

Avhendingssaker i retten - en empirisk undersøkelse

Mo, Einar

Førstelektor i juridiske fag, førstelektor ved Høgskolen i Telemark

Dette er akseptert versjon av en artikkel publisert av Universitetsforlaget, i tidsskriftet *Lov og rett*, 3. september 2015. Lenke til publisert versjon: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3061-2015-07-03>

Mo, E. (2015). Avhendingssaker i retten - en empirisk undersøkelse. *Lov og Rett*, 54(7), 403-413. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3061-2015-07-03>

© 2015 Universitetsforlaget.

Avhendings saker i retten – en empirisk undersøkelse

Av førstelektor Einar Mo

Denne artikkelen baserer seg på en empirisk undersøkelse av dommer avsagt i mangelssaker etter avhendingsloven. Undersøkelsen gjelder publiserte dommer avsagt av tingrettene og lagmannsrettene de siste ti år, og den omfatter et utvalg på over 400 dommer. Dommene gjelder forbrukerkjøp i saker hvor det er benyttet eiendomsmegler, og hvor eiendommen er solgt «som den er» eller med lignende forbehold.

Undersøkelsen avdekker blant annet at selgeren fikk medhold i et overveiende antall saker. I de fleste sakene hvor kjøperen fikk helt eller delvis medhold, skyldtes det brudd på selgerens opplysningsplikt, dvs. brudd på enten avhl. § 3-7 og/eller § 3-8. Et annet funn var at det i den største andelen av sakene hvor kjøperne fikk helt eller delvis medhold i mangelsspørsmålet med grunnlag i avhl. § 3-8, var det gitt uriktige opplysninger om omstendigheter ved eiendommen i boligsalgsrapporter o.l. Også eiendomsmeglerens salgsoppgaver og selgerens egenerklæringsskjemaer utgjorde feilkilder i en stor gruppe av sakene.

Einar Mo er født 1963, cand.jur. 1990. Han har tidligere blant annet vært advokat hos Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon (nå Virke), Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange og Kommuneadvokaten i Larvik. Siden 2011 har han vært ansatt som førstelektor ved Høgskolen i Telemark, hvor han forsker og underviser i juridiske fag, blant annet på eiendomsmeglerstudiet.

1 Innledning

Når en eiendom er solgt «som den er» eller med liknende forbehold for skjulte feil og mangler, har eiendommen ifølge avhl. § 3-9 mangel kun i tre tilfeller:

- 1) dersom selgeren har gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen etter § 3-7; eller
- 2) dersom selgeren har gitt uriktige opplysninger om eiendommen etter § 3-8; eller
- 3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen etter omstendighetene hadde grunn til å regne med (§ 3-9 andre punktum).

Bestemmelsen er preseptorisk i forbrukerforhold, jf. avhl. §1-2 andre ledd. Den har derfor stor juridisk betydning i avhendings saker.

Høsten 2014 gjennomførte jeg en empirisk undersøkelse av dommer avsagt av tingrettene og lagmannsrettene i perioden fra og med 2004 til og med 2013.

Siktemålet med undersøkelsen var tredelt:

For det første ønsket jeg å få en oversikt over *domsresultatene* i sakene. Hvem er det som statistisk sett får medhold? Er det selgeren eller er det kjøperen som vinner de fleste sakene? Eller er det ingen vinner?

Dernest ønsket jeg å finne ut hvilket eller hvilke *rettslige grunnlag* kjøperen vant frem med i de sakene hvor kjøperen hadde fått helt eller delvis medhold. Her er det som nevnt tre alternative rettsgrunnlag: avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

I de sakene hvor kjøperne hadde fått medhold på det grunnlag at det var gitt uriktige opplysninger om eiendommen, ønsket jeg for det tredje å undersøke *kilden* til de uriktige opplysningene og hvem de skrev seg fra (selger, megler, takstmann mv.).

