

NORSK FORSIKRINGSJURIDISK
FORENINGENS PUBLIKASJONER

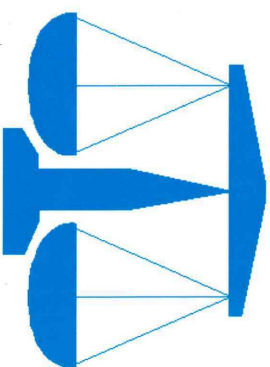
NR. 76

Stein Kleven

Advokat

Meglerens og taksmannens
erstatningsansvar

Foredrag holdt på foreningens medlemsmøte
14. oktober 1999



Norsk Forsikringsjuridisk Forening har tidligere utgitt følgende publikasjoner:

- Nr. 1. *Henry Ussing*: Streiftog i erstatningsretten.
» 2. *Dagfinn Dahl*: Voldgift eller rettergang.
» 3. *Nils Finn Simonsen*: Barns uaktsomhetsansvar.
» 4. *Erik Løfgren*: Hur beräknas ersättning för kroppskada och förlust av försörjare enligt svensk rätt?
» 5. *J. Øvergaard*: Nogen bemerkninger om hovedårsakslæren i sjø- og ulykkesforsikring.
» 6. *G. Astrup Hoel*: Hovedårsaksprinsippet.
» 7. *J. Fr. Coucheron*: Om livspolisers beskatning.
» 8. *Jon Vislie*: Panthaverinteresser i kaskoforsikring.
» 9. *Erling Wikborg*: Forsikringsagentenes rettslige stilling.
» 10. *Nils Finn Simonsen*: Hvilke krav bør der stilles til en ny automobillovs erstatningsregler?
» 11. *Haakon Sæthre*: Nervelegen i erstatningssaker.
» 12. *Sven Arntzen*: Bør adgangen til å kreve oppreisning for legemskrenkelse utvides?
» 13. *J. Fr. Coucheron*: Streiftog i F.A.L.'s kapitel om livsforsikring.
» 14. *Jens Chr. Hauge*: Skadeforsikring i krisetider.
» 15. *Johs. Andenæs*: Fortid og fremtid i erstatningsretten.
» 16. *Axel Heiberg jr.*: Ansvar for dyr.
» 17. *I. Sundfør*: Konossementsansvaret.
» 18. *Th. Gundt*: Spredte spørsmål fra grensefeltet mellom sjøforsikringen og krigsforsikringen.
» 19. *Fredrik Moe*: Invaliditet og erstatning.
» 20. *Fr. H. Winsnes*: Regressoppgjør etter strls. ikrl. § 26.
» 21. *Alex Rein*: Juridiske problemer i ulykkesforsikringen.
» 22. *Sjur Brækhus*: Det begrensede rederansvar.
» 23. *Knut Blom*: Sakførerens rettslige ansvar.
» 24. *Ole F. Harbek*: Dommeren i erstatningssaker.
» 25. *Paal Berg*: Prejudikater.
» 26. *Kristen Andersen*: Små og store bølger i erstatningsretten.
» 27. *Hans Chr. Bugge*: Sjøassurandørens ansvar for redningstiltak.
» 28. *Trygve Lange Nielsen*: Streiftog i amerikansk erstatningsrett.
» 29. *Torstein Eckhoff*: Noen ord om bevisbyrde og bevisbyrdeteorien.
» 30. *Rolf Løchen*: Særregler i den gjensidige skadeforsikring.
» 31. *Trygve Norman*: Erstatning for tap av forsørger.
» 32. *Robert Meinich med flere*: Bør erstatningsregler i de nordiske billover enrettes - og i tilfelle hvorledes?
» 33. *Wilh. Münther Rolfsen*: Det offentliges ansvar for sine tjenestemenns handlinger.
» 34. *Georg Lous*: Jernbanens erstatningsansvar.
» 35. *Per Løken*: Om ansvar inaboforhold.
» 36. *Knut S. Selmer*: F.A.L. § 25 som den er - og som den burde være.
» 37. *Emil Eriksrud*: Erstatning for tap i fremtidig erverv.
» 38. *Edvin Alten*: Ansvar for passasjer og gods ved befordring med luftfartøy.

Forord

Norsk Forsikringsjuridisk Forening ble stiftet i 1934. Foreningens formål er å samle forsikringsjurister og andre interesserte til faglig meningsutveksling innenfor forsikringsrett og tilgrensende områder. Foreningen tar sikte på fire årlige møter med foredrag og etterfølgende diskusjon. Foreningen er videre norsk seksjon av den internasjonale forsikringsorganisasjonen AIDA, og deltar også i nordiske og internasjonale AIDA møter og konferanser.

Styret i foreningen består idag av professor Trine Lise Wilhelmsen, formann, advokat Henning Hauso, advokat Knut Riisa, advokat Jan-Fr. Rafen, advokat Thorleif Ellestad og advokat Ingrid Smedsrud. Foreningens sekretær er Aldis Rui. Henvendelse om medlemskap kan foretas til Aldis Rui, Nordisk Institutt for Sjørett, Karl Johans gt. 47, 0612 Oslo, 22 85 97 48. Fax 22 85 97 50.

En viktig del av foreningens virksomhet er å publisere artikler basert på møteforedragene. Foreningen har hittil publisert 75 publikasjoner. Disse sendes ut gratis til medlemmene, og kan også fås ved henvendelse til foreningens sekretær, jfr. ovenfor.

Norsk Forsikringsjuridisk Publikasjoner nr. 76 inneholder en artikkel skrevet av advokat Stein Kleven fra advokatfirmaet Føyen & Co om Meglerens og takstmannens erstatningsansvar. Artikkelen ble presentert som foredrag på møte i Norsk Forsikringsjuridisk Forening torsdag 14. oktober 1999.

Trine-Lise Wilhelmsen.

