



## **BACHELOROPPGAVE**

Effekten av endring i avhendingsloven §3-9 for eiendomsmegler sitt arbeid

The effect of change in the Disposal Act §3-9 on the work of the real estate agent

**Ruben Liljegren Eriksen (430) & Daniel Midtbø (439)**

Bachelor i eiendomsmegling

Institutt for økonomi og administrasjon

Veileder: Arne Bendik Rekke

25.05.2022

Totalt antall ord: 15 590

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, *jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1.*

## Forord

Denne bacheloroppgaven markerer slutten på tre lærerike år som eiendomsmeglingstudenter ved Institutt for økonomi og administrasjon ved Høgskulen på Vestlandet. Det har vært 3 svært innholdsrike år.

Tema for oppgaven er den dagsaktuelle endringen i avhendingsloven §3-9 som trådte i kraft 01.01.2022. Vår motivasjon bak valgt tema har vært vår interesse for endringen i lovverket og nysgjerrigheten på hvordan endringen vil ha innvirkning på eiendomsmegler sitt arbeid. Temaet har vært svært interessant å jobbe med, og vi har lært særdeles mye under studien. Ettersom at endringen i avhendingsloven i skrivende stund trådte i kraft for kun fem måneder siden eksisterte det svært lite data og forskning rundt temaet. Dette anså vi som en spennende utfordring da det motiverte oss til å gjøre nye og viktige funn for både samfunnet med sin interesse for boligmarkedet, eiendomsmeglingsbransjen og for oss selv.

Vi ønsker å takke eiendomsmeglerne og juristene for å ha tatt seg tid til å bidra i studien ved å stille til intervju. Vi vil også takke vår veileder, Arne Bendik Rekve, for å ha kommet med gode og relevante innspill til studien vår.

## Sammendrag

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) av 1.1.1993 har siden ikrafttredelsen stått nærmest urørt. Det ble i 2021 solgt i overkant av 100 000 boliger i Norge. En rapport fra Forbruksforskningsinstituttet viser at hver femte boligkjøper er misfornøyd med kjøpet, hvor 35 prosent av disse ender opp med å klage (Forbruksforskningsinstituttet SIFO, 2019, s. 1). Et fokus fra regjeringen sin side har over lengre tid vært på å få ned konfliktnivået i boligomsetning for å avlaste det norske rettssystemet. På bakgrunn av dette sendte i 2018 Justis- og beredskapsdepartementet proposisjon til Stortinget med forslag til vesentlige endringer i avhendingsloven. Endringene ble vedtatt av regjeringen og trådte i kraft 01.01.2022. Lovendringene har begrenset adgangen til å ta "som den er"-forbehold ved forbrukerkjøp og utgangspunktet for mangelsvurdering er endret. Det er ingen tvil om at dette vil påvirke samtlige parter i en bolighandel, men det er virkningen endringene vil ha på eiendomsmegler denne studien skal belyse. Gjennom en kvalitativ studie med dybdeintervjuer har vi innhentet relevant data fra både eiendomsmeglere og jurister for å besvare problemstillingen vår.

Resultatene i denne studien viser at det var bred enighet i utvalget om at det enda ikke kan gyldig vurderes hvordan konfliktnivået har utviklet seg siden det bare er noen få måneder siden endringen i avhendingsloven §3-9. I følge juristene vil ikke rettssystemet påvirkes av endringen før det har gått ett til to år etter ikrafttredelsen. Når lovendringen har fått vist seg i rettssystemet var den klare oppfatning i utvalget at konfliktnivået ikke vil være lavere. Med en utvidet opplysnings- og rådgivningsplikt for eiendomsmegler som en følge av endringen, var det konsensus om at grundighet og erfaring utgjør avgjørende egenskaper for en megler. En majoritet av eiendomsmeglerne trakk også frem forventningsstyring til om en bolig er ny eller ikke som avgjørende i etterkant av endringene. En effekt på eiendomsmegler sitt arbeid som oppstod allerede før endringen i avhendingsloven §3-9 trådte i kraft, var at flere meglere tilsynelatende drog fordel av mediefokuset rundt lovendringen gjennom at de brukte dette som en form for salgsargumentasjon for å selge bolig før 31.12.2021. Konklusjonen er at utvalget er av den oppfatning at eiendomsmegler sitt arbeid påvirkes i negativ forstand av endringen i avhendingsloven §3-9. Dette hovedsakelig som følge av at

det er konsensus om at konfliktnivået mellom partene som eiendomsmegler er mellommann for ikke vil vise seg lavere når lovendringen har fått manifestert seg i rettssystemet.

## Abstract

The Disposal Act of July 3 1992 has remained substantially untouched since its entry into force. In 2021, just over 100 000 homes were sold in Norway. A report done by the Consumer Councils shows that every fifth homebuyer is dissatisfied with the purchase where 35 percent ends up complaining. Changes in the law have been in demand for a long time with the intention of reducing the level of conflict to relieve the Norwegian legal system. Based on these demands the Ministry of Justice and Public Security sent a proposition to the Storting with proposals for legislative amendments to the Disposal Act. The adopted amendments were approved by the government and came into force 01.01.2022. The changes have limited the right to access “as is” reservation and the legal principle for what is to be regarded as a deficiency assessment has changed. All parts of a housing transaction will be affected by these changes, but this study will research how real estate agents are affected. We wanted an insight into how real-estate agents are affected by the law changes through a qualitative study. We obtained information from both real estate agents and lawyers to shed light on the topic of the study.

The results of this study show that there is broad agreement in the committee that it can not yet be assessed how the level of conflict has developed as it is only a few months since the changes came into force. According to the lawyers in the committee the legal system will not be affected until one or two years have passed since the legislative changes. When the legislative changes have been reflected in the judicial system, the committee's clear view was that the level of conflict will not be reduced. With extended duty for real estate agents to provide information and advice as a result of the changes, there was a consensus in the committee that accuracy and experience are crucial characteristics for real estate agents. A majority of the real estate agents in the committee also highlighted expectation management as to whether a home is new or old as decisive in the wake of the new changes. One effect on real estate agents' work that occurred even before the changes in the Disposal Act §3-9 came into force, was that several brokers apparently took advantage of the media focus around the changes by using this as a form of sale trick to sell houses

before 31.12.2021. The conclusion of this study is that the committee perceived that real estate agents' work will be negatively affected by the change in the Disposal Act §3-9. This is mainly due to the fact that there is a consensus that the level of conflict between the two parties in a housing turnover will not be lower when the change has manifested itself in the judicial system.

## Innholdsfortegnelse

<b>Forord</b>	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
<b>Sammendrag</b>	3
<b>Abstract</b>	5
1. Introduksjon	9
<b>1.1 Tema</b>	9
1.2 Aktualitet	9
1.4 Disposisjon av oppgaven	11
<b>2 «Som den er»-forbehold i avhendingsloven</b>	11
2.1 Hva er et «som den er»-forbehold?	11
2.2 Mangelsansvar ved «som den er»-forbehold	12
2.2.1 Kvantitative kriterier	14
2.2.2 Kvalitative kriterier	15
<b>3 Lovendringen i avhendingsloven</b>	16
3.1 Presentasjon av den nye avhendingsloven §3-9 annet ledd	16
3.2 Bakgrunn for endringen i avhendingsloven §3-9 annet ledd	18
3.3 Formålet med endringen	19
<b>4 Eiendomsmegler sitt arbeid</b>	20
<b>5 Metode</b>	25
5.2.1 Forskningsdesign	27
5.3 Primær- og sekundærdata	28
5.4 Datainnsamlingsmetode	29
5.4.1 Kvalitativ metode	29
5.4.2 Vårt valg av datainnsamlingsmetode	30
5.5 Utvalg	31
5.6 Det åpne individuelle intervjuet	32
5.7 Intervjuguide og gjennomføring av intervju	34
5.7.1 Intervjuguide	34
5.7.2 Gjennomføring av intervju	34

5.8.1 Pålitelighet	35
5.8.2 Troverdighet	36
5.8.3 Overførbarhet	37
5.9 Etisk vurdering	37
<b>5.10 Analysemetode</b>	39
<b>6 Analyse og drøfting</b>	40
6.2 Hvordan påvirkes eiendomsmegler sitt arbeid av endret utgangspunkt for mangelsvurderingen med den nye endringen?	45
6.3 Sammendrag drøfting	50
<b>7 Konklusjon</b>	51
7.1 Forslag til videre forskning	52
<b>Litteraturliste</b>	54
<b>Vedlegg</b>	58



# 1. Introduksjon

## 1.1 Tema

Oppgavens tema omhandler de nye endringene i lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992, heretter forkortet avhl. Avhendingsloven regulerer rettigheter og plikter ved avhending av fast eiendom mellom kjøper og selger.

Hovedformålet bak endringen er å redusere antall konflikter forbundet med omsetning av bolig for å avlaste det norske rettssystemet. Regjeringen mente at ved å forbedre boligkjøpers informasjonsgrunnlag i forbindelse med bolighandelen vil dette gi større forutsigbarhet som igjen vil føre til et redusert konfliktnivå og en generelt sett tryggere bolighandel for både kjøper og selger. Endringen har høstet særdeles mye oppmerksomhet i norske medier både før og etter endringene trådte i kraft. Det er særlig fjerningen av «som den er»-forbehold ved forbrukerkjøp som har blitt mye omtalt og diskutert. Det er denne endringen studien vår i all hovedsak vil fokusere på. Endringen i avhendingsloven har skapt nye utfordringer spesielt for boligselger, men også for eiendomsmegler. Ettersom at vi begge studerer eiendomsmegling og interesserer oss stort for faget har vi valgt at hovedfokuset til oppgaven vil bygge seg rundt hvordan eiendomsmegler har blitt påvirket av endringene og hvordan han vil bli påvirket fremover.

## 1.2 Aktualitet

Før endringene i trådte i kraft 01.01.2022 ble de fleste boliger omsatt i Norge solgt med forbehold om at boligen ble solgt «som den er». Kort sagt betyr dette i utgangspunktet at boligselger fraskriver seg ansvar ved å ta alminnelig forbehold om skjulte feil og mangler ved boligen og dermed overtar boligkjøper en stor del av risikoen. Boligselger vil kun ha ansvar dersom boligen har en “vesentlig” mangel i forhold til det kjøper hadde til grunn å regne med ut i fra i kjøpesum og forholdene ellers. Grunnet de noe uklare vurderingskriteriene for hva som er å anse som en “vesentlig” mangel har dette ført til mange tvister og stor belastning på rettssystemet. Dette har skapt et behov for endring i avhendingsloven for å redusere antall rettslige tvister. Etter høringer i både 2009, 2017 og 2018 ble det omsider i sistnevnte år sendt proposisjon til regjeringen med forslag til endring av avhendingsloven

med hensikt i å få ned konfliktnivået mellom partene. Endringen ble vedtatt av Stortinget og trådte i kraft 01.01.2022.

### 1.3 Problemstilling og avgrensning

Kjernen i oppgaven vil være begrensningen til å ta «som den er»-forbehold og hvordan dette vil påvirke eiendomsmegler ettersom det er denne endringen som vil få størst praktisk betydning og utgjøre størst forskjell for yrkesgruppen. For å besvare i hvilken grad eiendomsmegler faktisk blir påvirket av lovendringen formulerte vi følgende problemstilling:

*«Hvordan påvirkes eiendomsmegler sitt arbeid av endring i avhendingsloven §3-9?»*

Ettersom at problemstillingen vår stiller et ganske vidt spørsmål anså vi det hensiktsmessig å snevre problemstillingen inn til to

underproblemstillinger som kunne gi oss en mer presis belysning:

- Hvordan påvirkes eiendomsmegler sitt arbeid av at adgangen til å ta «som-den-er»-forbehold fjernes ved salg til forbrukerkjøper?
- Hvordan påvirkes eiendomsmegler sitt arbeid av endret utgangspunkt for mangelsvurderingen med den nye endringen?

Vi vil avgrense oppgaven vår til kun å gjelde ved boligsalg til forbruker.

Avhendingsloven omfatter også omsetning av eiendom mellom næringsdrivende og omsetning av eiendom mellom forbrukerselger og næringsdrivende kjøper, men ettersom at den tiltrådte endringen kun gjelder ved boligsalg til forbruker anser vi denne avgrensningen som hensiktsmessig. Oppgaven vil også avgrenses til å kun omhandle lovendringen i avhendingsloven §3-9, til tross for at det også er blitt gjort andre endringer i avhendingsloven.

## 1.4 Disposisjon av oppgaven

Oppgaven vår er strukturert slik at den starter med en tilrettelegging av oppgavens tema, problemstilling og avgrensninger. Deretter vil vi i kapittel 2 presentere sentral teori før loendringen, "som den er"-forbehold og praktisk betydning av dette. I kapittel 3 presenterer vi endringen i avhendingsloven, samt bakgrunnen for og hensikten med den. Deretter vil vi presentere megler sitt arbeid og sammenheng med avhendingsloven før en presentasjon av studiens metodiske fremgangsmåte hvor vi vil drøfte og begrunne de ulike metodiske valgene som er blitt gjort under studien. Oppgavens funn vil bli presentert i kapittel 6 med analyse og drøfting. I kapittel 7 avsluttes oppgaven med en konklusjon og forslag til videre forskning på emnet.

## 2 «Som den er»-forbehold i avhendingsloven

### 2.1 Hva er et «som den er»-forbehold?

Frem til de nye endringene i avhendingsloven har det ved salg av fast eiendom vært svært vanlig å innta et forbehold om at eiendommen selges «som den er». Ved bruktboligsalg har bruk av «som den er»-forbehold blitt så vanlig at det «så å si har blitt den praktiske hovedregelen» (Prop. 44 L (2018-2019), s. 19). Et «som den er»-forbehold handler om hvilke krav en kjøper kan stille til en kontraktsgjenstand. Dersom selger benytter seg av et slikt forbehold, er utgangspunktet at kjøper må overta boligen slik den er, med alle eventuelle skjulte feil og mangler (Bråthen et al., 2020, s. 314). Et sentralt formål med slike forbehold vil være for selger å fraskrive seg ansvaret for disse eventuelle skjulte feilene og manglene (Hauge, 2010, s. 256). Forbeholdet er således en ansvarsfraskrivelse, som kan defineres som et kontraktsvilkår som fritar, begrenser eller på en annen måte reduserer det ansvaret rettsreglene pålegger en kontraktspart i tilfelle av kontraktsbrudd (Lie, 2019). Tanken er at funksjonssvikt og behov for vedlikehold kan ha oppstått uten at selger kjenner til det, og at vedkommende ikke vil ta på seg ansvar for slikt (Lilleholt, 2020, s. 183-184). Risikoen for mangler blir ved «som den er»-forbehold «i sin helhet overført til kjøper» (Anderssen, 2015, s. 176). Rimeligheten av en slik risikoforskyvning over på kjøper kan imidlertid være relevant

å drøfte. I følge Lilleholt (2020, s. 184) er det «ikkje anna enn vi kan vente» at brukte boliger selges «som de er» med bakgrunn i at disse ofte er preget av bruk og elde og at selger ofte er en privatperson som ikke vil ha gode forutsetninger for å vurdere hvilke egenskaper den brukte boligen har. Ansvarsfraskrivelsen kan likevel ikke forstås absolutt, noe som er fordelaktig sett fra kjøpers ståsted (Syrstad, 2005, upaginert). Som vi snart skal se er det lovfastsatte begrensninger for virkningen av «som den er»-forbehold.

Det er ikke uvanlig at «som den er»-forbehold uttrykkes gjennom beslektede kommuniserte ord. Lignende betegnelser som «i besiktiget stand» og «uten ansvar for skjulte feil og mangler» er nevnt i lovforarbeidene til avhendingsloven (Ot prp nr 66 (1990-1991), s. 92). Anderssen (2015, s. 177) utfyller ytterligere med sammenlignbare formuleringer som «as is», «i foreliggende stand», «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse», «eiendommen selges slik den står og er besiktiget» og «som besiktiget». Felles for alle er at disse går inn under kategorien generelle og/eller alminnelige forbehold. Ut i fra ordlyden er det nærliggende å forstå det slik at forbeholdene vil ha samme formål som et «som den er»-forbehold, nemlig å generelt fraskrive selger ansvaret for skjulte feil og mangler (Hauge, 2010, s. 263). Det går et viktig skille mellom generelle forbehold og motsatsen spesifiserte forbehold. Generelle forbehold gir en vag og alminnelig indikasjon på risiko, og angir ikke de forhold selger eksplisitt ikke ønsker å hefte for. Spesifiserte forbehold på sin side, kjennetegnes ved at de gjelder bestemte forhold som kjøper har blitt gjort særskilt oppmerksom på (Prop. 44 L (2018-2019), s. 18). Kjøper må i slike tilfeller foreta nærmere undersøkelser av det aktuelle forholdet som følge av klar oppfordring fra selger.

