

UNIVERSITETET I BERGEN

Prekontraktuelt opplysningsansvar etter bustadoppføringslova

Av Matias Falbach, stipendiat ved Det juridiske
fakultetet i Bergen

UNIVERSITETET I BERGEN



Opplegg

- Overordnet om det rettslige landskapet og ulike former for opplysningsansvar – viktig kontekst
- Nærmere om uriktige og villedende opplysninger ihht. buofl. § 27, særlig om lovvilråene og forholdet til partenes avtale
- Nærmere om opplysningsplikten etter buofl. § 26 (i den grad tiden strekker til)
- Forholdet til de kommersielle entrepriser
- Innfallsvinkel: Akademisk, men ikke så *akademisk* – fokus på det sikre, usikre og vanskelige



Nærmere om opplysningsansvar

- Uriktige opplysninger
 - Fokus på det som *blir sagt*: Samsvar med virkeligheten?
 - **LA 2020-19421** (*mangler ved laftet tømmerhytte*): Opplyst at tømmer skulle være mellom 100-150 år, men i realiteten var det ikke så gammelt.
- Villedende opplysninger
 - Fokus på det som blir sagt i *kombinasjon* med det som *ikke blir sagt*: Er det en dekkende beskrivelse av virkeligheten?
- Fortielse/tilbakeholdte opplysninger
 - Utelukkende fokus på det som *ikke* blir sagt.
 - Eks. **LE-2014-162380**: ikke opplyst om et heishus utenfor en forbrukers leilighet og balkong, som frarøvet utsikt.
- Ingen nødvendig skarp grensedragning
 - Eks: Egenmeldingskjema: «Kjenner du til at det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?» Svar fra avhender: «Maur ble funnet i 2013 da vinduene ble skiftet – (ingen maur nå)». Uriktig, villedende eller mangelfull opplysningsgivning når det var mus/rotteproblemer?
 - **Det rettslige poenget**: Er *villfarelsen* den aktivt skapt av E eller har forbrukeren «på egen hånd» misforstått de virkelige forhold?



Det rettslige landskapet

- **Mislighold (kontraktsbruddsansvar)**
 - Opplysningsansvarsregler
 - Uriktige opplysninger (buofl. § 27)
 - Villedende opplysninger (buofl. § 27)
 - Tilbakeholdte opplysninger (buofl. § 26)
 - Avtalen
 - Lojalitetsplikt? Noe uenighet.
- **Ugyldighet (hel eller delvis og avtalerevisjon)**
 - Avtl. § 33 (§ 30).
 - Avtl. § 36
 - Forutsetningslæren
 - Ulovfestede regler
- **Grunnpremiss for opplysningsansvarsreglene etter buofl**
 - Bustadoppføringsloven er en kompromissløsning → entreprise vs. **alminnelig kontraktsrett**.
 - Betydningen av **kjl.** hvtjl. avhl. tfl. fkjl. m.m. Vesentlig “smitteeffekt” fra avhendingsloven.



Nærmere om uriktige opplysninger ihht. buofl. § 27

«Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller*
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.*

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.»



Allmenne spørsmål

- Ansvaret er objektivt!
- *Har måten* opplysningene gis på betydning (røyksignaler)?
- *Når* må opplysningene være gitt?
 - Opplysninger gitt lenge i forkant av avtaleinngåelsen?
- *Når* må opplysningene være *uriktige?* – *Rettslig usikkert*
 - *Buofl. § 28 → Overtakelse*
 - *Avtalebinding → Lovregel, legislative hensyn og Rt. 2008 side 976 «... selger risikoen for at opplysningene i salgsoppgaven er korrekte når avtale inngås»*
- “Opplysningar om eigenskapar eller bruk”
 - Kjerneområde opplysninger om selve kontraktsytelsen.
 - Begrensning i «opplysning»?
 - Rt. 1932 side 835 (Tyrifjorden) om salg av hotell: «Vakker utsikt»
 - Uenighet i litteraturen



Lovvilkår – Når er opplysninger uriktige i lovens forstand?

- «resultatet ikke svarer til opplysninger»
 - Fireleddet vurdering:
 - Hvilke opplysninger er bevislig gitt? (F har bevisbyrde)
 - Tolking av opplysningene («objektiv» tilnærming)
 - Klarlegging av «virkeligheten» (F har bevisbyrde)
 - Avvik mellom det som er sagt og virkeligheten?
- Hva med villedende opplysninger?
- Hva med «motstridende» opplysninger?
 - Rt. 2008 side 976 (Fellesgjeld) Salgsoppgave vs. kjøpekontrakt
 - Rt. 2005 side 1501 (Flislagt bad) Egenerklæring vs. takstrapport
 - Misbruk eller utnyttelse? → ugyldighet.



