metodevalget begrunnes. Jeg har gått igjennom en rekke saker og artikler, samt tilgjengelig faglitteratur. Deretter har intervjuene blitt holdt. Disse intervjuene, dokumentstudiene og faglitteraturen har vært bakgrunnen for å få på plass opplysningene som er nødvendig for avhandlingen.

Kapittel tre har jeg viet til relevant teori som danner den nødvendige bakgrunnen for drøfting i senere kapitler. Teorien knytter seg i all hovedsak til avhendingsloven § 3-7 om opplysningsplikt. Videre har forarbeidene til loven blitt presentert.

Kapittel fire inneholder problemene knyttet til manglende opplysninger om forskriftsbrudd, herunder avhendingsloven § 3-2.

I kapittel fem presenteres empirien av svarene fra intervjurunden. Når det kommer til empiri og arbeid med intervjuene har jeg valgt å strukturere det slik at jeg tar utgangspunkt i underproblemstillingene nevnt under punkt 1.1. Gjennom intervjuene, mine egne vurderinger og faglitteratur har jeg forsøkt å svare på underproblemstillingene.

I kapittel seks drøftes funnene som ble gjort opp mot underproblemstillingene, og dette kapittelet må sees på som hovedkapittelet i avhandlingen.

Videre foretas en analyse og drøftelse av svarene fra intervjuobjektene med vurderinger opp mot teori.

I det siste kapittelet, kapittel syv kommer drøftelse av hovedproblemstilling og avsluttende refleksjoner, samt at mine egne observasjoner og refleksjoner kort blir presentert. I tillegg vil det være konklusjon og forslag til videre masteroppgaver.

Kapittel 2 Metode og kilder

I denne delen av avhandlingen presenteres arbeidet med metodevalget. Valget begrunnes og personene som har blitt intervjuet blir presentert, og intervjuene blir gjennomført. Her vil jeg presentere valgt fremgangsmåte for å besvare problemstillingene. Masteravhandlingen kan sees på som todelt, en juridisk del og en del med intervjuer og empiri. Denne avhandlingen kan sees på som en form for casestudie, dog er det ikke valgt ut en case, men heller et generelt problem ved avhending av fast eiendom.

Det er to sentrale metodetilnærminger innen samfunnsvitenskapen, kvalitativ- og kvantitativ metode. Disse metodene vil jeg utdype, og ta et valg i forhold til hvilken metode som vil være egnet i avhandlingen.

Kvalitativ eller kvantitativ tilnærming handler om hvilke informasjon man skal samle inn i forbindelse med en oppgave. Kvantitativ metode har som utgangspunkt at det skal være mulig å måle hvordan virkeligheten er og det skal kunne uttrykkes i tall. Det gjøres ofte gjennom utarbeidelse av spørreskjema med faste svaralternativer.² For at det skal være aktuelt å benytte seg av kvantitativ metode i en slik oppgave er det viktig at den som fyller ut spørreskjema har kunnskap om temaet. Kvantitativ metode er som oftest individuell, og man får informasjon fra enkelt individer, og ser på svarene i en helhet. For å få et nøyaktig bilde av virkeligheten er det nødvendig å spørre flere personer.³ Kvalitativ metode er et motsvar på den kvantitative metoden. Ønske i en slik metode er å undersøke hvordan menneske tolker sin virkelighet. Dette gjøres gjennom observasjoner og ved å la personene svare på spørsmål med sine egne ord.⁴ Feltarbeid eller intervjuer er det som er mest egnet i kvalitativ metode, og her er det mer rom for å få fram forskjeller og egne tanker enn ved ferdige utfylte svaralternativer.

² Jacobsen, Dag Ingvar 2005, Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode. 2. Utgave s. 31.

³ Jacobsen 2005 s. 31.

⁴ Jacobsen 2005 s. 31.

2.1 Metodevalg

Avhandlingen er som nevnt todelt, jussen er presentert gjennom juridisk metode og empiri og intervjuer er presentert gjennom kvalitativ metode. Jeg har valgt ut en mangel etter avhendingsloven § 3-2 vedrørende forskriftsbrudd, og det er nødvendig for å svare på problemstillingen at man intervjuer og diskuterer med fagpersoner.

Jeg ser det ikke nødvendig å tallfeste informasjon jeg har funnet i empirien, og dermed utelukkes kvantitativ metode. Hvorfor jeg har valgt disse metodene er for de best svarer på problemstilling, de utfordringer og problemer som er tilstede ved avhending av fast eiendom. Empirien som fremstilles i avhandlingen blir fremlagt gjennom intervjuer. Intervjuene er en sentral del av avhandlingen, det har vært mye forberedelser og jeg har viet betydelig tid til intervjuene.

Rettskilder som lov, forarbeider, rettspraksis og annen juridisk litteratur danner grunnlag for analyser og refleksjoner rundt avhandlingens tema.

På bakgrunn av litteratur er det foretatt intervjuer med fagpersoner med inngående kjennskap til avhendingsloven, både i praksis og teoretisk.

Hovedrettskilden i avhandlingen er avhendingsloven og den vil danne grunnlag for videre bruk av teori. Forarbeider til loven, herunder proposisjoner og offentlige utredninger vil benyttes for å underbygge avhendingslovens virkeområde.

Forarbeidene som benyttes i avhandlingen er

Ot.prp. nr. 66 (1990-1991)⁵

Det har også blitt brukt eldre utredninger fra regjeringen for å underbygge lovens virkeområder og for å forstå bakgrunnen for lovgivningen. Den juridiske litteraturen som er benyttet i avhandlingen er : Trygve Bergsåker sin bok om Kjøp av fast eiendom,⁶ Harald Benestad Anderssen Avhendingsloven : med kommentarer⁷ og Roald Martinussen Avhendingsrett.⁸ For å få fram viktigheten av temaet er det benyttet artikler og tidsskrifter fra internett.

⁵ Ot.prp. nr. 66. (1990-1991) – Om lov om avhending av fast egedom (avhendingslova).

⁶ Bergsåker, Trygve ”kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven.”2013.

⁷ Anderssen, Harald Benestad. Avhendingsloven med kommentarer. 2008.

⁸ Martinussen, Roald. *Avhendingsrett*. 2007.

Videre er også Lovdata Pro⁹ og Gyldendal Rettdata¹⁰ blitt tatt i bruk for rettsavgjørelser og lovkommentarer. Dette er passordbelagte sider som jeg har fått tilgang til gjennom universitetet. Intervjuobjektene som er kontaktet og intervjuet har blitt kontaktet gjennom offentlig tilgjengelig informasjon. Kildene benyttet i avhandlingen er nøye utvalgt og sees på som tilstrekkelige for avhandlingen.

For å undersøke hvilke problemer og utfordringer som er knyttet til manglende opplysninger om forskriftsbrudd, har det vært nødvendig for avhandlingen å benytte en kvalitativ metode. Det har vært viktig med dybdeintervjuer av personer som har daglig kontakt med lovverket og problemer knyttet til avhending av fast eiendom. Alle intervjuene som er foretatt har vært personlige intervjuer på intervjuobjektens kontor.

2.2 Kvalitativt forskningsintervju

Bakgrunnen for valg av intervju, var muligheten til å få et innblikk i bransjen og hvordan avhending av fast eiendom fungerer i praksis, samt det å avdekke problemer som oppstår ved eventuelle manglende opplysninger. Som tidligere nevnt er det et fokus på forskriftsbrudd, så spørsmålene som er stilt bygger oppunder dette. Informasjonen som er fremskaffet gjennom intervjuene, er informasjon som ikke er mulig å fremskaffe på annet sett enn ved å intervjuer fagpersoner. Det har vært ulike spørsmål, fra generelle spørsmål, til hvordan personen oppfatter ulike problemer med avhending av fast eiendom. Ettersom intervjuene pågikk, ble spørsmålene endret på bakgrunn av hva de svarte på tidligere spørsmål, og det ble stilt oppfølgingsspørsmål.

2.2.1 Valg av intervjuobjekter

Hensikten med disse intervjuene er å innhente relevant informasjon, og jeg har valgt å forhøre meg med personer på ”begge” sider av bordet. Jeg har intervjuet takstmenn og advokater, advokatene sitter på begge sider av forhandlingsbordet ved eventuelle rettsvister om fast eiendom. Det første jeg gjorde var å drodle litt i forhold til hvilke faggrupper som sitter på informasjonen jeg søker etter.

⁹ Lovdata pro er passordbelagt, men tilgjengelig gjennom NMBU.

¹⁰ Gyldendal rettsdata er passordbelagt, men tilgjengelig gjennom NMBU.

Disse intervjuobjektene har blitt valgt ut ved å undersøke ulike rettsavgjørelser, samt å søke på internett etter personer med mye mediedekning angående slike saker. Alle intervjuene ble avsluttet med spørsmålet ” kjenner du noen jeg burde ta kontakt med ”?, den såkalte snøballmetoden. Denne metoden starter med et lite utvalg som utvides. Dette kan sees på som en snøball som blir større ettersom den ruller. Det essensielle er at det er informantene som bidrar til å velge ut flere informanter, det er ikke forskeren selv som leter etter nye informanter. Et problem med snøballmetoden er at man i tilfeller kan få like svar fra informantene da det er personer med samme nettverk, og kanskje også samme opplevelser om problemstillingene.

En annen viktig faktor er det at det kan være personer som er fortrolige med forskning og dermed har forventninger til intervjuet og måten det utføres på.¹¹ Intervjuobjektene som jeg ble anbefalt å ta kontakt med hadde jeg allerede avtalt intervjuer med, noe som gjorde meg sikrere på at jeg hadde valgt riktig informanter.

2.2.2 Intervjuguide og gjennomføring av intervjuer

Gjennom å velge intervju som innsamlingsmetode for avhandlingen, har jeg utarbeidet en intervjuguide.¹² Denne er utarbeidet med tanke på mulige oppfølgingsspørsmål. En slik utførelse av intervjuguiden heter semistrukturert intervjuguide. Den skiller seg fra mer strukturert intervju ved at man stiller spørsmål, som starter en samtale og man kan komme med oppfølgingsspørsmål. Videre skiller det seg fra strukturert intervju ved at det ikke er noen konkrete svaralternativer.¹³

Bakgrunnen for valg av intervjumetode er at det gjennom mer åpne spørsmål vil handle om erfaringer ved avhendingsloven og tvister i forbindelse ved avhending av fast eiendom. Gjennom å velge intervju uten alternativer vil det føre til at informanten selv fremlegger svar, og det er få føringer fra intervjuer. Det vil være svar og lenger utredninger som vil utfylle spørsmålet på en bedre måte enn ved spørreskjema.

¹¹ Thagaard, Tove 2003, Systematikk og innlevelse : En innføring i kvalitativ metode s. 53.

¹² Se vedlegg nr. 1 Intervjuguide.

¹³ Johannesen Asbjørn, Christoffersen Line, Tuft Per Arne 2010, Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode s. 135.

Det ble gjort opptak av intervjuene og det ble tatt notater underveis. Av hensyn til arbeidssituasjon var det enkelte av informantene som ikke ville la sine uttalelser bli tatt opptak av. Det var svært vellykkete intervjuer, og fagpersonene viser at det innehar stor kunnskap og at de er fremtredende innenfor sine respektive fagfelt.

2.2.4 Erfaringer ved intervjurunden.

Det har tatt mye tid å få på plass informantene jeg mener har den erfaringen og kunnskap som skal til for å svare tilfredsstillende på spørsmålene. Jeg har vært så heldig at *alle* som ble kontaktet har latt seg intervju. De ser på problemet som meget interessant og var svært positive til å stille opp i intervju. Dette setter jeg stor pris på og er meget takknemlig for.

Kapittel 3 Lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr 93

3.1 Generelt

Paragraf 3-7 i avhendingsloven regulerer selgers forpliktelse til å opplyse om mangler ved en eiendom. Bestemmelsen er preseptorisk, hvilket innebærer at den er ufravikelig ved forhold som er til kjøpers ugunst jf. avhl. § 1-2 annet ledd.

Avhendingsloven § 3-7 har følgende ordlyd:

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

Det fremgår i bestemmelsen at misligholdt opplysningsplikt kan være en mangel.

Konsekvensen av at det foreligger en mangel er at kjøper kan påberope seg prisavslag, erstatning, heving og/eller tilbakehold av kjøpesum.

For at det skal foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 må fire kumulative vilkår være oppfylt.

At vilkårene er kumulative, innebærer at alle må være oppfylt for at selger skal ha misligholdt sin opplysningsplikt.¹⁴

De fire kumulative vilkårene er som følger:

det må foreligge: *”Omstende”(forhold)* ved eiendommen, som *”kjøper hadde grunn til å rekne med å få”*, og som *”seljaren kjente eller måtte kjenne til”*, samt at det må ha *”verka inn på avtala”* at opplysninger ved eiendommen ikke var gitt.

Opplysningsplikt ved salg av fast eiendom er i utgangspunktet et objektivt ansvar, dog er kun tre av vilkårene objektive. Bestemmelsen har et subjektivt element gjennom vilkåret *” som seljaren kjente eller måtte kjenne til.”*¹⁵

¹⁴ Steinar Taubøll 2015, Generelt om jus Universitetet for miljø- og biovitenskap.

¹⁵ Carlsen, Per Christian Grant 2003, Selgers ansvar for tilbakeholdt opplysning ved salg av fast eiendom. Tidsskrift for forretningsjus s. 186.

Hvilke opplysninger selger plikter å videreformidle, må avgjøres ved tolkning av de fire vilkårene. I det følgende vil vilkårene bli behandlet hver for seg.

3.2 Vilkåret ”omstende” ved eiendommen.

Det første vilkår som må være oppfylt for at selger har misligholdt sin opplysningsplikt er, manglende opplysninger om ”omstende” ved eiendommen. Dette er et vidt begrep, og kan oppfattes til å gjelde alle forhold og omstendigheter rundt en eiendom.

I Ot.prp. nr. 66. til avhendingsloven gir departementet følgende forklaring på hvorfor de har valgt ordet ”omstende”:

”Departementet har valt ordet «omstende» nettopp for å unngå at nokon med urette oppfattar ei meir spesifisert opprekning som ei avgrensing med omsyn til kva for opplysningar seljarens plikt gjeld.”¹⁶

Det må her påpekes at ”omstende” kun omfatter forhold som kjøper har grunn til å få vite om. Det sentrale i bedømmelsen av dette er om opplysningene vil påvirke handelen eller avtalens betingelser.¹⁷ ”Omstende” kan tolkes dithen at selger kun er pliktig til å opplyse om forhold med direkte tilknytning til eiendommen. Tolker man ordlyden til kun å gjelde de fysiske forhold ved eiendommen vil partene ha klare og tydelige retningslinjer å forholde seg til. Hvis det har vært brann, lekkasjer eller andre tekniske forhold ved eiendommen er dette opplysninger kjøper kan regne med å bli opplyst om.

Imidlertid har ”omstende” blitt gitt en vid tolkning, og omfatter også ytre forhold, forhold som ikke direkte berører eiendommen men påvirker boforholdene eller bruken av eiendommen.

Eksempler på ”omstende” ved eiendommen kommer fram i forarbeidene, hvor naboforhold og offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger sees på som ”omstende” ved eiendommen og således skal opplyses om jf. §§ 3-8, 4-18 og 4-8.¹⁸

¹⁶ Ot.prp. nr. 66 s. 89.

¹⁷ Help Forsikring, Selgers opplysningsplikt 2015.

¹⁸ Ot.prp. nr. 66 s. 90.

At ”omstende” skal tolkes vidt fremgår av Ot.prp. nr. 66. hvor det står følgende:

Grunnen til at ikkje same avgrensinga er med i § 3-8 i departementets utkast, er ei frykt for at dette vil kunne verte oppfatta som ei for sterk avgrensing. Det har samband med ”at avtaler om avhending av fast eigedom oftast vil gjelde større verdier. Sett i relasjon til dette vil ei rekkje opplysningar kunne synast trivielle (t d opplysningar om bruksmåte for visse tilhøyrsløsting), sjølv om det isolert sett kan ha mykje å seie for kjøparen å få opplysninga. Paragrafen bør derfor utformast slik at ein ikkje trur det berre er opplysningar som er viktige sett i relasjon til avhendinga i sin heilskap som er omfatta av seljaren si opplysningsplikt - det bør i utgangspunktet vere det som i seg sjølv er viktig som bør omfattast.”¹⁹

Forhold som ikke er direkte knyttet til eiendommen kan således også omfattes av selgers opplysningsplikt, herunder støyplager fra byggearbeider, utbyggingsavtaler på nærliggende areal med mer.²⁰

Historie ved eiendommen kan også spille inn, og dette er tatt opp i flere rettsavgjørelser og er ansett å kunne være ”omstende”. Tidligere drap, brann, flom etc. kan være informasjon kjøper burde få opplyst.

I LB-2010-53470 kom Borgarting lagmannsrett frem til at et tidligere begått trippeldrap var ”omstende” ved eiendommen, og selger hadde plikt til å opplyse om det. Det fremgår av dommen at det ikke var fysiske skader eller synlig at det har vært begått drap på eiendommen. Dommen er således et godt eksempel på at ”omstende” ved eiendommen er et meget vidt begrep og ikke bare omfatter det rent fysiske forhold ved eiendommen.

I overnevnte lagmannsrettsavgjørelse la retten stor vekt på at kjøperens muligheter for ro og trivsel på sin nye eiendom var en forutsetning for kjøpet. Retten ga medhold i kjøpers hevingsadgang grunnet misligholdt opplysningsplikt. Videre er det interesse i å undersøke om forhold ved eiendommen som har blitt utbedret kan være ”omstende” og således kan utløse et krav til opplysningsplikt. I LG-1999-02152 avgjorde lagmannsretten at kjøper ikke hadde rett til heving av kjøpet grunnet tilbakeholdt informasjon om en brann åtte år tidligere som var tilstrekkelig utbedret.

¹⁹ Ot.prp. nr. 66 s. 90.

²⁰ Carlsen 2003 s. 187.

Dommen, sammenholdt med prinsippet om hva som tolkes som ”omstende” ved eiendommen, tolkning som i utgangspunktet fastsettes gjennom en objektiv vurdering av eiendommen. Peker i retning av at det ikke foreligger en opplysningsplikt om tidligere forhold som har blitt utbedret.

