



**UiT** Norges arktiske universitet

Det juridiske fakultet

## **Rettslige virkninger av egenerklæringsskjemaet i boligomsetningen**

Edvard Sandvik

Masteroppgave i rettsvitenskap, JUR-3902, vår 2022

## Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	1
1.1	Partene.....	1
1.2	Egenerklæringens opprinnelse: forsikringsavtalen.....	2
1.3	Medhjelpere.....	3
1.3.1	Innledning.....	3
1.3.2	Eiendomsmegler.....	4
1.3.3	Bygningssakkyndig.....	4
1.4	Problemstilling.....	5
1.5	Aktualitet.....	6
1.6	Særlige metodiske problemstillinger.....	8
1.7	Avgrensninger.....	9
1.8	Fremstillingen videre.....	9
2	Hva er egenerklæringen?.....	10
2.1	Innledning.....	10
2.2	Forsikringsselskapene.....	10
2.3	Egenerklæringens innhold.....	11
3	Begrepsbruk og struktur i egenerklæringen.....	13
3.1	Innledning.....	13
3.2	Begreper og formuleringer.....	13
3.2.1	«Byggemeldt».....	13
3.2.2	«Ufaglært/egeninnsats».....	15
3.2.3	«Arbeider utført av ufaglærte som normalt bør utføres av faglærte personer».....	16
3.2.4	«Godkjent for utleie hos bygningsmyndigheten».....	16
3.3	Subjektive versus objektive spørsmål.....	17
3.4	Vilkår og funksjon som tegningsdokument.....	19
3.5	Konklusjon egenerklæringens struktur og formulering.....	20
4	Egenerklæringens betydning selgers informasjonsplikt.....	21
4.1	Innledning.....	21

4.2	Mangelsbegrepet .....	22
4.3	Avhl § 3-7 og egenerklæringen.....	24
4.3.1	Innledning .....	24
4.3.2	Lovtekst .....	24
4.3.3	«Omstende» .....	25
4.3.4	«Måtte kjenne til».....	26
4.3.4.1	Forståelsen av måtte kjenne til .....	26
4.3.4.2	Betydningen av forståelsen .....	27
4.3.4.3	FinKN 2022-126.....	27
4.3.4.4	Aktsomhetsnormen; grovt uaktsomt .....	28
4.3.4.5	Eksempler.....	28
4.3.4.6	Konklusjon «måtte kjenne til».....	30
4.3.5	Grunn til å regne med å få og innvirkningskriteriet.....	31
4.3.6	Formidlingsrisiko .....	33
4.3.6.1	Innledning .....	33
4.3.6.2	Selger versus sikredes plikt til å formidle opplysningen.....	33
4.3.6.3	Praksis til illustrasjon.....	34
4.3.6.4	Konklusjon formidlingsrisiko.....	35
4.3.7	Konklusjon avhl §3-7 .....	36
4.4	Avhl § 3-8 og egenerklæringen.....	37
4.4.1	Innledning .....	37
4.4.2	Lovtekst .....	37
4.4.3	Betydningen av avhl § 3-8 .....	38
4.4.4	Utgangspunkt: Avhl § 3-8 får ikke anvendelse .....	38
4.4.5	Burde avhl § 3-8 få anvendelse? .....	39
4.4.6	Virkingen av at avhl § 3-8 ikke får anvendelse .....	40
5	Ansvarsfordeling.....	41
5.1	Innledning.....	41
5.2	Ansvarsfordelingen mellom forsikringsselskapet og selger .....	41

5.2.1	Innledning .....	41
5.2.2	Rettslig utgangspunkt: fal § 4-2 .....	42
5.2.3	Ordlyd.....	42
5.2.4	Første ledd; Svik fra forsikringstaker .....	43
5.2.5	Andre ledd; Klanderverdig opptreden fra forsikringstaker .....	43
5.2.6	Tredje ledd; Vurderingsmomentene .....	44
5.2.6.1	Innledning .....	44
5.2.6.2	Skyldgraden.....	44
5.2.6.3	«Skadeforløpet».....	46
5.2.6.4	«Forholdene ellers».....	46
5.2.6.5	Manglende risikovurdering og ansvarsfordeling .....	46
5.2.7	Konklusjon.....	49
5.3	Ansvarsfordelingen mellom medhjelper og selger.....	50
5.3.1	Innledning .....	50
5.3.2	Bygningssakkyndig .....	50
5.3.2.1	Bygningssakkyndig plikter.....	50
5.3.3	Eiendomsmeglers undersøkelse- og opplysningsplikt .....	52
5.3.3.1	Emgll § 6-7.....	52
5.3.3.2	Konklusjon medhjelpers plikter og forholdet til egenerklæringen .....	53
5.3.4	Burde selger ta ansvaret? .....	53
6	Konklusjon.....	55
	Lover .....	56
	Forarbeider.....	56
	Juridisk teori .....	58
	Nettsider.....	59



# 1 Innledning

## 1.1 Partene

Avhandlingen tar sikte på å redegjøre for hva en egenerklæring avgitt i forbindelse med et boligsalg egentlig er, hvilken rolle den har for bolighandelen, og hvordan den påvirker ansvarsfordelingen mellom aktørene som involverer seg i bolighandelen.

Innledningsvis kan det kort sies at egenerklæringen er et spørreskjema om boligens tilstand som fylles ut av selger og formidles til kjøper i forbindelse med boligsalget. Skjemaene varierer noe i utførelse basert på hvilket forsikringselskap som er tilbyder, men inneholder omlag 40 spørsmål om forskjellige forhold som relaterer seg til boligen.

Utgangspunktet for bolighandelen er to parter – kjøper og selger. Forholdet mellom dem reguleres av avhendingslova.<sup>1</sup> De aller fleste brukte boliger i Norge er omfattet av begrepet «fast eideendom», jf. henholdsvis §§ 1-1 første ledd og 1-1a, med den virkning at avhendingsloven får anvendelse.<sup>2</sup>

Loven setter blant annet føringer for forberedelsene og gjennomføringen av bruktboligsalg, tilstanden på boligen, og de krav partene kan gjøre gjeldende ved avtalebrudd fra motparten.

Det følger av avhl § 1-2 første ledd at loven kan fravikes ved avtale når ikke annet særskilt er sagt i loven. For forbrukerkjøp<sup>3</sup> fastsetter avhl § 1-2 annet ledd at nærmere angitte bestemmelser ikke kan fravikes til *ugunst* for kjøper. Blant bestemmelsene som nevnes er informasjonsplikten etter avhl §§ 3-7 og 3-8, jf. avhl § 1-2.

---

<sup>1</sup> Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eideendom (avhendingsloven)

<sup>2</sup> De vanligste boligformene i Norge er enebolig, eierseksjonssameie (to- og flermannsbolig) og borettslagandel. For aksjeleiligheter får kjøpsloven anvendelse, jf. kjl § 1, og forbrukerkjøpsloven når selger opptrer i næringsvirksomhet, jf. fkjl § 1 første og annet ledd. Aksjeleiligheter utgjør en forsvinnende liten del av den norske boligmassen, og for alle praktiske formål er det avhendingsloven som regulerer bolighandel.

<sup>3</sup> Ufravikeligheten forutsetter at handelen defineres som et «forbrukerkjøp». Hva som menes med forbrukerkjøp fremgår av avhl § 1-2 tredje ledd. Av bestemmelsen stilles det kun krav til kjøperen. Vedkommende må være en fysisk person og ikke hovedsakelig handle som ledd i næringsvirksomhet. Etter avhendingslovens regler stilles det altså ikke krav til at selger er næringsdrivende.

*Informasjonsplikten*<sup>4</sup> er en fellesbetegnelse for selgers mangelfulle (§ 3-7) og uriktige (§3-8) opplysninger om eiendommen. Brudd på informasjonsplikten kan medføre at selger kommer i ansvar. Dette innebærer at selger kan møtes med rettingskrav, prisavslag, heving og erstatning dersom nærmere angitte vilkår er oppfylt. Retting, prisavslag og heving er gjensidighetsbeføyelser som har til hensikt å gjenopprette den kontraktmessige balansen.<sup>5</sup> Videre har beføyelsene en preventiv effekt: når selger kan bli møtt med misligholdsbeføyelser vil han anstrenge seg for å oppfylle kontraktmessig.

## 1.2 Egenerklæringens opprinnelse: forsikringsavtalen

Gjennom egenerklæringen gir selger en rekke opplysninger om boligen. Egenerklæringen er ikke pålagt selger som en del av informasjonsplikten etter avhl §§ 3-7 og 3-8, men benyttes likevel som middel for å oppfylle informasjonsplikten i så og si alle bolighandler.<sup>6</sup> Dette har sammenheng med forsikringsselskapets forutsetning om utfylling av egenerklæring for å få tegnet boligselgerforsikring. I en alminnelig bolighandel er egenerklæringen selgers eneste selvstendige bidrag til opplysningsplikten. Opplysninger utover egenerklæringen fremgår enten av eiendomsmeglers salgsoppgave eller av taksten.<sup>7</sup>

Boligselgerforsikring er en form for ansvarsforsikring som forsikrer selger mot det ansvar vedkommende kan komme i etter avhendingslova.<sup>8</sup> Boligselgerforsikring rubriseres derfor som en «skadeforsikring» da ansvar etter avhendingslova anses å innebære at forsikringen dekker «erstatningsansvar eller kostnader», jf. fal § 1-1 annet ledd.<sup>9</sup> Rubriseringen innebærer

---

<sup>4</sup> Gjennomgående i oppgaven vil samlebetegnelsen «informasjonsplikt» benyttes for selgers opplysningsplikt etter avhl §§ 3-7 og 3-8, når dette er hensiktsmessig for å gi leseren en klar anvisning på om det er opplysningsplikt etter avhendingsloven eller opplysningsplikt etter forsikringsavtaleloven som omtales. Når en tydeliggjøring av skillet ikke er nødvendig, anvendes begrepet «opplysningsplikt».

<sup>5</sup> Se om gjensidighetsprinsippet Hallsteinsen s. 132.

<sup>6</sup> HR-2021-2102-A (30) Uttales det at boligselgerforsikring anvendes i om lag 90% av alle bolighandler. Da egenerklæringen er en forutsetning for boligselgerforsikring, vil egenerklæring også benyttes i om lag 90% av bolighandler.

<sup>7</sup> Til dette skjer det selvfølgelig unntak, for eksempel hvor selger gir muntlige opplysninger til kjøper.

<sup>8</sup> HDI Global Speciality (HDI) forsikringsavtalevilkår punkt 3.1

<sup>9</sup> Se Rt-2008-1078 avsnitt 33 og LA-2003-427 hvor lagmannsretten uttaler at «[...]boligsalgforsikring må anses å være en form for ansvarsforsikring». Det er påpekt i juridisk teori at forsikringens rubrisering som skadeforsikring er lite treffende. Dette fordi alminnelige skadeforsikringer dekker ansvar utenfor kontrakt, mens man ved boligselgeforsikring dekker ansvar i kontrakt.

at forsikringsavtalelovens del A får anvendelse. Dette innebærer at sikrede (selger)<sup>10</sup> har en selvstendig *plikt* til å gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål i forbindelse med inngåelse av en forsikringsavtale, jf. fal § 4-1.

Det er altså en forutsetning fra forsikringsselskapet, dersom selger ønsker å forsikre seg mot ansvaret etter avhendingsloven, at egenerklæringen fylles ut. Av overskriften i skjemaet heter det: «*Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven*». Egenerklæringen blir således både en del av avtalen mellom selger og kjøper, og en del av forsikringsavtalen mellom sikrede og forsikringsselskapet. *Plikten* til å fylle ut nettopp et *egenerklærings skjema* skriver seg fra fal § 4-1, men det er et hensiktsmessig dokument, også for å oppfylle informasjonsplikten etter avhl §§ 3-7 og 3-8. Derfor har egenerklæringen slik den brukes i dag to oppgaver: å oppfylle *informasjonsplikten* etter avhendingsloven overfor kjøper og oppfylle *opplysningsplikten* overfor forsikringsselskapet, jf. fal § 4-1.

I tillegg til å være et opplysningsdokument, fungerer egenerklæringen som tegningsdokumentet for forsikringsavtalen.<sup>11</sup> Ved tegning av forsikringen må selger besvare en rekke spørsmål om eiendommen i egenerklærings skjemaet, og deretter krysse av en rubrikk på skjemaet om at han eller hun ønsker å tegne forsikring. Gjennom avkryssingen bekrefter sikrede å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene, og forsikringsavtalen inngås.

## 1.3 Medhjelpere<sup>12</sup>

### 1.3.1 Innledning

Avhandlingen tar sikte på å redegjøre for egenerklæringens betydning for en *alminnelig bolighandel*. I en alminnelig bolighandel vil partene som regel være bistått av eiendomsmegler og takstmann, som yter selvstendige bidrag til boligomsetningen, gjennom en salgsoppgave og tilstandsrapport.

---

<sup>10</sup> *Selger/sikrede*: Selger og sikrede vil være samme person, men når sikrede (selger) omtales i egenskap av å være forsikringstaker anvendes *sikrede*, mens når *selger* (sikrede) omtales i egenskap av å være boligselger anvendes *selger*.

<sup>11</sup> HR-202-2102-A (31)

<sup>12</sup> «Medhjelper» en forkortelse for «kontraktsmedhjelpere» som selger benytter til å oppfylle en kontraktsmessig forpliktelse, navnlig eiendomsmegler og bygningssakkyndig.



### 1.3.2 Eiendomsmegler

Norges eiendomsmeglerforbund anslår at så mye som 98% av bolighandler i Norge skjer ved hjelp av eiendomsmegler.<sup>13</sup> Ved bruk av eiendomsmegler vil partene bistås av en profesjonell aktør, som kjenner prosessen og avhjelper en tidkrevende prosess.

Ved at eiendomsmegler engasjeres introduseres ytterligere ett regelverk; eiendomsmeglingsloven<sup>14</sup>, jf. emgll. § 1-2. Eiendomsmeglernes oppgave er å bistå partene på en måte som ivaretar hensynet til at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, jf. emgll § 1-1. Eiendomsmegler skal gjennomføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk og med omsorg for begge parter interesser, jf. emgll § 6-3.

Ved bruk av eiendomsmegler går opplysningene selger er pliktig å gi, herunder egenerklæringen, gjennom eiendomsmeglingsforetaket.<sup>15</sup> Eiendomsmeglerforetaket har selv en selvstendig opplysningsplikt og undersøkelsesplikt da *«oppdragstaker [eiendomsmegler] skal sørge for at kjøperen før handel sluttes får opplysninger denne hadde grunn til å regne med og som kan få betydning for avtalen»*, jf. emgll § 6-7 første ledd. For å oppfylle denne plikten utarbeides det en salgsoppgave, jf. emgll § 6-7 annet ledd. Denne utarbeides av eiendomsmegler på bakgrunn av informasjon om eiendommen gitt av selger selv, tilstandsrapport og kommunal informasjon.<sup>16</sup>

### 1.3.3 Bygningssakkyndig

Videre er det vanlig at selger engasjerer en bygningssakkyndig for å utarbeide en tilstandsrapport for boligen. Kontakten mellom takstmann og boligselger formidles gjerne av eiendomsmegler, men takstmann skal være en uavhengig av eiendomsmeglerforetaket og

---

<sup>13</sup> <https://nef.no/nyheter/bruk-av-eiendomsmegler-gir-hoyere-salgspriser/>

<sup>14</sup> Lov 29. juni 2007 nr. 73 Lov om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven)

<sup>15</sup> Selv om egenerklæringen formidles gjennom salgsoppgaven, gir den utrykk for selgers egne angivelser av boligen. Kun unntaksvis vil eiendomsmegler foreta seg noe i relasjon til egenerklæringen.

<sup>16</sup> Kommunal info bestilles av eiendomsmegler gjennom produkter kalt «meglerpakker». «meglerpakke 1» inneholder informasjon om eiendommen av mer offentligrettslig karakter: Pågående regulering, gjeldende planer og bestemmelser, grunnkart, eiendomsrapport, matrikkelrapport og matrikkelkart. «Meglerpakke 2» inneholder informasjon av mer byggeteknisk karakter: bygningsdata, bygningstegninger, midlertidig brukstillatelser og ferdigattester. Produktet leveres av tredjeparter som fungerer som bindeledd mellom de enkelte kommuner og eiendomsmeglerforetakene. Ledende på markedet er Infoland (Ambita AS) og Norkart AS.

partene i bolighandelen forøvrig, jf. forskrift til avhendingslova § 1-3.<sup>17</sup> Tilstandsrapporten er et selvstendig produkt og har sitt utgangspunkt i en avtale mellom bygningssakkyndig og selger. Rekvirenten (selger) blir eier av tilstandsrapporten, og det er ikke noe pålegg om at denne skal inngå i boligsalget. Det er likevel klart at hensikten til rekvirenten med å gå til anskaffelse av en tilstandsrapport oftest er å bruke denne i bolighandelen.

Tilstandsrapporten utarbeides på bakgrunn av undersøkelser av boligens tekniske stand, opplysninger fra selger og kommunal informasjon. Innholdet i tilstandsrapporten er regulert i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).<sup>18</sup> Avhendingsloven *pålegger* ikke bruk av tilstandsrapport. Likevel utgjør avhl § 3-10 første ledd annet punktum et sterkt insentiv til å benytte seg av tilstandsrapport, da omstendigheter som fremgår tydelig av denne regnes kjøper å være kjent med.

Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten er det vanlig at takstmann etterspør selgers egenerklæring. Denne benyttes av bygningssakkyndig som bakgrunnsinformasjon om boligen ved utarbeidelse av rapporten.<sup>19</sup> Det er likevel klart forutsatt at bygningssakkyndig har et selvstendig ansvar for tilstandsrapporten, men at selger identifiseres med bygningssakkyndig når rapporten anvendes i boligomsetningen.<sup>20</sup>

## 1.4 Problemstilling

Redegjørelsen for partene og aktørene i bolighandelen viser at det er et omfattende samspill mellom selger, forsikringsselskap og medhjelpere som skal til for at bolighandelen skal gjennomføres. En fellesnevner er at alle aktørene på et vis omgås egenerklæringen; Selger for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper, forsikringsselskapet for å minimere risikoen for ansvar etter forsikringsavtalen, takstmann for å ha bakgrunnsinformasjon for rapporten, og eiendomsmegler for å oppfylle sin selvstendige plikt til å formidle de opplysninger kjøper

---

<sup>17</sup> FOR-2021-06-08-1850

<sup>18</sup> FOR-2021-06-08-1850

<sup>19</sup> <https://www.norsktakst.no/norsk/forbrukerhjelp/egenerklaering/> Norsk takst (bransjeorganisasjon for norske takstforetak) har selv utarbeidet en egen egenerklæring som i stor grad bygger på forsikringsselskapets egenerklæring. Denne er ny av 01.01.2022 og anvendes pr 02.05.2022 parallelt med forsikringsselskapets egenerklæring. Det er (enda) ikke et krav om at egenerklæringen til Norsk Takst anvendes for å få utarbeidet tilstandsrapport.

