

Manglende opplysninger om offentlig regulering



Den som kjøper bolig, forventer at selger og megler opplyser om offentlig regulering som berører eiendommen.

Av adv.flm. Morten Stenheim
morten@advokatsylte.no

Dersom det mangler opplysninger om spesiell offentlig regulering av eiendommen ved et salg, vil det lett medføre at kjøper kan reklamere og heve eller kreve prisavslag og/eller erstatning.

Det følger av **eiendomsmeglerloven § 6-7** første ledd, at eiendomsmegler plikter å sørge for at kjøper får « opplysninger denne har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen ».

Bestemmelsen som skjerper ansvaret for megler, kom inn i loven 3.9.10, og er således relativt ny. Den samme plikt gjelder for selger, jf. avhendingsloven § 3-7.

Dersom selger overlater alt til megler (eller takstmann for den del), og disse gjør feil og glemmer å medta informasjonen i prospekt eller på annen måte i forbindelse med salget, vil dette gå ut over selger som også selv blir ansvarlig overfor kjøper. Dette fremgår uttrykkelig av blant annet en høyestrettsdom, jf. **Rt-2001-369**.

Det er vanlig praksis at både reguleringsplan for område, og eiendommens dokumenter hos plan- og bygningsmyndighetene innhentes og gjennomgås av megler. Megler skal så legge frem for selger som vedlegg til prospekt, det som er relevant for kjøper å kjenne til. Pålegg og spesielle reguleringer er åpenbart omfattet av det kjøper forventer å få fremlagt i denne sammenheng. Dersom eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet, bør dette også opplyses. Dersom den ligger helt i vannkanten, må kjøper selv uten å bli orientert om

dette, forstå at det må søkes om dispensasjon uansett om det skal igangsettes tiltak av betydning på eiendommen. Verre er det om den ligger akkurat i grensa for beltet, da bør nok megler klargjøre dette i prospektet for å unngå ansvar.

Ofte ser en at megler kan glemme å legge frem "varsel" og lignende om tilsvarende spesielle forhold; herunder konkrete planer til endring av reguleringsplan osv. Det samme gjelder by- og riksantikvars planer og naturligvis vedtak. Disse har egne "lister" og det er viktig at kjøper få kunnskap om eiendommen omfattes av noen vernetiltak. En dom fra Borgarting lagmannsrett fra 2012 (LB-2011-23791) er illustrerende for dette.

Kjøper krevde både hevning og erstatning etter et dekningsalg, da det viste seg at eiendommen stod på byantikvarens "gule liste" som bevaringsverdig. Verken selger eller eiendomsmegler hadde opplyst noe om dette til kjøper. Det ble lagt til grunn at selger hadde fått positiv kunnskap om dette eller lignende før salget. Lagmannsretten kom til at det forelå brudd på opplysningsplikten hos selger etter avhendingsloven § 3-7, men fant ut fra omstendighetene ikke at kontraktsbruddet var vesentlig. Derved fikk kjøper ikke hevet handelen. Kjøper fikk derimot erstattet sitt økonomiske tap. Dette tilsvarte omkostningene ved nytt salg og renteutgifter til lån i den tiden han satt med boligen.

**

Hos oss får du eiendomsadvokat som er spesialist med over 12 års erfaring i saker som gjelder bolig og eiendom. Vi yter bistand over hele landet.

Dersom du har behov for en advokat som er spesialist i eiendomsrett kan du sende oss et **[kontaktskjema](#)** eller ringe oss på tlf **22 20 50 40**.

**Vår spesialkompetanse:**

- kartlegging og løsning av tvister som gjelder eiendom
- reklamasjon ved kjøp og salg av bolig
- reklamasjon ved kjøp og salg av håndverktjenester
- Nabotvister og veiretter
- Odelsrett