



UiT Norges arktiske universitet

Det juridiske fakultet

Opplysningsplikt om emosjonelle forhold ved salg av fast eiendom.

Lukas Leander Andersen

Masteroppgave i rettsvitenskap JUR-3902 mai 2023

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	1
1.1	Oppgavens tema	1
1.2	Avgrensning.....	2
1.3	Rettskildebildet og metodisk tilnærming.....	4
1.4	Videre fremstilling.....	5
2	Utgangspunktene for opplysningsplikten og de hensyn som gjør seg gjeldende.....	6
3	Emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet.....	13
3.1	Innledning.....	13
3.2	I hvilken grad kan spesielle forhold ved eiendommens historie anses som «omstende ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om?	14
3.2.1	Tidsaspektet.....	14
3.2.2	Forholdets art og karakter	16
3.2.3	Hensynet til selger.....	21
3.2.4	Reduksjon i boligens markedsverdi	24
3.2.5	Avveiningen av de ulike momentene	26
4	Emosjonelle forhold knyttet til en naboeiendom	28
4.1	Innledning.....	28
4.2	Gjennomgang av HR-2022-1322-A	28
4.3	Hvilken betydning har personopplysningsloven og GDPR for selgers opplysningsplikt om straffbare forhold begått av en nabo?	31
4.4	Særlig om Høyesteretts moment om gjentakelsesfare.....	36
4.4.1	Hvordan skal momentet forstås?	36
4.4.2	Hvordan skal den nærmere vurderingen foretas?.....	40
4.4.3	I hvilken grad er momentet hensiktsmessig som vurderingstema?.....	45
4.5	I hvilken grad har dommen overføringsverdi til andre saker som gjelder opplysningsplikt om negative naboforhold?	47
5	Avslutning	52

5.1 Oppsummering	52
Referanseliste	53

1 Innledning

1.1 Oppgavens tema

Lars og Line har kjøpt en boligeiendom i et område de ikke kjente til. For paret var det viktig at boligen er egnet for barn, da de har to døtre på henholdsvis seks og ni år. Kort tid etter overtakelsen får Lars og Line vite at eiendommens nærmeste nabo nylig er dømt for seksuallovbrudd mot barn, og at selger var kjent med dette ved salget. Det som for paret hadde fremstått som drømmehuset oppleves nå som ubehagelig og utrygt å bo i. Hendelsen får Lars og Line til å tenke; har ikke selger en plikt til å opplyse om negative naboforhold?

Ovennevnte problemstilling var gjenstand for vurdering i Høyesteretts avgjørelse i HR-2022-1322-A. Problemstillingen leder over til oppgavens tema, som er av obligasjonsrettslig art. Den overordnede problemstillingen som skal belyses, er i hvilken grad selger plikter å opplyse om emosjonelle forhold eller omstendigheter ved salg av fast eiendom.

Med «emosjonelle forhold» mener jeg ikke-fysiske forhold som avviker fra det normale, og som kan oppleves som et følelsesmessig avvik for kjøper. Slike forhold kan eksempelvis knytte seg til at en nabo er straffedømt, at det har blitt begått et drap eller selvdrap i boligen, eller at det over lengre tid har ligget en død person der forut for salget. Ettersom relevansen og betydningen av slike forhold avhenger av interessenters subjektive opplevelse av forholdet, har jeg valgt å bruke begrepet «emosjonelle forhold».¹

Innenfor den overordnede tematikken emosjonelle forhold skal jeg først drøftes i hvilken grad spesielle forhold ved selve eiendommens historie kan omfattes av selgers opplysningsplikt. Deretter skal jeg gå over til å drøfte opplysningsplikt om forhold knyttet til en naboeiendom,

¹ Begrepet «emosjonelle» er også brukt av andre, se Harald Benestad Anderssen, *Mangler ved omsetning av boliger*, Gyldendal Juridisk 2016, s. 358 og Blerande Thaqi, «Har selger opplysningsplikt om at nabo er dømt for seksuelt misbruk av mindreårige?», Norges Eiendomsmeglerforbund, 12. april 2022, <https://nef.no/fagstoff/har-selger-opplysningsplikt-om-at-nabo-er-domt-for-seksuelt-misbruk-av-mindrearige/>, (lest 19. oktober 2022). Som det vil fremgå av punkt 3.2.4, kan boligens markedsverdi reduseres som følge av forholdet dersom kjøpers subjektive opplevelse deles av andre. Derfor brukes begrepet «interessenter» fremfor begrepet «kjøpers».

særlig sett i lys av HR-2022-1322-A. Spørsmålene som skal besvares er i hvilken grad regler om personvern har betydning for selgers opplysningsplikt om straffbare forhold begått av en nabo, hvordan dommens vurderingstema skal forstås, hvordan den nærmere vurderingen skal foretas, i hvilken grad vurderingstemaet er hensiktsmessig og i hvilken grad dommen har overføringsverdi til andre saker som gjelder opplysningsplikt om negative naboforhold.

Jeg ser grunn til å drøfte disse problemstillingene fordi kjøpere og selgere av eiendommer, eiendomsmeglere og rettsanvendere har behov for avklaring. Det hender ofte at selgere av eiendommer må stille seg spørsmålet om hen skal opplyse om negative naboforhold, det være seg naboer med et rusproblem, naboer som lukter, naboer som har begått kriminelle handlinger og lignende. Svaret på selgers spørsmål er ikke gitt og vurderingen er vanskelig. Den ble ikke særlig enklere med den nye høyesterettsdommen, men noe veiledning gir den likevel. Skulle selger la være å opplyse om den aktuelle negative omstendighet, kan det føre til store økonomiske konsekvenser for selger og vice versa.²

1.2 Avgrensning

Eiendomsmeglingsloven³ § 6-7 bestemmer at eiendomsmegler som oppdragstaker har en selvstendig opplysningsplikt. Bestemmelsens første ledd er utformet slik at den ligner på avhendingsloven⁴ § 3-7. Opplysninger som vil rammes av eiendomsmeglingsloven § 6-7, vil også rammes av avhendingsloven § 3-7.⁵ Det avgrenses til denne bestemmelsen, all den tid konklusjonene på de problemstillinger som er oppstilt i denne oppgaven, vil være de samme også ved spørsmålet om meglers opplysningsplikt etter § 6-7.

² Som hovedregel blir den tapende part idømt sakskostnader, jf. lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) § 20-2. Hvis kjøper har avvist boligen, vil kjøper i tillegg kunne bli dømt til å erstatte differansen mellom avtalt kjøpesum og selgers økonomiske tap som følge av kjøpers urettmessige disposisjoner. Det var tilfelle i HR-2022-1322-A. I den saken ble kjøper dømt til å erstatte selgers tap etter dekningsalget, med tillegg av kostnader for strøm, forsikring, juridisk bistand mv., på til sammen kr 1 157 234.

³ Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven).

⁴ Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingsloven).

⁵ Det følger av forarbeidene til eiendomsmeglingsloven § 6-7 at meglers opplysningsplikt tilsvarer selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7 i den grad megleren er kjent med forholdene, se NOU 2006: 1 s. 118 og Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) s. 159.

Det avgrenses videre mot avhendingsloven § 3-8 om uriktige opplysninger. Oppgavens fokus er ansvar for manglende opplysning om ulike forhold. Derfor behandles ikke situasjonen der det er gitt opplysninger, og spørsmålet er om disse er riktige eller ikke.

Jeg avgrenser også mot avhendingsloven § 3-1 om brudd på kjøpsavtale, § 3-2 om kjøpers forventninger til eiendommen, samt de øvrige mangelsbestemmelsene i lovens kapittel tre.

Avhendingsloven er noe endret med virkning for avtaler inngått etter 1. januar 2022. Lovendringens største konsekvens er at det ved salg til forbruker ikke lenger gyldig kan avtales at en eiendom selges «som den er», jf. § 3-9. De nye lovreglene har kommet til fordi kjøpere har hatt et for dårlig beslutningsgrunnlag ved kjøp av eiendom. Selgere har ikke hatt nok insentiver til å fremskaffe og formidle opplysninger om eiendommen. De nye lovreglene og den tilhørende forskriften er bygget opp slik at selgere nå får sterke insentiver til å fremlegge mer og bedre informasjon om eiendommen.⁶ Det gjelder særlig gjennom tilstandsrapporter, hvor beslutningsgrunnlaget for kjøpere har vært svakt. Følgelig kan særlig de nye reglene i §§ 3-1 og 3-2 tenkes å få større praktisk betydning.

Lovendringen har imidlertid ikke direkte betydning for opplysningsplikten etter § 3-7. Også tidligere hadde en eiendom som var solgt «som den er» en mangel der dette fulgte av § 3-7, jf. § 3-9. Paragraf 3-7 har med andre ord ikke blitt endret, og lovendringene vil derfor ikke være relevante å omtale i denne oppgaven.

Oppgaven avgrenses videre mot fysiske forhold på salgsobjektet eller naboeiendommen, herunder også bygg under oppføring på naboeiendom. Jeg vil imidlertid behandle forhold som blant annet knytter seg til lukt. Det kan drøftes om lukt er fysisk eller ikke-fysisk, men opplevelsen av lukt er subjektiv og forholdene har likhetstrekk med rent emosjonelle forhold.

Oppgavens tema reiser også andre interessante spørsmål, som hva som skjer hvis avviket forsvinner. Hva skjer hvis selger unnlater å opplyse om en utagerende nabo, kjøper bringer saken inn for retten, og den aktuelle naboen flytter mens saken pågår? Hvilken betydning har

⁶ Forskrift 8. juni 2021 nr. 1850 til avhendingsloven (tryggere bolighandel).

det at den potensielle mangelen er borte på domstidspunktet?⁷ Jeg velger å overlate til andre å gå i dybden på dette.

1.3 Rettskildebildet og metodisk tilnærming

Problemstillingene vil analyseres og drøftes med utgangspunkt i den rettsdogmatiske metoden. Med rettsdogmatikk forstås fremstillinger av gjeldende rett, det vil si utredning om innholdet av gjeldende rettsregler.⁸ Rettskildelæren har ikke betydning for oppgavens problemstilling, og vil derfor ikke behandles.⁹

Som nevnt i punkt 1.1, ble det nylig avsagt en dom av Høyesterett som behandler oppgavens problemstilling. Mens Høyesteretts dom gjaldt en straffedømt nabo, finnes det ikke høyesterettspraksis som gjelder emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet. I forlengelsen oppstår det andre spørsmål, og andre hensyn gjør seg gjeldende. Rettskildesituasjonen er altså forskjellig. Følgelig vil oppgaven skille mellom emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet og emosjonelle forhold knyttet til en naboeiendom.

Utgangspunktet er at selger har en opplysningsplikt om egen eiendom. Derfor vil spørsmålet om opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet behandles først. Spørsmålet kan ikke anses avgjort, slik at vurderingen i stor grad vil måtte bero på de hensyn som gjør seg gjeldende. Det finnes flere avgjørelser av underrettene som vil brukes som illustrasjoner fortløpende. Avgjørelser av underrettene er ikke bindende for Høyesterett.¹⁰ Underrettspraksis bør derfor ikke tillegges rettsnormerende kraft i seg selv, men kan få betydning på grunnlag av argumentasjonens overbevisningskraft.¹¹ Spørsmålet er kort behandlet i juridisk teori. Slik rettskildebildet er, blir det naturlig å trekke inn juridisk teori.

⁷ Spørsmålet kom opp i LB-2012-114605. I den saken hadde selger gitt uriktige opplysninger om at en «vanskelig» nabo hadde flyttet, jf. avhendingsloven § 3-8. Problemstillingen var om kjøpers krav på prisavslag hadde bortfalt som følge av at naboen senere hadde blitt kastet ut. Lagmannsretten mente at kravet hadde bortfalt. Etter rettens syn måtte det avgjørende være den økonomiske realiteten, nemlig at kjøper på domstidspunktet hadde en mangelfri leilighet. Det kan være et nærliggende syn.

⁸ Jens Edvin A. Skoghøy, *Rett og rettsanvendelse*, 2018, s. 25.

⁹ For en grundig redegjørelse for rettsdogmatikk og rettskildelæren, se Skoghøy (2018).

¹⁰ Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven) § 88.

¹¹ Tilsvarende Skoghøy (2018) s. 227.

Teorien gir uttrykk for forfatterens egne vurderinger, og bør derfor ikke tillegges selvstendig rettsnormerende kraft.¹² Rettskildeverdien ligger i argumentasjonens overbevisningskraft.

Videre vil fokus rettes mot spørsmålet om opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til en naboeiendom. Spørsmålet vil drøftes med utgangspunkt i den nye høyesterettsdommen, som trolig vil få stor betydning for tolkningen og håndteringen av selgers opplysningsplikt om negative naboforhold. Dommen gir noen avklaringer, men oppstiller en rekke andre problemstillinger som ikke er utførlig behandlet tidligere i rettspraksis.

Jeg kommer også inn på EUs personvernforordning (GDPR), men ettersom den er gjort til norsk rett er det ingen særlige metodiske spørsmål som dermed oppstår.¹³

1.4 Videre fremstilling

I det videre vil jeg først analysere utgangspunktene for selgers opplysningsplikt og de hensyn som gjør seg gjeldende for denne plikten. Videre vil jeg i kapittel 3 drøfte opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til selve salgsojektet, og i kapittel 4 opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til en naboeiendom.

¹² Tilsvarende Skoghøy (2018) s. 44.

¹³ Europaparlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 av 27. april 2016 om vern av fysiske personer i forbindelse med behandling av personopplysninger og om fri utveksling av slike opplysninger samt om oppheving av direktiv 95/EF (generell personvernforordning). Ved tolkningen av regler som har opphav i EU-rettsakter skal EU-domstolens tolkningsmetode legges til grunn, se Halvard Haukeland Fredriksen og Gjermund Mathisen, *EØS-rett*, 4. utg., Fagbokforlaget 2022, s. 323 med videre henvisninger. Kort sagt innebærer det at ordlyden i teksten utgjør utgangspunktet, og at formålsbetraktninger står sentralt. Praksis fra EU-domstolen har også stor betydning, se Fredriksen og Mathisen (2022) s. 153. Den problemstillingen som oppgavens tema reiser er ikke behandlet av EU-domstolen, slik at ordlyden i og fortalen til GDPR vil stå sentralt.

2 Utgangspunktene for opplysningsplikten og de hensyn som gjør seg gjeldende

Selgers opplysningsplikt ved salg av fast eiendom bygger på den ulovfestede lojalitetsplikten i kontraktsforhold.¹⁴ Det er i teorien uttalt at den ulovfestede lojalitetsplikten kan sammenfattes slik at partene i et kontraktsforhold har en viss plikt til å ta rimelig hensyn til og ivareta den annen parts interesser.¹⁵ Her ligger det en begrensning i ordet «rimelig». Lojalitetsplikten gjelder hovedsakelig hvor den annen part ikke kan forventes å ivareta interessene sine selv, og hvor ivaretakelsen kan skje uten omkostning eller ulempe av betydning.¹⁶ Begrensningen må ses på bakgrunn av at utgangspunktet i norsk rett er at kontraktspartene har risikoen for egne forventninger og forutsetninger.¹⁷ Samtidig er det i samfunnets og omsetningslivets interesse at det stilles krav om lojalitet til partenes handlinger i et kontraktsforhold.¹⁸

Lojalitetspliktens styrke avhenger av hvilken kontraktstype det er tale om, og hvem avtalepartene er.¹⁹ Jo mer avhengig partene er av hverandre, desto viktigere er det at kontraktspartene opptrer lojalt.²⁰ Ved eiendomskjøp er partene nokså avhengig av hverandre. Det er en kompleks avtale om store verdier, og det kan ta lang tid før avtalen er inngått, oppfylt og avsluttet. Det er store muligheter for at det kan oppstå uforutsette konflikter, og avtaleforholdet vil normalt gi incitament til å føle lojalitet overfor hverandre. Det er få gjenstander som har større betydning for mennesker enn deres hjem. Derfor kan lojalitetsplikten anses å stå sterkt når avtalens gjenstand er en eiendom. Ettersom en forbruker kan presumeres

¹⁴ Blant annet viste Høyesterett i Rt. 2006 s. 999 A avsnitt 46 til «den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold» ved vurderingen av utbedring etter avhendingsloven § 4-10. Lojalitetsplikten gjelder ikke bare selgers opplysningsplikt etter § 3-7, men er generell for partenes handlinger i et kontraktsforhold. At § 3-7 er et utslag av lojalitetsplikten, er også alminnelig antatt i teorien og lagt til grunn i underrettspraksis, se Harald Benestad Anderssen, *Avhendingsloven med kommentarer*, Gyldendal Akademisk 2008, s. 143 med videre henvisninger.

¹⁵ Henriette Nazarian, *Lojalitetsplikt i kontraktsforhold*, Cappelen Damm Akademisk 2007, s. 29.

¹⁶ Nazarian (2007) s. 29.

¹⁷ Se for eksempel Rt. 2002 s. 1110 A på s. 1118.

¹⁸ Begrunnelsen for lojalitetsplikten er inngående behandlet i Nazarian (2007) Del V (s. 157 flg.). Det vises til denne fremstillingen.

¹⁹ Nazarian (2007) s. 32.

²⁰ Nazarian (2007) s. 31.

å kunne ivareta sine interesser i mindre grad enn næringsdrivende, er det også grunn til å tro at plikten har større betydning i forbrukerforhold.²¹

Selgers opplysningsplikt er regulert i avhendingsloven § 3-7. Paragrafen lyder slik:

«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.»

