

Student: **Jenny J. Sperstad**

Student: **Erica Drabløs**

Bacheloroppgave i Eiendomsmegling

ved Handelshøyskolen BI

- God meglerskikk. Et etisk begrep i utvikling? -

Bachelor i Eiendomsmegling

Innleveringsdato:

14.05.2010

Stuedsted:

BI Trondheim

Antall ord:

13871

Denne oppgaven er gjennomført som en del av studiet ved Handelshøyskolen BI. Dette innebærer ikke at Handelshøyskolen BI går god for de metoder som er anvendt, de resultater som er fremkommet, eller de konklusjoner som er trukket.

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse.....	i
SAMMENDRAG.....	ii
INNLEDNING.....	1
DEL 1: GOD MEGLERSKIKK OG ETIKK.....	3
1.1 Hva er etikk og moral?.....	3
1.2 Normativ og deskriptiv etikk.....	4
1.3 Etske teorier.....	5
1.3.1 Dygdsetikk.....	6
1.3.2 Pliktetikk.....	9
1.4 God meglerskikk.....	12
1.4.1 Norges Eiendomsmeglingforbunds etske regler.....	15
1.4.2 Reklamasjonsnemnda.....	16
1.4.3 Forbrukerrådet.....	19
1.4.4 Finanstilsynet.....	19
DEL 2: HISTORIE OG STATSFORVALTNING.....	22
2.1 Innledning.....	22
2.2 Hva er en lov og hvordan blir den til.....	22
2.3 Domstolene.....	25
2.4 Fra gammel til ny lov.....	27
DEL 3: RUDI-DOMMEN OG KONKLUSJON.....	30
3.1 Innledning.....	30
3.2 Rudi-dommen.....	30
3.3 Drøftelse i et historisk perspektiv.....	32
3.4 Etske forandringer?.....	34
3.5 Konklusjon.....	35
REFERANSELISTE.....	39

Sammendrag

Denne oppgaven er en teoretisk og juridisk oppgave. Vi har i denne oppgaven tatt opp etikk og god meglerskikk, og sett på om disse begrepene har forandret seg over tid. For å eksemplifisere dette har vi brukt dommen, Rt-1995-1350.

Problemstillingen vår ble ut i fra dette kort fortalt å se på om begrepet god meglerskikk har forandret seg fra gammel til ny lov.

I oppgavens del 1 så vi først på etikk generelt og tok opp hovedtrekkene i noen etiske teorier. Vi brukte her fagbøker om etikk som litteratur. Videre i del 1 så vi på begrepet god meglerskikk. Vi forklarte begrepet generelt og såg på hvilke instanser som er med på å gi begrepet betydning. Vi tok for oss og ga en gjennomgang av de institusjonene som har innflytelse på begrepet, som f.eks. Reklamasjonsnemnda, Finanstilsynet, Norges Eiendomsmeglerforbund og Forbrukerrådet. Vi tok også her for oss eksempler på saker som har vært oppe i Reklamasjonsnemnda og Finanstilsynet for å belyse hvordan disse virker i praksis. Vi benyttet oss her av forskjellig litteratur: Doktoravhandling av Trygve Bergsåker, Norges Eiendomsmeglerforbunds håndbok 2010 og aktuelle nettsider.

I del 2 skrev vi om temaene statsforvaltning og utviklingen i lovbestemmelsene knyttet til eiendomsmeglerbransjen. Vi så her først på hvordan en lov blir til. Til dette brukte vi faglitteratur om juridisk metode og www.tinget.no da det er foretatt endringer i lovbehandlingen som ikke kom frem av faglitteraturen. Vi såg også på hvordan domstolene i Norge er bygd opp, hvor vi benyttet oss av samme litteratur. Til slutt i del 2 skrev vi om forandringer som er skjedd fra de gamle eiendomsmeglingslovene og til dagens lov. Til dette benyttet vi oss av en boken «*På begge side*» som er gitt ut av NEF.