<sup>20</sup> Rt-2001-369

hadde grunn til å regne med å få. Kjøper på sin side, leser egenerklæringen i den tro, at det vil gi han eller henne nyttig informasjon om eiendommen.

Dette stiller krav til egenerklæringen. Et formål som går igjen i reguleringen av bolighandelen er hensynet til en trygg og effektiv bolighandel.<sup>21</sup> Når egenerklæringen har fått en så fremtredende rolle i bolighandelen, må det påses at den er egnet til å oppfylle det underliggende formål; å oppfylle selgers informasjonsplikt. Er egenerklæringen ikke egnet til det, vil det neppe kunne sies at den bidrar til en trygg og effektiv bolighandel.

Egenerklæringen har også en side til ansvarsfordelingen mellom de forskjellige aktørene. At det er selger selv som fyller ut egenerklæringen innebærer at det er selger som er nærmest å bære risikoen for opplysningene i egenerklæringen, og følgelig også burde bli ansvarlig for mangelfulle opplysninger i egenerklæringen.

Like fullt har selgers medhjelpere selvstendige plikter til opplysning om boligen gjennom salgsoppgave og tilstandsrapport. Dersom hverken eiendomsmegler eller bygningssakkyndig fanger opp samme opplysningsvikt som selger kommer til skade for i egenerklæringen, kan det stilles spørsmål ved en eventuell ansvarsfordeling hvor selger blir ansvarlig. Det såkalte innvirkningshensynet tilsier at den som har *størst mulighet til å forutse eller avverge en risikofaktor*, også bør bære ulempene dersom risikoen materialiserer seg.<sup>22</sup>

I bolighandelen er selger som regel en forbruker, og har derfor beskjedne forutsetninger for å opplyse om boligens stand. Selger har riktignok bebodd boligen, og vil være kilden til informasjon, men det er ikke ensbetydende med at ansvaret også burde ligge hos selger. Selger har engasjert to profesjonelle aktører, hvis forutsetning burde være meget gode for å si noe om eiendommens tilstand, samt hvilke omstendigheter som vil utgjøre en mangel. Dette burde også ha innvirkning på hvor ansvaret for opplysningene ligger. Egenerklæringens innvirken på ansvarsfordelingen mellom partene er derfor av betydning.

## 1.5 Aktualitet

77% av den norske befolkning eier boligen de bor i. Dette betyr at de høyst sannsynlig også vil komme i kontakt med egenerklæringen gjennom en bolighandel. Videre flytter

---

<sup>21</sup> NOU 2021: 7 Trygg og enkel eiendomsmegling 1.1, Prop 44 L(2018-2019) s. 1.

<sup>22</sup> Se Hallsteinsen s. 137

boligtransaksjoner verdier for rundt 500 milliarder kroner årlig mellom kjøpere og selgere.<sup>23</sup> Et dokument i en disposisjon som berører så mange og av såpass stort volum, vil på generelt grunnlag aktualisere en vurdering av dokumentets betydning.

Videre gjennomgikk avhendingslova 01.01.2022 en praktisk viktig endring.<sup>24</sup> Endringene kom på bakgrunn av NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig hvor lovutvalget hadde i mandat å *«utrede og legge frem forslag til et regelverk som sikrer at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova, foreligger informasjon om relevante forhold ved boligen»*.<sup>25</sup>

Lovendringen går blant annet ut på at selger ikke lenger gyldig skal kunne ta «som den er»-forbehold overfor forbrukerkjøpere, jf. avhl § 3-9 annet ledd. Det alminnelige mangelsbegrepet er presisert jf. Avhl § 3-2 første ledd og kjøpers undersøkelsesplikt er tydeliggjort, jf. avhl § 3-10.<sup>26</sup>

At selger i forbrukerkjøp ikke lenger kan ta alminnelige forbehold innebærer at selger ikke kan flytte ansvaret for skjulte feil fra selger til kjøper. I tillegg vil opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten ikke kunne påberopes som mangler, jf. avhl § 3-10, første ledd, annet punktum. Dette insentiverer selger til å innhente tilstandsrapport hvor eiendommens tilstand belyses, og bidrar dermed til det overordnede mandatet; å lage et regelverk som sikrer at det foreligger informasjon om relevante forhold ved boligen.

Departementet har i forbindelse med lovendringen utarbeidet Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) som grundig regulerer innholdet i tilstandsrapporten.<sup>27</sup> I lys av den nye rettsstilstanden bør egenerklæringen undergis en analyse hvor egenerklæringens evne til å bidra til å gi relevante opplysninger om boligen, og ivareta hensynet til en trygg og effektiv bolighandel, er siktemålet.

---

<sup>23</sup> NOU 2021:7 s. 11

<sup>24</sup> jf. Prop 44 L (2018-2019) Endringer i avhendingslova (Tryggere bolighandel) og Innst. 270 L (2018-2019).

<sup>25</sup> NOU 2009:6

<sup>26</sup> Ytterligere er det innført en egenandel for kjøper av eiendom på 10 000 kr for kostnader ved mangler, jf. § 3-1 fjerde ledd, presisering av reglene for arealavvik, jf. avhl § 3-3 annet ledd og en presisering av rettsvirkningen av at kjøper krenger selgers utbedringsrett, jf. § 4-10 fjerde ledd.

<sup>27</sup> FOR-2021-06-04-1766

## 1.6 Særlige metodiske problemstillinger

Opgaven tar sikte på en rettslig analyse av relevante bestemmelser for egenerklæringen, navnlig avhl. §§ 3-7 og 3-8, fal § 4-1, jf. § 4-2 og emgll § 6-7. For å gjøre dette anvendes alminnelig juridisk metode. En gjennomgang av innholdet i den alminnelige juridiske metode foretas ikke. Leseren henvises til standardverk om norsk juridisk metode.<sup>28</sup>

Lovendringen pr. 01.01.2022 har stor praktisk betydning, da nært sagt alle boligsalg frem til endringen ble gjort med alminnelige forbehold, såkalte «as is-forbehold». Mangler som skriver seg fra egenerklæringen skyldes som regel brudd på informasjonsplikten etter avhl §§ 3-7 og 3-8. Brudd på denne ble også ansett som en mangel ved alminnelige forbehold. Det er ikke gjort endringer i innholdet i avhl §§ 3-7 og 3-8 og vurderingen av disse vil derfor være den samme. Dette innebærer at praksisen som viser til avhl § 3-9 første ledd fortsatt vil være relevant, når de underliggende avhendingsrettslige manglene skriver seg fra egenerklæringen og manglende opplysning etter avhl §§ 3-7 og 3-8.

I norsk rett er det Høyesterett som dømmer i siste instans, og det er bare avgjørelser av Høyesterett som har autorativ kraft. Likevel vil det i avhandlingen anvendelses praksis fra lavere instanser for å belyse de problemstillinger som ofte oppstår og drøftes av domstolene i relasjon til egenerklæringen. Underrettens manglende autorative kraft innebærer at praksisen kun kan anvendes til illustrasjon, og med mindre de gir uttrykk for en fast praksis kan de ikke tillegges større vekt enn det som følger av argumentets overbevisningskraft.<sup>29</sup>

Også nemdspraksis vil være en relevant kilde i avhandlingen. Dette har sammenheng med at majoriteten av tvister vedrørende boligselgerforsikring i førsteomgang behandles av Finansklagenemda Eierskifte<sup>30</sup>. Finansklagenemda er en klagenemd opprettet for å behandle klager som gjelder boligselgerforsikring.<sup>31</sup> Nemdas avgjørelser er *rådgivende*, og kan overprøves av domstolen.<sup>32</sup> Faktum i avgjørelsene er ofte knapt gjengitt, og praksisen er av en art og et omfang at den kan medføre en annen tolkning enn det lovens ordlyd, formål og forarbeider tilsier.<sup>33</sup> Finansklagenemda er i likhet med alle andre underlagt gjeldende rett, og

---

<sup>28</sup> Se for eksempel Jens Edvin Skoghøy: *Retts og rettsanvendelse*, 2018, Universitetsforlaget

<sup>29</sup> Skoghøy s. 106

<sup>30</sup> Heretter FinKN

<sup>31</sup> Det rettslige grunnlaget for Finansklagenemda er fal § 20-1.

<sup>32</sup> NOU-1987 24 s. 76

<sup>33</sup> Rt-2014-1272 (46)

den rettskildemessige verdien av nemdspraksis er begrenset til den vekt som følger av argumentertes overbevisningskraft.

## 1.7 Avgrensninger

Oppgavens rammer er en analyse av egenerklæringens innhold og betydningen av denne for ansvarsfordelingen mellom aktørene. Dette avgrenser oppgaven mot problemstillinger som ikke skriver seg fra egenerklæringen. Forhold på kjøpers side er derfor mindre relevant. Det avgrenses mot en grundig analyse av kjøpers plikter etter avhendingsloven, og kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl § 3-10 nevnes bare i den grad det er nødvendig for å belyse selgers opplysningsplikt.

Motsvaret til boligselgerforsikring er boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring har karakter av å være en rettshjelpsforsikring. Selv om det kan ha praktisk stor betydning om boligkjøper er representert ved advokat, har det liten betydning for egenerklæringen.

Vedrørende ansvarsfordelingen er en interessant problemstilling *fremgangsmåten* ved nedsettelse av forsikringsselskapets ansvar. Grunnet boligselgerforsikringens rubrisering som en ansvarsforsikring, får fal § 7-6, fjerde ledd, annet punktum anvendelse, med den virkning at forsikringsselskapet kan avkorte forsikringsdekningen til selger direkte overfor kjøper.

Avkortning har innvirkning på ansvarsfordelingen ved mangelfulle eller uriktige opplysninger i egenerklæringen, da kjøper ikke er sikret dekning fra et forsikringsselskap, men må søke dekning hos selger. Likevel er ikke egenerklæringen avgjørende for forsikringsselskapets valg av fremgangsmåte ved nedsettelse av ansvaret. Derimot vil nedsettelse av ansvar generelt relatere seg til egenerklæringen, da det er egenerklæringen som utgjør opplysningene det nedsettes på bakgrunn av, jf. fal §§ 4-1, jf. 4-2. I avsnitt 5.2 hvor nedsettelse av forsikringsselskapets ansvar drøftes, er det derfor ikke forsikringsselskapets fremgangsmåte ved nedsettelse av ansvaret i nevneverdig grad problematisert.

## 1.8 Fremstillingen videre

I kapittel 2 gis det en redegjørelse for egenerklæringens innhold og opprinnelse. I kapittel 3 gis det en gjennomgang av formuleringer og begrepsbruk i egenerklæringen som kan by på problemer sett opp mot hensynet til en trygg og effektiv bolighandel. I kapittel 4 sammenholdes egenerklæringen med selgers informasjonsplikt; avhl §§ 3-7 og 3-8.

Bestemmelsene og egenerklæringens samspill blir underlagt en kritisk analyse, med henblikk

på å avdekke om egenerklæringen er egnet til å oppfylle opplysningsplikten. I kapittel 5 vil egenerklæringens innvirkning på ansvarsfordelingen mellom sikrede (selger) og forsikringsselskapet vurderes. Deretter redegjøres det for medhjelpers bidrag til boligomsetningen, for å ta stilling til om selgers opplysningsplikt vel så godt ivaretas gjennom deres plikter. Avslutningsvis summeres analysen av egenerklæringens rettslige virkninger i kapittel 6.

## **2 Hva er egenerklæringen?**

### **2.1 Innledning**

I dette kapittelet er hensikten å gjennomgå egenerklæringens innhold, slik at leseren får en klar ide om hvordan dokumentet er bygd opp struktur- og innholdsmessig.

### **2.2 Forsikringsselskapene**

Før det redegjøres for egenerklæringens innhold er det hensiktsmessig å si noe om egenerklæringens opprinnelse.

Egenerklæringen fylles ut fordi selger skal tegne boligselgerforsikring. Forsikringen oppsto under navnet «eierskifteforsikring» som en konsekvens av vedtakelse av avhendingsloven i 1994. For å beskytte selger mot det ansvar selger potensielt kunne pådra seg etter avhendingsloven, begynte noen forsikringsselskap å tilby det de kalte eierskifteforsikring.<sup>34</sup> For å minimere risikoen for at eiendommer ble solgt med mangler, hvilket medfører forsikringsutbetalinger, introduserte forsikringsselskapene egenerklæringen for å sørge for at relevant informasjon om eiendommen ble formidlet til kjøper, med den virkning at informasjonen ikke kunne påberopes som en mangel. Begrepet «boligselgerforsikring» ble innført for den samme forsikringsordningen, som et tiltak for å synliggjøre hva produktet egentlig er.<sup>35</sup>

Pr. d.d. er det fire aktører som tilbyr boligselgerforsikring. Amtrust Insurance Services Norway AS (Amtrust), HDI Global Speciality (HDI) og Anticimex Forsikring AS er alle etablerte aktører på boligselgerforsikringsmarkedet. I tillegg har Gjensidige forsikring nå gått

---

<sup>34</sup> Først ut var Vesta Forsikring i juni 1996, jf. rapport fra Forbrukerrådet (2017) s. 92.

<sup>35</sup> «boligselgerforsikring» som begrep dukker for første gang opp i FKN-2010-20.

inn i markedet.<sup>36</sup> Forsikringselskapene benytter seg av forsikringsagenter for å formidle forsikringen. Sødeberg & Partners<sup>37</sup> er forsikringsagent for HDI og Amtrust, mens Buysure AS er forsikringsagent for Anticimex AS. Gjensidige synes å ha inngått en direkte avtale med enkelte eiendomsmeglere og opererer derfor bare med eiendomsmegler som forsikringsagent.<sup>38</sup> Ved skadeoppgjør benyttes selskaper som Claimslink AS som markedsfører seg som «et uavhengig skadeoppgjørsselskap» til å skadebehandle reklamasjonen.<sup>39</sup>

I det følgende vises det til HDI Global Speciality (SE) sitt skjema, som formidles av Sødeberg & Partners.<sup>40</sup> HDI sitt egenerklæringskjema ble oppdatert etter lovendringen 01.01.2022, uten at det ble gjort nevneverdige endringen i hverken spørsmålsstillingen eller vilkårene. Egenerklæringskjema er i det store og det hele ett og samme skjema, uavhengig av forsikringstilbyder.

## 2.3 Egenerklæringsens innhold

I det følgende gis det en deskriptiv redegjørelse for innholdet i egenerklæringskjemaet.

Egenerklæringen er ikke forankret hverken i avhendingsloven eller eiendomsmeglerloven, men synes å basere seg på de omstendigheter ved boligen det oftest tvistes om.

Egenerklæringen har vært nærmest uforandret de siste 20 år. Noen små endringer er blitt gjort i forsøk på å stadig skulle fange opp nye omstendigheter som det reklameres ved. Et eksempel på dette er spørsmål 9 i egenerklæringskjemaet om skjeggkre.<sup>41</sup>

Innledningsvis inneholder egenerklæringen rubrikker som ikke relaterer seg til eiendommen. Personopplysninger, botid, om det er tegnet boligforsikring og hvorvidt salget er dødsbo, er spørsmål selger må besvare. Videre er skjemaets hoveddel relatert til eiendommen. Under overskriften «Spørsmål, for alle typer eiendommer» skal selger besvare spørsmål om

---

<sup>36</sup> <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring>

<sup>37</sup> <https://www.soderbergpartners.no/produkter-og-tjenester/eiendom/boligselgerforsikring/>

<sup>38</sup> <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring>

<sup>39</sup> <https://www.claimslink.no/om-oss/om-oss/>

<sup>40</sup> Vedlegg 1.

<sup>41</sup> Gjennomgående i oppgaven vil det henvises til egenerklæringskjemaet ved beskrivelse «Spørsmål 1», «spørsmål 9», «spørsmål 2.2.» osv. Det henvises da til HDI sitt egenerklæringskjema sitt tilsvarende spørsmål i vedlegg 1.



eiendommen. Skjemaets hoveddel kan grovt sett deles inn i rubrikker med spørsmål som relaterer seg til våtrom (spørsmål 1-7), vann og avløp (8-12), byggkonstruksjon (13-19), el-anlegg (20-25), lovlighetsmangler (26-39)<sup>42</sup> og spørsmål relatert til sameie/lag/boligaksjeselskap (40-44).<sup>43</sup>

Spørsmålene i skjemaet kan inndeles i subjektive og objektive spørsmål. De subjektive spørsmålene er formulert med henblikk på boligselgers kunnskap, og er derfor formulert «Kjenner du til ...». For eksempel relaterer spørsmål 11 seg til elektriske arbeider på eiendommen: «Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?». <sup>44</sup> Øvrige spørsmål er formulert uten et subjektivt element, og selger gir derfor en objektiv opplysning om eiendommen. De objektive spørsmålene stilles som oppfølgingsspørsmål til subjektive spørsmål. Til eksempel følges spørsmål 11 opp med: «Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses» i spørsmål 11.1. Videre spørre det i 11.2: «Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?».

Til hvert spørsmål inneholder egenerklæringen rubrikker benevnt «beskrivelse». Rubrikkene forstås som en mulighet for selger til å utdype avkryssingen. Videre er det en egen rubrikk etter spørsmålene benevnt «tilleggs kommentar». Det spesifiseres ikke hva «tilleggs kommentar»-feltet skal anvendes til, men det er antatt at ytterligere beskrivelser og opplysninger som ikke fremgår av avkryssingen eller «beskrivelsen» kan kommenteres her.

Videre inneholder egenerklæringen en rubrikk med betingelser. Selger «bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn» og at dersom det er «gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkårene for boligselgerforsikringen punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4».

---

<sup>42</sup> Se 3.2.2, § 3-2 andre ledd om den rettslige definisjonen av lovlighetsmangler.

<sup>43</sup> Egenerklæringen (se vedlegg 1) operer med underspørsmål (2, 2.1, 2.2 osv). Henvisningen her har ikke hensyntatt underspørsmål, men videre i oppgaven vil det henvises til spørsmål etter dets faktiske betegnelse i skjemaet.