Innhold:

Meglerens og takstmannens ansvar: Subsidiært eller solidarisk med selgerens ?
Ansvarsassurandørens stilling

1. Innledning

- Skadeansvar utenfor kontrakt: Skl. § 5-3 som hovedregel
- Unntak krever hjemmel: Eks.: Pro rata ansvar etter Sjøl. § 161
- Mislighold av pengeforpliktelser: Gbl. § 2 som hovedregel
- Kausjonsforpliktelser: Subsidiaritet som hovedregel;- simpel kausjon
- Skadeansvar ved kontraktbrudd: Skl. § 5-1 nr. 3, - Lødrup s. 328/329
- Prof. Viggo Hagstrøm: NFF's publikasjon nr. 67/passiv identifikasjon ved tingskader ?
- Adv. dr.juris Jørgen Hansen, Teknikeraftalen, Almindelig del 1984 s. 288

2. Taksten rekvirert av selgeren

- Ansvarsgrunnlagene: Avhendingsloven og de alm. erstatningsregler
- Forarbeidene til Eiendomsmeglerloven
- By- lagmannsrettspraksis: RG1999 s. 273, RG 1995 s. 923, RG 1996 s. 8
- Rettspraksis/konsekvenser
- Skl. § 5-3 og dens anvendelsesområde: Smith, Lødrup og Nygaard
- Solidaransvarets rekkevidde
- Alternative beføyelser mot kontraktsbrudd: Restitusjonsplikt/erstatningsplikt
- Noen de lege ferenda synspunkter
- Trondheim byretts dom av 26 januar 1996

2.1. Når oppstår det et tap for kjøperen ?

- Selgerens lojalitetsplikt
- Avhl. § 4-14: Passiv identifikasjon mellom selger og megler/takstmann
- Dosent Carsten Smith: TfR 1961 s 349/Medhjelpers ansvar muligens av subsidiær art

2.2. Selgerens regress mot megler/takstmann

- Tapsutmåling: Differansebetraktning
- Megler/takstmann som hovedregel ikke ansvarlig for prisavslaget
- Meglerens og takstmannens ansvar for direkte og indirekte tap.
- Kravet til faktisk årsakssammenheng.
- Avkortning for selgers medvirkning. Svik, utvist uaktsomhet ved kontraktsslutningen

2.3. Selgerens insolvens

- Påregnelighet/adekvans - Hvem har solvensrisikoen ?
- Solidaransvarsinstituttets hovedbegrunnelse. De ufrivillige kreditorer
- Garantistillelse. Bustadoppføringslova § 12, Avhendingsloven, Håndverktjenesteloven

3. Taksten rekvirert av kjøperen

- Takstmannsansvaret og byggelederansvaret: Samme karakter og formål
- Omsorgsforpliktelser kontra resultatforpliktelser
- Rt. 1997 s. 231 (Berdal-Strømme dommen)
- Høyesterett: Byggeleders ansvar subsidiært i.f.t. entreprenørens utbedringsplikt
- Dommens rekkevidde de lege lata

4. Oppsummering og avslutning

- Forsikringssekskapenes oppgjørspraksis
- Kan alle aktører tjene penger på at «det norske hus» har mangler?
- Forslag til tiltak.

Foredrag - Norsk Forsikringsjuridisk Forening, 14 oktober 1999

Advokat Stein Kleven, Advokatfirmaet Føyen & Co. ANS

1. Innledning

Dagens tema er spørsmålet om eiendomsmegleren og takstmannens erstatningsansvar er solidarisk eller subsidiært i forhold til selgerens mangelsansvar etter kjøpekontrakten og Avhendingsloven. Herunder stilles også spørsmålet om ansvarsassurandørens stilling.

Når spørsmålet er stilt, er det med utgangspunkt i en høyesterettsdom fra 1997, og en artikkel nåværende høyesterettsjustitiarius Carsten Smith skrev i TFR i 1961. I dommen uttaler høyesterett at byggeleders ansvar for kontrollsvikt er subsidiært i forhold til entreprenørens utbedringsplikt. I sin artikkel skriver også Smith at en medhjelpers ansvar for at en fordring misligholdes «*muligens bare er av subsidiær art.*»

Dommen og artikkelen kommer jeg snart tilbake til. Innledningsvis skal jeg først få knytte noen korte bemerkninger til hjemmelsgrunnlaget for solidaransvaret:

Når det gjelder erstatningsansvar for skadeforvoldelse utenfor kontraktsforhold, er solidaransvaret stadfestet i Skadeserstatningsloven (SkL.) av 13 juni 1969 nr. 26, jfr. § 5-3. Unntak fra denne hovedregel krever hjemmel i lov eller avtale, - jfr. eksempelvis sjøl. § 161. ¹⁾ For mislighold av pengeforpliktelser følger hovedregelen om solidaransvar av § 2 i Gjeldsbrevloven av 17 februar 1939 nr. 1. For kausjonsforpliktelser derimot, er hovedregelen motsatt: Med mindre annet fremgår av avtalen, er kausjonen en simpel kausjon med subsidiært solidaransvar.

Spørsmålet bli så om man ved *skadeforvoldelse* også har hjemmel for å oppstille et prinsipielt solidaransvar når begge skadevoldere hefter i henhold til kontrakt eller den ene i henhold til kontrakt og den andre etter de alminnelige erstatningsregler.

I SkL. § 5-1 nr. 3, har lovgiver gitt en generell hjemmel for såkalt passiv identifikasjon mellom skadelidte og skadevolderen. Loven lyder:

«Reglene i nr. 1 og 2 gjelder tilsvarende ved medvirkning av andre personer eller forhold som den direkte skadelidte eller erstatningssøkeren i denne sammenheng hefter for»

Bestemmelsen åpner altså for et pro rata ansvar, ved at skadelidte undertiden må finne seg i bli identifisert med den ene skadevolderen som om han hadde medvirket til skaden selv. Bestemmelsen sier imidlertid ikke noe om når passiv identifikasjon skal finne sted. I mangel av rettspraksis på området, er man ved rettsanvendelsen derfor henvist til å bygge på juridisk teori og reelle hensyn. ²⁾

¹⁾ Lødrup, Erstatningsrett s. 340

²⁾ Lødrup, Erstatningsrett s. 328 og 329

I NFF's publikasjoner nr. 67 skriver Viggo Hagstrøm om «Læren om yrkesrisiko og passiv identifikasjon i lys av nyere lovgivning». Etter å ha konkludert med at identifikasjonstanken er på vei ut for personskadesektoren, skriver han følgende:

Rettspolitisk er situasjonen annerledes for tingskadene. Identifikasjonstanken som bygger på den tankegang at skadelidte må finne seg i å få sitt erstatningskrav redusert p.g.a det nære forhold han står i til en av skadevolderne, møter ikke samme avgjørende innvendinger på denne skadesektoren.

.....
Identifikasjonstanken tar sitt utgangspunkt i særlig to betraktninger. Etter den ene bør skadelidte identifiseres med en av skadevolderne hvis han har betrodde sine interesser til ham, slik at skadelidte selv bærer risikoen for valget. Dette taler for identifikasjon der det er etablert et avtaleforhold mellom skadelidte og skadevolder. Etter det andre synspunkt bør det skje identifikasjon hvis skadelidte og skadevolder utgjør en økonomisk enhet. Dette taler for identifikasjon mellom ektefeller og mellom foreldre og mindreårige barn.