I oppgavens tredje og siste del tok vi for oss Rudi-dommen og kom med en konklusjon på oppgaven. Vi skrev først en gjennomgang av hovedpunktene i dommen, som vi fant på www.rechtsdata.no. Etter dette kom vi med en oppsummering av det vi hadde skrevet om etikk som vi knyttet opp mot god meglerskikk og utvikling i disse. Vi gjorde deretter det samme med hensyn på bransjens historie og utvikling. Til dette brukte vi teorien vi hadde kommet frem

til tidligere i oppgaven. Deretter kom vi med en drøftelse av dommen knyttet opp mot teorien og elementer i dommen.

Innledning

Vi har valgt å skrive en oppgave som handler om temaene god meglerskikk og etikk og videre se på hvordan begrepet god meglerskikk har forandret seg fra Eiendomsmeglingsloven av 1989 til Eiendomsmeglingsloven av 2007. Temaene etikk og god meglerskikk er temaer som vi føler har stor betydning i dagens meglerbransje. Dette på grunn av den nye eiendomsmeglingsloven som kom i 2007, denne stiller strenge krav til eiendomsmegler i jobbsituasjon. Det er forventet at megler er en høyt kvalifisert, utdannet, kunnskapsrik og etisk mellommann som utfører jobben sin i samsvar med lovverket, men også i samsvar med dagens etiske regler. Vi mener at eiendomsmeglingslovens § 6-3 om god meglerskikk inviterer til en diskusjon rundt temaet etikk.

Vi vil i oppgavens første del prøve å gi en forklaring på begrepet etikk og deretter gi en forklaring på god meglerskikk. Det står ikke spesifisert i lovens § 6-3 hva god meglerskikk er. Vi vil derfor gjennom å se på lovforarbeider, Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler, Reklamasjonsnemndas praksis, Finanstilsynet og etikk generelt prøve å si noe om dette. Siden begrepet god meglerskikk er knyttet til etikk vil begrepets innhold variere over tid, da også etikken forandrer seg ettersom samfunnet utvikles.

I oppgaven del 2 vil vi gi en innføring i statsforvaltning og i eiendomsmeglerbransjens utvikling. Grunnen til at vi her sier noe om hvordan en lov blir til og hvordan domstolene er bygd opp i Norge er fordi vi i oppgavens del 3 skal ta opp og diskutere en Høyesteretts avgjørelse. Vi tar også her opp sentrale trekk i historien til eiendomsmeglingsbransjen i Norge og om de forskjellige lovene om eiendomsmegling. Dette gjør vi for å gi en forståelse av bransjen som helhet og for å få frem at det er en bransje som hele tiden er i utvikling.

I vår oppgave vil vi som et eksempel på at begrepet «god meglerskikk» har forandret seg ta for oss en Høyesterettsdom avsagt på grunnlag av den gamle eiendomsmeglingsloven av 1989, og diskutere i del 3 av oppgaven om denne dommen ville fått et annet utfall etter dagens nye lov. Oppgaven vil for det første si noe om hva god meglerskikk og etikk er, og for det andre si noe om synet på

disse to begrepene har forandret seg fra gammel til ny lov. Det siste formålet vil altså eksemplifiseres gjennom Rt-1995-1350.

For å finne ut av disse temaene vil vi bruke faglig relevante bøker om eiendomsmegling og etikk. Vi vil også i stor grad se på forarbeidet til ny og dels gammel lov og avgjorte dommer. Lov om eiendomsmegling 2007 er selvfølgelig underliggende for hele oppgaven. Vi vil prøve å bruke den informasjonen vi finner til ikke bare å gjengi informasjon men til å gjøre oss noen egne tanker rundt temaene. I oppgavens første og andre del blir det mest beskrivelse og teori mens vi i oppgavens tredje del vil drøfte og komme med egne mulige forklaringer og observasjoner på bakgrunn av litteratur og kilder som er forklart i del 1 og 2. I oppgavens siste del vil vi konkludere med det vi har funnet ut gjennom oppgaven å si noe om hvordan begrepet god meglerskikk har forandret seg og ut ifra dette si noe om utfallet av Rudi-dommen, Rt-1995-1350. Oppgaven vår dreier seg hovedsaklig om god meglerskikk og etikk. For å avgrense og få en rød tråd gjennom oppgaven vil vi bruke Rudi-dommen til å eksemplifisere god meglerskikk og etikk, vi håper at dette vil gjøre oppgaven mer interessant og sammenhengende.