Jeg konsentrerte meg om saker hvor det var benyttet eiendomsmegler eller advokat med bevilling til å drive eiendomsmegling etter emgl. § 2-1 (heretter bare omtalt som eiendomsmegler) til å gjennomføre eiendomshandelen. Én grunn til at jeg valgte å konsentrere

meg om eiendomshandel med bistand fra eiendomsmegler, var at eiendomsmeglere er involvert i de aller fleste eiendomsoverdragelser.¹

Dessuten kan man ikke se bort fra at tvistesaker hvor selgeren ikke har hatt profesjonell hjelp i forbindelse med salget, vil kunne bli bedømt annerledes enn hvor selgeren har hatt slik bistand. En viktig oppgave for megleren er å sørge for at potensielle kjøpere får relevant og nødvendig informasjon om salgsobjektet, se nærmere emgl. § 6-7. Som nevnt foran, vil mangelfulle og uriktige opplysninger om omstendigheter ved eiendommen medføre mangelsansvar. Jeg valgte derfor å ikke ta med saker hvor salget hadde skjedd uten bistand fra eiendomsmegler.

Det kunne naturligvis ha vært interessant å foreta en sammenligning mellom tvistesaker hvor salget har skjedd henholdsvis med og uten bistand fra eiendomsmegler. Ved min gjennomgang av domsmaterialet fant jeg imidlertid bare en håndfull saker hvor overdragelsene var gjennomført uten bistand fra eiendomsmegler. Utvalget av relevante dommer er derfor for tynt til at det kan være gjenstand for fruktbare sammenligninger

2 Kildegrunnlaget – presiseringer og avgrensinger

Når det gjelder kildegrunnlaget, har jeg, som nevnt foran, konsentrert meg om dommer avsagt av tingrettene og lagmannsrettene. Jeg har ikke undersøkt høyesterettsdommer. Grunnen til det er at jeg har ønsket å undersøke hvordan avhendingsloven fungerer i de *typiske* mangels sakene. Høyesterettsdommene er ikke representative i denne sammenhengen. Høyesteretts oppgave er ikke å drive rettspleie i enkeltsaker, men tvert i mot å avklare de prinsipielle rettsspørsmål.

I utvalget inngår alle dommer fra lagmannsrettene og tingrettene som er publisert på Lovdata. Alle lagmannsrettsdommer blir nå publisert her. For lagmannsrettens vedkommende er kildegrunnlaget av dommer derfor fullstendig. Annerledes er det med tingrettsdommene. Her er situasjonen at kun et fåtall av landets tingretter sender sine avgjørelser til publisering.² Imidlertid er det stor geografisk spredning på dommene, og tingrettene i alle de store byene er representert i utvalget. Jeg har derfor lagt til grunn at utvalget er tilstrekkelig representativt til kunne benyttes til statistiske formål.

Selv om kildegrunnlaget ikke er fullstendig, er det likevel tilstrekkelig omfattende til at det kan brukes til statistiske formål. Utvalget av dommer omfatter totalt 417 dommer, hvorav 295 er lagmannsrettsdommer, mens 122 er tingrettsdommer.

For å få et best mulig sammenligningsgrunnlag, har jeg vært nødt til å foreta noen presiseringer og avgrensinger i utvalget av dommer.

Som nevnt, har jeg kun vurdert mangelsaker hvor eiendomsoverdragelsene var utført med bistand fra eiendomsmegler. Det er ikke alltid det fremgår av faktumbeskrivelsen i en dom hvorvidt det var benyttet eiendomsmegler ved handelen. Ved utvelgelse av relevante dommer var jeg derfor nødt til å utarbeide noen utvelgelseskriterier. Hvis det var opplyst i dommens faktumbeskrivelse at eiendomsmegler var benyttet, la jeg det til grunn. Hvis det derimot var opplyst at salget hadde skjedd uten bistand av eiendomsmegler, la jeg det til grunn. Hvis det derimot ikke var opplyst om eiendomsmegler var benyttet eller ikke, så jeg etter omstendigheter i faktumbeskrivelsen som tilsa at det likevel var benyttet eiendomsmegler, som for eksempel at det var opplyst i dommen at det var tegnet eierskifteforsikring. Det er nemlig slik at eierforsikrings selskapene bare tilbyr

¹ Ifølge Statistisk Sentralbyrå ble det i 2013 omsatt 170 202 eiendommer, herunder boliger og fritidseiendommer. Tall fra Finanstilsynet fra samme periode viser at 148 580 eiendommer ble formidlet gjennom eiendomsmeglere og advokater.

² Ifølge opplysninger jeg har mottatt fra Lovdata, blir bare om lag 4 prosent av dommene i sivile saker publisert på Lovdata.

eierskifteforsikring hvor salget skjer ved bistand fra advokat eller foretak som har bevilling til å drive eiendomsmebling. På bakgrunn av disse kriteriene er dommene valgt ut etter mitt beste skjønn, men i mangel av entydige opplysninger i enkelte dommer, hefter det nok en viss usikkerhet knyttet til utvelgelsen.