Dette forsterkes ytterligere av at det er negative forhold ved eiendommen som omfattes av opplysningsplikten, noe som understrekes ved vilkåret ”rekne med å få”.²¹

Det fremgår av forarbeidene at kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger som i seg selv vil ha stor betydning for kjøperen.²² Dersom kjøper er avhengig av varmekabler utendørs fordi han sitter i rullestol eller har behov for heis i trappeløp og lignende, er selger pliktig til å informere om at dette ikke fungerer tilfredsstillende.

Derimot må begrepet ”omstende” avgrenses mot opplysninger som bør være vernet av diskresjon- og medmenneskelighetshensyn. Hvis for eksempel kjøper ønsker opplysninger og etnisitet eller seksuell legning hos naboer, er dette ikke noe som selger kan pålegges å opplyse om.²³

Kjøper vil i slike tilfeller selv måtte innhente opplysninger om naboer eller forhold som ansees som viktig før kjøpet. I dagens samfunn hvor det avhendes eiendom i et voldsomt tempo, med en gjennomsnittlig annonseringstid per bolig i landet på 37,4 dager i 2015.²⁴ Er det klart at kjøper ikke alltid har tid til å gjøre egne undersøkelser.

Legges det til rette for at kjøper skal undersøke forhold som bekymrer eller som er en viktighetsfaktor ved kjøp, er det kun selgers faktiske kunnskap som ligger til grunn. Dersom selger har mistanke om forhold ved eiendommen som kan virke negativt for kjøper, er det ingen plikt til å opplyse om disse mistankene.

Det er kun konkrete observasjoner og kunnskap om feil eller mangler som hører inn under opplysningsplikten. Dette tema blir belyst i juridisk teori, og Carlsen skriver ”ordet omstende viser til kjensgjerninger ikke hypoteser”, dog vil man kunne si at selger bør opplyse om mistanke.²⁵ Hvis du som selger, ser antydninger til saltutslag, og mistenker dreneringsproblemer, blir spørsmålet om det bør opplyses om mistanken.

²¹ Bergsåker 2013 s. 255.

²² Ot.prp. nr. 66 s. 89.

²³ Bergsåker 2013 s. 252-253.

²⁴ Eiendom Norge 2016. Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk. Tabell 5, s. 9.

²⁵ Carlsen 2003 s. 187.

Selv om det ikke er konstatert dreneringsproblemer, er selger pliktig til å opplyse om saltutslaget slik at kjøper kan foreta egne undersøkelser. Det følger av juridisk teori hvor hovedregelen er at selger normalt er unnlatt opplysningsplikt ved usikre hypoteser og mistanke om mulige mangler, dog skal det opplyses om synlige indikasjoner.

Kort oppsummert dekker ”omstende” de tilfeller der selger unnlater å informere om negative forhold som direkte berører eiendommen eller forhold som kan virke negativt inn på eiendommen. Carlsen beskriver hovedinnholdet i vilkåret som *”for det første vil fysiske feil og særegenheter av alle slag ved eiendommen omfattes.”*²⁶

Dette innebærer at vilkårets kjerne gjelder de fysiske forhold knyttet til eiendommen, dog er det stadfestet i rettsteori og rettspraksis at vilkåret også gjelder ytre forhold.

3.3 Kjente eller måtte kjenne til (kunnskapsvilkåret)

For at kjøper kan påberope mangler etter avhl. § 3-7, er det et vilkår at selger kjente til omstendigheten som kjøper hevder at det skulle være gitt opplysninger om. Vilåret om kjennskap til ”omstende ved eiendommen” har kommet til uttrykk i § 3-7 ved at selger enten ”kjente til” eller ”måtte kjenne til” omstendigheten.

”Kjente til” innebærer at selger faktisk har kunnskap om de konkrete forhold. ”Måtte kjenne til” er et mer uklart begrep.

I rettspraksis er det stadfestet at vilkåret kan være oppfylt selv om selger ikke hadde kjennskap til forholdet.²⁷ I det følgende vil det bli redegjort for hvor den nedre grensen går for når ”måtte kjenne til” er oppfylt og hvilke momenter som vektlegges i bedømmelsen av dette.

Et naturlig første spørsmål knyttet til uttrykket er om det skal ansees som en bevisregel eller rettslig standard. Dette blir avklart i Rt. 2002 s.696 (Nebb-dommen) hvor det legges til grunn at ”måtte kjenne til” er et normativt begrep og ikke en bevisregel. I dommen fremmet begge parter at ”måtte kjenne til” var en bevisregel, noe Høyesterett avslo.

Dommen gjaldt krav om erstatning etter kjøp av næringseiendom jf. avhendingsloven § 3-9 jf. § 3-7. Manglene som ble fremmet var forurensning i grunnen.

²⁶ Carlsen 2003 s. 186.

²⁷ Anderssen 2008 s. 144.

Høyesterett uttalte følgende:

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

Ut ifra denne uttalelsen ser vi at faktisk kunnskap ikke er nødvending for å oppfylle ”måtte kjenne til” delen av vilkåret. Hvor den nedre grensen for hva som omfattes skal trekkes, gir kjøpslovens forarbeider veiledning til.

Kjøpsloven²⁸ bruker også begrepet ”måtte kjenne til”, og således er kjøpslovens forarbeider relevante.

”Selgerens opplysningsplikt omfatter ikke bare forhold han kjenner til men også forhold som han «måtte kjenne til», dvs forhold som selgeren ikke har noen rimelig unnskyldning for å være uvitende om, jf formuleringen «måtte være kjent med» i § 17 (2) bokstav (b). Det er ikke nok at selgeren burde vite; det kreves at han måtte vite. Unnlater selgeren å opplyse om slike forhold, vil konsekvensen etter tilhøva være at tingen anses for å ha mangel”²⁹

Av dette sitatet er det klart at ”måtte kjenne til” ikke er oppfylt ved at selger ”burde” ha kjent til forholdet.

Grensen for når vilkåret er oppfylt ligger med andre ord et sted mellom ”burde” vite og faktisk kjennskap til omstendigheten.

I juridisk teori og rettspraksis har grensen for ”måtte kjenne til” blitt trukket gjennom å foreta en aktsomhetsvurdering. Dersom det ikke foreligger en rimelig grunn til at selger ikke kjente til forhold som det er en plikt til å opplyse om, vil en si at selgere ”måtte kjenne til” det.

Sagt på en annen måte, må det ikke være noen rimelig grunn til å være uvitende.

I bedømmelsen av dette, kan det vektlegges om selger selv har bodd på eiendommen og hva andre involverte i salget hadde kjennskap til.

Dersom andre som har vært involvert i salget av eiendommen kjente til forholdet, dette være seg ansatt hos selger eller for eksempel eiendomsmeidler, så taler det for at også selger ”måtte vite om det”.

²⁸ Lov Om Kjøp av 13.mai 1988 nr. 27

²⁹ Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) Om a Kjøpslov s. 63.

For å vurdere om aktsomhetskravet er oppfylt er det naturlig å se på om selger har bodd ved eiendommen selv. Dersom selger avhender et dødsbo er det ofte slik at kunnskapen om eiendommen er liten. Det sammen gjelder ved tvangssalg av eiendom hvor finansinstitusjoner selger. Et normalt scenario er salg av utleid eiendom, hvor selger ikke har bodd på eiendommen selv. Ved slike tilfeller er det kjøper som har risiko på sin side da det ikke kan forventes at selger ”kjente” eller ”måtte kjenne til” forhold ved eiendommen, jf. RG.2000 s 765.

Det kan også forekomme at det er flere enn en selger, ektefeller, arvinger m.m. Her er det nok med at en person kjenner til forholdet for at vilkåret skal være oppfylt. Her må det legges til at i slike tilfeller er alle selgere ansvarlig for mangelen kjøper fremlegger.³⁰

3.4 Kjøper hadde grunn til å rekne med å få

Dette vilkåret understreker det faktum at det er de negative forhold ved en eiendom som kjøper forventer å få opplysninger om. Avhendingslova § 3-7 sier at kjøper hadde grunn til ”å rekne med å få” opplysninger om det enkelte forhold ved eiendommen. Dette vilkåret har liten eller ingen selvstendig betydning utover at det er ”omstende” ved eiendommen som kjøper forventer å bli opplyst om.

Allikevel kan vilkåret ha betydning ved scenarier der selger mener kjøper selv kjente til ”omstende” ved eiendommen. I slike tilfeller kan man si at kjøper ikke kunne regne med å få slike opplysninger fra selger.³¹ Her må det påpekes at lovens klare utgangspunkt slik det fremgår av Ot.prp. nr. 66, er at en selger bør ha en holdning som innebærer at det er bedre å si for mye enn for lite.

Hva kjøper har grunn til å regne med å få av opplysninger avhenger av partene i saken. Det er ulike kjøpere og selgere i markedet, og det er varierende kunnskap og ulik vektlegging av opplysninger. Her må det vurderes om det skal være en subjektiv eller objektiv vurdering av opplysningene.

³⁰ Bergsåker 2013 s. 255.

³¹ Ot.prp. nr. 66 s. 90.

Ved en subjektivt vurdering vil det være naturlig at den enkelte persons behov for opplysninger vurderes, mens ved en objektiv vurdering vil det være gjennomsnittspersonens opplysningsbehov som skal vektlegges.

Rettsbehandlingen er ulik fra sak til sak, men i utgangspunktet legges det opp til en objektiv vurdering hvor det kan sees bort i fra kjøpers subjektive mening. Det må vurderes i hvert enkelt tilfelle hvilke opplysninger som er relevante og det er naturligvis en del saker i ”gråsonen”. Det kan tenkes at selger ut ifra samtaler med kjøper har fått opplysninger om spesielle forhold som er særs viktig for kjøper. Her kan det tenkes at formålet med bruken er aktuell, eksempelvis adkomst med rullestol.

Dersom kjøper har spurt selger om aktuelle forhold vedrørende eiendommen har kjøper alltid ”grunn til å rekne med å få” slike opplysninger.³²

3.5 Verka inn på avtala (innvirkningskriteriet)

Tilbakeholdte opplysninger regnes ikke som mangel, dersom man ikke kan anta at manglende opplysninger har virket inn på avtalen. Dette innebærer et krav om kausalitet mellom tilbakeholdte opplysning og avtaleinngåelsen.

En forutsetning for mangel etter avhendingsloven § 3-7 første ledd annet punktum, er at opplysningen (som mangler) delvis eller helt ”verka inn på avtala”. Ved kjøp av fast eiendom er det mange kriterier som spiller inn og ulike opplysninger vedrørende eiendommen vektet ulikt. Hvorvidt avtalen i det hele tatt hadde vært inngått er ikke avgjørende. Det er naturlig å ta stilling til om avtalens innhold ville blitt det samme eller om det hadde vært en annen form for avtale. I en rettstvist hvor unnlattelse av opplysninger er mangelskravet, er det ikke nødvendigvis krav til at avtalen ikke ville blitt inngått dersom opplysningene var belyst. At avtalen ville vært inngått på andre premisser, er tilstrekkelig. Her vil det være naturlig at kjøper hadde tilbudt lavere betaling eller at det ville blitt kontraktfestet andre vilkår, dersom opplysningene var tilgjengelig.

³² Bergsåker 2013 s. 191.

Eksempelvis kan pris og areal bety mer for kjøper enn boligens tilstand. Tolkning av vilkårets ordlyd vil være om opplysningene ville virke inn på kjøpers valg om å kjøpe eller ikke kjøpe eiendommen. Dog kan man ikke se ut ifra ordlyden hvilke opplysninger som må være utelatt for at det skal foreligge en mangel.

Gjennom tolkning er det likevel klart at opplysningene må være av betydning for kjøper. Man kan dermed spørre seg hvor viktig en opplysning må være før den kan sies å virke inn på avtalen. Videre i en vurdering av slike rettsvister må man se på hvem som har bevisbyrden for om opplysningene har virket inn på avtalen. Forarbeidene sier at opplysninger har ”verka inn på avtala” og viser til *”Det er her rett nok ikkje berre spørsmål om avtala elles i det heile tatt ville kome i stand, men også om ho i så fall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris”*.³³

Avhendingslovens forarbeider taler for at kjøpers kjennskap til opplysninger vil være nok til at kjøper ikke vil betale avtalt pris. Det vil her være nærliggende å tolke det dithen at kjøper ville inngått en annen avtale dersom opplysningene var gitt. I hver enkel rettsvist må dette vurderes. Det kan være seg slik at kjennskap til forhold ved eiendommen kan virke kjøpsmotiverende, mens det ikke er sikkert at en negativ opplysning virker inn på avtalen.

I rettspraksis er det arealsviktsdommen, Rt. 2003 s. 612 som er mest brukt. Saken gjaldt i hovedsak avhl. § 3-8, men lovens forarbeider uttaler at kausalitetskravet skal vurderes likt etter avhl. § 3-8 og § 3-7. Dommen omhandler arealsvikt mellom opplyst areal og faktisk areal. Det ble opplyst at en leilighet var på 112 m², mens den i realiteten var 102 m².

Høyesterett tok opp spørsmålet om hva som kan sies å ha ”verka inn på avtala”. Gjennom tolkningen av vilkåret ble det lagt til grunn at dersom avtalen ikke hadde blitt inngått eller gjennomført på andre premisser er vilkåret oppfylt (avsnitt 4 - 4 i dommen). Konklusjonen til Høyesterett var at kriteriet var innfridd og kjøper ble tilkjent avslag i pris for mangelen jf § 4-12. Det avgjørende kriteriet er om de manglende opplysningene har virket inn på avtalen, for eksempel ved at kjøper ikke ville inngått avtalen, eller at prisen ville vært en annen dersom opplysningene var gitt.

³³ Ot.prp. nr. 66 s. 90.

Kapittel 4 Manglende opplysninger om forskriftsbrudd

Etter avhendingsloven § 3-2 annet ledd vil en eiendom normalt være mangelfull dersom den ikke tilfredsstillende oppfyller offentlige krav, og det er et forbrukerkjøp. Avhendingsloven § 3-2 legger til grunn at kjøp av eiendommen er forbrukerkjøp og ikke et ledd i næringsvirksomhet. Forbrukerkjøp blir i avhl. § 1-3 definert som: ”Med forbrukerkjøp er meint kjøp av eiendom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.” Bestemmelsen gjelder alle offentlige krav, og omfatter godkjenninger som brukstillatelse.

I ot.prp. nr. 66. blir kravene i bestemmelsene beskrevet slik:

”Andre ledd kan praktisk sett vere viktig ved avhending av fast eiendom. Regelen gjeld direkte berre ved forbrukarkjøp slik det er definert i §1-2 tredje ledd. Det kunne vere grunn til å la same regel som i §3-2 andre ledd gjelde generelt, og uansett vil dette ofte måtte reknast å følgje av bindande partsføresetnader. Men spesielt når det gjeld andre eiendommar enn vanlege bustader og fritidseiendommar, d v s ved kjøp som svært sjeldan vil vere forbrukarkjøp, kan det vere kompliserte og omfattande offentlegrettslege reglar m.m som gjeld. Det vil då kunne ramme noko tilfeldig om det alltid skal vere seljaren som har vågnaden for eventuelle avvik frå desse reglane i dei tilfella seljaren ikkje har passa på å reservere seg i avtale. Utanfor forbrukarkjøp bør det derfor etter departementet sitt syn vere ei meir fleksibel ordning kor ein m.a gjennom vanlege, ulovfesta avtaletolkingsprinsipp kjem fram til kven som skal ha vågnaden for slike omstende som §3-2 andre ledd gjeld. Elles er det å merke seg at det ikkje er gjort framlegg om at §3-2 andre ledd skal vere ufråvikeleg ved forbrukarkjøp, sml §1-2 andre ledd. Elles kunne det verte uråd å selje uferdige eller renoveringsmodne hus. Men med det utgangspunkt som følgjer av §3-2 andre ledd, må seljaren i så fall sørge for å ta eit klårt atterhald i avtala, i alle fall i dei tilfella ikkje også andre omstende rundt avhendinga gir eit klårt varsel om at samsvar med offentlegrettslege reglar m.m ikkje er føresett. (For øvrig kan §3-10 om synfaring og anna forundersøking kome inn og gjere at kjøparen likevel ikkje kan gjere eit avvik frå offentlege reglar m.m gjeldande som ein mangel, sjå §3-10 med særmerknader.) Andre ledd gjeld berre offentlegrettslege krav til eiendomen sin tilstand eller eigenskapar. Regelen seier ikkje noko om kva som skal gjelde dersom det er knytt offentlegrettslege rådvaldsband eller tyngsler til eiendomen.”³⁴

³⁴ Ot.prp. nr. 66 s. 81.

Manglende opplysninger om forskriftsbrudd er et tema som er veldig i tiden, og rettssystemet i Norge behandler flere og flere saker vedrørende fast eiendom. Det finnes ulike typer av forskriftsbrudd, og i avhandlingen kommer det til å fokuseres på manglende opplysninger om forskriftsbrudd ved såkalte disponible rom, herunder kjeller uten rømningsvei, soverom som ikke er godkjent som varig opphold, med mer. Temaet er komplekst og fører ofte til langvarige tvister og store tvistebeløp.

Annonser på Finn.no viser at det er normalt å avvertere boliger med disponible rom. Et enkelt søk viser at det er mer enn 1000 annonser som inneholder ordene disponibelt rom.³⁵

Disponible rom klassifiseres ofte som et areal som kan benyttes, men høyst sannsynlig ikke tilfredsstillende offentlige krav til varig opphold. Dette arealet kan derfor ikke benyttes til rom som soverom, kjøkken, stue etc. Det fremgår i rettspraksis at areal som opplyses til å være disponible rom, er en mangel i kjøpskontrakten dersom det ikke i klartekst opplyses om at arealet har mangler i forhold til forskriftene om varig opphold. Det er i salgsdokumentene man finner informasjon om eiendommen og arealet. Det er normalt takstrapporten som inneholder informasjonen.

Takstrapporter utarbeides ved bruk av NS 3940, bransjens retningslinjer for arealmåling. I retningslinjene skilles det mellom primær- og sekundærom. Primærom defineres som ”P-ROM, som er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold.” Sekundærom defineres som ”S-ROM, som er måleverdige rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.”