Lovvilkår - Ansvar forutsetter at «ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen».

- **Rettslig sett:** Vurdering er om avtalen ikke ville ha blitt inngått eller inngått på andre vilkår (kausalitet). **Bevisvurderingen** → Rt. 2003 side 612 (Arealsvikt) under henvisning til lovforarbeider:
 - «... dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det **trolig være en presumsjon** for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen [og kan regnes for å ha innvirket]. Spørsmålet blir altså om en opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere. Når det så legges til at det er selger som har bevisbyrden for at avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, ...vil det normalt [være] avgjørende at kjøperen generelt tillegger et bestemt forhold vekt i kjøpsbeslutningen. **Med mindre helt konkrete omstendigheter foreligger**, vil selgeren i denne situasjon ikke ha oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til å vise at salget hadde funnet sted på samme vilkår også dersom korrekte opplysninger var blitt gitt.»
- 1) F har bevisbyrden – Hvorfor ellers stille spørsmål om presumsjon?
- 2) Det *skal* undersøkes om presumsjonen kommer til anvendelse.
- 3) E må bevise manglende innvirkning, dersom presumsjonen slår til (alm. sannsynlighetsovervekt)
- **Ikke konsensus** om innholdet i avgjørelsen i den juridiske litteraturen!



Lovvilkår – hvem er relevant opplysningsgiver?

- **“Entreprenøren”**
 - Fysisk person
 - Juridisk person
 - Fullmaktsforhold
- **“På entreprenørens vegner ”**
 - Ikke rettslig sikkert, men antakeligvis må det kreves positive anmodning eller tillatelse
- **“Egenskap av eller på vegne av materialleverandør eller tidlegare salsledd”**.
 - Typisk produsent, importør, grossist
 - Tanken: I møte med forbrukeren forventes det oversikt og kontroll over opplysninger som *omhandler kontraktsytelsen*, men som gis av andre



Lovvilkår – Fs forventning må være *berettiget*

- Vilkåret fremgår ikke av loven (!) Vilkåret kvitterer ut de subjektive forventninger
 - Buofl. forarbeider: «forbrukeren hadde grunn til å leggje vekt på opplysninga» + HR-2018-2346-A «... grunn til å stole på dem.»
- Vurderingen er sammensatt og konkret, og kan formuleres som et spørsmål om F har rimelig grunn til å innrette seg i tillit til opplysningen
 - I kjernen ligger *opplysningen(e)*
 - *Hvor konkret og spesifisert er opplysningen(e)?* «gulvlaget er av god kvalitet» vs. «gulvlaget er av typen X»
 - *Usikre, vage eller vurderingspregede opplysninger.*
 - *Forbeholdenhet* → ekskluderer *normalt* ansvar, men ingen automatikk.
 - Men det kommer an på konteksten!
 - Eks. Rt. 1932 side 835 om «vakker utsikt», svært høy pris, utsikt av vesentlig betydning for kjøper, visst avvik fra det folk anser generelt for «vakkert» (i den grad det er mulig å etterprøve).
- Hva med Fs *egne undersøkelser?*
 - *Ingen formell prekontraktuell* «undersøkelsesplikt».



Lovvilkår – Fravær av korreksjon

- “Første ledd gjeld likevel berre dersom ... opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte»
- Pedagogisk funksjon vs. *ansvarsbefriende korreksjon*.
 - Ved ansvarsbefriende korreksjon:
 - **Måten** opplysningen korrigeres på: Normalt kreves det at opplysningen rettes på samme måte som den først ble avgitt på, eks. «personlig» markedsføring vs. prospekt o.l.
 - Kvalitativt krav om **korreksjon**: Bør være en tydelig *korreksjon* og formidling av den riktige informasjon
 - Tvil om korreksjon er tilstrekkelig → Antakeligvis E sin risiko
- Selvstendig betydning: Først og fremst ved generell markedsføring der forbrukeren *ikke* er kjent med korreksjonen



Men hva med avtalen?