I forarbeidene til § 3-7 er det fremhevet at opplysningsplikten er «svært sentral» ved salg av fast eiendom.²² Som Anderssen har påpekt, må uttalelsen ses på bakgrunn av at bestemmelsen er et utslag av den ulovfestede lojalitetsplikten i kontraktsforhold.²³ Derfor er det videre uttalt at selger generelt bør ha den holdningen at det er bedre å si for mye, og også å si det temmelig selvsagte.²⁴ Oppfordringen til å gi opplysninger forsterkes av at selgers opplysningsplikt alltid går foran kjøpers undersøkelsesplikt.²⁵

Paragraf 3-7 oppstiller fire kumulative vilkår for opplysningsplikt. Plikten omfatter «omstende ved eigedomen» som selger «kjente eller måtte kjenne til», og som kjøper «hadde grunn til å rekne med å få». I tillegg må det kunne antas at det har «verka inn på avtala» at opplysning ikke ble gitt.

Hvordan opplysningene kan formidles, legger loven ingen begrensninger på.²⁶ Selger kan i utgangspunktet gi opplysningene muntlig eller skriftlig, personlig eller gjennom medhjelper.²⁷ Når opplysningene må gis, er i § 3-7 annet punktum forutsatt å være før endelig avtale er

²¹ Nazarian (2007) s. 51.

²² Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88.

²³ Anderssen (2008) s. 143.

²⁴ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 96.

²⁵ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 40 og 95. Kjøpers undersøkelsesplikt er regulert i § 3-10. Paragrafens tredje ledd bestemmer at undersøkelsesplikten ikke gjør noen innskrenkning i § 3-7. At opplysningsplikten alltid går foran undersøkelsesplikten, følger også av Rt. 2001 s. 369 A (Takstmanns-dommen) på s. 377.

²⁶ Hvordan opplysningene gis har en side til personvern, se punkt 4.3.

²⁷ Tilsvarende Anderssen (2008) s. 144.

kommet i stand. Tidspunktet for mangelsvurderingen er dermed når partene blir bundet gjennom tilbud og aksept.²⁸

Opplysningsplikten gjelder «omstende ved egedomen». Ordlyden «omstende» favner bredt. Formuleringen «ved egedomen» taler for at det sentrale er graden av tilknytning mellom omstendigheten og eiendommen. Lovteksten åpner for at emosjonelle forhold kan omfattes. Dette bekreftes av forarbeidene, hvor det fremgår at:

«Departementet har valt ordet 'omstende' nettopp for å unngå at nokon med urette oppfattar ei meir spesifisert opprekning som ei avgrensing med omsyn til kva for opplysningar seljarens plikt gjeld. Såleis kan t d opplysningar om tilhøvet til naboar eller eit eigarseksjonssameige m.v. gå inn under § 3-8 [§ 3-7 i loven]. Det same gjeld opplysningar om offentlegrettslege rådvaldeband og tyngsler.»²⁹

Det følger direkte av uttalelsen at selgers plikt kan omfatte negative forhold knyttet til en nabo. Det er altså klart at slike emosjonelle forhold kan omfattes, og at uttrykket «omstende» omfatter mer enn fysiske forhold. Det kan imidlertid synes som at departementet ikke har drøftet om ikke-fysiske forhold knyttet til selve eiendommens historie kan omfattes. Forarbeidene stenger ikke for det. Dermed kan en opplysningsplikt om slike forhold ikke anses å stride mot en lovgivervilje. Samtidig kan det hende at lovgiver ikke har tenkt på spørsmålet.

I forarbeidene er det også fremhevet omstendigheter som vanskeliggjør bruken av eiendommen.³⁰ Emosjonelle forhold knyttet til eiendommens historie kan påvirke kjøpers bruk av boligen, for eksempel slik at kjøper ikke vil oppholde seg i et rom hvor noen har blitt drept. En opplysningsplikt om slike forhold kan dermed være godt i samsvar med begrunnelsen for at lovgiver har ment at andre forhold bør omfattes.

²⁸ Se også HR-2007-01874-A (Avvisningsrettsdommen) avsnitt 44, Anderssen (2008) s. 144 og Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven*, 5. utg., i samarbeid med Norges eiendomsmeidlerforbund 2013, s. 258.

²⁹ Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 88-89.

³⁰ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88.

Man skulle også tro at emosjonelle forhold knyttet til en naboeiendom lå mer i yttergrensen av opplysningsplikten enn forhold knyttet til eiendommen som selges. Slik sett kan koherensbetraktninger tale for at også forhold knyttet til salgsobjektet kan omfattes av bestemmelsen.

Videre har selger bare opplysningsplikt om forhold som han «kjente eller måtte kjenne til». Bestemmelsen oppstiller to alternative grunnlag for selgers kunnskap om forholdet. Disse må holdes adskilt i det videre da vurderingene er ulike.

Alternativet «kjente til» får anvendelse når selger hadde positiv kunnskap om forholdet.³¹ Dette er altså en bevisregel. Dermed oppstår spørsmålet om det skal legges til grunn et skjerpet eller alminnelig beviskrav. Spørsmålet har imidlertid ikke betydning for oppgavens problemstilling, og vil derfor ikke behandles.³² I relasjon til emosjonelle forhold vil det gjerne være på det rene at selger kjente til forholdet, og det vil derfor forutsettes i denne oppgaven.

Ordlyden «måtte kjenne til» taler for at det ikke er nok at selger burde kjent til forholdet, men at det ikke kreves bevis for at selger faktisk kjente til det. Ifølge forarbeidene er meningen at det ikke må foreligge en rimelig grunn for å være uvitende.³³ Høyesterett har tolket uttalelsen slik at «måtte kjenne til» er et normativt begrep, og ikke en bevisregel.³⁴ Mangel kan foreligge selv om det er på det rene at selger ikke hadde positiv kunnskap om forholdet, men det er ikke tilstrekkelig at hen burde kjent til det.³⁵ Alternativet «måtte kjenne til» inneholder altså en aktsomhetsvurdering som krever at selger har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å tilegne seg kunnskap om det konkrete forholdet.

For det tredje må det gjelde opplysninger som «kjøparen hadde grunn til å rekne med å få». Ved vurderingen av om selger har opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til salgsobjektet og/eller naboforhold, vil det være dette vilkåret og vilkåret «omstende ved egedomen» som vil være gjenstand for vurdering. Dette fordrer en noe mer utdypende redegjørelse for vilkåret.

³¹ Dette bekreftes av forarbeidene, se Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89.

³² Spørsmålet er behandlet i HR-2016-2579-A, se særlig avsnitt 33, 34 og 42.

³³ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89.

³⁴ Rt. 2002 s. 696 A (Nebb) på s. 702.

³⁵ Rt. 2002 s. 696 A (Nebb) på s. 702.

Ordlyden «kjøperen» taler isolert sett for at det er den konkrete kjøperens forventninger som er avgjørende, da loven uttrykker seg i bestemt form entall. I forarbeidene er samme uttrykksmåte brukt.³⁶ Høyesterett har imidlertid fastslått at det skal tas utgangspunkt i objektive kriterier.³⁷ Det innebærer at det skal tas utgangspunkt i hva en vanlig kjøper ønsker å få opplysning om.³⁸ Som utgangspunkt er det altså bestemmende hva kjøperne flest, ut fra en objektivisert vurdering, ønsker å få opplysning om.³⁹ Som Høyesterett påpeker, er dette likevel bare et utgangspunkt.⁴⁰

Det ligger en begrensning i lovens formulering «grunn til å rekne med å få». Formuleringen taler for at kjøpers forventning må være berettiget, men gir for øvrig liten veiledning om hvilke opplysninger loven sikter til. Lovteksten kan både tolkes i retning av at selger ikke kan ha en opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til eiendommens historie og i motsatt retning. På den ene siden kan det hevdes at en kjøper ikke kan ha «grunn til å rekne med å få» opplysning om forhold som først og fremst bare kan ha en subjektiv betydning.⁴¹

På en annen side kan det hevdes at en kjøper har stor «grunn til å rekne med å få» opplysning når opplevelsen av forholdet er subjektiv. Når selger ikke vet hvilken betydning kjøper vil tillegge opplysningen, men forstår at kjøper kan oppleve forholdet som et følelsesmessig avvik, kan det være en god grunn til å forvente å få opplysning. Å gi opplysninger i et slikt tilfelle kan være et godt eksempel på å ta rimelig hensyn til og ivareta den annen parts interesser. Synspunktet kan dermed underbygges av lojalitetsplikten.

I forarbeidene til § 3-7 er det uttalt at en kjøper har grunn til å regne med få opplysninger som det i seg selv vil ha en del å si for kjøperen å få.⁴² Uttalelsen tilsier at det gjelder en viss terskel, men er ikke klargjørende. Høyesterett har presisert at det kan forekomme opplysninger som er

³⁶ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88-90.

³⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 35.

³⁸ HR-2022-1322-A avsnitt 36.

³⁹ Se Harald Benestad Anderssen, *Mangler ved omsetning av boliger*, Gyldendal Juridisk 2016, s. 363-364. Høyesterett viste blant annet til Anderssen (2016) s. 363-364 i HR-2022-1322-A avsnitt 35. Det kan tolkes slik at Høyesterett deler Anderssens syn.

⁴⁰ HR-2022-1322-A avsnitt 35.

⁴¹ Forbeholdet må ses på bakgrunn av at emosjonelle forhold kan påvirke boligens markedsverdi negativt. Markedsverdien er objektiv. Jeg kommer tilbake til dette under punkt 3.2.4.

⁴² Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89.

av en slik karakter at man ikke kan forvente at de vil bli gitt.⁴³ Synspunktet må forstås på bakgrunn av at andre hensyn, som personvern og privatlivets fred, kan tale mot at selger bør anses forpliktet til å opplyse om visse forhold. Eksempler kan være at en nabo er straffedømt eller at det tidligere har blitt begått et drap i boligen. En nærmere vurdering av de motstridende hensynene kan tilsi at en kjøper ikke har «grunn til å rekne med å få» opplysning om slike emosjonelle forhold, selv om en kjøper gjerne vil ønske å få det.

Videre må det kunne antas at det har «verka inn på avtala» at opplysning ikke ble gitt. Ut fra ordlyden «verka inn på avtala» er det uklart om det kreves at avtalen overhodet ikke ville ha blitt inngått, eller bare at avtalen ville ha blitt inngått på andre vilkår. Men det følger av forarbeidene og høyesterettspraksis at vilkåret er oppfylt i begge disse tilfellene.⁴⁴ Det avgjørende er om opplysningen kan antas å være motiverende for de fleste boligkjøpere.⁴⁵ Det skal altså foretas en objektiv vurdering, på samme måte som ved vurderingen av om kjøperen hadde «grunn til å rekne med å få» opplysning.

Vilkåret «verka inn på avtala» kan etter sin ordlyd oppfattes som strengere enn vilkåret «grunn til å rekne med å få». Presiseringen i forarbeidene og rettspraksis om at en vanlig kjøper må mene at forholdet er så viktig at det ville vært egnet til å påvirke kjøpet, kan underbygge det. Når man ville endret en hel boligkjøpsavtale, vil det normalt være tale om store kostnader. Er det for eksempel tale om løse lister, ville man ikke endret hele avtalen. Vektige momenter ved vurderingen av innvirkningsvilkåret er feilens art, hvordan boligen er markedsført og utbedringskostnader.⁴⁶ Momentene kan indikere at innvirkningsvilkåret normalt er strengere enn vilkåret «grunn til å rekne med å få».

I relasjon til emosjonelle forhold, vil vurderingen av innvirkningsvilkåret og vilkåret «grunn til å rekne med å få» trolig likevel være veldig lik. Hvis forholdet først anses som «omstende ved eigendomen» som kjøperen hadde «grunn til å rekne med å få» opplysning om, kan det vanskelig tenkes at forholdet ikke også vil være motiverende for de fleste kjøpere. I de sakene

⁴³ HR-2022-1322-A avsnitt 36.

⁴⁴ Se Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90 og Rt. 2003 s. 612 A (Arealsvikt-dommen) avsnitt 38-44.

⁴⁵ Se Arealsvikt-dommen avsnitt 44.

⁴⁶ Høyesterett viste til at feilens art, salgssituasjonen og utbedringskostnader er sentrale momenter ved vesentlighetsvurderingen etter § 3-9 annet punktum i Rt. 2010 s. 103 A avsnitt 51. Momentene gjelder også ved vurderingen av innvirkningsvilkåret. Se også Anderssen (2008) s. 193.

hvor manglende opplysning om mer eller mindre emosjonelle forhold har blitt ansett som en mangel, har det tilsynelatende ikke vært tvilsomt at innvirkningsvilkåret har vært oppfylt.⁴⁷

Det skal også nevnes at Høyesterett har uttalt at det overordnede formålet ved tolkningen av avhendingsloven er å legge til grunn en forståelse som hindrer tvister.⁴⁸ I forlengelsen må uttalelsen tolkes slik at man ved tvil om hvordan en regel skal forstås vil måtte legge til grunn det resultatet som hindrer tvister. Det vil få betydning for vurderingen av i hvilken grad emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet bør omfattes av selgers opplysningsplikt. Dette spørsmålet vil bli drøftet i kapittel 3.

⁴⁷ Se LH-2006-8832, LB-2010-53470 og Oslo tingretts dom av 29. september 2015 (sak nr. 15-029595TVI-OTIR/05). Selv om resultatet ble motsatt i HR-2022-1322-A, kan det synes som at Høyesterett mente at innvirkningsvilkåret var oppfylt, da retten i avsnitt 56 antok at opplysninger om at en nabo er straffedømt for seksuallovbrudd vil kunne få betydning for mange aktuelle kjøperes vilje til å by på eiendommen.

⁴⁸ Rt. 2002 s. 1425 A (Bukkebo-dommen) på s. 1430.

3 Emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet

3.1 Innledning

Som drøftelsen ovenfor viser, følger det av forarbeidene til § 3-7 at selgers opplysningsplikt kan omfatte negative forhold knyttet til en naboeiendom. Derimot er det uklart om emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet kan være «omstende ved eiegen»». Videre er det et spørsmål om en kjøper kan ha «grunn til å rekne med å få» opplysning om slike forhold.

Mens naboforhold etter sin art er pågående, er emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet gjerne historisk.⁴⁹ Derfor er relevansen og betydningen av emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet i større grad avhengig av interessenters subjektive opplevelse av forholdet.

Emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet har ikke satt fysiske spor i boligen, men medfører likevel at kjøperen føler ubehag av å bo der. Avviket kan for eksempel knytte seg til drap eller selvdrap som har skjedd i boligen, at en død person over lengre tid har ligget der, eller at elektromagnetisk stråling fra en transformator i huset kan innebære økt risiko for kreft. Til forskjell fra «alminnelige» avvik, er det ikke objektive feil eller avvik ved eiendommen.

Som redegjort for i kapittel 2, skal vurderingen av om en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om «omstende ved eiegen» ta utgangspunkt i en objektiv norm. Det er imidlertid ikke til hinder for at selgers plikt kan verne om kjøper også på et følelsesmessig plan. Det er mulig å anvende objektive kriterier for å underbygge en subjektiv opplevelse.

En eventuell opplysningsplikt om historiske forhold som ikke har satt fysiske spor i boligen, vil nettopp være ment å verne om kjøper på et følelsesmessig plan.⁵⁰ For at selger skal ha en slik plikt, kan det antas at det aktuelle forholdet må være av kvalifisert art. For eksempel kan selger trolig ikke ha en plikt til å opplyse om at det har skjedd en skilsmisse i boligen. En opplysningsplikt vil bare kunne tenkes om spesielle forhold ved eiendommens historie. Fremstillingen i punkt 3.2 vil derfor være begrenset til slike forhold.

⁴⁹ Også naboforhold kan være historiske, men slike naboforhold avgrenses det mot.

⁵⁰ I to avgjørelser av Borgarting lagmannsrett har det blitt lagt vekt på den «følelsesmessige betydningen» av et forhold, se LB-2010-53470 og LB-2014-4248. Disse avgjørelsene vil bli drøftet i punkt 3.2.

I det følgende vil det drøftes ulike momenter som kan brukes som rettesnor ved vurderingen av om spesielle forhold ved eiendommens historie kan anses som «omstende ved eiedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om.

3.2 I hvilken grad kan spesielle forhold ved eiendommens historie anses som «omstende ved eiedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om?

3.2.1 Tidsaspektet

Som nevnt i punkt 3.1, er en problematisk side ved spørsmålet om opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet at slike forhold gjerne er historisk. Derfor kan det være naturlig å legge vekt på tidsaspektet ved vurderingen av om spesielle forhold ved eiendommens historie kan omfattes av § 3-7. Dette vil bli drøftet i det følgende.

Tidsaspektet kan anses å gi et uttrykk for tiknytningen mellom forholdet og eiendommen. Synspunktet er at tilknytningen mellom forholdet og eiendommen gradvis forsvinner med årene. For eksempel er det naturlig å se det slik at dersom det har blitt begått et drap i en bolig, er drapets tilknytning til eiendommen sterkere to år etter at det fant sted, enn det er 30 år senere.

Det er også en naturlig sammenheng mellom tidsaspektet og hva en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om. Jo kortere tid som er gått siden en spesiell hendelse, desto større grunn er det til å anta at den spesielle hendelsen vil påvirke kjøper. Jo lenger tid som er gått, desto mindre forventning kan kjøper derfor ha til å få opplysning. Eksemplet om boligen hvor det har blitt begått et drap er illustrerende. Etter 30 år har en kjøper mindre grunn til å regne med å få opplysning om hendelsen enn kjøper ville ha hatt to år etter at drapet fant sted. Etter dette kan det hevdes at tidsaspektet som moment harmonerer godt med ordlyden i § 3-7.