.....
Selv om rettskildematerialet må innrømmes å være meget sparsomt, synes det å være en tendens til å foreta identifikasjon mellom skadelidte og skadevolder når de står i et avtaleforhold med hverandre. Det er riktignok ikke gitt at ethvert avtaleforhold skal ha slike konsekvenser. Rettspolitisk synes det å være grunn til å kreve en viss nærhet mellom partene, slik at det legges vekt på kontraktsforholdets varighet og karakter. Ved å ta slike hensyn kan det nok innvendes at denne kategorien får et nokså konturløst omriss. Men det synes nødvendig for ikke å favne for vidt.

Jeg skal på ingen måte forsøke å tydeliggjøre de «konturløse omriss» som Hagstrøm taler om. Poenget med å sitere ham er bare å få frem at en hovedregel om prinsipielt solidaransvar for tingskader, der en eller begge skadevoldere hefter i henhold til kontrakt, antagelig ikke kan oppstilles.

Hva angår reelle hensyn som også taler imot dette, viser jeg til hva Jørgen Hansen skriver i Teknikeraftalen, almindelig del på s. 288.

Er flere skadevoldere ansvarlige for samme skade, hæfter de efter almindelige erstatningsretslige regler solidarisk overfor skadelidte for det ham påførte tab. Denne regel, der gjelder, hvad enten ansvaret støttes på en kontrakt eller på erstatningsrettens almindelige regler, behandles i den erstatningsretslige litteratur med næsten selvfølgelighedens karakter. Begrunderne for reglen er derfor summariske og kortfattede.

.....
Disse grunde til solidarisk ansvar holder ikke med fuld styrke i tilfælde, hvor flere af byggeriets parter er ansvarlige overfor byggherren. Erkender man, at den praktiske realitet i det solidariske skadevolderansvar er en indbyrdes hæftelse for de enkelte skadevolderes økonomi, må man tillige erkende, at denne økonomiske risiko ikke bør placeres hos byggeriets

projekterende og udførende parter, men hos byggherren. Et solidarisk ansvar kan have en naturlig og rimelig begrundelse, så længe der er tale om ansvar udenfor kontraktsforhold, hvor skadelidte ingen indflydelse har på, hvem der i skadevoldersituation bliver skadevolder.

.....
Klienten interesserer sig mer for at opnå et billig tilbud, en tendens, som navnlig er yderst farlig for byggeriets øvrige rådgivende og udførende parter i en situation, hvor disse pålægges ansvar sammen med en økonomisk svag entreprenør, idet medskadevolderen og ikke klienten kommer til å bære risikoen for entreprenørens manglende betalingsevne.

.....
Hvis en økonomisk usolid entreprenør pålægges ansvar sammen med andre solidarisk hæftende medskadevoldere, vil den økonomiske risiko, knyttet til den af klienten valgte økonomisk usolide entreprenør, blive båret av medskadevolderne og ikke af klienten. Et sådant resultat er reelt urimeligt.

Jeg antar at de fleste vil ha store vanskeligheter med å være uenig med Jørgen Hansen på dette punkt. Personlig har jeg også problemer med å se at nevnte reelle hensyn skulle kunne bli tillagt mindre vekt utenfor konsulent og entreprenøransvarets område. Kanskje vi nettopp derfor også må oppstille den motsatt hovedregel på tingskadesektoren;- ved at det er solidaransvaret som unntaksvis krever en nærmere begrunnelse. Det er det bare rettspraksis som kan gi svar på, noe som betinger at også domstolene av og til får seg forelagt de rette og begrunnede spørsmålene.

2. Taksten rekvirert av selgeren

Jeg forlater så tingskadene, og går over til å drøfte om det er grunnlag for å oppstille et solidaransvar for eiendomsmegleren/takstmannen og selgeren, når kjøperen altså først og fremst har lidt et *formuestap*.

Jeg tar utgangspunkt i at den solgte eiendom lider av en kjøpsrettslig mangel, - at taksten er rekvirert av selger, og at megler/takstmann kan bebreides for at det ikke var opplyst om mangelen i salgsoppgaven-/takstdokumentet.

Selger hefter da på selvstendig grunnlag etter kjøpekontrakten og Avhendingsloven, mens megler/takstmann hefter på alminnelig culpabrunnlag utenfor kontrakt. For i teori og praksis er det for lengst fastslått at megler og takstmann også har et selvstendig aktsomhetsansvar,- et såkalt informasjonsansvar: Har tredjemann disponert i tillit til at de gale opplysningene i salgsoppgaven eller takstdokumentet er riktige, vil han kunne avkreve megler/takstmann for erstatning direkte dersom han påføres et økonomisk tap.³ For eksempel kan takstmannen også bli erstatningsansvarlig overfor en låneinstitusjon som i tillit til at lånetaksten er riktig har lånt ut for mye penger mot for dårlig sikkerhet.

³ Hagstrøm, TfR 1989 s 196, Informasjonsansvar - om villedning av annen enn kontraktspart

I Emgl. § 3-1 er megler pålagt en uttrykkelig omsorgsforpliktelse overfor kjøper. Loven inneholder imidlertid ikke noen bestemmelse om erstatningsansvar. Forsømmelse av omsorgsplikten vil likevel kunne medføre et erstatningsansvar basert på de alminnelige erstatningsregler.

Men selv om selgeren og megler/takstmann hver for seg har et selvstendig ansvar etter h.h.v Avhendingsloven og de alminnelige erstatningsregler, er det ikke dermed også uten videre gitt at det er grunnlag for å oppstille et solidaransvar. For skal det kunne skje, må alle kumulative betingelser for erstatningsplikt være oppfylt for megler/takstmann og selger samtidig. Således rekkes solidaransvaret heller ikke lenger enn den enkeltes selvstendige ansvar rekkes.

Lovutvalget som forberedte og utredet behovet for ny Eiendomsmeglerlov, må også ha vært inne på tanken. Utvalget bestemte seg imidlertid for å løse problemet enkelt, ved rett og slett å foreslå en spesialbestemmelse om megleransvaret i en § 3-10 til loven, som nøyde seg med å vise til solidaransvarsbestemmelsen i Skl. § 5-3.

Om motivene uttalte lovutvalget i NOU på s. 79:

Utvalget ser ingen grunn til å foreslå vesentlige endringer med hensyn til meglerens erstatningsansvar. Det vil likevel være en fordel med lovregulering av spørsmålet, både fordi reguleringen kan tjene til en avklaring på punkter som i dag måtte være tvilsomme, og fordi lovreguleringen vil gjøre reglene lettere tilgjengelige for bransjen og for publikum.