Hovedregelen i retningslinjene sier at *“Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.”*

Dersom takstmannen er i tvil om hvordan rommet skal kategoriseres etter bruken, bør det ved slik tvil fremgå i takstrapporten hvordan vurderingen er tatt, det kan i noen tilfeller være slik at det må være en skjønnsvurdering, her skal det også fremgå av rapporten hvordan vurderingen er tatt.³⁶

³⁵ Finn.no. "Eiendom/Bolig Til Salgs.

³⁶ Eiendomsforlaget AS 2016. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 s. 10-12.

Det kan stilles spørsmål om hvorfor lovligheten av arealet ikke vurderes, noe som er særs relevant for kjøper. Forskriftene til bolig har variert opp igjennom tiden og en bolig bygget i 1950 har ikke samme krav som en ny bolig i 2016. Det er slik at dersom et tiltak er søkt og godkjent tidligere, vil det fortsatt være gjeldende. Dersom det er utført endringer, må disse søkes og godkjennes etter gjeldende krav på tidspunktet. Om takstmannen skulle gjort grundigere undersøkelser av konstruksjon og originale papirer fra byggeåret ville det blitt kostbart for selger, og det er kun de synlige konstruksjonene som vil være mulig å vurdere lovligheten av. Definisjonene i NS 3940 brukes utenom forskriftskravene, noe som fører til at en del boliger har høyere P-rom enn hva som er godkjent og hva som er av lovlig oppholdsrom.

I forskrift om byggesak³⁷ fremgår det i § 2-1 at endring av bruk er søknadspliktig dersom:

- a) *byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,*
endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i
- b) *eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller*
- c) *tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.*

Det følger av Sak10 § 2-1 at søknadsplikt også gjelder der tilleggsareal endres til annen bruk, herunder bod til soverom eller kjeller til stue. Bruk av areal der det ikke er søkt om bruksendring er ulovlig og kommunene kan med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 23.juni 2008 nr. 71 § 32-1 forfølge overtredelse og pålegge bruker å stanse bruken og tilbakeføre til det opprinnelige. Dersom pålegget ikke blir overholdt, kan kommunene sanksjonere med bøter. Eiendommer med innredet kjeller har sjeldent blitt omsøkt og godkjent, ei heller vil mulighet for godkjennelse i mange tilfeller ikke være mulig. En slik bruksendring kan innebære omfattende kostnader da boligen ved en søknad om bruksendring må settes i stand etter forskriftene på søknadstidspunktet.

Den mest prinsipielle dommen innenfor problematikken rundt disponible rom er LB-2010-160565. Saken gjaldt spørsmål om prisavslag og erstatning etter avhendingsloven på bakgrunn av påberopt mangel ved kjøp av leilighet i Oslo. En loftsleilighet i Oslo ble lagt ut for salg på finn.no høsten 2009, og ble avertert som toromsleilighet med terrasse. I annonsen sto det videre at leiligheten inneholdt soverom/disponibelt rom, og at *"disponibelt rom med vindu i skråtak dekker ypperlig funksjonen som soverom"*.

³⁷ Forskrift Om Byggesak (Byggesaksforskriften) for-2010-03-26-488 (SAK 10).

Kjøper var på privat visning med selger tilstede, og han mottok salgsoppgave og takstpapirer. I taksten fremgår det også at det var et disponibelt rom som ble benyttet som soverom. Og i prospektet fremgikk det også samme opplysninger som i annonsen på nettet. Kjøper la inn bud og budet ble akseptert. Etter aksepten forhørte kjøper seg med en bekjent som var eiendomsmeglerstudent og ble gjort oppmerksom på at leiligheten neppe var godkjent med soverom etter forskriftene. Han tok så kontakt med megler per telefon før kontraktsmøte og sendte referat per epost med ordlyden:

”Jeg viser til dagens telefonsamtale 09.10.2009, der jeg la frem mine synspunkter om misvisende markedsføring av leiligheten i Grüners gate 12. Jeg la inn bud på leiligheten og handlet i god tro at leiligheten var godkjent 2-roms leilighet utifra opplysninger i bl.a overskrift i prospekt og annonse på finn.no. Du bekreftet at du var inneforstått med at soverommet ikke var godkjent i henhold til forskriftens krav som ligger til grunn for at det skal kunne være soverom (f.eks minimum 15 kubikkmeter) da annonse og prospekt ble skrevet og gjør eventuelle kjøpere oppmerksom på dette gjennom beskrivelsene dine under avsnitt «Innhold» og «Standard» med henholdsvis beskrivelsen «soverom/disponibelt rom» og «Disponibelt rom med vindu i skråtak, dekker ypperlig funksjonen som soverom.»

Det ble ikke undertegnet noen kontrakt på kontraktsmøte, kjøper engasjerte advokat og fremmet krav om heving av akseptavtale, subsidiært krav om prisavslag/erstatning. Videre anfører advokaten at leiligheten er markedsført på uriktig og villedende måte, samt at det er brudd på selgers opplysningsplikt.

Saken ble fremmet for Oslo tingrett hvor tingretten avsa dom dithen at kjøper måtte betale avtalt pris, i tillegg måtte kjøper dekke husleie og strøm samt saksomkostninger. Kjøper anket saken videre til Borgarting lagmannsrett, hvor lagmannsretten kom til helt motsatt konklusjon og selger ble dømt til å betale erstatning pålydende 337 085 kr samt saksomkostninger pålydende 292 400 kr. Kjøper ble frifunnet for oppfylleelsesplikt og sine heftelser overfor selger.

Kapittel 5 Empiri

5.1 Innledning

I denne delen av avhandlingen presenteres empiri innhentet ved intervjuer. Intervjuobjektene er nøye utvalgt og representerer en blanding av fagpersoner med ulik bakgrunn. I tillegg til hovedproblemstilling er det utarbeidet fire underproblemstillinger.

Hovedproblemstillingen er som tidligere omtalt:

I hvilken grad fungerer avhendingsloven § 3-7 "Manglende opplysning om egedomen" i praksis når det gjelder forskriftsmangler?

Underproblemstillingene er konkrete og er med på å svare på hovedproblemstillingen. De må sees i sammenheng med hverandre.

Underproblemstillinger:

- Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?
- På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved salg av fast eiendom?
- I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?
- Hva vil en innførelse av obligatorisk tilstandsrapport føre til?

I intervjurunden har informantene blitt stilt de samme spørsmålene, det er ikke gjort forskjell på takstmenn og advokater. Dette fordi det gjennom samme spørsmål til ulike faggrupper vil være nyanserte forskjeller og ulik mening om tema. Ved å utføre personlige intervjuer har jeg dannet meg bilde av personene og hvordan de oppleves som person, noe som fører til at jeg er fortrolig med svarene de kommer med.

For ordens skyld fremstilles intervjuobjektene i avhandlingen med deres yrkes tittel pluss et vilkårlig tall der hvor det er flere fra samme faggruppe, eksempelvis advokat nr. 1, takstmann nr. 2 osv. Videre vil det trekkes inn mine egne meninger før en kort oppsummering avslutter hvert spørsmål.

Spørsmålene som er utarbeidet og fremstilt intervjuobjektene er :

- Hva er din rolle i saker med avhending av fast eiendom?
- Hva kan årsaken være til at det foreligger så mange rettstvister på bakgrunn av manglende opplysninger?
- På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved salg av fast eiendom?
- I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?
- Hva er årsaken til at så mange tegner eierskifteforsikring?
- Hva kan trekkes fram som årsak til at selger er så lite aktiv i salgsprosessen og kan det tenkes at en del tvister kunne vært unngått med mer aktive selgere?
- I hvilken grad er takstmenn ansvarlig for manglende oppdagelse av forskriftsmangler?
- Hva vil en innførelse av obligatorisk tilstandsrapport føre til?
- I hvilken grad bør det legges vekt på eiendomsmeglers kompetanse innen byggeforskrifter?
- Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?
- Har du noen skrekkeksimpler du kan fortelle om som angår problemstillingen disponible rom / varig opphold, og brudd på forskriftene?

I intervjurunden har det kommet fram ulike nyanser av svar, men det har stort sett vært enighet om at avhending av fast eiendom ikke fungerer optimalt og noe må gjøres.

Spørsmålene som blir utdypet i dette empiri kapittelet er :

- Hva kan årsaken være til at det foreligger så mange rettstvister på bakgrunn av manglende opplysninger om forskriftsbrudd?
- På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved salg av fast eiendom?
- I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?
- Hva er årsaken til at så mange tegner eierskifteforsikring?
- Hva vil en innførelse av obligatorisk tilstandsrapport føre til?
- Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?

Disse seks spørsmålene svarer på hovedproblemstilling og underproblemstillingene, videre er derfor de andre spørsmålene utelatt.

De utelatte spørsmålene har blitt besvart gjennom svarene på spørsmålene som er valgt ut til empiri kapittelet, og svaret inneholdt informasjon dekkende de resterende spørsmålene.

5.2 ”Hva kan årsaken være til at det foreligger så mange rettsvister på bakgrunn av manglende opplysninger om forskriftsbrudd?”

Manglende opplysninger ved avhending av fast eiendom er et omstridt tema. Det er vanskelig å bevise hvorvidt selger bevisst har holdt tilbake opplysninger. Det kan også være at selger ikke er klar over at det i utgangspunktet er slik at alle opplysninger skal fremlegges.

I det følgende vil det fremlegges de ulike fagpersonenes utsagn om de sentrale problemene knyttet til manglende opplysninger om forskriftsbrudd, og hvorfor det foreligger så mange tvister på bakgrunn av dette.

Advokat nr. 1 beskriver at det som oftest er skjulte feil og mangler som først viser seg etter overtakelse – og det er ofte alvorlige forhold som er kostbare å utrede.

Advokat nr. 2 sier at det generelt er en god del tvister som gjelder kjøp og salg av fast eiendom. Videre sier han at *”Jeg tror vel det enkle svaret er at en del selgere ikke ønsker å markedsføre det som er negativt ved eiendommen.”* En del selgere er ikke klar over at kjøper burde få opplyst de negative forhold ved eiendommen, Han sier videre at han ikke tror det er slik i alle saker at det er en selger som prøver å lure en kjøper, heller det at selger er uoppmerksom. Tidligere var det mange saker som gikk på bad, fukt, drenering og den slags mangler.

Inntrykket nå er at det er stadig mer saker som går å lovlighetsmangler, da typisk ved eneboliger. Problemet med saker der hvor kravet er rettet etter § 3-7, er at det er vanskelig å bevise at det bevisst er holdt tilbake opplysninger som selger hadde kunnskap om.

Advokat nr. 3 forklarer at det er en generell trang i samfunnet til å klage mer enn før, det har blitt enklere å klage når man har mulighet til å få kostnader til advokat dekket gjennom rettshjelpsdekning i forsikringen som er tegnet for sin bolig. Videre vil det hete boligmarkedet føre til at kjøpere kan føle at de har betalt for mye, og dermed vil de økonomiske kravene bli store etterpå. *”Avhendingsloven er ikke et godt verktøy og har ikke vært så godt som man kunne håpet, så det er klart at noe kunne gjøres med lovgivningen. Avhendingsloven har bare ført til flere tvister, mens den var tiltenkt å begrense antall tvister.”*

Videre kan man se en økende tendens til at selger sikrer seg ved eierskifteforsikring. Etter hvert har også kjøper begynt å forsikre seg, selv om det er et svært dårlig produkt.

Videre opplyser advokaten om at det er merkelig at selger ikke er tilstede på visninger lenger, før i tiden var selger tilstede og man fikk forklart det man lurer på ved boligen. *”Jeg ønsker å se den jeg handler med for å få et inntrykk av personen”*.

Advokat nr. 4 sier at det er mye problemer med markedsføringen, hvordan man skal formidle opplysningene. *”Mange selgere vil nok tro at det lønner seg å pynte på sannheten, og holde tilbake det groveste av informasjon og heller gi litt eller ingenting for å få en høyere pris”*

Kravene kommer i ettertid og det viser seg at det absolutt ikke lønner seg å holde tilbake informasjon. Det er ofte vi ser i egenerklæringsskjemaene at det ikke er oppgitt tilstrekkelig informasjon. Forarbeidene sier at dersom du er i tvil er det bedre å gi mer opplysninger enn mindre. Videre er det nok mange selgere som ikke vet hva de skal opplyse om, det kan jo være forhold som ikke berøre din bolig direkte, men deg som nabo. Eksempelvis nye veier eller problematiske naboforhold, dette er noe du skal opplyse om.

Det står i egenerklæringsskjemaene at opplysningene skal gis etter beste skjønn, men det står også i loven at du skal opplyse om forhold du burde eller måtte kjenne til, så du kan ikke bare gjemme deg bak forsikringen. Forsikringsselskapene har problemer med boligselgere som blir irritert når de blir trukket inn i sak selv om de har tegnet forsikring. *”Det de ikke har forstått helt, er virkningen av forsikringen, og at man eventuelt må møte som part i retten”*

Advokat nr. 5 mener at bakgrunnen er mer kompleks og til dels vanskelig. Hvor mye opplysninger skal selger gi fra seg, han vil jo ikke påvirke prisen. Det er de aller færreste av selgere som har lest avhendingsloven, men forhåpentligvis får de den hjelpen de har behov for av eiendomsmegler. De aller fleste kjøper en eierskifteforsikring, her må de fylle ut egenerklæringsskjema og skal få en veiledning hvordan dette gjøres.

”Hvorfor det blir feil og tvister tror jeg kan være til dels mistolkning av opplysningsplikten.”

De fleste prøver ikke lure seg unna, men kan ha glemt noe eller ikke vet om noen mangler ved eiendommen. *”Det er en del tvister som oppstår da det er lettere å gå på manglende opplysninger enn å gå etter vesentlig mangel. Eksempelvis der hvor det ikke er opplyst om fuktskade selv om det er synlig og burde vært sett. Da er det enklere å gå etter manglende opplysninger enn selve fuktskaden.”*

Takstmann nr. 1 opplyser om at det er flere årsaker til de mange rettstvister på bakgrunn av manglende opplysninger. *”Loven er ikke konkret nok i forhold til hva som er tilstrekkelig opplysninger”* Det må defineres tydeligere i lovverket hvilke krav som stilles til selger og hvilken undersøkelsesplikt kjøper har. Det er stort sett uprofesjonelle parter som selger og kjøper og de har behov for å ha dyktige folk til å bistå i handelen.

Egen vurdering rundt spørsmålet: Min forståelse av hvorfor det foreligger så mange tvister på bakgrunn av manglende opplysninger om forskriftsbrudd, er at det for uprofesjonelle parter er vanskelig å vurdere hva som er tilstrekkelige opplysninger. Slik jeg opplever det er det mange som fyller ut egenerklæringsskjema selv alene uten profesjonell hjelp. Det fører til at egenerklæringsskjema ikke blir detaljert nok.

I tillegg er trolig mange selgere redd for å fortelle for mye om eiendommen i frykt om å ikke få solgt eller få en lavere pris. Jeg mener at det må legges opp til en standard som gjør det enklere og påkrevd for selger å fremlegge tilstrekkelig opplysninger. Jeg opplever også at det er mye markedsføring som burde vært gjort annerledes i form av mer standardisert ordlyd i prospekter. Dersom det hadde blitt lagt opp til rene objektive beskrivelser i prospektene, kunne det ha vært mer rom for også å trekke frem negative forhold ved boligen. I et marked hvor alle kun fokuserer på det positive ved boligen i sine prospekter, er det vanskelig å være ”den eneste” som påpeker negative forhold (man kan da bli straffet i form av en mye lavere pris). Det kan virke som at det i dagens boligmarked er en trend å kun fremheve boligens positive egenskaper.

Oppsummering: Det viser seg at det er sammenfalne tanker om hvorfor det foreligger så mange rettstvister på bakgrunn av manglende opplysninger. Det er ikke et ønske for selger å markedsføre negative forhold ved eiendommen, og det er lett å pynte på sannheten for å få en høyere pris. Selgere har jevnt over liten kunnskap om hva det skal opplyses om, og utelater dermed opplysninger som burde ha vært nevnt. Intervjuobjektene forteller videre dessuten at loven ikke er konkret nok i forhold til hvilke opplysninger som forventes opplyst av selger. Informantene opplever også markedsføringen som lite tilfredsstillende og misvisende.

5.3 ”På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved salg av fast eiendom?”

Det er helt klart at det er mye usikkerhet ved salg av fast eiendom, ikke minst med tanke på alle avisoppslag om rettstvister, skjulte feil og mangler som kjøpere oppdager i ettertid. Det er et behov for å fjerne usikkerheten ved salg av fast eiendom, og fagpersonene hadde ulike formeninger om hva som burde gjøres.

Advokat nr. 1 forteller at det selges mye eiendom i Norge og det er vanskelig for eiendomsmeglere å huske hva som blir sagt til enhver tid. Det er slik at påstand mot påstand i mange tilfeller blir avgjørende, og da er det klart at den parten som bygger best sak vinner.

Den som hevder noe, har bevisbyrden og er ansvarlig for å bringe fram bevisene.

”Egenerklæringsskjemaene som utfylles har stor betydning for tvistene da opplysninger gjøres skriftlig. Meglere bør utarbeide slike skjema, ikke forsikringsselskapene”

Advokat nr. 2 sier at det først og fremst er måten boligsalg markedsføres på, som må endres. Det står merkelige ting i salgsannonser det kan for eksempel stå at kjeller ikke er godkjent for utleie. Dette er en grov feil og det kan ikke skrives slik i salgsannonser. *“For det første er det ingenting som heter ikke godkjent for utleie, videre kan du ikke nekte noen utleie så lenge arealet du leier ut er godkjent for varig opphold”*. Advokaten har vært borti flere tilfeller hvor kjøper har sett lignende utsagn og kjøpt boligen da han ikke skal drive utleie. Så viser det seg i ettertid at arealet ikke er lov å oppholde seg i.

Et annet problem med markedsføringen er at det er flotte store bilder av innredet kjeller, men det er ikke lov å benytte kjelleren til varig opphold. *”Det er stor forvirring blant meglere hvilke ord og uttrykk de skal benytte seg av i prospektene”*.