Underrettspraksis følger også dette momentet. I LB-2010-53470 (trippeldrap) fremhevet lagmannsretten den tidsmessige nærheten mellom hendelsen og salget. Saken gjaldt spørsmål om selger hadde en opplysningsplikt om at det var blitt begått et trippeldrap i boligen. Lagmannsretten besvarte dette spørsmålet bekreftende, og viste blant annet til at hendelsen hadde skjedd kun noe to år før salget. Retten synes imidlertid ikke bare å ha lagt vekt på det korte tidsforløpet i seg selv, men også konsekvensene av det:

«[...] Det vil ta en god stund før en slik bolig i nabolaget ikke lenger forbindes med hendelsen, selv om minnet om hendelsen nok raskere vil blekne dersom eiendommen som her i en mellomperiode har hatt ny eier. [...]»

Uttalelsen kan tolkes slik at det i forlengelsen av tidsforløpet også ble lagt vekt på at boligen fremdeles ble forbundet med hendelsen. Det kan være et godt standpunkt. Hva som forbindes med eiendommen, kan ses som en naturlig presisering av ordlyden «omstende ved egedomen». Så lenge eiendommen forbindes med hendelsen, kan det også hevdes at en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning. Får kjøper ikke det, vil hen med god grunn kunne føle seg lurt. Argumentet kan dermed underbygges av lojalitetsplikten.

Et annet eksempel er en avgjørelse av Nedre Romerike tingrett med referanse TNERO-2015-164448, hvor selgers ektefelle hadde begått selvdrap i boligen ni år før salget. Tingretten mente at selger ikke hadde en opplysningsplikt om selvdrapet, og la særlig vekt på tidsforløpet. Underrettspraksis gir dermed eksempler på at et tidsforløp på noe over to år har blitt ansett å tale for en opplysningsplikt, mens et tidsforløp på ni år har blitt ansett å tale i motsatt retning.⁵¹ Ved et såpass kort eller langt tidsforløp er det nok ikke tvilsomt hvilken retning momentet trekker i. Men hva hvis den spesielle hendelsen har funnet sted fem eller seks år før salget? Da vil kanskje tidsaspektet isolert sett gi liten veiledning.

Også i juridisk teori er det hevdet at tidsaspektet kan få betydning for vurderingen av selgers opplysningsplikt om eiendommens historie, som tidligere drap og selvdrap.⁵² Dermed synes alle rettskildedefaktorene å peke mot at tidsaspektet kan være et relevant moment ved vurderingen av om spesielle forhold ved eiendommens historie kan anses som «omstende ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om.

Samtidig er det nærliggende at en spesiell hendelse ikke kan anses som et forhold «ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om bare fordi den nylig fant sted i boligen. Det må nok kreves noe mer enn at det er gått kort tid. En avgjørelse av Vestre Innlandet tingrett med referanse TVIN-2021-67775 illustrer poenget. I den saken hadde en av selgerne begått selvdrap i boligen kort tid før planlagt overtakelse. Tingretten mente at tidsaspektet trakk i retning av at selger hadde en opplysningsplikt om selvdrapet, men at utover tidsaspektet var det ikke objektive karakteristikker ved selvdrapet som gjorde det særlig dramatisk, og som derfor etter en objektiv målestokk kunne sies å ha påført boligen en mangel.⁵³

⁵¹ Se LB-2010-53470 (trippeldrap) og TNERO-2015-164448.

⁵² Se Bergsaker s. 250-251.

⁵³ Avgjørelsen vil bli nærmere omtalt i punkt 3.2.2.

I forlengelsen skal det påpekes at en «mekanisk» anvendelse av tidsaspektet som moment vil kunne føre til at kjøpere som i realiteten ikke føler ubehag av å bo i huset, hevder at de gjør det for å kunne gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser. Momentet er altså ikke «treffsikkert». Følgelig er det nødvendig å se hen til flere momenter.

3.2.2 Forholdets art og karakter

Ved vurderingen av om spesielle forhold ved eiendommens historie kan omfattes av § 3-7, kan det også være hensiktsmessig å se hen til forholdets art og karakter. Arten og karakteren kan belyse alvorlighetsgraden av forholdet og dermed underbygge kjøpers følelse av ubehag. For eksempel kan tidligere drap etter sin art oppleves som mer alvorlig enn tidligere selvdrap. Samtidig har ulike drap og selvdrap ulik karakter, blant annet ut fra hvor dramatisk hendelsesforløpet var og hvilke våpen som ble brukt. Dette vil bli drøftet i det videre.

Selv om det er naturlig å se det slik at ubehaget ved det emosjonelle avviket kan variere etter dramatikken og grusomheten, kan det hevdes at dette ikke styrker forbindelsen til salgsobjektet. Det kan imidlertid antas at dette påvirker i hvilken grad mennesker forbinder eiendommen med hendelsen. For eksempel kan en eiendom hvor det har skjedd et drap i større grad forbindes med hendelsen enn en eiendom hvor det har skjedd et selvdrap. Slik sett kan arten og karakteren gi veiledning for graden av tilknytning mellom det emosjonelle «omstende» og «eigedomen».

Spørsmålet om en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning har en naturlig sammenheng med forholdets art og karakter. Hva gjelder tidligere drap og selvdrap, kan hensynet til selger tale mot at en kjøper har en berettiget forventning om å få opplysning.⁵⁴ Samtidig har en kjøper større «grunn til å rekne med å få» opplysning om tidligere drap og selvdrap dersom den aktuelle hendelsen var særlig alvorlig og/eller dramatisk.

Forholdets art og karakter synes også å være et sentralt moment i underrettspraksis. I trippeldrap-saken, hvor lagmannsretten kom til at selger hadde en opplysningsplikt, ble det vist til at saken gjaldt et svært dramatisk trippeldrap på tre søstre, den ene bare 13 år gammel.⁵⁵ Lagmannsretten synes å ha lagt vekt på at flere personer ble drept, og at den ene var et barn. Det kan være et godt standpunkt. Slike faktiske forhold forsterker alvorlighetsgraden av

⁵⁴ Hensynet til selger vil bli drøftet i punkt 3.2.3.

⁵⁵ LB-2010-53470.

hendelsen, og kan dermed støtte opp under at hendelsen bør anses som «omstende ved eiedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om.

I avgjørelsen av Vestre Innlandet tingrett, hvor selgers ektefelle hadde begått selvdrap i boligen kort tid før planlagt overtakelse, ble karakteren av selvdrapet avgjørende for resultatet.⁵⁶ Retten la til grunn at selv om den avdøde brukte kniv, var det ikke holdepunkter for at selve drapshandlingen var særlig dramatisk, utover det selvsagte i at et selvdrap alltid vil være dramatisk. Derfor var selvdrapet etter rettens syn ikke omfattet av selgers opplysningsplikt. Det kan bemerkes at dette resonnementet ikke er veldig overbevisende.

Bruk av kniv er en nokså uvanlig og dramatisk metode.⁵⁷ At et selvdrap er begått med kniv, kan dermed forsterke i hvilken grad eiendommen forbindes med hendelsen. Det kan derfor tale for at selvdrapet bør anses som «omstende ved eiedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om. Derimot kan hensynet til selger tilsi at selger ikke bør anses forpliktet til å opplyse om at selgers ektefelle har tatt sitt eget liv i boligen.

Ovennevnte synspunkt harmonerer med rettens synspunkt i avgjørelsen av Nedre Romerike tingrett.⁵⁸ I den saken ble det uttalt at det ikke kunne få avgjørende betydning at selvdrapet fant sted med skytevåpen. Dommen forutsetter dermed at det var et relevant moment at selvdrapet var begått med skytevåpen, og det må være fordi bruk av skytevåpen er en dramatisk metode. Det kunne imidlertid ikke være avgjørende i seg selv.

En kanskje mer praktisk omstendighet enn tidligere drap eller selvdrap, kan være at noen har lidd en naturlig død i boligen og blitt liggende lenge forut for salget. Gitt at det ikke forekommer liklukt, er slike hendelser etter sin art mindre alvorlig enn tidligere drap eller selvdrap. De er naturlige og udramatiske, og dermed lite egnet til å gjøre et sterkt inntrykk. Slike hendelser vil trolig ikke forbindes med eiendommen, og det kan stilles spørsmål ved om opplysning om at noen har lidd en naturlig død i boligen vil ha en følelsesmessig betydning for en vanlig kjøper.

⁵⁶ TVIN-2021-67775.

⁵⁷ Den vanligste metoden er hengning, etterfulgt av medisiner i store mengder, skyting og sprang fra høyt sted, ifølge Nasjonalt senter for selvmordsforskning og -forebygging, «Fakta om selvmord», 16. september 2022, https://www.med.uio.no/klinmed/forskning/sentre/nssf/kunnskapsressurser/statistikk-selvsmord/2021/fakta-om-selvsmord_2021_nssf.pdf (lest 24. februar 2023).

⁵⁸ TNERO-2015-164448.

Dermed er det nærliggende å anta at slike hendelser i utgangspunktet ikke er «omstende ved eiedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om.

Dersom det forekommer liklukt, har forholdet en mer alvorlig og aktuell art. I slike tilfeller kan det være nødvendig å strippe huset inntil reisverket for å bli helt kvitt lukten, noe som blant annet skyldes at lukten vil sette seg i porøst materiale, og vanskelig lar seg vaske vekk.⁵⁹ Tilknytningen mellom forholdet og eiendommen er dermed særlig sterk, samtidig som det vil kunne være kostbart å bli kvitt lukten. Dermed kan det være lett å anse forholdet som «omstende ved eiedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om.

At det forekom liklukt, har vært situasjonen i to saker fra lagmannsrettene. Den ene avgjørelsen, som er avsagt av Hålogaland lagmannsrett, synes å legge til grunn tilsvarende synspunkter som ovenfor.⁶⁰ I den saken hadde to eldre mennesker lidd en naturlig død i sitt hjem og blitt liggende i to uker eller mer før dødsfallene ble oppdaget. Kjøper anførte at sjenerende liklukt og verditap som følge av dødsfallene var en mangel etter § 3-7.

Lagmannsretten fant det ikke sannsynliggjort at det forelå en mangel i form av redusert markedsverdi på grunn av omtale av dødsfallene i lokalaviser, eller eiendommens historikk som sådan. Derimot la retten til grunn at «lik som har ligget såpass lenge inne i en lukket bolig kan medføre sterk lukt som det er vanskelig å bli kvitt» var en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er nærliggende å tolke uttalelsen slik at mangelen bestod i sjenerende liklukt som følge av dødsfallene. Ettersom eiendommens historikk som sådan ble kort avfeid, synes retten ikke å ha ansett det som relevant i seg selv at menneskene hadde ligget død lenge i boligen. Dersom retten hadde hatt en slik oppfatning, ville det vært naturlig å ta stilling til om forholdet også kunne ha en følelsesmessig betydning.

I den andre avgjørelsen, som er avsagt av Borgarting lagmannsrett, synes retten derimot å ha lagt selvstendig vekt på den omstendighet at en død person hadde ligget lenge i boligen.⁶¹ Saken reiste spørsmål om megler hadde brutt opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-7. Ettersom meglers opplysningsplikt tilsvarer selgers, har dommen interesse oppgavens tema.⁶²

⁵⁹ Se LH-2006-8832.

⁶⁰ LH-2006-8832.

⁶¹ LB-2014-4258.

⁶² Se henvisningene i note 5.

Retten la til grunn at «opplysningen om at det i lengre tid hadde ligget en død person i boligen» var omfattet av opplysningsplikten. Ved vurderingen ble det blant annet lagt vekt på at liket hadde ligget lenge i boligen og at det luktet vondt der. Det var altså ikke bare den omstendighet at det luktet vondt i boligen som ble ansett relevant. Det kan stilles spørsmål ved om resultatet ville ha blitt motsatt dersom det ikke hadde forekommet liklukt.⁶³

Som nevnt i punkt 1.2 kan det drøftes om lukt er fysisk eller ikke-fysisk. Det kan være nærliggende å anse lukt som ikke-fysisk ettersom det ikke kan berøres. Men lukt stammer fra noe fysisk, og forholdet kan utbedres. Problemet med emosjonelle forhold er nettopp at de ikke lar seg utbedre med noe annet enn tiden som går. Derfor er det vanskelig å si avgjørelsene om liklukt har direkte overføringsverdi til problemstillingen.⁶⁴ Samtidig er opplevelsen av lukt subjektiv, slik som opplevelsen av rent emosjonelle forhold. Avgjørelsene er dermed eksempler på at forhold som først og fremst har en subjektiv betydning er blitt ansett som «omstende ved eigedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om. Dermed har de interesse for problemstillingen.

Enkelte omstendigheter som kan oppleves som et følelsesmessig avvik for kjøper, er av en slik art at de ikke lar seg etterprøve. Et eksempel kan være rykter om at det spøker i salgsobjektet. Er dette noe selger skal opplyse om?⁶⁵ Omstendigheter som ikke lar seg etterprøve, kan vanskelig tenkes å bli ansett som en mangel. Både hensynet til selger og retts tekniske hensyn tilsier at uttrykket «omstende» bør begrenses til faktiske omstendigheter. Det er videre ingen «grunn til» at en kjøper skal «rekne med å få» opplysning om noe som generelt ikke lar seg avklare. Det ville vært å strekke lojalitetsplikten meget langt.

Ovennevnte synspunkt kan understøttes av HR-2022-1322-A, hvor Høyesterett under redegjørelsen for hvordan § 3-7 generelt skal forstås fremhevet at bestemmelsen bare omfatter kjensgjerninger knyttet til eiendommen.⁶⁶ Opplysningsplikten omfatter ikke usikre

⁶³ Jeg forfølger ikke denne drøftelsen videre her.

⁶⁴ LH-2008-8832 og LB-2014-4258.

⁶⁵ I TNOGU-2011-206754 la tingretten til grunn at selger ikke hadde en opplysningsplikt om rykter om at det spøkte i huset. Retten mente at årsaken til en mangel måtte ha en viss grad av etterprøvnbarhet, og at det i utgangspunktet ikke kunne være en opplysningsplikt om en mulig omstendighet som det ikke engang var allmenn aksept for at kunne eksistere.

⁶⁶ HR-2022-1322-A avsnitt 32.

omstendigheter.⁶⁷ Uttalelsen kan tolkes i retning av at emosjonelle forhold må ha sammenheng med en faktisk hendelse som har inntruffet for å kunne anses som «omstende ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om. Synspunktet er også i samsvar med underrettspraksis. Selger har bare blitt ansett for å ha brutt § 3-7 i relasjon til faktiske hendelser knyttet til eiendommens historie.⁶⁸

Hvis man legger til grunn et faktum som objektivt korrekt, er det ikke noen grunn til å ta hensyn til at en kjøper har en avvikende subjektiv opplevelse. Selger kan ikke bære ansvaret for at kjøper er spesielt følsom. Avgjørelsen i LB-2009-150451, hvor kjøperne nektet å overta eiendommen fordi de fryktet at elektromagnetisk stråling fra en transformator i kjelleren kunne øke risikoen for at barna utviklet leukemi, er illustrerende. Lagmannsretten la til grunn at det ikke var grunnlag for å konstatere at magnetfeltet utgjorde en reell helsefare, og uttalte deretter:

«At kjøperne, uansett statistikk og reell risiko, ikke ønsket å utsette barna sine for et magnetfelt fra en trafo i sin egen bolig, vil sikkert mange foreldre ha forståelse for. Usikkerheten for feltets mulige innvirkning på barnas helse vil alltid være fremme i bevisstheten, og statistikken hjelper ikke det barnet som rammes av leukemi. Dette er likevel ikke avgjørende for utfallet av saken. Kjøpernes frykt er ikke en mangel ved eiendommen. Hvis de ikke kan leve med denne frykten eller uvissheten, må de avstå fra å inngi bud eller inngi bud med forbehold.»

Uttalelsen gjelder direkte avhendingsloven § 3-9, men synspunktet kan overføres til § 3-7. Det er ikke tvilsomt at den omstendighet at det forekommer elektromagnetisk stråling fra en transformator i kjelleren er «omstende ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om. En kjøpers avvikende opplevelse av hvilken risiko strålingen medfører kan imidlertid ikke anses som «omstende». Dette er ingen kjensgjerning. Den aktuelle omstendigheten må være den risiko en objektiv vurdering av strålingsverdiene tilsier. Enda tydeligere er det at en kjøper ikke har «grunn til å rekne med å få» opplysning om noe annet enn det man legger til grunn som objektivt korrekt.

I juridisk teori hevder Anderssen at det er vanskelig å harmonere at selger i trippeldrap-saken hadde en opplysningsplikt om et rent emosjonelt forhold, mens den opplevde frykten i saken

⁶⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 32.

⁶⁸ Se LH-2006-8832, LB-2010-5340 og LB-2014-4258.

om stråling – som i tillegg til det emosjonelle var begrunnet i en fysisk påvirkning på beboerne – ikke utgjorde en mangel.⁶⁹ En mulig forklaring kan være at det forelå objektive holdepunkter som underbygget kjøpers følelse av ubehag i trippeldrap-saken, mens det forelå objektive holdepunkter som «imøtegikk» kjøpers følelse av ubehag i saken om stråling. Derfor er det ikke så rart at retten ikke la vekt på det emosjonelle i saken om stråling, men la til grunn at opplysningsplikten burde verne om kjøper også på et følelsesmessig plan i trippeldrap-saken.