## 2.2 Mangelsansvar ved «som den er»-forbehold

De formelle hovedreglene om mangler i avhendingsloven finnes i §§3-1 til 3-6 i avhendingsloven (Syrstad, 2005, upaginert). Hva som er mangel, er som utgangspunkt et spørsmål om hva som er avtalt mellom partene, jf. §3-1. Dersom avtalen er taus, er det bestemmelser i §3-2 som brukes for å utfylle avtalen. §3-2 er grunnlaget for en mer abstrakt vurdering av hva kjøper kunne forvente (Ot prp nr 66 (1990-1991), s. 79). Videre er de

resterende paragrafene særbestemmelser som kan avgjøre mangelspørsmålet der de er relevante (Ot prp nr 66 (1990-1991), s. 77). Avhl. §§3-1 til 3-6 er utgangspunktet for mangelsvurderingen i tilfeller der eiendommen ikke er solgt med generell ansvarsfraskrivelse.

Der eiendommen er solgt med generell ansvarsfraskrivelse, er det avhendingsloven §3-9 som regulerer når det foreligger mangel. I og med at de aller fleste brukte boliger før lovendringen har blitt solgt med «som den er»-forbehold, er det i praksis avhendingsloven §3-9 som har blitt hovedregelen om selgers mangelsansvar etter boligsalg. Terskelen for mangelsansvar er høyere for eiendommer solgt «som de er», enn for eiendommer som er solgt uten et slikt forbehold (Prop. 44 L (2018-2019), s. 20). De formelle hovedreglene om mangler har fått begrenset betydning som følge av avhl §3-9 og «som den er»-forbehold. Når «som den er»-forbehold blir uten virkning ved forbrukerkjøp med lovendringen, vil §§3-1 til 3-6 igjen være utgangspunktet for mangelsvurderingen etter avhendingsloven (Prop. 44 L (2018-2019), s. 71). I det følgende er det mangelsansvar etter §3-9 som omtales. En redegjørelse av den nye endringen av avhendingsloven følger i kapittel 3.

Den første typen begrensning for virkningen av «som den er»-forbehold i avhl. §3-9 gjelder opplysningsplikt (Hauge, 2010, s. 257). Opplysningsplikt her vil omfatte manglende opplysninger om eiendommen etter §3-7 og uriktige opplysninger etter §3-8, jf. §3-9 første punktum. Manglende opplysninger gjelder tilfeller der relevant opplysning ikke er blitt gitt, med andre ord en unnlattelse av å gi fullstendig opplysning (Anderssen, 2015, s. 143). Når det er gitt uriktige opplysninger er det forskjellen mellom det som er opplyst og slik eiendommen faktisk er som blir en mangel (Ot prp nr 66 (1990-1991), s. 89). Imidlertid er innvirkning på kjøpet et vilkår for mangel, jf. §3-7 andre punktum og §3-8 andre ledd. Dersom det ikke foreligger brudd på selger sin opplysningsplikt, går mangelsvurderingen etter avhl. §3-9 videre til å se på om eiendommen er i «vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers», jf. §3-9 første ledd andre punktum. Dette omtales gjerne som «sikkerhetsnett-regelen», og utgjør altså den andre typen begrensning for virkningen av «som den er»-forbehold i §3-9 (Krüger, 1999, s. 244). I følge Syrstad (2005, upaginert) har tvister der §3-9 første ledd andre

punktum påberopes som grunnlag for krav fra kjøper av en bolig blitt en "gjenganger i norske rettssaler siden begynnelsen av 1990-talet". «Sikkerhetsnett-regelen» inneholder i prinsippet to ulike vurderingstemaer. For det første må det tas stilling til om det i det hele tatt foreligger avvik som kvalifiserer for en vesentlighetsvurdering (Hauge, 2010, s. 274). Med andre ord om eiendommen er i «dårligere stand» enn kjøper hadde «grunn til å regne med» ut i fra «kjøpesummen» og «forholdene ellers», jf. §3-9 første ledd andre punktum. Dersom vurderingen er at et slikt avvik er tilfelle, er det neste spørsmålet om avviket kan defineres som "vesentlig". I lovforarbeidene til avhendingsloven har det ikke blitt gitt noen konkrete retningslinjer for bedømmelsen av vesentlighetskravet i §3-9 første ledd andre punktum (Syrstad, 2005, upaginert). Noe av det som omtales i forarbeidene om vesentlighetsvurderingen, er at den er objektiv og at det må foreligge et klart misforhold mellom eiendommen sin tilstand og det en kjøper kunne regne med (Ot prp nr 66 (1990-1991), s. 92). Hauge (2010, s. 284) anser vesentlighetsvurderingen som en bedømmelse av kvantitative og kvalitative kriterier. Videre vil det bli tatt utgangspunkt i en slik betraktning av vesentlighetsvurderingen da dette er tradisjonelt gjort i litteraturen og det fremstår som et logisk skille.

### 2.2.1 Kvantitative kriterier

Kvantitative kriterier refererer til en bedømmelse av avviket som baserer seg på tallmessige størrelser. I rettspraksis har det utviklet seg en såkalt prosentlære i tilknytning til vesentlighetsvurderingen, som ser på forholdet mellom kjøpesummen og størrelsen på kostnadene ved å utbedre feilene (Prop. 44 L (2018-2019), s. 20). Utbedringskostnader på 3-4 prosent av kjøpesummen har lenge vært gjeldende rettspraksis for at forholdet kan karakteriseres som vesentlig (Bergsåker, 2003, s. 178). I Høyesterettsdom fra 2010 (Rt. 2010 s. 103) kom Høyesterett enstemmig frem til at vesentlighetsgrensen var på 5-6 prosent av kjøpesummen. Selv om prosentlæren kan bidra til økt forutberegnelighet, har den møtt mye kritikk i juridisk teori (Hauge, 2010, s. 286). Læren tar som nevnt utgangspunkt i kjøpesummen, og for prisfastsettelsen kan det være mange andre forhold enn bare selve den fysiske bygningen som vil ha betydning, slik som eksempelvis beliggenhet. I praksis kan

to fysisk identiske bygninger med samme type mangel, ha ulik vesentlighetssterskel i henhold til prosentlæren, utelukkende på grunn av at de har ulik beliggenhet. Det kan dermed hevdes at kjøpesummen kan være en misvisende målestokk for vesentlighetsvurderingen. En alternativ målestokk for en kvantitativ vesentlighetsvurdering kan være taksten sin prisvurdering, men heller ikke denne er helt uproblematisk å bruke ettersom en betydelig del av taksten i mange tilfeller, typisk for eldre villaer, fritidsboliger og småbruk, vil referere seg til tomteverdien. Verdien av tomten må i følge Syrstad (2005, upaginert) i så fall holdes utenfor dersom taksten sin prisvurdering er målestokk. Hauge (2010, s. 286) trekker frem faktumet at dersom det er snakk om en feil som reduserer levetiden for eiendommen, eller for deler av eiendommen, er ikke nødvendigvis verdireduksjonen identisk med reparasjonskostnadene her og nå, som en problematisk side ved prosentlæren.

### 2.2.2 Kvalitative kriterier

Kvalitative kriterier handler om en bedømmelse av avviket som er basert på kvaliteter og egenskaper fremfor tallmessige størrelser. Av den første avsagte Høyesterettsdommen om §3-9 siste punktum fra 2002 (Rt. 2002 s. 1425) følger det at det skal foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering ved avgjørelsen av om vesentlighetskriteriet er oppfylt. De kvantitative kriteriene omtalt under punkt 1.2.1 utgjør bare et utgangspunkt for den skjønnsmessige helhetsvurderingen, der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning, boligens karakter og standard samt alder (Marthinussen, 2010, s. 168). Boe (2010, s. 84) definerer skjønnsutøvelse som «å velge innenfor lovens rammer om og hvordan myndigheten skal brukes». Å utøve skjønn kan sies å være nødvendig med hensyn til at avhendingsloven §3-9 første ledd andre punktum trenger fleksibilitet for å fungere som tidligere benevnt, en «sikkerhetsnett»-regel.

### 3 Lovendringen i avhendingsloven

Den vedtatte lovendringen i avhendingsloven bygger på proposisjon 44 L innsendt av Justis- og beredskapsdepartementet 20. desember 2018. Endringsforslaget "Prop. 44 L (2018-2019) endringer i avhendingsloven (tryggere bolighandel)" ble sendt på høring på bakgrunn av Finansdepartementet, Barne- og familiedepartementet, Justis- og beredskapsdepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet sin innsending av «Fornytt strategi for boligmarkedet» fra 22. juli 2018.

I den nye strategien, som bygde videre på «Strategi for boligmarkedet» fra 2015, fastslo regjeringen at de vil prioritere og fokusere på tiltak som skal ha til hovedformål å fremme trygghet i bolighandel. Tiltakene skal bedre informasjonsgrunnlaget ved salg av bolig til en forbrukerkjøper (Departementene, 2018 s. 3). Det ble i proposisjonen foreslått lovendringer som skulle sikre at det ved salg av bolig i forbrukerforhold som omfattes av avhendingsloven, foreligger tilstrekkelig informasjon om den aktuelle boligen. Vedtatt endring skulle gi selger kontraktsrettslige incentiver til å fremlegge all relevant informasjon om den aktuelle boligen og til å fremlegge tilstandsrapport ved boligsalg i forbrukerforhold (Innst. 270L (2018-2019) s. 1). Stortinget vedtok endringen av avhendingsloven, jf. Prop 44L (2018-2019) Endringer i avhendingsloven (tryggere bolighandel) og Innst. 2017 L (2018-2019). Ikrafttreddelsen skjedde 01.01.2022.

#### 3.1 Presentasjon av den nye avhendingsloven §3-9 annet ledd

Den største materielle lovendringen og som er hovedfokus i denne bacheloroppgaven er endringen i avhendingsloven §3-9 annet ledd. Det nye leddet fastslår at:

*«Ved forbrukarkjøp som nemnt i §1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad. Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.»*

Den praktiske betydningen av det nye leddet er at tre kategorier av forbehold ikke lengre er gyldig ved et forbrukerkjøp. Etter den tiltrådte endringen i avhendingsloven §3-9 annet ledd



er ikke lengre «som han er-atterhald», «liknande allmenne atterhald» og «atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøperen gjer av eiendomen» gyldig overfor en forbrukerkjøper.

Forbrukerkjøp defineres som kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jf. avhendingsloven §1-2 tredje ledd. Det stilles altså krav til at boligkjøper ikke i all hovedsak foretar handel som et ledd i næringsvirksomhet. Motsetningsvis er det ikke pålagt krav om at boligselgeren må opptre i næringsvirksomhet. Den praktiske betydningen av dette er at et boligsalg etter avhendingsloven kan være forbrukerkjøp enten om selger er en privatperson som skal selge bolig, eller et selskap som har salg av eiendom som sin næring (Prop. 44L (2018-2019) s. 14). Definisjonen av hva som anses som et forbrukerkjøp i avhendingsloven er altså svært vid, som en følge vil det nye leddet i avhendingsloven §3-9 få et samsvarende vidt anvendelsesområde. Betydningen av dette vil være at den nye begrensningen vil gjelde et klart flertall av boligsalg i Norge. Sådan vil endringen ha en stor påvirkning på alle eiendomsmeglere i Norge, da et stort flertall av boligselgere i dag benytter seg av eiendomsmeglingstjenester.

Begrensningen lovfestet i §3-9 annet ledd fastslår at «ved forbrukarkjøp som nemnt i §1-2 tredje ledd har «som han-er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad». Den praktiske tolkningen av dette er at avhendingsloven §3-9 annet ledd skal tolkes som en ugyldighetsregel (Prop. 44L (2018-2019) s. 56.), men ikke som et formelt forbud mot å kunne ta alminnelig forbehold (Prop. 44L (2018-2019) s. 57). «Ingen virkning» skal i denne sammenheng tolkes som «er ugyldig». Virkningen av ugyldighetsregelen vil dermed være at alminnelig forbehold vil være ugyldig overfor forbrukerkjøpere. Lovendringen i §3-9 vil i praksis altså ikke forby bruken av forbehold, men heller begrense den og forflytte risikoen for skjulte feil og mangler ved boligen fra kjøper til selger.

Det følger av lovforarbeidene at selger fremdeles skal kunne ta spesifiserte forbehold. Departementet fremhever i Prop. 44 L at de foreslåtte endringene ikke vil begrense selgers rett til å ta spesifiserte forbehold (Prop. 44 L (2018-2019) s. 56). Lovvedtaket står altså ikke i veien for at kjøper aksepterer bestemte forhold ved eiendommen som ellers ville blitt ansett

som mangel, som for eksempel problemer med vanninntrengning i boligen som gir konkret mistanke om fuktskader. Det forutsettes altså at de spesifiserte forholdene skal stamme fra en konkret mistanke, og som følge av denne skal resultere i en oppfordring til nærmere undersøkelse av de aktuelle forholdene. Det vil si at kjøper skal bli gitt en oppfordring til å undersøke nærmere, eller eventuelt ta høyde for risiko gjennom å tilby en lavere pris. Er ikke forbeholdene spesifiserte vil de kunne bli ansett som alminnelige og dermed ikke ha virkning. Andre alminnelige opplysninger om eiendommen skal også få betydning for mangelsvurderingen, forutsatt at opplysningene er kommunisert tydelig og direkte til mulige kjøpere. Endringen i avhendingsloven §3-9 annet ledd begrenser altså ikke adgangen til å selge for eksempel oppussingsobjekter eller eldre boliger med relativt dårlig standard så lenge dette klart og tydelig blir kommunisert.

### 3.2 Bakgrunn for endringen i avhendingsloven §3-9 annet ledd

Bakgrunnen for proposisjon 44 L (2018-2019) fra Justis- og beredskapsdepartementet er arbeidet som ble gjennomført av Takstlovutvalget. Takstlovutvalget var et oppnevnt utvalg som 11. mai 2007 ble satt til å utrede regler til formål å sikre at det ved salg og markedsføring av boliger i forbrukerforhold omfattet av avhendingsloven forelå tilstrekkelig og relevant informasjon om den aktuelle boligen (NOU, 2009, s. 3). Takstlovutvalget kom til enighet om en anbefaling av lovendring for å øke bruk av tilstandsrapportering ved boligsalg i forbrukerforhold (NOU, 2009, s. 10). Argumentet bak anbefalingen var at økt bruk av tilstandsrapportene ville føre til økt informasjonsgrunnlag hos boligkjøper, som ville føre til en mer reell forståelse av den aktuelle boligens faktiske tilstand og dermed resultere i færre boligtvister og en tryggere bolighandel for både kjøper og selger.

Takstlovutvalget fremla et utkast til lovendringen i avhendingsloven med hensikt å sikre at det ved salg og markedsføring av boliger i forbrukerforhold omfattet av avhendingsloven forelå tilstrekkelig og relevant informasjon om den aktuelle boligen (NOU, 2009, s. 3).

Takstlovutvalget presenterte i NOU 2009:6 en rekke modeller for økt bruk av tilstandsrapporter, hvorav forbud mot «som den er»-forbehold var et av forslagene.

Modellen gikk ut på at selger ikke lengre kunne ta forbehold om at eiendommen selges

«som den er» uten at det fremlegges tilstandsrapport (NOU, 2009, s. 33). Noen av utvalgets medlemmer argumenterte for at dette ville gi selger et sterkt insentiv til å fremlegge rapport, mens andre medlemmer mente at et slikt forbud ville føre til dyrere eierskifteforsikring om tilstandsrapport ikke fremlegges, at selgers rettslige stilling ville bli svekket i betydelig grad og at endringen ville føre til at forsikringsselskap ville innføre vilkår om tilstandsrapport for å kunne tegne eierskifteforsikring.

Regjeringen fulgte ikke opp med lovproposisjon etter anbefalingene i NOU 2009:6. Det var først etter innsendingen av «Strategi for boligmarkedet» i 2015 med anbefalinger til endringen i avhendingsloven for at kjøperen skulle få mest mulig informasjon om boligen forut for salget (Departementene, 2015, s. 19) at utredningen ble sendt på ny høring i 2017. På bakgrunn av høringen utarbeidet Justis- og beredskapsdepartementet Prop. 44 L (2018 – 2019) som inneholdt forslag til lovendring i avhendingsloven basert på noen av anbefalingene gjort av Takstlovutvalget og uttalelser under høringene. Som nevnt tidligere i oppgaven er den største materielle endringen presentert i Prop. 44 L (2018-2019) at selger ikke skal kunne selge en eiendom «som den er» eller med tilsvarende alminnelige forbehold til en forbrukerkjøper. Stortinget vedtok disse endringene i avhendingsloven, jf. Prop. 44 L (2018-2019) Endringer i avhendingsloven (tryggere bolighandel) og Innst. 270L (2018-2019).