Videre står det i betingelsene at selger har blitt «*orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven [...]»*. Det gis ingen faktisk orientering om ansvaret etter avhendingsloven, men ved avkryssing vedtar selger seg å ha mottatt en slik orientering.

Til sist inneholder egenerklæringen en rubrikk hvor selger signerer egenerklæringen. I rubrikken tar også selger stilling på om vedkommende ønsker å tegne boligselgerforsikring. En av egenerklæringens mange roller kommer her til syne. Egenerklæringen tjener både som opplysningsplikt overfor kjøper, men har også til hensikt å medføre avtalebinding overfor forsikringsselskapet. Ved signatur oppnås avtalebinding og selger står inne for at opplysningene er gitt etter beste skjønn, og at selger er kjent med sitt potensielle rettslige ansvar, både etter forsikringsavtaleloven og avhendingsloven.

### **3 Begrepsbruk og struktur i egenerklæringen**

#### **3.1 Innledning**

Egenerklæringen er utarbeidet av forsikringsselskapet og synes å være løst basert på hvilke omstendigheter ved eiendommen som erfaring medfører tvister. Dette kan være problematisk, dersom selger og kjøper har forskjellig forståelse av betydningen av spørsmålene som stilles og begrepene som brukes. En diskrepans mellom kjøper og selgers forståelse medfører at informasjonsgrunnlaget ved bolighandelen svekkes, og følgelig også hensynet til en trygg og effektiv bolighandel. Siktemålet i kapittel 3 er å se på om egenerklæringen isolert sett kan misforstås.

I det følgende gis det en gjennomgang av noen begreper, spørsmål og struktur som anses problematisk.

#### **3.2 Begreper og formuleringer**

##### **3.2.1 «Byggemeldt»**

I spørsmål 2.5 spørres det om «*forholdet er byggemeldt*» i relasjon til arbeider på våtrom (spm. 2). «*Byggemelding*» er en tidligere betegnelse på søknad som skulle sendes til

kommunen før et byggearbeid settes i gang.<sup>45</sup> Etter gjeldende plan og bygningslov<sup>46</sup> er baderom ikke søknadspliktig med mindre renoveringen eller etableringen også innebærer noen av de i pbl § 20-1 nevnte tiltakene, jf. pbl § 20-2.

Hvordan man skal forstå begrepet «byggemeldt» i egenerklæringen, opp mot den endrede begrepsbruken i plan- og bygningsloven er uklart. Enten kan man forstå det som at «byggemeldt» også sikter til det som i dag omtales som søknadsplikt, eller så kan man forstå det som at byggemeldt kun relaterer seg til de eventuelle baderomsarbeider utført før utfasingen av begrepet i 2012.

Legges til grunn en forståelse hvor «byggemeldt» også forstås som søknadsplikt, får svar på spørsmål om byggemelding forskjellig betydning avhengig av om arbeidet skjedde før eller etter utfasingen; mens byggemelding gjaldt som hovedregel for alle arbeider på våtrom frem til 2012, er det i dag søknadsplikt bare når renoveringen også innebærer et tiltak av typen nevnt i pbl § 20-1.<sup>47</sup> Svares det «nei» vedrørende arbeid som er gjort *før* utfasingen utgjør dette et avvik fra hovedregelen, mens for arbeid *etter* utfasingen innebærer det samme svaret at det ikke er et avvik fra hovedregelen.

Forstås spørsmålet etter sin ordlyd vil spørsmål om «byggemelding» innebære at svaret uansett skal være «nei» for de tilfeller arbeidet er gjort etter utfasingen av begrepet, da det ikke lar seg gjøre å «byggemelde» arbeider etter utfasingen. Spørsmålet gir følgelig bare anvisning på om arbeidet er gjort i henhold til gjeldende regelverk for bad før 2012.

Uansett løsning oppstår en situasjon hvor kjøpers opplysningsgrunnlag svekkes, enten ved at svaret er tvetydig og fordrer inngående kunnskap om plan og bygningsretten både fra kjøper og selger, eller fordi spørsmålet kun får relevans for arbeider som er gjort for over 10 år siden. Den åpenbare løsningen er at begrepsbruken i egenerklæringen harmoniseres med begrepsbruken i gjeldende bygningsrett.

---

<sup>45</sup> Kommunal- og regionaldepartementet fastsatte 3. november 2011 at byggesaksforskriftens § 2-2 "Søknadsplikt og ansvarsrett for våtrom" oppheves med virkning fra 1.1.2012. Dette betyr at det ikke lenger er søknadspliktig å etablere eller rehabilitere bad og våtrom.

<sup>46</sup> Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (heretter pbl)

<sup>47</sup> Typisk vil baderom være søknadspliktig når det innebærer en bruksendring (sekundærrrom omgjøres til primærrum), brudd på branncelle, eller bygging av våtrom i nybygg.

<https://dibk.no/saksbehandling-tilsyn-og-kontroll/sporsmal-og-svar-om-saksbehandling/>

### 3.2.2 «Ufaglært/egeninnsats»

Gjennomgående i egenerklæringen spørres det om arbeider er gjort av «*ufaglært*» eller ved «*egeninnsats*». Det spørres om arbeidet er gjort av «*ufaglært*» eller ved «*egeninnsats*» i spørsmål 2.4 (våtrom) og i spørsmål 4.1 (vann/avløp). I spørsmål 13 stilles det generelt spørsmål om selger er kjent med «*om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f eks på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)*»

Begrepene «ufaglært» og «egeninnsats» er ikke rettslig definert verken i avhendingsloven eller plan- og bygningsloven.

Begrepet «egeninnsats» må forstås som at arbeidet er gjort av selger selv. Når arbeidet er gjort av ved egeninnsats, og selger ikke er faglært, synes begrepet ikke å ha noen selvstendig betydning utover «ufaglært».

Motsetningen til «ufaglært» må naturligvis være «faglært». «Faglært» i generell forstand tilsier noe i retning av at personen som utfører arbeidet har en tilstrekkelig grad av faglige kunnskaper. Det finnes en rekke forskjellige sertifiseringer, kurs og utdannelser man kan ta for å bli «faglært». Som forutsatt i rettspraksis, er det klart at fagkompetansen må relatere seg til det relevante fagområde, slik at f. eks en rørlegger ikke er kompetent til å gjøre arbeider på det elektriske anlegget.<sup>48</sup>

Opplysninger om arbeidet er gjort av «ufaglært» eller ved «egeninnsats» kan ha betydning for at arbeidets kvalitet. Det er en rimelig antagelse at arbeid utført av ufaglærte holder en dårligere kvalitet. Det er likevel ingen nødvendig sammenheng mellom selgers faglige kompetanse og kvaliteten på arbeidet.

Videre tar begrepene ikke høyde for noen nokså praktiske typetilfeller som oppstår ved arbeid på fast eiendom. For eksempel gir spørsmålet ingen god anvisning på hva som er rett svar når selger får hjelp av en bekjent håndverker. Heller ikke gir spørsmålet anvisning på hva som er rett svar dersom arbeidet er gjort svart. I begge tilfeller er arbeidet utført av «faglært» men det har ikke vært noe kontraktsrettslig insentiv for utførende håndverker til å gjøre en

---

<sup>48</sup> LG-2009-21338 hvor en møbelsnekker ikke ble ansett som faglært i relasjon til innredning av loftstue.

forskriftsmessig jobb. I disse tilfellene beror utførelsen på den utførende håndverkens realkompetanse og vilje til å gjøre en god jobb.

Et annet tilfelle er når arbeidet er utført av en person med høy realkompetanse, men uten formell faglig kompetanse. Svaret vil da bli «nei», uten at det gjenspeiler arbeidets faktiske kvalitet.

Forutberegnelighet for eiendommens faktiske tilstand ville vært bedre sikret gjennom spørsmål som relaterte seg til arbeidet, ikke håndverkens formelle kompetanse.<sup>49</sup>

### **3.2.3 «Arbeider utført av ufaglærte som normalt bør utføres av faglærte personer»**

I spørsmål 13 spørres det om selger «*kjenner til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f. eks. På drenering, murerarbeid, tømrearbeid etc)?*»<sup>50</sup>

Spørsmålet holder det åpent for selger å selv vurdere hvilke arbeider som «normalt bør utføres av faglærte personer». Denne vurderingen er åpenbart vanskelig for en forbruker, som neppe har særlig gode forutsetninger for å si noe om hvilke arbeider som burde utføres av faglært og hvilke som ikke burde det. Særlig på eldre boliger, vil det også være problematisk at selger ikke sitter med kunnskap om hvilke arbeider tidligere eier har gjort ved egeninnsats.

Spørsmålet er dog formulert som et subjektivt spørsmål, men det er like fullt egnet til å gi villedende opplysninger.

### **3.2.4 «Godkjent for utleie hos bygningsmyndigheten»**

Et annet spørsmål av interesse relaterer seg til utleiedeler. Spørsmål 18 lyder: «*Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?*» Etterfulgt av spørsmål 19: «*Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndigheten?*». Problemet er at det ikke finnes noen egen godkjenning hos bygningsmyndigheten for utleie. Hva det siktes til med «godkjent for utleie» må derfor tolkes av selger.

---

<sup>49</sup> FOR-2021-06-08-1850 § 2-19 pålegger bygnings sakkyndig å forespørre dokumentasjon på arbeider som er gjort på eiendommen. Forholdet mellom tilstandsrapporten og egenerklæringen drøftes i kapittel 5.3.2.

Enten kan spørsmålet forstås som et spørsmål om utleiedelen er godkjent som *selvstendig* boenhet. Det forutsetter da at utleiedelen har alle hovedfunksjoner for bolig, har egen inngang og at enhetene fysisk er adskilt hverandre, jf. SAK10 § 2-2.<sup>51</sup> Alternativt kan spørsmålet forstås som om at det spørres om utleiedelen er godkjent for varig opphold, jf. pbl § 12-7. Dette innebærer at utleiedelen er utformet på en måte som svarer til kravene for rom som er ment å ta varig opphold i, slik som stue, kjøkken, soverom mv, jf. pbl § 1-3. Både selvstendige boenheter og rom som er varig ment for opphold er lovlig å leie ut, og kan leies ut uten en særskilt «godkjennelse».<sup>52</sup> Kun dersom rommet ikke svarer til kravene for varig opphold, typisk når bod/loft omgjøres uten søknad, vil spørsmålet få et reelt innhold.

I lagmannsretten er det nylig slått fast at selger ikke fikk en berettiget forventning om at utleiedelen var en selvstendig boenhet på bakgrunn av at selger hadde krysset av «ja» i egenerklæringens spørsmål 19, samt takstmanns beskrivelse av utleieenheten som en «godkjent utleieleilighet».<sup>53</sup> Det endrer likevel ikke at spørsmålet for den alminnelige boligselger er tvetydig, og at spørsmålet med fordel for kjøper kunne vært formulert slik at også skillet mellom selvstendig boenhet og uselvstendig utleidedel avklares.

### 3.3 Subjektive versus objektive spørsmål

Slik egenerklæringen i dag er utformet er spørsmålene fordelt mellom subjektivt («Kjenner du til») og objektivt («Er/hvem har») formulerte spørsmål. Hvorvidt spørsmålene er objektivt eller subjektivt formulert synes å bero på forsikringsselskapets mening av om selger burde kjenne til forholdet (objektive) eller ikke (subjektive).

De fleste objektivt formulerte spørsmålene stilles i forlengelse av spørsmål som selger allerede har besvart bekreftende.<sup>54</sup> I disse tilfellene har selger allerede tilkjennegitt sin

---

<sup>51</sup> Byggesaksforsikriften (FOR-2010-03-26-488) § 2-2

<sup>52</sup> Se f eks LE-2021-10010 hvor det uttales at «ettersom det ikke er nødvendig med en spesifikk godkjennelse for utleie av rom som kan bebos, ville en bedre uttryksmåte være at utleieleiligheten «lovlig» kunne leies ut».

<sup>53</sup> LE-2021-10010

<sup>54</sup> Spørsmål 11.1: «Hvem er arbeidet utført av?» følger opp spørsmål 11: «Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner [...]»? Det samme gjelder spørsmål 18.2 som følger opp spørsmål 18 om utleieforhold, spørsmål 19.1 om godkjent innredning/utbygging som følger opp spørsmål 19 om selgers kjennskap til innredninger/bruksendringer/utbygginger.

kunnskap om forholdet, og burde derfor ha forutsetninger på å svare objektivt på oppfølgingsspørsmål.

Spørsmål 18 om nedgravd oljetank på eiendommen er objektivt formulert. Dette skyldes antageligvis at selger etter forurensningsloven<sup>55</sup> § 7 er ansvarlig for ikke å ha noe som kan medføre fare for forurensning, og har en meldeplikt vedrørende en eventuell oljetank er meldepliktig, jf. forskrift om begrensning av forurensning § 1-9. Fordi selger har en lovbestemt plikt til å vite om tanken, forventes han også å kunne svare på spørsmål 18.

Likevel er det ikke gitt at selger, på grunn av et offentligrettslig påbud, er kjent med at det er nedgravd oljetank på eiendommen. I en egenerklæring hvor majoriteten av spørsmålene er subjektivt formulert, er det ikke en fjern antagelse at en selger fort kan komme til skade for å lese spørsmålet som et subjektivt spørsmål, og dermed en angivelse av sin *kunnskap* om oljetanken.

Objektivt formulerte spørsmål er også problematisk sett opp mot eldre boliger hvor flere eiere har gjort arbeider på eiendommen. Ser man på spørsmål 10.1 «*har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført*». Spørsmålet er objektivt formulert, og selgers kjennskap til arbeider er ikke av betydning. Har boligen vært eid av flere eiere, risikerer selger å feilaktig svare «nei» på spørsmålet, hvis tidligere eier, uten nåværende selgers kunnskap, har gjort arbeider på takteking/renner/beslag.

For de subjektivt formulerte spørsmålene er det en generell risiko for at kjøper misforstår selgers «nei» som en negativ angivelse av det faktiske forholdet, ikke en angivelse av selgers kunnskap. Kjøper burde selvfølgelig forstå spørsmålet etter sin subjektive ordlyd, slik at spørsmålet forstås som en tilkjennegivelse av selgers kunnskap. Likevel vil kjøpers forståelse av et enkelt spørsmål kunne påvirkes av selgers svar på andre spørsmål. Svarer selger gjennomgående «nei» på spørsmål av subjektiv karakter, og svaret er ment som selgers negative angivelse av det faktiske forholdet, vil et enkelttilfelle hvor selgers «nei» er en angivelse av selgers kunnskap, ikke kunne skilles ut fra de øvrige. Det ville klart vært hensiktsmessig om egenerklæringen var formulert på en måte hvor selger klart kunne gitt

---

<sup>55</sup> Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven)

utrykk for når han eller hun mener et forhold ikke foreligger, og når hans eller hennes svar er en angivelse av sin kunnskap.

En enkel løsning på denne problemstillingen, vil være en egenerklæring hvor svaralternativene ikke bare anga «ja»/«nei», men også «vet ikke».

### 3.4 Vilkår og funksjon som tegningsdokument

Slik egenerklæringen anvendes i dag, fungerer den både som opplysningsplikt etter fal § 4-1 og som tegningsdokument for selve forsikringsavtalen.

Etter fal § 2-1 førte ledd har forsikringsselskapet en plikt til å i «*nødvendig utstrekning legge forholdene til rette for at forsikringstaker kan vurdere forsikringstilbudet*». Ordlyden «i nødvendig utstrekning» tilsier en konkret vurdering av hvilke krav som kan settes til formidlingen av den enkelte forsikring.

Slik boligselgerforsikring tegnes i dag, får avtalen karakter av å være en standardavtale, jf. avtl § 3-7.<sup>56</sup> Betingelsene er ikke individuelt forhandlet og sikrede vil ved sin signatur bekrefte å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene. Signering av boligselgerforsikring skjer ved bruk av bank-ID. Standardavtaler inngås gjerne for tjenester forbruker hyppig inngår; strømavtaler, mobilabonnement, bussbilletter mv. Fellesnevner er at det ikke er nevneverdig risiko for forbrukeren ved inngåelse av avtalen.

Som avhandlingen vil vise, er det derimot for boligseglerforsikring en nokså stor risiko for at sikrede får sin dekning avkortet, og dermed et stort økonomisk ansvar.<sup>57</sup> Risikoen for dette fremgår i vilkår 7.1 hvor selskapet «forbeholder seg retten til å kreve regress overfor sikrede».<sup>58</sup> Videre er det en generell henvisning til forsikringsavtalelovens §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Vilkår 7.1 forutsetter kunnskap om begrepet «regress» og forsikringsavtalelovens regler.

Ved signering av egenerklæringen bekrefter også sikrede at sikrede «er orientert om mitt mulige ansvar etter avhendingsloven». Egenerklæringen selv orienterer ikke om

---

<sup>56</sup> Lov av 31. Mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer. § 3-7 inneholder ikke en legaldefinisjon av «standardavtale» men § 3-7 får anvendelse «for vilkår som ikke er individuelt forhandlet».

<sup>57</sup> Se 5.2.



mangelsansvaret etter avhendingsloven. Egenerklæringen holder det åpent hvem som skal, og i hvilket omfang, sikrede skal orienteres om mangelsansvaret. Dette er problematisk da det er nettopp mangelsansvaret etter avhendingsloven forsikringen skal dekke, jf. vilkår 3.1. Det underliggende ansvaret burde klart fremgå, slik at den sikrede kan vurdere hva det er sikrede rent faktisk sikrer seg mot.

Videre overlater forsikringsselskapet det til selger selv å vurdere hvorvidt selger er «næringsdrivende», og forsikringen følgelig ikke får anvendelse, jf. vilkår 1.1.<sup>59</sup>

Problematikken kom på spissen i LF-2020-59443 m. fl.<sup>60</sup> Her hadde sikrede tegnet boligselgerforsikring i den tro at hun ikke var næringsdrivende. Sikrede vant riktignok frem, men dommen illustrerer at sikrede godt kan komme til skade for å feilvurdere om de selv er næringsdrivende eller ikke. Da sikrede har signert på at vedkommende ikke er næringsdrivende, er det sikrede som bærer risikoen for at forsikringen ikke får anvendelse.

Ved tegning av forsikring blir selger heller ikke gjort kjent med prisen for forsikringen. Boligens stand eller omstendighetene som fremgår av egenerklæringen vektlegges ikke ved prisingen. Selger henvises til eiendomsmegler for informasjon om prisen på forsikringen.<sup>61</sup>

At egenerklæringen får en dobbel funksjon som både tegningsdokument og opplysningsdokument, innebærer at fokuset flyttes vekk fra innholdet i forsikringen. Bruken av standardavtaler gjør det enkelt for selger å overse vilkårene i avtalen, og dermed ikke gjøre seg kjent med risikoen ved å tegne forsikring. Sammenblandingen av tegningsdokumentet og opplysningsdokumentet er problematisk sett opp mot fal § 2-1 første ledd. Det ville vært en klar fordel om betingelsene for å tegne forsikring, og vilkårene ikke fremgikk av samme dokument som opplysningsplikten.