3.2.3 Hensynet til selger

Ved vurderingen av om spesielle forhold ved eiendommens historie kan anses som «omstende ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om, må det også tas hensyn til selger. Det kan være naturlig å trekke inn hensynet til selger i lovens formulering «grunn til». At det skal tas rimelig hensyn til selger, følger også av lojalitetsplikten i kontraktsforhold.

I juridisk teori synes det å være omstridt om dramatiske hendelser knyttet til eiendommens historie kan omfattes av opplysningsplikten. De argumenter som kan anføres mot en slik plikt kan samles under paraplybetegnelsen «hensynet til selger» og vil bli drøftet i det følgende.

Anderssen hevder at uttrykket «omstende» bør begrenses i tråd med alminnelige og sosialt aksepterte normer for diskresjon, medmenneskelighet, anstendighet og folkeskikk.⁷⁰ Derfor mener han at selger for eksempel ikke plikter å opplyse om at selgers datter har begått selvdrap eller blitt drept i huset.⁷¹ At opplysningsplikten bør begrenses i tråd med slike normer, er det vanskelig å være uenig i. Det kan imidlertid vanskelig anses å være allment akseptert at slike normer tilsier at selgeren av en eiendom ikke skal opplyse om tidligere drap og selvdrap. Hvordan kan et standpunkt som bestrides av andre forfattere av juridisk teori, og som har vært gjenstand for flere rettssaker, være allment akseptert?⁷²

⁶⁹ Anderssen (2016) note 1605. LB-2010-53470 (trippeldrap) og LB-2009-150451 (saken om stråling).

⁷⁰ Anderssen (2016) s. 357.

⁷¹ Anderssen (2016) s. 357.

⁷² Bergsåker hevder at § 3-7 kan omfatte forhold ved eiendommens historie, som at det er begått en alvorlig forbrytelse i huset, for eksempel et drap, eller at det har skjedd et selvdrap der, se Bergsåker s. 250-251. At det ikke kan sies å være allment akseptert at man ikke skal gi opplysninger om at det har blitt begått et drap i boligen, kan også underbygges av at det i trippeldrap-saken ble påpekt at praksis i meglerbransjen synes å være at den typen opplysninger ble gitt, se LB-2010-53470.

Til støtte for sitt syn, peker Anderssen på at dersom en kjøper vil føle ubehag av å bo i huset når drapet eller selvdrapet senere blir kjent, er dette irrasjonelt føleri som ikke har noen objektiv påvirkning på kjøpers mulighet til å bruke boligen.⁷³ Etter hans oppfatning kan det derfor ikke påvirke opplysningsplikten.⁷⁴ Standpunktet synes å bygge på at kjøper bør bære risikoen for sin subjektive opplevelse så lenge forholdet ikke har en objektiv påvirkning på bruken av boligen.

Anderssens synspunkt understøttes av hensynet til selger. Selger har behov for en klar regel. Det kan være vanskelig å praktisere regelen dersom opplysningsplikten påvirkes av kjøpers subjektive opplevelse. Hvordan skal grensen trekkes nedover til forhold ved eiendommens historie som selger ikke skal ha en plikt til å opplyse om? Følgelig kan en regel som verner om kjøper på et følelsesmessig plan også virke prosesskapende. Ettersom det ved tvil om hvordan avhendingsloven skal tolkes skal legges til grunn en forståelse av loven som forhindrer tvister, kan det være gode argumenter for å begrense selgers opplysningsplikt mot forhold som først og fremst bare kan ha en subjektiv betydning.⁷⁵

På en annen side kan det stilles spørsmål ved om opplysningsplikten bør begrenses til forhold som har en objektiv påvirkning på kjøpers mulighet til å bruke boligen. Det vil være en meget vid begrensning. Det vil føre til at hensynene til trivsel og muligheten til å skape et hjem, som er en viktig del av beslutningsgrunnlaget ved boligkjøp, ekskluderes fra vurderingen. Det harmonerer dårlig med lovgivers uttalelse om at ordet «omstende» er valgt nettopp for ikke å ekskludere forhold fra vurderingen.⁷⁶ En slik begrensning vil også kunne ekskludere objektive momenter, som at opplysningen kan påvirke boligens markedsverdi negativt. Det kan også anføres at retts tekniske hensyn langt på vei kan ivaretas ved å objektivere mangelsvurderingen.

Anderssen påpeker at hans standpunkt står sterkest når hendelsen har rammet noen selger har et tilknytningsforhold til.⁷⁷ Da kan man som støtteargumenter anføre vernet om privatlivets fred (sml. straffeloven § 267) og retten til respekt for familieliv (sml. Grunnloven § 102 første ledd

⁷³ Anderssen (2016) s. 357.

⁷⁴ Anderssen (2016) s. 358.

⁷⁵ Rt. 2002 s. 1425 A (Bukkebo-dommen) på s. 1430.

⁷⁶ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 88-89.

⁷⁷ Anderssen (2016) s. 358.

og EMK artikkel 8 nr. 1).⁷⁸ Det kan være gode argumenter. En plikt for selger til å opplyse om at selgers datter har begått selvdrap eller blitt drept i huset, vil trolig være et «inngrep» i retten til respekt for familieliv etter EMK artikkel 8 nr. 2, og det kan spørres om det vil være «nødvendig i et demokratisk samfunn», eller om det vil stride mot menneskerettighetene.⁷⁹

Skillet mellom situasjonen når hendelsen har, og situasjonen når hendelsen ikke har, rammet noen selger har et tilknytningsforhold til, er ikke trukket i noen saker om emosjonelle forhold.⁸⁰ I de sakene hvor spesielle forhold ved eiendommens historie har blitt ansett som «omstende ved eiegen» som kjøper hadde «grunn til å rekne med å få» opplysning om, har imidlertid det imidlertid ikke bestått et slikt tilknytningsforhold.⁸¹ Og i de sakene hvor det har bestått et slikt tilknytningsforhold, har forholdet heller ikke vært omfattet av selgers opplysningsplikt.⁸² Synspunktet synes dermed å være i overensstemmelse med underrettspraksis.

Når hendelsen har rammet noen selger har et tilknytningsforhold til, vil det kunne være en belastning for selger å måtte opplyse om en slik personlig tragedie.⁸³ Derfor kan hensynet til privatlivets fred anses å veie tungt i slike tilfeller. En plikt for selger til å gi opplysning vil ikke bare gripe inn i privatlivet til den eller de som har blitt rammet av hendelsen, men også selgers.

På en annen side vil en opplysningsplikt om tidligere drap og selvdrap gripe inn i privatlivet til de som har blitt rammet, samt etterlatte, selv om det ikke består et slikt tilknytningsforhold. Hva gjelder tidligere drap, vil spørsmålet også ha en side til personvern. Dermed kan hensynet

⁷⁸ Anderssen (2016) note 1606, hvor det vises til lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff (straffeloven), lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven) og Konvensjon 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (EMK).

⁷⁹ Etter EMK artikkel 8 nr. 2 skal det ikke skje noe «inngrep» av offentlig myndighet i utøvelsen av retten til respekt for familieliv unntatt når dette er i samsvar med loven og er «nødvendig i et demokratisk samfunn». Det følger av praksis fra Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD) at det ikke skal mye til før et tiltak er å anse som et «inngrep», se *Conka mot Belgia* [J], no. 51564/99, ECHR 2002-I, avsnitt 52. Hvorvidt tiltaket er «nødvendig i et demokratisk samfunn», beror på om tiltaket i det konkrete tilfellet er egnet, nødvendig og forholdsmessig, se HR-2018-104-A avsnitt 23.

⁸⁰ Skillet er imidlertid antydnet i LB-2010-53470 (trippeldrap).

⁸¹ Se LH-2006-8832, LB-2010-53470 og LB-2014-4258.

⁸² Se TNERO-2015-164448 og TVIN-2021-67775.

⁸³ Drøftelsen forutsetter at det ikke er selger som har begått udåden. Den situasjonen reiser andre spørsmål.

til privatlivets fred anses å være relevant også når det ikke består et slikt tilknytningsforhold. Dette er i samsvar med Martinussens syn. Han går imidlertid lenger, og hevder at det generelt bør anses å høre under privatlivets fred at noen har drept seg selv eller andre på eiendommen.⁸⁴

Martinussens syn er ikke begrunnet. Det er også diskutabelt. Det kan hevdes at det sentrale bør være om det vil oppleves som en belastning for selger å måtte opplyse om hendelsen, slik at hensynet til selgers privatliv etter omstendighetene kan få avgjørende betydning. Dette harmonerer med lagmannsrettens syn i trippeldrap-saken.⁸⁵ Retten mente at privatlivets fred ikke kunne tilsi at selger ikke hadde en opplysningsplikt om trippeldrapet, men at privatlivets fred kunne tilsi forsiktighet ved valg av fremgangsmåte når opplysningen ble gitt.

3.2.4 Reduksjon i boligens markedsverdi

I punkt 3.1 ble det anført at relevansen og betydningen av spesielle forhold ved eiendommens historie i stor grad avhenger av *interessenters* subjektive opplevelse av forholdet. Poenget er at dersom flere interessenter opplever forholdet som et følelsesmessig avvik, vil boligens markedsverdi kunne påvirkes negativt som følge av forholdet. Enkelte vil kanskje ikke by på boligen, og dermed ikke være med på å trekke opp budrunden. Andre vil kanskje ikke være villig til å gi samme pris.⁸⁶ I det videre skal det knyttes noen kommentarer til betydningen av at boligens markedsverdi kan reduseres som følge av at forholdet gjøres kjent for interessenter.

Har en opplysning om historiske hendelser på eiendommen betydning for prisen på boligen, vil det lettere kunne konkluderes med at hendelsen er «omstende ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med» å få opplysning om. Hvis hendelsen i tillegg til det emosjonelle også kan ha en økonomisk betydning, kan det være et sterkt argument. I tilfelle kan standpunktet underbygges av lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Å ta hensyn til og ivareta den annen parts økonomiske interesser, kan antas å ligge i kjernen av lojalitetsplikten.

At en reduksjon i boligens markedsverdi er relevant, harmonerer godt med forarbeidene. Lovgiver er tydelig på at det alltid skal regnes som en mangel dersom avtalen ville ha fått et

⁸⁴ Roald Martinussen, *Avhendingsrett: innføring i eiendomskjøpsrett*, Cappelen Damm Akademisk 2007, s. 137-138.

⁸⁵ LB-2010-53470.

⁸⁶ Det kan skyldes at de selv opplever forholdet som ubehagelig, eller at de frykter at andre vil gjøre det, og at boligens markedsverdi dermed vil påvirkes negativt ved et eventuelt senere salg.

annet innhold om opplysning hadde blitt gitt.⁸⁷ Hvis man antar at det hadde fått betydning for kjøpesummen om opplysning hadde blitt gitt, kan forarbeidene tale for at lovgiver har ment at opplysningen skal omfattes av selgers plikt.

Hvis man kommer til at selger har en opplysningsplikt om historiske hendelser på eiendommen fordi forholdets art og karakter og tidsaspektet tilsier det, har det gjerne formodningen for seg at opplysningen også vil få betydning for interessenters betalingsvilje. Det kan antas at slike hendelser kan påvirke noens betalingsvilje og ikke andres. Selv om man ikke vurderer hver enkelt kjøper, men skal foreta en objektivisert vurdering, kan man nok anta at antall interessenter som vil være interessert i å by vil være lavere, og dermed at også kjøpesummen til slutt kan påvirkes.

Underrettspraksis følger dette momentet. I LB-2014-4258 ble det lagt til grunn at opplysning om en død person har en følelsesmessig betydning, og at dette ville påvirke mulige interessenter og til slutt kjøpesummen. I den andre saken om liklukt vurderte retten om det forelå en mangel i form av redusert markedsverdi, men fant det ikke sannsynliggjort.⁸⁸ Også i trippeldrap-saken ble det lagt vekt på at hendelsen representerte en potensiell minusverdi ved et eventuelt senere salg.⁸⁹

Det skal understrekes at markedsverdien beror på en sammensatt vurdering ut fra en rekke faktorer, som beliggenhet, standard og type bolig. Derfor kan det være vanskelig å si at det emosjonelle forholdet alene kan være en direkte faktor som påvirker prisen på boligen.⁹⁰ Samtidig kan det vises til flere eksempler i rettspraksis hvor boligen har blitt re-solgt til en lavere pris når opplysningen har vært kjent. I saken i HR-2022-1322-A, som jeg vil komme tilbake til i kapittel 4, ble boligen re-solgt til en lavere pris. Det samme var tilfelle i trippeldrap-saken og i saken om stråling.⁹¹ Det kan vitne om at opplysninger om emosjonelle forhold har betydning for interessenters betalingsvilje, men det blir en vurdering fra tilfelle til tilfelle.

⁸⁷ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90.

⁸⁸ LH-2006-8832.

⁸⁹ LB-2010-53470.

⁹⁰ Som Anderssen har påpekt, kan det imidlertid brukes en prisskala for å sammenligne egenskaper ved selv svært ulike boliger, se Anderssen (2016) note 1612 med videre henvisninger.

⁹¹ LB-2010-53470 (trippeldrap) og LB-2009-150451 (saken om stråling).

3.2.5 Avveiningen av de ulike momentene

Som drøftelsene ovenfor viser, er det usikkert i hvilken grad spesielle forhold ved eiendommens historie kan omfattes av selgers opplysningsplikt. Det kan ikke trekkes noen sikre slutninger ut fra verken lovteksten eller forarbeidene. Flere motstridende hensyn kan gjøre seg gjeldende, og vurderingen kan være problematisk.

Et standpunkt kan være at rent emosjonelle forhold ved eiendommens historie ikke kan anses som «omstende ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om. Et slikt standpunkt sikrer forutberegnelighet, og dette kan igjen bidra til å redusere antall tvister. Det kan anføres gode argumenter for å begrense selgers plikt mot historiske forhold som ikke har satt fysiske spor i boligen, og noen forfattere av juridisk teori har tatt til orde for det.⁹²

Et annet standpunkt kan være at spørsmålet skal vurderes konkret. Det innebærer at det kan foretas en bredere vurdering av begge partenes interesser, noe som kan hevdes å harmonere godt med den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Ved den konkrete vurderingen kan det være formålstjenlig å legge vekt på tidsaspektet, forholdets art og karakter, og hensynet til selger. Det bør foretas en samlet vurdering av de ulike momentene. Underrettspraksis følger disse momentene, og de har også støtte i teorien.⁹³

Tidsaspektet kan særlig få betydning når det har gått lang tid, men vil også kunne være et støtteargument for kjøper når det har gått kort tid. Hensynet til selger bør få stor betydning når hendelsen har rammet noen selger har et tilknytningsforhold til, mens det vil være mindre grunn til å legge vekt på hensynet til selger når det ikke består et slikt tilknytningsforhold.

Forholdets art og karakter kan gi et uttrykk for i hvilken grad det er naturlig å forbinde eiendommen med hendelsen. Arten og karakteren kan også gi veiledning for vurderingen av om en vanlig kjøper vil tillegge opplysningen betydning. Jo mer alvorlig og dramatisk hendelsen er, desto større grunn er det til å anta at hendelsen er omfattet av opplysningsplikten.

⁹² Se Anderssen (2008) s. 146 med videre henvisninger.

⁹³ Se LH-2006-8832, LB-2010-53470 (trippeldrap), TNERO-2015-164448, LB-2014-4258, TVIN-2021-67775 og Bergsåker s. 250-251.

I tilfeller hvor tidsaspektet og forholdets art og karakter taler for at en kjøper har grunn til å regne med å få opplysning om et emosjonelt forhold, kan en potensiell reduksjon i boligens markedsverdi anføres som et støtteargument for kjøper.

Man skulle gjerne ha fått avklart om selgers opplysningsplikt kan omfatte forhold ved eiendommens historie som kan oppleves som et følelsesmessig avvik for en kjøper. Det eksisterer en viss spenning i rettskildebildet.

Men hva hvis de emosjonelle forholdene knytter seg til en naboeiendom? Dette spørsmålet vil bli drøftet i kapittel 4.

4 Emosjonelle forhold knyttet til en naboeiendom

4.1 Innledning

Kapittel 3 gjaldt opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet. Den videre fremstillingen gjelder opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet en naboeiendom. Som nevnt i punkt 1.1 foreligger det en ny høyesterettsdom som behandler denne problemstillingen. Dommen gir grunn til ytterligere refleksjoner om emosjonelle avvik utenfor selve salgsobjektet.

I det følgende vil jeg først foreta en gjennomgang av dommen, og deretter komme med noen kritiske analyser av dommen. Betydningen av regler om personvern vil bli drøftet i punkt 4.3, dommens vurderingstema vil bli analysert og drøftet i punkt 4.4 og dommens overføringsverdi til andre typetilfeller vil bli drøftet i punkt 4.5.⁹⁴

4.2 Gjennomgang av HR-2022-1322-A

Sakens bakgrunn var at et par, som hadde to døtre, kjøpte en boligeiendom i juni 2019. Eiendommen lå i en liten klynge med to andre eiendommer, og delte innkjørsel med disse. Rundt de tre eiendommene var det jorder. Kort tid etter kontraktsignering fikk kjøperne høre at en mann som bodde i ett av nabohusene i februar 2019 ble dømt for seksuallovbrudd mot barn.⁹⁵ Naboen hadde filmet sine to stedøtre i dusjen og i andre situasjoner på badet over en periode på seks år. Han hadde også lastet ned 331 bilder fra internett som blant annet inneholdt grove skildringer, og hvor små barn var involvert.