Hvilke punkter utvalget fant mest tvilsomme sies det ikke noe om. Det er likevel verd å merke seg at utvalget ikke bare foreslo solidaransvar for direkte og indirekte økonomisk tap, men også for kjøperens krav på prisavslag. Dette fremgår ikke direkte, men av utvalgets kommentar til regressbestemmelsen, der utvalget uttaler at man finner det rimelig at selgeren i regressomgangen bærer ansvaret for den delen av ansvaret som tilsvarer reduksjon av eiendommens verdi, - jfr. NOU s. 80

Justisdepartementet uttalte seg imidlertid kritisk til forslaget. Jeg siterer fra Ot.prp.:

Når det gjelder utkastets § 3-10, vil vi stille spørsmål ved om det er påkrevd med en nærmere lovregulering av erstatningsplikten. Dagens rettsstilstand er neppe avklart på alle punkt, og det kan være en fordel at den nærmere fastlegging av ansvaret overlates til domstolene, som gjerne kan nyansere erstatningsplikten mer enn det som er mulig i en lovregel. Departementet er tilbøyelig til å anta at dette er et rettsområde hvor domstolene er mest egnede til å styre utviklingen. Departementet foreslår derfor ikke, slik lovutvalget har gjort, å lovfeste en eiendomsmeglers erstatningsansvar

I motsetning til lovutvalget fant altså departementet ikke grunnlag for å løse de uavklarte rettsspørsmål ved å feie problemene under teppet med en generell henvisning til § 5-3 i Skl. Tvertimot fant departementet behov for å nyansere meglerens erstatningsansvar, idet rettsutviklingen ble overlatt til domstolene.

Hvordan har så rettsutviklingen vært etter Eiendomsmeglerlovens ikrafttredelse ?

I RG 1999 på s. 273 hadde takstmannen og megleren lagt til grunn arealopplysning som fremgikk av Oslo Adressebok. Da kjøperen senere rekvirerte målebrev, viste det seg at arealet i virkeligheten var 36 % mindre enn oppgitt i kjøpekontrakten. Retten fant at megleren ikke hadde oppfylt sin undersøkelsesplikt etter Emgl. § 3-7. Erstatningen ble fastsatt ut fra en vurdering av hvilken pris kjøperen ville ha kjøpt for om det hadde vært oppgitt korrekt areal. Slik ble altså megleren i realiteten dømt til å betale prisavslaget.

Som eksempel nevner jeg også dommen inntatt i RG. 1995 s. 923 der takstmannen i sin tilstandsrapport uaktsomt hadde unnlatt å opplyse om en rekke mangler. Kjøperen krevde prisavslag og erstatning og saksøkte takstmannen. Drammen byrett dømte takstmannen til å erstatte kjøperen hva det ville koste å utbedre manglene.

Og endelig nevner jeg dommen inntatt i RG. 1996 s. 8, der megleren uaktsomt hadde unnlatt å opplyse til kjøperen at det hvilte en forkjøpsrett på eiendommen. Da kjøperen skulle selge eiendommen videre, ville den berettigede gjøre forkjøpsretten gjeldende til redusert pris, og kjøperen fremmet krav om prisavslag/erstatning overfor megleren. Megleren valgte å betale, og gikk til regresssøksmål mot selgeren. Med hjemmel i Skl. § 5-3 nr. 2 fordelte Eidsivating lagmannsrett ansvaret med en halvdel på hver, og uttalte ellers kort at eiendomsmegleren og selgeren heftet solidarisk overfor kjøperen.

Så selvfølgelig betraktes altså solidaransvaret, at domstolene ikke en gang finner bryet verd å gi noen begrunnelse for det. Dermed har domstolene også innfridd lovutvalgets ønske om enkle løsninger. Forsikringsselskapene har også fulgt lojal opp, ved helt ukritisk å legge underrettspraksis til grunn for sine skadeoppgjør under meglerens og takstmannens ansvarsforsikring.

Problemet med en slik praksis er bare at den innebærer at selgeransvaret etter kjøpekontrakten og Avhendingsloven dermed overføres til megleren, takstmannen og ansvarsassurandøren. At denne realitet også har fått uheldige konsekvenser, kom senest til uttrykk i NTF's egen organ «Verdi» nr. 2 for 1999, hvoretter jeg siterer fra s. 6:

Enkelte meglere har hatt en tendens til å markedsføre tilstandsrapporter med den begrunnelse at dersom feil eller mangler dukker opp, sitter takstmannen i saksa. Dette forsøk på overføring av ansvar fra selger til takstmann har vist seg å bli svært brytsomt for mange takstmenn, og er

dessverre en av årsakene til at mange av våre medlemmer i dag ikke leverer tilstandsrapporter i sitt produktspekter.

Som man ser, er det altså mange takstmenn - som i frykt for å bli betraktet som selgere - ikke lenger tør å gjøre jobben sin ! Selv om forsikringsselskapene gjør opp for seg, kan ingen påstå at frykten er helt ubegrunnet. For egenandelen under ansvarsforsikringen, vil normalt langt overstige taksthonoraret. Situasjonen for takstmennene er derfor alvorlig nok.

Hos meglerne derimot synes situasjonen å være u dramatisk. Dette til tross for at man kanskje burde kunne ha forventet at de hadde delt takstmennenes frykt for selgeransvaret. Meglerne har imidlertid sett poenget i å kunne bruke domstolspraksis forretningsmessig, ved at de rett og slett fremhever takstmennenes forsømmelser som et kjærkomment salgsargument !

I det følgende skal jeg tillate meg å få gi uttrykk for noen de lege ferenda synspunkter:

Når det gjelder Skl. vet vi at den er en kodifikasjon av eldre rettstilstand. Det kan derfor være interessant å merke seg hva Carsten Smith tidligere har uttalt om Skl's forløper - strl.ikrl. § 26: Jeg siterer fra hans omfattende artikkel i TfR 1961 på s. 349:

På tross av den generelle karakter solidaritetsregelen nå har fått, kan det i flere retninger reises spørsmål om dens anvendelsesområde. Ikrl. § 26 tar ifølge sin forhistorie, og delvis også sin ordlyd, bare sikte på å regulere det fellesansvar som oppstår utenfor kontraktforhold.

I sin lærebok «Erstatningsrett» 3. utg. på s. 338, uttaler Lødrup at det ikke er noen *realitetsforskjell* mellom strl.ikrl § 26 og Skl. § 5-3. I KARNOV uttaler også Nygaard om Skl. § 5-3 at «ansvar i kontrakt fell utanfor».