Jeg har kun sett på forbrukersaker; næringskjøp har jeg holdt utenfor. Grunnen til det er at avhendingsloven er preseptorisk i forbrukerforhold, slik at loven alltid kommer til anvendelse i disse sakene. Dermed blir avgjørelsene homogene med hensyn til dommenes rettslige grunnlag, som er en av parameterne i denne undersøkelsen. Ved utvelgelsen har jeg for øvrig lagt til grunn avhendingslova sitt forbrukerbegrep, jf. avhl. § 1-2 tredje ledd.

Forbrukersakene gjelder typisk avhending av boliger og fritidseiendommer. Imidlertid har jeg foretatt en ytterligere avgrensning her, idet jeg ikke har sett på mangelssaker i forbindelse med salg av tomter. Dette henger også sammen med at jeg ønsket å undersøke forholdet mellom de rettslige grunnlagene domstolene bygget sine avgjørelser på. Ved salg av tomter vil mangelsspørsmålet i praksis kun knytte seg til om selgeren har oppfylt sin opplysningsplikt etter §§ 3-7 og 3-8. Det er bare en teoretisk mulighet for at avhendingsloven § 3-9 andre punktum vil kunne komme til anvendelse her. Tomtesakene er derfor lite egnet til å belyse forholdet mellom de tre rettslige avgjørelsesgrunnlagene.

Videre har jeg bare gjennomgått rettsavgjørelser hvor domstolene har bygget direkte på avhendingsloven. Jeg har også tatt med avhending av andel i borettslag, hvor loven gjelder tilsvarende, jf. avhl. § 1-1 a.³ Derimot har jeg avgrenset mot saker der domstolene bare har anvendt avhendingsloven analogisk.

Endelig har jeg kun sett på saker hvor mangelsspørsmålet har vært avgjørende for domsresultatet, for eksempel at kjøperen har fått prisavslag fordi eiendommen har hatt mangel, eller at selgeren har blitt frifunnet fordi retten har avgjort at eiendommen ikke var mangelfull. Saker som er avgjort på et annet grunnlag, har jeg holdt utenfor kildegrunnlaget. Dette gjelder blant annet saker hvor selgeren er blitt frifunnet på grunn av foreldelse eller fordi det er reklamert for sent.

3 Funn

3.1 Domsresultater

Ved vurderingen av domsresultatene benyttet jeg meg av følgende tre alternativer: 1) «Kjøper fullt medhold», 2) «Dels vunnet dels tapt» og 3) «Selger fullt medhold».

Alternativ 1) – «kjøper fullt medhold» – er brukt på de tilfellene der kjøperen har vunnet saken, slik dette begrepet er definert i tvl. § 20-2 andre ledd. For de saker som er pådømt *før* tvisteloven trådte i kraft (1. januar 2008), svarer dette alternativet til saker hvor selgeren har tapt saken fullstendig i førsteinstansen i henhold til tvistemålsloven av 1915 § 172, eller forgiaves har anvendt anke i ankeinstansen i henhold til samme lovs § 180 første ledd.

Alternativ 2) – «dels vunnet, dels tapt» – er forbeholdt de domsresultatene hvor *ingen* av partene (verken selger eller kjøper) har vunnet saken. For de sakene som er pådømt *før* tvisteloven trådte i kraft, svarer dette alternativet for øvrig til saker som er dels vunnet og dels tapt etter tvml. § 174 og – for lagmannsrettsdommene – § 180 sammenholdt med § 174.

Alternativ 3 – «Selger fullt medhold» – er benyttet hvor det er selgeren som har fått medhold i henhold til de samme lovbestemmelsene som er nevnt i tilknytning til alternativ 1).

³ Avhl. § 1-1 a ble føyd til ved lov 6. juni 2003 nr. 39, som trådte ikraft 15. august 2005.

Dommer som gjelder avhending av andeler i borettslag, og som er avsagt før dette tidspunktet, er derfor ikke med i utvalget.

Hvordan sakskostnadene har vært utmålt i det enkelte tilfelle, har jeg ikke sett på. Jeg har kun benyttet de nevnte bestemmelser som et *redskap* til å avgjøre domsresultatene i rettsavgjørelsene.