Da kjøperne fikk høre om straffedommen mot naboen, valgte de å heve kjøpet. Eiendommen ble deretter re-solgt til en lavere pris. Selger mente at hevingen var urettmessig, og fremmet et erstatningskrav for tapet etter dekningsalget med tillegg av kostnader som fulgte av hevingen.

⁹⁴ De ulike spørsmålene er nevnt i punkt 1.1. Oppgavens problemstilling er i hvilken grad selger har en opplysningsplikt om emosjonelle forhold, ikke om selger har anledning til å gi opplysning om at en person er straffedømt. Derfor kan drøftelsen i punkt 4.3 umiddelbart oppfattes slik at den er mindre relevant for oppgavens problemstilling. Det stemmer ikke. Dersom selger ikke har anledning til å dele opplysningen på grunn av personvernregler, vil svaret automatisk bli at det ikke er en opplysningsplikt.

⁹⁵ Naboen ble domfelt for blant annet seksuelt krenkende/uanstendig atferd i nærvær av eller overfor barn under 16 år, jf. straffeloven § 305 bokstav a og befatning med materiale som fremstiller seksuelle overgrep mot barn eller som seksualiserer barn, jf. § 311 første ledd.

Kjøperne bestred kravet, og anførte at selger hadde brutt opplysningsplikten ved ikke å opplyse om straffedommen mot naboen.

Det sentrale spørsmålet i saken var om det var en mangel etter avhendingsloven § 3-7 at selger ikke opplyste om at naboen var straffedømt for seksuallovbrudd.⁹⁶

Høyesterett kom til at selger ikke hadde brutt opplysningsplikten etter § 3-7.⁹⁷ Under henvisning til forarbeidene la retten til grunn at forhold som gjelder en nabo eller dennes virksomhet, utvilsomt kan omfattes av bestemmelsen.⁹⁸ Retten viste videre til juridisk teori hvor det er angitt eksempler på negative naboforhold som kan omfattes av opplysningsplikten.⁹⁹

Det var uomtvistet at selger kjente til straffedommen mot naboen. Vilkåret «kjente eller måtte kjenne til» ble derfor ikke problematisert. Det springende punkt var om de begåtte straffbare forholdene var «omstende ved egedomen» som kjøperne hadde «grunn til å rekne med å få» opplysning om.

Dommer Bergh presiserte at det ved vurderingen av hva en har «grunn til å rekne med å få» skal tas utgangspunkt i objektive kriterier.¹⁰⁰ Den gjengse kjøpers ønske om opplysninger er et naturlig utgangspunkt, men dette vil ikke alltid være avgjørende.¹⁰¹ Det kan forekomme opplysninger som er av en slik karakter at en kjøper ikke kan forvente at de vil bli gitt, og dette var etter rettens syn sentralt i den konkrete saken.¹⁰²

Videre gikk Høyesterett gjennom generelle begrensninger i adgangen til å gi opplysninger om begåtte straffbare forhold.¹⁰³ Etter en gjennomgang av det regelverket som regulerer opplysninger fra offentlige organer, ble det konstatert at opplysninger om at en person er dømt for et straffbart forhold, vanligvis ikke vil være allment kjent.¹⁰⁴ De reglene om taushetsplikt

⁹⁶ Saken reiste også spørsmål om uriktige opplysninger etter avhendingsloven § 3-8, samt om lemping av erstatningsansvar etter avhendingsloven § 7-2 annet ledd.

⁹⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 57.

⁹⁸ HR-2022-1322-A avsnitt 31.

⁹⁹ HR-2022-1322-A avsnitt 31.

¹⁰⁰ HR-2022-1322-A avsnitt 35.

¹⁰¹ HR-2022-1322-A avsnitt 36.

¹⁰² HR-2022-1322-A avsnitt 36.

¹⁰³ HR-2022-1322-A avsnitt 37-43.

¹⁰⁴ HR-2022-1322-A avsnitt 44.

som gjelder for offentlige organer, gjelder imidlertid ikke for private. Derfor er det i utgangspunktet ikke noe forbud mot at opplysninger som er kjent for selger, bringes videre.¹⁰⁵

Samtidig viste retten til at slike personopplysninger etter sin art vil være omfattet av reglene i personopplysningsloven og GDPR.¹⁰⁶ På bakgrunn av resultatet i saken, anså retten det likevel ikke som nødvendig å gå nærmere inn på betydningen av dette regelverket for spørsmålet om opplysningsplikt om straffbare forhold begått av en nabo, herunder hvordan slike opplysninger i tilfelle kan eller bør gis.¹⁰⁷

Følgelig ble det lagt til grunn at opplysninger om straffbare forhold begått av en nabo er personopplysninger av sensitiv karakter, og ikke noe man vanligvis kan forvente å få ved et eiendomskjøp.¹⁰⁸ Disse utgangspunktene måtte ifølge Høyesterett få betydning for selgers plikt til å bringe slike opplysninger videre.¹⁰⁹ Utgangspunktet måtte etter rettens syn være at dette ikke er «omstende ved egedomen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om.¹¹⁰ For at det skal foreligge en opplysningsplikt, må det kreves noe mer enn kunnskap om at en nabo er straffedømt, selv om dommen gjelder alvorlige handlinger. Høyesterett uttalte at:

«[...] Plikt til å gi opplysninger vil særlig kunne tenkes dersom en nabo har begått handlinger som har hatt eller kunne ha fått direkte virkninger for den eiendommen som selges, eller for personer med tilknytning til denne. Dersom det ikke foreligger slike tidligere handlinger, må det kreves konkrete holdepunkter for at det er en reell risiko for slike handlinger i fremtiden.»¹¹¹

Videre ble det oppstilt et krav om «faktisk og reell innvirkning».¹¹² I dette ligger at forhold på naboeiendommen som kun rent subjektivt skaper en følelse av frykt eller ubehag, ikke omfattes.

¹⁰⁵ HR-2022-1322-A avsnitt 45.

¹⁰⁶ HR-2022-1322-A avsnitt 46. Lov 15. juni 2018 nr. 38 om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven). Fullstendig henvisning til GDPR er i note 13.

¹⁰⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 46-47.

¹⁰⁸ HR-2022-1322-A avsnitt 48.

¹⁰⁹ HR-2022-1322-A avsnitt 49.

¹¹⁰ HR-2022-1322-A avsnitt 49.

¹¹¹ HR-2022-1322-A avsnitt 50.

¹¹² HR-2022-1322-A avsnitt 52.

Det må være et tilstrekkelig faktisk grunnlag for frykten, og dette gjelder ifølge retten selv om det er grunn til å regne med at flere potensielle kjøpere vil oppleve forholdet på samme måte.¹¹³

Når det er spørsmål om å vurdere risikoen ut fra tidligere straffbare handlinger, må et krav om «faktisk og reell innvirkning» ifølge Høyesterett i første rekke bygge på generelle slutninger ut fra handlingenes karakter og eventuelt også tiden som er gått siden handlingene ble foretatt.¹¹⁴ Det vil verken være mulig eller ønskelig å foreta en mer konkret vurdering av en gjentakelsesfare på en slik måte som påtalemyndigheten og domstolene kan måtte gjøre ved behandlingen av straffesaker.¹¹⁵

Ved den konkrete vurderingen la retten til grunn at det dreide seg om alvorlige handlinger, noe også lengden på straffen, fengsel i ett år og to måneder, illustrerte.¹¹⁶ Etter rettens syn hadde lagmannsretten likevel ikke bygd på noen uriktig rettsanvendelse når den hadde kommet til at naboen ikke utgjorde noen «reell fare» for personer på salgseiendommen, heller ikke for en familie med barn.¹¹⁷ Det ble lagt vekt på at de handlingene som naboen var dømt for utelukkende var begått i hans eget hjem, mot stebarn og ved nedlastning av ulovlig materiale.¹¹⁸

Høyesterett antok at mange aktuelle kjøpere vil ønske å få slike opplysninger, og at de vil kunne få betydning for viljen til å by på eiendommen.¹¹⁹ Ut fra de overordnede hensynene som var blitt påpekt, kunne det etter rettens syn likevel ikke være avgjørende for omfanget av selgers opplysningsplikt.¹²⁰

4.3 Hvilken betydning har personopplysningsloven og GDPR for selgers opplysningsplikt om straffbare forhold begått av en nabo?

Som gjennomgangen ovenfor viser, la Høyesterett til grunn at opplysninger om at en person er dømt for et straffbart forhold etter sin art vil være omfattet av reglene i

¹¹³ HR-2022-1322-A avsnitt 52.

¹¹⁴ HR-2022-1322-A avsnitt 53.

¹¹⁵ HR-2022-1322-A avsnitt 53.

¹¹⁶ HR-2022-1322-A avsnitt 54.

¹¹⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 55.

¹¹⁸ HR-2022-1322-A avsnitt 55.

¹¹⁹ HR-2022-1322-A avsnitt 56.

¹²⁰ HR-2022-1322-A avsnitt 56.

personopplysningsloven og GDPR.¹²¹ Dersom disse reglene er til hinder for at selger deler slike opplysninger med interessenter, vil det bety at opplysningene ikke er omfattet av selgers plikt. Dommen aktualiserer dermed en drøftelse av slike opplysninger sett opp mot personopplysningsloven og GDPR. Dette vil bli drøftet i det følgende.

Personopplysningsloven § 1 inkorporerer GDPR.¹²² Det saklige virkeområdet for personvernreglene er regulert i GDPR artikkel 2. Etter nr. 1 får forordningen anvendelse på «helt eller delvis automatisert behandling av personvernopplysninger» og «ikke-automatisert behandling av personopplysninger som inngår eller skal inngå i et register». I artikkel 4 nr. 1 defineres «personopplysninger» som «enhver opplysning om en identifisert eller identifiserbar fysisk person [...]». Dermed vil opplysninger om at en nabo er straffedømt etter sin art være omfattet av personvernreglene.

Med begrepet «behandling» menes etter artikkel 4 nr. 2 «enhver operasjon eller rekke av operasjoner som gjøres med personopplysninger, enten automatisert eller ikke [...]». Uansett hvordan opplysninger om at en nabo er straffedømt formidles vil det dermed skje en «behandling av personopplysninger» i henhold til artikkel 2 nr. 1.

For at forordningen skal få direkte anvendelse, må det skje en «helt eller delvis automatisert behandling» eller en «ikke-automatisert behandling som inngår eller skal inngå i et register».¹²³ Spørsmålet blir om behandling av opplysninger om at en nabo er straffedømt vil være «helt eller delvis automatisert». Begrepet «automatisert» er ikke legaldefinert. Ordlyden taler for at behandlingen utføres av en maskin. Et eksempel kan være et mobilkamera som starter opptak når det registrerer bevegelse, jf. HR-2021-966-A. Det nærmere innholdet i begrepet synes imidlertid ikke å være klarlagt i rettspraksis.

¹²¹ Se henvisningene i note 106.

¹²² Flere bestemmelser i GDPR er også tatt inn i loven. Etter lovens § 2 fjerde ledd går bestemmelser i GDPR i tilfelle konflikt foran bestemmelser i annen lov som regulerer samme forhold. Oppgaven vil derfor forholde seg til GDPR også der loven har en parallell bestemmelse.

¹²³ Begrepet «register» er definert i artikkel 4 nr. 6 som «enhver strukturert samling av personopplysninger som er tilgjengelig etter særlige kriterier [...]». Definisjonen forutsetter at det må være et strukturert sett av personopplysninger. Dersom selger av en eiendom skal opplyse kjøper om at en nabo er straffedømt, vil opplysningene ikke inngå i et slikt register.

I juridisk teori er det hevdet at vilkåret «helt eller delvis automatisert behandling» er oppfylt når behandlingen skjer ved bruk av en form for informasjonsteknologi, hvor søkefunksjoner gjør det mulig å gjenfinne personopplysningene, også i informasjonsmengder som ikke er systematisert.¹²⁴ Synspunktet må forstås på bakgrunn av at det gjerne vil være mulig å gjenfinne personopplysningene gjennom søkefunksjoner når det brukes en type informasjonsteknologi. Et eksempel kan være at det brukes en datamaskin til å sende en e-post som inneholder personopplysninger. Det kan anses å skje en «delvis automatisert behandling» idet e-posten sendes. Behandlingen utføres av en maskin, men med menneskelig medvirkning. Synspunktet harmonerer med ordlyden i artikkel 2 nr. 1, og bør derfor kunne legges til grunn.

Det følger av det som er sagt hittil at dersom opplysninger om at en nabo er straffedømt behandles på en slik måte at det er mulig å gjenfinne opplysningene, vil behandlingen ligge innenfor det saklige virkeområdet for GDPR etter artikkel 2 nr. 1.

Etter GDPR artikkel 2 nr. 2 bokstav c får forordningen likevel ikke anvendelse på behandling av personopplysninger som utføres «av en fysisk person som ledd i rent personlige eller familiemessige aktiviteter». Formuleringen taler for at behandlingen utføres i en privat kontekst. Salg av eiendom fra private skjer i en privat kontekst. Ordlyden taler for at unntaket får anvendelse på privatpersoner som selger eiendom.¹²⁵ Det er ikke noe sikkert svar, men det er nærliggende å anta at forordningen ikke gjelder direkte for eiendomssalg fra private.

Mange selgere etter avhendingsloven er privatpersoner. Dermed kan det være grunn til å tro at personvernreglene ikke får direkte anvendelse på mange avtaler som reguleres av § 3-7. Det kan være et argument for at det ikke bør legges stor vekt på hensynet til personvern ved vurderingen av selgers opplysningsplikt etter § 3-7 om straffbare forhold begått av en nabo.

For eiendomsmeglere og andre som gjennom sin yrkesaktivitet bistår selger, og selgere som driver næring, vil behandling av opplysninger om at en nabo er straffedømt ikke omfattes av

¹²⁴ Se Skullerud mfl., *Lovkommentar: Personvernforordningen*, kommentar til artikkel 2 nr. 1, Juridika.no (lest 3. februar 2022).

¹²⁵ Ifølge fortalepunkt 18 er kjerneområdet for unntaket i artikkel 2 nr. 2 bokstav c korrespondanse, føring av adressebøker, aktiviteter på sosiale nettverk og aktiviteter på internett i tilknytning til dette. Hvor langt unntaket rekker ut over dette, er uklart, se Skullerud mfl., *Lovkommentar: Personvernforordningen*, kommentar til artikkel 2 nr. 2 bokstav c, Juridika.no (lest 3. februar 2022). Eiendomssalg ligger nokså langt fra kjerneområdet.

unntaket i GDPR artikkel 2 nr. 2 bokstav c. Dersom slike rettssubjekter skal behandle slike opplysninger på en slik måte at det er mulig å gjenfinne opplysningene, krever det trolig et rettslig grunnlag i forordningen.

Behandling av opplysninger om straffedommer er særskilt regulert i GDPR artikkel 10. Ifølge bestemmelsen skal behandling av personopplysninger om straffedommer «på grunnlag av artikkel 6 nr. 1» bare utføres under en offentlig myndighets kontroll eller dersom behandlingen er tillatt i henhold til unionsretten eller «medlemsstatenes nasjonale rett som sikrer nødvendige garantier for de registrertes rettigheter og friheter».

Det er fastsatt nasjonale bestemmelser om behandling av personopplysninger som ikke utføres under offentlig kontroll i personopplysningsloven § 11. Etter første ledd gjelder blant annet GDPR artikkel 9 nr. 2 bokstav f tilsvarende for behandling av personopplysninger om straffedommer som ikke utføres under offentlig kontroll.

Bestemmelsen i artikkel 9 nr. 2 bokstav f gir grunnlag når behandlingen er nødvendig «for å fastsette, gjøre gjeldende eller forsvare rettskrav». Ordlyden oppstiller ingen vilkår om hvem rettskravet må tilhøre. Ettersom Høyesterett har lagt til grunn at en kjøper kan ha et rettskrav på opplysninger om at en nabo er straffedømt i tilfeller hvor naboen utgjør en reell fare, kan det hevdes at bestemmelsen bør kunne få anvendelse dersom det er konkrete holdepunkter for at det foreligger en slik fare.¹²⁶

Forordningens artikkel 9 nr. 2 bokstav f er imidlertid svært generelt utformet og skaper i liten grad forutberegnelighet for de personopplysningene gjelder.¹²⁷ Legalitetsprinsippet taler derfor for at bestemmelsen bør anvendes med forsiktighet.¹²⁸ Følgelig bør begrepet «rettskrav» tolkes slik at det bare omfatter klare rettskrav, og ikke en boligkjøpers potensielle rettskrav på opplysninger om straffedømte naboer.

¹²⁶ HR-2022-1322-A avsnitt 55.

¹²⁷ Skullerud mfl., *Lovkommentar: Personvernforordningen*, kommentar til artikkel 9 nr. 2 bokstav f, Juridika.no (lest 3. februar 2022).

¹²⁸ Skullerud mfl., *Lovkommentar: Personvernforordningen*, kommentar til artikkel 9 nr. 2 bokstav f, Juridika.no (lest 3. februar 2022).

I tillegg til hjemmel i artikkel 10, må det også foreligge hjemmel i artikkel 6 nr. 1.¹²⁹ Etter ordlyden i artikkel 6 nr. 1 synes det mest aktuelle grunnlaget for å gi opplysninger om straffedømte naboer å være bestemmelsen i bokstav c om at behandlingen er nødvendig «for å oppfylle en rettslig forpliktelse». Formuleringen taler for at det er tilstrekkelig at det kan vises til en rettslig plikt som det er nødvendig å behandle personopplysninger for å oppfylle, eksempelvis opplysningsplikten ved eiendomssalg.