Problemstilling: Har begrepet god meglerskikk og de etiske krav man stiller til eiendomsmeglere endret seg fra gammel til ny lov og vil anvendelse av den nye loven i så fall ha ført til en endring av Rudi-dommens utfall, dersom den nye loven hadde vært virksom da dommen falt. Grunnen til at vi ønsker å diskutere dette ut fra et etisk ståsted er at vi er opptatt av å finne ut av hva slags etiske føringer som ligger i begrepet "god meglerskikk" og om dette kan sies å endre seg over tid. Vi mener at det er prinsipielt viktig å få klarhet i dette da eventuelle etiske endringer over tid også kan innebære rettslige og juridiske konsekvenser for meglere.

DEL 1: ETIKK OG GOD MEGLERSKIKK**1.1 Hva er etikk og moral?**

Der loven ikke sier noe om hva som er rett og galt må en se til etikken for å finne ut hvordan en bør handle på en best mulig moralsk måte. Derfor vil vi begynne med å si hva etikk og moral er, siden emgll. § 6-3 ikke sier hva god meglerskikk er. Etikken vil her kunne gi oss et innblikk i og utdype hvordan en kan handle i overensstemmelse med ”god meglerskikk”. Rudi-dommen går i prinsippet ut på om megler har handlet i tråd med god meglerskikk, altså bl. a om megler har handlet etisk riktig. Vi vil derfor her gi en kort innføring i hva etikk er.

Etikk er ikke et nytt begrep. Allerede i antikkens Hellas ble etikk og moral diskutert blant datidens filosofer. Tenkere som Sokrates, Platon og Aristoteles var noen av de første som kom opp med teorier om hva som er rett og galt og hva som er godt og ondt. Deres mål var å komme frem til hva det gode liv var, lykke (evdaimonia), og dette mente de kunne oppnås gjennom etisk refleksjon. Aristoteles er for eksempel kjent som den store klassikeren innen dygdsetikken (Johansen og Vetlesen 2000, s.23). Denne etiske teorien vil vi si noe om senere i oppgaven. Teoriene til disse første store tenkerne står sentralt også i dag mer enn 2000 år etter teoriene ble til, men mye har selvfølgelig forandret seg fra da til nå innen den etiske fag disiplin. Gjennom alle disse årene har hundrevis av tenkere kommet med nye eller utfyllende tanker rundt begrepet etikk, som har vært med på å forme den oppfattelsen vi i dag har av begrepet.

Ordet etikk kommer fra det greske ordet ethos, som betyr holdning eller karakter. (Johansen og Vetlesen 2000, s.108). For å kunne forklare etikk nærmere må man først si noe om moral. Etikk og moral er to begreper som henger tett sammen, og blir i dagliglivet ofte brukt om hverandre. Men i denne sammenheng er det viktig å skille mellom de to. Moral kommer fra det greske ordet mos, som betyr skikk eller sed. Moral er den oppfatningen vi som individ gruppe eller samfunn har av hva som er rett og galt (Johansen og Vetlesen 2000, s.108). Moralen er altså de eksisterende verdioppfatninger som finnes i et samfunn, mens etikk er refleksjon rundt moralen. Moralen blir det håndfaste og dagligdage, hvordan vi handler i

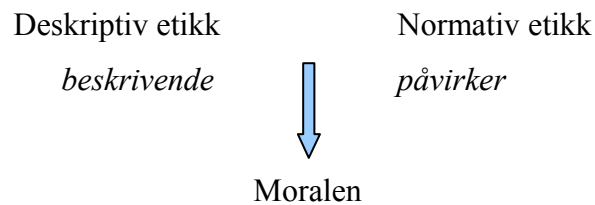
dagliglivet, mens etikken blir mer abstrakt og teoretisk. Etikken er den fagdisiplinen som på en systematisk måte prøver å forstå hva som er rett og galt, godt og ondt (Vaags 2004, s.11).