En gjennomgang av det totale domsmaterialet i den aktuelle tiårsperioden viser at kjøperen fikk fullt medhold i 28,3 prosent av sakene, mens selgeren fikk fullt medhold i 37,9 prosent av sakene. I alt 33,8 prosent av sakene ble saken dels vunnet, dels tapt. Det siste innebar at både kjøperen og selgeren fikk medhold i noen av tvistepunktene, men ikke så mange at noen av partene ble ansett for å ha vunnet saken fullstendig.

Det var relativt små forskjeller med hensyn til hvordan lagmannsrettene og tingrettene bedømte sakene. Både hos tingrettene og lagmannsrettene er resultatene forholdsvis jevnt fordelt mellom de tre kategoriene. Andelen saker med «selger fullt medhold» er den største gruppen hos begge instanser, henholdsvis 37,3 prosent hos lagmannsrettene og 39,3 prosent hos tingrettene. Hos lagmannsrettene var den nest største gruppen av resultater saker som var dels vunnet og dels tapt (35,6 prosent), mens tingrettene hadde en noe lavere andel i denne gruppen (29,5 prosent). Kjøperen fikk medhold i 27,1 prosent av lagmannsrettssakene og 31,2 prosent av tingrettssakene.

Tabell 1

Domsresultater målt i prosent

	Kjøper fullt medhold	Dels vunnet, dels tapt	Selger fullt medhold
Lagmannsrett	27,1	35,6	37,3
Tingrett	31,2	29,5	39,3
<i>Totalt</i>	<i>28,3</i>	<i>33,8</i>	<i>37,9</i>

Tabell 2

Domsresultater målt i antall saker

	Kjøper fullt medhold	Dels vunnet, dels tapt	Selger fullt medhold
Lagmannsrett	80	105	110
Tingrett	38	36	48
<i>Totalt</i>	<i>118</i>	<i>141</i>	<i>158</i>

4.2 Rettslig grunnlag

I de sakene kjøperne fikk fullt eller delvis medhold (alternativ 1 og 2), ønsket jeg å undersøke hvilke rettslige grunnlag kjøperne fikk medhold på. Jeg delte grunnlagene inn i fire grunnlag: 1) «vesentlig dårligere stand», 2) «manglende opplysninger» og 3) «uriktige opplysninger».

Grunnlag 1) – «vesentlig dårligere stand» – svarer til innholdet i bestemmelsene i avhl. 3-9 andre punktum.

Grunnlag 2) – «manglende opplysninger» – svarer til innholdet i bestemmelsen i avhl. § 3-9 første punktum sammenholdt med § 3-7.

Grunnlag 3) – «uriktige opplysninger» – svarer til innholdet i avhl. § 3-9 første punktum sammenholdt med § 3-8.

Ved utvelgelsen har jeg lagt til grunn det rettslige grunnlaget som retten *faktisk* har bygget på ifølge domspremissene, og ikke grunnlag som bare indirekte kan leses ut av domspremissene. Hvis retten for eksempel har stilt seg tvilende til om noen opplysninger i salgsoppgaven er riktige, men deretter har sagt at eiendommen uansett er i vesentlig dårligere

stand enn kjøperen kunne regne med etter omstendighetene, og i den forbindelse vist til § 3-9 andre punktum, har jeg således lagt til grunn at avgjørelsen kun er bygget på sistnevnte grunnlag.

For ordens skyld skal jeg også presisere at en sak kan være avgjort på flere rettslige grunnlag. Vedkommende domstol har for eksempel bedømt det slik at baderommet har mangel etter avhl. § 3-7, mens dreneringen ble ansett for å ha en mangel etter § 3-9 andre punktum. Funnene i de ulike gruppene av grunnlag representerer således antall *henvisninger* til de nevnte lovbestemmelsene, og ikke antall dommer hvor det er henvist til henholdsvis §§ 3-9 andre punktum, 3-7 og 3-8. Som nevnt, kan det være flere henvisninger i én og samme dom.

Som det fremgår av tabell 3 under, ble 38,3 prosent av de sakene hvor kjøperen fikk helt eller delvis medhold, begrunnet med at det var manglende opplysninger om eiendommen, jf. § 3-7. Dette er den største gruppen. Dernest følger de tilfellene hvor eiendommen ble ansett å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med etter avhl. § 3-9 andre punktum. I alt 33,8 prosent av henvisningene var i denne gruppen. Den minste gruppen tilhører de sakene hvor det var gitt uriktige opplysninger om eiendommen, dvs. 28,0 prosent av henvisningene.