Videre tror han at en del selgere og meglere som beveger seg i en gråsoner, måten å få maks ut av det man vil selge er å innrede arealene som ikke er godkjent som varig opphold. Det er ofte forskjeller mellom markedsførte bilder, og det som står i teksten.

Videre sier han at det er behov for å innhente mer utfyllende boligsalgsrapporter hvor takstmannen vil avgi rapport som er mer utdypende enn en vanlig verdi- og lånetakst. Dette er selvfølgelig en måte å minske risiko for at kjøper skal oppleve noe uventet i forbindelse med kjøpet.

Advokat nr. 3 mener at egenerklærings skjemaene som benyttes er for dårlige: det er for uklare spørsmål som igjen fører til at selger blir usikker på hvordan det skal fylles ut. Det oppstår ofte diskusjoner om tolkning av spørsmålene spesielt med tanke på faglært/fagmessig utført.

Advokat nr. 4 nevner problemløseren som de fleste snakker om, tilstandsrapporten, og hvorvidt den skal løse alle problemer. *”Jeg har ikke har tro på at en forbedret taksering av fast eiendom vil løse problemene, videre mener jeg det vil øke forventningene kjøper har til eiendommen, og således skape store irritasjonsmomenter ved nyoppdagede feil”*. Han viser til flere saker de seneste årene hvor det har vært tilstandsrapporter og hvor feil har blitt oppdaget, som dermed ender opp i rettssystemet.

Advokat nr. 5 viser også til tilstandsrapporter og sier *“bedre teknisk opplysning vil jo åpenbart være bedre”*. Får man bedre tekniske takster, vil opplysningene om boligen forbedres. I dag opplever jeg at det er flest spørsmål og klager om de tekniske opplysningene rundt eiendommens tilstand.

Takstmann nr. 1 mener at det er essensielt at det innføres bedre tekniske rapporter *”som i større grad avdekker de kostnader som virkelig betyr noe”* De store utbedringene forbundet med en bolig som bad, tak og drenering kan medføre store kostnader dersom de ikke er utført tilstrekkelig. En tilstandsrapport går ut på at man sjekker *hele* boligen etter en sjekklister. Her utarbeides det en rapport på alt fra bad til godkjente byggetegninger. Eksempelvis ved salg av en bolig der det er utleieleilighet i kjeller, her kan det oppstå store erstatningskrav i ettertid hvis det viser seg at leiligheten i kjeller ikke er godkjent.

Takstmann nr. 2 omtaler også tilstandsrapporten som det essensielle for å få usikkerheten ned ved salg av fast eiendom. Vurderingen av boligen vil da gå mindre på skjønn, og heller mer spesifikt hvordan det da vil settes en tilstandsgrad på bakgrunn av symptomer.

”Takstmann går inn og ser etter et symptom, og setter tilstandsgrad etter hvilke symptom i sjekklister han finner”. Når det oppstår en tvist skal takstmann inn og ta en faglig vurdering av mangelen og normalt kan det være uenighet, spesielt om hvordan det utbedres.

Men dersom man følger en symptomliste som i tilstandsrapporten, vil det være større enighet om tilstanden på boligen - *”Det blir mer enhetlig og mer troverdig ovenfor kjøper”*

Egen vurdering rundt spørsmålet: Etter min gjennomgang av rettsavgjørelser, litteratur og intervjuer har jeg dannet meg et tredelt bilde rundt forbedringspotensialet ved avhending av fast eiendom. For det første er det behov for bedre tekniske rapporter for å bedre sikkerheten. Det er klart at en rapport på 40 sider som normalt tar syv timer å utføre, er bedre enn en kort standardisert rapport som kun måler areal og ser det overfladiske ved boligen. For det andre må det legges større vekt på enhetlig markedsføring av fast eiendom, meglere bør ikke lenger skrive ”*disponibelt rom, ikke godkjent for varig opphold men selger har brukt det som soverom*”. Dette fører til mistolkninger, og kjøper kan tenke at dersom selger har gjort det kan jeg også gjøre det. For det tredje mener jeg at det bør gjøres en endring i forbindelse med eierskifteforsikringene og egenerklæringspapirene. Av egen erfaring har jeg opplevd at det ikke er så lett å fylle ut disse papirene, og de bør forbedres. Kanskje bør megler være tilstede når papirene fylles ut?

Oppsummering: Det er en klar enighet om at det er for mye usikkerhet ved salg av fast eiendom. Fagpersonene peker på markedsføringen av bolig, og hvordan de skriftlige opplysningene fremstilles. Hva angår forbedringstiltak, har de spredte meninger. Flertallet mener at bedre teknisk takst må innføres. Advokat nr. 4 mener at slike rapporter fører til større problemer da kjøpers forventninger til en bolig er høyere, og forventer ikke å finne noen nye feil utover det som er dokumentert. Om det da oppdages nye feil vil det bli et voldsomt irritasjonsmoment for kjøper. Takstmann nr. 1 sier det er essensielt å innføre bedre tekniske takster, blant annet på bakgrunn av at de dyre feil og mangler blir dokumentert før kjøp, og eventuell kjøper kan vurdere pris i forhold til utbedringskostnader, og således vurdere anskaffelseskostnaden.

Det er også snakk om endring av egenerklærings skjema. Flere av fagpersonene peker på at skjemaet er vanskelig ordlagt, kombinert med at er ukyndige personer som skal fylle det ut. Det er således nødvending med enklere spørsmål, eller eventuelt med bistand til selve utfyllingen. Advokat nr. 1 sier at disse egenerklærings skjemaene burde vært utarbeidet av megler og ikke av forsikringsselskapene.

5.4 ” I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?”

Manglende opplysninger vil ha ulik betydning for ulike kjøpere. Noen er svært avhengig av informasjonen som fremlegges. Eksempelvis en barnefamilie, de vil naturligvis ikke risikere at barna sover i rom som ikke har godkjent rømningsvei. Videre har vi de kjøperne som ikke har behov for arealet til noe annet enn bodplass, og dermed er det ikke så avgjørende. Jevnt over vil det være avgjørende, og det kan ha betydning for prisen.

Advokat nr. 2 sier at det dessverre tar veldig kort tid fra visning til eiendommen er solgt, derfor tror han det er mange som kun ser på det fysiske rundt boligen og mulighetene den har, de leser ikke det som står med liten skrift. I de tilfeller hvor det er tegnet eierskifteforsikring så fyller jo selger ut egenerklæring, her er det mange kjøpere som bommer. De tolker egenerklæringen dithen at hvis selger har krysset av for at de ikke vet om et underliggende problem, vil det ikke kunne bli et problem for kjøper i fremtiden. Eksempelvis kan det være problemer med fukt som ikke er synlig. Dette vil være vanskelig for selger å opplyse om i og med at det ikke vil være noe som selger kan se. Dette er et typisk eksempel på hva en tilstandsrapport kan avdekke. Videre sier han at det er interessant hvordan det har blitt, at det er så alminnelig med slike ulovlige rom, og det er nok bakgrunnen for lovendringene i plan og bygningsloven fra 2016. Det skal bli enklere å få godkjent kjeller og rom som er ulovlig bruk i dag, nettopp fordi det er så mange slike saker.

Advokat nr. 3 mener at de aller fleste kjøpere ikke har noe begrep om dette på forhånd, det er når man får et tips fra noen i bransjen eller noen med kjennskap om at dette ikke er lovlig eller godkjent. Det er da interessen til kjøper våkner og de begynner å sette seg inn i problemene.

Advokat nr. 4 sier at det er klart at manglende opplysninger om forskriftsbrudd er avgjørende for kjøper, kommunen har hjemmel i plan og bygningsloven slik at de kan kreve tilbakestilling av ulovligheter dersom de blir oppdaget. Eksempelvis dersom man kjøper en leilighet med to soverom, og ingen er godkjente, da står kjøper der uten godkjente soverom, så lovlighetsmangler kan være alvorlig.

Det kan være kostbart og få store konsekvenser for en kjøper. Advokaten hadde vært involvert i en sak der det var en leilighet som ble solgt med et soverom som viste seg å være ulovlig. Det ble søkt om godkjenning og dispensasjon, og både søknaden og klagen ble forkastet. I dette tilfelle sto kjøper igjen med en leilighet uten godkjent soverom.

Advokat nr. 5 opplyser om at de er mange sure individer i etterkant. *”Jeg har fått mange telefoner om slike manglende opplysninger, enten fra selgere som kjøpte for noen år siden og i forbindelse med salg nå har innhentet ny eiendomsmegler. Her får de beskjed om at soverommet eller kjelleren aldri i verden er godkjent for varig opphold.”* Det kan i utgangspunktet fortsatt selges som P-rom *”men det er særdeles viktig at megler opplyser om at det ikke er godkjent for varig opphold”* De som oppdager problemene i papirene før de kjøper, blir som oftest ikke like sure, de har jo fått beskjed før de kjøper og tatt stilling til det. Man har de som tenker at det aldri blir oppdaget, og så har man de som tenker at det betyr ikke så mye skal kun benytte rommet til oppbevaring uansett.

Takstmann nr. 1 mener at manglende opplysninger om forskriftsbrudd er et interessant problem og det han har registrert gjennom sine år i bransjen er at der man opplyser om forskriftsbrudd, har to boenheter i sammen strøk ganske lik verdi selv om den ene har alt på stell, bygget etter tegningene og alt er i orden, mens den andre har ulovligheter. *”Det er en ganske lav terskel for kjøpere i forhold til ulovligheter ved bolig, det er ikke så stor prisforskjell så lenge det blir opplyst om”* Der hvor det derimot ikke er opplyst om viser det seg at det plutselig er blitt ekstremt viktig for kjøper. Da skal de ha erstatning og/eller ha boligen tilbakestillt til lovlig stand. Dersom man gir konkrete opplysninger om de avvik som finnes så ser vi at det ikke har så stor innvirkning på prisen.

Takstmann nr. 2 sier at en ting er det å bruke et rom som ikke er godkjent, det kan jo være godkjent i forhold til krav men ikke i forhold til hva som er byggemeldt. Da opplever han at kjøper ikke er så veldig opptatt av det. Terskelen er ganske lav for å bruke et rom der det er opplyst om at det er en bod og ikke omsøkt til soverom. *”Det er viktig for kjøpere at rommet fungerer bra og det er tilfredsstillende rømningsvei så man trygt kan la barna bruke rommet.”* Der det ikke er tilfredsstillende rømning opplever han videre at kjøpere reserverer seg mer. *”I mitt yrke hvor jeg skal vurdere prisforringelsen ved tvist av slike problemstillinger, vurderer vi utbedringskostnaden, hvordan få godkjent rommet.”*

Eksempelvis kan man tenke seg at det koster 100 000 kroner å gjøre utbedringer for å få det godkjent, da er det prisforringelsen. Takstmannen forteller at han takserte en horisontaldelt bolig i Oslo der det ikke ble opplyst om at kjeller var ulovlig innredet. Etter det høyeste budet hadde kommet inn og blitt akseptert, fikk megler en telefon fra en nabo som informerte om at det ikke var godkjent. Kjøper fikk her valget mellom å fratre budet eller om han ville opprettholde budet.

Kjøper tar en telefon til plan og bygningsetaten og blir beroliget med at bruksendringen kan la seg gjøre, og tar dermed sjansen på å kjøpe boligen. Etter mye fram og tilbake fikk han godkjenning, det kostet han en del kroner. Dette er et godt eksempel på kjøper som ikke hadde noen innvendinger på at kjeller er ulovlig.

Egen vurdering rundt spørsmålet: Manglende opplysninger om forskriftsbrudd kommer ofte som en stor overraskelse på de involverte, enten det er ved tilfeldig kontroll fra brannvesenet eller at bekjente kommer med informasjon som gjør at man føler trang til å undersøke nærmere. Jeg har forstått dette problemet dithen at dersom man får opplysningene på forhånd vil det nok ikke ha så stor innvirkning på kjøper. Det er et presset marked og mange vil nok kjøpe boligen uansett, enten for å søke bruksendring eller dispensasjon, eller ved at man faktisk ikke har behov for rommene som ikke er godkjent. Videre er det slik at ved misvisende markedsføring av boligen, vil det være slik at kjøper benytter boligen på tilsvarende måte som selgeren. Hvis det er innredet som et soverom på visning vil nok kjøper ønske å benytte det på samme måte, selv om det står at det ikke er godkjent for varig opphold. Mange vil nok bruke soverommet selv om det ikke er godkjent i forhold til byggetegningene eller lignende.

Oppsummering: Her er det ulik oppfatning blant faggruppene. En ser her at advokatene har opplysninger om at dette er viktig for kjøper fordi de ofte ikke skjønner helt hva det betyr med forskriftsbrudd. Videre peker de på at forskriftsbrudd i verste fall kan bli et dyrt problem. Dersom kommunen krever at det tilbakestilles, vil det innebære en redusert verdi på boligen, og dersom det skal omsøkes vil det bli en stor kostnad. Takstmennene på sin side mener det ikke har så stor betydning for kjøper spesielt hvis det er opplyst om forholdet på forhånd. De viser også til at det er forskjell på de ulike forskriftsbruddene, og at mange vil benytte seg av arealet selv om det ikke er godkjent så lenge de vitale kravene er ivaretatt, eksempelvis rømningsveier.

Advokat nr. 2 beskriver problemstillingen som *“en variant av folkelige lovbrudd på linje med piratkopiering av musikk og svart betaling av vaskehjelpen”*

Dette utsagnet mener jeg er presist og satt på spissen, men allikevel treffende når det gjelder en vanlig forbrukers tanker om slike lovlighetsmangler i en bolig.

5.5 ”Hva er årsaken til at så mange tegner eierskifteforsikring?”

Det har blitt en gjennomgående trend at selgere tegner en eierskifteforsikring, og i senere tid også at kjøpere tegner en kjøpsforsikring. Det vitner om at det er usikkerhet i markedet og at både kjøper og selger har behov for å beskytte seg mot uforutsette problemer.

Advokat nr. 1 omtaler eierskifteforsikring som rimelig i forhold til risikoen ved en eventuell rettsprosess, og at det for mange er greit å overlate hele problemet til et selskap.

Advokat nr. 2 mener at en del kjøpere misforstår hva en eierskifteforsikring er; *”En del kjøpere av eierskifteforsikring tror det er en skadeforsikring, og at dersom de oppdager noe som ikke er som det skal, vil man bruke denne forsikringen i den tro at forsikringsselskapet dekker det slik en skadeforsikring gjør”*. Dette er ikke riktig, en eierskifteforsikring må sees på som en ansvarsforsikring for selger. Det kan tenkes at ikke alle forstår at man i prinsippet ikke har større rett ovenfor forsikringsselskapet enn det man har ovenfor selger. *”Når eiendommen selges som ”as is” etter avhl. § 3-9 skal selgers ansvar være nokså begrenset.”* Det koster i utgangspunktet ingenting å reklamere, men man får som oftest svar at dette er ikke noe selger har ansvar for, og da kan det fort koste en del penger dersom man har behov for advokathjelp.

Advokat nr. 3 har en annen oppfatning av grunnen til kjøp av eierskifteforsikring. Her sies det at det er mange som kjøper slik forsikring fordi det er betryggende for selger, spesielt fordi media gir inntrykk av at det er stor sannsynlighet for tvister. *”Det er klart det er fristende når man kan kjøpe seg ut av en tvist”* Foreløpig er det ikke så mange som synes det er for dyrt, men ettersom regresskravene blir hyppigere mellom forsikringsselskap og selger, vil det nok tegnes færre forsikringer.

Advokat nr. 4 nevner at det er spesielt viktig å benytte seg av en slik forsikring ved eneboligsalg. Man blir holdt ansvarlig etter § 3-9 annet ledd; *”Vesentlig dårligere stand, og i en enebolig kan det være mye skjult i konstruksjonen”*. Slike uforutsette mangler kan bli ekstremt kostbare, og det kan være nyttig å ha en slik forsikring. Forsikringselskapene kan også benytte seg av regress mot forsikringstaker, og det er for eksempel mange saker der det er krevet regress mot selger der § 3-7 er inne i bilde. Som i aktive forhold hvor man har opptrådt uaktsomt.

Advokat nr. 5 beskriver at grunnen til at så mange kjøper en eierskifteforsikring er fordi boligselger sitter med et objektivt ansvar i løpet av fem år for vesentlige feil og mangler. *”Mitt råd til de som spør meg, er at det skal du ha så lenge du ikke selger dødsbo eller aldri har bodd på eiendommen”*. Har du bodd på eiendommen har du en viss kunnskap, det er mangelsansvaret du har. Et viktig spørsmål her er om dette er måten å løse problemene ved avhending av fast eiendom. Det er han ikke så sikker på, men det er slik det er løst per nå. *”Slik boligmarkedet fungerer nå så må man tegne eierskifteforsikring”*

Takstmann nr. 1 uttaler at *”Eierskifteforsikring er verdens lettest solgte produkt fordi man kan spille på frykt, det er slik at siden det er så mye tvister kan du ikke føle deg trygg ved salg av bolig i dag”*. Har man ikke fått utarbeidet en tilstandsrapport som avdekker de viktigste manglende ved boligen kan det hvile et erstatningskrav i fem år etter du solgte boligen. Det er klart at det er en rimelig forsikring å betale for å slippe å betale store beløp om fire år. *”Jeg mener eierskifteforsikring, selger og kjøperforsikring er et symptom på at noe er galt i boligomsetningen, dersom alle parter må forsikre seg er det noe galt med informasjonen som kommer fram”*.

Takstmann nr. 2 forteller at det er for å eliminere risiko ved avhending av fast eiendom, det er billig og det skal ikke så mange advokatkrav til før man har spart inn kostnaden. Det sier en del om risikoen, det koster ca. 10 000 kroner å forsikre seg med eierskifteforsikring for sin bolig, avhengig av boligens verdi. Men for 10 000 kroner får du en forsikring som gjør at du slipper å tenke på hva som kan skje i ettertid. Man må eventuelt vitne i retten, men man har ikke noe økonomisk risiko såfremt man er ærlig og har fylt ut papirene.