1.2 Normativ og deskriptiv etikk

I etikken kan man skille mellom deskriptiv og normativ etikk. Deskriptiv etikk er å beskrive eksisterende moral i samfunnet, uten å si noe om denne er riktig eller gal. Forskere innenfor ulike vitenskapelige disipliner foretar deskriptive/ beskrivende undersøkelser av moralen, i samfunn eller hos individ. Det er for eksempel blitt foretatt sammenlignende deskriptive undersøkelser mellom kulturer grupper og individ i et samfunn. Disse undersøkelsene har bl a vist oss at det finnes visse oppfatninger om rett og galt som er felles for alle kulturer. Disse oppfatningene har med grunnleggende menneskelige behov og relasjoner å gjøre (Johansen og Vetlesen 2000, s.110).

Den normative etikken forutsetter at det ligger til grunn en systematisk deskriptiv etikk. Der den deskriptive etikken bare beskriver, tar den normative etikken stilling til eksisterende moral, eller kommer opp med nye teorier om hva som er etisk rett og galt. Normativ etikk dreier seg i bunn og grunn om de etiske teoriene. Noen av de mest sentrale teoriene idag er utilitarismen, pliktetikk og dygdsetikk (Johansen og Vetlesen 2000, s.111). Vi skal senere i oppgaven forklare plikt- og dygdsetikken. Innen den normative etikken er det spesielt to temaer som står sentralt: Etske egenskaper ved handlinger og verdier. Det den normative etikken prøver å gi svar på, er hva som gjør en etisk rett handling til en etisk rett handling, og hva som er etisk godt i seg selv. For å besvare spørsmål om hva som gjør en etisk rett handling etisk rett er det utviklet i etiske teorier (Johansen og Vetlesen 2000, s.111). Noen av disse teoriene fokuserer på utfallet av handlingene, altså konsekvensene (utilitarisme/konsekvensetikk), mens noen fokuserer på handlerens innstilling (sinnelagsetikk). Etske handlinger kan deles inn i plikt, tillatt eller forbudt. Når det gjelder verdier prøver en her å si noe om hva som er etisk godt i seg selv. Det er også her forskjell på forskjellige oppfatninger. Noen mener for eksempel at flere ting kan være etisk godt i seg selv. Mens andre mener at det bare er en bestemt ting. Noen mener denne ene verdien er lykke. Innen etikken deler man verdier i to, moralske verdier og ikke-moralske verdier. Moralske verdier er

knyttet til moralske egenskaper ved en person, for eksempel ærlighet eller mot. Ikke-moralske verdier kan for eksempel være lykke, velvære og nytelse. Noen etiske teorier mener at poenget med moralske verdier er å oppnå ikke-moralske verdier. Når en snakker om verdier er det også vanlig å skille mellom egenverdi og middelverdi. Innen etikken vil egenverdi være noe som søkes for sin egen skyld, mens middelverdi er noe som har verdi fordi det er et middel til å oppnå noe som gir egenverdi. Eksempler på middelverdi kan være penger og materielle goder. Dette kan man altså bruke til å oppnå en egenverdi, som for eksempel lykke. Det finnes også en verdi som kalles iboende verdi, dette er ikke en verdi som søkes slik som middel- og egenverdi, men en verdi som er en verdi i kraft av det den er. Et menneske har f.eks en iboende verdi i kraft av det å være menneske.



(Johansen og Vetlesen 2000, s.110).

1.3 Etiske teorier. Dygdsetikk og Nærhetsetikk

Videre i oppgaven vil vi nå se nærmere på to etiske teorier: Dygdsetikken og pliktetikken. Vi har valgt nettopp disse to teoriene fordi de er to av de etiske retningene som har hatt mest innflytelse på det moderne vestlige samfunnets oppfattelse av etikk og moral. Vi mener også at disse to tilnærmingene er de mest relevante i forhold til en utdyping av det etiske grunnlaget for hva god meglerskikk dreier seg om. Ved å se nærmere på hva disse to teoriene sier om hva etikk og moral er, kan vi få et innblikk i hva som styrer vår egen moral. Vi kan ikke forklare moralen i vårt samfunn uten å se på hva som har vært med på å inspirere den. Bak begrepet god meglerskikk ligger det en oppfordring/ forventning til megler om å handle moralsk riktig og i samsvar med samfunnets normer. Vi må altså kunne si noe om hva disse forventningene er for å kunne

forklare god meglerskikk. Det er jo vi som samfunn og individer som er med på å bestemme hva vi synes vi skal kunne forvente av megler og hans moral. Ut fra etisk teori kan vi derfor gjøre oss opp en mening om hva vi vil at uttrykket god meglerskikk skal inneholde og hva megler bør gjøre i situasjoner som omhandler god meglerskikk. Vi mener at det da er viktig å gi et innblikk i etisk teori for å forklare praktisk moral dvs. for hvordan vi bør handle