Det er visse forskjeller mellom lagmannsrettene og tingrettene når det gjelder avgjørelsesgrunnlagene. Lagmannsrettene har i større grad enn tingretten vist til § 3-7 (39,9 prosent), mens tingrettene i større grad har henvist til § 3-9 andre punktum (38,2 prosent). For øvrig er det små forskjeller mellom lagmannsrettene og tingrettene vurderinger av rettslige grunnlag. For detaljene viser jeg til tabellene under.

Det som imidlertid er mest iøynefallende, er at de fleste «vintersakene» – både i tingretten og lagmannsretten – er begrunnet med brudd på opplysningsplikten. Hvis man ser på de sakene hvor det er henvist til manglende opplysninger (§ 3-7) og uriktige opplysninger (§ 3-8) under ett, ser man at til sammen 178 av totalt 269 henvisninger gjelder brudd på opplysningsplikten. Dette utgjør 66,2 prosent av henvisningene i begge rettsinstansene.

Tabell 3

Rettslig grunnlag målt i prosent etter antall henvisninger

	Vesentlig dårligere stand	Manglende opplysninger	Uriktige opplysninger
Lagmannsrett	32,1	39,9	28,0
Tingrett	38,2	34,2	27,6
<i>Totalt</i>	<i>33,8</i>	<i>38,3</i>	<i>27,9</i>

Tabell 4

Rettslig grunnlag målt i antall henvisninger

	Vesentlig dårligere stand	Manglende opplysninger	Uriktige opplysninger
Lagmannsrett	62	77	54
Tingrett	29	26	21
<i>Totalt</i>	<i>91</i>	<i>103</i>	<i>75</i>

4.3 Kilder for uriktige opplysninger

I de tilfellene hvor kjøperen fikk helt eller delvis medhold fordi selgeren eller andre som selgeren svarer for, har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, søkte jeg å kartlegge hva som var kilden til de uriktige opplysningene.

Kildene ble delt inn i fire kategorier: 1) «muntlige opplysninger fra selgeren», 2) «muntlige opplysninger fra megleren», 3) «salgsoppgave», 4) «boligsalgsrapport» og 5) «egenerklæring».

Kategori 1 – «muntlige opplysninger fra selgeren» – omhandler alle opplysninger som selgeren ga muntlig til kjøperen i forbindelse med salget. Dette omfatter opplysninger som ble gitt før kjøpekontrakten ble undertegnet, herunder blant annet på visninger og på kontraktsmøter.

Kategori 2 – «muntlige opplysninger fra megleren» – omhandler alle opplysninger som eiendomsmegleren har gitt til kjøperen før undertegning av kjøpekontrakten, herunder på telefon, under visninger og på kontraktsmøter mv.

Kategori 3 – «salgsoppgave» – omhandler skriftlige opplysninger som eiendomsmegleren har utarbeidet på vegne av selgeren i forbindelse med salget. Hit hører først og fremst salgsoppgave etter emgl. § 6-7 andre ledd, men også slikt som boligsalgsannonse mv. omfattes her. Skriftlig dokumentasjon som nevnt i kategori 4 og 5 er imidlertid ikke medregnet her, selv om denne type skriftlig materiale ofte er tatt inn som vedlegg til eiendomsmeglerens salgsoppgave.

Kategori 4 – «boligsalgsrapport» – omfatter skriftlig materiale utarbeidet av takstmann eller annen bygningskyndig medhjelper som selgeren har engasjert i forbindelse med salget, som f.eks. boligsalgsrapport, tilstandsrapport, verdi- og lånetakst mv.

Kategori 5 – «egenerklæring» – omfatter alle former for skriftlig dokumentasjon utarbeidet av selgeren i forbindelse med kjøpet, typisk såkalte egenerklæringer som er utarbeidet i forbindelse med at selgeren har tegnet eierskifteforsikring.

Som det fremgår, er selgeren kilde til opplysninger nevnt både i kategori 1 og 5, mens megleren er kilde til opplysninger knyttet til både kategori 2 og 3. Slik sett kunne jeg kanskje ha nøyd meg med en tredeling: kilder knyttet til henholdsvis selger, megler og takstmann. Jeg valgte likevel å fastholde den opprinnelige inndelingen, da muntlige og skriftlige opplysninger normalt behandles forskjellig bevismessig i domstolene, selv om de er likestilt juridisk.