### 3.3 Formålet med endringen

Det følger av proposisjon 44 L at «kjøp og salg av bolig er en transaksjon som har stor økonomisk betydning for begge parter. Det er derfor viktig å sørge for rettslige rammer som sikrer at transaksjonen skjer på en betryggende måte (Prop. 44L (2018 – 2019), s. 5). I «Fornytt strategi for boligmarkedet» begrunnes behovet for endringen i at «selger ofte har mer informasjon, eller mulighet til å fremskaffe mer informasjon, om eiendommen enn kjøper» og at informasjon-ulikheten kan få store konsekvenser både for kjøper og selger (Departementene, 2018, s. 9). Behovet for endringen begrunnes videre i at svært få boligkjøpere, før lovendringen trådte i kraft, tok i betraktning at de kunne bli utsatt for å måtte dekke utbedringskostnader på store summer om boligen besatt betydelige feil og

mangler. Dette kan tvinge boligkjøper inn i en rettslig sak mot boligselger og boligselgers eierskifteforsikringsselskap. Utfallet kunne få store økonomiske konsekvenser for boligkjøper i tilfeller hvor domstolen fastslo at vesentlighetsterskelen ikke var oppfylt. Regjeringen begrunner at ved en begrensning av «som den er»-forbehold og dermed vesentlighetsterskelen vil mangelstilfellene gjelde mindre beløp som kan gjøre det lettere for partene å komme til enighet utenfor domstolene (Departementene, 2018, s. 10). På bakgrunn av dette fremkommer det i strategien at regjeringen ønsker å fremme tiltak som har til hensikt å øke informasjonsgrunnlaget ved boligtransaksjoner (Departementene, 2018, s. 3). Regjeringen begrunner hensikten med lovvedtaket i at kjøper skal besitte best mulig informasjonsgrunnlag. De begrunner videre at når boligselger ikke lengre har mulighet til å fraskrive seg ansvaret for skjulte feil og mangler ved boligen vil det gi selger et sterkt insentiv til å gjøre undersøkelser for å eventuelt avdekke feil og mangler ved boligen.

#### 4 Eiendomsmegler sitt arbeid

Av eiendomsmeglingsloven §1-2 andre ledd går det frem at en eiendomsmegler skal opptre som «mellommann». Loven inneholder ingen definisjon av hva som menes med dette begrepet. En megler defineres imidlertid tradisjonelt som en selvstendig mellommann som opptre for fremmed regning (Ot.prp. nr. 16 (2006-2007), s. 15). At opptredenen må skje for «fremmed regning» betyr at megleren ikke har den økonomiske risikoen for handelen som formidles (Bråthen & Solli, 2016, s. 22). Mellommannsbegrepet er svært sentralt i teorien om eiendomsmegling, og ordlyden understreker megler sin nøytrale posisjon og omsorgsplikt for både kjøper og selger i det han kun er et bindeledd mellom de to aktørene i handelen. Omsorgsplikten overfor partene er nedfelt i eiendomsmeglingsloven §6-3 (1), som fastslår at eiendomsmegler i sin virksomhetsutøvelse skal opptre med omsorg for begge parter interesser. Uttrykket «omsorg» drøftes i NOU 1987:14 (s. 63-64), der det trekkes frem at megleren gjennom oppdraget ikke påtar seg å oppnå et bestemt resultat, men å arbeide for å utføre oppdraget så godt som mulig. Ved kjøp og salg av fast eiendom er det gjerne snakk om store verdier og sterke følelser hos partene, slik at det vil være behov for et nøytralt bindeledd som bidrar til å sikre ordnede forhold ved handel av eiendom. At eiendomsmegler skal ha «omsorg for begge parter interesser» innebærer likevel ikke et

krav om at megleren skal ivareta begge parter interesser i samme utstrekning på ethvert stadium av oppdraget. Eiendomsmegler har gjennom oppdragsavtalen en kontraktsrettslig forankret lojalitetsplikt overfor sin oppdragsgiver som må avveies mot en plikt til å opptre nøytralt overfor interessenter og oppdragsgiverens kontraktspartner, og vektingen vil være ulik i de forskjellige fasene av oppdraget (NOU 2021: 7, s. 219).

Som en del av eiendomsmegler sin omsorgsplikt følger det en rådgivningsplikt og opplysningsplikt overfor både kjøper og selger. Utgangspunktet for rådgivnings- og opplysningsplikten står i eiendomsmeglingsloven §6-3 (2), der det fremkommer at megler skal «gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføring av denne». Eiendomsmeglingsloven §6-7 stiller konkrete krav til hvilke opplysninger megler skal gi kjøper i forbindelse med salget, og §6-3 (2) må ses som et supplement til denne bestemmelsen. I §6-7 (1) annet punktum blir det oppstilt en plikt for eiendomsmegler til å kontrollere de opplysningene som skal gis i salgsoppgaven. Opplysningsplikten til megler handler i stor grad om videreformidling av kvalitetssikret informasjon, mens rådgivningsplikten på sin side oppfylles gjennom vurderinger og anbefalinger (Benestad et al., 2015, upaginert). Eiendomsmegler sine plikter på dette området har bakgrunn i hensynet til kjøper og selger, men det er også samfunnsmessige hensyn lagt til grunn. Avhending av eiendom er som oftest en svært viktig transaksjon for både kjøper og selger, slik at det vil være behov for faglig bistand, veiledning og informasjon. Rettssystemet opptas av et betydelig antall konflikter forbundet med omsetning av fast eiendom, noe som kommer til uttrykk gjennom at et sentralt formål med de nye endringene i avhendingsloven er å unngå tvister mellom kjøper og selger. I en stor empirisk undersøkelse av over 400 publiserte dommer avsagt av tingrettene og lagmannsrettene i perioden 2004 til og med 2013, fant Einar Mo (2015, s. 412) at selgeren fikk fullt medhold i de fleste avhendingssakene der det har vært benyttet eiendomsmegler ved eiendomshandelen. I samme undersøkelse fant Mo (2015, s. 413) at salgsoppgave og annen skriftlig dokumentasjon utarbeidet av eiendomsmegler dannet grunnlag for hele 29,3 prosent av mangelsbeføyelsene i dommene der uriktige opplysninger var rettslig grunnlag. Førstnevnte funn kan muligens vise at det å benytte eiendomsmegler gir en viss trygghet for selger mot etterfølgende tvister. Det sistnevnte funnet kan betraktes som en illustrasjon av viktigheten av at eiendomsmegler

kontrollerer de opplysningene som innhentes om en eiendom. Uavhengig av hvordan man velger å tolke de to resultatene, synes det opplagt at eiendomsmegler har stor påvirkning på konfliktnivået mellom kjøper og selger. Realiseringen av formålet med de nye endringene i avhendingsloven kan følgelig sies i stor grad å avhenge av eiendomsmegler. En eventuell oppnåelse av det sentrale målet om avlastning av rettssystemet, fordrer at eiendomsmegler som profesjonell aktør følger sine plikter.

Området for mangelsspørsmål blir mindre jo bedre informasjon partene har, og forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989 og eiendomsmeglingsloven 2007 fremhever begge at det er selger som er megler sin viktigste kilde til informasjon (Benestad et al., 2015, upaginert). Dette må sees i sammenheng med at bestemmelsene om eiendomsmegler sin opplysningsplikt i eiendomsmeglingsloven er utformet med sikte på å tillegge megler en plikt til å gi opplysninger som nærmer seg selgerens opplysningsplikt etter avhendingsloven (NOU 2021: 7, s. 220). Som følge av at selger i forbrukerforhold ikke lenger kan fraskrive seg ansvaret for skjulte feil og mangler i forbrukerforhold med de nye lovendringene i avhendingsloven, er det rimelig å hevde at selger har fått en mer omfattende opplysningsplikt. Dette kan i neste omgang innebære at også eiendomsmegler får en utvidet opplysningsplikt og må få mer informasjon ut av selger. For at kjøper skal kunne ha et best mulig grunnlag for å ta en beslutning om kjøp, er det avgjørende med tilgang til alle nødvendige og relevante opplysninger om eiendommen. Et egnet spørsmål i den sammenheng er hvor langt eiendomsmegler sin plikt til å gi opplysninger strekker seg. Av forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007 fremgår det at megler sin plikt til å innhente og kontrollere opplysninger bare gjelder «så langt det synes rimelig» (Ot.prp. nr. 16 (2006-2007), s. 150). En opplysningsplikt for eiendomsmegler innenfor rimelighetens grenser betyr blant annet at det ikke kan forventes at megler er bygningskyndig (Bråthen & Solli, 2016, s. 28). Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007 presiserer at også eiendomsmegler sin rådgivningsplikt har klare begrensninger, for eksempel kan det ikke forventes at megler skal kunne svare på kompliserte skattespørsmål (Ot.prp. nr. 16 (2006-2007), s. 151).

Megler sin rådgivningsplikt innebærer at partene skal informeres om forhold som ut i fra eiendomsmegler sin forsvarlige vurdering er viktig i forbindelse med handelen. Med

omfattende endringer i avhendingsloven aktualiseres rådgivningsplikten til eiendomsmegler særlig gjennom at det er nærliggende å anta at antall forhold som partene trenger rådgivning om kan øke. Selv om «som den er»-forbehold blir uten virkning ved forbrukerkjøp, vil det etter endringen fortsatt være tillatt med forbehold der kjøper blir gjort særskilt oppmerksom på bestemte forhold ved eiendommen, såkalte spesifiserte forbehold omtalt i kapittel 2.1. For selger kan det etter endringene være utfordrende å vurdere hva det kan tas gyldig forbehold om og hvordan forbeholdet bør formuleres, og vedkommende kan følgelig ha et økt behov for råd fra en kompetent yrkesutøver ettersom forbehold som ikke tilfredsstillende de nye kravene i avhendingsloven, ikke vil beskytte selger mot ansvar. Et forandret utgangspunkt for mangelsvurderingen i avhendingsloven etter endringen er et annet forhold det virker rimelig å anta at kan øke behovet partene har for råd fra eiendomsmegler. Når «som den er»-forbehold blir uten virkning i forbrukerkjøp med lovendringen, vil §§3-1 til 3-6 være utgangspunktet for en mangelsvurdering etter avhendingsloven. I forarbeidene til den nye endringen i avhendingsloven går det som nevnt frem at terskelen for mangelsansvar er lavere etter disse reglene enn etter §3-9, som nå ikke lenger vil fungere som utgangspunkt for selgers mangelsansvar etter boligsalg. Basert på en logisk tankegang vil en lavere terskel for mangelsansvar bety at megler sin rådgivning er avgjørende for om konfliktnivået mellom kjøper og selger øker eller ikke. Hva som er mangel etter §§3-1 til 3-6 i avhendingsloven, er som grunnlag et spørsmål om hva som er avtalt mellom partene etter §3-1. Dersom avtalen er taus, har §3-2 bestemmelser som sier at eiendommen har en mangel om den ikke er i samsvar med det «kjøperen kunne forvente». Som det fremgår av ordlyden er kjøper sine forventninger utslagsgivende for om det oppstår eventuelle tvistesporsmål. Således vil det være hensiktsmessig at kjøper har riktige forventninger til eiendommen. I en prosess med å skape riktige forventninger hos kjøper er det naturlig å tenke at råd fra eiendomsmegler med sin teoretiske og erfaringsbaserte fagkompetanse kan være helt sentralt.

Tungtveiende for utstrekningen av de mange pliktene til en eiendomsmegler er kravet i eiendomsmeglingsloven §6-3 (1) om at megler i sin virksomhetsutøvelse skal opptre i samsvar med «god meglerskikk». I likhet med vurderingen i avhendingsloven §3-9 første ledd andre punktum vil bedømmelsen av hva som er «god meglerskikk» være

skjønnsmessig. Bråthen og Solli (2011, s. 44) lister opp en rekke skrevne og uskrevne regler og normer som utleder begrepet «god meglerskikk», noe som inkluderer lover og forskrifter, lovforarbeider, rettspraksis, forvaltningspraksis, avgjørelser i Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, bransjeorganisasjonen sine etiske regler, vanlig praksis i bransjen og samfunnets generelle oppfatning av hva som er god forretningsskikk. I Norges Eiendomsmeglerforbund sine etiske regler defineres god meglerskikk som «å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjent og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket» (Norges Eiendomsmeglerforbund, 2018). Bestemmelsen kommer først og fremst til anvendelse der eiendomsmeglingsloven ikke gir presise reguleringer av eiendomsmegler sine plikter overfor partene i handelen (Rosén & Torsteinsen, 2008, s. 221). Lovfestede spesielle god skikk-regler er også å finne i andre bransjer slik som eksempelvis advokatbransjen, revisorbransjen og regnskapsførerbransjen. I følge Aadland (2012, s. 1) har yrkesetiske regler tradisjonelt sett hatt varierende betydning i ulike bransjer. Innenfor eiendomsmegling er tillit til at bransjens aktører respekterer og følger bransjens etiske regler dog helt essensielt av en rekke årsaker. Megleren forvalter som regel en vesentlig del av kundens formue og får innsyn i kundens privatliv. Som eiendomsmegler kan en høyst sannsynlig møte mennesker som er i vanskelige livssituasjoner og i enkelte tilfeller motta opplysninger av svært personlig karakter. Videre er megleren en mellommann mellom to parter som i mange tilfeller har motstridende interesser. Dette er bare noen av en betydelig mengde forhold som gjør at det er særdeles vesentlig at eiendomsmegler handler i overensstemmelse med det retningsstyrende kravet for alle eiendomsmegler sine plikter, nemlig god meglerskikk. Å være uttømmende på alle mulige forhold som understreker viktigheten av god meglerskikk synes verken hensiktsmessig eller mulig. Bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven §6-3 (1) er utformet med sikte på å inneholde en dynamikk for å ivareta skiftende samfunnsforhold (NOU 2021: 7, s. 218). Med en overliggende usikkerhet knyttet til hvordan den nye endringen i avhendingsloven vil manifestere seg i bolighandelen er det kanskje viktigere enn noen gang at eiendomsmegler kontinuerlig har god meglerskikk i bakhodet ved utøvelsen av yrket. Som dynamisk bestemmelse er det naturlig å tenke at god meglerskikk etter endringen i avhendingsloven kan medføre en større utstrekning av eiendomsmegler sine plikter. Det synes opplagt at det ikke er noen enkel oppgave å jobbe



som eiendomsmegler. Megler har et ytterst vesentlig samfunnsoppdrag i å ivareta kjøper og selger sine interesser siden et lavt konfliktnivå mellom disse er av så stor betydning for samfunnet at det har blitt et sentralt formål for omfattende endring i avhendingsloven.

## 5 Metode

Hensikten med forskning er å frembringe gyldig og troverdig kunnskap om virkeligheten. Samfunnsvitenskapelig metode dreier seg om hvordan vi skal gå frem for å innhente informasjon om den sosiale virkeligheten, hvordan informasjonen skal analyseres, og hva den forteller oss om samfunnsmessige forhold og prosesser (Johannessen et al., 2011, s. 33). I dette kapitlet vil vi gi en innsikt i relevant metodeteori, reflektere over metodevalgene våre og til slutt drøfte kvaliteten av undersøkelsen gjennom en diskusjon av studiens pålitelighet, troverdighet og overførbarhet.

### 5.1 Vitenskapsteoretisk ståsted

Metoden er et hjelpemiddel for å gi oss en beskrivelse av virkeligheten. Problemet er at vi ofte har ulik oppfatning av hva virkeligheten er, og hvordan man kan oppnå sannhet. Den tette sammenhengen mellom oppfatningen av virkeligheten og metode gjør at vi anser det som hensiktsmessig å starte metodekapitlet i studien med en gjennomgang av ontologi og epistemologi og vårt vitenskapsteoretiske ståsted (Jacobsen, 2018, s. 21). Ontologi er knyttet til forestillinger om hvordan verden ser ut og om det eksisterer en objektiv verden utenfor oss selv. Epistemologi er mer direkte relevant for vitenskapelige undersøkelser, og er knyttet til i hvor stor grad vi kan skaffe oss kunnskap om verden (Busch, 2021, s. 50). Epistemologi blir ofte knyttet til hermeneutikk, hvor hermeneutikk representerer det samme som en fortolkningsbasert tilnærming (Busch, 2021, s. 51). Den fortolkningsbaserte tilnærmingen baserer seg på at den sosiale virkeligheten ikke er stabil, men kontinuerlig endres, at det ikke eksisterer en objektiv sosial virkelighet, men heller flere ulike forståelser av den og at forståelsen av virkeligheten kun kan kartlegges ved at forskerne setter seg inn i

hvordan mennesker fortolker og legger mening i spesielle sosiale fenomener (Jacobsen, 2018, s. 28). Den fortolkningsbaserte tilnærmingen er altså tilnærmingen vi må benytte for å kunne oppnå en rikere forståelse av sosiale fenomener og hvordan mennesker tolker den sosiale virkeligheten. Gjennom åpne intervjuer og observasjoner kan vi oppnå denne forståelsen ved å la respondentene snakke i sine egne ord og ved å observere hva de gjør og sier. Studien vår baserer seg på et hermeneutisk utgangspunkt. Vi anser dette samfunnsteoretiske utgangspunktet som mest hensiktsmessig da oppgaven vår baserer seg på å observere et sosialt fenomen og vi vil vektlegge tolkning av meningsinnholdet i tekstene og ytringene som avdekkes gjennom undersøkelsen. Dette vitenskapsteoretiske utgangspunktet vil videre i oppgaven være retningsgivende for både datainnsamlingen og dataanalysen som vi vil foreta oss.