### **3.5 Konklusjon egenerklæringens struktur og formulering**

Klart nok må man kunne stille visse krav til selgers evne til å tolke og utlede alminnelige forståelser av begrepene som brukes i egenerklæringen. Like fullt er det rom for forbedring i egenerklæringen, slik at risikoen for feiltolkninger minskes. Egenerklæringens har omfattende betydning både for kjøper og selger. Misforståelser av egenerklæringens formulering kan

---

<sup>59</sup> Vedlegg 1, vilkår 1.1.

<sup>60</sup> LF-2020-59443.

<sup>61</sup> <https://www.soderbergpartners.no/produkter-og-tjenester/eiendom/boligselgerforsikring/>

medføre økonomisk ansvar for selger, mens det for kjøper innebærer en risiko for at eiendommen ikke svarer til de forventninger han fikk til boligen på bakgrunn av egenerklæringen. Utdatert og tvetydig begrepsbruk, i tillegg til en struktur som åpner for mistolkninger, gjør at egenerklæringen er godt egnet til å medføre misforståelser om hva det opplyses om i egenerklæringen.

Redegjørelsen viser at upresise formuleringer i egenerklæringen er prosessskapende. Forståelsen av formuleringen i spørsmål 19 om «godkjent utleie» gikk to runder i domstolene.<sup>62</sup> Saken ble anket til høyesterett, hvor anken ikke ble fremmet.<sup>63</sup> Det er altså ikke tatt prinsipielt standpunkt til betydningen av formuleringen «godkjent for utleie».

Videre kunne tegningsdokumentet med fordel blitt skilt ut til et eget dokument, slik at forholdene legges til rette for at sikrede kan vurdere forsikringstilbudet.

## **4 Egenerklæringens betydning selgers informasjonsplikt**

### **4.1 Innledning**

Som nevnt er det to parter i bolighandelen – kjøper og selger. Forholdet mellom dem reguleres av avhendingsloven, og det er avhendingslovens regler om informasjonsplikt som avgjør om boligen har en mangel eller ikke.

Egenerklæringen har de facto blitt selgers eneste selvstendige bidrag til å oppfylle informasjonsplikten overfor kjøper.<sup>64</sup> Øvrige opplysninger om boligen bearbeides av enten bygningssakkyndig eller eiendomsmegler og presenteres gjennom tilstandsrapport eller salgsoppgave.<sup>65</sup> Øvrige opplysninger gjennomgår derfor en form for kvalitetssikring, ved at fagkyndig medhjelper også vurderer informasjonen.

---

<sup>62</sup> TNERO-2019-161899 og LE-2021-10010

<sup>63</sup> HR-2021-2517-U

<sup>64</sup> I en alminnelig bolighandel presenteres boligen ved en finn-annonse, en salgsoppgave med vedlegg og en tilstandsrapport. Både finn-annonse og salgsoppgave utarbeides av eiendomsmegler basert på emgll § 6-7, mens tilstandsrapport utarbeides av bygningssakkyndig.

<sup>65</sup> Riktignok identifiseres selger med sine medhjelpere, slik at selger blir ansvarlig for informasjonen fra disse, men for mangler som skriver seg fra tilstandsrapport og salgsoppgave kan selger søke regress hos den ansvarlige.

Når ansvaret overfor selger reguleres av avhendingsloven, og den del av informasjonsplikten selger selvstendig bidrar med oppfylles gjennom egenerklæringen, burde egenerklæringen være egnet til å oppfylle nettopp informasjonsplikten etter avhendingsloven. Det er dette som er tema for kapittel 4.

For å besvare dette er det nødvendig å innledningsvis gi en kort redegjørelse for avhendingslovens mangelsbegrep (4.2). Deretter foretas det en analyse av avhendingslovens regler om informasjonsplikt etter avhl §§ 3-7 og 3-8, med særlig henblikk på egenerklæringens «evne» til å oppfylle denne (4.3 og 4.4).

## 4.2 Mangelsbegrepet

Hva som utgjør en mangel i avhendingsrettslig forstand reguleres i kapittel 3. Her gis det anvisning om hva som er utgangspunktet for mangelsvurderingen, og hvilke forventinger kjøper med rimelighet kan stille til eiendommen og selgers handlemåte i forbindelse med bolighandelen.

Ved kjøp av bruktbolig må kjøper forvente seg at boligen er beheftet med visse feil og avvik, som følge av at eiendommen har vært bebodd og brukt. Ikke et hvert slikt avvik er en mangel i avhendingsrettslig forstand.<sup>66</sup> For at en feil eller et avvik skal utgjøre en mangel, må det overgå en minsteterskel.<sup>67</sup> Videre er det en egenandel for tap og kostnader ved «manglar» opp til et beløp på 10 000 kroner, jf. avhl § 3-1 fjerde ledd.

Av avhl § 3-1 første ledd fremgår det at en eiendom anses som mangelfull dersom den ikke *«er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrustning og anna som følger av avtalen»*.

Utgangspunktet for vurderingen av om eiendommen er mangelfull er altså avtalen, jf. ordlyden «som følger av avtalen». Dermed er det i utgangspunktet opp til partene å fastlegge

---

<sup>66</sup> LA-2014-59538

<sup>67</sup> Særlig to faktorer spiller inn for om en feil er å anses om en mangel; bagatellgrensen og den alminnelige bruksrisiko. Bagatellgrensen innebærer at små og ubetydelige omstendigheter ved eiendommen ikke utgjør mangler ved omsetning av brukte boliger. Den alminnelige bruksrisiko innebærer at man ved kjøp av brukt bolig man påregne en viss bruksslitasje og feil ved boligen. Forskjellen mellom de to er at bagatellgrensen er absolutt, mens den alminnelige bruksrisiko er relativ. Sannsynligheten for bruksslitasje og generelle feil ved eiendommen øker i takt med boligens alder. Forhold som ikke anses som mangler rettslig forstand faller også utenfor det selger forpliktes å informere om etter § 3-7.

salgsgjenstandens karakter og tilstand, og det er ingenting i veien for å selge en eiendom med feil, så lenge dette er avtalt.<sup>68</sup>

Hva som følger av avtalen er et spørsmål om avtaletolkning i vid forstand.<sup>69</sup> Egenerklæringen, som ikke er en del av kjøpekontrakten som sådan, inngår derfor i avtalebegrepet. Et avvik mellom hva som er sagt i egenerklæringen og det leverte vil derfor kunne utgjøre en avhendingsrettslig mangel, etter avhl § 3-1. Motsatt vil opplysninger gitt i egenerklæringen som stemmer overens med eiendommens leverte stand innebære at det ikke foreligger en mangel etter avhl § 3-1. Likevel kan opplysningene medføre mangel etter øvrige mangelsbestemmelser i avhendingsloven.

En praktisk viktig mangelsregel fremgår av avhl § 3-2 tredje ledd. Her er det fastslått av eiendommen skal være i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov, og som gjaldt for eiendommen på den tid avtalen ble inngått.<sup>70</sup> Denne typen mangler omtales gjerne som *lovlighetsmangler*<sup>71</sup>, og er den type forhold egenerklæringens spørsmål 26-39<sup>72</sup> tar sikte på å besvare. Bestemmelsen er fravikelig etter avhl § 1-2 andre ledd andre punktum, slik at det ved spesifiserte forbehold kan fravikes lovlighetskrav ved boligen.<sup>73</sup> I utgangspunktet tilsier det vide avtalebegrepet, at en opplysning i egenerklæringen om at boligen ikke er i samsvar med offentligrettslige krav er tilstrekkelig for at boligen anses mangelfri, etter avhl § 3-2 tredje ledd. Det stilles likevel krav til at angivelsen er tilstrekkelig spesifisert.

Mangelsreglene i kapittel 3 korresponderer med bestemmelsene i kapittel 4 om kjøpers krav ved mangler. For mangler som skriver seg fra egenerklæringen er det avhl § 4-8 som er av relevans. Etter avhl § 4-8 kan kjøper på nærmere angitte vilkår kreve retting, erstatning, prisavslag eller heving. Videre er det gitt praktisk viktige regler om reklamasjonsfrister i 4-19.

Kort summert skal boligen svare til avtalen eller de forventninger kjøper med rimelighet kunne ha til boligen. Avviker boligen fra det avtale eller kjøpers berettigede forventning, er

---

<sup>68</sup> Prop 44 L s. 15.

<sup>69</sup> Prop 44 L s. 15 og Ot.prp. nr. 66 2. 78-79

<sup>70</sup> Prop 44 L s. 15

<sup>71</sup> Lovlighetsmangler er omfattet av egenerklæringens spørsmål

<sup>72</sup> Spørsmålene er i egenerklæringen betegnet spørsmål 15 – 22)

<sup>73</sup> Prop 44 L s. 15

boligen mangelfull og kjøper kan gjøre krav om retting, prisavslag, erstatning eller heving gjeldende.

## 4.3 Avhl § 3-7 og egenerklæringen

### 4.3.1 Innledning

For mangler som skriver seg fra egenerklæringen er det oftest selgers brudd på opplysningsplikten etter avhl § 3-7 som er det relevante mangelsgrunnlaget. Hvis egenerklæringens formulering medfører at selger likevel kommer i ansvar etter avhl § 3-7, kan det stilles spørsmål ved hvor effektivt egenerklæringen klarer å ivareta opplysningsplikten, og dermed hensynet til en trygg og effektiv bolighandel. I det følgende redegjøres det derfor for vilkårene i avhl § 3-7, og forståelsen av disse sammenholdes med egenerklæringens utforming.

### 4.3.2 Lovtekst

Avhendingsloven § 3-7 lyder som følger:

*«Eigedomen har ein mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen 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.»*

Opplysningsplikten etter avhl § 3-7 er indirekte formulert, da den sier noe om den rettslige virkningen av at en opplysningsplikt ikke oppfylles («eiendommen har en mangel dersom...»). Det er likevel på det rene at selger har en opplysningsplikt etter bestemmelsen.<sup>74</sup>

Av bestemmelsen kan man utlede fire vilkår: (1) det må foreligge en «omstende ved eiendommen», (2) som selger «kjente eller måtte kjenne til», (3) og som kjøper «hadde grunn til å regne med å få» opplysning om, og (4) man må kunne «gå ut ifra at det hadde verka inn på avtalen» om opplysningen ble gitt.

---

<sup>74</sup> Rt-2008-976 (30)

### 4.3.3 «Omstende»

Det første vilkåret fastsetter at opplysningene selger plikter å gi må omhandle «omstendigheter» ved eiendommen. Begrepet «omstende» gir begrenset rettleddning på hva som omfattes. Skulle en kjøper klare å argumentere for at omstendigheten var kjøpsmotiverende, vil det anses en omstendighet «ved» eiendommen. Hva som er kjøpsmotiverende for den enkelte boligkjøper varierer i stor grad, og det kan enkelt påstås kjøpsmotivasjon i relasjon til en omstendighet. Begrepet er i forarbeidene klart forutsatt å favne vidt.<sup>75</sup> Retts- og nemdspraksis viser at en rekke omstendigheter anses å omhandle eiendommen.<sup>76</sup>

Generelt formulerte vurderingstemaer innebærer at omstendigheter ved eiendommen kan tilpasses den konkrete eiendom. På denne måten unngår man at spesifikke egenskaper som det *burde* opplyses om, ikke faller utenfor en eventuell oppramsing i loven om hva det skal opplyses om. Ulempen med et generelt utformet vurderingstema er at det gir rettsanvender lite rettleddning på hva som skal regnes som en faktisk omstendighet ved eiendommen. Videre kan det over tid føre til «inflasjon» i begrepet, ved at omstendigheter som i en konkret sak ble ansett å falle innenfor terskelen, etterfølgende generelt blir ansett å falle innenfor begrepet «omstende».

I forhold til egenerklæringen innebærer den vidtrekkende forståelsen av «omstende» at de aller fleste spørsmålene som stillen må anses som uproblematisk. De fleste spørsmål relaterer seg direkte til eiendommen eller forhold i tilknytning til arbeider gjort på eiendommen, og må klart falle inn under begrepet.

Noe tvilsomt er spørsmålene som relaterer seg til hvilket firma eller hvilken håndverker som har utført arbeid på eiendommen.<sup>77</sup> Isolert sett vil hvilket firma som har gjort arbeidet være å strekke innholdet i omstendigheter «ved» eiendommen langt, da opplysningen knytter seg til håndverkeren, og ikke eiendommen. Spørsmålet er i begrenset grad egnet til å avdekke risiko ved eiendommen. Hvilket firma som har utført arbeidet kan dog være relevant i tilfeller hvor

---

<sup>75</sup> Ot.prp. nr. 66 s. 88

<sup>76</sup> Noen få eksempler er; størrelse på fellesgjeld (Rt-2008-976 (37)), sjøutsikt (LA-2009-150501), solforhold (TOSLO-2010-94266), ferdigattest (LH-2007-165136) kommunalt pålegg om utkoblingen av septiktanken på eiendommen (KFE-233).

<sup>77</sup> Vedlegg 1, spm. 2.3, 4.2, 11.1.

firmaet fortsatt har ansvar for arbeidet, og kjøpers direktekrav mot håndverker vil bero på selskapets fortsatte drift.

Det samme gjelder for begrepet «ufaglært/egeninnsats». Selve arbeidet som er gjort vil klart falle innenfor begrepet omstendigheter ved eiendommen, men den utførende håndverkens faglige kvalifikasjoner er mer tvilsomt. Spørsmål om arbeidet er utført av ufaglært fanger riktig nok opp en viss risiko feil ved det utførte arbeidet, da det er alminnelig antatt at bruk av ufaglærte medfører en større risiko for dårlig utførelse.

Motsatt kan egenerklæringen ha den effekt at selger anser omstendigheter det ikke stilles spørsmål om i egenerklæringen, å falle utenfor opplysningsplikten etter avhl § 3-7.

Egenerklæringen er den klareste oppfordringen selger ved bolighandelen får til å komme med opplysninger, og det er derfor risiko for at selger forstår skjemaet uttømmende, med den virkning at opplysninger som kan karakteriseres som «omstende ved boligen», men som det ikke spørres om i egenerklæringen, utelates.

#### **4.3.4 «Måtte kjenne til»**

##### **4.3.4.1 Forståelsen av måtte kjenne til**

Selgers opplysningsplikt strekker seg bare til forhold han «kjente eller måtte kjenne til».

Alternativet «kjente til» innebærer at selger rent faktisk satt med kunnskap om forholdet.<sup>78</sup>

Hva som ligger i alternativet «måtte kjenne til» er mer uklart. «måtte kjenne til» kan forstås enten som en aktsomhetsregel (vurdering av hva selger *burde visst*) eller en bevisregel med lempet bevisbyrde (vurdering av hva selger *faktisk* visste, men som ikke lar seg bevise).

Konsensus vedrørende rettstilstanden er at reglen skal forsås som en aktsomhetsregel.<sup>79</sup> En aktsomhetsregel gir anvisning på en skjønsmessig vurdering av selgers manglende opplysning om forholdet. Selgers opplysningsplikt strekker seg ikke bare til forhold han kjente til, men også forhold selger ikke hadde rimelig grunn til å være uvitende om.<sup>80</sup>

Dette innebærer at selger, for å oppfylle opplysningsplikten etter avhl § 3-7, er nødt til å opplyse om forhold han rent faktisk ikke hadde kunnskap om – i seg selv en umulig oppgave. For egenerklæringen innebærer det at en selger som krysser av «nei» på forhold selger rent faktisk ikke var kjent med, kan komme i ansvar, da det foretas en vurdering av om det var

---

<sup>78</sup> NU 1984: 5 s. 235

<sup>79</sup> Se f eks Rt-2002-696 s. 702, samt «nær sagt all annen litteratur» jf. Anderssen s. 422

<sup>80</sup> Ot.prp.nr. 66 s. 89

aktsomt av selger å ikke ha kjennskap til omstendigheten. Dette er ikke unikt for egenerklæringen, og må sees som et utslag av forståelsen av «måtte kjenne til». Det er likevel relevant for egenerklæringens del, da det er gjennom denne selgers selvstendige bidrag til avhl § 3-7 primært oppfylles.

#### **4.3.4.2 Betydningen av forståelsen**

Forståelsen av «måtte kjenne til» hensyntar ikke boligselgers forskjellige forutsetninger og gjør det derfor mer risikofylt for en uerfaren boligselger å selge bolig, enn det er for en erfaren boligselger. Mot dette kan man si at det vil være tilfellet for enhver rettsregel som legger opp til en aktsomhetsvurdering: med erfaring og klokskap kommer aktsomhet. Likevel er det verdt å ta i betraktning at bolig skiller seg fra de fleste former for kjøp og salg, ved at selv personer som knapt vet hva «kvadratmeter» betyr, av og til blir nødt til å selge sin bolig. Å avgjøre hva selger «måtte kjenne til» er en svært vanskelig oppgave, som byr på en hel del etterpåklokskap. Det hjelper den boligselger som faktisk ikke kjente til en omstendighet svært lite, at de fleste andre kjente til omstendigheten. Videre har boligsalget et langt større økonomisk omfang enn private transaksjoner flest.

Det egenerklæringen ideelt sett bør bidra til er å fange opp de selgere som mot bedre vitende gir mangelfulle eller uriktige opplysninger, ikke «ruinere» dem som uten uærlige hensikter lar være å opplyse om en omstendighet, eller i beste mening svarer feil på et spørsmål.

#### **4.3.4.3 FinKN 2022-126**

FinKn 2022-126 illustrerer problemet. Etter salg av en enebolig i Bærum kommune hadde selger oppført en støttemur, som selger karakteriserte som en «gjenoppbygning, forsterking og forskjønnelse av en eksisterende opparbeidet oppstillingsplass». Oppføring ble gjennomført av et byggefirma, på vegne av selger og to andre naboer, som også så seg tjent med støttemuren. Tiltaket viste seg å være søknadspliktig etter pbl § 20-1, og utgjorde derfor en lovlighetsmangel, jf. avhl § 3-2 annet ledd. Kjøper gjorde mangelsinnsigelser gjeldende mot selger på bakgrunn av avhl § 3-7. Selger hadde i egenerklæringen svart «nei» på spørsmål om det forelå «forhold som kan påvirke bruken av eiendommen eller dens omgivelser», samt på spørsmål om kjennskap til om det forelå «manglende tillatelser eller ferdigattest». Nemda fant at dette var forhold selger under tvil «måtte kjenne til» og tilkjente prisavslag for fjerning av muren på kr. 541 688, jf. avhl § 3-12.