- Hvorfor påberope avtalen? Betydningen av
 - Tid
 - Innvirkning
 - korreksjon og
 - den sammensatte avtaletolkningsøvelsen
- Ikke rettslig avklart, men ...
 - Ansvar for uriktige og villedende opplysninger er nok et **meransvar**: Forbrukeren får «både i pose og sekk»
 - «Typiske» argumenter
 - «Avtaleinntatte» og «avtalenære» opplysninger
 - Stammer opplysningene fra E eller fra markedsføring av andre?
- Særlig om betydningen av manglende innvirkning



Et praktisk viktig poeng:

- Avtalen påberopes i for liten grad, fokuset er (for) ofte på regelsettet for de uriktige opplysninger.
- Eks: **HR-2018-2346-A**
 - Bakgrunnen for saken
 - Høyesterett tar utg. i avhl. § 3-8, men...
 - «Kjøperne i vår sak leste en annonse på nettsiden Finn.no der **eiendommen var omtalt** som en **«tomt til boligformål»**. Begrepet «boligformål» er også benyttet i delingstillatelsen som de senere fikk oversendt. **Delingstillatelsen** hadde dessuten opplysninger om utnyttelsesgrad, og om at det var gitt tillatelse til tilkopling til kommunalt VA-anlegg etter plan- og bygningsloven § 27-1 og § 27-2 samt avkjørselstillatelse etter § 27-4 for ny parsell. **Disse opplysningene peker klart i retning av at det var en bebyggelig boligtomt som var lagt ut for salg.** I den **skriftlige kjøpsavtalen § 1 er begrepet «tomt»** benyttet om salgsobjektet. Også denne formuleringen indikerer at eiendommen kan bebygges, og noen reservasjon sammenlignet med de forutgående opplysningene kan da ikke innfortolkes. **Det er heller ingen tvil om at både selgerne og kjøperne hadde en felles forutsetning om at eiendommen skulle brukes til boligformål.** Dette avspeiler seg også i at tomten var **priset** som en ordinær boligtomt.»
 - (Er Høyesterett rettslige tilnærming mht. uriktige opplysninger om offentligrettslige begrensninger helt heldig?)



Særlig om opplysningsplikten ihht. Buofl. § 26

- «Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren 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 avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.»
- Kravet til *innvirkning* og *virkeområde* for regelsettet svarer til tilsvarende innhold i ansvaret for de uriktige (og villedende) opplysninger.



Særlig om kravet til at E “*kjende eller måtte kjenne til*” opplysningen

- «Kjente til»
 - Er en bevisvurdering ihht. vanlige prinsipper om E (eller noen han må identifiseres med) sin *faktiske kunnskap*.
 - F har i utg. bevisbyrden med et krav om sannsynlighetsovervekt, med mindre det er grunnlag for å fravike dette
- «Måtte kjenne til» – Obligasjonsrettens store mysterium
 - Spørsmålet er om formuleringen innebærer en *bevisvurdering* av hva E *rent faktisk* var kjent med (med et ev. lempet beviskrav) eller *aktsomhetsvurdering*.
 - Fortsatt rettslig usikkert og uavklart.
 - Er en del rettspraksis som *indikerer en aktsomhetsvurdering*, men ingenting som kan sies å være «avklarende»
 - Forarbeider er direkte motstridende
 - Hensynene kan trekke i ulike retninger
 - Antakeligvis må det være krav om *kvalifisert* aktsomhet, dvs. at E kan hefte for forhold han var *grovt uaktsom* uvitende om.
 - Men hvor praktisk er egentlig forskjellen på tolkningsresultatet?
 - Ofte misforstått som *forsettskrav*



Rekkevidden av opplysningsplikten: Hvilke opplysninger har F “grunn til å rekne med å få”?

- Forholdet til ugyldighetsreglene.
- Utgangspunktet for vurderingen: En konkret skjønsmessig helhetsvurdering:
 - «**Normalforventning**» som veiledende synspunkt, i den ene eller andre retningen, eks. lovpålagte opplysningsregler
 - For øvrig: **Lojalitetshensyn** som rettesnor, forventning vs. oppfordring, eks.
 - Vurderinger står svakere enn konkrete opplysninger
 - Opplysninger som etter sin art er usikker
 - Styrkeforholdet mellom partene tilsier normalt skjerpet opplysningsplikt
 - E må *normalt* kunne forutsette at F har et vanlig «opplysningsnivå», men *konteksten* kan medføre individuelle tilpasninger, eks. spørsmål fra forbrukere.
 - Ved tilkjenning av *spesielle formål* for boligkjøpet, bør alarmklokkene ringe.



Helt til slutt et gjenblikk med lovteksten

- «Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord **ikkje har fått opplysningar om arbeidet**, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren 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 avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.»



En liten «cliffhanger»:

Er det ikke litt pussig at opplysningsplikten i buofl. § 26 ikke på noen som helst måte forklarer hvordan den skal overholdes?

- Spoiler: Dette er heller ikke løst i forarbeider eller høyesterettspraksis.



Takk for oppmerksomheten!

- Kontaktinformasjon: Matias.falbach@uib.no





uib.no