## 5.2 Forskningstilnærming og forskningsdesign

Valget av forskningstilnærming baserer seg på eksisterende teori om emnet og utformingen av problemstillingen til studien. Vi skiller mellom to ulike tilnærminger når det kommer til teoriutvikling, induktiv og deduktiv tilnærming. Den deduktive tilnærmingen tar utgangspunkt at man har et teoretisk utgangspunkt ved starten av undersøkelsen, altså at det allerede eksisterer teori om emnet det skal forskes på. Gjennom en deduktiv tilnærming tester man generelle påstander (hypoteser) ved hjelp av empiriske data (Johannessen et al., 2011, s. 55). Den induktive tilnærmingen baserer seg på at man ikke har et teoretisk utgangspunkt, man starter altså undersøkelsen uten noe teoretisk data. Det samles inn data med hensikt å finne generelle mønstre som kan omgjøres til teorier eller generelle begreper (Johannessen et al., 2011, s. 55).

Første fase i oppgaven vår var å finne ut om det eksisterte et teoretisk utgangspunkt da vi skulle begynne å skrive. Vi fant ut etter et omfattende litteratursøk at det eksisterer lite direkte teori og litteratur på hvordan endring i avhendingsloven §3-9 påvirker eiendomsmegler sitt arbeid, noe som styrker vårt valg av en induktiv tilnærming. Studien vår

skal altså ikke teste eksisterende teori, men heller undersøke problemstillingen om hvordan endringen har påvirket eiendomsmeglernes arbeid. Formålet med studien blir dermed ikke å teste generelle hypoteser gjennom empirisk data, men heller å utvikle ny teori med bakgrunn i den forskningen vi gjør. På bakgrunn av dette anså vi det som hensiktsmessig å benytte en induktiv tilnærming for prosjektet våres. Valget av tilnærming blir videre begrunnet i vårt vitenskapsteoretiske utgangspunkt. Ifølge (Jacobsen, 2018, s. 28) er det lite hensiktsmessig å lage store teorier om hvordan virkeligheten ser ut og hvordan den henger sammen hvis den i liten grad er stabil og objektiv, fokuset bør heller være på å forstå det dynamiske og unike, noe som vil kreve en induktiv tilnærming.

### 5.2.1 Forskningsdesign

Forskningsdesign er det som legger den overordnede føringen for hvordan selve utførelsen av forskningen skal foregå, det er forskningsdesignet som legger grunnlaget for hvordan problemstillingen vil bli besvart. Valget av forskningsdesign vil ha store konsekvenser for undersøkelsens validitet. Det er mange ulike faktorer som bestemmer hvilket valg av forskningsdesign som vil være mest hensiktsmessig å bruke, men det er naturlig å starte med problemstillingen og ta utgangspunkt i denne. Det er en kritisk faktor at forskningsdesignet vi velger faktisk er egnet til å belyse problemstillingen vi ønsker å undersøke. Andre sentrale faktorer som vil spille en rolle er undersøkelsens målgruppe og størrelsen på denne, om det skal innsamles hard eller myk data (Johannessen et al., 2011, s. 78) og hvor mye teori og kunnskap som eksisterer om temaet som skal undersøkes. Det eksisterer tre hovedtyper forskningsdesign: kausalt, deskriptivt og eksplorativt design (Gripsrud, Silkoset & Ohlsson, 2004, s. 18).

Et eksplorativt design er noe vi kan bruke når det er lite teori og kunnskap om det som skal forskes på. Dette gjør gjerne at problemstillingen kan fremkomme som noe uklar. Et eksplorativt design er fleksibelt og kan endres underveis i forskningen når ny informasjon er blitt tilgjengelig. Man benytter gjerne personlig intervju eller direkte observasjon tilsvarende kvalitativ metode ved bruk av dette designet. Designet er svært relevant i forhold til at det som tidligere presisert i oppgaven eksisterer svært lite relevant teori om innvirkningene

endringen i avhendingsloven §3-9 har på eiendomsmeglers arbeid. I forhold til problemstillingen, vår induktive tilnærming, tidsdimensjonen og vårt vitenskapsteoretiske utgangspunkt anser vi det som mest hensiktsmessig å benytte et eksplorativt design i studiet vårt.

### 5.3 Primær- og sekundærdata

Det er valg av metode og selve formålet med forskningen som avgjøre hvordan vi bør samle inn data. Problemstillingen vår er åpen, og vi har valgt en kvalitativ tilnærming til datainnsamling. Som nevnt tidligere benytter vi et intensivt opplegg. Vi vil altså innhente mye informasjon fra et fåtall enheter og på bakgrunn av dette har vi valgt å gjennomføre åpne, individuelle intervju.

Vi skiller mellom primær- og sekundærdata. Primærdata er opplysninger og informasjon som forskeren selv samler inn for første gang. Dette er datainnsamling som er skreddersydd for studien og problemstillingen. Primærdata innsamles ved bruk av metoder som intervju, observasjon eller spørreskjema (Jacobsen, 2018 s. 139). Vi vil i vår studie samle inn primærdata gjennom det åpne, individuelle intervjuet. Dette er opplysninger vi samler inn for første gang og med den hensikt å besvare problemstillingen vår.

Sekundærdata er informasjon som ikke er samlet inn av forskeren, men heller av andre eksterne kilder, men som vi kan benytte i vår egen forskning om dataen har relevans etter problemstillingen. Sekundærdata er altså informasjon som er blitt samlet inn til andre formål og til en annen problemstilling enn den forskeren selv ønsker å belyse (Jacobsen, 2018, s. 139). Det vil som oftest være både tids- og ressursbesparende å samle inn sekundærdata i forhold til primærdata, og det er en viktig kilde til empiri og teori. Det er dog noe mer risikabelt å bruke sekundærdata ettersom at dette er informasjon som ofte ligger på internett, og det er dermed vitalt at kildene som brukes er pålitelige. I litteratursøket som vi gjennomførte før forskningen startet fant som vi som tidligere nevnt lite direkte teori og forskning på hvordan eiendomsmeglers arbeid påvirkes av endring i avhendingsloven §3-9.

Vi måtte dermed fremskaffe teori og informasjon gjennom lærebøker, artikler og relevante nettressurser som regjeringens nettsider for å lokalisere relevant informasjon om emnet.

Det ideelle er å benytte både primær- og sekundærdata siden det vil alltid knytte seg svakheter til bare å anvende en type data (Jacobsen, 2018, s. 140). I denne bacheloroppgaven har vi brukt både primærdata vi samler inn gjennom intervju samt sekundærdata gjennom litteratursøk som vi gjorde på forhånd før forskningen startet.

## 5.4 Datainnsamlingsmetode

### 5.4.1 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode er en metodestrategi som vektlegger ord fremfor kvantifisering ved innsamling og analyse av data. Forskere benytter kvalitativ metode når de skal fordype seg i et tema og skape et nyansert og utbredt inntrykk eller forståelse av et fenomen (D. Leedy & Ormrod, 2021, s. 258). Den kvalitative metoden foregår som regel intensiv, altså at vi går i dybden på et fåtall enheter der data innsamles som ord og selve innsamlingen av data er i mindre grad forhåndsstyrt av forskeren. De mest benyttede metodene for innsamling av kvalitative, åpne data er åpent, individuelt intervju, fokusgruppeintervju, observasjon og dokumentundersøkelse. Det er det individuelle, åpne intervjuet som er den vanligste datainnsamlingsmetoden innenfor kvalitativ metode (Jacobsen, 2018, s. 145). Denne datainnsamlingsmetoden blir kjennetegnet gjennom at respondent/informant og forsker prater sammen i vanlig dialog. Data blir innsamlet i form av ord, setninger og fortellinger. Normalt sett vil intervjuene foregå ansikt-til-ansikt, men det kan også foregå via telefon, e-post eller over internett (Jacobsen, 2018, s. 146). Observasjons- og intervjudata vil som regel materialisere seg i tekst ved kvalitative undersøkelser. Dataanalysen vil i disse tilfellene ta utgangspunkt i denne teksten, men data kan også foreligge i form av lydopptak og bildeopptak. Fordelen ved å ta i bruk datainnsamling i form av lyd- og/eller bildeopptak er at man da kan observere forhold som ellers ville vært umulig å fått med seg i tekst, slik som ansiktsuttrykk, tonefall og bevegelser (Johannessen et al., 2011, s. 104).

#### 5.4.2 Vårt valg av datainnsamlingsmetode

Valget vårt av metode vil ta utgangspunkt i problemstillingen til studien vår. For studenter som skal gjennomføre en undersøkelse, vil metodevalg være et resultat av hva som er best egnet til å besvare problemstillingen, og hva det er mulig å gjennomføre innenfor de fastsatte tidsrammene (Johannessen et al., 2011, s. 104). Vi finner det hensiktsmessig å fremlegge bacheloroppgavens problemstilling:

«Hvordan påvirkes eiendomsmegler sitt arbeid av endring i avhendingsloven §3-9?»

Problemstillingen tar utgangspunkt i en antagelse om at endringen i avhendingsloven §3-9 faktisk påvirker eiendomsmegleren sitt arbeid. Vi har videre formulert problemstillingen for at den skal kunne besvare hvordan arbeidet til eiendomsmegler blir påvirket.

Problemstillingen vår stiller et fortolkende spørsmål, altså et spørsmål om hvordan informantene og respondentene vurderer, oppfatter og tolker hendelser og handlinger (Johannessen et al., 2011, s. 143).

Studien vil innhente data fra eiendomsmeglere og jurister om deres erfaringer angående innvirkningen endringen i avhendingsloven §3-9 har hatt på deres arbeid. Vi vil benytte et intensivt opplegg gjennom at vi ønsker videre å få et dybdeperspektiv av fenomen gjennom å innsamle en stor mangfold av informasjon fra et fåtall respondenter (Jacobsen, 2018, s. 145). Det naturlige valget er derfor å ta i bruk kvalitativ metode ettersom at det som regel foregår intensivt og informasjon innsamles gjennom myk data, som for eksempel tekst eller lyd. Valget av metoden passer for studien vår som har et eksplorativt design og en induktiv tilnærming. Den kvalitative metoden har også negative sider som vi må være klar over. En kvalitativ studie vil for eksempel innhente stor mengde informasjon og kunnskap om få enheter og dermed er ikke kunnskapen representativ for andre enn for enhetene elv. Til tross for dette anser vi kvalitativ metode som best egnet da formålet med studien vår ikke er å generalisere for en hel populasjon. Måten vi vil samle inn kvalitativ informasjon på vil

være gjennom data i form av tekst og tale fra intervjuobjekter gjennom det personlige intervjuet.

## 5.5 Utvalg

Hensikten bak kvalitative studier er å kunne samle inn mest mulig relevant kunnskap og informasjon om fenomenet som studeres. Dette oppnås gjennom at respondentene i studien gir utfyllende svar på spørsmålene som blir stilt. For å oppnå dette er man avhengige av at respondentene har erfaring og kunnskap om det som studeres. Vi benyttet strategisk utvelgelse som i stor grad baserer seg på at valget av respondenter blir gjort i forhold til problemstillingen (Grønmo, 2016, s. 103). Ved å bruke den strategiske utvalgsstrategien gjør forskeren først en formening om gjennom hvilken målgruppe som må delta for at han skal få samlet inn nødvendig data, mens det neste steget er å velge ut personer fra målgruppen som skal delta i undersøkelsen (Johannessen et al., 2011, s. 104). I denne studien ser vi på hvordan eiendomsmeglere blir påvirket av endring i avhendingslov §3-9, og det ble dermed naturlig å velge eiendomsmeglere som respondenter i studien. En respondent defineres som en person med direkte kjennskap til fenomenet som studeres (Jacobsen, 2018, s. 178). Vi ønsket å ha flere innsynsvinkler på problemstillingen vår og fant det hensiktsmessig å velge ut informanter til studien også. Informanter blir definert som personer som ikke selv representerer gruppen vi undersøker, men som har god kunnskap om fenomenet som blir undersøkt (Jacobsen, 2018, s. 178). Informantene i studien vår bestod av to jurister med erfaring fra boligrett. Vi opplevde at både respondentene og informanten i studien besatt nødvendig dybdekunnskap og erfaring om temaet vi skulle intervju dem om.

Utvalget vårt ble ikke tilfeldig plukket ut, men spesifikt valgt ut for å kunne besvare problemstillingen vår. En systematisk utplukking av respondenter og informanter medfører noen svakheter da studien gjerne ikke gjenspeiler hele virkeligheten og reflekterer nødvendigvis ikke hvordan alle eiendomsmeglere har opplevd at sitt arbeid påvirkes av endring i avhendingsloven §3-9.

I motsetning til kvantitative undersøkelser er ikke hovedformålet i vår kvalitative studie å generalisere funnene våre hele populasjonen, altså alle eiendomsmeglerne i hele Norge. Utvalgsstørrelsen vår baserer seg på Seidman (1998) sin teori om at vi bør intervju helt frem til vi ikke lengre får noe ny informasjon (Johannessen et al., 2011, s. 143), samtidig spiller tid og økonomi også en rolle. For vår studie anså vi fire respondenter og to informanter som en tilstrekkelig mengde for å kunne gi oss nødvendig innsikt og kunnskap om fenomenet vi forsker på. Vi opplevde at vi fikk mye variert og relevant kunnskap i de første intervjuene vi gjennomførte, men etter hvert som vi intervjuet flere opplevde vi at svarene ble mindre variert og mer repetitivt. Vi anså det dermed som lite hensiktsmessig å intervju flere personer ettersom at mengden av ny kunnskap som ble tilført studien ble mer og mer begrenset. I etterkant av innsamlingen vil vi påstå at fire respondenter og to informanter var tilstrekkelig for å tilføre studien vår nok informasjon og kunnskap om fenomenet vi studerer.

## 5.6 Det åpne individuelle intervjuet

Intervjuer er den mest brukte metoden å samle inn kvalitativ data på. Metoden er fleksibel som kan benyttes nesten overalt og den gjør det mulig å få fyldige og detaljerte beskrivelser. Det kvalitative forskningsintervjuet karakteriseres som en samtale med en struktur og et formål. Strukturen er knyttet til rollefordeling mellom deltakerne i intervjuet. Intervjueren stiller spørsmål og følger opp med svar fra informantene (Johannessen et al., 2011, s. 143). Intervjuet er nyttig å benytte når vi ønsker å forstå fenomener og sammenhenger som ikke lett kan observeres, når det er få enheter som undersøkes og når vi er interessert i hvordan den enkelte fortolker og legger mening i et spesielt fenomen. Det eksisterer flere ulike former for intervju som alle har unike fordeler og ulemper. Vi valgte å ta i bruk det åpne, individuelle intervjuet da det er stort konkurransepress blant eiendomsmeglere og jurister i Norge, og det er ofte slik at de ønsker å fremstå som mest mulig selvsikre og suksessfulle blant hverandre. Dette kunne medført at respondentene ikke ville kommunisert den fulle sannheten, enten i frykt for å gi andre eiendomsmeglere/jurister konkurransefortrinn eller for å fremme seg selv i best mulig lys. På bakgrunn av dette konkluderte vi med at det ikke



egnet seg å samle flere respondenter i et fokusgruppeintervju, til tross for at dette kunne skapt et en verdifull samtale hvor respondentene kunne sammenlignet og delt erfaringene sine og dermed gitt studien vår mer variert kunnskap. Vi konkluderte med at respondentene sannsynligvis ville gi oss ærligere svar gjennom individuelle intervjuer og dermed ble dette et naturlig valg for studien vår.

Det er blitt vanlig å skille mellom fire ulike måter man kan gjennomføre det personlige intervjuet på, fysisk-til-fysisk, over telefon, chat eller e-post (Kvale & Brinkman, 2008, s. 147). Under denne studien gjennomført vi intervju over telefon. Dette hjalp oss med å enkelt kunne nå ut til respondenter og informanter spredt over landet. Vi opplevde andre sterke sider ved å gjennomføre intervjuet over telefon, blant annet opplevde vi god flyt i samtalene og at det var lett å komme i kontakt med personer over telefon som ellers kunne vært både tids- og ressursmessig krevende å nå skulle vi gjennomført ansikt-til-ansikt intervju. Villigheten til å delta i intervjuet opplevde vi som svært høy også. Dette mener vi kan begrunnes i at det ikke krevde stort av intervjuobjektet for å delta, i motsetning til et ansikt-til-ansikt-intervju. Til tross for mange fordeler med telefon-intervjuet må vi samtidig å være klar over at det er flere negative sider ved gjennomføring av typen intervju, som for eksempel at vi opplevde at vi hadde lite kontroll over intervjusituasjonen og dermed ingen oversikt over hvilke eksterne distraksjoner intervjuobjektene våre ble utsatt for. Under et intervju opplevde vi at en informant hadde glemt at intervjuet skulle avholdes og dermed befant seg på offentlig transport da intervjuet skulle avholdes. Dette gjorde at det var mye støy under hele intervjuet og at det dermed var vanskelig å tolke informasjonen som ble delt. Etter denne hendelsen sendte vi ut en påminnelse til resterende respondenter og informanter om avtalen for å sikre at intervjuobjektene våre ville befinne seg et mer egnet sted for å avholde intervjuet som igjen minket distraksjoner av eksterne faktorer for de resterende intervjuobjektene. Til tross for denne hendelsen opplevde vi at valget av de sterke sidene ved å holde intervju over telefon overveide de svake sidene.