Støttemuren i seg selv utgjør altså ingen mangel. Det var fraværet av godkjenning som utgjorde en mangel. Spørsmålene i egenerklæringen knytter seg ikke til den konkrete støttemuren, men om det foreligger manglende tillatelse ved eiendommen generelt.

Selgers manglende kunnskap om at forskjønningen av støttemuren var søknadspliktig støttes opp av at to naboer og et byggefirma heller ikke hadde bemerket seg at forskjønningen var søknadspliktig. I den situasjonen kan selger ikke gjøre annet enn å svare nei på forholdet, da det er den kunnskapen han har. At selger blir ansvarlig i et tilfelle hvor selger rent faktisk ikke er kjent med nokså kompliserte regler etter plan og bygningsloven, synes ikke rimelig.

#### **4.3.4.4 Aktsomhetsnormen; grovt uaktsomt**

Forståelsen av «måtte kjenne til» som en aktsomhetsnorm, innebærer at terskelen for hva som anses som uaktsomt settes høyt. Selger kan som forbruker ikke forventes å ha gode forutsetninger for å «måtte kjenne til» forhold som selger hadde grunn til å regne med å få.

I alminnelig rettsoppfatning er «måtte kjenne til» sett på som et krav til at selger har handlet grovt uaktsomt.<sup>81</sup> Grov uaktsomhet er presisert av høyesterett til å handlinger som representerer «et markert avvik fra forsvarlig handlemåte» og en opptreden som kan karakteriseres som «sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig aktsomhet».<sup>82</sup> Dette tilsier at terskelen for hva som skal til for at selger «måtte kjenne til» en omstendighet er meget høy, og at urimeligheten i at det foretas en aktsomhetsvurderingen hvor selgers faktiske kunnskap ikke vektlegges «lempes».

#### **4.3.4.5 Eksempler**

Likevel viser praksis vedrørende informasjonsplikten oppfylt gjennom egenerklæringen at selger blir anset å ha «måtte kjent til» forhold, og dermed blir ansvarlig, i saker hvor de faktiske handlingene ikke på langt nær kan sies å være et markert avvik fra forsvarlig handlemåte.

Et godt eksempel er den over nevnte FinKN-2022-126. Nemdass konklusjon var at selger «måtte kjenne til» ulovligheten og tilkjente prisavslag. Dette innebærer at nemda anså forholdet som «grovt uaktsomt». Som ytterligere kommentar til avgjørelsen kan det nevnes at to naboer og den utførende entreprenøren var av oppfatning at det støttemuren ikke krevde

---

<sup>81</sup> Se Anderssen s. 417

<sup>82</sup> Rt-1989-1318

tillatelse. Dette tilegnet nemda ikke vekt ved vurderingen av om selger har opptrådt sterkt klanderverdig. At tre forbrukere og en faglært ikke var av oppfatning at tiltaket var søknadspliktig burde være en klar anvisning på hva en alminnelig boligselger «måtte kjenne til».

Et annet nokså praktisk eksempel hvor selger anses å ha handlet grovt uaktsomt er når selger har handlet i tiltro til medhjelper. I *Hr-2021-2102-A* (LH-2020-141491)<sup>83</sup> omhandlet regresskrav fra forsikringsselskapet mot selger, etterfølgende et forlik på kr. 700 000 fra forsikringsselskapet til kjøper. Boligen var fra 1925 og hadde ikke ferdigattest for et tilbygg fra ca. 2008. Videre var det beheftet en rekke feil ved boligen, i tillegg til den manglende brukstillatelsen. Forsikringsselskapet vant frem med regresskrav på kr. 700 000 (100 % regress) som følge av at selger hadde krysset av «nei» på om han kjente til om det er «innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen».<sup>84</sup> Da det er snakk om et regresskrav etter FAL § 4-1, jf. § 4-2 foretas det ingen vurdering opplysningsplikten etter avhl § 3-7, da denne allerede er foretatt av forsikringsselskapet som grunnlag for forliket.

Av prospektet fremgikk det at eiendomsmegler hadde kontaktet kommunen og fått opplyst at kommunen «opplyser at eiendommen har ferdigattest men dette dokumentet er ikke fremlagt for megler». I verditaksten<sup>85</sup> fremgår det at «boligen fremstår som modernisert og restaurert med nytt tilbygg til eksisterende» etterfulgt av en ansvarsfraskrivelse.<sup>86</sup> På spørsmål fra forsikringsselskapet vedrørende tilbygget svarte selger at «[... ]Megler Børge Eriksen, DNB Eiendom, som solgte huset for meg sjekket alle nødvendige dokumenter før salget og hadde ikke noen tilbakemelding på dette».

Høyesterett var enig med lagmannsretten i at A var «nærmest å kjenne til de reelle forhold vedrørende både bygge- og brukstillatelse, og verken kommunen eller takstmann hadde som

---

<sup>83</sup> Tvisten gikk til høyesterett, hvor prinsipielle spørsmål vedrørende selskapets nedsettelse av forsikringsansvaret ble drøftet. Underliggende tvisten ble endelig avklart i lagmannsretten, og det er denne som tjener til illustrasjon for spørsmålet om aktsomhetsnormen etter § 3-7

<sup>84</sup> Vedlegg 1, spm. 19

<sup>85</sup> Verditakst er et annet produkt enn tilstandsrapport, som tidligere ofte ble anvendt. Innholdsmessig minner verditaksten mye om tilstandsrapporten, men med et lavere detaljnivå, særlig i tilknytning til de tekniske forhold ved boligen. Verditaksten inneholder gjerne en ansvarsfraskrivelse formulert «byggesaken og kommunens arkiver er ikke undersøkt»

<sup>86</sup> HR-2021-2102-A avsnitt 4

*oppgave å overprøve opplysningene A ga i egenerklæringsskjemaet. Eiendomsmegleren var ikke i posisjon til å vurdere innholdet i erklæringen som ble gitt da opplysningene han mottok fra kommunen bekreftet at det forelå brukstillatelse»*

At verken kommunen eller takstmann har som oppgave å overprøve opplysninger gitt i egenerklæringen er selvsagt, da den har sitt opphav fra et kontraktsrettslig forhold mellom selger (sikrede) og forsikringsselskapet.<sup>87</sup> At kommunens opplysninger om at det foreligger ferdigattest, eller takstmanns manglende opplysninger om at det ikke forelå ferdigattest ikke skal ha innvirkning på aktsomhetsvurderingen av selger, er ikke like selvsagt. Selger har forholdt seg til tre profesjonelle aktører som alle har gitt samme informasjon: megler har ikke gitt uttrykk for noen manglende tillatelser, kommunen har gitt positiv opplysning om at det foreligger ferdigattest og takstmann har poengtert tilbygget uten å si noe om dette eventuelt er ulovlig. For den alminnelige boligselger må fraværet av innsigelser fra tre profesjonelle aktører tilsi at ingenting er galt. Likevel er domstolen enige med forsikringsselskapet i rettsanvendelsen.<sup>88</sup> Dette innebærer at selgers handlemåte anses å være sterkt klanderverdig, og et markert avvik fra forsvarlig handlemåte, med den virkning at selger ble ansvarlig for hele regresskravet på kr. 700 000.<sup>89</sup>

#### **4.3.4.6 Konklusjon «måtte kjenne til»**

Forståelsen av «måtte kjenne til» byr på problemer når selger i egenerklæringen bes om å besvare konkrete spørsmål om omstendigheter ved eiendommen. Selger får da en forventning om at svarene dekker selgers informasjonsplikt, men den normative terskelen innebærer at selgers informasjonsplikt går lenger enn egenerklæringen legger opp til.

Videre viser praksis at kombinasjonen av et egenerklæringsskjema med konkrete, men generelt utformede spørsmål, sammenholdt med en aktsomhetsnorm for informasjonsplikten at selger regelmessig anses å opptrå sterkt klanderverdig. Ved tilegnelse av f.eks. det å ikke å være kjent med kompliserte regler for søknadsplikt etter plan og bygningsloven, eller for å stole på profesjonelle aktører sine opplysninger om at det foreligger ferdigattest for tilbygg,

---

<sup>87</sup> Jeg kommer tilbake til egenerklæringens innvirkning på ansvarsfordelingen mellom medhjelpere og selger i kapittel 5.

<sup>88</sup> Hr-2021-2102-A avsnitt 58

<sup>89</sup> HR-2021-2102-A avsnitt 64

som grovt uaktsomt, hensyntar ikke rettsanvender det faktum at den alminnelige boligselger har svært beskjedne forutsetninger for å si noe om forhold ved boligen.

En aktsomhetsvurdering vil alltid bero på rettsanvender sitt skjønn, og å si noe konkret om hvor grensen burde gå er derfor vanskelig. En mulig forklaring på hvorfor praksis synes å strekke innholdet i «grovt uaktsomt» langt, kan være at de fleste sakene står mellom et forsikringsselskap og en kjøper. Det kan være enklere å konkludere med at det er utvist grov uaktsomhet når ansvaret skal fordeles mellom kjøper som er forbruker, og forsikringsselskapet som er næringsdrivende. Det tar likevel ikke høyde for at ansvarsfordelingen ikke nødvendigvis er endelig, og det er lite hensiktsmessig at grov uaktsomhet tilegnes i tilfeller hvor opplysningssvikten ikke faktisk utgjør et markert avvik fra forsvarlig handlemåte.

Problemet synes her å være vel så mye forståelsen av begrepet «måtte kjenne til», som egenerklæringen. Legger man heller til grunn en forståelse av begrepet som fanger opp hvilke opplysninger som faktisk tilbakeholdes, og ikke hvilke opplysninger selger burde ha hatt, får opplysningsplikten et innhold som rammer den uærlige boligselger, uavhengig av kompetanse. Å forstå «måtte kjenne til» som en bevisregel med lempet bevisbyrde innebærer at vurderingstemaet blir om selger satt med en opplysning som ble tilbakeholdt. Det krever sannsynlighetsovervekt for at tilbakehold konstateres.<sup>90</sup> Det vil fortsatt bero på en skjønnsmessig vurdering om vilkåret er oppfylt, men da en vurdering opp mot selgers eventuelle tilbakehold, ikke kompetanse. En slik forståelse er tatt til orde for i juridisk teori.<sup>91</sup> Likevel synes vurderingstemaet for retten å være om selger har utvist tilstrekkelig aktsomhet ved ikke å kjenne til opplysningen.

#### **4.3.5 Grunn til å regne med å få og innvirkningskriteriet**

Vilkårene «grunn til å regne med å få» jf. avhl § 3-7 første ledd første punktum og at omstendigheten må ha «virka inn» jf. avhl § 3-7 første ledd annet punktum har klare likhetstrekk. Begge relaterer seg til kjøper og dennes forventning til å få opplysningen. En omstendighet som ikke virker inn, vil det neppe kunne sies at selger hadde grunn til å regne med å få. Tolkningen av grunn til å regne med å få, tilsier at forholdet må ha virket inn for at

---

<sup>90</sup> Hovedregelen om det sivilrettslige beviskrav er sannsynlighetsovervekt.

<sup>91</sup> Se Anderssen s. 409 mv

kjøper kunne regne med å få opplysning om det. Vilkårene er kumulative, og fraværet av ett vilkår medfører at omstendigheten ikke utgjør en mangel. Vilkårene behandles derfor samlet som et innvirkningskriterium.

Som nevnt i innledningen til avhl § 3-7 har mangelsbegrepet en nedre grense mot det bagatellmessige og det som må anses som den alminnelige bruksrisikoen.<sup>92</sup> Opplysninger som ikke overstiger minsteterskelen til mangelsbegrepet, kan heller ikke utgjøre opplysningssvikt med den virkning at eiendommen er mangelfull.

I forarbeidene konkretiseres vilkåret «grunn til å rekne med å få» ved at forhold kjøper var kjent med har kjøper ikke grunn til å rekne med å få.<sup>93</sup> Videre er det forutsatt i juridisk teori at «kjøparen» skal forstås som hva kjøpere flest, ut fra en objektiv vurdering hadde grunn til å rekne med å få opplysning om.<sup>94</sup> Hverken konkretiseringen av for kjøper kjente opplysninger, eller objektiviseringen gir konkret anvisning på hvilke opplysninger som omfattes.

Det fjerde vilkåret er at omstendigheten «har verka inn på avtala». Ordlyden gir ingen anvisning på hva slags innvirkning som må til for at vilkåret skal være oppfylt. I forarbeidene er det uttalt at «*Det er her rett nok ikke berre spørsmål om avtale elles i det heile tatt ville kome i stand, men også om ho i såfall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris*».<sup>95</sup> Uttalelsen innebærer at prisutslag kan være motiverende, men at det ikke er nødvendig, jf. «herunder». I rettspraksis er forståelsen ytterligere utdypet: Det avgjørende er om omstendigheten må antas egnet til å motivere.<sup>96</sup> Det er altså ikke krav om at innvirkningen har medført en annen pris, men at den manglende opplysningen har vært motiverende. I en konkret situasjon vil det være enkelt for en kjøper å påberope seg at en manglende opplysning har vært motiverende. Det er vanskelig å vurdere den tankeprosess en konkret kjøper gjorde seg i forbindelse med kjøpet. Vilkåret må derfor forstås som om opplysningssvikten for den alminnelige kjøper ville vært motiverende.<sup>97</sup> En opplysning som det objektivt sett kan sies at ville virket inn, har presumsjonen for seg at også ville vært motiverende i det enkelte tilfellet.

---

<sup>92</sup> Se note 65

<sup>93</sup> Ot. Prp. Nr. 66 (1990-91) s. 89

<sup>94</sup> Anderssen s. 364

<sup>95</sup> Ot.prp.nr. 66 s. 90

<sup>96</sup> Rt-2003-612 (40)

<sup>97</sup> Rt-2003-612 (42)

Boligselgerforsikringens dekningsområde er selgers ansvar etter avhendingslova. Forsikringsselskapet «arver» således selgers opplysningsansvar, og det er derfor hensiktsmessig at spørsmålene som stilles i egenerklæringen gir svar på boligens tilstand som kjøper hadde «grunn til å regne med å få». I stor grad gjør egenerklæringen dette, jf. også drøftelsen av «omstende ved eiendommen». Spørsmålene relaterer seg til eiendommen, og gir nyttig og relevant informasjon for kjøper.<sup>98</sup> Egenerklæringen fremgår som vedlegg til salgsoppgaven og er enkelt tilgjengelig for en potensiell kjøper. Sett i relasjon til lovgivers overordnede hensyn til en trygg og effektiv bolighandel, kan dette peke i retning av at egenerklæringen er egnet som opplysningsdokument i bolighandelen.

Egenerklæringen kan likevel ha den effekten at opplysninger kjøper hadde «grunn til å regne med å få» ikke inngår i spørsmålene som stilles. Enkelte omstendigheter kan være så unike ved eiendommen, at det ikke er naturlig at disse inntas i en egenerklæring.

Selger gis likevel god anledning til å kommentere i feltet «tilleggs kommentar»<sup>99</sup> Det gis ingen veiledning i egenerklæringen på at kjøper kan ha krav på opplysning om mer enn det spørres om i dokumentet.

### **4.3.6 Formidlingsrisiko**

#### **4.3.6.1 Innledning**

At egenerklæringen har en dobbel rolle som både opplysningsplikt etter avhl § 3-7 og opplysningsplikt etter fal § 4-1 aktualiserer en interessant problemstilling om selger burde unnskyldes å ikke formidle opplysningene på en adekvat måte. Som vist i kapittel 3 kan egenerklæringen enkelt misforstås, med den virkning at relevante opplysninger ikke formidles.

#### **4.3.6.2 Selger versus sikredes plikt til å formidle opplysningen**

Ordlyden i avhl § 3-7 legger opp til at det er tilstrekkelig at selger kjente eller måtte kjenne til omstendigheten. Det sies ingenting i bestemmelsen om *formidlingen* av opplysningen. Dette må forstås som at når selger er kjent med en relevant omstendighet ved eiendommen, er han objektivt ansvarlig for at omstendigheten formidles på en forståelig måte. Rettspraksis støtter

---

<sup>98</sup> Se 2.2.

<sup>99</sup> Se vedlegg 1, nederst på side 3

opp om forståelsen av bestemmelsen som en lovbestemt risikoplassering hos selger, når selger ikke er å klandere.<sup>100</sup>

Motsatt er det ikke foretatt en slik lovbestemt risikoplassering mellom forsikringsselskapet og sikrede. Når egenerklæringen tjener sin andre rolle, som opplysningsdokument etter fal § 4-1, er selgers plikt begrenset til «å gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål».<sup>101</sup> I forarbeidene er det uttalt at det kan ikke kreves svar på spørsmål «som er så generelt utformet at de i realiteten overlater det til forsikringstageren å vurdere hvilke opplysninger som er relevante».<sup>102</sup> Videre er det klart forutsatt i rettspraksis at dokumenter tolkes i disfavør av den som har utformet dokumentet og den som hadde de beste forutsetningene for å unngå uklarheter.<sup>103</sup>

Overfor forsikringsselskapet kan selger altså høres med at opplysninger selger satt med ikke ble formidlet fordi egenerklæringens formulering var for vag eller at opplysningene falt utenfor de opplysningene som ble etterspurt. Overfor selger derimot er formidlingsrisikoen objektiv, og de samme anførsler vil være uten betydning. Basert på en og samme opplysning står selger i to vidt forskjellige situasjoner.

#### **4.3.6.3 Praksis til illustrasjon**

Problemstillingen er best illustrert ved et eksempel. I FinKn-2014-422 omhandlet den underliggende saken opplysningssvikt vedrørende drenering på en enebolig oppført i 2001. For nemda omhandlet saken forsikringsselskapets regresskrav mot selger, jf. fal § 4-1, jf. § 4-2. Forsikringsselskapet inngikk forlik med kjøper på kr. 250 000. Selskapet vant frem med regresskrav på 75% kr. 187 500.