1.3.1 Dygdsetikk

Det er den greske filosofen Aristoteles som er opphavet til den etiske retningen kalt Dygdsetikk. Mange har senere vært med på å utvikle og supplere teorien, men hovedtankene kommer fra Aristoteles. Denne teorien har fått en kraftig renessanse i den vestlige verden de siste tiår. Vi vil her hovedsaklig se på hva Aristoteles tenkte rundt temaet etikk. Selv om det i dag har gått flere tusen år siden Aristoteles levde og virket i antikkens Hellas har hans grunntanker rundt etikk og moral fortsatt relevans i dagens verden.

Dygdsetikken skal gi svar på hva som kreves for å bli ett godt menneske og hvordan vi kan oppnå det gode liv. For Aristoteles er lykke det mennesker søker og svaret på det gode liv. Lykke er det eneste i livet som er et mål i seg selv. Alt annet i livet er bare et middel til å oppnå lykke. Lykke er det eneste i verden som har egenverdi, alt annet er bare middelverdier i søken etter lykke. Aristoteles oppfattet ikke lykke på samme måte som vi gjør i dagens samfunn. For han var lykke det samme som å virke på sitt beste, realisere sitt potensiale og utfolde sine evner som menneske, noe som vi senere skal se vil si å bruke fornuften. Alle mennesker streber etter lykke, lykke er altså målet med livet. Dygdsetikken er derfor en målestyrt etikk: Teleologisk etikk (telos=mål). Dette betyr at dygdsetikken sier at det som er rett er bestemt av hva som er godt. Det som er rett å gjøre er rett fordi det finnes et bestemt mål: Det gode liv.

Så hvordan kan så mennesket oppnå lykken og dermed det gode liv? I følge Aristoteles har alt i naturen en kraft som streber etter å realisere seg selv. Han deler her naturen inn i tre ulike nivåer. 1: Plantene som realiserer seg selv ved å formere seg. 2: Dyrene som i tillegg til å ha evnen til å formere seg også har evnen til å føle. 3: Mennesket besitter også disse primære, emosjonelle og

følelsmessige behov. Mennesket trenger også disse for å leve det gode liv, men det som skiller oss fra planter og dyr er vår evne til å tenke eller at vi har fornuft. Fornuften eller tankeevnen er det som gjør et menneske til et menneske. Vår mulighet for å realisere oss selv dvs. oppnå det gode liv, er da knyttet til denne spesielle evnen dvs. tankeevnen eller at vi kan tenke fornuftig. Altså dersom vi som mennesker skal realisere oss selv så må vi realisere vår fornuft. Det å realisere fornuften er da samtidig å virke på sitt beste (dvs. ha dygd) der dygd blir forstått som det å duge/fungere slik en skal.