## 5.7 Intervjuguide og gjennomførelse av intervju

### 5.7.1 Intervjuguide

I metodelitteraturen skiller vi mellom strukturerte, semistrukturerte og ustrukturerte intervjuer. Graden av strukturering kan betraktes som en glidende skala fra ett ytterpunkt, strukturert intervju, hvor det stilles spørsmål med faste svaralternativer i en fast rekkefølge, til ustrukturert, hvor samtalen foregår uten intervjuguide og uten sekvens i samtalen. Midt på skalaen ligger det semikonstruerte intervjuet hvor man har intervjuguide med tema, fast rekkefølge og noen faste svaralternativer (Jacobsen, 2018, s. 151). Vi utformet intervjuguiden (vedlegg 2) til å ha inneha en semistrukturert struktur. Vi ønsket mest mulig åpne og frie svar, samtidig som vi kunne ta oss friheten til å følge opp utsagn ved å stille videre oppfølgingsspørsmål der vi følte dette ville være hensiktsmessig. På bakgrunn av dette konstruerte vi fire åpne spørsmål. Vi ønsket å ha åpne spørsmål slik at vi ville få informasjonen om det intervjuobjektene mente var relevant, for så å heller å ta mer styring underveis dersom respondentene beveget seg for langt unna det relevante.

### 5.7.2 Gjennomførelse av intervju

Det første vi startet intervjuet med var en presentasjon av selve undersøkelsen. Vi presenterte oss selv med navn og bakgrunn, hensikten bak undersøkelsen, og hvordan informasjonen som fremkom i intervjuet skulle bli benyttet. Vi informerte også om hvordan datamaterialet ville bli behandlet ved avslutning av prosjektet og vi garanterte respondentens anonymitet før vi startet intervjuet. Etter innledningen startet vi med å stille et åpningsspørsmål. Dette gjorde vi på bakgrunn av Johannessen et al. (2011, s. 149) som fastslår at intervjuet bør starte med et enkelt spørsmål. Det er i intervjuets første fase forskeren etablerer relasjon og tillitsforhold til respondenten, og det bør i denne fasen ikke bli stilt spørsmål som kan skremme eller provosere respondenten. Etter åpningsspørsmålet gikk vi videre til hovedspørsmålene som alle er ganske omfattende, samtidig som de er åpne. Vi stilte gjentatte ganger oppfølgingsspørsmål i tilfeller når respondenten var innpå

noe vi ønsket å få enda mer informasjon om og i tilfeller når respondentene beveget seg litt for langt ut på irrelevante områder. Vi var to personer som gjennomførte intervjuene slik at den ene av oss kunne fokusere på å stille spørsmålene underveis, mens den andre fokuserte på å stille relevante oppfølgingsspørsmål. I forkant av intervjuet sendte vi ut informasjon til respondentene om temaet intervjuet ville bygge seg på, samt praktisk informasjon. Vi informerte også om at vi ville foreta lydopptak av intervjuet for å kunne ta i bruk all informasjonen som fremkom av intervjuet. Vi opplyste også om at opptakene ville bli slettet så fort transkriberingen var gjort. I intervjuguiden vi sendte ut til intervjuobjektene valgte vi å inkludere spørsmålene som ville bli stilt under intervjuet. Dette anså vi som hensiktsmessig ettersom at spørsmålene vi stilte var omfattende. Vi ønsket at både respondentene og informantene kunne gi oss gjennomtenkte svar med mye kunnskap på alle fire spørsmålene og dermed kunne ha nytte av å gjøre seg opp tanker rundt temaet før intervjuet startet.

## 5.8 Oppgavens kvalitet

Ved gjennomføring av en vitenskapelig studie er det nødvendig å ta standpunkt til om valget av metoden for studien er av god nok kvalitet for å kunne besvare problemstillingen.

Kvalitative metoder må underkastes en kritisk drøfting når vi skal vurdere om konklusjonene våre er gyldig og til å stole på (Jacobsen, 2018, s. 243). For å kunne bedømme oppgavens kvalitet har vi benyttet følgende begreper:

1. Pålitelighet (reliabilitet)
2. Troverdighet (intern validitet)
3. Overførbarhet (ekstern validitet)

### 5.8.1 Pålitelighet

Reliabilitet er en helhetlig vurdering av hvor pålitelig datamateriale i studien er. Reliabilitet knytter seg til hvilke data som brukes, hvordan de er samlet inn og hvordan de bearbeides. Innenfor kvalitativ forskning vil det være umulig for andre forskere å duplisere en kvalitativ

forskers forskning (Johannessen et al., 2011, s. 243) og dermed blir måten man styrker påliteligheten til en kvalitativ forskning på gjennom å være transparent med leseren ved at man redegjør for fremgangsmåten under hele forskningsprosessen. Under denne studien har vi hatt stort fokus på å være så transparent med de avgjørelsene vi har tatt som mulig. Gjennom prosjektet er det mulig å spore dokumentasjon av data og de ulike avgjørelsene vi har tatt og på hvilke grunnlag. Vi har presentert hensikten bak forskningen, hvilke metoder som er benyttet under datainnsamling og bruk av intervjumetode. Gjennom å være åpen med leseren om hvilke valg vi har tatt og hvorfor vi har tatt de, har vi styrket studiens pålitelighet gjennom å være transparent.

### 5.8.2 Troverdighet

Oppgavens troverdighet eller interne validitet har til formål å undersøke i hvilken grad observasjoner virkelig avspeiler de fenomener eller variabler som interesserer oss (Johannessen et al., 2011, s. 244). En faktor som kan true oppgavens troverdighet er ugyldig informasjon fra respondenter og informanter. Vi er avhengig av at informantene svarer ærlig på spørsmålene som blir stilt og at de ikke blir påvirket av eksterne faktorer som kan påvirke svarene som blir avgitt. En stor svakhet er faktum at mennesker ikke nødvendigvis kan eller vil avsløre virkeligheten (Jacobsen, 2018, s. 229). Det er vanskelig å vite om informasjonen vi får fra informantene reflekterer deres fulle sannhet, men vi har fulgt Jacobsen sin anbefaling om å diskutere om studieobjektene gir oss en sann representasjon av virkeligheten, om vi som forskere gir en sann representasjon av data og om resultatene gjenspeiler virkeligheten. Et annet sentralt punkt for å styrke studiens troverdighet er en bevissthet fra forskerens side om at vi selv kan ha påvirket utsagnene vi har fått fra informantene og respondentene. En av fordelene med å avholde intervju over telefon var at intervjueffekten vil være lav gjennom at vi som forskere ikke har mulighet til å påvirke intervjuobjektet med tilstedeværelsen vår. På bakgrunn av Johannessen et al. sin anbefaling benyttet vi oss også av metodetriangulering for å øke troverdigheten til studien. Dette gjorde vi gjennom å ikke kun ta utgangspunkt i en setting, men flere gjennom å intervju flere eiendomsmeglere lokalisert i ulike deler av landet (Jacobsen, 2018, s. 247).

### 5.8.3 Overførbarhet

Den eksterne validiteten, eller overførbarheten til studien, dreier seg om i hvilken grad funnene fra undersøkelsen kan generaliseres til andre enn dem man faktisk har undersøkt (Jacobsen, 2018, s. 247). I vår kvalitative studie har ikke hensikten vært å kunne generalisere for hele populasjonen, det har ikke utvalget verken vært representativt eller stort nok for da utvalget har vært avgrenset til to yrker. Vi snakker gjerne heller om overføring av kunnskap i stedet for generalisering ved en kvalitativ undersøkelse. Funnene i undersøkelsen anses som overførbar dersom man lykkes i å etablere beskrivelser, begreper, fortolkninger og forklaringer som er nyttig på andre områder enn det som studeres (Jacobsen, 2018, s. 248). På forhånd av intervjuet sendte vi som tidligere nevnt ut intervjuguiden med spørsmålene og problemstilling. Dette mener vi har hjulpet til at svarene vi fikk ut fra respondentene og informantene var sentralt rettet mot problemstillingen vår, noe som har styrket forskningens overførbarhet.

### 5.9 Etisk vurdering

Samfunnsvitenskapelige undersøkelser har konsekvenser, både for de som blir undersøkt og for samfunnet. Forskeren har plikt til å tenke nøye gjennom hvordan forskningen kan påvirke dem forskes på, og hvordan forskning vil bli oppfattet og brukt (Jacobsen, 2015, s. 45). Gjennom kvalitative studier kommer vi ofte tett innpå mennesker vi skal intervju og det stilles dermed krav til forskningsetiske hensyn man må ta. Utgangspunkt for forskningsetikken i Norge i dag er de tre grunnleggende krav knyttet til forholdet mellom forsker og dem det forskes på: informert samtykke, krav på privatliv og krav på å bli korrekt gjengitt. Det var helt fra starten av studien et helt klart mål for oss at studien skulle høye et høyt forskningsetisk fokus. Vi fremla av den grunn en tidlig søknad og plan hos Norsk senter for forskningsdata på hvordan vi skulle håndtere datamaterialet og hvordan vi skulle behandle personopplysninger etter person regelverket. Prosjektet vårt ble godkjent med

referansenummer 106596 (vedlegg 3). I det følgende kapittel vil vi drøfte hvilke forskningsetisk hensyn vi tok under studien.

Den første grunnleggende forutsetningen, informert samtykke, er at den som undersøkes, skal delta frivillig i undersøkelsen og deltakeren skal vite om hvilke farer og gevinster en deltakelse kan medføre (Jacobsen, 2015, s. 47). Vi sendte ut samtykkeerklæring ilag med informasjonsskrivet (vedlegg 1 og 4) i forkant av intervjuet til alle respondentene i henhold til Norsk senter for forskningsdata sine retningslinjer for et informasjonsskriv.

Informasjonsskrivet inneholdt informasjon om formålet bak studien, hva det innebærer å delta i prosjektet, en presisering om at det er helt frivillig å delta i prosjektet og hvorfor vi har forespurt vedkommende til å delta. Videre er det en oversikt over hvordan vi vil oppbevare og bruke opplysningene, hva som vil skje med opplysningene etter avslutning av forskningsprosjektet og deltagerens rettighet til innsyn og endring av personopplysningene. Det fulgte også med samtykkeerklæring hvor deltakerne kunne samtykke til å delta i intervjuet og at det ville bli tatt lydopptak av intervjuet. Vi valgte å gjenta i forkant av intervjuene at vi ville foreta lydopptak av intervjuene.

Den andre grunnleggende forutsetningen er krav på privatliv for deltakerne i undersøkelsen. Ved kvalitative undersøkelser er ofte utvalget lite, og det vil dermed bli lettere å identifisere enkeltpersoner i intervjuet (Jacobsen, 2015, s. 49). Vi hadde som mål at all informasjon som ville fremkomme i sluttresultatet av oppgaven skulle være anonymisert. Med dette i bakhodet valgte vi å iverksette noen anonymiseringstiltak. Disse tiltakene var sletting av data som kunne identifisere enkeltpersonene, for eksempel personlig opplysninger som alder og kjønn. Vi valgte heller å henvise til henholdsvis respondent X og informant Y.

Den siste grunnleggende forutsetningen er kravet til riktig presentasjon av dataen som vi samler inn. Vi skal i størst grad mulig forsøke å gjengi resultater fullstendig og i riktig sammenheng (Jacobsen, 2015, s. 51). Dette var ett av argumentene vi brukte for å ta i bruk lydopptak av intervjuet ettersom at dette ville hjelpe oss med å kunne gjengi respondentenes utsagn på mest mulig presis måte.

## 5.10 Analysemetode

En forsker vil alltid bringe med seg forforståelse inn i et prosjekt, som er holdninger og erfaringer før forskningsprosjektet starter (Brinkmann & Kvale, 2015, s. 208). Fullstendig nøytralitet er ikke mulig, og av den grunn er viktig å reflektere rundt egen innflytelse på datamaterialet som er innsamlet. Tre år på eiendomsmeglerstudiet har utvilsomt preget vår forforståelse som forskere. Av den grunn har vi gjennomgående gjennom hele forskningsprosessen hatt kritiske refleksjoner rundt dette.

Dataanalysen er prosessen der det skapes mening ut av de innsamlede dataene. Et verktøy for å tilnærme seg analyse er koding. Gjennom koding kan meningsbærende informasjon påvises og organiseres (Johannessen et al., 2011, s. 196). Innenfor kvalitative metoder er det vanlig å søke forståelse gjennom fortolkning, og en hermeneutisk tilnærming til analyse er relatert til en stadig veksling mellom forsker sin forforståelse og erfaringstolkning (Brinkmann & Kvale, 2015, s. 208). Meningsfortetting kan være til hjelp for å analysere lange og komplekse intervjuetekster. Da komprimeres lange setninger til kortere setninger der den umiddelbare meningen i det som er fortalt i intervjuet, gjengis med få ord. Forsker er på utkikk etter naturlige meningsenheter og uttrykker deres hovedtema som deretter brukes til mer omfattende tolkning og teoretiske analyser (Brinkmann & Kvale, 2015, s. 232). Vår problemstilling har hele tiden vært retningsgivende da vi ønsket uttalelser som var relevante for påvirkningen på eiendomsmegler sitt arbeid. Data som kom fram fra intervjuene som ikke er relevant for problemstillingen er ikke tatt med. Noen av respondentene og informantene fokuserte mye på takstmann og hans arbeid under intervjuene. Etersom det er eiendomsmegler sitt arbeid vi har ønsket å se påvirkningen på med de nye endringene i avhendingsloven, er dette følgelig utelatt. I tråd med (Johannessen et.al, 2011, s. 185) sitt syn må det gjøres velvalgte avgrensninger, og all data kan ikke tas med. Vi håper respondentene og informantene har forståelse for valget og vi anser på ingen måte den utelatte informasjonen som uinteressant.

Videre har vi valgt å ta utgangspunkt i noen av aspektene ved tema gjennom meningskategorisering. Ved kategorisering reduseres meningen i intervju utsagn til noen få kategorier (Brinkmann & Kvale, 2015, s. 208). Med dette får man redusert og strukturert

innholdet, noe som videre kan gjøre det lettere å sammenlikne svarene fra respondentene og informantene. Vi har kategorisert funnene fra intervjuene i to forskningsspørsmål som utgjør del problemstillingene presentert i innledningen til oppgaven. Formålet med denne kategoriseringen er å få et klarere bilde av de sentrale elementene fra intervjuene og for å skape en bedre forståelse av effekten for eiendomsmegler sitt arbeid.

## 6 Analyse og drøfting

I dette kapitlet vil vi presentere hovedfunn fra intervjuene og drøfte uttalelsene opp mot undersøkelsens forskningsspørsmål. Drøftelsen baserer seg på egne analyser og fortolkninger av undersøkelsens empiri, teori og kontekst.

### 6.1 Hvordan påvirkes eiendomsmegler sitt arbeid av at adgangen til å ta “som den er”-forbehold fjernes ved salg til forbrukerkjøper?

Boligmarkedet har lenge vært noe store deler av den norske befolkningen er svært opptatt av og har av den grunn en dominerende rolle i det norske nyhetsbildet. Dette kan illustreres gjennom følgende utsagn fra en av eiendomsmeglerne i utvalget i forbindelse med et innledningsspørsmål om hvordan det er å jobbe i meglerbransjen: “Hvis du sier at du jobber i bransjen når du møter noen i sosialt lag så har dere noe å prate om hele kvelden”. De nye endringene i avhendingsloven har høstet stor oppmerksomhet i norske medier, og særlig har fjerningen av “som den er”-forbehold ved salg til forbrukerkjøper blitt mye omtalt. I intervjuene ble det trukket frem av flere respondenter at mange eiendomsmeglere tilsynelatende har dratt fordel av mediefokuset rundt fjerningen av “som den er”-forbehold gjennom at de har brukt endring i regelverk som en form for salgsargumentasjon for å selge bolig før 31.12.2021. Etter at endringene i avhendingsloven trådte i kraft fra 1.1.2022, har det vært konsensus i utvalget om færre salg som følge av dette. Boligprisstatistikk fra (Eiendom Norge, 2022) bekrefter at det har vært færre salg av bolig etter nyttår. I presentasjonen av boligprisstatistikk for april 2022 forteller administrerende direktør



Henning Lauridsen at det har vært en prisvekst på bolig i 2022 og at denne kan forklares med en svak tilbudsside “utløst av den nye avhendingsloven som trådte i kraft 1. januar”. Ettersom boligmarkedet er svært komplekst og sammensatt kan det være mange ulike årsaker til at færre boliger selges. Av den grunn finner vi det ikke hensiktsmessig å spekulere på dette området siden vi mangler tilfredsstillende kompetanse.