Idet selgeren i vår sak hefter i.h.t kontrakt, kan solidaransvar for selgeren og megler/takstmann derfor ikke oppstilles med hjemmel i Skl. § 5-3. Nå kan det imidlertid ikke være avgjørende for resultatet om ansvaret faller innenfor eller utenfor Skl.'s anvendelsesområde. Men baseres ansvaret likevel på de ulovfestede erstatningsregler, vil det uansett være et vilkår for solidaransvar at det er to eller flere som plikter å betale *erstatning* for samme skade.

I kontraktsretten vet vi at krav om erstatning bare er en av flere beføyelser mot kontraktsbrudd. Ved hjelp av andre misholdskrav, kan kreditor - etter omstendighetene - likevel få kompensasjon, selv om erstatningsvilkårene ikke er oppfylt. De alternative misholdsbeføyelser er derfor, ikke helt tilfeldig, kommet til uttrykk i Avhendingsloven:

Dersom det avdekkes en kjøpsrettslig mangel ved den solgte eiendom, kan kjøperen etter Avhl. § 4-8, dersom han også reklamerer i.h.t Avhl. § 4-19, etter omstendighetene kunne

- a) kreve retting etter § 4-10,
- b) kreve prisavslag etter § 4-12,
- c) heve etter § 4-13 og/eller
- d) kreve erstatning etter § 4-14.

Lider eiendommen av en mangel, ser vi altså at dette primært ikke utløser noen erstatningsplikt for selgeren. For en entreprenør som har oppført huset i egenregi for videresalg, utløser mangelen primært en retteplikt, og for den alminnelige husselger primært en restitusjonsplikt, ved at han gjennom reglene om prisavslag må gi fra seg en forholdsmessig andel av kjøpesummen

Ingen norsk domstol vil idømme en eiendomsmegler eller takstmann fysisk retteplikt på lik linje med entreprenøren. For krav om prisavslag derimot har underrettspraksis som nevnt ved flere anledninger oppstilt solidaransvar.

Men en restitusjonsplikt er heller ingen erstatningsplikt. Noen hjemmel for å oppstille solidaransvar har derfor heller aldri vært tilstede. Dette fordi vilkåret om at det er *to eller flere som plikter å betale erstatning* ikke oppfylt.

De dommer som foreligger på området, bygger derfor etter min oppfatning på en uriktig karakteristikk av selgers plikter, idet megler/takstmann dermed også rent faktisk dømmes til å gjenopprette balansen i et kontraktsforhold hvor de selv ikke er part. Slik overføres også selgeransvaret til meglere og takstmenn.

I en dom av 26 januar 1996 avviser Trondheim byrett solidaransvar for prisavslaget:

Etter kjøpets avslutning kom det frem at det hvilte et privatrettslig byggeforbud på eiendommen om at det ikke kunne bygges nærmere enn 45 m fra naboeiendommen. Dette medførte at det tomteareal som ble forsøkt fradelt ikke kunne bebygges. Kjøperen saksøkte deretter både selgeren og meglere. Selgeren ble dømt til å betale kjøperen kr. 200.000 i prisavslag. Megleren ble imidlertid frifunnet, og i dommen på s. 17 uttales følgende:

Et prisavslag kan kanskje mest treffende betegnes som et krav om restitusjon av en del av kjøpesummen - det kan etter rettens vurdering iallfall ikke vurderes som et erstatningskrav ved anvendelse av erstatningslovens § 5-3. Dersom Notar skulle bli pålagt å betale erstatning som megler, foreligger det heller ingen regel som gir mulighet for regress i Alsos' krav om prisavslag. Siden kravet om prisavslag mot Høyem og erstatningskravet mot Notar fremstår som alternativ - slik at det ikke kan kreves noe av Notar dersom Høyem betaler prisavslaget, kan det ikke gis noen dom for oppfyllelsesplikt for Notar på det nåværende tidspunkt. Det kan derfor forsåvidt også reise spørsmålet om saken mot Notar burde ha vært avvist i medhold av tvistemålslovens § 53, men retten har funnet det mest treffende å avsi frifinnende dom under henvisning til at det ikke er dokumentert noe tap

Dommen ble anket, men ikke for megleransvarets del. For selgeransvarets del ble byrettens dom senere stadfestet av lagmannsretten.

Selgers primærforpliktelse, restitusjonsplikten kan etter min oppfatning aldri overføres til megleren eller takstmannen. Derfor må kjøperen i utgangspunktet også alltid reklamere overfor selgeren. Kjøperen kan altså ikke velge å skåne sin gode venn selgeren for prisavslaget, for i stedet å velte byrdene over på megleren/takstmannen og ansvarsassurandøren. Skal det kunne skje må han ha lidt et økonomisk tap.

2.1. Når oppstår det et tap for kjøperen ?

Når kjøperen reklamerer, vil selgeren i utgangspunktet ha plikt til lojalt å medvirke til sakens opplysning og til å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet:

Han har mottatt for mye penger i forhold til hva eiendommen objektivt sett var verd på salgstidspunktet. Nå må han gi fra seg berikelsen ved å innrømme kjøperen et prisavslag. Betaler også selgeren, og balansen i kontraktsforholdet dermed gjenopprettes, vil kjøperen rent faktisk ikke ha lidt noe tap som foranlediger et erstatningskrav mot megler/takstmann.

Vi tenker oss likevel at selgeren stiller seg helt avvisende til reklamasjonskravet og at han derfor også forholder seg passiv. Jeg kan da vanskelig tenke meg at megler- og takstmansansvarets inntreden i tid skal kunne gjøres betinget av hva slags innstilling selgeren velger å innta overfor kjøperens reklamasjonskrav. Selgeren identifiseres også passivt med de forsømmelser megleren eller takstmannen måtte ha begått som om han var skyld i forsømmelsene selv. Dette følger av Avhl. § 4 -14. Dermed har lovgiver uttalt at selgerens ansvar er det primære, idet ansvaret består uavhengig av om han har benyttet seg av medhjelpere til gjennomføringen av salget eller ikke. Noe påtrengende behov for å saksøke megleren, takstmannen og ansvarsassurandøren før han har utnyttet sin rett til dekning overfor selgeren skulle kjøperen derfor ikke ha. Behovet vil være tilstrekkelig tilfredsstillt ved at megleren, takstmannen og ansvarsassurandøren prosessvarsles,- jfr. Fl. § 19 nr.2 og Tvml. § 80.