Selger hadde krysset av «ja» på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig mv. med tilleggsopplysning om fuktmerke i kjelleren ved store nedbørmengder. Selger svarte «nei» på spørsmål i egenerklæring om kjennskap til «om ufaglærte personer har utført innvendige og/eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som tømrer,

---

<sup>100</sup> Rg-2006-1412 s. 419

<sup>101</sup> Kun i tilfeller hvor det foreligger særlige forhold som er av vesentlig betydning for selskapets vurdering av risikoen, har forsikringstaker en selvstendig plikt til å gi opplysninger. I forarbeidene er det gitt som eksempel en opplysning som vil medføre at selskapet ikke vil ta forsikringen med kunnskap om forholdet, eventuelt mot tilleggspremie eller ansvarsfrihet for forsikringstilfelle som skyldes forholdet.

<sup>102</sup> NOU 1983:56 s. 87

<sup>103</sup> jf. bl.a. Rt-2009-160

*murer eller lignende*».<sup>104</sup> Selger har altså gjort kjøper oppmerksom på at det foreligger problemer med dreneringen, men svart «nei» på spørsmål om arbeider på eiendommen er gjennomført av ufaglært.

Svaret er objektivt sett feil, men spørsmålet overlater det til selger å vurdere hvilke arbeider som krever faglige kvalifikasjoner og hvilke som ikke gjør det. Som avgjørelsen illustrerer er dette en vanskelig vurdering. Nemda uttaler selv at det «*langt på vei [er] forståelig om sikrede ikke reflekterte over at arbeidet med grunnmuren også omfattet drenering*».<sup>105</sup> Nemda konkluderer likevel med at «*det må likevel legges til grunn at hun visste dette, og at hun skulle ha opplyst om dette*» og forsikringsselskapet blir tilkjent 187 500 (75%) i regress.

Avgjørelsen illustrerer at det generelt legges til grunn at opplysningsplikten etter avhendingsloven er misligholdt, uten en vurdering av om spørsmålene er generelt utformet. Selger mister altså en klart forutsatt norm; at dokumenter tolkes i disfavør den som har utformet dokumentet og har de beste forutsetningene for å unngå uklarheter.<sup>106</sup> Med et spørsmål så upresist og vagt formulert som spørsmål 13, ville normen vært klart fordelaktig, selv om det ikke er selger som er konsipisten.

Man kunne tenke seg at normen fikk betydning overfor forsikringsselskapet i regressomgangen etter fal § 4-1, men avgjørelsen viser at, heller ikke der, får selger fordel av at skjemaet tolkes i disfavør den som har utformet skjemaet. At nemda «*legger til grunn*» at hun visste om omstendigheten, og at hun «*skulle ha opplyst om dette*» vitner om at de forstår fal 4-1 som også å ha en objektiv formidlingsrisiko. Etter fal § 4-1 skulle det vært foretatt en vurdering av om spørsmålet var så «generelt utformet at det overlater det til forsikringstakeren å vurdere hvilke opplysninger som er relevante» - hvilket spørsmålet unektelig er.

#### **4.3.6.4 Konklusjon formidlingsrisiko**

Avgjørelsen illustrerer at det ved bruk av egenerklæringen som opplysningsdokument i bolighandelen er nærliggende at det skjer en sammenblanding av tersklene for

---

<sup>104</sup> Spørsmålet er nå endret slik at også arbeider på «drenering» er omfattet i opplistingen, se vedlegg 1, spørsmål 13

<sup>105</sup> Det var klart at arbeidet med grunnmuren var gjort av ufaglærte. Spørsmålet var altså om dreneringsarbeidet også var omfattet av det ufaglærte arbeidet.

<sup>106</sup> jf. bl.a. Rt-2009-160



formidlingsrisikoen, med den virkning at en objektiv formidlingsrisiko også legges til grunn overfor forsikrings-selskapet. Videre illustrerer den at vagheter og tvetydigheter i egenerklæringen ikke kommer sikrede til gode. Begge er det forhold er det selger som tar kostnaden ved.

Slik forfatter ser det er en nærliggende løsning på problemet er en harmonisering av formidlingsrisikoen, i retning av det objektive formidlingskravet etter avhendingsloven fjernes. At middelet som anvendes for å formidle opplysningene er tvetydig formulert er utenfor selgers kontroll, og det er ikke selger som burde bære risikoen for dette.<sup>107</sup>

#### **4.3.7 Konklusjon avhl §3-7**

Som vist er avhl § 3-7 generelt utformet. Dette overlater det til rettsanvender å vurdere hvilke opplysninger som er relevante. I møte med egenerklæringens konkrete spørsmål, settes selger i en posisjon hvor opplysninger som er av relevans etter avhl § 3-7 utelates i egenerklæringen, eller hvor egenerklæringens formulering ikke er egnet til å fange opp omstendigheter som utgjør avhendingsrettslige mangler etter avhl § 3-7. Videre bidrar sammenblandingen av formidlingsrisikoen etter avhl § 3-7 og fal § 4-1 at selger fort kan komme i ansvar for opplysninger gitt i egenerklæringen, uten at skjemaets våge formulering kommer selger til gode ved vurderingen.

Ved nærmere analyse av forholdet mellom avhl § 3-7 og egenerklæringen, synes det heller å være avhl § 3-7 sin formulering som byr på problemstillinger. Egenerklæringen, sett bort ifra dennes tilkortkommenheter, er en hensiktsmessig presisering av en ellers vag og intetsigende informasjonsplikt.

Opplysningene gis som regel av en forbruker, hvis forutsetning for å gjøre rette vurderinger av innholdet i opplysningsplikten er begrenset. En konkretisering av opplysningsplikten gjør det enklere for selger å avklare rammene for opplysningsplikten, og dermed opplyse riktig om eiendommen. Det vil også medføre forutberegnelighet ved at kjøper vil få et nokså sammenfallende opplysningsgrunnlag for de forskjellige eiendommene.

---

<sup>107</sup> Kjøper vil ved denne løsningen anses å være nærmest å bære risikoen, ved at kjøper ikke vinner frem med sitt krav om manglende opplysninger, da formidlingen ikke anses tilstrekkelig uaktsom. Kjøper er dog som drøftet i kapittel 5 godt sikret ved at opplysninger gitt i egenerklæringen også så og si uten unntak vil fremgå av medhjelpers selvstendige bidrag til salget. Kjøper kan derfor (antageligvis) rette sitt krav mot en medhjelper.

Slik situasjonen er nå er konkretiseringen av selgers opplysningsplikt overlatt til forsikringsselskapene, uten at avhl § 3-7 følger etter. Forsikringsselskapet er i utformingen av egenerklæringen prisgitt avhl § 3-7 sin formulering. At generelt utformede vurderingstemaer gir upresise og tvetydige spørsmål, er ingen urimelig slutning.

Alternativet til dagens løsning er en konkretisering av selgers opplysningsplikt gjennom avhl § 3-7, med en tilhørende lovfestet egenerklæring.<sup>108</sup> En konkretisering av opplysningsplikten er blant annet gjort for eiendomsmegler i emgll § 6-7 og for takstmann gjennom forskrift til avhendingslova, og det synes ikke å være gode grunner for at en tilsvarende konkretisering ikke skal kunne gjøres for forbruker.<sup>109</sup> Man kan strekke det så langt som å si at en slik konkretisering allerede har funnet sted, gjennom forsikringsselskapets egenerklæring. En rettsliggjøring vil bare bringe de opplysninger som selger gir gjennom forsikringsselskapets egenerklæring, mer i tråd med de opplysninger som avhendingsloven pålegger at skal gis. I lys av formålet om en tryggere og enklere bolighandel må dette anses fordelaktig.

## **4.4 Avhl § 3-8 og egenerklæringen**

### **4.4.1 Innledning**

I det følgende vil det bli redegjort for om opplysninger gitt i egenerklæringen kan eller bør kjennes uriktige etter avhl § 3-8. I praksis er det lagt til grunn at avhl § 3-8 ikke får anvendelse for opplysninger gitt gjennom egenerklæringen. Det vil bli vurder om dette er lovteknisk hensiktsmessig, og bidrar til en tryggere bolighandel.

### **4.4.2 Lovtekst**

Avhendingsloven § 3-8 lyder som følger:

*«(1) Eigedomen har mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.*

---

<sup>108</sup> En lignende lovfesting av egenerklæring ble drøftet i NOU 2009:6 (s. 60), men da som et bidrag til tilstandsrapporten. Utvalget kom til at dette ikke var ønskelig, da selger fort kunne tvinge selger til å måtte gå god for den bygningssakkyndiges vurderinger

<sup>109</sup> Se kapittel 5.2 og 5.3 for konkretiseringen av henholdsvis eiendomsmegler og takstmann sine plikter

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

#### **4.4.3 Betydningen av avhl § 3-8**

§ 3-8 første ledd fastsetter at dersom omstendigheter ved boligen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøperen, er eiendommen mangelfull. Bestemmelsen gir ikke anvisning på noe aktsomhetskrav, og må derfor forstås som en objektiv plikt for selger.<sup>110</sup> Avviket mellom det opplyste og eiendommens tilstand utgjør mangelen.<sup>111</sup> Av forarbeidene fremgår det at opplysningene må være konkrete og til en viss grad spesifiserte.<sup>112</sup>

Etter første ledd annet punktum er det forutsatt at det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt i annonse, i salgsprospekt, eller ved anna markedsføring på vegne av selgeren.

I likhet med avhl § 3-7 annet ledd er det et vilkår at omstendigheten har virket inn på avtalen. I relasjon til avhl § 3-8 blir spørsmålet da om den uriktige opplysningen har vært motiverende for kjøper<sup>113</sup>

#### **4.4.4 Utgangspunkt: Avhl § 3-8 får ikke anvendelse**

I rettspraksis er det lagt til grunn at opplysninger som gis i egenerklæringen ikke skal vurderes etter avhl § 3-8.<sup>114</sup> I LB-2001-955 fremgår det at *«egenoppgaven [egenerklæringen] på denne bakgrunn må forstås som en angivelse av selgers kunnskap om eiendommen. Selv om egenoppgaven ble fremlagt i forbindelse med kjøpet, kan den ikke tolkes slik at den er ment å gi noen konkret, objektiv beskrivelse av egenskaper ved eiendommen.»* Standpunktet er fulgt opp iblant annet LB-2003-10384, LA-2006-105609 og juridisk teori.<sup>115 116</sup>

Utgangspunktet er altså at avhl § 3-8 ikke får anvendelse på egenerklæringen. Begrunnelsen for dette er at selger ved å besvare spørsmål som er formulert «kjenner du til?» ikke gjør annet enn å tilkjenne sin kunnskap om boligens stand. Svaret «nei» vil da være en angivelse at

---

<sup>110</sup> Ot.prp. nr. 66 s. 90

<sup>111</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90

<sup>112</sup> Ot.prp. nr. 66 s. 90

<sup>113</sup> Se nærmere drøftelse av innvirkningsvilkåret i relasjon til § 3-7 i kap 3.3.

<sup>114</sup> LB-2001-000955

<sup>115</sup> Anderssen 2008 s. 166

<sup>116</sup> LA-2006-105609 uttales det at det «fremkommer ingen eksakte, konkrete beskrivelser av eiendommens tilstand i egenerklæringen»

selger ikke har kjennskap, ikke en angivelse av at et bestemt forhold ikke foreligger. Uttalelsene i rettspraksis er i juridisk teori tolket dit hen at det samme er antatt for spørsmål som er objektivt formulert.<sup>117</sup>

#### **4.4.5 Burde avhl § 3-8 få anvendelse?**

Det reiser en problemstilling knyttet til forståelsen av egenerklæringen. Selv om utfallet av avhl § 3-7 og avhl § 3-8 er det samme, at eiendommen anses å ha en mangel, kan det av retts tekniske hensyn være hensiktsmessig at opplysninger som rent faktisk er uriktige, også bedømmes som uriktige opplysninger. Videre inneholder avhl § 3-8 avhendingslovens eneste anvisning på å ikke gi uriktige opplysninger.

Ser man på egenerklæringsskjemaets objektive formuleringer er det klart at skjemaet gir selger en mulighet til å svare uriktig. De objektive spørsmålene er gjerne oppfølgingsspørsmål til et subjektivt spørsmål, og får derfor ikke anvendelse når selger besvarer det subjektive spørsmålet «nei». Det er likevel ikke noe i veien, utover selgers redelighet og risiko for ansvar, at selger følger opp «ja» på et subjektivt spørsmål med en uriktig opplysning.

Ta til eksempel spørsmål 2 som er subjektivt formulert «kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?». Svarer selger «ja» på dette kan spørsmål 2.4 som er objektivt formulert «er arbeidet, eller deler av arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?» besvares uriktig. Videre er rubrikkene «tilleggs kommentar», både til enkeltspørsmålene og i rubrikken nederst på side 3 godt egnet til å komme med uriktige opplysninger.

En selger som bevisst forleder kjøper ved å svare feil på disse spørsmålene må sies å ha gitt uriktige opplysninger, ikke manglende opplysninger. Det samme gjelder en selger som uten forsett svarer feil. I disse tilfellene kunne man sagt at selger har gitt manglende opplysninger, f. eks ved at det oppgitte årstall var det årstallet selger var kjent med, men for en kjøper fremstår opplysningen likevel som en positiv opplysning om årstallet for utbedringen. Et avvik fra det oppgitte årstall og det faktiske årstall er det mer nærliggende at den som kommer med opplysningen bærer risikoen for.

---

<sup>117</sup> Anderssen 2008 s. 167

Ser man på forholdet til opplysninger gitt utenfor egenerklæringen synes det ikke å være gode grunner for at en objektivt sett uriktig opplysning gitt muntlig skal vurderes etter avhl § 3-8, mens en objektivt sett uriktig opplysning gitt i egenerklæringen skal vurderes etter avhl § 3-7.

Videre forutsettes det regelmessig at de samme opplysningene gitt i egenerklæringen, i relasjon til fal § 4-1, jf. § 4-2 er objektivt sett uriktige.<sup>118</sup>

#### **4.4.6 Virkningen av at avhl § 3-8 ikke får anvendelse**

At opplysninger som objektivt sett er uriktige ikke vurderes etter avhl § 3-8 er problematisk for kjøper. Mens det etter avhl § 3-8 er en objektiv plikt til ikke å gi uriktige opplysninger, forstås avhl § 3-7 som en normativ regel, hvor selgers manglende opplysningsplikt underlegges en aktsomhetsvurdering.<sup>119</sup> Etter denne bestemmelsen er det rom for at selger fritas ansvar dersom han ikke har opptrådt grovt uaktsomt ved å unnlate de aktuelle opplysningene.

Videre har det en side til forutberegnelighet og klarhet i lovverket. At objektivt uriktige opplysninger vurderes som manglende, kompliserer regelverket. Satt på spissen innebærer den manglende anvendelsen av avhl § 3-8 at det ikke er et forbud mot å gi uriktige opplysninger i egenerklæringen, en hensiktsmessig rettesnor for utfyller av egenerklæringen.

En forutsetning for anvendelse av avhl § 3-8 er dog at egenerklæringens formuleringer er entydige og presise, slik at selger ikke risikerer å komme i ansvars som følge av forsikringsselskapets vage og upresise formuleringer.

---

<sup>118</sup> Se FinKN 2021-842 hvor nemda uttaler at «sikrede besvarte punkt 12.1 objektivt sett uriktig da det ble krysset «nei» på spørsmål om utleiedelen i kjeller var godkjent av bygningsmyndighetene.». I FinKN uttales det «nemda finner at det er gitt en uriktig opplysning da det i egenerklærings skjemaet er besvart benektende på spørsmål om selger var kjent med 'forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser'»

<sup>119</sup> Se 4.3.4

## 5 Ansvarsfordeling

### 5.1 Innledning

Når mangel foreligger i rettslig forstand er det som utgangspunkt selger som blir ansvarlig for kravet. Har selger tegnet boligselgerforsikring, overtar forsikringsselskapet dette ansvaret. Ikke sjeldent blir det imidlertid et spørsmål om fordeling av ansvaret gjennom regress eller avkortning enten mot selger eller mot de øvrige aktører.

Et siktemål ved ansvarsfordelingen må være at ansvaret fordeles i henhold til innvirkningsprinsippet, slik at den som er nærmest å bære risikoen for at mangelen har materialisert seg sitter igjen med ansvaret. Hva angår egenerklæringen er det ingen tvil om at selger selv er ansvarlig for det som står i denne. Dokumentet er utfylt av selger, og signert med bekreftelse av at sikrede er gjort kjent med selskapets regressadgang.<sup>120</sup>

Problemstillingen som søkes besvart i kapittel 5 er hvilken betydning det har for ansvarsfordelingen, at det i egenerklæringen fremgår opplysninger direkte fra selger, som selger selv er ansvarlig for. For å besvare dette er det i førsteomgang ønskelig å redegjøre for forsikringsselskapets regressadgang (5.2), for deretter å se på forholdet til de medhjelpere boligselger har engasjert (5.3)

### 5.2 Ansvarsfordelingen mellom forsikringsselskapet og selger

#### 5.2.1 Innledning

Forsikringsselskapets ansvarsgrunnlag er forsikringsavtalen. I forsikringsavtalens vilkår står det i punkt 3.1 at *«selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår»*.<sup>121</sup>

Boligselgerforsikringen dekker altså som utgangspunkt selgers ansvar etter avhendingsloven. Etter hovedregelen vil selger når det konstateres en manglende eller uriktig opplysning i egenerklæringen da være uten økonomisk ansvar, som følge av forsikringsavtalen. Slik er det nødvendigvis ikke. Forsikringen inneholder en rekke begrensninger som påvirker

---

<sup>120</sup> Vedlegg 1, vilkår 7.1

<sup>121</sup> Vedlegg 1, vilkår 3.1

dekningsområdet.<sup>122</sup> I punkt 4 begrenses ansvaret for selgers lovnader (garantier) stilt til selger, ansvar for krav knyttet til vask og rengjøring (avhl § 2-2), ansvar for mangler som oppstår mellom budaksept og overtakelse (avhl § 2-4 annet ledd) og ansvaret for innsekter.

Videre er det i punkt 7 inntatt vilkår om regress og avkortning. Selskapet forbeholder seg retten til å kreve regress overfor sikrede og viser til FAL §§ 4-1 (opplysningsplikt), 4-2 (regressadgang), 4-9 (fremkallelse av forsikringstilfellet), 4-10 (avvergingsplikt), 8-1 (Oplysningsplikt ved skadeoppgjør) og 8-5 (Foreldelse). Bestemmelsene har til felles at de alle kan medføre at sikredes dekning etter forsikringen helt eller delvis faller bort.