At noen eiendomsmeglere har brukt kommende endringer i regelverket som salgsargumentasjon betrakter vi som et svært interessant funn. En eiendomsmegler skal ved utøvelse av yrket opptre i samsvar med god meglerskikk. I den anledning kan det være egnet med en refleksjon rundt om meglerne bevarer en nøytral posisjon i den nevnte opptreden. Gjennom oppdraget skal ikke eiendomsmegler påta seg å oppnå et bestemt resultat. Det kan argumenteres for at meglerne i disse tilfellene har søkt å oppnå en fortgang i salgsprosessen. På den andre siden kan det sees som en naturlig del av eiendomsmegler sin rådgivningsplikt å informere selger om at et nytt regelverk er på vei. Vurderingen av hva som er god meglerskikk er skjønnsmessig og vil variere fra situasjon til situasjon. Vi som fremdeles bare studerer eiendomsmegling og enda ikke har tatt fatt på meglers karrieren har neppe tilstrekkelige forutsetninger for å trekke noen bastante konklusjoner her, men betrakter det likevel som et forhold det absolutt er nødvendig å se i lys av det retningsstyrende kravet god meglerskikk.

Et annet funn vi ser på som interessant er at det var ganske tydelige forskjeller i perspektivet på fjerningen av “som den er”-forbehold ved forbrukerkjøp for henholdsvis juristene og eiendomsmeglerne. Av de to juristene som ble intervjuet var begge i stor grad opptatt av intensjonene med endringene og lovforarbeidet. De mente begge at det er et reelt behov for å få ned konfliktnivået mellom kjøper og selger. Ettersom begge har jobbet i Høyesterett har informantene førstehåndserfaring med det nevnte konfliktnivået, noe som styrker deres troverdighet. En av informantene var sterkt kritisk til lovforarbeidet og mener at eiendomsmegler har blitt “glemt i det hele” gjennom at bare er selger som har fått mer ansvar gjennom fjerning av “som den er”-forbehold ved forbrukerkjøp. En naturlig innvending i denne sammenheng kan være at selger ses på som en eiendomsmegler sin viktigste kilde til informasjon og at utvidet opplysningsplikt for selger indirekte har en effekt

på eiendomsmegler sin opplysningsplikt. Sett fra en annen side er eiendomsmegler en profesjonell aktør som trolig i større grad vet hva som relevant informasjon å opplyse om ved en eiendom enn selger. Informanten etterlyste en strengere regulering av eiendomsmegler og trekte frem eksempelvis at det burde vært nedfelt i lov at meglere skal kontrollere at siste godkjente byggetegning samsvarer med hvordan en bolig faktisk er bygget. Gjennom sin tid i Høyesterett opplyste informanten at han har sett veldig mange tilfeller der det ikke foreligger et slikt samsvar. Juristen presiserte ikke i intervjuet hvilken lov dette burde bli nedfelt i, men det virker logisk å forstå det slik at det er eiendomsmeglingsloven som er tenkt av den grunn at det er den regulerer eiendomsmegling som virksomhet. En direkte regulering av eiendomsmegler gjennom nye bestemmelser i eiendomsmeglingsloven hadde åpenbart hatt en stor påvirkning på eiendomsmegler sitt arbeid. Fra før vet vi at yrket er strengt regulert gjennom loven, som gir megler klare forpliktelser når det kommer til blant annet opplysningsplikt, god meglerskikk, omsorgsplikt for begge parter og videre. Av den årsak at det er avhendingsloven som er den aktuelle loven vi ser på i denne undersøkelsen, tar vi ikke diskusjonen rundt eventuelle endringer i eiendomsmeglingsloven videre.

På spørsmål rundt hvordan eiendomsmeglere vil lykkes med å få mer informasjon ut av selger som en følge av at selger i forbrukerforhold ikke lenger kan skrive fra seg ansvaret for skjulte feil og mangler, var begge juristene av den oppfatning at eiendomsmeglere må være forberedt på en langt større grundighet i arbeidet med opplysninger fra selger. Dette kom blant annet til syne gjennom utsagnet under fra den ene juristen.

*“Eiendomsmeglerne må i langt større grad enn før være kritiske til de opplysningene de innhenter fra selger. De må tørre å stille de vanskelige oppfølgingsspørsmålene. Har selgeren eksempelvis dokumentasjon på at fagkyndige har pusset opp badet?”*

Videre er det konsensus blant juristene om at de opplysningene eiendomsmegler får fra selger må tydeliggjøres særlig overfor kjøper for å unngå konflikter. I den forbindelse er det aktuelt med en drøfting av juristene sine tanker rundt situasjonen med spesifikke forbehold etter fjerningen av “som den er”-forbehold ved forbrukerkjøp. Dersom spesifikke forbehold etter endringene ikke er spesifisert nok, vil de regnes som generelle forbehold og dermed

være uten virkning ved forbrukerkjøp. Formulering av spesifikke forbehold opplever en av juristene som kilden til mye konflikt blant kjøper og selger. Juristen sin førstehåndserfaring med konfliktnivået fra Høyesterett trekker vi igjen frem som troverdighetsskapende også i denne sammenheng. Om informanten her mener at formulering av spesifikke forbehold har skapt konflikt i tiden etter endringene, eller om dette gjelder før, er usikkert. Når en konflikt oppstår mellom kjøper og selger er det naturlig at det kan ta lang tid før saken når frem til domstolen, og det er mange årsaker til det. Verdt å nevne er at rettssystemet opptas gjerne av mange saker og det er vanlig at partene har tegnet forsikring i forsikringsselskap som også typisk skal involveres i prosessen. Antagelig er det derfor rimelig å legge til grunn at informanten her peker på tiden før endringene siden det ved gjennomføring av intervjuet bare hadde gått fire måneder fra ikrafttredelsen. Den andre juristen mente det er svært usikkert hvilket presisjonsnivå som må være på de spesifikke forbeholdene etter lovendringene. Informanten indikerte at megler sin forsvarlige vurdering i forbindelse med formuleringen av spesifiserte forbehold ble "helt avgjørende" og at vi fremover ville kunne komme til å se tydelig hvilke meglere som kan å rådgi og hvilke som ikke kan det. Som informanten er inne på, er megler sin forsvarlige vurdering sentralt når det kommer til eiendomsmegler sin rådgivningsplikt. Angående spesifikke forbehold er det ikke urimelig å hevde at hvor god vurderingsevnen knyttet til formuleringen av disse vil være, i stor grad vil avhenge av erfaring i eiendomsmeglerbransjen. En mulig tolkning av dette funnet kan således være at ferske eiendomsmeglere kan bli rammet negativt av en utvidet rådgivningsplikt for eiendomsmegler rundt formuleringen av spesifiserte forbehold, gjennom at erfarne meglere i større grad vil etterspørres etter endringene. Fra før av kan bransjen være utfordrende å gå inn i blant annet som følge av at eiendomsmeglere må være mellommann mellom to parter som i mange tilfeller har motstridende interesser. Et annet forhold av betydning er at lønn i eiendomsmeglingsbransjen avhenger mye av salg. Av en lønns- og arbeidslivsundersøkelse Norges Eiendomsmeglerforbund gjorde i 2016 gikk det frem at hele 37,7 prosent av medlemmene i forbundet mente at lønnsbetingelsene som eiendomsmeglerfullmektig ikke var til å leve av (Rydne, 2018). Etersom bransjen potensielt kan oppleves enda tøffere å entre etter endringene med utvidet rådgivningsplikt knyttet til spesifikke forbehold, hadde det vært spennende å studere statistikk på hvor lenge nye eiendomsmeglere blir i bransjen i kjølvannet av endringene. På nåværende tidspunkt er det

nok enda for tidlig å se på dette, og for å sikre gyldighet anser vi det nødvendig at endringene må ha fått virke lengre enn bare noen få måneder.

Som uttrykt tidligere har de to yrkesgruppene i utvalget et nokså ulikt perspektiv vedrørende fjerningen av "som den er"-forbehold ved forbrukerkjøp. Mens juristene i stor grad var opptatt av intensjonene og lovforarbeidet rundt dette, ser vi en tendens til at eiendomsmeglerne sitt fokus heller var på betydningen for egen arbeidshverdag. Der en av juristene heller ønsket en strengere regulering av eiendomsmegler, var alle de fire meglerne vi intervjuet av den oppfatning at det er riktig at det er selger sine plikter som reguleres direkte gjennom lovgivning. En av meglerne fortalte at en utvidet opplysningsplikt for selger har bidratt til at respondenten er ekstra nøye ved formulering av salgsoppgaver for å unngå at selger "havner i trøbbel". En annen eiendomsmegler opplyste at han etter endringene er mer påpasselig på å sette seg inn i det som står i tilstandsrapporten for å tydeliggjøre denne informasjonen overfor selger. I tiden etter endringene var inntrykket til en av meglerne at en god del selgere ikke har vært nok bevisste på at de har fått en utvidet opplysningsplikt. Som eiendomsmegler mente han da at det var hans plikt å fortelle selger hvilket ansvar vedkommende har etter det nye regelsettet. Inntrykket vi sitter igjen med etter disse intervjuene er at eiendomsmeglerne er forberedt på oppgaven å få mer informasjon ut av selger etter fjerningen av "som den er"-forbehold ved forbrukerkjøp. Selv om eiendomsmeglerne ikke har rettet et like stort fokus som juristene mot det juss-faglige i form av intensjoner med lovendringen og lovforarbeid, ser begge yrkesgruppene ut til å være enige om at måten å få mer informasjon ut av selger på for megler er gjennom grundighet. Sitatet under nyttes som en eksemplifisering av dette.

*"I etterkant av endringene trenger vi meglere som har tid til å lytte til selgerne og ikke bare masseproduserer"*

På spørsmål rundt hvordan eiendomsmegler vil takle rådgivningsrollen knyttet til spesifikke forbehold etter endringene, var meningene om løsningene delte blant meglerne i utvalget. To av respondentene trekte frem god kommunikasjon med takstmann som utslagsgivende i denne forbindelse. Den ene trekte frem et illustrerende eksempel med råtelukt fra et nylig oppdrag. Eiendomsmegleren fikk takstmann til å sjekke opp i årsaken til den vonde lukten og

det viste seg å være på grunn av dårlig drenering. Gjennom tilfredsstillende kommunikasjon med takstmann kunne megleren formulere et spesifikt forbehold der det gikk frem at takstmann har utført målinger og funnet ut at dreneringen måtte utbedres på dette punktet. Respondenten presiserte likevel at det ikke er noe "fasitsvar" på hvordan et spesifikt forbehold bør formuleres. Rådgivningsrollen til eiendomsmegler kjennetegnes av nettopp dette, den bærer ofte preg av en stor grad av situasjonsavhengighet. Resterende meglere fremhevet i likhet med juristene erfaring som avgjørende for en eiendomsmegler sin vurderingsevne for formulering av spesifikke forbehold. "Det trengs gjerne noen solide år under beltet her" uttalte en respondent i forbindelse med dette. I og med at både jurister og eiendomsmeglere i intervjuene understreket viktigheten av erfaring for megler sin rådgivningsrolle i tiden etter fjerningen av "som den er"-forbehold betrakter vi dette som et essensielt funn. Som vi var inne på tidligere kan en større etterspørsel etter erfarne meglere etter endringene skape problemer for de nye eiendomsmeglerne som ønsker seg inn i denne tøffe bransjen.

## 6.2 Hvordan påvirkes eiendomsmegler sitt arbeid av endret utgangspunkt for mangelsvurderingen med den nye endringen?

Som beskrevet tidligere går det frem av forarbeidene til de nye endringene at terskelen for mangelsansvar etter avhendingslovens §§3-1 til 3-6 er lavere enn etter §3-9, og derfor var vi i forkant av intervjuene veldig spente på utvalget sine tanker og vurderinger rundt det endrede utgangspunktet for mangelsvurderingen i avhendingsloven. Et vesentlig inntrykk vi sitter igjen med etter intervjurundene er at nevnte tema vekket en langt større interesse hos juristene enn det gjorde hos eiendomsmeglerne. Dette tenker vi er naturlig da yrket til en jurist baserer seg på jobbe med juridiske problemstillinger i langt større utstrekning enn for en eiendomsmegler. Samtidig er det også en god del juss relatert til megleryrket, og spesielt i lys av eiendomsmegler sin rådgivningsrolle kan megler måtte ta stilling til juridiske spørsmål fra partene. I tilfeller der eiendomsmegler for eksempel får kompliserte skattespørsmål som det ikke kan forventes at megler kan svare på, tar gjerne megler kontakt med nettopp en jurist for juridisk bistand. "Sikkerhetsnett"-regelen §3-9 første ledd andre

punktum er rot til såpass mye konflikter mellom kjøper og selger og belastning av rettssystemet at myndighetene har sett det nødvendig å forandre mangelsvurderingen etter avhendingsloven. Den sentrale samfunnsmessige gevinsten myndighetene ønsker å se er en reduksjon i konfliktnivået mellom kjøper og selger for en avlastning av rettssystemet. En av meglerne uttalte at det ville vært en "drøm" om konfliktnivået tas ned og pekte på en sammenheng mellom konfliktnivå og kundetilfredshet. I følge denne megleren har eiendomsmeglere i kundeundersøkelser fått lavere score på kundetilfredshet når det er konflikter mellom kjøper og selger uavhengig av om eiendomsmegler har "skyld" i konflikten. Undersøkelsene har vi ikke fått tilgang til, noe som gjør at vi ikke kan vurdere gyldigheten av resultatene. Med begrepet "skyld" uttalte respondenten at han refererte til om det forelå brudd på megler sin opplysningsplikt. Plikten eiendomsmegler har til å videreformidle opplysninger er svært vesentlig. På samme tid følger det med megleryrket også mange andre essensielle plikter som omsorgsplikten for begge parter, rådgivningsplikten og videre. Det kan derfor diskuteres hvorvidt det er dekkende å basere en vurdering på om eiendomsmegler er skyldig i at det oppstår konflikt utelukkende på opplysningsplikt. Sammenhengen respondenten pekte på mellom konfliktnivå og kundetilfredshet er uansett verdt å merke seg siden en eiendomsmegler er avhengig av fornøye kunder for å skaffe seg oppdrag og på den måten tjene penger. Ergo vil en eiendomsmegler på mange måter "leve av" fornøye kunder og slik kan konfliktnivået mellom partene ha en stor betydning for eiendomsmegler sitt arbeid.

Samtlige av eiendomsmeglerne i utvalget var i tvil om konfliktnivået blir lavere og mente at det er for tidlig å si noe om dette enda. Et sentralt begrep som gikk igjen i flere av meglerintervjuene var "forventningsstyring". Med bakgrunn i at en eiendom har en mangel etter avhendingsloven §3-2 om den ikke er i samsvar med kjøperen sine forventninger, mente tre av eiendomsmeglerne vi intervjuet at det er helt avgjørende for konfliktnivået mellom partene om megler klarer å styre forventningene til kjøper i retning av om en bolig er ny eller ikke. En av meglerne konkretiserte dette gjennom et eksempel med en 100 år gammel bolig som gjengis under.

*“Selv om en 100 år gammel bolig er pusset opp og gjort mye med er boligen fortsatt 100 år. En megler må forsikre seg om at kjøper har realistiske forventninger rundt dette. Han eller hun kan ikke bare beskrive boligen i overflaten overfor kjøper, men må fokusere på at det underliggende som grunnkonstruksjonen, taket, veggene og så videre er veldig gammelt”*

En megler med en litt annen oppfatning fremhevet takstmann sin tilstandsrapport som den avgjørende faktoren for om kjøper får realistiske forventninger til en eiendom. Denne megleren uttrykte at det ikke var så mye eiendomsmegler kunne gjøre med kjøper sine forventninger, men hevdet at dette i aller høyeste grad var en oppgave for takstmann alene. Selv om det er takstmann som utarbeider en tilstandsrapport, er det til syvende og sist en eiendomsmegler sin oppgave å formidle innholdet til kjøper på en måte måte som gjør at vedkommende forstår det ettersom innholdet kan være svært teknisk og komplekst for en uten erfaring fra bransjen. Dette utgjør en sentral del av eiendomsmegler sin opplysningsplikt, og vi stiller oss derfor kritisk til at denne megleren på mange måter forskyver hele sin opplysningsplikt over på takstmann. Når det gjelder respondenten sine meninger rundt takstmann sin rolle blir disse ikke videre drøftet av den årsak at som tidligere presisert har oppgaven til hensikt å belyse påvirkning for eiendomsmegler sitt arbeid. Ved eventuelle konflikter mellom partene var den nevnte megleren veldig opptatt av at eiendomsmegler “må inn og bidra”. En konkretisering av hva eiendomsmegler spesifikt må gjøre i konfliktsituasjoner mellom kjøper og selger fikk vi aldri. Som mellommann skal eiendomsmegler opptre med omsorg for begge parter, men faktumet at eiendomsmeglingsloven ikke inneholder noen eksakt definisjon av begrepet “mellommann” viser at det kan være utfordrende for en eiendomsmegler å vite hvordan vedkommende skal bidra i en konfliktsituasjon mellom partene.