Jeg har allerede sitert hva Carsten Smith skrev om solidaransvarsregelens virkeområde i TfR 1961 på s.349. Videre på samme side skriver han:

Er to personer sideordnede solidardebitorer for en fordring, og denne fordring misligholdes, må de være ansvarlige en for begge og begge for en også for den eventuelle misligholderstatning. Men når man kommer til en medhjelpers eller en utenforstående tredjemanns ansvar for at en fordring misligholdes, er spørsmålet mer tvilsomt. I de tilfeller det overhodet er grunnlag for å gjøre ansvar gjeldende også mot medhjelperen eller tredjemand, vil dette ansvar muligens kunne være bare av subsidiær art. Dansk rettspraksis går således i retning av det subsidiære ansvar

Med «subsidiær art» kan Smith her ikke mene det samme som et subsidiært solidaransvar. For skal et i utgangspunktet prinsipielt solidaransvar bli subsidiært,

så krever det hjemmel i lov eller avtale. Det Smith da må mene er at vi nettopp har å gjøre med et *selvstendig* culpaansvar, hvis inntreden *i tid* må være betinget av at kjøperen først må kunne påvise et økonomisk tap før han kan kreve megler/takstmann for erstatning. Typisk ved at kjøperen, etter å ha oppfylt tapsbegrensingsplikten, også må kunne sannsynliggjøre sviktende betalingssevne hos selgeren.

2.2. Selgerens regress mot megler/takstmann:

Når selgeren lojalt har gjort opp for seg, vil selgeren være henvist til å søke regress hos megleren/takstmannen og ansvarsassurandørene. Han kan da bare kreve å komme i samme økonomiske stilling som om mangelen var opplyst i salgsoppgaven eller takstdokumentet. Og hadde det vært tilfellet, ville salgssummen i de fleste tilfeller også ha blitt tilsvarende lavere. Selgeren vil derfor normalt ikke kunne velte noen deler av prisavslaget over på megler/takstmann og ansvarsassurandør i regressomgangen.

Mangelen kan imidlertid ha forårsaket skader på andre deler av huset, og kjøperen kan også ha lidt annet økonomisk tap som følge av mangelen. For eksempel kan han, foruten å ha hatt utgifter til mangels- og skadeutbedring, også ha hatt utgifter til erstatningsbolig og byggesakkyndig bistand. For dette tapet vil megleren og takstmannen selvsagt bli erstatningsansvarlig, dersom kravet til faktisk årsakssammenheng er oppfylt.

Kravet til årsakssammenheng vil imidlertid ikke være oppfylt dersom selgeren, etter at reklamasjonskravet er fremsatt, forsettlig har tilsidesatt sin lojalitetsplikt. Merutgifter som kjøperen da av den grunn alene påføres, vil megleren eller takstmannen ikke kunne holdes ansvarlig for. Og skulle selgeren også forsettlig ha tilsidesatt sin opplysningsplikt eller utvist uaktsomhet ved selve avtaleslutningen, kan regresskravet etter omstendighetene også bortfalle, eventuelt måtte bli å avkorte etter medvirkningsprinsippet.

2.3. Selgerens insolvens:

Vi tenker oss så at kjøperen likevel påføres et tap, ved at det kan sannsynliggjøres at selgeren er blitt insolvent på reklamasjonstidspunktet. Kan megleren/takstmannen og ansvarsassurandøren da holdes ansvarlig for et større beløp overfor kjøperen enn hva de ellers ville vært ansvarlig for overfor den solvente selger i regressomgangen ?

Begrunner kjøperen sitt krav med at han har fått seg tiltransportert selgerens regresskrav overfor megler/takstmann, må spørsmålet besvares benektende. For selgeren kan ikke overføre større rett til kjøperen enn han selv har overfor megleren eller takstmannen. Og bygger kjøperen sitt krav på de alminnelige erstatningsregler, vil spørsmålet måtte besvares i lys av en konkret påregnelighet/adekvansbetraktning. Hvem er altså i den konkrete sak nærmest til å bære solvensrisikoen;- kjøperen eller megleren/takstmannen/ansvarsassurandøren ?

Jeg har hittil forsøkt å begrunne hvorfor megler/takstmann ikke kan holdes solidarisk ansvarlig med selger. Solidaransvarsinstituttet er da også først og fremst begrunnet av hensynet til de ufrivillige kreditorer. Skadelidte skal sikres å få sitt økonomiske tap erstattet, ved at han kan velge å holde seg til den av skadevolderne som er mest betalingsdyktig. Han skal ikke komme dårligere ut der flere er ansvarlig for samme skade. Og omvendt skal skadevolderne heller ikke komme bedre ut enn hvis hver av dem hadde vært eneste skadevolder.

Denne begrunnelse holder ikke med tanke på kjøperen, som jo har innlatt seg med selgeren på frivillig basis. For i motsetning til den ufrivillige kreditor, har kjøperen selv rent faktisk hatt muligheter for å påvirke risikoen for å bli skadelidende. F.eks. ved å betinge seg garantier for riktig oppfyllelse av kontrakten. Alternativt kan en del av kjøpesummen deponeres i bank til sikkerhet for selgers fremtidige mangelsansvar.

At dette ikke er vanlig ved hustransaksjoner, kan ikke være et relevant argument for å overføre solvensrisikoen til megler/takstmann. Det er nok å minne om at garantistillelse fra entreprenøren er obligatorisk ved oppføring av ny bolig,- jfr. Bustadoppføringslova § 12.

Men da er det vel heller ingen grunn til at kjøperen ikke også skal betinge seg delvis sikkerhet fra selgeren når han bruker det samme pengebeløpet til å kjøpe en eldre bolig? Et slikt kjøp vil jo normalt representere den største investering kjøperen noen gang kommer til å foreta. Kjøper han også huset utelukkende basert på en verditakst og selgerens egne opplysninger, må det jo være åpenbart at han utsetter seg selv for en risiko. En takst, eller tilstandsrapport for den saks skyld, kan selvsagt aldri bli noen fullgod garanti mot skjulte feil og mangler, og slett ingen garanti for at ikke også selgeren kan ha ført både kjøperen og takstmannen bak lyset ved å holde tilbake opplysninger.