I forarbeidene er det imidlertid presisert at det kan være nødvendig med et mer spesifikt rettslig grunnlag enn det ordlyden kan tilsi dersom behandlingen utgjør et inngrep i retten til privatliv etter Grunnloven § 102 og EMK artikkel 8.¹³⁰ EMD har lagt til grunn at privates behandling av personopplysninger kan utgjøre et inngrep i retten til privatliv etter EMK artikkel 8.¹³¹ Ettersom opplysninger om straffedommer er sensitive personopplysninger, er det nærliggende å anta at behandling av slike opplysninger utgjør et inngrep i EMK artikkel 8 nr. 2. Ut fra forarbeidene er det dermed tvilsomt at avhendingsloven § 3-7 kan anses som tilstrekkelig rettslig grunnlag.

Etter dette er det mye som taler for at personvernregler er til hinder for at eiendomsmeglere og profesjonelle selgere kan behandle opplysninger om straffedømte naboer i den grad opplysningene behandles på en slik måte at det er mulig å gjenfinne opplysningene.

Eiendomsmeglere er pålagt å gi en skriftlig oppgave med informasjon.¹³² Dermed er eiendomsmeglere i utgangspunktet pålagt å behandle opplysninger på en slik måte at det er mulig å gjenfinne de. Det kan anføres at loven bør tolkes slik at opplysninger om straffedømte naboer likevel ikke skal tas inn i salgsoppgaven. Argumentet kan understøttes av systembetraktninger ettersom avhendingsloven § 3-7 ikke legger ikke noen begrensninger på hvordan opplysningene kan formidles. Istedenfor kan eiendomsmeglere formidle opplysningene diskret til de som er interesserte i eiendommen, typisk de som legger inn bud.

Det vil imidlertid ikke kunne sikres notoritet i etterkant uten at det dermed vil være mulig å gjenfinne opplysningene, og da er man tilbake til start. En regel som sier at eiendomsmeglere skal håndtere slike opplysninger muntlig for ikke å komme i konflikt med GDPR, vil også

¹²⁹ Dette kravet fremgår av formuleringen «på grunnlag av artikkel 6 nr. 1» i forordningens artikkel 10.

¹³⁰ Prop. 56 LS (2017-2018) s. 33.

¹³¹ *Vukota-Bojić mot Sveits* [J], no. 61838/10, [2016] avsnitt 46 og 47.

¹³² Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd.

kunne oppfattes som en omgåelse. Det vil fremdeles skje en «behandling av personopplysninger» etter artikkel 6 nr. 1 og 10. Det fremstår derfor ikke som en god løsning.

I den grad personvernregler er til hinder for at eiendomsmeglere og profesjonelle selgere gir opplysninger om straffedømte naboer, taler systembetragtninger for at det samme bør gjelde for private. Hvorfor skal reglene være annerledes for private? Da havner man i et lovtomt rom. Hvis man selger privat, vil man dermed kunne opplyse om hva som helst. Samtidig vil profesjonelle kunne holde tilbake opplysninger under henvisning til personvern. Dermed vil det kunne lønne seg å bruke profesjonelle. For eksempel kan opplysninger om straffedømte naboer påvirke eiendommens markedsverdi negativt. Da vil det være en fordel å kunne vise til GDPR.

I forlengelsen er det grunn til å legge vekt på at slike opplysninger etter sin art er omfattet av personvernreglene. Personvern er en grunnleggende rettighet.¹³³ Hensynet til personvern er relevant selv om reglene trolig ikke får direkte anvendelse når privatpersoner selger eiendom. De strenge kravene til behandling av opplysninger om straffedommer kan ses som et uttrykk for ønsket om at slike opplysninger skal reguleres strengt. Opplysninger om straffedommer er en sensitive personopplysninger, og dette bør hensyntas ved vurderingen i det enkelte tilfelle.

Oppsummert er det noe uklart hvilken betydning personvernreglene har for selgers opplysningsplikt om straffbare forhold begått av en nabo. Salg av eiendom fra private er trolig ikke direkte omfattet, men det er mye som taler for at eiendomsmeglere og profesjonelle selgere som utgangspunkt ikke kan håndtere slike opplysninger i henhold til GDPR. Dermed kan det være grunn til å legge vekt på disse reglene ved vurderingen av opplysningsplikten etter § 3-7.

4.4 Særlig om Høyesteretts moment om gjentakelsesfare

4.4.1 Hvordan skal momentet forstås?

Som gjennomgangen i punkt 4.2 viser, var det ikke opplysningsplikt i det konkrete tilfellet. Dommen gir grunnlag for å anta at Høyesterett anser fravær av en reell fare som tilstrekkelig for konklusjonen.¹³⁴ Dermed er det et behov for å klargjøre hvordan dette momentet skal forstås. Dette vil bli drøftet i det følgende.

¹³³ Retten til personvern er nedfelt i Den europeiske unions pakt om grunnleggende rettigheter (EUT C 303 av 14. desember 2007, s. 1) artikkel 8 nr. 1.

¹³⁴ Se HR-2022-1322-A avsnitt 55.

Avgjørelsen kan tolkes i retning av at en opplysningsplikt om at en nabo er straffedømt særlig kan være aktuelt i to typetilfeller.¹³⁵ I det ene typetilfellet har en nabo begått «handlinger som har hatt eller kunne ha fått direkte virkninger» for salgseiendommen eller personer på denne.¹³⁶ I det andre typetilfellet har en nabo ikke tidligere begått slike handlinger, men det er «konkrete holdepunkter for at det er en reell risiko for slike handlinger i fremtiden».¹³⁷ Høyesteretts syn er trolig at tidligere begåtte handlinger i enkelte tilfeller kan underbygge at det er en gjentakelsesfare.¹³⁸ I mangel av tidligere begåtte handlinger, må det kreves andre konkrete holdepunkter for at naboen utgjør en reell fare. Selv om den situasjonen er forskjellig i de to typetilfellene, er begrunnelsen for en opplysningsplikt den samme.

Når en nabo ikke tidligere har begått relevante handlinger, vil vurderingen måtte bero på de konkrete omstendighetene i den enkelte saken. Et eksempel på en omstendighet som kan tenkes å gi holdepunkter for at en nabo kan utgjøre en reell fare for personer på salgseiendommen, kan være at en nabo i ord har truet selger med straffbar atferd under slike omstendigheter at trusselen var egnet til å fremkalle alvorlig frykt, slik at forholdet rammes av straffeloven § 263.¹³⁹ Høyesterett gikk ikke nærmere inn på hvordan risikoen skal vurderes når det ikke foreligger tidligere begåtte handlinger. I det følgende vil det derfor forutsettes at handlingene har blitt begått, og at det er spørsmål om å vurdere en gjentakelsesfare.

I første rekke skal det klargjøres hva som ligger i at en nabo har begått «handlinger som har hatt eller kunne ha fått direkte virkninger for den eiendommen som selges, eller for personer med tilknytning til denne».¹⁴⁰ Formuleringen vil i det følgende omtales som «rettssetningen». Rettssetningen er vag, og gir grunnlag for flere spørsmål.

Et første spørsmål er hvilke «handlinger» Høyesterett sikter til. Rettssetningen bør forstås på bakgrunn av den kontekst den inngår i. Ettersom den forutgående setningen i avsnitt 50 gjelder «en opplysningsplikt om at en nabo er straffedømt», og det i avsnitt 53 er spørsmål om å

¹³⁵ HR-2022-1322-A avsnitt 50. Uttalelsen kan tolkes i retning av at det kan tenkes andre tilfeller også, men at de to som nevnes er de mest nærliggende typetilfellene.

¹³⁶ HR-2022-1322-A avsnitt 50.

¹³⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 50.

¹³⁸ HR-2022-1322-A avsnitt 53 og 55.

¹³⁹ Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff.

¹⁴⁰ HR-2022-1322-A avsnitt 50.

«vurdere risikoen ut fra tidligere straffbare handlinger», er det grunn til å tro at det siktes til straffbare handlinger.¹⁴¹ Rettssetningen bør dermed leses slik at en opplysningsplikt «særlig vil kunne tenkes dersom en nabo har begått [straffbare] handlinger som har hatt eller kunne ha fått» relevante virkninger. Synspunktet kan understøttes av at det avgjørende ble at den aktuelle naboen etter rettens syn ikke utgjorde en reell fare for personer på eiendommen, og at rettens standpunkt ble begrunnet i en vurdering av de handlingene som naboen var dømt for.¹⁴²

Spørsmålet blir videre hva som menes med «direkte virkninger».¹⁴³ Rettssetningen forutsetter at indirekte virkninger ikke er relevante. Samtidig kan den oppfattes slik at alle handlinger som «har hatt eller kunne ha fått direkte virkninger» for personer på salgseiendommen, er relevante. Høyesterett presiserte imidlertid at det må kreves en «faktisk og reell innvirkning».¹⁴⁴ Retten sluttet seg til lagmannsrettens vurderinger hvor dette kravet er beskrevet slik at forhold som kun rent subjektivt skaper en følelse av frykt eller ubehag, ikke omfattes.¹⁴⁵ Det er ikke nok at kjøper rent subjektivt oppfatter naboen som farlig, hvis det ikke er et tilstrekkelig faktisk grunnlag for frykten.¹⁴⁶ Dette kravet innebærer i praksis en stor begrensning.

Avgjørelsen i sak 21-114137TVI-TOSL/02 (Onkel Skrue) kan illustrere hvordan kravet om «faktisk og reell innvirkning» kan anvendes ved vurderingen av en reell risiko. I den saken hadde et par kjøpt en borettslagsleilighet i første etasje i en firemannsbolig. Kort tid etter overtakelsen var det flere politiaksjoner i firemannsboligen. Kjøperne fikk vite at en kjent kriminell bodde i en av naboileilighetene i andre etasje, og at formålet med aksjonene skulle ha vært å pågripe vedkommende. De fikk også vite at en annen kjent kriminell fem år tidligere ble arrestert i borettslagets garasjeleilighet hvor han ventet på den aktuelle naboen utstyrt med våpen. Mannen ble senere tiltalt for å ha planlagt drapsforsøk på naboen.

Spørsmålet var om det var en mangel etter § 3-7 at selger ikke opplyste om at en av naboene i firemannsboligen var en straffedømt og kjent kriminell. Retten viste til den beskrivelsen av

¹⁴¹ I tillegg springer rettssetningen ut fra spørsmålet «I hvilken grad gir avhendingslova § 3-7 opplysningsplikt om begåtte straffbare forhold?».

¹⁴² HR-2022-1322-A avsnitt 50.

¹⁴³ HR-2022-1322-A avsnitt 50.

¹⁴⁴ HR-2022-1322-A avsnitt 52 og 53.

¹⁴⁵ HR-2022-1322-A avsnitt 52.

¹⁴⁶ HR-2022-1322-A avsnitt 52.

kravet til «faktisk og reell innvirkning» som Høyesterett senere sluttet seg til i HR-2022-1322-A.¹⁴⁷ Deretter ble det uttalt at overført til den saken, innebar den at en subjektiv oppfatning hos kjøper om frykt og ubehag knyttet til naboforholdet, ikke var et forhold som en kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Etter rettens syn var det derfor ikke tilstrekkelig at noen fant naboforholdet ubehagelig og at det var en mulighet for negative episoder. Det sentrale måtte være den konkrete risiko som naboforholdet medførte.

Ved den konkrete vurderingen i Onkel Skrue-saken konstaterte retten først at det ikke forelå holdepunkter for at den aktuelle naboen utgjorde en reell risiko. Kjøperne hadde imidlertid forklart at de også var bekymret for at andre kriminelle skulle oppsøke naboen i leiligheten. Til dette uttalte retten at det ikke var ført bevis for at det etter episoden i garasjelegget hadde vært negative hendelser i borettslaget. Videre forelå det ikke opplysninger om at andre naboer hadde oppfattet naboforholdet som et problem. Dermed forelå det etter rettens oppfatning ikke tilstrekkelige holdepunkter for at naboforholdet medførte en reell risiko for kjøperne.

I Onkel skrue-saken hadde det vært flere konkrete negative hendelser knyttet til naboen. Avgjørelsen illustrerer at det skal mye til for at en nabo kan anses å utgjøre en reell risiko. Etersom det konkrete naboforholdet hadde fått nokså alvorlige konsekvenser, er det lett å ha forståelse for kjøpernes subjektive opplevelse av ubehag knyttet til naboforholdet. Det var imidlertid ikke et tilstrekkelig faktisk grunnlag for frykten. Handlingene verken hadde hatt eller kunne ha fått en direkte «faktisk og reell innvirkning» på personer på salgseiendommen. Faktiske og reelle virkninger vil dermed være objektive og etterprøvbare virkninger.

Følgelig kan opplysninger om naboforhold, som kan ha psykiske virkninger på kjøper, vanskelig tenkes å være omfattet av § 3-7. Psykiske virkninger vil være vanskelig å etterprøve, slik at det vil være vanskelig å si at naboforholdet har hatt en «faktisk og reell innvirkning». Spørsmålet kom ikke på spissen i HR-2022-1322-A, men som eksempel kan nevnes HR-2021-668-A, hvor kjøper hadde kjøper blitt påført psykiske plager som medførte at hun ble sykemeldt som følge av at boligen viste seg å inneholde skjeggkre. Skjeggkre er fysisk, men kjøper mente at hun ble syk av rent ubehag. Høyesterett viste til at det var anført at forekomsten av skjeggkre hadde omfattende negative konsekvenser for kjøper i form av redusert livskvalitet, men la til

¹⁴⁷ Høyesteretts dom var ikke avsagt på det tidspunktet dommen ble avsagt av tingretten. Tingretten viste til lagmannsrettens vurderinger i LG-2021-29139, som var den saken som ble anket opp til HR-2022-1322-A.

grunn at vurderingen av lovens krav som utgangspunkt måtte skje ut fra mer objektive kriterier.¹⁴⁸ Spørsmålet i den saken gjaldt ikke omfanget av opplysningsplikt, men synspunktet kan overføres til § 3-7.¹⁴⁹

4.4.2 Hvordan skal den nærmere vurderingen foretas?

Det er etter dette klart at rettssetningen sikter til straffbare «handlinger», og at det stilles strengere krav til hvilke «direkte virkninger» handlingene må ha hatt eller kunne ha fått enn det rettssetningen isolert sett gir inntrykk av. I det videre vil det drøftes hvordan den nærmere vurderingen av en gjentakelsesfare skal foretas.

Høyesterett ga en viss veiledning idet det ble lagt til grunn at vurderingen av en gjentakelsesfare i første rekke må bygge på «generelle slutninger ut fra handlingenes karakter og eventuelt også tiden som er gått siden handlingene» ble gjennomført.¹⁵⁰ Spørsmålet blir hvordan dette skal forstås, og hvilken betydning de ulike momentene kan få ved vurderingen.

Høyesteretts konkrete vurdering kan gi noe veiledning for hvordan «handlingenes karakter» skal anvendes som moment ved vurderingen av en gjentakelsesfare. Retten tok utgangspunkt i at den aktuelle naboen var dømt for alvorlige handlinger. Det kan antyde at handlingenes alvorlighetsgrad er et naturlig utgangspunkt for vurderingen. Retten viste videre til at alvorlighetsgraden ble gjenspeilet i lengden på straffen, fengsel i ett år og to måneder. Straffenivået på de aktuelle handlingene kan altså underbygge handlingenes alvorlighetsgrad.

Avgjørelsen viser videre at handlingene må underkastes en nærmere vurdering. Det var en helt konkret vurdering av karakteren av de handlingene som naboen var dømt for, som ble avgjørende for konklusjonen. Retten la vekt på at handlingene utelukkende var begått i naboens eget hjem, mot egne stebarn og ved nedlastning av ulovlig materiale.¹⁵¹ Det talte tilsynelatende etter rettens syn mot at det var holdepunkter for at naboen utgjorde en reell fare for en kjøper, «heller ikke for en familie med barn».¹⁵²

¹⁴⁸ HR-2021-668-A avsnitt 41.

¹⁴⁹ HR-2022-1322-A avsnitt 35.

¹⁵⁰ HR-2022-1322-A avsnitt 53.

¹⁵¹ HR-2022-1322-A avsnitt 55.

¹⁵² HR-2022-1322-A avsnitt 55.

Det som kan trekkes ut av Høyesteretts konkrete vurdering, er at det kan være større grunn til å anta at naboen utgjør en reell fare for personer på salgseiendommen dersom vedkommende har begått straffbare handlinger utenfor sitt eget hjem. Dette synspunktet harmonerer med rettens synspunkt i Onkel Skrue-saken.¹⁵³ Der la retten til grunn at den aktuelle naboen ikke hadde gjort noe som innebar en risiko for noen av de andre naboene.

Det bakenforliggende syn kan ha vært at handlinger som er begått av en nabo i hans eget hjem, mot egne stebarn og ved nedlastning av materiale fra internett, ikke har noen tilknytning til salgseiendommen. Slike handlinger er i utgangspunktet å anse som interne forhold ved naboens eiendom. Straffbare handlinger kan sies å ha en tilknytning til politiet, men noen tilknytning til naboeiendommen har de i utgangspunktet ikke. Gitt at de nevnte aspektene ved handlingene etter rettens oppfatning talte mot at det var en gjentakelsesfare, var ikke straffedommen «omstende ved egedomen» som kjøperne hadde «grunn til å rekne med å få» opplysning om. Begrunnelsen er dermed godt forankret i ordlyden i avhendingsloven § 3-7.