### **5.2.2 Rettslig utgangspunkt: fal § 4-2**

Av de i punkt 7 nevnte ansvarsgrunnlagene er det forsikringsselskapets forbehold om retten til å kreve regress etter fal §§ 4-1, jf. 4-2 som er mest relevant. Kort fortalt er regress tilbakesøkning av et utbetalt beløp hos den som egentlig er ansvarlig.<sup>123</sup>

Regressadgangen for forsikringsselskapet er hjemlet i fal § 4-2. Forutsetningen for regresskrav fra forsikringsselskapet er at sikredes opplysningsplikt etter fal § 4-1 er forsømt. Opplysningsplikten etter § 4-1 er passiv og begrenser seg til å svare riktig og fullstendig på spørsmål fra selskapet. For boligselgerforsikring er det spørsmålene gitt i egenerklæringen som utgjør sikredes opplysningsplikt etter fal § 4-1.<sup>124</sup>

Fal § 4-2 får anvendelse for alle typer skadeforsikringer, jf. §1-1 første ledd. Spørsmålet som her er relevant er hvilken betydning forståelsen av fal § 4-2 har for ansvarsfordelingen når forsikringstypen er boligselgerforsikring, og opplysningene er gitt gjennom egenerklæringsskjemaet.

### **5.2.3 Ordlyd**

Fal § 4-2 lyder som følger:

*§ 4-2.(nedsettelse av selskapets ansvar når opplysningsplikten er forsømt)*

---

<sup>122</sup> Vedlegg 1, punkt 4.

<sup>123</sup> Se Hallsteinsens s. 611

<sup>124</sup> Spørsmålet om det rettslige grunnlaget for egenerklæringens spørsmål er endelig avklart i HR-2021-2102-A

*Har forsikringstakeren svikaktig forsømt opplysningsplikten etter § 4-1, og er det inntruffet et forsikringstilfelle, er selskapet uten ansvar overfor forsikringstakeren.*

*Har forsikringstakeren ellers forsømt sin opplysningsplikt, og det ikke bare er lite å legge ham eller henne til last, kan selskapets ansvar overfor forsikringstakeren settes ned eller falle bort.*

*Ved avgjørelsen etter annet ledd skal det tas hensyn til hvilken betydning feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen, til skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers.*

#### **5.2.4 Første ledd; Svik fra forsikringstaker**

Første ledd regulerer det tilfellet at forsikringstaker har opptrådt på en svikaktig måte. I disse tilfellene faller forsikringen bort i sin helhet. Selger er da selv ansvarlig for sine forpliktelser etter avhendingsloven. Første ledd må begrenses til å gjelde de tilfeller hvor forsikringstakers opplysningsplikt i kvalifisert forstand fremstår som uredelige overfor selskapet.

Forsikringstaker må ha gitt opplysninger som han positivt visste at var uriktige eller ufullstendige, og disse må være gitt med hensikt om å få en forsikringsavtale, eller en bedre avtale enn han ellers ville fått.<sup>125</sup>

Første ledd er mindre aktuell for opplysningssvikt i forbindelse med egenerklæringsskjemaet, da terskelen er forsett. Formålet med anvendelse av første ledd er at forsikringsselskapet skal være uten ansvar overfor sikrede, og det samme er oppnåelig ved at bruk av bestemmelsens annet ledd, som opererer med en lavere terskel, jf. ordlyden «*falle bort*».

#### **5.2.5 Andre ledd; Klanderverdig opptreden fra forsikringstaker**

Annet ledd regulerer selskapets adgang til å søke regress når forsikringstaker har opptrådt klanderverdig, men på en måte som ikke kan karakteriseres som svikaktig. Virkningen er at ansvaret til forsikringsselskapet helt eller delvis faller bort.

Bestemmelsen gir anvisning på en minimumsterskel for den uaktsomhet som kreves fra forsikringstaker for at ansvaret skal falle bort. Forsikringsselskapet kan ikke avkorte sitt ansvar overfor forsikringstaker i det tilfelle at opplysningssvikten «*bare er lite å legge ham eller henne til last*». I dette ligger et krav om at uaktsomheten utvist av forsikringstaker ikke

---

<sup>125</sup> Ot.prp. nr. 49 s. 64



er helt ubetydelig før det kan bli spørsmål om nedsettelse av ansvaret.<sup>126</sup> Bestemmelsen avgrenser ikke mot nedsettelse av ansvar ved simpel uaktsomhet, men for de nedre grenser av simpel uaktsomhet.

Egenerklæringskjemaet et godt eksempel på at fritak for opplysningssvikt som er ubetydelig, men likevel uaktsom, er hensiktsmessig. Sikrede (selgers) evne til å opplyse om boligens tilstand vil avhenge av både sikrede (selgers) forutsetninger og boligens karakter. Når boligselger er lite å legge til last, burde en feilvurdering fra hans eller hennes side ikke medføre at forsikringsselskapet gis adgang til å søke regress. Videre vil det i tilfeller hvor boligen har indikasjoner på en mangel, men selger (sikrede) ikke har de rette forutsetningene for å oppdage den, være for strengt om forsikringsselskapets ansvar settes ned. Forsikringen gis på samme grunnlag til alle forbrukere, og en viss grad av uaktsomhet må derfor medregnes. Forsikringstaker har vanskelig for å beskytte seg mot denne formen for uaktsomhet, derimot har forsikringsselskapet mulighet til å prise dette inn i produktet sitt.

## **5.2.6 Tredje ledd; Vurderingsmomentene**

### **5.2.6.1 Innledning**

*I tredje ledd* gis det visse retningslinjer for det skjønn som skal utøves ved fastsettelse av selskapets ansvar. Bestemmelsen lister opp en rekke momenter som «skal» vektlegges. Blant de momentene som skal vektlegges er «betydningen feilen har hatt for selskapets vurdering av risikoen», «skyldgraden», «skadeforløpet» og «forholdene ellers». Sistnevnte medfører at listen ikke er uttømmende, og andre momenter av relevans kan trekkes inn ved vurderingen. Et moment som nevnes i forarbeidene er den økonomiske konsekvensen en eventuell avkortning vil ha for forsikringstaker.<sup>127</sup>

### **5.2.6.2 Skyldgraden**

Graden av utvist skyld er et relevant moment etter bestemmelsen. Stor grad av utvist skyld tilsier en større avkortning i forsikringsdekningen. Det at fal §4-2 andre ledd spesifiserer at selskapets ansvar overfor forsikringstaker kan settes ned «*eller falle bort*», innebærer at selv ikke-forsettlige handlinger kan medføre ett fullstendig bortfall av ansvar for forsikringsselskapet, forutsatt at uaktsomheten er tilstrekkelig grov. Etter andre ledd er det satt

---

<sup>126</sup> NOU 1983: 56 s. 87

<sup>127</sup> NOU 1987: 24 s. 95

en minsteterskel for når selgers forsømmelse kan medføre nedsettelse av selskapets ansvar: selger må være mer enn lite å legge til last.

Vurderingen av utvist skyld fra forsikringstaker beror altså på en skjønnsmessig vurdering, hvor de nedre grenser av simpel uaktsomhet ikke innebærer at selskapet kan reagere med regress.

Egenerklæringens doble rolle som opplysningsplikt etter både forsikringsavtaleloven og avhendingsloven aktualiserer en problemstilling vedrørende forholdet mellom skyldkravet etter fal § 4-1, kontra skyldkravet etter avhl § 3-7.

Overfor kjøper blir selger ansvarlig når forholdet anses som grovt uaktsomt, jf. «måtte kjenne til» i avhl § 3-7, mens overfor forsikringsselskapet blir sikrede (selger) først ansvarlig når han er mer enn lite å legge til last. Det er verdt å merke seg at det rent logisk skal mye til for at en og samme opplysning overfor kjøper oppfattes som grovt uaktsom, mens den overfor forsikringsselskapet ikke anses å også være mer enn lite å legge til last. Av hensyn til systembetraktninger, burde aktsomhetsnormene i de respektive regelsettene innebære at det ved manglende opplysning etter avhl § 3-7, også vil være sikrede mer enn lite å legge til last. Konsekvens av dette burde være at selger blir helt eller delvis ansvarlig, i så og si alle regresskrav.

Praksis viser dog at dette ikke er tilfellet. I saker hvor egenerklæringen er grunnlaget for mangelskravet, og selskapet søker regress, vinner sikrede (selger) ofte frem.<sup>128</sup> I disse sakene må det nødvendigvis være konstatert grov uaktsomhet ved opplysningssvikten, av forsikringsselskapet selv ved forlik eller ved tidligere prosess. Å begrunne hvordan opplysningssvikt som først anses grovt uaktsomt i neste omgang anses som lite å legge sikrede til last er ingen enkel oppgave. Det kan skyldes at aktsomhetsnormene er skjønnsmessige størrelser og derfor bedømmes ulikt i forskjellige situasjoner. Dette vil kunne utfordre hensynet til retts tekniske enkle regler dersom meningsinnholdet i de forskjellige begrepene trekkes for langt i retning av hverandre.

Problemstillingen vitner om dårlig symmetri mellom regelverkene. Dette har sin naturlige forklaring i at det ved utarbeidelse av avhl § 3-7 og fal § 4-1 ikke var tiltenkt noe samspill dem imellom. Det er egenerklæringens doble rolle som opplysningsplikt etter begge

---

<sup>128</sup> <https://publisering.finkn.no/keywordstatements/WA0402>

bestemmelsene som foranlediger behovet for et samspill. Dersom man ønsker å ikke komme i en situasjon hvor aktsomhetsnormenes meningsinnhold trekkes mot hverandre, eller hvor selger alltid vil være mer enn «lite å legge til last» når en mangel etter avhl § 3-7 er konstatert, må regelverket søkes harmonisert.

#### **5.2.6.3 «Skadeforløpet»**

Med «skadeforløpet» siktes det til innvirkningen opplysningen har hatt på skaden. Hvis den uriktige eller mangelfulle opplysningen har forårsaket eller styrket mangelsforløpet, taler det for at forsikringsselskapets ansvar settes ned. Momentet omfatter både de årsaker som førte til at det inntraff et forsikringstilfelle, og den videre skadeutviklingen.<sup>129</sup> Momentet minner mye om vilkåret om innvirkning i avhl § 3-7 første ledd annet punktum og § 3-8 annet ledd. For at en feil ved eiendommen skal være en mangel i avhendingslovens forstand er det et krav om at den manglende eller uriktige opplysningen har virket inn. For at regress ved opplysninger gitt i egenerklæringen skal bli aktuelt, må det være konstatert en mangel, og en viss minsteterskel for innvirkning må derfor være oppfylt. Dette peker i retning av at momentet «skadeforløpet» alltid i mer eller mindre grad vil være oppfylt.

#### **5.2.6.4 «Forholdene ellers»**

Vurderingsmomentet «forholdene ellers» åpner for en skjønsmessig vurdering av momenter rettsanvender finner relevante i den enkelte sak. Hva slags momenter dette vil være varierer fra sak til sak, men et moment som kan vektlegges etter «forholdene ellers» er sosiale virkninger for sikrede og andre personer som er økonomisk avhengig av sikrede.<sup>130</sup> Store økonomiske konsekvenser for sikrede vil tale mot en vid regressadgang, men må fortsatt ses i sammenheng med de øvrige momentene i vurderingen. For egenerklæringens del tilsier dette at momentet burde vektles med tyngde, da nedsettelse av forsikringsselskapets ansvar i forbindelse med boligselgeforsikring kan ha store konsekvenser.

#### **5.2.6.5 Manglende risikovurdering og ansvarsfordeling**

At det foretas en konkret risikovurdering av å tilby forsikringen, gir forsikringsselskapet en mulighet til å forutse eller avverge en risikofaktor. Feilens innvirkning på risikovurderingen er

---

<sup>129</sup> NOU1987: 24 s. 85

<sup>130</sup> Brynildsen mfl. s. 107

derfor inntatt som et moment i vurderingen av om selskapets ansvar skal nedsettes, jf. fal § 4-2 tredje ledd.

En streng fortolkning av momentet «selskapets vurdering av risikoen» tilsier at opplysningssvikten må ha hatt innvirkning for selskapets vurdering av risikoen for å medføre nedsettelse av selskapets ansvar. En slik forståelse er støttet opp i forarbeidene hvor det er uttalt at *«dersom feilen er uten betydning for selskapet, følger det av utkastet § 4-4, første ledd, annet punktum at selskapet vil være fullt ansvarlig.»*<sup>131</sup>

For boligselgerforsikring er det på det rene at forsikringsselskapet ikke anvender opplysningene i sin risikovurdering av forsikringstaker, men heller vurderer risikoen på produktet som en helhet og priser seg likt overfor de forskjellige forsikringstakere.<sup>132</sup> Selskapets vurdering av risikoen ved produktet som en helhet, kan umulig sies å bli påvirket av en opplysningsforsømmelse i et konkret forsikringstilfelle. Feilen (opplysningsforsømmelsen) er derfor uten betydning for selskapets vurdering av risikoen.

Likevel er det nylig avsagt en dom om at forsikringsselskapets manglende risikoanalyse ikke er problematisk. I Hr-2021-2102-A tok Høyesterett prinsipielt stilling til om uriktige opplysninger i egenerklæringen kunne forankres i fal § 4-1 eller ikke.<sup>133</sup> Forankringen var nødvendig for å avklare om nedsettelse av ansvaret ved uriktige opplysninger skulle vurderes etter fal § 4-2 eller § 4-9. For anvendelse av fal § 4-2 er terskelen for nedsettelse eller bortfall at sikrede er *«mer enn lite å legge til last»*, mens etter fal § 4-9 er kravet at sikrede har *«forsettlig fremkalt forsikringstilfellet»*.

Høyesterett kom til at det ikke kunne innfortolkes et krav om selskapet *må* foreta en konkret vurdering av risikoen etter fal § 4-1.<sup>134</sup> Opplysningen var følgelig en opplysning etter fal § 4-1, med den virkning at nedsettelse av ansvaret etter fal § 4-2 blir mulig. I relasjon til vurderingen av momentene i fal § 4-2 har høyesterett ingen innvendinger til lagmannsretten, som tillå momentet om feilens innvirkning på vurderingen av risikoen *«begrenset vekt»* under

---

<sup>131</sup> NOU 1983: 56 s. 88

<sup>132</sup> Prisstrukturen på boligselgerforsikring er lik mellom de forskjellige forsikringsselskapene. Selskapene opererer med en promillesats basert på boligens størrelse. Boligens stand eller omstendighetene som fremgår av egenerklæringen vektlegges ikke ved prisingen.

<sup>133</sup> HR-2021-2102-A (2)

<sup>134</sup> HR-2021-2102-A (40)

henvisning til at selskapet ikke hadde foretatt en konkret risikovurdering.<sup>135</sup> At lagmannsretten tillegger momentet «begrenset vekt» må forstås som at det ikke tillegges vekt i det hele tatt, da det aldri fra forsikringsselskapets side ble foretatt en risikovurdering av det konkrete tilfellet.

Dommen sementerer den allerede etablerte praksis hvor forsikringsselskapet kan få sitt ansvar nedsatt uten å ha foretatt en risikovurdering av objektet eller kunden, såfremt de øvrige momentene i fal § 4-2 tredje ledd er oppfylt jf. § 4-1, jf. § 4-2.<sup>136</sup> Frem til dommens avsigelse har det rådet noe usikkerhet om det rettslige utgangspunkt for opplysningssvikt gjennom egenerklæringsskjema.<sup>137</sup>

For ansvarsfordelingen mellom sikrede og forsikringsselskapet innebærer en manglende risikoanalyse større risiko for at ansvaret tilkommer sikrede. Forutsatte nedsettelse av ansvaret at det var foretatt en risikovurdering av selgers opplysninger, ville forsikringsselskapet insentiveres til å foreta en konkret risikovurdering som ville kunne avdekke risikomomenter. Dette måtte enten prises inn i den enkelte forsikring, eller så måtte det tas konkrete forbehold om ansvarsfrihet for forsikringstilfeller som skyldtes forholdet. Når forsikringen kun tilbys til en særlig høy premie, skal sikrede underrettes skriftlig om hvilke forhold som begrunner dette, jf. fal § 2-1 annet ledd. Dette ville gitt sikrede klare indikasjoner på at opplysningene anses å være ufullstendige eller uriktige med den virkning at de utgjør en avhendingsrettslig mangel. Selger kunne da enkelt utbedret enten det underliggende forholdet eller opplysningen, slik at det ikke lenger forelå en mangel.

Kjøpers informasjonsgrunnlag ville også bedres, og det ville vært prosessbesparende, da mangler avdekkes før, heller enn etter omsetning. En risikoanalyse fungerer som en sikkerhetsventil som ville styrket vernet om både kjøper og selger som forbruker. Ansvarsfordelingen, slik Høyesterett legger opp til, overlates det til selger selv å gjøre vurderingen av risikoen for at opplysningen er mangelfull. Risikoen for dette er det forbrukeren som bærer, enten ved at kjøper mottar en bolig med et svakere

---

<sup>135</sup> HR-2021-2102-A (61)

<sup>136</sup> Løsningen har blitt lagt til grunn i en rekke avgjørelser: LF-2007-106310, LB-2017-91439, LF-2020-59443 mfl. og LH-2020-141491.

<sup>137</sup> Alternativet til regress og avkortning etter § 4-1, jf. § 4-2, er fullstendig ansvarsfrihet for selskapet ved sikredes fremkalling av forsikringstilfellet, jf. § 4-9. Kravet for selskapets ansvarsfrihet etter § 4-9 er forsett hos sikrede, og svarer i den forstand til § 4-1 første ledd.

informasjonsgrunnlag enn om det foretas en risikovurdering, eller ved at selger risikerer nedsettelse av dekningen som følge av manglende opplysninger i egenerklæringen.

### **5.2.7 Konklusjon**

Drøftelsen av momentene som skal vektlegges i rettsanvender sin vurdering av ansvarsnedsettelsen viser at momentene i fal § 4-2 ofte vil være oppfylt. Vilkåret «skadeforløpet» vil sannsynligvis alltid være oppfylt, da det underliggende ansvaret etter avhl § 3-7 forutsetter «innvirkning». Videre vil «lite å legge til last» også sannsynligvis være oppfylt, da de underliggende aktsomhetsnormen etter avl § 3-7 forutsetter «grov uaktsomhet». Momentet om opplysningens innvirkning på risikovurderingen vektlegges kun i begrenset grad, og det medfører at opplysningene ikke kvalitetssikres av selskapet. Samlet sett tilsier dette at forsikringsselskapet ofte vil vinne frem med regress, og dermed flytte ansvaret over på selger. Når regelverket medfører en høy sannsynlighet for at sikrede selv kommer i ansvar, kan man spørre seg; hva er det egentlig sikrede forsikrer seg mot? Forsikringen blir verdiløs når det som utløser dekning også er det som gir grunnlag for nedsettelse av ansvar.