Sett alle avgjørelsene under ett (både lagmannsrettene og tingrettene) var opplysninger i «boligsalgsrapport» den største feilkilden. I drøye 36 prosent av § 3-8-referansene var mangelsansvaret begrunnet med dette. Uriktige opplysninger i salgsoppgave og annen skriftlig dokumentasjon utarbeidet av eiendomsmegler ble ansett å danne grunnlag for mangelsbeføyelser i 29,3 prosent av referansene, mens uriktige opplysninger i egenerklæring o.l. forekom i 24,2 prosent av referansene.

Det var ellers svært få tilfeller hvor domstolene hadde bygget sine avgjørelser på at det var gitt uriktige opplysninger fra megleren eller selgeren, henholdsvis 3,0 prosent og 7,1 prosent av referansene.

Tabell 4

Kilder målt i prosentvise referanser

	Muntlige opplysninger fra selger	Muntlige opplysninger fra megler	Salgsoppgave	Boligsalgsrapport	Egenerklæring
Lagmannsrett	8,5	4,2	26,8	39,4	21,1
Tingrett	3,6	0,0	35,7	28,6	32,1
Totalt	7,1	3,0	29,3	36,4	24,2

Tabell 5

Kilder målt i antall referanser

	Muntlige opplysninger fra selgeren	Muntlige opplysninger fra megleren	Salgsoppgave m.v.	Boligsalgsrapport mv.	Egenerklæring mv.
Lagmannsrett	6	3	19	28	15
Tingrett	1	0	10	8	9
<i>Totalt</i>	<i>7</i>	<i>3</i>	<i>29</i>	<i>36</i>	<i>24</i>

5 Hvilke konklusjoner kan man trekke av funnene?

Det fremgår av undersøkelsen at selgeren fikk fullt medhold i de fleste sakene som endte med dom. Snaue 38 prosent av sakene var i denne kategorien. Det er umiddelbart vanskelig å se hva dette forteller oss. Undersøkelsen gir ikke noe svar på dette. Det *kan* muligens bety at kjøpere av fast eiendom muligens har noe høyere forventninger med hensyn til boligens tilstand enn det er rettslig grunnlag for.

Det at selgeren får fullt medhold i de fleste sakene hvor det har vært benyttet eiendomsmegler ved eiendomshandelen, kan muligens også si noe om eiendomsmeglerens betydning for selgerens rettsposisjon. Undersøkelsen viser kanskje at det å benytte eiendomsmegler gir en viss trygghet for selgeren mot etterfølgende tvister. Om tryggheten er tilstrekkelig stor, skal være usagt. Det finnes meg bekjent ikke noen eksakte mål på dette.

Det er også verd å merke seg at andelen saker som er dels vunnet dels tapt, også er relativt høy, snaue 34 prosent. Når det samtidig er slik at kjøperen får fullt medhold i bare drøye 28 prosent av sakene, springer det en i øynene at rettssaker i denne type mangelssaker er noe av et sjansespill for begge parter, men særlig for kjøperen.

Grunnen til det, er at man som hovedregel må vinne saken fullt ut eller i det vesentligste for å få dekket saksomkostningene sine, jf. tvl. § 20-3. Selv om man får tilkjent et prisavslag, hjelper det lite dersom dette er betydelig redusert i forhold til påstanden og man ikke samtidig får dekket saksomkostningene sine. Saksomkostningene vil nemlig etter omstendighetene kunne være betydelige. Nå er det riktignok slik at utgifter til rettshjelp ofte vil være dekket av forsikringer, men disse har egenandeler og er også begrenset beløpsmessig. Dessuten dekker de ikke idømte saksomkostninger.

Det finnes for øvrig flere eksempler på at en kjøper som har fått delvis medhold, har blitt pålagt å dekke *selgerens* saksomkostninger, jf. tvl. § 20-4 og tvml. 1915 § 174 andre ledd. Et slikt eksempel er LB-2004-25424. Her hadde kjøperen opprinnelig fremmet et krav om prisavslag på 227 730 kroner, men kravet ble redusert til 30 000 kroner i lagmannsretten. Fordi han bare hadde vunnet frem «i beskjeden grad», ble han pålagt å dekke 70 000 kroner av selgerens saksomkostninger for tingretten og 55 000 kroner av selgerens saksomkostninger for lagmannsretten.