Når lovgiveren har vist byggherren omtanke med et krav om garantistillelse i Bustadoppføringslova, burde man hatt grunn til å forvente at samme omtanke også hadde vært vist kjøperen og byggherren i Avhendingsloven og Håndverktjenesteloven. Når det ikke er tilfellet, så må vi kanskje regne med at domstolene vil være tilbøyelig til å tøyte adekvansen veldig langt i ansvarsassurandørens, meglerens og takstmannens disfavør. Det er imidlertid ikke lett å se noen grunn til at kjøperen skal komme bedre ut i disse tilfellene, enn om han hadde fått seg tiltransportert selgerens regresskrav mot megler/takstmann. For megler/takstmann har tross alt ikke påtatt seg noe ansvar som simple kausjonister. Domstolen kommer derfor ikke utenom å måtte gi en konkret begrunnelse i hvert enkelt tilfelle, idet begrunnelsen derfor også må gi svar på hvorfor megleren og takstmannen eventuelt kan ilegges et større ansvar overfor tredjemann enn de kan overfor egen kontraktspart.

3. Taksten rekvirert av kjøperen:

For sammenhengens skyld, skal jeg også se nærmere på situasjonen som oppstår når taksten er rekvirert av kjøperen.

Når taksten er rekvirert av kjøperen, har takstmannsansvaret på mange måter samme formål og karakter som det ansvar byggelederen påtar seg når han på byggherrens vegne utfører kontroll med entreprenørens kontraktsarbeider. Vi taler i begge tilfeller om rene omsorgsforpliktelser, og der takstmannens og byggelederens ansvar kun går ut på aktsomt å ta hånd om kjøperens og byggherrens interesser, uten samtidig å ha plikt til å prestere noe bestemt resultat.

Akkurat som byggelederen på byggherrens vegne har påtatt seg å føre aktsom kontroll med entreprenørens kontraktsarbeider, har takstmannen på kjøperens vegne også påtatt seg å føre aktsom kontroll med salgsobjektet for å belyse dets tekniske tilstand i tilstandsrapporten. Byggelederen må derfor senest ved overtagelsesforretningen påpeke synlige feil og mangler, idet takstmannen på sin side må gjøre det samme, senest like før avtalen mellom kjøper og selger blir inngått.

Forsømmer byggelederen og takstmannen seg på dette punkt, vil byggherren og kjøperen senere ikke kunne gjøre mangelsinnsigelser gjeldende overfor entreprenøren og selgeren, og vil derfor påføres et økonomisk tap som byggelederen og takstmannen vil bli erstatningsansvarlig for. Se i denne forbindelse Rt. 1998 s. 656 der Høyesterett enstemmig uttaler:

I forhold til reglene om reklamasjon må byggherren etter min oppfatning identifiseres med sin sakkyndige medhjelper. Dersom denne har oppdaget eller burde ha oppdaget en mangel, vil byggherren ikke kunne gjøre gjeldende at han selv verken kjente til eller burde ha kjent til mangelen.

Har derimot byggherren og kjøperen fortsatt sitt reklamasjonskrav i behold, typisk ved at entreprenøren og selgeren har utvist grov uaktsomhet eller har forsømt sin opplysningsplikt, vil noe tap heller ikke ha oppstått før byggherren og kjøperen har utnyttet sin rett til henholdsvis å kreve utbedring og prisavslag/erstatning.⁴

I 1997 var Carsten Smith med på å avsi en dom der Høyesterett enstemmig uttaler at byggeleders erstatningsansvar for kontrollsvikt er subsidiært i forhold til entreprenørens utbedringsplikt. Dommen er inntatt i Rt. 1997 s. 231 (Berdal-Strømme dommen).

I dommen, som bygger på et faktum med en noe komplisert forhistorie, var saksforholdet i korthet følgende: Under utførelsen av kontraktsarbeidene for en felleskanal i Pilestredet i Dittenkvartalet i Oslo sentrum, unnlot entreprenøren å følge anbudsbeskrivelsens anvisninger om å avstive en spuntvegg, med den følge at spuntveggen på grunn av jordtrykket ble presset inn i byggegropen. Entreprenøren gjenopprettet deretter skaden og ferdigstilte kontraktsarbeidene til avtalt tid. Grunnet faktisk og rettslig feiloppfatning om hvem som hadde risikoen for grunnbruddet, dekket byggherren entreprenørens utbedringskostninger. Da feilen gikk opp for ham, krevde han like godt at byggelederen måtte holde ham

⁴ Jørgen Hansen, Teknikeraftalen s 293 - 298

skadesløs, med den begrunnelse at han hadde opptrådt uaktsomt ved ikke å påtale entreprenørens kontraktsbrudd i tide.

Eidsivating lagmannsrett, som ga byggherren medhold, uttalte til og med at byggelederen og entreprenøren måtte være solidarisk ansvarlig for utbedringsomkostningene med hjemmel i Skl. § 5-3. På den måten ble entreprenørrisikoen i realiteten også overført til byggelederen. Dette kunne altså Høyesterett ikke være med på, og med tilslutning fra de øvrige dommere uttalte førstevoterende dommer Flock følgende:

Dersom det begås feil ved utførelsen av byggearbeidene, vil det være tale om skade som er entreprenørens egen risiko. Entreprenøren har i slike tilfeller plikt overfor byggherren til å foreta nødvendig utbedring for å levere kontraktsmessig ytelse. Før byggherren har utnyttet sin rett til å kreve utbedring, har han ikke lidt noe tap og vil således ikke kunne kreve erstatning. Jeg finner på dette grunnlag at byggelederens erstatningsansvar etter kontrakten må være subsidiært i forhold til den utbedringsplikt som entreprenøren har i henhold til de bestemmelser som jeg har nevnt.

De bestemmelser Høyesterett her først og fremst viser til er NS 3401 pkt. 12.3 og 12.4. De tilsvarende bestemmelser finner vi i dag i NS 3430 pkt. 9.3 og 9.4.

12.3. Har entreprenøren utført arbeide i strid med kontrakten, kan han ikke påberope seg at det er utført under byggherrens kontroll, med mindre det er utført i samsvar med påviselig ordre eller er godkjent av ham.

12.4. Har entreprenøren utført arbeide i strid med kontrakten, eller oppstår det feil eller skader som han har risikoen for, skal han straks varsle byggherren, men plikter deretter å rette feilene og utbedre skadene uten å vente på påbud fra denne.

Disse bestemmelsene er egentlig bare en unødvendig presisering av at entreprenøren har objektivt resultatansvar. Med andre ord har man funnet grunn til å minne entreprenøren om at han har plikt til å overlevere kontraktsarbeidene fagmessig til riktig tid, og dette uavhengig av om byggherren har benyttet seg av sin rett til å føre kontroll med hans kontraktsarbeider.