Å følge fornuften er da en forutsetning i følge Aristoteles for å handle moralsk riktig. Dette betyr imidlertid ikke at følelsene ikke har betydning i sammenheng med å handle moralsk riktig. Følelsene må slik Aristoteles ser det tøyles av fornuften. Dersom menneske da skal ha mulighet for å realisere fornuften gjennom å være dygdig så må vi leve aktive liv i felleskap med andre mennesker. Vi kan ikke bli dygdige mennesker uten et aktivt liv der man hele tiden streber etter å utvikle og praktisere dygdene. Noen av de dygdene en må oppnå er: Pålitelighet, rettskaffenhet, arbeidsomhet, lojalitet, tålmodighet, klokskap, omtenkksomhet, godhet, toleranse mm. Målet er selv å bli god, dygdig, og rettferdig dvs. å bli en karaktersterk person. Dette gjør en gjennom å følge den gylne middelvei. Du må hele tiden aktivt trene deg selv i moralske situasjoner for å oppnå dygdene, du kan ikke teoretisk bli et godt menneske, du må handle. Du kan heller ikke bli et godt menneske på egenhånd, du er avhengig av menneskene og samfunnet rundt deg. Det er i fellesskap med dine medmennesker du kan oppnå det gode liv. Ettersom det i ulike samfunn finnes ulike regler for hva som er rett og galt så må man også justere sine handlinger i overenstemmelse med det. Det er derfor i følge Aristoteles ikke alltid gitt på forhånd hvordan du kan handle i overenstemmelse med dygd, fordi ulike samfunn har ulike måter å være på. Samfunnet du bor i er derfor med på å lære deg hva som er en riktig eller gal måte å handle på og i overenstemmelse med dygdene. Dette kaller Aristoteles fronesis som vil si moralsk gangsyn, du må lære hva som er rett og galt fra dine omgivelser dvs. at du må tilpasse deg den situasjonen du står i for å gjøre det som er rett eller det som er et gode.

Du må handle på egenhånd, andre kan bare hjelpe deg på veien. Når du handler må du som sagt følge den gylne middelvei. I en situasjon der dygden er for

eksempel måtehold må du ikke opptre verken grådig eller selvopoffrende du må finne middeveien. I en annen situasjon der det å handle krever dygden mot så skal du altså ikke opptre overmodig eller med feighet. Når en da lever et aktivt liv og praktisert dygdene på rett vis f.eks gjennom dette å ha skaffet seg fronesis, har en altså i følge Aristoteles brukt sin fornuft og realisert seg selv som menneske. En har da gjennom dygdene og moralen gjort det som er rett, blitt et rettfærdig og rettskaffent menneske noe som er en forutsetning for å bli et godt menneske og dermed oppnådd lykken og det gode liv (evdaimonia).

På 70-tallet kom feministen Carol Gilligan ut med en bok med nytt forskningsmateriale som ble grunnlaget for en ny etisk retning som ble kalt Omsorgsetikken (Kversøy 2005, s.39). Denne retningen har flere likhetstrekk med dygdsetikken og kan på en måte sies å være en ny gren av denne. Der Aristoteles's dygdsetikk legger relativt stor vekt på fornuften, retter omsorgsetikken seg mer mot følelser som grunnlag for riktig handling. I omsorgsetikken motiveres handlingen gjennom et følelsesmessig engasjement, der det å være god dvs. ha gode følelser for sine medmennesker er en viktig del av den moralske utrustningen. Vi har valgt å si litt om denne retningen for å vise at etiske teorier og samfunnets oppfattelse av moral hele tiden endrer og fornyer seg. I dette tilfellet er det samfunnets endrede syn på kvinnen som har vært med på å utvikle etikken i en ny retning.

Gilligan viser i sin bok at det fins en etikk som er mer feminin i sine kvaliteter enn det som hadde vært akseptert til da. Den feminine etikken hadde trekk som: Følsomhet, subjektivitet, deltakelse, empati, moderasjon osv. Teorien ble senere utviklet som helhet av den polske filosofen E Levinas og den danske filosofen K.E. Løgstrup (Nyeng 2006, s.109). Teorien blir omtalt som både omsorgsetikk og nærhetsetikk. Hovedtrekkene i teorien går ut på at vi alle har behov for omsorg og anerkjennelse. Vi kan ikke leve uten at vi får dekket disse grunnleggende behovene. I vårt møte med andre mennesker blir derfor nettopp disse egenskapene viktige å ha som rettesnor for den måten vi tenker og handler på dvs. å vise omsorg, empati, respekt for den andre. Dersom menneskelivet er avhengig av å få dekket disse behovene for å leve et godt liv så er vi også i vårt møte med andre mennesker forpliktet til å vise omsorg og respekt, dvs. å ta vare på han/henne på samme måte som f.eks en mor viser omsorg for sitt barn. Denne plikten er sterkest