Egen vurdering rundt spørsmålet: Jeg har mye av det samme tankene som fagpersonene, det er klart at det er noe som ikke fungerer optimalt i og med at man er nødt til å forsikre seg. I tillegg kan jeg forstå tankegangen om at det er et medieskapt fenomen, det er på bakgrunn av frykt for ukjente feil og mangler at mange benytter seg av forsikringen. Videre er jeg ikke enig i er at alle som selger enebolig bør tegne eierskifteforsikring før et salg. Jeg er av den oppfatning at hvis man kjøper et eldre hus må kjøperen forvente at det vil være vedlikehold og behov for oppussing.

Videre mener jeg at dette er et produkt som meglere pusher på sine kunder. Om det er noe økonomisk inne i bilde eller om det kun er for kundens beste, vil jeg ikke konkludere med. Jeg tror også det er mange som velger å forsikre seg rett og slett fordi det vet om en mangel som vil kunne trekke ned prisen, og dermed håper at forsikringen skal hjelpe dersom det blir oppdaget. Det er ikke alle som skjønner hvordan det fungerer med regress.

Oppsummering: Her er fagpersonene stort sett enig, det er av frykt for å oppleve alvorlige økonomiske konsekvenser og for å begrense sitt ansvar for feil og mangler. Videre er det slik at måten boliger omsettes i dag så er man nødt til tegne en eierskifteforsikring. Mediene beskriver ofte hvor lett det er å havne i en boligvist, og derfor ser ikke folk en annen mulighet enn det å forsikre seg. Jeg mener det er interessant det advokat nr. 2 sier om at den menige mann tror det er en skadeforsikring på lik linje som reise forsikring, når det i realiteten er en ansvarsforsikring som bistår selger ved å minske ansvaret.

5.6 ”Hva vil en innførelse av obligatorisk tilstandsrapport føre til?”

Det er et ønske fra takstmenn og eiendomsmeglere å innføre obligatorisk tilstandsrapport. Det har hittil vært vanskelig å innføre da lovgiver vil at det skal være valgfritt.

Det har blitt satt ned ulike utvalg for å vurdere hvordan det eventuelt skal innføres, og om det i det heletatt lar seg gjøre. Det er enighet i bransjen at det er behov for endringer og dermed dukker spørsmålet opp, hva vil en innførelse av obligatorisk tilstandsrapport føre til?

Advokat nr. 1 *”Her er jeg usikker, men for selger tror jeg det vil være en fordel.”* Flere feil og mangler kommer frem som nødvendigvis ikke behøver å påvirke prisen i et godt marked. Det kan dog føre til at prisene mellom eldre og nyere boliger blir større. *”I dag synes jeg personlig det betales alt for mye for en leilighet i en 1880 gård på Frogner. Det synes som om beliggenhet er helt avgjørende – og ikke teknisk stand.”*

Advokat nr. 2 sier at det er klart kostnader ved salg av fast eiendom øker, det vil være en omkostning å få laget en slik tilstandsrapport. En verdi- og lånetakst får man gjerne for en fem-seks tusen kroner. Det er basert på en nokså overfladisk befarings, slike mangler som er beskrevet i denne avhandlingen vil ikke en verdi- og lånetakst si noe om. Det vil bli mer arbeid for takstmenn og dyrere.

Advokat nr. 3 opplyser om at *“det vil nok bidra til å redusere antall tvister, og kanskje virke prisdempende ved at kjøper får mer informasjon”*

Advokat nr. 4 forteller *“at det er vanskelig å slå bombastisk fast at dette vil løse alle problemer.”* Videre sier han at det fremdeles vil være mange saker, spesielt med tanke på § 3-9 som sier det vil være en mangel etter avhendingsloven dersom det er vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. *“Dersom det foreligger en grundig boligsalgsrapport hvor takstmann har gått gjennom boligen, utelukker fukt, og friskmelder boligen helt, vil det bli en vurdering opp mot § 3-9. Avviket må således lettere bli et vesentlig avvik.”*

Advokat nr. 5 mener at en innførelse av obligatorisk tilstandsrapport vil føre til en bedre teknisk gjennomgang av boligen, noe han mener er bra. Jo bedre dokumentasjon, jo bedre kan man sette forventningen til kjøper. Videre sier han *“Det at takstmannen ikke skal si noe om tilstanden er for meg helt underlig, hvem som helst kan se hvilken farge det er på veggene og hva slags gulv det er lagt.”* Det å søke etter fukt eller undersøke dreneringen er hva man bør bruke takstmannens kompetanse til. Det koster selvsagt mer penger, og utfordringen knyttet til obligatorisk tilstandsrapport er prisen. Det har vært liten vilje fra lovgiver til å pålegge kostnaden av tilstandsrapport på selgers side *“Min holdning er at det må gjøres noe med insentivene”*. I dag er det slik at alle insentivene er i forhold til at man må forsikre seg, for man har et stort ansvar. Det finnes nesten ingen insentiver til å benytte en tilstandsrapport, det er ikke bevist at man får mer betalt for boligen og disse rapportene ser brutale ut spesielt på eldre boliger. En eldre bolig kan klassifiseres som dårlig i en tilstandsrapport, men etter alderen så er det helt normalt. *“Det å lage et system der man får insentiver til å kjøpe en tilstandsrapport er nødvendig!”*

Takstmann nr. 1 tror at det vil ha en betydelig reduksjon av tvistesaker. *”Dessverre er det slik at regjeringen kvier seg for å gjøre slikt obligatorisk, de er for opptatt av frivilligheten”.*

Men det helt klart mulig å finne andre løsninger som gjør at tilstandsrapport velges.

Eksempelvis var det diskutert i NOU 2009 nr. 6 at dersom du velger å ikke benytte deg av en tilstandsrapport, vil du få en utvidet reklamasjonstid til 10 år.

Takstmann nr. 2 sier at *”Det vil garantert føre til færre tvister.”* Mange av de tvistene det jobbes med til daglig, hadde vært borte om man hadde brukt slike rapporter. I verste konsekvens er takstmann ansvarlig for å ikke ha fulgt sine instruksjoner, dersom det blir en tvist og det foreligger en tilstandsrapport. Videre sier han at det vil ivareta kjøperen på en bedre måte, og i noen sammenhenger også selger.

Det vi oppdager i en boligsalg rapport kan jo så klart være negativt for selger. Det er jo også tilfeller der ting oppdages i ettertid og utbedringskostnaden ikke står i forhold til kjøpesummen. I slike tilfeller kan det tenkes at dersom selger ikke kjente til mangelen og § 3-9 kommer inn i bildet uten at det er brukt tilstandsrapport så kommer selger bedre ut av det, i og med at ikke alle feil avdekkes. Et annet moment vil være at det er positivt for en kjøper, han får mer informasjon gjennom den tekniske gjennomgangen, og føler seg mer komfortabel og av den grunn fjernes en del usikkerhet. *”I en salgssammenheng vil usikkerhet alltid være negativt.”*

Egen vurdering rundt spørsmålet: Mitt syn er at obligatoriske tilstandsrapporter vil føre til færre tvister. Det er klart at man ikke vil fjerne all tvil ved en bolig, men vi vil se en nedgang i antall tvister. Når kjøper får mer informasjon skal det mer til for å kunne klage, kjøper har allerede fått vite det aller mest avgjørende for en bolig, om bad, drenering, ferdigattester m.m. Det som eventuelt oppstår av problemer i løpet av reklamasjonsfristen, vil i utgangspunktet være av mindre art. Jevnt over tror jeg ikke det vil virke prisdempende, men det kan så klart påvirke prisen i enkelte tilfeller. Eksempelvis ved objekter som i utgangspunktet ser normalt slitt ut, men man får en rapport over hva man må forvente av større oppgraderinger.

I dag kaster folk seg over oppussingsobjekter og tror at det å male vegg og tak blir de eneste utfordringene, og betaler villig mange hundre tusen over verdi- og lånetakst. Hvis man får en utdypende tilstandsrapport hvor det for eksempel står at tak må repareres, begge bad må oppgraderes og at det til og med er ulovlige arealer i kjeller, vil dette påvirke prisen.

Videre mener jeg det vil stabilisere prisen i et boligmarked, folk vil ikke betale langt over takst når de ser at det er dårligere stand på en bolig enn det som er synlig, selv om det som blir oppdaget er normal slitasje. I så måte kan tilstandsrapporter bidra til en mer rettferdig og korrekt prissetting. I tillegg tror jeg at man vil se en nedgang i antall tvister og således også nedgang i antall kjøp av eierskifteforsikringer dersom det blir obligatorisk innført tilstandsrapport.

Oppsummering: Fagpersonene er til dels uenige. Det er jevnt over enighet om at det er på tide med endringer, men at tilstandsrapporter skal gjøres obligatorisk er ikke nødvendigvis løsningen. Advokat nr. 4 påpeker at det fortsatt vil være en del tvister spesielt med tanke på avhl. § 3-9, og at det vil bli nødvendig å endre kravet til vesentlig mangel. Advokatene peker på at det vil være en fordel for selger å benytte seg av en tilstandsrapport, mens takstmennene viser til at det er kjøper som har behov for det. Jeg er til dels enig i begge synspunkter. For det første kan selger få sine opplysninger bekreftet, eventuelt at det oppdages forhold som selger ikke visste om, men som han gjennom tilstandsrapporten blir gjort oppmerksom på. For det andre er det slik at kjøper kan foreta en bedre vurdering av objektet han kjøper, og det er mindre usikkerhet knyttet til ervervet. Rapporten kan også gi nyttig informasjon rundt utbedringer kjøper bør gjøre etter overdragelse.

5.7 ”Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?”

Avhendingsloven § 3-7 har gjennom forarbeidene en underliggende ordlyd at man skal informere om alle forhold ved en eiendom. Hvordan den fungerer i praksis er et viktig spørsmål, og fagpersonene har fått ytret sin mening om dette.

Advokat nr. 1 mener det er vanskelig å si noe sikkert om hva lovgiver egentlig har sett for seg, men mange selgere vet ikke så mye om boligens tekniske stand og vil kanskje ikke vite det heller. *”Det synes som om lovgiver har forutsatt at selgere både skal vite mye mer om sin egen bolig og derfor også burde fortelle mer”* Det er forsikringsselskapene som har fått fram egenerklæringskjemaene som brukes som bevis i slike saker, dette er noe som har funnet flere svar enn man ellers ville ha fått. Meglere burde vært mer aktive her.

Advokat nr. 2 mener at det som umiddelbart er synlig, er at det å bevise at selger bevisst har holdt tilbake opplysninger ofte er en tung bevisbyrde i retten. Domstoler og dommerne vil ofte være litt tilbakeholdende med å konkludere med at selger som ofte ikke er bygningskyndig konkret visste om forhold ved eiendommen. *“Mitt inntrykk er at hvis retten i en sak kan avgjøre etter § 3-9 så er nok det det enkleste.”*

Advokat nr. 3 sier at lovgiver hadde ønsket å begrense antall tvister. Det har ikke skjedd, om det er på bakgrunn av § 3-7 eller andre paragrafer det er jeg usikker på. *“I utgangspunktet mener jeg § 3-7 er god, du skal fortelle om all informasjon som er viktig for kjøper å vite, det er jo et bra grunnleggende prinsipp.”*

En del selgere kommer nok til skade i å gi for lite informasjon i egenerklæringskjemaene, fordi de sitter hjemme og svarer uten megler tilstede. Videre er det en tendens til at flere og flere saker avgjøres etter § 3-9 annet ledd, opplevelsen er at domstolen ofte er for forsiktig til å legge § 3-7 til grunn for avgjørelser.

Advokat nr. 4 sier at loven fungerer slik det var tiltenkt, lovgiver har også presisert at det ikke bare er hva man kjenner til, men også kontraktsmedhjelpere da typisk eiendomsmegler. Høyesterett har sagt at det gjelder takstmann som har utarbeidet boligsalgsrapport. *“Om du engasjerer profesjonelle holdes du som selger under aktsomhetsnormen som de profesjonelle holdes under. Det er det hele sentrale.”*

Advokat nr. 5 informerer at han ikke sitter på nok kunnskap om forarbeidene til å svare på dette.

Takstmann nr. 1 informerer at han ikke sitter på nok kunnskap om forarbeidene til å svare på dette.

Takstmann nr. 2 sier han opplever at lovens paragraf § 3-7 fungerer slik det var tiltenkt, men den er ikke standardisert. Informasjonen man skal opplyse om er ikke standardisert i lovverket, hvordan skal selger oppgi informasjonen, det burde vært beskrevet bedre. *Eksempelvis ved at man skal bruke en tilstandsrapport eller at det står i lovverket at man skal ha en vurdering av lovligheten av rom.*

Oppsummering: Av deltakerne som hadde mulighet til å svare på spørsmålet er det enighet i at lovens paragraf § 3-7 fungerer slik den var tiltenkt. Det vises til at man skal opplyse om alle feil og mangler ved boligen som man vet om, noe som i seg selv er et godt prinsipp. Videre sier det at det ikke bare er selger som må opplyse om feil og mangler, men også medhjelperne, herunder takstmenn og meglere. Dette understreker takstmann nr. 2 ved å si *“selger identifiseres med takstmann og det takstmann vet, det vet selger, selv om han ikke vet det.”* Noe han videre opplever som strengt. Dog er det også et ønske om å få lovverket mer standardisert. Hva skal det opplyses om? Spesielt med tanke på problemstillingen knyttet til lovligheten av rom.

Mine tanker om avhendingslovens funksjon i forhold til hvordan forarbeidene var tiltenkt vil jeg svare på i det avsluttende kapittelet, avsluttende refleksjoner og drøfting.

5.8 Dagens utfordringer ved avhending av fast eiendom

Fagpersonene har gjennom intervjuene fremlagt problemene i dagens marked. Det er enighet om at det er utfordringer som må løses, og det er enighet om hvilke problemer som er tilstede. Misvisende markedsføring er et gjengående problem ifølge informantene, det er gjennomgående slik at fast eiendom markedsføres på en slik måte at objektet skal få høyest mulig salgspris. Videre er det en usikkerhet i hvordan annonser skal ordlegges, noen meglere benytter seg av ord som disponibelt rom. Andre er konsekvente og bruker kun ordet innredet. Her er det usikkerhet i meglerbransjen om hva som skal brukes, dette fører til ulik ordlegging i annonser. Informantene opplyser også at det er problemer med taksering av bolig i dag, det fremlegges for lite informasjon angående boligens stand og det fører til tvister i ettertid. Det er også slik i at det i dag opereres med to prissettinger, megler sin prisvurdering og takstmann sin taksering. Dette fremstår som et problem i bransjen, og det er snakk om at dette skal endres i Oslo.

5.9 Hva må gjøres i fremtiden

Det er et ønske om å endre takseringsmetodene, det er helt klart nødvendig med bedre rapporter av boligen. Informantene opplever at det er mange tvister på bakgrunn av forskriftsbrudd, og dette er ikke noe som fremgår i en vanlig verdi- og lånetakst. I noen tilfeller står det en liten notis om at soverommet ikke er godkjent for varig opphold, men takstmann vurderer det allikevel til å være et soverom. Informantene viser til at obligatorisk tilstandsrapport er en mulig løsning, og at det bør standardiseres landet over. For å få til dette er det nødvendig med insentiver slik at en tilstandsrapport benyttes. Dette kommer jeg tilbake til i kapittel 7.

I Oslo er det diskutert at det fra og med første juni i år ikke lenger skal utarbeides verdi- og lånetakster med prissetting, da det skaper usikkerhet i markedet.³⁸ Det skal fremlegges en teknisk tilstandsvurdering uten pris, og eiendomsmegleren skal selv være den som vurderer prisen. Det vil fremlegges ulike alternative rapporter for selger, og selger velger selv hvor dyptgående rapport han ønsker å benytte seg av.

Dette er i utgangspunktet et bra prinsipp, men hva skjer ved prisvurdering av vanskelige eiendommer? For eksempel kan en takstmann helt klart være best skikket til å vurdere prisen av festetomter eller tomter med utviklingsmulighet.

Informantene er også enig om at det må gjøres noe med markedsføringen av bolig. Det bør fremgå i direktiver hvordan man skal ordlegge seg i en boligannonse. De peker på at det bør standardiseres en ordlyd på hva som skal skrives i boligprosjekter, og noen mener det bør innlemmes i loven for eiendomsmegling. Videre bør samarbeidet mellom eiendomsmegler og takstmann undersøkes. Her er det helt klart et samarbeid som i mange tilfeller ødelegger for selger og kjøper. Når eiendomsmegler kan fortelle takstmannen hva taksten skal være, er det klart at løsningen med to verdissettinger ikke fungerer.

³⁸ Mikalsen, Bjørn-Egil 2016, meglernes dropper verditakst på boliger i Oslo.

6. Analyse og drøftelse

6.1 Grunnlag

I dette analyse- og drøftelseskapittelet vil informasjonen som er innhentet gjennom intervjuer bli drøftet i lys av teorikapitlene. Det vil her bli gjort analyser og drøftelser opp i mot problemstillingene som er presentert tidligere i avhandlingen. Dette vil danne bakgrunnen for eventuelle konklusjoner og videre analyser i neste kapittel. Hovedproblemstillingen drøftes i kapittel syv og vil være en del av kapittelet ”avslutning og refleksjon”.

6.2 ”I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?”

Det er klart at manglende opplysninger om forskriftsbrudd etter avhendingsloven § 3-2, har en betydning for kjøper. Hvilken betydning det har avhenger av den enkelte kjøpers preferanser og bruk av boligen. Noen velger å kjøpe en bolig selv om det blir opplyst at deler av eller hele boligen ikke tilfredsstillende oppfyller de offentligrettslige krav. Det kan være seg slik at man ikke har behov for arealet til noe annet enn lagringsplass eller at kjøper tar en sjanse, og tror at det lar seg utbedre.

Det følger av avhendingsloven § 3-2 annet ledd at en eiendom solgt til forbruker er mangelfull der den ikke tilfredsstillende oppfyller *”offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det”*.

Vi ser at det følger av avhendingsloven § 3-2 annet ledd at eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen da avtalen ble inngått.³⁹ Rettspraksis viser til at forskriftsmangler er avgjørende i forhold til kjøpers forventninger. Man kan for eksempel se til RG.2001 s. 1113, som omhandler krav om prisavslag for kjelleretasje som ikke var godkjent for varig opphold på bakgrunn av manglende rømningsvei. Kjøper rettet i utgangspunktet reklamasjon ved arealavvik.

³⁹ Bergsåker 2013 s. 287.