Den lovtekniske problematikken, hvor momentene som vektlegges etter fal § 4-2 med høy sannsynlighet er oppfylt, og selger derfor blir ansvarlig, skriver seg fra egenerklæringen ved at denne fremgår i bolighandelen. Å fjerne egenerklæringen fra opplysningene i bolighandelen innebærer at selger ikke i utgangspunktet gir en misvisende opplysning og dermed heller ikke er ansvarlig for forsikringsselskapets tap. Av hensyn til kjøper, fordrer dog denne løsningen at tilsvarende opplysninger gis av noen andre, navnlig medhjelper. Som jeg kommer tilbake til (5.3), omfatter medhjelpers opplysningsplikt allerede så og si alle opplysninger som fremgår av egenerklæringen. Forfatter ser derfor ingen problemer med at egenerklæringen fjernes fra salgsoppgaven, med den virkning at et eventuelt ansvar heller må bæres av medhjelper.

En alternativ løsning er at man holder seg tro til ordlyden i, og forarbeidene til, fal § 4-2, slik at det «skal» foretas en risikoanalyse, hvor feilens manglende betydning for risikovurderingen innebærer at selskapet fullt ut blir ansvarlig. Opplysningene fra selger i forbindelse med risikovurderingen kunne med fordel suppleres med både tilstandsrapport og salgsoppgave, slik at forsikringsselskapet fikk et bedre grunnlag for å vurdere risikoen.

## **5.3 Ansvarsfordelingen mellom medhjelper og selger**

### **5.3.1 Innledning**

Både bygningssakkyndig og eiendomsmegler har lovpålagte plikter til gjennomføringen av sin rolle som medhjelper. Etter emgll § 6-7 har eiendomsmegler en selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt. Med hjemmel i avhl § 3-10 er det gitt forskrift som regulerer innholdet i tilstandsrapporten.

Slik rettstilstanden er innrettet har kjøper adgang til å rette sitt krav direkte mot medhjelper. Også selger ved selgers forsikringsselskap kan rette sitt krav mot medhjelper, når kjøper først har gjort krav gjeldende overfor selger ved selgers forsikringsselskap.<sup>138</sup>

Når kravet skyldes en opplysningssvikt, står forsikringsselskapet overfor en vurdering av om forsikringsselskapet skal søke tilbake sin utbetaling fra selger eller medhjelper. Når opplysningssvikten skriver seg fra enten selger eller en medhjelper, faller valget naturligvis på den opplysningssvikten skriver seg fra. Egenerklæringen er selger nærmest å bære risikoen for, mens eiendomsmegler og bygningssakkyndig er nærmest å bære risikoen for opplysninger gitt i henholdsvis salgsoppgaven og tilstandsrapporten.

Praksis viser at det ikke sjeldent er både selger og medhjelper som har gjort seg skyldig i opplysningssvikt.<sup>139</sup> Spørsmålet blir da hvem forsikringsselskapet skal rette sitt krav mot – selger eller medhjelper? For å besvare dette må det først redegjøres for medhjelpers plikter (5.3.2 og 5.3.3.) Deretter drøftes det om ansvaret i det hele tatt burde tilfalle selger (5.3.4)

### **5.3.2 Bygningssakkyndig**

#### **5.3.2.1 Bygningssakkyndig plikter**

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)<sup>140</sup> regulerer bygningssakkyndig sine plikter i forbindelse med utarbeidelsen av tilstandsrapporten. Virkningen av at tilstandsrapporten oppfyller kravene i forskriften er at kjøper ikke kan gjøre gjeldende noe som fremgår av tilstandsrapporten som en mangel, jf. avhl § 3-10.

---

<sup>138</sup> Vedlegg 1, vilkår 7.3

<sup>139</sup> Se f. eks HR-2021-2012-A og FinKN-2021-842 og Finkn-2022-126

<sup>140</sup> FOR-2021-06-08-1850

Bygningssakkyndig sine plikter ved utarbeidelse av tilstandsrapporten er regulert i kapitel 2.<sup>141</sup>

Ser man til eksempel forskriftens § 2-2 regulerer denne bygningssakkyndig sin plikt til undersøkelse av våtrom. Bestemmelsen er formulert som en sjekklister for bygningssakkyndig, og inneholder totalt 17 sjekkpunkter i relasjon til våtrommets overflater (§ 2-2 første ledd), 4 sjekkpunkter i relasjon til membran, tettesjikt og sluk (§ 2-2 annet ledd) og klare anvisninger på hvordan fuktsøk skal gjennomføres (§2-2 fjerde ledd). Resultatet av bygningssakkyndig observasjoner og undersøkelser skal formidles på en tydelig og forbrukervennlig måte, jf. forskriftens § 1-4.

Ser man på opplysningene selger plikter å gi vedrørende våtrom i egenerklæringen, er det en klar overlapp med opplysningene bygningssakkyndig skal gi i tilstandsrapporten. Den største forskjellen er omfanget; egenerklæringen gir ikke på langt nær like klare anvisninger på hvordan våtrommet skal vurderes og opplyses om.

Overlappet mellom opplysninger gitt av bygningssakkyndig gjennom tilstandsrapport og selger gjennom egenerklæringen gjelder så å si alle opplysninger selger pålegges å gi i egenerklæringen vedrørende tekniske forhold ved boligen.<sup>142</sup>

Også hvorvidt arbeider på eiendommen er utført av ufaglært eller ved egeninnsats besvares i tilstandsrapporten, om enn ikke like direkte.<sup>143</sup> Spørsmål om egeninnsats eller ufaglært arbeid er ment å avdekke risikoen for at eiendommen har mangler som følge av at det ikke er fagmessig utført. Ufaglært arbeid er antatt å øke sannsynligheten for at arbeidet har feil utførelse og utgjør en mangel.

Etter forskriftens § 2-23 skal bygningssakkyndig opplyse om bygningsdelenes stand. Dette gjøres ved tilstandsgrader, og dersom en bygningsdel har et vesentlig avvik skal bygningsdelene gis tilstandsgrad 2. Som eksempler på vesentlige avvik opplister bestemmelsen blant annet «feil utførelse». Tilstandsgraden begrunnes også av takstmann med hvilken omstendighet det er som begrunner tilstandsgraden. Også her er det en forskjell

---

<sup>141</sup> Forskriftens kap. 2 «minstekrav til tilstandsrapporter»

<sup>142</sup> Se vedlegg 2.

<sup>143</sup> Vedlegg 1, spørsmål 2.4, 4.1 og 13.



mellom tilstandsrapporten og egenerklæringen: egenerklæringen avdekker bare en *risiko* for feil utførelse, mens tilstandsrapporten avdekker *faktisk* feil utførelse.

Videre er bygningssakkyndig pliktig å innhente dokumentasjon på arbeider gjort av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene, jf. forskriftens § 2-19. Kjøper får derfor gjennom tilstandsrapporten informasjon om arbeider er gjort av faglært eller ikke de siste fem årene, selv om spørsmålet i prinsippet er uten betydning når faktisk feil utførelse avdekkes av tilstandsgraden.

Det tilstandsrapporten ikke besvarer i noen særlig grad er lovlighetsmanglene. Etter forskriftens § 2-21 skal bygningssakkyndig kun i den grad en lovlighetsmangel fremstår som «åpenbar» opplyse om denne. Dette har sammenheng med bygningssakkyndig kompetanse som teknisk faglært. Oppgaven med å vurdere lovlighetsmangler er bedre overlatt i kompetente hender, hos eiendomsmegler.

### **5.3.3 Eiendomsmeglers undersøkelse- og opplysningsplikt.**

#### **5.3.3.1 Emgll § 6-7**

Eiendomsmegleres undersøkelses- og opplysningsplikt reguleres i emgll § 6-7. Etter hovedregelen i første ledd plikter eiendomsmegler å «*sørge for at kjøperen før handel sluttes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for handelen*».

Etter første ledd har eiendomsmegler en selvstendig plikt til å formidle opplysninger som kjøper «hadde grunn til å regne med å få». Bestemmelsen gir utrykk for en av eiendomsmeglers mest sentrale oppgaver i bolighandelen; å bringe til veie og videreformidle informasjon om eiendommen.<sup>144</sup> Dette innebærer at eiendomsmegler skal innhente, kontrollere og formidle alle relevante opplysninger om eiendommen.<sup>145</sup>

Plikten konkretiseres gjennom annet ledd, hvoretter eiendomsmegler plikter å gi en «skriftlig oppgave» som minst skal omfatte opplysninger angitt i andre til femte ledd. Opplistingen er ikke uttømmende. Eiendomsmegler må i et hvert oppdrag foreta en vurdering av om det i

---

<sup>144</sup> NOU 2021: 7 s. 218

<sup>145</sup> NOU 2021: 7 s. 218

tilknytning til salgsobjektet foreligger opplysninger som kjøpere normalt ville forvente å få, utover de obligatoriske opplysningene.<sup>146</sup>

En profesjonsutøver må holdes til en standard som er høyere enn hva som kan forventes av en alminnelig boligselger. Dette tilsier at opplysningene eiendomsmegler er pliktig å ha kjennskap til går lengre enn opplysningene boligselger er pliktig å ha kjennskap til.

Lovlighetsmanglene som etterspørres i egenerklæringen<sup>147</sup> må klart sies å være relevante opplysninger om boligen, som eiendomsmegler plikter å innhente, kontrollere og formidle til kjøper, for å oppfylle sin undersøkelse- og opplysningsplikt etter emgll § 6-7.

### **5.3.3.2 Konklusjon medhjelpers plikter og forholdet til egenerklæringen**

Av redegjørelsen for bygningssakkyndig og eiendomsmeglers plikter er det klart at alle opplysninger av nevneverdig betydning og risiko for bolighandelen omfattes av medhjelpers plikter.<sup>148</sup> Vedlagt avhandlingen finner leseren en oversikt over HDI sitt egenerklæringsskjema, med medhjelpers korrelerende lovpålagte plikt til å besvare spørsmålet.

### **5.3.4 Burde selger ta ansvaret?**

Praksis viser at på tross av medhjelpers plikter er det selger som sitter igjen med ansvaret etter regressomgangen fra forsikringsselskapet.<sup>149</sup>

Nok en gang illustreres problemstillingen av HR-2021-2102. I saken hadde selger, eiendomsmegler, bygningssakkyndig og kommunen gjennom henholdsvis egenerklæring, salgsoppgave, tilstandsrapport og kommunal informasjon, gitt opplysninger som tilsa at påbygget hadde de tilstrekkelige tillatelser. Høyesteretts konklusjon var likevel at medhjelpers oppgave ikke var å overprøve informasjon som gis i egenerklæringen, og at selger derfor var nærmest å bære risikoen for at eiendommen ikke hadde de tilstrekkelige tillatelser.

Når salgsoppgaven og tilstandsrapportens innhold overlapper med egenerklæringen burde ikke spørsmålet være om bygningssakkyndig og eiendomsmegler har til oppgave å overprøve

---

<sup>146</sup> NOU 19.2.4

<sup>147</sup> Vedlegg 1, spørsmål 15, 16, 18, 18.1, 18.2, 19, 20, 22

<sup>148</sup> Se vedlegg 2.

<sup>149</sup> Se HR-2021-2102-A, FinKN-2022-126, FinKN-2021-842 mv.

opplysninger i egenerklæringen, det burde være om det er behov for en egenerklæring i det hele tatt.<sup>150</sup>

Egenerklæringen gir uttrykk for en ufaglært forbruker sine vurderingen av forhold som faller klart inn under bygningssakkyndig og eiendomsmeglers plikter. Det er lite som tilsier at informasjonen selger sitter med, er bedre egnet til å opplyse bolighandelen, enn den tilsvarende informasjonen underlagt faglig kvalifiserte medhjelpere sine vurderinger.

Hva hensikten med egenerklæringen har blitt, synes uklart. Ikke tjener egenerklæringen til noen risikovurdering for selskapet,<sup>151</sup> og ikke gir den kjøper et bedre informasjonsgrunnlag enn det som følger av medhjelpers bidrag til bolighandelen. Egenerklæringen synes dog godt egnet til å flytte ansvaret over på selger, da selger er nærmest å bære risikoen for manglende opplysninger i egenerklæringen.

Videre har den en uheldig effekt i at kravet som da rettes mot selger, oftest vil være fra selgers eget forsikringsselskap, slik at forbrukeren står uten både rettshjelp og forsikringsdekning.<sup>152</sup> For et forsikringsselskap er en forbruker, uten erfaring og uten forsikringsdekning, en langt «enklere» motpart, enn eiendomsmegler eller takstmann representert ved sine forsikringsselskap.

---

<sup>150</sup> Spørsmålet stilles retorisk; det var ikke domstolens oppgave i den konkrete sak å vurdere om det at de samme opplysningene som selger dømmes for, skal gis av eiendomsmegler og takstmann innebærer at egenerklæringen er overflødig.

<sup>151</sup> HR-2021-2102-A

<sup>152</sup> Vedlegg 1, vilkårenes punkt 7.2

## 6 Konklusjon

Avhandlingen har vist at egenerklæringens bidrag til en trygg bolighandel er beskjedent.

Kapittel 3 har vist at egenerklæringen slik den foreligger i dag, under alle omstendigheter ikke er tilfredsstillende hva angår struktur eller presisjonsnivå i spørsmålsstillingen og de gitte svarmuligheter. Både selger og kjøper bærer kostnaden av dette, ved at meningsinnholdet er godt egnet for misforståelser. Dette er både lite forbrukervennlig og prosessskapende.

Videre har kapittel 4 vist at det er liten sammenheng mellom det rettslige grunnlaget for selgers informasjonsplikt, og dokumentet som anvendes for å oppfylle denne. Det oppstår derfor et gap mellom opplysninger som gis gjennom egenerklæringen, og opplysninger som selger må gi etter informasjonsplikten.

Egenerklæringen kan likevel sies å ha vist seg som en trengt konkretisering av en ellers vagt formulert informasjonsplikt i avhl §§ 3-7 og 3-8. Egenerklæringens konkretisering er dog av liten betydning, all den tid det rettslige grunnlaget for informasjonsplikten ikke følger etter. Kapitel 4 viser et stort behov for en harmonisering av middelet som anvendes for å oppfylle opplysningsplikten og de rettsregler som regulerer selgers informasjonsplikt.

Videre har kapittel 5 vist at egenerklæringens innhold er klart dekket av de opplysninger medhjelper selvstendig er ansvarlig for. Forskrift til avhendingsloven<sup>153</sup> og eiendomsmeglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter emgll § 6-7, gjør egenerklæringen overflødig. Opplysninger om eiendommen gis best av kompetente fagfolk underlagt et strengt profesjonsansvar.

Videre vil en plassering av ansvaret hos medhjelper ha den effekt at tvisten om ansvarsfordelingen står mellom to jevnbyrdige parter, og kjøper blir godt sikret ved at medhjelper har tegnet ansvarsforsikring. Det vil ha også ha en preventiv effekt overfor aktører som det ikke er siste gang at skal bistå i en bolighandel.

En utfasing eller en vesentlig forbedring av egenerklæringen mener forfatteren at vil være et skritt i riktig retning av en tryggere, enklere og mer effektiv bolighandel.

---

<sup>153</sup> FOR-2021-06-08-1850

## Litteraturliste

### Lover

Avtaleloven	Lov av 31. Mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljserklæringer
Forurensningsloven	Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven)
Forsikringsavtaleloven	Lov 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven)
Avhendingsloven	Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
Plan og bygningsloven	Lov 27. juni 2008 nr. 71 Lov om planlegging og Byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

### Forarbeider

NOU 1983:56	NOU 1983: 56 Lov om avtaler om personforsikring
NOU 1987: 24	NOU 1987: 24 Lov om avtaler om skadeforsikring (Skadeforsikringsloven)
Ot.prp.nr. 66	Ot.prp.nr. 66 (1990-1991)
NOU 2009: 6	NOU 2009: 24 Tilstandsrapport ved bolighandel
Prop 44 L	Prop 44 L (2018-2019) Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)

**Høyesterett**

Rt-1989-1318

Rt-2001-369

Rt-2002-696

Rt-2003-612

Rt-2008-976

Rt-2008-1078

Rt-2009-160

Rt-2014-1272

HR-2021-2102-A

HR-2021-2517-U

**Lagmannsrettene**

LB-2001-955

LA-2003-427

LB-2003-10384

LA-2006-105609

LF-2007-106310

LA-2009-150501

LA-2014-59538

LB-2017-91439

LF-2020-59443/ LF-2020-59454/LF-2020-59718

LF-2020-59781

LH-2020-141491

LE-2021-10010

### **Tingrettene**

FinKN-2014-422

FinKN-2021-842

FinKN-2022-126

### **Juridisk teori**

Anderssen (2014)

Benestad Anderssen, Harald, *Mangler ved omsetning av boliger*, 2016, Gyldendal.

Anderssen (2008)

Benestad Anderssen, Harald, *Avhendingsloven med kommentarer*, 1. utgave, 2008, Gyldendal.

Brynildsen (2014)

Brynildsen, Claus, Lid, Børre, Nygård, Truls, *Forsikringsavtaleloven med kommentarer*, 3. utg., Gyldendal 2014.

Hallsteinsen (2018)

Hallsteinsen, Peter, *Alminnelig obligasjonsrett*, 2018, Gyldendal.

Skoghøy (2018)

Skoghøy, A, Jens Edvin, *Rett og Rettsanvendelse*,  
2018, Universitetsforlaget.

## **Nettsider**

<https://nef.no/nyheter/bruk-av-eiendomsmegler-gir-hoyere-salgspriser/>

(Lest 01.05.2020)

<https://www.norsktakst.no/norsk/forbrukerhjelp/egenerklaering/>

(Lest 01.05.2022)

<https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring>

(Lest 01.05.2020)

<https://www.claimslink.no/om-oss/om-oss/>

(Lest 01.05.2020)

<https://dibk.no/saksbehandling-tilsyn-og-kontroll/sporsmal-og-svar-om-saksbehandling/>

(Lest 01.05.2020)

<https://www.soderbergpartners.no/produkter-og-tjenester/eiendom/boligselgerforsikring/>

(Lest 01.05.2020)

<https://publisering.finkn.no/keywordstatements/WA0402>

(Lest 01.05.2020)



## **Vedlegg**

Vedlegg 1: Egenerklæringskjema HDI Global Speciality AS per. 01.01.2022

Vedlegg 2: Tabell egenerklæring med korrelerende bestemmelser for eiendomsmegler og bygningssakkyndig.