Høyesteretts begrunnelse for resultatet viser også at vurderingen i noen utstrekning påvirkes av den konkrete kjøperen. Retten presiserte at naboen ikke ble ansett å utgjøre en reell fare «for en familie med barn».¹⁵⁴ Det er en viktig presisering, som kan understøttes av lovens formulering «kjøperen». Ettersom lojalitetsplikten i kontraktsforhold knytter seg til forholdet mellom de konkrete partene, harmonerer dette synet også godt med de hensyn som gjør seg gjeldende.

Ettersom dommen viser at utgangspunktet for vurderingen er handlingenes alvorlighetsgrad, blir det et spørsmål om ulike typer straffbare handlinger skal vurderes ulikt. For eksempel kan økonomisk kriminalitet være svært alvorlig og ha høy strafferamme. Samtidig er økonomisk kriminalitet noe helt annet enn seksuallovbrudd. Skal disse typene straffbare handlinger vurderes på samme måte?

Trolig er svaret på spørsmålet ovenfor nei. Økonomisk kriminalitet begått av en nabo vil som regel ikke tale for at naboen utgjør en reell fare, og dermed har «faktisk og reell innvirkning» på eiendommen. At handlingenes alvorlighetsgrad er høy, betyr ikke nødvendigvis at gjentakelsesfaren er høy. Det vil dessuten normalt ikke ha noen påvirkning på kjøper, da naboer som regel ikke har et økonomisk forhold til hverandre. Derfor kan det være hensiktsmessig å

¹⁵³ Sak 21-114137TVI-TOSL/02.

¹⁵⁴ HR-2022-1322-A avsnitt 55.

vurdere forskjellige typer straffbare handlinger ulikt. Spørsmålet blir da hvilken betydning typen straffbar handling bør få.

Dersom det er større risiko for at den straffbare handlingen vil kunne ramme personer på eiendommen ved siden av, tilsier det at man bør vurdere gjentakelsesfaren mer grundig. Eksempelvis vil voldshandlinger lettere kunne ramme naboen enn økonomisk kriminalitet. I slike situasjoner bør det foretas en grundigere vurdering av blant annet hvem volden var rettet mot, hvor ofte det har skjedd, og om ofrene var tilfeldige. Det er ikke grunn til å stille tilsvarende spørsmål om økonomisk kriminalitet.

Videre la Høyesterett til grunn at det «eventuelt» også kan legges vekt på tiden som er gått siden handlingene ble foretatt.¹⁵⁵ Uttalelsen tilsier at tidsaspektet kan ha betydning, men at det ikke alltid er et relevant moment. Dette harmonerer med at retten ikke la vekt på tidsforløpet ved vurderingen til tross for at den aktuelle naboen hadde blitt dømt bare fire måneder før salget. Dermed blir det et spørsmål når tidsaspektet er et relevant moment, og hvilken betydning det eventuelt kan få.

Avgjørelsen tilsier at tidsaspektet alene ikke kan begrunne en gjentakelsesfare. Det er også naturlig. Et kort tidsforløp sier i seg selv ikke noe om hvorvidt gjerningspersonen utgjør en reell fare for sine naboer. Har en nabo blitt domfelt for underslag to uker før salget, kan ikke domfellelsen underbygge at vedkommende utgjør en fare for kjøper. Er det derimot tale om relevante handlinger, kan et kort tidsforløp anføres som et støtteargument for at det er en gjentakelsesfare.

At det har gått lang tid siden handlingene ble utført, kan nok få større selvstendig betydning. Har det for eksempel gått 15 år siden en straffbar handling ble begått, og det ikke er opplysninger om senere handlinger, er det vanskelig å si at det foreligger en gjentakelsesfare.

Sogn og Fjordane tingretts udaterte dom i sak nr. 19-165623TVI-SOFT kan illustrere hvordan et langt tidsforløp kan påvirke vurderingen av en gjentakelsesfare. I den saken hadde selger unnlatt å opplyse om at en nabo 34 år tidligere hadde drept to av sine daværende naboer. Drap er en svært alvorlig handling, noe som også underbygges av den høye strafferammen.¹⁵⁶

¹⁵⁵ HR-2022-1322-a avsnitt 53.

¹⁵⁶ Se straffeloven § 271.

Dessuten synes motivet for dobbeltdrapet å ha vært en nabokonflikt. Handlingenes karakter talte dermed isolert sett med tyngde for at naboen kunne utgjøre en fare. Retten mente likevel at naboforholdet ikke var omfattet av § 3-7, og la særlig vekt på at drapene skjedde 34 år før salget, at naboen hadde bodd på stedet i flere titalls år og at det ikke hadde vært senere konflikter. Dermed var det ingen holdepunkter for at det på domstidspunktet forelå et negativt naboforhold, eller at naboen utgjorde en reell fare.

Videre synes Høyesteretts dom å åpne opp for det også kan være andre relevante momenter ved vurderingen av en gjentakelsesfare, idet vurderingen «i første rekke» skal bero på slutninger ut fra handlingenes karakter og eventuelt også tidsforløpet.¹⁵⁷ I den saken anførte kjøperne at domfellelsen gjaldt eiendommens nærmeste nabo, men retten ser ikke ut til å ha behandlet det. Kan stedlige forhold være et relevant moment?

Stedlige forhold kan anses å påvirke om en straffedømt nabo er «omstende ved eiegen» som en kjøper har «grunn til å rekne med å få» opplysning om. Jo nærmere naboens eiendom er salgsobjektet, desto sterkere tilknytning har naboforholdet til salgseiendommen. Sannsynligheten for at naboens handlinger vil kunne få direkte virkninger for personer på salgseiendommen er gjerne større når naboens eiendom er nærme salgsobjektet. Når gjentakelsesfaren er større, er det også større «grunn til å rekne med å få» opplysning.

I Høyesteretts dom lå de tre eiendommene nærmest som et tun i landlige omgivelser med større avstand til annen bebyggelse. På bakgrunn av eiendommenes plassering i forhold til hverandre, på et slikt sted, ville naboen bli en del av nærmiljøet som kjøpers familie måtte forholde seg til.¹⁵⁸ Dersom Høyesterett hadde ment at handlingenes karakter talte for at det var en gjentakelsesfare, ville de stedlige forholdene vært egnet til å underbygge et slikt standpunkt.

Hvis det skal legges vekt på stedlige forhold, bør det ses hen til det konkrete området. I LG-2019-62824 ble et gatehospital for rusmisbrukere som skulle etableres omtrent 200-300 meter fra salgsobjektet, som lå i landlige omgivelser, vurdert opp mot § 3-7.¹⁵⁹ I et landbruksområde

¹⁵⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 53.

¹⁵⁸ Det ble påpekt av lagmannsrettens mindretall, som mente at opplysningsplikten var brutt, se LG-2021-29139.

¹⁵⁹ I den saken mente et mindretall på én lagdommer at opplysningsplikten var brutt, og la blant annet vekt på at boligens beliggenhet var såpass landlig at slik informasjon var av betydning.

vil det kanskje kunne anses å foreligge en gjentakelsesfare selv om en nabo bor så mye som 300 meter unna salgsobjektet, men det kan stille seg annerledes i en storby. For eksempel kan en opplysningsplikt om en straffedømt person som bor 300 meter unna et salgsobjekt på Grünerløkka i Oslo oppfattes som fjernt. Det ville vært å trekke opplysningsplikten for langt. Dessuten ville det vært vanskelig å si at naboen utgjorde en reell fare for den konkrete kjøperen.

En annen mulighet er å se hen til den aktuelle boligtypen. Kan det for eksempel ha noen betydning om salgsobjektet er en tomannsbolig eller en blokk med 40-50 leiligheter? Det kan hevdes at det enkelte naboforholdet har en svakere tilknytning til salgsobjektet når salgsobjektet ligger i en blokk, hvor man har mange naboer. Det er mindre sannsynlig at den aktuelle naboens handlinger vil ramme den konkrete kjøperen når det er 40-50 andre leiligheter i blokken. Dermed kan gjentakelsesfaren i utgangspunktet antas å være mindre. Dette forutsetter imidlertid at den straffedømte naboen ikke bor i naboileiligheten.

Onkel Skrue-saken illustrerer at den aktuelle boligtypen kan påvirke risikoen forbundet med naboforholdet.¹⁶⁰ I den saken lå naboens leilighet i firemannsboligen diagonalt over salgsobjektet med felles inngangsdør og oppgang, noe som innebar at kjøperne i praksis bodde tett på vedkommende. Det tilsa etter rettens syn at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om naboforholdet. Det er lettere å se for seg at naboens handlinger vil få direkte virkninger for en kjøper når man vil bo tett på hverandre.

I likhet med tidsaspektet kan stedlige forhold antas å ha størst betydning som et moment mot at det er en gjentakelsesfare. Det vil si i tilfeller hvor det er stor avstand mellom eiendommene, og i tilfeller hvor svært mange personer bor tett på hverandre, som for eksempel i en blokk. I tilfeller hvor det er liten avstand mellom eiendommene, vil stedlige forhold etter Høyesteretts dom bare kunne anføres som et støtteargument.

Det skal understrekes at det kan oppstå vanskelige grensdragninger hvis det skal legges vekt på stedlige forhold. Situasjonen med en straffedømt nabo i en blokk er et passende eksempel. Hvor skal grensen gå? Selger vil trolig måtte tenke på de som bor ved siden av seg, men skal selger også tenke på de som bor i etasjene over og under, og eventuelt hvor mange etasjer opp og ned? Rettstekniske hensyn taler mot at det bør legges vekt på stedlige forhold. Det kan også hende at dette er bakgrunnen for at Høyesterett ikke nevnte dette momentet i dommen. Samtidig

¹⁶⁰ Sak nr. 21-114137TVI-TOSL/02.

skal det sies at de momentene som vi vet at vurderingen består av ikke er særlig mye enklere å håndtere. Det får betydning for drøftelsen av hensiktsmessigheten av momentet om gjentakelsesfare som vurderingstema i punkt 4.4.3.

4.4.3 I hvilken grad er momentet hensiktsmessig som vurderingstema?

Hittil har oppgaven drøftet betydningen av personvernregler for selgers opplysningsplikt om straffbare forhold begått av en nabo, hvordan Høyesteretts moment om gjentakelsesfare skal forstås og hvordan den nærmere vurderingen skal foretas. Etter dette er det grunnlag for å svare på i hvilken grad momentet om gjentakelsesfare er hensiktsmessig som vurderingstema. Dette vil bli drøftet i det følgende.

Som drøftelsen i punkt 4.3 viser, kan det være gode grunner for å legge vekt på personvern hensyn ved vurderingen av selgers opplysningsplikt om straffedømte naboer, også der selger er en privatperson. Høyesteretts standpunkt om at det måtte få betydning for vurderingen at saken gjaldt sensitive personopplysninger, synes å være godt begrunnet.¹⁶¹

Mange vil nok også akseptere Høyesteretts standpunkt om at utgangspunktet måtte være at slike opplysninger ikke er «omstende ved eiegen» som en kjøper har grunn til å regne med å få opplysning om.¹⁶² Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om det er et hensiktsmessig utgangspunkt når partene er privatpersoner, slik som i den saken. Det er et viktig spørsmål ettersom det kan antas at mange avtaler som reguleres av § 3-7 inngås mellom privatpersoner. Sett i lys av at kjøperne ble sittende igjen med for dem et stort problem og en stor regning, skal det påpekes at retten gikk langt i å ta hensyn til regler som trolig ikke fikk direkte anvendelse.

Høyesterett uttalte at det ikke skal foretas «en mer konkret vurdering av en gjentakelsesfare» på en slik måte som påtalemyndigheten og domstolene kan måtte gjøre ved behandlingen av straffesaker.¹⁶³ Uttalelsen kan tolkes slik at det skal foretas en mindre intensiv vurdering av en gjentakelsesfare ved spørsmål om opplysningsplikt om straffedømte naboer. Det er også naturlig, da selgeren av en eiendom ikke kan foreta etterforskning på samme måte som politiet. Men hvor skal terskelen gå?

¹⁶¹ HR-2022-1322-A avsnitt 48 og 49.

¹⁶² HR-2022-1322-A avsnitt 49.

¹⁶³ HR-2022-1322-A avsnitt 53.

Et første spørsmål er hvor grundig vurdering selger skal foreta. Skal man prøve å besvare det, er det naturlige utgangspunktet hensynene bak § 3-7. Lojalitetsplikten kan anses å stå sterkt når det er spørsmål om å vurdere en fare for mennesker. Det kan tale for at selger bør foreta en samvittighetsfull vurdering. Det er nok ikke noen fasit, men en veiledende terskel kan være at dersom selger selv vil oppfatte naboforholdet som et problem, er det gjerne et tegn på at andre vil reagere på det samme. Ettersom vurderingen påvirkes av hvem den konkrete kjøperen er, bør selger prøve å sette seg i kjøpers sted. For eksempel kan en enslig eldre mann og en barnefamilie ha ulike oppfatninger av hvilke naboforhold som er problematiske.

Et annet spørsmål er om selger må sikre notoritet rundt vurderingen. Trolig er svaret at det ikke spiller noen rolle. Vurderingen bør tas på selvstendig grunnlag dersom det blir en tvist. Selger kan mene hva hen vil. Det er ikke dermed sagt at selgers vurdering var riktig. Regelen vil ikke fungere effektivt dersom selger kan unngå ansvar ved å dokumentere at det ble foretatt en vurdering av en gjentakelsesfare forut for salget. Om selger ikke kan dokumentere det, påvirker det uansett ikke det spørsmålet om det er en gjentakelsesfare.

Det kan også spørres om selger må forhøre seg med andre personer. I forlengelsen vil det kunne være en belastning for selger å måtte konfrontere naboen med de begåtte straffbare handlingene. En annen mulighet er at selger forhører seg med andre personer i nabolaget. Det vil imidlertid være å stille strenge krav til selgers aktivitet. Det kan nok ikke kreves at selger forhører seg med andre, verken den aktuelle naboen eller andre personer i nabolaget.

Spørsmålene som oppstår, viser hvor vanskelig det er for selger å skulle vurdere om det er en gjentakelsesfare. At spørsmålene er uavklart, er problematisk i flere ledd. Det er vanskelig for meglere å rådgi selgere, og det er vanskelig for advokater å vurdere prosessrisiko for kjøpere. Selger vil også unngå mangelsansvar. Det kan også stilles spørsmål ved om selger, som gjerne er forbruker, er egnet til å vurdere hvorvidt det foreligger en gjentakelsesfare. Høyesterett har sagt lite om hvordan de ulike aktørene skal forholde seg til dette vurderingstemaet. Det er ikke særlig avklarende at risikoen skal vurderes ut fra handlingenes karakter og eventuelt også tiden som er gått. Rettstilstanden er usikker, og det er behov for mer avklaring.

Selv om domstolene er egnet til å vurdere en gjentakelsesfare i ettertid, er det en nokså umulig vurdering for selgere og eiendomsめglere. Advokater er bedre egnet til å foreta en vurdering basert på rettslige kriterier, men slik rettstilstanden er i dag, vil også advokaters vurderinger være forbundet med usikkerhet. Det bør uansett ikke være slik at selgere skal være nødt til å

betale for advokatbistand for å få vurdert hva som er omfattet av selgers opplysningsplikt. Det vil kanskje være enklere å vurdere en gjentakelsesfare i de tilfeller hvor det har vært gjennomført flere kriminelle handlinger over tid, slik som i Onkel Skrue-saken.¹⁶⁴ I de tilfeller hvor naboen har begått én straffbar handling, vil det være nærmest umulig for en ikke sakkyndig å skulle vurdere hvorvidt det foreligger en gjentakelsesfare. Det fordrer spådom.

Oppsummert kan det stilles spørsmål ved hensiktsmessigheten momentet om gjentakelsesfare som vurderingstema. Momentet er vanskelig å praktisere. Når man gjør rekkevidden av opplysningsplikten vanskelig å vurdere, kan det være vanskelig å gjennomføre hovedformålet om å legge til grunn en forståelse av avhendingsloven som forhindrer tvister.¹⁶⁵ Det er uheldig.

4.5 I hvilken grad har dommen overføringsverdi til andre saker som gjelder opplysningsplikt om negative naboforhold?

Avgjørelsen bekrefter at opplysningsplikten kan omfatte omstendigheter eller forhold som gjelder en nabo eller dennes virksomhet, og avklarer et stykke på vei hva som er det rettslige vurderingstemaet når forholdet knytter seg til at en nabo er straffedømt. Dommen har utvilsomt overføringsverdi til andre saker som gjelder opplysningsplikt om straffedømte naboer. Men i hvilken grad har dommen overføringsverdi til andre typetilfeller enn straffedømte naboer?

Som det har fremgått, gjør særlige personvern hensyn seg gjeldende ved spørsmål om opplysningsplikt om at en nabo er straffedømt. Selv om det kan være noe uklart hvilken betydning reglene i personopplysningsloven og GDPR har for spørsmålet om plikt til å gi opplysninger om at en person er straffedømt, kan det være grunn til å bedømme spørsmålet med det utgangspunkt at det er tale om sensitive personopplysninger.¹⁶⁶

For andre opplysninger om en nabo enn opplysninger om straffedommer, kan det være mindre grunn til å legge vekt på hensynet til personvern. Det gjelder de fleste eksemplene på negative naboforhold som Høyesterett ga sin tilslutning til i dommen, nemlig en sosialinstitusjon med natteuro, utuktig virksomhet, bordell, massasjeinstitutt og sjenerende virksomhet.¹⁶⁷ Ingen av de nevnte rettssubjektene vernet av personvernet, da juridiske personer ikke omfattes av

¹⁶⁴ Sak nr. 21-114137TVI-TOSL/02.