Retten kom fram til at selv om det opprinnelige kravet gjaldt avvik ved boligens størrelse, hindret ikke dette kjøper fra senere å rette krav om forskriftsmangler.

Saken gjaldt salg av bolighus som hadde store arealer i kjeller som var inntredet som beboelsesrom. Disse rommene var ikke godkjent til varig opphold, da rømningsveiene ikke tilfredsstilte forskriftskravene. *“Når rommene er innredet og brukt til beboelse ved kjøperens besiktigelse av eiendommen, må kjøperen kunne påberope bestemmelsen når det viser seg at de offentligrettslige kravene til beboelsesrom ikke er oppfylt. Skal selgeren unngå at kjøperen gjør gjeldende mangel etter § 3-2 (2), må det klargjøres at rommene ikke tilfredsstiller kravene før bindende avtale inngås.”*

Det viktigste utslaget av en forskriftsmangel kommer til uttrykk i LB-2014-96484. Her sier lagmannsretten at det viktigste for kjøper er at han må opplyse om forholdet ved videresalg og at slike opplysninger vil ha en betydning for fremtidige kjøpere.

Bergsåker sammenligner loven med kjøpsloven og håndverkstjenesteloven og kommer frem til at det foreligger en mangel ved eiendommen dersom eiendommen ikke samsvarer med de offentligrettslige krav. Når det gjelder i hvilken grad de manglende opplysningene er avgjørende for kjøper, viser han til at det ofte er slik at kjøper ikke ville kjøpt, eller at kjøper ville inngått avtalen med andre vilkår dersom disse opplysningene var fremsatt på et tidligere tidspunkt. *“Det er likevel neppe et vilkår for å gjøre en lovlighetsmangel gjeldende at den har innvirket på kjøpet på en av disse måtene, slik det er med mangler etter §§ 3-7 og 3-8.”⁴⁰*

I det følgende vil jeg fremlegge mine egne tanker om, og fagpersonene sine opplevelser i tvister vedrørende manglende opplysninger om forskriftsbrudd. Ved å diskutere problemstillinger knyttet til manglende opplysninger med informantene har jeg, på bakgrunn av deres erfaringer gjort i rettssystemet, fått innblikk i hvordan dette påvirker kjøper. Jeg mener hovedproblemet i denne sammenheng er markedsføringen og boligens fremstilling på visning. Det er nødvendig å gjøre noe med ordlyden og boligens beskrivelse i salgsannonse. Boligkjøper har ingen bakgrunn for å forstå forskjellen på innredet rom, disponibelt rom eller mulighet for ekstra soverom.

⁴⁰ Bergsåker 2013 s. 289.

Det er dessverre slik at boligsalg i Norge går veldig raskt, og de fleste kjøpere har verken tid eller kunnskap til å vurdere boligen utover det de ser på visning. Normalt tar kjøper et valg ut ifra hva som er overfladisk synlig på visning, om de kan trives i boligen og i nærområdet.

Dersom en kjeller er innredet på visning er det naturlig for kjøper å forvente at det er i henhold til forskriftene på visningstidspunktet.

Videre må det sees på taksering av bolig, og hvordan dette gjøres i dag. En takstmann går inn i boligen og utarbeider en beskrivelse på bakgrunn av hvordan boligen fremstår på visningstidspunktet, takstmannen utarbeider en verdi- og lånetakst, hvor det innredete arealet blir opplyst til å være P-rom, noe som er innenfor takstmannens retningslinjer. Ved bruk av tilstandsrapporter vil takstmann måtte innhente byggetegninger, og vurdere boligen ut ifra hva som er byggemeldt. I tillegg vil takstmannen gå gjennom sin symptomliste, og det er klart at dersom det blir oppdaget forskriftsbrudd, vil det opplyses om dette i tilstandsrapporten.

En meget spennende observasjon gjort av fagpersonene som har latt seg intervjuet, er det at ved to like eiendommer i et presset marked, er tilnærmet lik markedsverdi selv om den ene er innenfor forskriftskravene mens den andre har flere forskriftsbrudd. Dette kan man tolke dithen at kjøper ikke har forstått problemstillingen, eller at kjøper faktisk ikke ser det som et problem.

For øvrig har det blitt observert at det for mange er en holdning av typen, hvis han gjør det, kan jeg også gjøre det.” Altså at hvis deler av boligen ikke tilfredsstiller kravene, men selger uansett har brukt denne delen av boligen, kan jo jeg også bruke boligen på lik linje med selger.

Blant intervjuobjektene var det enighet om at forskriftsmangler etter avhendingsloven § 3-2 annet ledd helt klart er avgjørende for kjøper, men til ulik grad. Videre sier de at det er behov for bedre systemer for markedsføring og mindre bruk av ord som er lett å misforstå for kjøper.

6.3 ”På hvilken måte kan man bedre sikkerheten for partene ved avhending av fast eiendom?”

Det er mye usikkerhet i bildet når man skal kjøpe eiendom. Ofte har kjøper planer om å investere store deler av sin økonomi i bolig, og skjulte feil og mangler kan muligens være svært kostbart å utbedre. Et av problemene knyttet til sikkerheten ved avhending av fast eiendom er at det skjer så raskt at man ofte ikke rekker å foreta grundige undersøkelser. I de fleste tilfeller er det budrunde innen tre dager og de færreste er på mer enn en visning. Media bidrar også til å skape en viss usikkerhet. Det er ikke rent sjeldent oppslag hvor det skrives om tvister og oppdagelser kjøpere har gjort i ettertid. Det er klart at en potensiell kjøper blir skeptisk når han leser i avisen om skrekkeksampler ved boligkjøp.

Som jeg tidligere har skrevet i kapittel 6.2 mener jeg måten det markedsføres på er en del av problemene med avhending av fast eiendom. Det er flotte bilder og det er til og med kunstige flammer i peisen på visse annonser. Et lite soverom som ikke tilfredsstillter kravene kan virke som et stort soverom på bilder, og forventningen til kjøper blir stilt deretter. Advokat nr. 2 sier at *”det er stor forvirring blant meglere hvilke ord og uttrykk de skal benytte seg av i prospektene”*.

Det må standardiseres en ordlyd i lovverket om hvordan man skal beskrive en bolig, det er for mye usikkerhet knyttet til hva som menes med ”disponible rom”, ”innredet rom” med mer. Det har vært snakk om å standardisere ordlyden i salgsannonser til innredet rom, dog har det ikke blitt avgjort i rettssystemet.

Videre så er det klart at for at man skal bedre sikkerheten for partene ved salg av fast eiendom er det nødvendig å få mest mulig informasjon før kjøpstidspunktet. Det er delte meninger om hva tilstandsrapporter fører til, og lovgiver ønsker derfor ikke å tvinge på ekstra kostnader til selger.

Jeg mener det er nødvendig å innføre obligatoriske tilstandsrapporter. Det vil føre til økt sikkerhet, selger har en tryggere fremtid, med mindre sannsynlighet for krav mot seg. Videre kan det tenkes at eierskifteforsikring blir overflødig. Dessuten vil kjøper ha vesentlig bedre innsyn i feil og mangler ved boligen, og således mulighet til å vurdere utbedringskostnader osv. i budgivningen sin.

Når det gjelder forskriftsmangler er det nødvendig med tilstandsrapporter, da disse rapportene går igjennom dokumentasjonen for boligen og tegninger som er godkjent. Får kjøper vite at soverommene i kjeller ikke er godkjent, har vedkomne mulighet til å vurdere boligen på en annen måte enn å bare lese at det er et disponibelt rom som benyttes til soverom. Mange vil nok også mene at tilstandsrapporter vil påvirke boligprisene. Mitt inntrykk er at det vil dempe prisene noe, men ettersom tilstandsrapportene blir en del av normalen vil eiendom avhendes på lik linje som før. Prisene vil igjen stige på bakgrunn av etterspørsel. Det er naturlig at endringer i en så stor prosess kan ha negative sider i begynnelsen.

Advokatene mener at det er egenerklæringsskjema og måten eiendom markedsføres, som må forbedres for å få bedre sikkerheten ved kjøp og salg av fast eiendom. Videre er de usikre på effekten av innføring av obligatorisk tilstandsrapport. Advokat nr. 4. sier at han er usikker på om forbedret taksering skal bedre sikkerheten til partene ved avhending av fast eiendom. Han mener det er mer kompleks enn som så, og viser til blant annet problemer som nye oppdagelser i tiden etter kjøpet. Kjøper har allerede fått vite om forhold knyttet til eiendommen, og kjøper boligen på bakgrunn av dette. Hva skjer i ettertid med feil eller mangler som takstmann ikke har oppdaget?

Takstmennene mener ikke uventet at det er nødvendig med bedre tekniske rapporter og en innføring av obligatorisk tilstandsrapport. Om dette er på bakgrunn av erfaringer og objektiv vurdering om hva som er nødvendig for å bedre sikkerheten vites ikke.

6.4 ”Hva vil innførelse av obligatoriske tilstandsrapporter føre til?”

En innførelse av obligatorisk tilstandsrapport er av mange pekt på som et essensielt grep for å bedre sikkerheten i boligmarkedet. Det pekes på at utfyllende rapporter ved boligen vil avdekke skjulte feil og mangler som kan være svært kostbare og med dagens takstmetoder nærmest umulig å avdekke. Det menes også at antall tvister vil gå ned, noe som er svært positivt for sikkerheten ved avhending av fast eiendom.

Det har tidligere vært snakk om at det skal bli obligatoriske tilstandsrapporter, i NOU 1987:14⁴¹ står det at eiendomsmegler i utgangspunktet ikke har plikt til å innhente opplysninger om teknisk tilstand på boligen, ei heller kreves det at eiendomsmegler er bygningskyndig.

⁴¹ NOU 1987:14 s. 65.

Videre står det at det kan tenkes at megler i gitte tilfeller har plikt til å undersøke eiendommen nærmere, og at kjøper i så fall skal gjøres oppmerksom på forhold ved eiendommen.

”Dersom megleren ikke har foretatt innhenting og kontroll av nødvendige opplysninger, skal kjøperen før handel sluttet, gis skriftlig orientering om grunnen til dette, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-7 annet punktum. Ordlyden kan forstås slik at megleren kan sette til side hele undersøkelsesplikten dersom han meddeler det skriftlig og gir en begrunnelse. Det følger imidlertid av forarbeidene at bestemmelsen bare skal verne megleren mot tidkrevende og kostbare undersøkelser.”⁴²

Det har også blitt diskutert i NOU 2006:1 om det skal innføres obligatorisk tilstandsrapport. Utvalget mener at det i mange tilfeller er for dårlig teknisk opplysning om eiendommene, noe som fører til at det i ettertid blir oppdaget negative forhold ved eiendommen. Dette oppstår i de fleste tilfeller etter at eiendommen er overtatt. Videre viser utvalget til at *”Manglende informasjon om tekniske forhold kan medføre både uriktig prisdannelse og har utvilsomt gitt opphav til en rekke tvister.”⁴³* Videre tok rapporten sikte på å vise til tiltak som vil bedre informasjonsflyten mellom selger og kjøper. Det foreslås i rapporten at det som hovedregel skal foreligge en tilstandsrapport som beskriver den tekniske tilstanden på boligen, en såkalt obligatorisk tilstandsrapport. *”Boligtakstutvalget foreslår således at det i eiendomsmeglingsloven innføres en plikt for eiendomsmegler til å sørge for at kjøperen før handel sluttet mottar en boligsalgsrapport.”⁴⁴*

Det vises til at dersom det fremsettes opplysninger tidlig i en salgsprosess vil det kunne virke konfliktdepende, og at de tolker det dithen at prisen på eierskifteforsikring vil synke da det blir mindre risiko for forsikringsselskapene.

Finansdepartementet uttalte i Ot.prp. nr. 16.⁴⁵ at *”Finansdepartementet anser at et slikt krav hører naturlig hjemme i avhendingslova, som direkte regulerer avtaleforholdet mellom selger og kjøper i de fleste saker om overdragelse av fast eiendom.”* Videre ble det nedsatt et utvalg høsten 2007 som skulle utrede hvilke tiltak som kunne igangsettes for at det skulle bli innført obligatorisk tilstandsrapporter. Utvalget har beskrevet hvilke opplysninger en tilstandsrapport bør inneholde og i hvilken grad det er mulig å lovfestsette bruk av tilstandsrapporter.

⁴² NOU 1987:14 s. 75.

⁴³ NOU 2006:1 s. 123.

⁴⁴ NOU 2006:1, s. 123.

⁴⁵ Ot.prp. nr.16 (2006-2007) Om Lov Om Eiendomsmegling punkt 9.3.3.

Det kommer frem en del interessante sanksjoner i denne rapporten blant annet uttales det ”Andre utvalgsmember foreslår at det skal innføres et påbud i avhendingsloven om fremleggelse av tilstandsrapport. Overholdes ikke påbudet, foreslås en del kontraktsrettslige virkninger, som for eksempel at et forbehold om at eiendommen selges «som den er», ikke kan påberopes. Et utvalgsmember foreslår at manglende fremleggelse av tilstandsrapport skal gi kjøperen rett til å heve kjøpet. I tillegg foreslås det av noen utvalgsmember bl.a at selger skal kunne ilegges et gebyr av tinglysingsmyndighetene, og at det innføres en tinglysingsperre. Disse forslagene medfører at det må gjøres endringer ikke bare i avhendingsloven, men også i tinglysingsloven. Et utvalgsmember foreslår dessuten at utgifter til tilstandsrapport skal gi fradrag ved inntektsskatteligningen, og at dokumentavgiften skal reduseres for de overdragelsene der tilstandsrapport er fremlagt”.

Det er flere spennende insentiver for at det skal benyttes en tilstandsrapport. Noen av disse vil jeg komme tilbake til i kapittel syv, hvor jeg vil gå inn på mulige løsninger for at selger og/eller kjøper skal benytte seg av en tilstandsrapport.

Bergsåker skriver at ”en tilstandsrapport kan altså i praksis få virkning som kan nærme seg en slags garanti fra selgers side om at eiendommen oppfyller den positive bedømmelsen den har fått, samtidig som den ikke har flere feil og svakheter enn de som er anmerket i rapporten”.

Videre skriver han at det er en vanlig misforståelse at en slik rapport fungerer som en slags forsikring for selger. En slik tilstandsrapport er ikke en forsikring for selger, selger vil fortsatt være ansvarlig for mangler som ikke fremgår i rapporten.⁴⁶ Eksempel på dette finner vi i Rt.2001 s. 369, saken gjaldt lekkasje fra sluk og sprekker i murpuss. Selv om selger selv ikke hadde bodd på eiendommen følger det av avhendingsloven § 3-9 annet punktum at det foreligger en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut ifra kjøpesum og forhold rundt.

Selger hadde innhentet en tilstandsrapport hvor det ikke var opplyst om sprekker i murpuss og lekkasje fra sluk. Det ble rettet spørsmål til Høyesterett om opplysningsplikten var brutt når takstmannen måtte kjenne til forholdet. Det ble reist spørsmål om selger måtte holdes ansvarlig for informasjonen som var utelatt fra tilstandsrapporten.

Høyesterett bekreftet, og kom til en avgjørelse om at det forelå en mangel ved eiendommen som det ikke var opplyst om og at selger er ansvarlig for mangler som ikke fremgår i rapporten, da selger identifiseres med takstmann.

⁴⁶ Bergsåker 2013 s.181-182.

Min mening er at obligatorisk tilstandsrapport er nødvendig, det er helt klart at det må være en gjennomgående metode for å vurdere bolig på i Norge, og at alle salg av bolig inneholder samme metode. Dessuten tror jeg at det vil føre til at selger så vel som kjøper føler seg tryggere på handelen.

Jeg tror også at dette vil føre til at eierskifteforsikring sakte fases ut, da nødvendigheten for en slik ansvarsforsikring blir mindre ettersom rapportene blir bedre. Selv om det er et ønske om innførelse av obligatoriske tilstandsrapporter virker det som det møter stor motstand hos lovgiver og jeg tror nok det vil ta tid før vi eventuelt ser det i praksis.

Lovgiver peker blant annet på prisen, så kanskje man kan gjøre en revurdering av innholdet i disse rapportene. Faggruppene i intervjuene mener at det vil være en nedgang i antall tvister, men det vil føre til en økt anskaffelseskostnad.

Videre diskuteres det om det er riktig at selger har det fulle mangelsansvaret. Advokat nr. 4 uttaler at dersom man får bedre tilstandsrapporter vil man måtte lempe på kravet om avvik etter avhendingsloven § 3-9 noe som jeg til dels er enig i, dog mener jeg at der hvor det er foretatt en tilstandsrapport bør takstmann være ansvarlig for at innholdet er utarbeidet i henhold til malen, og således være ansvarlig for mangler som eventuelt burde vært oppdaget.

Takstmann nr. 2 uttaler at mange av tvistene som det jobbes med til daglig hadde vært borte dersom tilstandsrapport var benyttet. Videre mener han at tilstandsrapporten ivaretar kjøper på en bedre måte, han får bedre innsikt i boligens feil og mangler. Dette fører naturligvis til at kjøper føler seg mer komfortabel og trygg på at boligen som er kjøpt er av den kvalitet de forventer. Det er viktig at det ved innføring av obligatorisk boligsalgsrapport gjøres over hele landet, i dag er det noen byer som har vedtatt dette og det er ikke standardisert.

Hvis dette ikke blir standardisert og innført like regler over landet, vil det kunne føre til ulikheter som for eksempel i Stavanger hvor takstmennene opererer med ulik pris. Dermed er det en del takstrapporter som blir av dårlig kvalitet fordi prisene blir presset ned. Hvis man standardiserer dette med faste priser og faste retningslinjer, mener jeg dette vil være en suksess.

6.5 ”Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt gjennom forarbeidene?”

Avhendingsloven § 3-7 er i utgangspunktet en god rettsregel, den peker på at du skal informere om alt du kjenner til ved boligen som kjøper kan ha interesse for. Det er vanskelig å fastslå hva lovgiver har sett for seg, men det kan tenkes at lovgiver forventer at selger vet mer om sin bolig enn det som i realiteten er.