Det hadde i saken altså oppstått skader på kontraktsarbeidene av en årsak som entreprenøren hadde risikoen for. Dermed hadde han fortsatt en ubetinget plikt til å gjenopprette skadene vederlagsfritt for byggherren innen avtalt tidspunkt for overtagelse. Idet entreprenøren i saken også hadde lyktes med dette, måtte Høyesterett derfor konkludere med at byggherren heller ikke hadde lidt noe tap som foranlediget noe krav mot byggelederen. At byggherren ved en feil likevel hadde påført seg selv et tap ved å godtgjøre entreprenøren for utbedringsomkostningene var en annen sak, men dette måtte da stå for byggherrens egen regning.

Dermed svarte også Høyesterett på det som hadde vært et prinsipielt viktig spørsmål i saken;- at entreprenørens resultatansvar overhodet ikke modifieres gjennom byggelederens tilstedeværelse på byggeplassen. Høyesterett måtte derfor også ha kommet til samme resultat, selv om det ikke hadde vært vist til NS 3401 i kontrakten.

Hvordan ville så situasjonen ha vært dersom det ved overtagelsesforretningen hadde blitt oppdaget at entreprenøren likevel ikke hadde lyktes med å gjenopprette skadene? Da ville det vært reglene om mangler og forsinkelse som hadde kommet til anvendelse. Entreprenøren ville da fortsatt hatt en ubetinget plikt til å utbedre mangelen og til å betale dagbøter. I den utstrekning han også hadde oppfylt sine plikter, ville det heller ikke ha oppstått noe tap for byggherren. Dersom dette også hadde vært faktum i saken, måtte Høyesterett da også ha kommet til samme resultat og frifunnet byggelederen, - jfr. uttalelsen om at byggeleders erstatningsansvar er subsidiært i forhold til entreprenørens utbedringsplikt.

Hva angår Berdal-Strømme dommens rekkevidde *de lege lata* skal jeg imidlertid ikke ha uttalt meg noe sikkert om. Jeg minner likevel om at Smiths uttalelse i TfR 1961 om at en medhjelpers ansvar muligens er av subsidiær art er helt generelt formulert. Derfor tillater jeg meg forsiktig å antyde at dommen muligens *kan* tas til inntekt for det syn at meglers og takstmans erstatningsansvar overfor kjøperen også er subsidiært i forhold til selgers ansvar etter kjøpekontrakten og Avhendingsloven.

Om de lege ferenda: Like lite som entreprenørrisikoen kan overføres til byggelederen, bør selgersansvaret etter Avhendingsloven overføres til takstmannen. For tenk om lagmannsrettens dom, der man rettet baker for smed ved å overføre entreprenørrisikoen til byggelederen, hadde blitt stående. Da ville også byggelederopp-gaven ha avgått ved døden, fordi byggelederen aldri mer kunne ha satt sine ben på byggeplassen!

Når takstmennene nå synes å ha begynt å «skranke», burde det derfor uansett være i både takstmennenes og ansvarsassurandørenes interesse å få innhentet Høyesteretts klare syn på hvordan meglers- og takstmansansvaret helt konkret skal bedømmes. For etter min oppfatning er det vesentlig lettere å oppstille reelle hensyn som taler mot et solidaransvar for megler/takstmann og selger, enn det er å oppstille gode grunner som taler for det.

4. Oppsummering og avslutning:

Jeg har nå forsøkt å rette søkelyset mot underrettspraksis og forsikringsselskapenes oppgjørspraksis.

Under meglers og takstmans ansvarsforsikring, dekker selskapene mangelsansvaret som om det egentlig var meglers og takstmannen som hadde utlyst sine private boliger for salg. Ved at vi nå også har fått «Eierskifteforsikringene», har selskapene dermed i realiteten også overtatt mangelsansvaret for det norske hus i sin alminnelighet.

Adekvansspørsmålet som jeg tok opp under pkt. 2.3 er altså likevel ikke lenger noe stort problem i praksis. Risikoene er nå overtatt av selskapene, ved at selgerens mangelsansvar etter kjøpekontrakten og Avhendingsloven dekkes, helt uavhengig av megleren og takstmannens forhold. Kjøperne kan dermed også kreve dekning fra ansvarsassurandøren direkte, og helt uavhengig av om kravet går ut på prisavslag eller erstatning.

Men Eierskifteforsikringen har likevel sine unntak, ved at den ikke dekker selgerens hevningsansvar, ansvar for svik, rådighetsmangler og rettsmangler. I likhet med lovgiver, har altså heller ikke forsikringselskapene funnet grunn til å bekymre seg for kjøperen.

For det er selgeren det tilsynelatende er mest synd på. Dette fordi Avhendingsloven har pålagt ham så massive plikter at han ikke kan leve med dem. Han har reinvestert kjøpesummen i ny bolig, og trenger derfor beskyttelse mot utidige reklamasjonskrav fra kjøperen. Dermed har forsikringselskapene også brutt med prinsippet om at ingen skal tjene penger på andres feil. Forsikringen gir selgeren, til tross for mangelen, rett til uavkortet å beholde hva han har mottatt i kjøpesum, ved at selskapet også betaler prisavslaget.

Er det virkelig blitt slik at alle aktører i markedet kan tjene penger på at norske hus er mangelfulle ?

Takstmennene er, som vi allerede har hørt, i ferd med å legge ned deler av virksomheten. Og uten takstmennene, som jo helst skal avdekke manglene før avtalen mellom selger og kjøper inngås og eierskifteforsikring dekkes, må det på sikt også være tillatt å uttrykke en viss bekymring på vegne av selskapene. De aller fleste husselgere kommer imidlertid til å gå lyse tider i møte.

For meg gjenstår det da bare å stille ett spørsmål: Hvordan få slutt på galskapen ? - som altså både lovgiver, domstoler og assurandører har gjort sitt beste for å sette i system. Mine forslag til svar er som følger:

1. Selskapene må få rettspraksis «på skinner» og takstmennene på banen.
2. Selskapene og NTF må sette seg ned for i fellesskap å utarbeide klare normer og standarder for *når* og *hvordan* tilstandsrapporter skal utarbeides.
3. Dersom dette gjøres, vil presset mot ansvars- og eierskifteforsikringene antagelig avta dramatisk. Selskapene vil derfor kunne tilby kombinerte eierskifte- og garantiordninger, der altså ikke bare selgerens, men også kjøperens interesser etter Avhendingsloven sikres fullt ut.
4. Det vil være eiendomsmeglerens soleklare plikt å gjøre normene og forsikringsordningene kjent for både selger og kjøper, - jfr. Emgl. § 3-1. Så får det bli opp til partene å treffe valgene.