¹⁶⁵ Rt. 2002 s. 1425 A (Bukkebo-dommen) på s. 1430.

¹⁶⁶ Se punkt 4.3.

¹⁶⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 31.

begrepet «personopplysninger» i GDPR artikkel 2 nr. 1.¹⁶⁸ Dermed er opplysninger om slike naboer etter sin art ikke omfattet av personvernreglene. Følgelig kan personvern hensynet gjøre seg mindre gjeldende. Det kan tale for at typetilfellet straffedømte naboer er så spesielt at det bør skilles fra andre typetilfeller.

Ovennevnte synspunkt samsvarer med at Høyesterett ikke viste til noen eksempler på saker om negative naboforhold fra rettspraksis.¹⁶⁹ Det kan antyde at retten mener at dette typetilfellet ikke kan sammenliknes med andre typetilfeller. Dessuten ble uttalelsene i dommen gjennomgående knyttet til opplysningsplikt om begåtte straffbare forhold, også gjennom det spørsmålet som ble oppstilt. Retten viet også lange passasjer til å redegjøre for generelle begrensninger i adgangen til å bringe slike opplysninger videre. Disse forholdene kan tale for at uttalelsene er forbeholdt spørsmålet om opplysningsplikt om straffedømte naboer.

Det er også et poeng at retten la til grunn at omstendigheter eller forhold som gjelder en nabo, utvilsomt kan omfattes av opplysningsplikten.¹⁷⁰ Dette kan forstås slik at negative naboforhold i utgangspunktet er å anse som «omstende ved eiegen» . Når dette ses i sammenheng med at retten mente at utgangspunktet måtte være at opplysninger om at en nabo er straffedømt ikke er «omstende ved eiegen», kan det være grunn til å tro at Høyesterett vil trekke et skille mellom dette og andre typetilfeller.¹⁷¹

Etter dette kan utgangspunktet for vurderingen tenkes å bli forskjellig når en nabo er straffedømt og når en nabo ikke er straffedømt. Det synes også å være Høyesteretts syn, ettersom retten la til grunn at det måtte få betydning for vurderingen at saken gjaldt personopplysninger av sensitiv karakter.¹⁷² Følgelig kan det være grunn til å tro at dommen ikke har direkte overføringsverdi til andre saker om opplysningsplikt vedrørende naboforhold.

¹⁶⁸ En slik forståelse er også lagt til grunn i juridisk litteratur, se Jarbekk, *Lovkommentar: Personopplysningsloven*, kommentar til GDPR artikkel 4 nr. 1, Lovdata.no (lest 3. februar 2023).

¹⁶⁹ Lagmannsretten viste for eksempel til LB-2000-504, LB-2001-1424, LB-2015-26008, sak 19-165623TVI-SOFT, RG 1987-987 og LB-2009-150451, se LG-2021-29139. Samtidig skal det understrekes at Høyesterett ikke har noen oppfordring til å vise til avgjørelser i underrettspraksis.

¹⁷⁰ HR-2022-1322-A avsnitt 31.

¹⁷¹ HR-2022-1322-A avsnitt 49.

¹⁷² HR-2022-1322-A avsnitt 48 og 49.

På en annen side kan det hevdes at rettssetningen passer godt på andre typetilfeller også.¹⁷³ Med mindre naboens handlinger har hatt eller kunne ha fått direkte virkninger for personer med tilknytning til eiendommen, kan det spørres om en kjøper kan ha en berettiget grunn til å få opplysning om naboforholdet. Om naboens handlinger er straffbare eller ikke, spiller ikke noen rolle. Tanken er at en kjøper ikke har noe å gjøre med naboens personlige forhold så lenge dette ikke kan påvirke kjøper. Dersom naboen har begått handlinger som kunne ha påvirket personer på eiendommen, kan det imidlertid være grunn til å regne med å få opplysning om naboforholdet selv om handlingene ikke er straffbare. Det kan tenkes at Høyesterett formulerte rettssetningen vagt nettopp for å kunne gi veiledning for andre typetilfeller også.¹⁷⁴

For upersonlige naboer kan det stille seg annerledes. Flere av de eksemplene som er nevnt i teorien dreier seg om sjenerende virksomhet.¹⁷⁵ Ved upersonlige naboer er det den omstendighet at den aktuelle virksomheten foregår i nærmiljøet som en kjøper har grunn til å regne med å få opplysning om. Det kan ikke kreves at virksomhetens handlinger kan få direkte virkninger personer med tilknytning til eiendommen. Rettssetningen passer altså ikke på alle typetilfeller.

For det tilfelle at rettssetningen vil utgjøre utgangspunktet for vurderingen i andre tilfeller også, kan det spørres om terskelen bør være forskjellig. Straffbare handlinger må presumeres å være alvorlige handlinger, slik at en kjøper har et særlig informasjonsbehov når handlingene er straffbare. Samtidig kan det være mindre grunn til å legge vekt på hensynet til personvern når en nabo ikke har begått straffbare handlinger, men har begått andre handlinger som har fått direkte virkninger for personer på eiendommen. Et eksempel kan være at en nabo har opptrådt utagerende mot selger. På bakgrunn av personvern hensyn kan det hevdes at terskelen for opplysningsplikt bør være lavere i et slikt tilfelle.

¹⁷³ Som nevnt i punkt 4.4.1, omtales den andre setningen i HR-2022-1322-A avsnitt 50 som «rettssetningen» i denne oppgaven.

¹⁷⁴ Slik er Høyesteretts dom tilsynelatende oppfattet i underrettspraksis også. I TOSL-2022-64219, hvor det var spørsmål om opplysningsplikt om røyking på naboens balkong, ble det under henvisning til Høyesteretts dom lagt til grunn at det avgjørende måtte være i hvilken grad naboforholdet hadde en reell og konkret påvirkning på eiendommen.

¹⁷⁵ Se HR-2022-1322-A avsnitt 31.

Personvern hensynet kan imidlertid også gjøre seg gjeldende i de tilfeller hvor det ikke foreligger en dom mot naboen. Når naboen er dømt, vet man at personen er skyldig. Hva med situasjoner der en nabo ikke er dømt for noe, men de andre naboene mener at personen driver med noe som ikke er greit? Det er ryktebasert, men «enighet» om at naboen driver med noe som ikke er greit. Gjør ikke personvern hensyn seg særlig gjeldende i slike situasjoner?

Hvis det ikke er en gjentakelsesfare, er det generelt ikke noen grunn til at selger skal ha en opplysningsplikt om naboforhold. En fare for en gjentakelse av noe negativt er hele poenget med en opplysningsplikt om naboer. For eksempel mente Oslo tingrett i en avgjørelse av 29. september 2015 at selger hadde en opplysningsplikt om vond lukt som stammet fra en naboeiendom.¹⁷⁶ Hadde det bare luktet vondt én gang, ville det ikke blitt spørsmål om en opplysningsplikt. Handlingene ble imidlertid gjentatt, slik at det luktet vondt over lengre tid.

Et annet passende eksempel er LB-2000-504. I den saken ble manglende opplysning om en enkelt episode av alvorlig krangel mellom to naboer på motsatt side av veien, hvor det ble skutt med luftgevær og politiet kom til stedet, ikke ansett som en mangel etter § 3-7. Det hadde nok betydning at det var tale om en enkeltepisode, og at det ikke var holdepunkter for at det var en gjentakelsesfare.

Som eksempel kan også nevnes Finansklagenemnda Eierskiftes avgjørelse i FINKN-2020-213, hvor det var spørsmål om opplysningsplikt om at det var en rusinstitusjon i nabolaget. I den saken ble det vist til en uttalelse som ga inntrykk av at det generelt var en del uro på institusjonen, og at det hadde funnet sted ubehagelige møter mellom beboere og naboer. Uttalelsen viste også til et tilfelle hvor en beboer hadde stjålet en barnesykkel fra en av naboene. Nemda mente at dette isolert sett kunne tale for en opplysningsplikt, men bare dersom forholdene ikke var av forbigående karakter. Med andre ord måtte det foreligge en gjentakelsesfare.

Etter dette er det ikke gitt at det skal skilles mellom straffedømte naboer og andre typetilfeller. De hensynene Høyesterett pekte på i dommen, gjør seg gjeldende i andre tilfeller også. Derfor ligger det nok et latent krav om gjentakelsesfare i andre tilfeller også. Det må nok foreligge en

¹⁷⁶ Se sak nr. 15-029595TVI-OTIR/05.

fare for at naboen vil gjenta de negative handlingene. Virkningene av handlingene trenger ikke å være farlige, men kan være negative av andre årsaker.

Det skal understrekes at rettens konkrete vurdering ikke kan overføres direkte til andre tilfeller.¹⁷⁷ Det bør ikke være slik at en nabo må utgjøre en reell fare for at selger skal ha en opplysningsplikt om naboforholdet. Avgjørelsen gir heller ikke grunn til å tro at Høyesterett mener det. Tvert imot kan tilslutningen til eksemplene i teorien tolkes i motsatt retning.¹⁷⁸ Eksemplene er ikke bare begrunnet i at en nabo er farlig, men også i at en nabo er sjenerende.

Etter dette kan avgjørelsen trolig gi noe veiledning for andre saker som gjelder opplysningsplikt om negative naboforhold. Spørsmålet om det foreligger en gjentakelsesfare synes å være et fast moment som vil gjelde i enhver sak om emosjonelle forhold knyttet til en nabo. Generelt vil det avgjørende trolig være i hvilken grad naboforholdene har hatt en faktisk og reell påvirkning på eiendommen. Samtidig bærer dommen preg av at det gjør seg gjeldende særlige hensyn ved spørsmål om opplysningsplikt om at en nabo er straffedømt. Man bør nok derfor være forsiktig med å overføre uttalelser i dommen direkte til andre tilfeller.

¹⁷⁷ HR-2022-1322-A avsnitt 55.

¹⁷⁸ HR-2022-1322-A avsnitt 31.

5 Avslutning

5.1 Oppsummering

Som oppgaven viser, må det skilles mellom de situasjoner hvor det emosjonelle forholdet knytter seg til selve salgsobjektet, og de situasjoner hvor det knytter seg til en naboeiendom. Oppsummeringene og konklusjonene må dermed deles i to.

I tilfeller hvor det emosjonelle forholdet knytter seg til selve salgsobjektet, gjør særlig tidsaspektet, forholdets art og karakter og hensynet til selger seg gjeldende som momenter. Det er imidlertid usikkert i hvilken grad slike forhold kan omfattes av selgers opplysningsplikt.

Høyesteretts dom viser at en opplysningsplikt om straffedømte naboer ikke vil være ment å verne om kjøper på et følelsesmessig plan. At det hensynet som kan begrunne en opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til selve salgsobjektet ikke synes å ha vært særlig relevant i dommen, er ikke et godt tegn for kjøpere av boliger med spesielle forhistorier.

Etter HR-2022-1322-A vet vi at i tilfeller hvor forholdet knytter seg til at en nabo er straffedømt, er vurderingstemaet om det foreligger en gjentakelsesfare. En gjentakelsesfare skal i første rekke vurderes ut fra handlingenes karakter og eventuelt også tiden som er gått siden handlingene ble foretatt. Noe er altså avklart. Dommen har imidlertid oppstilt vanskelige vurderingstemaer som også er nokså uklare. Dommen byr dermed på flere spørsmål enn den svarer. Oppgaven har belyst mitt syn på mange av disse spørsmålene. Forhåpentligvis kan det gjøre det enklere å praktisere selgers opplysningsplikt om emosjonelle forhold knyttet til en naboeiendom i fremtiden.

Det gjenstår å se om det blir flere rettsavgjørelser om dette temaet, og i så fall blir det spennende å se hvordan domstolene kommer til å anvende «rettssetningen» i dommens avsnitt 50. Høyesteretts avgjørelse levner i alle fall tvil om disse spørsmålene, så det er ikke overraskende om det fremdeles vil reises søksmål med denne problemstillingen.

Referanseliste

Norske lover og forskrifter

Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven).

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

Lov 27. november 1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. (EØS-loven).

Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff (straffeloven).

Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven).

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeulingsloven).

Lov 15. juni 2018 nr. 38 om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven).

Forskrift 8. juni 2021 nr. 1850 til avhendingsloven (tryggere bolighandel).

Norske lovforarbeider

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

NOU 2006: 1 Eiendomsmegling.

Ot.prp. nr. 16 (2006-2007) Om lov om eiendomsmegling.

Prop. 56 LS (2017-2018) Lov om behandling av personopplysninger (personopplysningsloven) og samtykke til deltakelse i en beslutning i EØS-komiteen om innlemmelse av forordning (EU) nr. 2016/679 (generell personvernforordning) i EØS-avtalen.

Norske rettsavgjørelser

Høyesterett

Rt. 2001 s. 369 A (Taktsmanns-dommen).

Rt. 2002 s. 696 A (NEBB).

Rt. 2002 s. 1110 A.

Rt. 2002 s. 1425 A (Bukkebo-dommen).

Rt. 2003 s. 612 A (Arealsvikt-dommen).

Rt. 2006 s. 999 A.

Rt. 2007 s. 1587 A (Avvisningsrettsdommen).

Rt. 2010 s. 103 A.

HR-2016-2579-A.

HR-2018-104-A.

HR-2021-966-A.

HR-2022-1322-A.

Lagmannsrettene

LB-2000-504.

LB-2001-1424.

LE-2004-32009.

LH-2006-8832.

LB-2009-150451.

LG-2009-200753.

LB-2010-53470.

LB-2012-114605.

LB-2014-4258.

LB-2015-26008.

LG-2019-62824.

LG-2021-29139.

Tingrettene

TNOGU-2011-206754.

Oslo tingretts dom av 29. september 2015 (sak nr. 15-029595TVI-OTIR/05).

TNERO-2015-164448.

Jæren tingretts dom av 7. februar 2019 (sak nr. 18-103140MED-JARE).

TVIN-2021-67775.

Oslo tingretts dom av 11. februar 2022 (sak nr. 21-114137TVI-TOSL/02).

TOSL-2022-64219.

Sogn og Fjordanes udaterte dom (sak nr. 19-165623TVI-SOFT).

Finansklagenemnda Eierskifte

FinKN-2020-213.

Internasjonale kilder

Konvensjon 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (EMK).

Den europeiske menneskerettighetsdomstolens dom i sak *Conka mot Belgia* [J], no. 51564/99, ECHR 2002-I.

Den europeiske unions pakt om grunnleggende rettigheter (EUT C 303 av 14. desember 2007, s. 1).

Den europeiske menneskerettighetsdomstolens dom i sak *Vukota-Bojić mot Sveits* [J], no. 61838/10, [2016].

Europaparlamentets og Rådets forordning (EU) 2016/679 av 27. april 2016 om vern av fysiske personer i forbindelse med behandling av personopplysninger og om fri utveksling av slike opplysninger samt om oppheving av direktiv 95/EF (generell personvernforordning).

Litteratur

Bøker

Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven med kommentarer*, Gyldendal Akademisk 2008.

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

Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven*, 5. utg., I samarbeid med Norges eiendomsmeglerforbund 2013.

Fredriksen, Halvard Haukeland og Gjermund Mathisen, *EØS-rett*, 4. utg., Fagbokforlaget 2022.

Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett*, 3. utg., Universitetsforlaget 2021.

Lilleholt, Kåre, *Avtale om ny bustad*, Universitetsforlaget, 2008.

Martinussen, Roald, *Avhendingsrett: innføring i eiendomskjøpsrett*, Cappelen Damm Akademisk 2007.

Nazarian, Henriette, *Lojalitetsplikt i kontraktsforhold*, Cappelen Damm Akademisk 2007.

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

Elektroniske utgivelser

Jarbekk, Eva, *Lovkommentar: Personopplysningsloven*, Lovdata.no (lest 3. februar 2023).

Skullerud, Åste Marie Bergseng, Cecilie Rønnevik, Jørgen Skorstad og Marius Engh Pellerud, *Lovkommentar: Personvernforordningen*, Juridika.no (lest. 3. februar 2023).

Artikler

Bø, Torstein, «Høyesteretts krokodilletårer trøster ikke boligkjøpere», 14. juli 2022, <https://rett24.no/articles/hoyesteretts-krokodilletarer-troster-ikke-boligkjopere>, (lest 19. oktober 2022).

Egeland, Linda, «Straffedømt nabo? Høy terskel for opplysningsplikt ved salg av fast eiendom – HR-2022-1322-A», 07. juli 2022, <https://haver.no/nyheter/straffedomt-nabo-hoy-terstel-for-opplysningsplikt-ved-salg-av-eiendom-hr-2022-1322/>, (lest 19. oktober 2022).

Steen, Julia Onsager, «Om selgers opplysningsplikt og -rett ved salg av fast eiendom.», 10. juli 2018, <https://nef.no/fagstoff/nabo-nytte-besvaer/>, (lest 3. januar 2022).

Thaqi, Blerande «Har selger opplysningsplikt om at nabo er dømt for seksuelt misbruk av mindreårige?», 12. april 2022, <https://nef.no/fagstoff/har-selger-opplysningsplikt-om-at-naboer-domt-for-seksuelt-misbruk-av-mindrearige/>, (lest 19. oktober 2022).

Rapporter

Nasjonalt senter for selvmordsforskning og -forebygging, «Fakta om selvmord», 16. september 2022, https://www.med.uio.no/klinmed/forskning/sentre/nssf/kunnskapsressurser/statistikk-selvmord/2021/fakta-om-selvmord_2021_nssf.pdf, (lest 24. februar 2023).