I ot.prp. nr. 66. fremgår det at ”*Paragrafen pålegg seljaren ei plikt til å syte for at kjøparen får visse opplysningar om eigedomen. Dersom slike opplysningar ikkje vert gitt, skal eigedomenreknast å ha mangel, slik at reglane om følgjer av manglar vert aktuelle. Departementet ser seljaren si opplysningsplikt som svært sentral ved avhending av fast eigedom.*”⁴⁷

Det er klart at det er forskjell på opplysninger, og det vil være reelt å tenke at viktige opplysninger som er utelatt, betyr mye mer for kjøper enn mindre viktige opplysninger. I så måte kan man se til forskriftsbrudd som et godt eksempel. Der hvor det ikke er godkjent rømningsvei, vil det helt klart være et større behov for opplysninger, enn der hvor vindusflaten er litt for liten i forhold til kravet om lysinnslipp.

Under vilkåret ”kjente eller måtte kjenne” til i avhl. § 3-7 peker det på at selger skal opplyse om forhold ved eiendommen som han kjente til ved avhendingstidspunktet, selv om det ikke forventes at selger har de konkrete opplysningene. Opplysningsplikten gjelder kun opplysninger om forhold ved eiendommen som kjøper har grunn til å regne med å få. Således er det en vurderingssak hvilke opplysninger en kjøper kan forvente. Det kan tenkes at loven ikke er konkret nok i forhold til hva en kan forventes, og hvilke opplysninger som skal fremlegges.

I forhold til kjøpsloven § 19 første ledd bokstav b er ikke opplysningsplikt avgrenset til de vesentlige forhold ved eiendommen, dette er for at det ikke skal være slik at det kun er vesentlige opplysninger (som kan påvirke verdien) ved eiendommen som skal opplyses om. Jeg mener at avhendingsloven § 3-7 i utgangspunktet fungerer slik det var tiltenkt i forarbeidene, videre mener jeg at problemet i forbindelse med paragrafen er det at det ikke kommer frem på en tilstrekkelig måte hva selger skal fremlegge av opplysninger. Det sentrale i avhl. § 3-7 slik jeg tolker det er om opplysningene ville påvirket handelen eller avtalens betingelser.

⁴⁷ Ot.prp. nr. 66 s. 89.

Ut ifra intervjuene er det slik at det jevnt over er en enighet om at avhendingslovens § 3-7 fungerer slik den var tiltenkt. Dog sier takstmann nr. 2 at han savner mer konkret hvilke opplysninger som forventes fremlagt av kjøper. Han mener videre at det er vanskelig å bevise at selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen, og således er en tung prosess å bevise. Erfaringene er derfor at de fleste saker avgjøres etter avhl. § 3-9, da det er enklere. Videre er et viktig element det at det ikke bare er hva selger kjenner til, men også hva kontraktsmedhjelpere som takstmenn og eiendomsmevlere kjenner til som skal opplyses om.

7. Avsluttende refleksjoner

I hvilken grad fungerer avhendingsloven § 3-7 "Manglende opplysning om eiedomen" i praksis når det gjelder forskriftsmangler

Gjennom arbeidet med avhandlingen har jeg dannet meg et bilde av hva som er nødvending av utbedringer og hva som er fungerende i dagens lovverk. Slik jeg tolker lovverket fungerer avhendingsloven § 3-7 "Manglende opplysning om eiedomen" slik lovgiver utarbeidet loven. Lovens ordlyd er *"Eiedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eiedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt."*

Det er en solid grunnregel at man skal opplyse om alle forhold ved eiendommen, som har betydning for kjøper. Dette innebærer alle forhold som kjøper har grunn til å forvente å få opplyst, videre gjelder det forhold som selger kjente eller måtte kjenne til. Dette gjelder også alle kontraktsmedhjelpere som også er pliktig til å opplyse om forhold. Det siste vilkåret går inn på at avtalen ville vært inngått på andre premisser, eller ikke i det hele tatt vært inngått.

Slik jeg tolker lovgivers tanker om utarbeidelse av loven, har den fungert. Ved å diskutere dette ved fagpersonene har jeg fått samme inntrykk. De er enig i at avhendingslovens § 3-7 fungerer slik det var tiltenkt, dog er det andre forhold ved avhending av fast eiendom som ikke gjøres på en tilfredsstillende måte.

Det er for mye usikkerhet knyttet til eiendommen og alt for mange tvister på bakgrunn av manglende opplysninger.

Det vises til at det ikke opplyses om feil og mangler som selger ikke var klar over. Dette er i utgangspunkt ikke noe som det skal opplyses om, men det påvirker kjøpers forventninger. Fagpersonene og høytstående politikere i et utvalg i regjeringen er enig i at avhending av eiendom i Norge ikke fungerer slik det burde. Takstmann nr.1 kommer med følgende sitat som jeg mener er meget beskrivende for boligsalgs situasjonen i Norge. *"Jeg mener eierskifteforsikring, selger og kjøperforsikring er et symptom på at noe er galt i boligomsetningen, dersom alle parter må forsikre seg er det noe galt med informasjonen som kommer fram"*.

Det er en enighet om at det bør innføres bedre tekniske rapporter, men en uenighet i hvordan dette skal gjøres. Lovgiver mener at det er nødvendig at selger skal få ta egne valg i et samfunn som Norge. Takstmenn på den annen side mener at det skal være obligatorisk da det vil føre til en bedret sikkerhet. Advokater og eiendomsmeglere viser til at det vil være en bedret sikkerhet, men at det ikke nødvendigvis er løsningen på problemene som oppstår i ettertid. Takstmann nr. 2 uttaler at *"det vil garantert føre til færre tvister."*

Videre sier advokat nr. 5 *"det at takstmannen ikke skal si noe om tilstanden er for meg helt underlig, hvem som helst kan se hvilken farge det er på veggene og hva slags gulv det er lagt."* Dette bekrefter at det er behov for bedre rapporter.

Det er nevnt mange ulike insentiver for å innføre obligatoriske rapporter. Jeg vil her drøfte noen av de insentivene jeg mener kan fungere slik at det blir en mer helhetlig bruk av tilstandsrapporter. Advokat nr. 5 mener *"det å lage et system der man får insentiver til å kjøpe en tilstandsrapport er nødvendig!"*

Det første insentivet jeg vil drøfte, er om det skal innføres forlenget reklamasjonsfrist slik at den forlenges fra fem år til ti år der hvor selger velger å ikke benytte en tilstandsrapport. Dette mener jeg vil være en meget streng sanksjon, og i så tilfelle må det utarbeides retningslinjer om hva som skal skje i tilfeller der hvor det oppstår problemer i ettertid innenfor de ti årene. Hvis man tar utgangspunkt i dagens metode hvor det er fem år reklamasjonsfrist og stort sett alle benytter seg av en eierskifteforsikring står selger stort sett trygt, så lenge det ikke kan bevises at han har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger.

Hvordan vil det være når reklamasjonsfristen utvides til ti år, vil eierskifteforsikringene stå hele løpet ut? Hvordan vil eierskifteforsikringspremien øke? Skal håndverktjenesteloven endres og reklamasjonsfristen for håndverkere utøkes til ti år? Det er klart at dersom man fyller ut en egenerklæring med informasjon om våtrom, takkonstruksjon, lekkasjer med mer. Så har kjøper fått en del informasjon som kan være positivt for kjøp for eksempel at badet er nytt og utført av en våtromsbedrift, men etter åtte år så oppstår det lekkasje. Da står selger innenfor reklamasjonsfrist, mens bedriftens reklamasjonsfrist er over. Det vil i slike tilfeller være positivt for kjøper at det er en utvidet reklamasjonsfrist. Jeg mener det vil være dumt av selger å spare inn beløpet en tilstandsrapport koster for å satse på at det ikke oppstår problemer innenfor de ti årene.

Dette er vel det som er tanken bak, ”å skremme” selger til å benytte seg av en tilstandsrapport på bakgrunn av det uvisse ved en forlenget reklamasjonsfrist. Dette er et vanskelig og kompleks tema og det må nok flere utredninger til før det fattes en avgjørelse på hvordan man skal innføre obligatoriske tilstandsrapporter.

Neste insentiv som har vært diskutert, er om det skal utarbeides regler om at kjøper og selger betaler halvparten hver. Dette mener jeg kan være en bra løsning, det er tryggere både for selger og for kjøper, og det er helt klart positivt for begge parter at det utarbeides en tilstandsrapport. Det er i utgangspunktet kjøper som har mest behov for tilstandsrapporten, men i dag er det selger som betaler en slik rapport. Jeg mener dette vil være enklest å innføre, da det ikke vil kreve noen lovendringer. Det hele kan gjøres i form av normer. Videre har utvalget som drøftet hvordan det skal være mulig å innføre obligatorisk tilstandsrapport i 2007 kommet med en flere insentiver som jeg mener kan være mulig å innføre.

Et av disse er et forslag om at det skal innføres i avhendingsloven at dersom man ikke benytter seg av en tilstandsrapport så gjelder ikke forbeholdet ”selges som den er”. Dette er et meget relevant forslag, da veldig mange tvister avgjøres etter avhendingsloven § 3-9 da det er enklere å bevise. Dette mener jeg kan være en spennende masteroppgave å skrive om.

Utvalget har også kommet med forslag om at dersom det ikke fremlegges en tilstandsrapport så skal kjøper ha mulighet til å heve kjøpet. Her er vi tilbake igjen der hvor lovgiver setter ned foten. Man skal ha et valg. Her er det klart at man ikke får velge, her blir man pålagt å benytte en tilstandsrapport, og lovgiver vil mest sannsynlig ikke godta dette.

I tillegg har det blitt fremmet forslag om at selger skal kunne ilegges gebyrer ved tinglysning og kanskje også tinglysningssperre.

En tinglysningssperre innebærer at det utstedes en urådighetserklæring som igjen innebærer at hjemmelshaver herunder selger ikke har full råderett over eiendommen. Normalt innebærer en urådighetserklæring et salgs- og pantsettelsesforbud, men kan også gjelde innskrenket bruk av eiendommen.⁴⁸ I denne sammenhengen vil det si at dersom selger ikke har rekvirert en tilstandsrapport vil han ikke selv kunne bestemme hvordan eiendommen skal selges. Dette blir en meget tung prosess og det fører til flere lovendringer ikke bare i avhendingsloven men i tinglysingsloven også.

⁴⁸ Kartverkets ordbok ”urådighetserklæring” 2016.

Det siste insentivet jeg ønsker å gå inn på er at dokumentavgiften reduseres der hvor man velger å benytte seg av en tilstandsrapport. Dette mener jeg er et meget gjennomtenkt og bra forslag. Det er i utgangspunktet kjøper som har mest nytte av en slik rapport, og dersom kjøper får lavere dokumentavgift, og således sparer inn litt av prisen for en tilstandsrapport vil det føre til at mange kjøpere velger å innhente en slik tilstandsrapport.

Dette forutsatt at det ikke blir stor økning i kostnadene for kjøper. Måten det kan utarbeides på er at eiendommer som selges med en tilstandsrapport, vil få lavere dokumentavgift, ved at staten tar en del av regningen sammen med kjøper.

Mine tanker når det kommer til innføring av obligatorisk tilstandsrapport er at det er nødvendig for å bedre sikkerheten ved avhending av fast eiendom. En del av insentivene som er fremlagt mener jeg vil ha en positiv effekt og føre til at flere benytter en slik rapport og at det vil føre til mindre tvister. Dette understreker advokat nr. 5 ved følgende sitat *"Det å lage et system der man får insentiver til å kjøpe en tilstandsrapport er nødvendig!"*

Når det gjelder andre merknader jeg har oppdaget gjennom arbeidet med avhandlingen er at det er behov for en endring i markedsføringen av fast eiendom. Det er for mye ulikheter og det må utarbeides en standard for hvordan det skal markedsføres bolig i Norge. Det bør fremlegges hvilke ord som kan benyttes om rom som ikke er godkjent til varig opphold, det må utarbeides standarder for hvordan det skal innredes og markedsføres i form av bilder. Det bør ikke være lov til å innrede rom på et vis som ikke er godkjent, og som ikke er lov å benytte til varig opphold. Mye av problemene ligger i meglerbransjen, det er ulik praksis fra kontor til kontor og det er nødvendig med endringer. Det har mens jeg har utarbeidet avhandlingen, skjedd en del i meglerbransjen i Oslo. Her har det blitt avgjort at det som en prøveordning ikke skal være to verdivurdering, men heller en verdivurdering fra megler og en enkel tilstandsrapport fra takstmann, dette er et steg i riktig retning og det fører til at lokkepriser vil bli mindre akseptert. Markedsføringen av bolig i Norge er et tema som kan være en meget spennende masteroppgave, eksempelvis hvordan utvikle en standardisert markedsføring av bolig.

Gjennom avhandlingen har jeg kommet fram til at Avhendingsloven § 3-7 fungerer slik som forarbeidene var tiltenkt. Problemet er imidlertid at det er vanskelig å bevise at selger har brutt sin opplysningsplikt. Det er dessverre slik at det kan være vanskelig for selger å informere om alle forhold ved eiendommen, spesielt i tilfeller hvor de ikke har bodd så lenge på eiendommen.

Ved innførelse av tilstandsrapporter kommer det frem flere opplysninger om eiendommen, og sikkerheten vil bedres. Det er i de fleste tilfeller andre forhold som gjør at det oppstår tvister i rettssystemet og det er helt klart at det må gjøres noe ved måten det avhendes fast eiendom i Norge på. Jeg mener at for å redusere problemene med avhending av fast eiendom i Norge, må det innføres obligatorisk tilstandsrapport. Videre må det utarbeides retningslinjer på hvordan bolig skal markedsføres, det er klart at det ikke lenger kan være forskjell i markedsføringen imellom eiendomsmeglerkontorene.

Litteraturliste

- Anderssen, Harald Benestad. *Avhendingsloven : Med Kommentarer*. Oslo: Gyldendal akademisk, 2008.
- Bergsåker, Trygve. *Kjøp Av Fast Eiendom: Med Kommentarer Til Avhendingsloven*. Norges eiendomsmeglerforbund, 2013.
- Jacobsen, Dag Ingvar. *Hvordan Gjennomføre Undersøkelser? : Innføring I Samfunnsvitenskapelig Metode*. 2. utg. ed. Kristiansand: Høyskoleforl., 2005.
- Johannesse, Asbjørn , Per Arne Tufte, and Line Kristiansen. *Introduksjon Til Samfunnsvitenskapelig Metode* 2010.
- Martinussen, Roald. *Avhendingsrett*. Cappelen Akademisk, 2007.
- Thagaard, Tove. *Systematikk Og Innlevelse : En Innføring I Kvalitativ Metode*. 2. utg. ed. Bergen: Fagbokforl., 2003.

Offentlige dokumenter

- Forskrift Om Byggesak (Byggesaksforskriften)*.
- Lov Om Avhending Av Fast Eigedom (Avhendingslova)*.
- Lov Om Kjøp (Kjøpsloven)*.
- "Nou 1987: 14 Eiendomsmegling." Finans- og tolldepartementet, FIN, 1987.
- "Nou 2006: 1 Eiendomsmegling." Finansdepartementet, 2006.
- "Nou 2009: 6 Tilstandsrapport Ved Salg Av Bolig." Barne- og likestillingsdepartementet Takstlovutvalget, 2009.
- "Ot.Prp. Nr. 16 (2006-2007) Om Lov Om Eiendomsmegling." Finansdepartementet, 2006.
- "Ot.Prp. Nr. 66 (1990-1991) Om Lov Om Avhending Av Fast Eigedom (Avhendingslova)". edited by Justis- og beredskapsdepartementet, 141, 1991.
- "Ot.Prp. Nr. 80 (1986-1987) Om a Kjøpslov B Lov Om Samtykke Til Ratifikasjon Av Fn-Konvensjonen Om Kontrakter for Internasjonale Løsørekjøp.". 346: Justis- og beredskapsdepartementet, 1987.

Domsregister

- Hr-2000-393 - Rt.2001 S. 369.*
- Hr-2001-1241 - Rt.2002 S. 696*
- Hr-2002-359-a - Rt.2003 S. 612.*
- Lb-2000-2203 - Rg.2001 S. 1113*
- Lb-2010-53470.*
- Lb-2010-160565.*
- Lb-2014-96484.*
- Lg-1999-2152.*

Nettsider

Eiendom Norge. "Eiendomsmeglerbransjens Boligprisstatistikk " eiendomnorge.no/wp-content/uploads/2016/01/Eiendom-Norge-boligprisstatistikk-hovedrapport-desember-2015.pdf (lest 12.02.2016).

Eiendomsforlaget AS. *Takstbransjens Retningslinjer Ved Arealmåling - 2014* (Lest 12.02.2016).

http://www.nef.no/nef/xp/pub/mx/filer/vedlegg/Arealretningslinjer_2014_661849.pdf.

Finn.no. "Eiendom/Bolig Til Salgs (Lest 10.02.2016)."

<http://m.finn.no/realestate/homes/search.html?q=disponible+rom>.

Help Forsikring. "Selgers Opplysningsplikt (Lest 15.02.2016)."

<http://www.help.no/Privatrettslig-oppslagsverk/Juridiske-raad-og-veiledninger/Selgers-opplysningsplikt>.

Kartverket. "Urådighetserklæring " Kartverket (Lest 05.05.2016),

<http://www.kartverket.no/Systemsider/Ordbok/U/Urådighetserklæring/>.

Mikalsen, Bjørn-Egil. "Meglerne Dropper Verditakst På Boliger I Oslo (Lest 05.05.2016) "

<http://www.dn.no/privat/eiendom/2016/04/28/1402/Boligkjop/meglerne-dropper-verditakst-p-boliger-i-oslo>.

Taubøll, Steinar. "Generelt Om Jus " Universitetet for miljø- og biovitenskap (Lest 18.01.2016), <http://www.tauboll.no/jus100.html>.

Tidsskriftartikler

Carlsen, Per Christian Grant. "Selgers Ansvar for Tilbakeholdt Opplysning Ved Salg Av Fast Eiendom ". *Tidsskrift for Forretningsjus* (01.01.2003 (Lest 05.02.2016)).

Vedlegg

Vedlegg 1: intervjuguide

Tema for intervjuet er å undersøke om formålet med avhendingsloven §3-7 har fungert som tiltenkt. Dette vil gjøres gjennom personlige intervjuer med personer med daglig kontakt med problemer knyttet til avhending av fast eiendom.