Temaet endret utgangspunkt for mangelsvurderingen med endringene vekket etter vår oppfatning som nevnt en større interesse hos juristene enn hos eiendomsmeglerne vi intervjuet. I likhet med meglerne mente også alle juristene at det enda var for tidlig å si noe om konfliktnivået har blitt lavere, men ulikt meglerne spekulerte juristene i når vi eventuelt kan se et endret konfliktnivå. Flere av juristene rettet et fokus bakover i tid mot 1993 da den opprinnelige avhendingsloven tredde i kraft. En av informantene uttalte at det “tok fryktelig

lang tid” før man så virkningen av mangelsvurderingen i den opprinnelige avhendingsloven og før det kom dommer som ryddet opp i usikkerheten rundt “sikkerhetsnett”-regelen §3-9 første ledd andre punktum. Informanten trekte særlig frem tidligere omtalte Høyesterettsdom Rt. 2002 s. 1425 som fastslo at det skal foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering basert på både kvalitative og kvantitative kriterier ved avgjørelsen av vesentlighetsspørsmålet. I etterkant av de nye endringene vil det bli interessant å se om det kommer slike domsavgjørelser som kan klarne opp i mye av usikkerheten rundt det endrede utgangspunktet for mangelsvurderingen. Begge juristene understreket at de er særlig usikre på hvordan domstolene vil forholde seg til avhendingslovens §3-2 og ordlyden “kjøperen kunne forventet”. Med en situasjon før lovendringen der de aller fleste brukte boliger har blitt solgt med “som den er”-forbehold, er det lite rettspraksis rundt mangelsvurdering for boliger solgt uten “som den er”-forbehold. Juristene trodde vi vil se de første tingrettsdommene på området etter et års tid. Etter to år mente den ene juristen at vi vil kunne se konturene av endringene og hva som legger domspremissene med det nye utgangspunktet for mangelsvurderingen. Dette begrunnet informanten i at vi da antagelig har fått de første “ordentlige” Høyesterettsdommene.

*“Etter to år får vi nok fasiten med de første ordentlige Høyesterettsdommene”*

Etter juristene sin oppfatning vil man altså ikke kunne se den fulle effekten av endringene på rettssystemet før om ett til to år. Samtlige av eiendomsmeglerne i utvalget trodde ikke “fasiten” fra rettssystemet vil vise et lavere konfliktnivå med endringene, og dette var også tilfelle blant juristene. Den ene juristen vektla særlig jusprofessor ved Handelshøyskolen BI, Harald Benestad Anderssen, sitt syn på konfliktnivået etter endringene i avhendingsloven. Siden en del av vår tilegnede kunnskap rundt avhendingsloven stammer fra nettopp Benestad Anderssen sin litteratur, var det veldig interessevekkende at dette navnet dukket opp i intervjuet. På samme tid skjønnte vi fort at vår egen forforståelse her fort kunne prege tolkningen. Før vi startet å drøfte hadde vi derfor refleksjoner rundt vår egen innflytelse på dette funnet. Etter Benestad Anderssen sitt syn vil endringene føre til et høyere konfliktnivå mellom kjøper og selger og en enda større belastning på rettssystemet, altså stikk i strid med intensjonene og formålet med endringene. Vi anser det svært kritisk dersom



lovendringene skulle virke mot sin hensikt siden dette vil innebære en sløsing med samfunnets ressurser. Informanten delte Benestad Anderssen sitt syn om et økt konfliktnivå og begrunnet dette med at jusprofessoren “åpenbart vet hva han prater om”. Benestad Anderssen regnes som en landets fremste eksperter på avhendingsloven og har i mange år arbeidet med rettsspørsmål innenfor kontraktsrett og boligrett, der han har skrevet en rekke artikler og bøker i tillegg til doktoravhandling om disse temaene (Gyldendal, 2022). Det synes opplagt at Benestad Anderssen besitter mye kunnskap på feltet, noe som gir han stor troverdighet, men samtidig mener vi det uansett alltid er viktig å være kildekritisk. I uttalelser omtalt i Dagens Næringsliv etter lovforslaget kom i 2018, hevdet Benestad Anderssen at selger fikk for mye ansvar med endringene, med bakgrunn i blant annet terskelen for mangelsansvar er lavere (Rydne, 2019). Etersom primærdata direkte fra et intervju i mye større grad er til å stole på enn uttalelser fra en nettavis, prøvde vi å komme i personlig kontakt med jusprofessor Benestad Anderssen uten å lykkes. Å få prate med en person med såpass mye kunnskap på feltet, kunne i stor grad vært en berikelse for vår forskning. På den annen side kunne kanskje vår forforståelse med mye tilegnet kunnskap fra hans litteratur her påvirket tolkningen i negativ forstand. Uansett er vi av den oppfatning at å intervjuer denne jusprofessoren kan være gunstig for videre forskning rundt endringene i avhendingsloven med bakgrunn i hans brede innsikt på området.

Den andre juristen ytret at også han ikke tror konfliktnivået mellom partene vil gå ned med et endret utgangspunkt for mangelsvurderingen, men ulikt den første juristen hevdet han ikke at konfliktnivået vil øke. I likhet som på spørsmål rundt fjerningen av “som den er”-forbehold ved forbrukerkjøp var informanten igjen særlig opptatt av en strengere regulering av eiendomsmegler. I følge hans syn ville det ikke være mulig for en kjøper å ha realistiske forventninger til en eiendom uten at eiendomsmegler sine plikter reguleres strengere. Juristen påstod at enkelte eiendomsmeglere er alt for opptatt av å prøve å oppnå en høyest mulig salgssum for selger, og at dette gjør at de skaper urealistiske forventninger til eiendommen overfor kjøper. Samtidig som eiendomsmegler har en lojalitetsplikt overfor selger som må ivaretas, er det viktig at denne avveies mot plikten til å opptre nøytralt overfor kjøper, i henhold til omsorgsplikten for begge parter interesser. Eiendomsmeglingsbransjen er allerede en strengt regulert bransje, og det hadde absolutt

vært av interesse å se hvordan en enda strengere regulering ville utartet seg. Selv om nødvendigheten av dette er usikkert, er det tydelig at eiendomsmegler er en svært sentral aktør for konfliktnivået mellom kjøper og selger.

### 6.3 Sammendrag drøfting

Det sentrale formålet med endringen i avhendingsloven §3-9 er å få ned konfliktnivået mellom kjøper og selger og på den måten avlaste rettssystemet. Å fjerne adgangen til å ta "som den er"-forbehold ved forbrukerkjøp og endre utgangspunktet for mangelsvurderingen i avhendingsloven er virkemidler myndighetene har sett hensiktsmessige for å realisere formålet. Konfliktnivået mellom partene er av stor betydning for eiendomsmegler sitt arbeid ettersom det eksisterer en nær sammenheng med eiendomsmegler sine plikter. Både eiendomsmeglerne og juristene i utvalget mente det var for tidlig å uttale seg om hvordan konfliktnivået har endret seg etter bare noen få måneder, siden vi fremdeles ser konflikter fra det gamle regelverket i rettssystemet. Etter juristene sitt syn vil vi ikke kunne se noen effekt på rettssystemet av endringen i avhendingsloven §3-9 før det har gått ett til to år. Da den opprinnelige avhendingsloven kom tok det lang tid før mye av usikkerheten rundt denne ble ryddet opp i gjennom viktige Høyesterettsdommer. Med endringen i avhendingsloven §3-9 er det knyttet stor usikkerhet til utvikling i konfliktnivå, mangelsvurdering for boliger uten "solgt som den er"-forbehold og hvilket presisjonsnivå som må være på de spesifikke forbeholdene, som vi ikke vil få en oppklaring i før det har skjedd en manifestering i rettssystemet. Når "fasiten" med konfliktnivået mellom kjøper og selger kommer fra rettssystemet var det konsensus blant begge yrkesgruppene om at dette ikke vil være lavere etter lovendringen. En av juristene hevdet i likhet med jusprofessor Harald Benestad Anderssen at vi faktisk vil se et høyere konfliktnivå og en enda større belastning på rettssystemet, stikk motsatt av intensjonen og formålet med endringen. Dette vil i så fall vil innebære en sløsing med samfunnets ressurser og vil være svært uheldig.

Med fjerning av "som den er"-forbehold ved forbrukerkjøp og endret utgangspunkt for mangelsvurderingen i avhendingsloven stilles det større krav til eiendomsmegler sin

opplysnings- og rådgivningsplikt, og den rådende oppfatningen i utvalget var at dette løses best gjennom grundighet og at erfaring kan bli viktig. Spesielt det sistnevnte funnet kan skape vanskeligheter for nye eiendomsmeglere som ønsker seg inn i en allerede tøff bransje. Begrepet “forventningsstyring” ble hyppig brukt i meglerintervjuene i forbindelse med mangelsvurdering etter avhendingsloven §3-2, og en majoritet av eiendomsmeglerne ytret at det vil være avgjørende at megler klarer å styre forventningene i retning av om en bolig er ny eller ikke. Vi sitter igjen med et inntrykk av at juristene vi intervjuet var svært opptatt av intensjonene med endringen og formålet, mens eiendomsmeglerne i større grad fokuserte på betydning for egen arbeidshverdag. En forekomst av ulike innfallsvinkler som en følge av flere yrkesgrupper inkludert i utvalget til undersøkelsen anser vi som et positivt funn. Der en av juristene etterlyste en strengere regulering av eiendomsmegler direkte, var alle meglerne av den oppfatning at megleryrket er strengt nok regulert fra før av. Den nevnte juristen ytret at det er nødvendig at megler sine plikter reguleres strengere for å skape realistiske forventninger hos kjøper. Samtidig er det slik at eiendomsmegler må få mer informasjon ut av selger etter lovendringen, noe som kan sees på som en strengere indirekte regulering av megler sine plikter. En umiddelbar effekt på eiendomsmegler sitt arbeid av endringen i avhendingsloven §3-9 er at flere eiendomsmeglere tilsynelatende har dratt fordel av mediefokusert rundt lovendringen gjennom at de har brukt dette som en form for salgsargumentasjon for å selge bolig før 31.12.2021. Forholdet betrakter vi som nødvendig å se i lys av god meglerskikk, uten at vi har tilstrekkelige forutsetninger for å vurdere hvorvidt det er i strid med kravet eller ikke.

## 7 Konklusjon

Målet med denne kvalitative studien har vært å besvare undersøkelsens problemstilling “Hvordan påvirkes eiendomsmegler sitt arbeid av endring i avhendingsloven §3-9”? For å besvare problemstillingen ble det utarbeidet forskningsspørsmål om hvordan eiendomsmegler sitt arbeid kunne påvirkes av at adgangen til å ta “som den er”-forbehold fjernes ved salg til forbruker og hvordan eiendomsmegler sitt arbeid kunne påvirkes av endret utgangspunkt for mangelsvurderingen. Undersøkelsens funn tilsier at utvalget er av

den oppfatning at eiendomsmegler sitt arbeid påvirkes i negativ forstand av endringen i avhendingsloven §3-9. Dette hovedsakelig som et resultat av at det er konsensus om at konfliktnivået mellom partene som eiendomsmegler er mellommann for ikke vil vise seg lavere når lovendringen har fått manifestert seg i rettssystemet.

Fjerningen av adgangen til å ta “som den er”-forbehold ved forbrukerkjøp og endringen av utgangspunktet for mangelsvurderingen i avhendingsloven er virkemidler myndighetene har sett hensiktsmessige for å realisere formålet om å få ned konfliktnivået mellom kjøper og selger og på den måten avlaste rettssystemet. I utvalget var det bred enighet om at det enda ikke kan gyldig vurderes hvordan konfliktnivået har utviklet seg siden det bare er noen få måneder siden endringen i avhendingsloven §3-9. I følge juristene i utvalget vil vi ikke rettssystemet påvirkes av endringen før det har gått ett til to år etter ikrafttredelsen. Når lovendringen har fått vist seg i rettssystemet var den klare oppfatning i utvalget at konfliktnivået ikke vil være lavere, noe som vil innebære en sløsing med samfunnets ressurser og anses svært uheldig. Med en utvidet opplysnings- og rådgivningsplikt for eiendomsmegler som en følge av endringen, var det konsensus om at grundighet og erfaring utgjør avgjørende egenskaper for en megler. En majoritet av eiendomsmeglerne trekte også frem forventningsstyring til om en bolig er ny eller ikke som avgjørende i etterkant av endringen. En effekt på eiendomsmegler sitt arbeid som oppstod allerede før endringen i avhendingsloven §3-9 trådte i kraft, var at flere meglere tilsynelatende drog fordel av mediefokuset rundt lovendringen gjennom at de brukte dette som en form for salgsargumentasjon for å selge bolig før 31.12.2021. Forholdet betrakter vi som nødvendig å se i lys av det retningsstyrende kravet til god meglerskikk, uten at vi har tilstrekkelige forutsetninger for å vurdere hvorvidt det er i strid med kravet eller ikke.

## 7.1 Forslag til videre forskning

Denne undersøkelsen ble gjennomført bare noen få måneder i etterkant av ikrafttredelsen av endringen i avhendingsloven §3-9 og på tidspunktet eksisterte det lite forskning på området. Som følge av dette er empirien i stor grad basert på eiendomsmeglerne og

juristenes spekulasjoner for hvordan virkeligheten vil utarte seg med lovendringen. Det ville av den grunn være svært interessant om det ble gjennomført mer forskning på området etter at lovendringen har fått virke noe lenger. Med endringen i avhendingsloven §3-9 er det fremdeles knyttet stor usikkerhet til utvikling i konfliktnivå mellom partene som eiendomsmegler er mellommann for, mangelsvurdering for boliger uten "solgt som den er"-forbehold og hvilket presisjonsnivå som må være på de spesifikke forbeholdene. For å kunne måle hvordan dette faktisk utspiller seg må det først skje en manifestering av lovendringen i rettssystemet, noe som gjør det hensiktsmessig å gjøre undersøkelser i etterkant av dette.

I den kvalitative studien vår intervjuet vi to yrkesgrupper, eiendomsmeglere og jurister, for å belyse problemstillingen gjennom flere innfallsvinkler. For å sikre fyldige svar fra utvalget sendte vi i forkant ut intervjuguide. I fremtiden kunne det vært interessant om det ble gjennomført studier med intervju av enda flere yrkesgrupper for å få frem enda flere nyanser rundt temaet. Det kunne også vært interessant om det i fremtidige undersøkelser ikke sendes ut intervjuguide på forhånd for å muliggjøre mer spontane svar og refleksjoner som oppstår i øyeblikket. Endelig kunne det i videre forskning dessuten vært hensiktsmessig med et intervju av jusprofessor Harald Benestad Anderssen, for å få primærdata på hvorfor han har hevdet at endringen i avhendingsloven §3-9 vil føre til at konfliktnivået i bolighandelen vil bli høyere og hvordan han mener dette vil påvirke arbeidet til eiendomsmegler. Da jusprofessoren besitter stor kunnskap på feltet kan et intervju med han kan i stor grad være en berikelse for en undersøkelse rundt temaet.

## Litteraturliste

- Anderssen, B. H. (2015). *Avhendingsloven med kommentarer*. Gyldendal akademisk.
- Avhendingsloven. (1992). *Lov om avhending av fast eiendom* (LOV-1992-07-03-93). Lovdata.  
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1992-07-03-93/>
- Aadland, B. (2012). Den rettslige betydningen av yrkesetiske regler med utgangspunkt i lovfestede spesielle god skikk-regler. *Etikk I Praksis - Nordic Journal of Applied Ethics*, 6(1), 23-41. <https://doi.org/10.5324/eip.v6i1.1776>

Benestad, H., Bråthen, T. & Fjeldheim H. P. (2015). Tilstandsrapporter i boligomsetningen – meglers plikter og selgeransvaret. *Tidsskrift for eiendomsrett*, 11(1), 1-32.

Bergsåker, T. (2003). *Kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven* (4. utg.). Norges Eiendomsmeglerforbund.

Boe, M. E. (2010). *Innføring i juss: juridisk tenkning og rettskildelære* (3. utg.). Universitetsforlaget.

Brinkmann, S. & Kvale S. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju* (3. utg.). Gyldendal akademisk.

Bråthen, T. & Solli, M. R. (2016). *Lærebok i praktisk eiendomsmegling del 1* (3. utg.). Norges Eiendomsmeglerforbund.

Bråthen, T., Langfeldt, F. S., Minde W. S. & Viken M. (2020). *Lov og rett for næringslivet* (27. utg.). Fagbokforlaget.

Busch, T. (2021). *Akademisk skriving - for bachelor- og masterstudenter*. (1. utg) Fagbokforlaget

Departementene. (2015.) Strategi for boligmarkedet.

Departementene. (2018) Fornyet strategi for boligmarkedet.

[https://www.regjeringen.no/contentassets/3737467ab7a74611a27dabdded23e9e2/fornyet\\_strategi\\_boligmarkedet.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/3737467ab7a74611a27dabdded23e9e2/fornyet_strategi_boligmarkedet.pdf)

Eiendom Norge. (2022, 13. mai). *Eiendom Norges boligprisstatistikk april 2022*.