Det andre funnet som ble gjort i undersøkelsen, var, som nevnt foran i avsnitt 4.2, at i de fleste sakene hvor kjøperen fikk helt eller delvis medhold, var resultatet begrunnet med at det var gitt manglende opplysninger om eiendommen etter avhl. § 3-7. Ser man på brudd på opplysningsplikt totalt sett, var brudd på §§ 3-7 og/eller 3-8 grunnlag for at kjøperen fikk helt eller delvis medhold i drøye 66 prosent av alle henvisningene.

På bakgrunn av at selgerne hadde fått bistått av en profesjonell aktør til å formidle opplysningene om eiendommen til interessentene, er dette noe overraskende. Før jeg startet undersøkelsen hadde jeg forventet at § 3-9 andre punktum ville være det dominerende rettslige grunnlaget for at kjøperne fikk medhold i mangelskrav.

Hva som er grunnen til at brudd på opplysningsplikten er så dominerende i domsmaterialet, er ikke godt å si. Hvis man ser på uriktige opplysninger (§ 3-8) som grunnlag for domsresultater helt eller delvis i kjøperens favør, kom det frem i undersøkelsen at i de tilfellene det var gitt uriktige opplysninger om omstendigheter ved eiendommen, var

opplysninger inntatt i boligsalgsrapporter og liknende skriftlig materiale utarbeidet av takstmannen det klart dominerende rettslige grunnlaget. Drøye 36 prosent av sakene i begge rettsinstanser, og mer enn 39 prosent av lagmannsrettssakene, var i denne kategorien.

Feilaktige opplysninger i boligsalgsrapportene er altså den dominerende årsak når det gjelder denne type mangler. Når det forekommer feil i boligsalgsrapportene, må en kunne anta at dette til dels skyldes feil fra takstmennenes side. Det er jo de som har utarbeidet boligsalgsrapportene. Imidlertid må man også ta i betraktning at de sakkyndige av og til må bygge på opplysninger fra selgeren, og at dette kan være opplysninger som de sakkyndige har begrensede muligheter til å kontrollere.

En annen grunn kan være at de skjemaene takstmennene benytter ikke har god nok kvalitet, for eksempel at de ikke er grundige nok. Det kan i denne sammenhengen opplyses at NITO Takst AS og Norges Takseringsforbund (NTF) har gått sammen om å utvikle en felles tilstandsanalyse av bolig som baserer seg på kravene i NS 3600. Den skal tas i bruk fra og med 1. januar 2015, og den vil i første omgang gjelde ved omsetning av eneboliger og rekkehus. Formålet med den nye tilstandsanalysen er ifølge opplysninger på NITO Takst AS' hjemmeside, at den «skal gi kjøper og selger et bedre beslutningsgrunnlag i salgsprosessen, slik at man kan unngå mange unødige konflikter».⁴ Tiden vil vise om den nye boligtilstandsrapport-standarden vil medføre færre feil i boligtilstandsrapportene fremover.

Et stort antall fellende dommer er også begrunnet med at det var gitt uriktige opplysninger i eiendomsmeglerens salgsoppgaver. I omlag 29 prosent av det totale domsmaterialet ble det påvist uriktige opplysninger i salgsoppgavene. Dermed er det også klart at salgsoppgavene er en betydelig feilkilde.

På samme måte som for takstmennene, er det imidlertid slik at meglerne av og til må bygge på selgerens opplysninger, og ikke alle opplysninger er kontrollerbare. Et spørsmål som forblir ubesvart etter denne undersøkelsen, er om eiendomsmeglerne gjør nok for å kontrollere de opplysningene de får fra sin oppdragsgiver. Det er i alle fall grunnlag for å si at man ikke kan se helt bort fra denne muligheten.

Uriktige opplysninger i selgerens egenerklæring forekom i drøye 24 prosent av de refererte tilfellene. Det er nok ikke alltid mulig for megleren å kontrollere disse, men etter min vurdering er tallet såpass høyt at det også her er grunnlag for å stille spørsmålsteget ved om eiendomsmeglerens kontroll av opplysningene burde ha vært mer omfattende.

At domstolene i liten grad begrunnet avgjørelsene sine med at selgeren og megleren hadde gitt uriktige opplysninger muntlig på visninger, kontraktsmøter mv., er ikke overraskende. Det antas at dette kan ha noe med bevissituasjonen å gjøre; dokumenter er mer håndfaste enn muntlige utsagn.

⁴ www.nef.no/xp/pub/topp/aktuelt/nef_nyheter/661640.