- Hva er din rolle i saker ved avhending av eiendom?
- Hva kan årsaken være til at det foreligger så mange rettstvister på bakgrunn av manglende opplysninger?
- På hvilken måte kan man bedre usikkerheten for partene ved salg av fast eiendom?
- I hvilken grad er manglende opplysninger om forskriftsbrudd avgjørende for kjøper?
- Hva er årsaken til at så mange kjøper en eierskifteforsikring?
- Hva kan trekkes fram som årsak til at selger er så lite aktiv i salgsprosessen , og kan det tenkes at en del tvister kunne vært unngått mer med aktive selgere?
- I hvilken grad er takstmann ansvarlig for manglende oppdagelse av forskriftsmangel?
- Hva vil en innførelse av obligatorisk tilstandsrapport føre til?
- I hvilken grad bør det legges vekt på eiendomsmeglers kompetanse innen byggeforskrifter?
- Fungerer avhendingsloven § 3-7 slik den var tiltenkt igjennom forarbeidene?
- Har du noen skrekkeksimpler du kan fortelle om gjerne angående disponible rom/ varig opphold?
- Har du tips til noen jeg bør ta en prat med? Annen kompetanse?
- Avslutning: Er det noe du gjerne vil tilføye til det vi har snakket om her?

Vedlegg 2 : informasjonsskriv

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

I hvilken grad fungerer § 3-7 om manglende opplysninger ved salg av fast eiendom i praksis- et casestudie.

Bakgrunn og formål

Formålet med studien er å undersøke om avhendingslovens §3-7 om manglende opplysninger fungerer i tråd med forarbeidene til loven. Prosjektet er et masterstudie ved Norges miljø og biovitenskapelige universitet.

Utvalget som deltar i prosjektet er valgt ut ifra yrke og deltakelse i rettsavgjørelser ved avhendingsloven § 3-7.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Deltakelse i studien innebærer ett eller flere intervjuer. Her vil det stilles spørsmål vedrørende egne opplevelser i rettssystemet og tanker rundt lovverket. Videre vil det være spørsmål om lovens formål har fungert. Dersom det er greit for intervjuobjektet blir det gjort lydopptak i tillegg til notater.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Det er kun Student og veileder som vil være kjent med informasjonen. Det vil ikke kunne være fare for gjenkjenning i publikasjonen, all data anonymiseres.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 25.06.2016. Personopplysninger og opptak vil bli slettet etter dette.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Dersom du ønsker å delta eller har spørsmål til studien, ta kontakt med Jørgen Storkeas på telefon 41415388. Eller veileder Steinar Taubøll på telefon 40204750.

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 3: Meldeskjema

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



MELDESKJEMA

Meldeskjema (versjon 1.4) for forsknings- og studentprosjekt som medfører meldeplikt eller konsesjonsplikt (jf. personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter).

1. Intro		
Samles det inn direkte personidentifiserende opplysninger?	Ja ● Nei ○	En person vil være direkte identifiserbar via navn, personnummer, eller andre personentydige kjennetegn. Les mer om hva personopplysninger .
Hvis ja, hvilke?	<input checked="" type="checkbox"/> Navn <input type="checkbox"/> 11-sifret fødselsnummer <input type="checkbox"/> Adresse <input checked="" type="checkbox"/> E-post <input checked="" type="checkbox"/> Telefonnummer <input type="checkbox"/> Annet	NB! Selv om opplysningene skal anonymiseres i oppgave/rapport, må det krysses av dersom det skal innhentes/registreres personidentifiserende opplysninger i forbindelse med prosjektet.
Annet, spesifiser hvilke		
Skal direkte personidentifiserende opplysninger kobles til datamaterialet (koblingsnøkkel)?	Ja ○ Nei ●	Merk at meldeplikten utløses selv om du ikke får tilgang til koblingsnøkkel, slik fremgangsmåten ofte er når man benytter en databehandler
Samles det inn bakgrunnsopplysninger som kan identifisere enkeltpersoner (indirekte personidentifiserende opplysninger)?	Ja ● Nei ○	En person vil være indirekte identifiserbar dersom det er mulig å identifisere vedkommende gjennom bakgrunnsopplysninger som for eksempel bostedskommune eller arbeidsplass/skole kombinert med opplysninger som alder, kjønn, yrke, diagnose, etc.
Hvis ja, hvilke	arbeidsplass	NB! For at stemme skal regnes som personidentifiserende, må denne bli registrert i kombinasjon med andre opplysninger, slik at personer kan gjenkjennes.
Skal det registreres personopplysninger (direkte/indirekte/via IP-/epost adresse, etc) ved hjelp av nettbaserte spørreskjema?	Ja ○ Nei ●	Les mer om nettbaserte spørreskjema .
Blir det registrert personopplysninger på digitale bilde- eller videoopptak?	Ja ○ Nei ●	Bilde/videoopptak av ansikter vil regnes som personidentifiserende.
Søkes det vurdering fra REK om hvorvidt prosjektet er omfattet av helseforskningsloven?	Ja ○ Nei ●	NB! Dersom REK (Regional Komité for medisinsk og helsefaglig forskningsetikk) har vurdert prosjektet som helseforskning, er det ikke nødvendig å sende inn meldeskjema til personvernombudet (NB! Gjelder ikke prosjekter som skal benytte data fra pseudonyme helseregistre). Dersom tilbakemelding fra REK ikke foreligger, anbefaler vi at du avventer videre utfylling til svar fra REK foreligger.
2. Prosjektittel		
Prosjektittel	I hvilken grad fungerer § 3-7 om opplysningsplikt ved salg av fast eiendom i praksis- et casestudie.	Oppgi prosjektets tittel. NB! Dette kan ikke være «Masteroppgave» eller liknende, navnet må beskrive prosjektets innhold.
3. Behandlingsansvarlig institusjon		
Institusjon	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet	Velg den institusjonen du er tilknyttet. Alle nivå må oppgis. Ved studentprosjekt er det studentens tilknytning som er avgjørende. Dersom institusjonen ikke finnes på listen, har den ikke avtale med NSD som personvernombud. Vennligst ta kontakt med institusjonen.
Avdeling/Fakultet	Fakultet for samfunnsvitenskap	
Institutt	Institutt for landskapsplanlegging	
4. Daglig ansvarlig (forsker, veileder, stipendiat)		

Fornavn	Steinar	<p>Før opp navnet på den som har det daglige ansvaret for prosjektet. Veileder er vanligvis daglig ansvarlig ved studentprosjekt.</p> <p>Veileder og student må være tilknyttet samme institusjon. Dersom studenten har ekstern veileder, kanbiveileder eller fagansvarlig ved studiestedet stå som daglig ansvarlig.</p> <p>Arbeidssted må være tilknyttet behandlingsansvarlig institusjon, f.eks. underavdeling, institutt etc.</p> <p>NB! Det er viktig at du oppgir en e-postadresse som brukes aktivt. Vennligst gi oss beskjed dersom den endres.</p>
Etternavn	Taubøll	
Stilling	Dosent	
Telefon	64965355	
Mobil	40204750	
E-post	steinar.tauboll@nmbu.no	
Alternativ e-post	steinar.tauboll@nmbu.no	
Arbeidssted	Norges miljø og biovitenskapelig universitet	
Adresse (arb.)	Universitetstunet 3	
Postnr./sted (arb.sted)	1430 ÅS	
Sted (arb.sted)	ÅS	

5. Student (master, bachelor)

Studentprosjekt	Ja ● Nei ○	Dersom det er flere studenter som samarbeider om et prosjekt, skal det velges en kontaktperson som føres opp her. Øvrige studenter kan føres opp under pkt 10.
Fornavn	Jørgen	
Etternavn	Storkaas	
Telefon		
Mobil	41415388	
E-post	Jostorka@nmbu.no	
Alternativ e-post	Storkaas@gmail.com	
Privatadresse	Gaupefaret 6	
Postnr./sted (privatadr.)	0773 Oslo	
Sted (arb.sted)	Oslo	
Type oppgave	<input checked="" type="radio"/> Masteroppgave <input type="radio"/> Bacheloroppgave <input type="radio"/> Semesteroppgave <input type="radio"/> Annet	

6. Formålet med prosjektet

Formål	Formålet med masteroppgaven er å opparbeide seg kunnskap om avhending av fast eiendom, og opplysningsplikt ved salg av fast eiendom. Dette skal gjøres gjennom et casestudie. Det skal gjennom casestudie forskes på om lovens formål har fungert slik det var tiltenkt i forarbeidene til loven.	Redegjør kort for prosjektets formål, problemstilling, forskningsspørsmål e.l.
--------	---	--

7. Hvilke personer skal det innhentes personopplysninger om (utvalg)?

Kryss av for utvalg	<input type="checkbox"/> Barnehagebarn <input type="checkbox"/> Skoleelever <input type="checkbox"/> Pasienter <input type="checkbox"/> Brukere/klienter/kunder <input checked="" type="checkbox"/> Ansatte <input type="checkbox"/> Barnevernsbarn <input checked="" type="checkbox"/> Lærere <input type="checkbox"/> Helsepersonell <input type="checkbox"/> Asylsøkere <input checked="" type="checkbox"/> Andre	
Beskriv utvalg/deltakere	Utvalget vil bli involverte i spesifikk case. dette vil være en rettsavgjørelse hvor det har vært uenighet om opplysningsplikt.	Med utvalg menes dem som deltar i undersøkelsen eller dem det innhentes opplysninger om.
Rekruttering/trekking	Det vil være personer tilknyttet den valgte casen.	Beskriv hvordan utvalget trekkes eller rekrutteres og oppgi hvem som foretar den. Et utvalg kan trekkes

Førstegangskontakt	Førsegangskontakt vil være direkte kontakt via telefon eller email av Jørgen Storakaas	Beskriv hvordan kontakt med utvalget blir opprettet og av hvem. Les mer om dette på temasidene .
Alder på utvalget	<input type="checkbox"/> Barn (0-15 år) <input type="checkbox"/> Ungdom (16-17 år) <input checked="" type="checkbox"/> Voksne (over 18 år)	Les om forskning som involverer barn på våre nettsider.
Omtrentlig antall personer som inngår i utvalget	8	
Samles det inn sensitive personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om sensitive opplysninger .
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> Rasemessig eller etnisk bakgrunn, eller politisk, filosofisk eller religiøs oppfatning <input type="checkbox"/> At en person har vært mistenkt, siktet, tiltalt eller dømt for en straffbar handling <input type="checkbox"/> Helseforhold <input type="checkbox"/> Seksuelle forhold <input type="checkbox"/> Medlemskap i fagforeninger	
Inkluderes det myndige personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om pasienter, brukere og personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse .
Samles det inn personopplysninger om personer som selv ikke deltar (tredjepersoner)?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Med opplysninger om tredjeperson menes opplysninger som kan spores tilbake til personer som ikke inngår i utvalget. Eksempler på tredjeperson er kollega, elev, klient, familiemedlem.

8. Metode for innsamling av personopplysninger

Kryss av for hvilke datainnsamlingsmetoder og datakilder som vil benyttes	<input type="checkbox"/> Papirbasert spørreskjema <input type="checkbox"/> Elektronisk spørreskjema <input checked="" type="checkbox"/> Personlig intervju <input checked="" type="checkbox"/> Gruppeintervju <input type="checkbox"/> Observasjon <input type="checkbox"/> Deltakende observasjon <input type="checkbox"/> Blogg/sosiale medier/internett <input type="checkbox"/> Psykologiske/pedagogiske tester <input type="checkbox"/> Medisinske undersøkelser/tester <input type="checkbox"/> Journaldata	Personopplysninger kan innhentes direkte fra den registrerte f.eks. gjennom spørreskjema, intervju, tester, og/eller ulike journaler (f.eks. elevmapper, NAV, PPT, sykehus) og/eller registre (f.eks. Statistisk sentralbyrå, sentrale helseregistre). NB! Dersom personopplysninger innhentes fra forskjellige personer (utvalg) og med forskjellige metoder, må dette spesifiseres i kommentar-boksen. Husk også å legge ved relevante vedlegg til alle utvalgs-gruppene og metodene som skal benyttes. Les mer om registerstudier her . Dersom du skal anvende registerdata, må variabeliste lastes opp under pkt. 15
	<input type="checkbox"/> Registerdata	
	<input type="checkbox"/> Annen innsamlingsmetode	
Tilleggsopplysninger		

9. Informasjon og samtykke

Oppgi hvordan utvalget/deltakerne informeres	<input checked="" type="checkbox"/> Skriftlig <input checked="" type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Informeres ikke	Dersom utvalget ikke skal informeres om behandlingen av personopplysninger må det begrunnes. Les mer her . Vennligst send inn mal for skriftlig eller muntlig informasjon til deltakerne sammen med meldeskjema. Last ned en veiledende mal her . NB! Vedlegg lastes opp til sist i meldeskjemaet, se punkt 15 Vedlegg.
Samtykker utvalget til deltakelse?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Flere utvalg, ikke samtykke fra alle	For at et samtykke til deltakelse i forskning skal være gyldig, må det være frivillig, uttrykkelig og informert . Samtykke kan gis skriftlig, muntlig eller gjennom en aktiv handling. For eksempel vil et besvart spørreskjema være å regne som et aktivt samtykke. Dersom det ikke skal innhentes samtykke, må det begrunnes.

10. Informasjonssikkerhet

Spesifiser	Minnepenn med passord notatblokk	NB! Som hovedregel bør ikke direkte personidentifiserende opplysninger registreres sammen med det øvrige datamaterialet.
------------	----------------------------------	--

Hvordan registreres og oppbevares personopplysningene?	<input type="checkbox"/> På server i virksomhetens nettverk <input type="checkbox"/> Fysisk isolert PC tilhørende virksomheten (dvs. ingen tilknytning til andre datamaskiner eller nettverk, interne eller eksterne) <input type="checkbox"/> Datamaskin i nettverkssystem tilknyttet Internett tilhørende virksomheten <input checked="" type="checkbox"/> Privat datamaskin <input type="checkbox"/> Videoopptak/fotografi <input checked="" type="checkbox"/> Lydopptak <input checked="" type="checkbox"/> Notater/papir <input checked="" type="checkbox"/> Mobile lagringsenheter (bærbar datamaskin, minnepenn, minnekort, cd, ekstern harddisk, mobiltelefon) <input type="checkbox"/> Annen registreringsmetode	Merk av for hvilke hjelpemidler som benyttes for registrering og analyse av opplysninger. Sett flere kryss dersom opplysningene registreres på flere måter. Med «virksomhet» menes her behandlingsansvarlig institusjon. NB! Som hovedregel bør data som inneholder personopplysninger lagres på behandlingsansvarlig sin forskningsserver. Lagring på andre medier - som privat pc, mobiltelefon, minnepenne, server på annet arbeidssted - er mindre sikkert, og må derfor begrunnes. Slik lagring må avklares med behandlingsansvarlig institusjon, og personopplysningene bør krypteres.
Annen registreringsmetode beskriv		
Hvordan er datamaterialet beskyttet mot at uvedkommende får innsyn?	Beskyttet med brukernavn og passord	Er f.eks. datamaskintilgangen beskyttet med brukernavn og passord, står datamaskinen i et låsbar rom, og hvordan sikres bærbare enheter, utskrifter og opptak?
Samles opplysningene inn/behandles av en databehandler?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Dersom det benyttes eksterne til helt eller delvis å behandle personopplysninger, f.eks. Questback, transkriberingsassistent eller tolk, er dette å betrakte som en databehandler. Slike oppdrag må kontraksreguleres.
Hvis ja, hvilken		
Overføres personopplysninger ved hjelp av e-post/Internett?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	F.eks. ved overføring av data til samarbeidspartner, databehandler mm.
Hvis ja, beskriv?		Dersom personopplysninger skal sendes via internett, bør de krypteres tilstrekkelig. Vi anbefaler for ikke lagring av personopplysninger på nettskytjenester. Dersom nettskytjeneste benyttes, skal det inngås skriftlig databehandleravtale med leverandøren av tjenesten.
Skal andre personer enn daglig ansvarlig/student ha tilgang til datamaterialet med personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Hvis ja, hvem (oppgi navn og arbeidssted)?		
Utleveres/deles personopplysninger med andre institusjoner eller land?	<input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Andre institusjoner <input type="radio"/> Institusjoner i andre land	F.eks. ved nasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles eller ved internasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles.
11. Vurdering/godkjenning fra andre instanser		
Søkes det om dispensasjon fra taushetsplikten for å få tilgang til data?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	For å få tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra f.eks. NAV, PPT, sykehus, må det søkes om dispensasjon fra taushetsplikten. Dispensasjon søkes vanligvis fra aktuelt departement.
Hvis ja, hvilke		
Søkes det godkjenning fra andre instanser?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	F.eks. søke registreier om tilgang til data, en ledelse om tilgang til forskning i virksomhet, skole.
Hvis ja, hvilken		
12. Periode for behandling av personopplysninger		
Prosjektstart	04.01.2016	Prosjektstart Vennligst oppgi tidspunktet for når kontakt med utvalget skal gjøres/datainnsamlingen starter.
Planlagt dato for prosjektslutt	01.07.2016	
Skal personopplysninger publiseres (direkte eller indirekte)?	<input type="checkbox"/> Ja, direkte (navn e.l.) <input type="checkbox"/> Ja, indirekte (bakgrunnsopplysninger) <input checked="" type="checkbox"/> Nei, publiseres anonymt	NB! Dersom personopplysninger skal publiseres, må det vanligvis innhentes eksplisitt samtykke til dette fra den enkelte, og deltakere bør gis anledning til å lese gjennom og godkjenne sitater.
Hva skal skje med datamaterialet ved prosjektslutt?	<input checked="" type="checkbox"/> Datamaterialet anonymiseres <input type="checkbox"/> Datamaterialet oppbevares med personidentifikasjon	NB! Her menes datamaterialet, ikke publikasjon. Selv om data publiseres med personidentifikasjon skal som regel øvrig data anonymiseres. Med anonymisering menes at datamaterialet bearbeides slik at det ikke lenger er mulig å føre opplysningene tilbake til enkeltpersoner. Les mer om anonymisering .

Hvordan finansieres prosjektet?		
14. Tilleggsopplysninger		
Tilleggsopplysninger		



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no