<https://eiendommenorge.no/boligprisstatistikk/>

Eiendomsmeglingsloven. (2007). *Lov om eiendomsmegling* (LOV-2007-06-29-73). Lovdata.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2007-06-29-73>

Gripsrud, G., Silkoset, R., & Olsson, U. H. (2004). *Metode og dataanalyse: med fokus på beslutninger i bedrifter*. Kristiansand: Høyskoleforl.

Gyldendal. (2022, 22. mai). *Harald Benestad Anderssen*.

<https://www.gyldendal.no/forfattere/harald-benestad-anderssen/a-10002639-no/>

Hauge, H. (2010). «Som den er» - forbehold: - Særlig om hvilke objektive avvik ved kontraktsgjenstanden som kvalifiserer for kjøpsrettslig mangel. *Jussens venner*, 45(4), 255–293.

Hellevik, O. (2002). *Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap*. (1. utg.). Universitetsforlaget.

Hjerm, M. & Lindgren, S. (2011). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig analyse*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.

[https://www.regjeringen.no/contentassets/a33f408af00d4e37aa894556a241f137/strategi\\_boligmarkedet.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/a33f408af00d4e37aa894556a241f137/strategi_boligmarkedet.pdf)

Innst. 270 L (2018-2019). Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i avhendingsloven (tryggere bolighandel).

<https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/innstillinger/stortinget/2018-2019/inns-201819-270l.pdf>

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag* (3. utgave). Abstrakt Forlag.

Krüger, K. (1999). *Norsk kjøpsrett* (4. utg.). Alma Mater.

Leedy, P. D., & Ormrod, J. E. (2021). *Practical Research*. London: Pearson Education.

Lie, M. H. (2019, 16. juli). Ansvarsfraskrivelse. I *Store norske leksikon*. Hentet 8. mars 2022 fra <https://snl.no/ansvarsfraskrivelse>

Lilleholt, K. (2020). *Kontraktsrett og obligasjonsrett*. Cappelen Damm Akademisk.

Marthiniussen, F. H. (2010). Noen hjertesukk om prosentfetisjer ved tolkningen av avhendingslova § 3-9. *Lov og Rett*, 49(3), 165-168.

Mo, E. (2015). Avhendingsaker i retten – en empirisk undersøkelse. *Lov og Rett*, 54(7), 403-413.



Norges Eiendomsmeglerforbund. (2018, 24. mai). *Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund*. <https://nef.no/om-nef/nef-regelverk/etiske-regler-for-norges-eiendomsmeglerforbund/>

NOU 1987: 14. (1987). *Eiendomsmegling*. Finans- og tolldepartementet. <https://lovdata.no/dokument/NOU/forarbeid/nou-1987-14>

NOU 2021: 7. (2021). *Trygg og enkel eiendomsmegling – Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering*. Finansdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2021-7/id2856737/>

NOU. (2009) NOU 2009:6 tilstandsrapport ved salg av bolig. Hentet 18. mars 2022 fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/7d726adbd7144c489aa2161cd953ed8b/no/pdfs/nou200920090006000dddpdfs.pdf>

Oppen, M., Mørk, B., Haus, E, (2020). *Kvantitative og kvalitative metoder i merkantile fag* (1. utg) Cappelen Damm Akademisk

Ot prp nr 66 (1990-1991). *Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)*. Justis- og politidepartementet. <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1990-91&paid=4&wid=c&psid=DIVL407>

Ot.prp. nr. 16 (2006-2007). *Om lov om eiendomsmegling*. Finansdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-16-2006-2007-/id442385/?ch=1>

Prop. 44 L (2018-2019). *Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)*. Justis- og beredskapsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-44-l-20182019/id2623112/>

Prop. 44L (2018-2019). *Endringer i avhendingsloven (tryggere bolighandel)*. Justis- og beredskapsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-44-l-20182019/id2623112/?ch=1>

Rosén, K. & Torsteinsen, H. D. (2008). *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* (2. utg.). Gyldendal akademisk.

Rydne, N. (2018, 26. oktober). Unge meglere vil ha slutt på stillinger uten grunnlønn. *Dagens Næringsliv*. <https://www.dn.no/arbeidsliv/eiendom/utdannelse/unge-meglere-vil-ha-slutt-pa-stillinger-uten-grunnloenn/2-1-460414>

Rydne, N. (2019, 6. mars). Slakter nytt boliglovforslag: – Her har Justisdepartementet kokt i hop noe på bakrommet. *Dagens Næringsliv*.  
<https://www.dn.no/eiendom/bolig/avhendingslova/boligsalg/slakter-nytt-boliglovforslag-her-har-justisdepartementet-kokt-i-hop-noe-pa-bakrommet/2-1-556736>

Schjøll, A., Thorjussemn, C. . (2019). *En bolig til besvær? Konflikter ved kjøp av brukt bolig i Norge*. (Rapport;16-2019). Forbruksforskningsinstituttet SIFO, OsloMet.  
<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/3058/SIFO-rapport%2016-2019%20Boligkonflikt.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Syrstad, H. (2005). Avhendingslova § 3-9 siste punktum - vesentlighetsgrensen. *Tidsskrift for Eiendomsrett*, 1(1), 86–97.

Vedlegg

Vedlegg 1 - informasjonsskriv

**Vil du delta i forskningsprosjektet**  
***Endring i avhendingsloven §3-9 og påvirkningen på***  
***eiendomsmegler?***

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å se på endringene i avhendingsloven §9-2 annet ledd vil påvirke eiendomsmeglingen.

I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

## **Formål**

Vi er på vårt siste semester på vår bachelor grad i eiendomsmegling ved Høgskolen på Vestlandet. I den forbindelse skal vi skrive bacheloroppgave om den nye endringen gjort i avhendingsloven §9-2. Den nye avhendingsloven trådte i kraft 01.01.2022, den har vært mye omdiskutert i media og det har vært stor usikkerhet rundt hvordan de nye endringene vil påvirke en bolighandel.

## **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

*Institusjon for økonomi og administrasjon ved Høgskolen på Vestlandet er ansvarlig for prosjektet.*

## **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

*Du får spørsmål om å delta fordi du arbeider som eiendomsmegler eller jurist, og er som følge av det kvalifisert til å være en del av studien.*

## **Hva innebærer det for deg å delta?**

Velger du å delta i prosjektet vårt vil vi innsamle data gjennom et personlig intervju. Intervju har vi ansett som den mest relevante datainnsamlingsmetoden fordi metoden egner seg særlig til å besvare problemstillingen vår gjennom at det gir en større forståelse for tema. Intervjuet vil vedvare i ca. 20 minutter og det vil bli tatt opp med båndopptaker for å bli transkribert i ettertid.

## **Det er frivillig å delta**

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

## **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Vi vil kun utnytte opplysningene om deg til formålene beskrevet i skrivet. Opplysningene vil bli behandlet konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Det er kun Ruben Liljegren Eriksen, Daniel Midtbø og vår veileder Arne Bendik Rekve som vil ha tilgang til personopplysninger.
- Ditt navn og kontaktopplysninger vil erstattes med en kode som vi lagrer på egen navneliste som vil være adskilt fra øvrig data på en egen forskningsserver for å sikre at dataen lagres på sikker og forsvarlig måte.
- Deltakelsen i intervjuet vil være anonymisert, og det vil ikke ingen opplysning derfra vil kunne spore din deltakelse.

### **Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?**

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er

Senest 25. mai 2022.

### **Dine rettigheter**

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

### **Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Høgskolen på Vestlandet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

### **Hvor kan jeg finne ut mer?**

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Ruben Liljegren Eriksen. Bachelorstudent ved Høgskolen på Vestlandet. Epost: tilruuben@hotmail.com eller telefon: 45227891

- Daniel Midtbø. Bachelorstudent ved Høgskolen på Vestlandet. Epost: daaniel.midtbo@gmail.com eller telefon: 480 52 001
- Arne Bendik Rekve, Høgskulelektor ved Høgskolen på Vestlandet. Epost: Arne.Bendik.Rekve@hvl.no eller telefon: 908 62 767
- Personvernombud: Trine Anikken Larsen. Epost: Trine.Anikken.Larsen@hvl.no eller telefon: 55 58 76 82

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost ([personverntjenester@nsd.no](mailto:personverntjenester@nsd.no)) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Arne Bendik Rekve  
(Forsker/veileder)

*Ruben Liljegren Eriksen*

*Daniel Midtbø*

---

Vedlegg 2 - intervjuguide

## Intervjuguide

### **Bakteppe for intervjuet**

1. januar i år tredde omfattende endringer i avhendingsloven i kraft. Den viktigste og mest omtalte endringen er at «som den er»-forbehold ikke lenger vil være gyldig ved forbrukerkjøp. Det sentrale formålet med lovendringene er å redusere tvister mellom kjøper og selger for å avlaste rettssystemet.

### **Åpningsspørsmål:**

Hvordan synes du det er å jobbe som jurist?

Hvordan synes du det er å jobbe som eiendomsmegler?

#### **4 hovedspørsmål:**

##### *Spørsmål 1:*

Selger ansees vanligvis som en eiendomsmegler sin viktigste kilde til informasjon, noe også forarbeidene til eiendomsmeglingsloven fremhever. Som følge av at selger i forbrukerforhold ikke lenger kan fraskrive seg ansvaret for skjulte feil og mangler med de nye lovendringene i avhendingsloven, er det rimelig å hevde at selger har fått en mer omfattende opplysningsplikt. Dette kan i neste omgang innebære at også eiendomsmegler får en utvidet opplysningsplikt og må få mer informasjon ut av selger. Hvordan tror du eiendomsmeglere vil lykkes med dette etter endringen? Hvordan opplever du at eiendomsmeglere har lyktes med dette så langt etter endringen?

##### *Spørsmål 2:*

Megler sin rådgivningsplikt innebærer at partene skal informeres om forhold som ut fra eiendomsmegler sin forsvarlige vurdering er viktig i forbindelse med handelen. Med omfattende endringer i avhendingsloven aktualiseres rådgivningsplikten til eiendomsmegler særlig gjennom at det er nærliggende å anta at antall forhold som partene trenger rådgivning om kan øke. Selv om «som den er»-forbehold blir uten virkning ved forbrukerkjøp, vil det etter endringen fortsatt være tillatt med forbehold der kjøper blir gjort særskilt oppmerksom på bestemte forhold ved eiendommen, såkalte spesifiserte forbehold. For selger kan det etter endringene være utfordrende å vurdere hva det kan tas gyldig forbehold om og hvordan forbeholdet bør formuleres. Dersom forbeholdene ikke tilfredsstillende de nye kravene i avhendingsloven, vil de ikke beskytte selger mot ansvar. Eiendomsmegler kan følgelig få en avgjørende rolle i å vurdere hva det kan tas forbehold om og hvordan forbeholdet bør formuleres. Hvordan tenker du eiendomsmeglere vil løse dette? Hvordan opplever du at eiendomsmeglere har løst dette i etterkant av endringen?

##### *Spørsmål 3:*

Eiendomsmegler er en sentral aktør når det gjelder konfliktnivået mellom kjøper og selger. Et forandret utgangspunkt for mangelsvurderingen i avhendingsloven etter endringene er et annet forhold det virker rimelig å anta at kan øke behovet partene har for råd fra

eiendomsmegler. Når «som den er»-forbehold blir uten virkning i forbrukerkjøp med lovendringen, vil §§3-1 til 3-6 være utgangspunktet for mangelsvurderingen etter avhendingsloven. I forarbeidene til de nye endringene i avhendingsloven går det frem at terskelen for mangelsansvar er lavere etter disse reglene enn etter §3-9, som nå ikke lenger vil fungere som utgangspunkt for selgers mangelsansvar etter boligsalg. Hvilken effekt tenker du dette kan ha på konfliktnivået mellom kjøper og selger etter endringen? Hvordan er din opplevelse av konfliktnivået mellom kjøper og selger de første månedene etter endringen?

*Spørsmål 4:*

La oss fortsette litt til med det endrede utgangspunktet for mangelsvurderingen i avhendingsloven etter endringene. Hva som er mangel etter §§3-1 til 3-6 i avhendingsloven, er som utgangspunkt et spørsmål om hva som er avtalt mellom partene etter §3-1. Dersom avtalen er taus, har §3-2 bestemmelser som sier at eiendommen har en mangel om den ikke er i samsvar med det «kjøperen kunne forvente». Som det fremgår av ordlyden er kjøper sine forventninger utslagsgivende for om det oppstår eventuelle tvistes spørsmål. Således vil det være hensiktsmessig at kjøper har riktige forventninger til eiendommen. I en prosess med å skape riktige forventninger hos kjøper er det naturlig å tenke at råd fra eiendomsmegler med sin teoretiske og erfaringsbaserte fagkompetanse kan være helt sentralt. Eiendomsmeglere kan altså få en viktig rolle i å gi råd til kjøper slik at han får riktige forventninger til eiendommen. Hvordan tror du dette vil påvirke eiendomsmeglere? Hvordan opplever du at dette har påvirket eiendomsmeglere i tiden etter endringen?

**Avslutningsspørsmål:**

Er det andre ting vi ikke har snakket om, som du tror er relevant når det gjelder hvordan lovendringene vil påvirke eiendomsmegler sitt arbeid?

## Vedlegg 3 - NSD evaluering



[Meldeskjema](#) / [Endring i avhendingsloven §3-9 og påvirkningen på eiendomsmeidler](#) / Vurdering

## Vurdering

### Referansennummer

106596

### Prosjekttittel

Endring i avhendingsloven §3-9 og påvirkningen på eiendomsmeidler

### Behandlingsansvarlig institusjon

Høgskulen på Vestlandet / Fakultet for økonomi og samfunnsvitenskap / Institutt for økonomi og administrasjon

### Prosjektperiode

10.01.2022 - 25.05.2022

[Meldeskjema](#) 

Dato	Type
24.03.2022	Standard

### Kommentar

OM VURDERINGEN

Personverntjenester har en avtale med institusjonen du forsker eller studerer ved. Denne avtalen innebærer at vi skal gi deg råd slik at behandlingen av personopplysninger i prosjektet ditt er lovlig etter personvernregelverket.

Personverntjenester har nå vurdert den planlagte behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at behandlingen er lovlig, hvis den gjennomføres slik den er beskrevet i meldeskjemaet med dialog og vedlegg.

### DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

For studenter er det obligatorisk å dele prosjektet med prosjektansvarlig (veileder). Del ved å trykke på knappen «Del prosjekt» i menylinjen øverst i meldeskjemaet. Prosjektansvarlig bes akseptere invitasjonen innen en uke. Om invitasjonen utløper, må han/hun inviteres på nytt.

### TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til den datoen som er oppgitt i meldeskjemaet.

### LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake.

Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

### PERSONVERNPRINSIPPER

Personverntjenester vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen

formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål

dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet

lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

### DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), og dataportabilitet (art. 20).

Personverntjenester vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og

<https://meldeskjema.nsd.no/vurdering/622b1f12-b6b4-4f8e-974a-3b8412d552ff>

1/2

innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned

#### FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

Personverntjenester legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Ved bruk av databehandler (spørreskjemaleverandør, skylagring eller videosamtale) må behandlingen oppfylle kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29. Bruk leverandører som din institusjon har avtale med.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

#### MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til oss ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema>

Du må vente på svar fra oss før endringen gjennomføres.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

Personverntjenester vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Vedlegg 4 - samtykkeerklæring:

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet [*sett inn tittel*], og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- At det blir tatt lydopptak av intervjuet

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. juni 2022.

-----  
(Signert av prosjektdeltaker, dato)



# Høgskulen på Vestlandet

## Bacheloroppgave

BO6-2011-BO-2022-VÅR-FLOWassign

### Predefinert informasjon

<b>Startdato:</b>	11-05-2022 00:00	<b>Termin:</b>	2022 VÅR
<b>Sluttdato:</b>	25-05-2022 14:00	<b>Vurderingsform:</b>	Norsk 6-trinns skala (A-F)
<b>Eksamensform:</b>	Bacheloroppgåve		
<b>Flowkode:</b>	203 BO6-2011 1 BO 2022 VÅR		
<b>Intern sensor:</b>	(Anonymisert)		

### Deltaker

<b>Kandidatnr.:</b>	430
---------------------	-----

### Informasjon fra deltaker

<b>Antall ord *:</b>	15590
----------------------	-------

**Egenerklæring \*:** Ja  
**Jeg bekrefter at jeg har** Ja  
**registrert**  
**oppgavetittelen på**  
**norsk og engelsk i**  
**StudentWeb og vet at**  
**denne vil stå på**  
**vitnemålet mitt \*:**

### Gruppe

<b>Gruppenavn:</b>	(Anonymisert)
<b>Gruppenummer:</b>	15
<b>Andre medlemmer i gruppen:</b>	439

Jeg godkjenner avtalen om publisering av bacheloroppgaven min \*

Ja

Er bacheloroppgaven skrevet som del av et større forskningsprosjekt ved HVL? \*

Nei

Er bacheloroppgaven skrevet ved bedrift/virksomhet i næringsliv eller offentlig sektor? \*

Nei