ovenfor våre nærmeste, men den gjelder i prinsippet for alle mennesker. Hvis vi overser denne plikten opphører vi å virke som mennesker mener Levinas og Løgstrup. Vi melder oss da ut av det som binder oss og fellesskapet sammen og det som gjør oss til sosiale vesen dvs. vi blir asosiale. Dette strider mot vår menneskelige natur. Du er heller ikke forpliktet ovenfor andre mennesker for at du skal gjøre mot andre som du vil at andre skal gjøre mot deg. Du skal se bort i fra det egoistiske perspektivet og tenke helt og holdent på den andre og ikke hva du kan oppnå ved å hjelpe andre (jf. mor og barn). Du skal behandle menneskene rundt deg ut fra det perspektiv der du spør om hva som er til det beste for denne personen gitt den situasjonen han befinner seg i, ikke ut fra hvordan du selv ville blitt behandlet dersom du var i hans person. Vinklet mot vår oppgave og yrket eiendomsmegling vil denne etikken si at en ikke må se på selger/kjøper bare som en kunde, men som et medmenneske. Man må behandle kunden med omsorg og respekt og som om du utførte oppdraget på vegne av et nært familiemedlem.

Disse to etiske retningene er ganske forskjellige fra den neste etiske teorien vi skal se på, nemlig Pliktetikken. Der dygdsetikken f.eks prioriterer det gode liv, og omsorgsetikken legger stor vekt på følelser, prioriterer pliktetikken det å gjøre det som er rett. Pliktetikken godtar ikke at moralen kan begrunnes i «lykke» eller «det gode liv» slik som Aristoteles gjør eller i «følelser» slik som omsorgsetikken. I pliktetikken skal du handle ut i fra plikt, ikke følelser, eller lykke, eller tanken om det gode liv og visse handlinger er forbudte eller påbudte (Brown og Granberg 2004, s.225). Et eksempel på denne type pliktetikk som alle kjenner til er De ti bud i bibelen; du skal...

1.3.2 Pliktetikken

Det er den tyske filosofen Immanuel Kant (1724-1804) som er den store klassikeren innen pliktetikken/deontologisk etikk. Hans arbeid har hatt stor innflytelse på den vestlige verden, f. eks. utviklingen av det moderne demokratiet og FNs menneskerettighetserklæring. Det er hans teorier rundt moralen vi her skal se nærmere på. Det viktige for Kant sin moralfilosofi er fornuften. Han sier at moralen ikke kan begrunnes i følelser og lyster, men i fornuften. Mennesket er et fornuftsvesen, det er dette som skiller oss fra dyrene og plantene, og bare ved å bruke denne fornuften kan vi handle moralsk riktig. Her kritiserer Kant en av sine

samtidsfilosof David Hume som utelukkende hadde hevdet at all moral stammer ifra vårt følelsesmessige engasjement. En slik etisk teori som utelukkende er forankret i følelser kalles gjerne for emotivismen. Her mente altså Kant at Hume tok feil. Dersom vi skal forstå Kant på dette punktet så må vi klargjøre hva Kant mener med fornuft. Her deler Kant fornuften i to dimensjoner: Den teoretiske fornuft som går ut på å studere verden, og den praktiske fornuft som går ut på å orientere seg eller handle i et sosialt fellesskap med andre. Det er i den praktiske fornuften Kant mener at det finnes noe som heter moralloven. Denne moralloven har altså utgangspunkt i vår fornuft og finnes derfor i alle mennesker. Det er når en handler i overensstemmelse med denne moralloven at en også handler moralsk riktig eller moralsk fornuftig. Kant mener at hvis vi reflekterer over hvordan vi handler når vi feller moralske dommer i dagliglivet vil vi komme frem til visse grunnleggende prinsipper som er de samme hos alle mennesker (Brown og Granberg 2004, s.226).

Kant har en utpreget sinnelagsetikk. Dette vil si at det er det sinnelaget/viljen du har når du utfører handlingen som har noe å si for om handlingen er moralsk god eller ikke. Konsekvensene av dine handlinger har ingenting å si for om handlingen er moralsk eller ikke. Kant tar derfor også avstand fra det vi kaller konsekvensetikken eller utilitarismen som var svært populær i hans samtid. Kant sier at det eneste du har kontroll over er sinnelaget, konsekvensene av handlingene kan du ikke kontrollere uansett hva du gjør. Det vil derfor være ulogisk å bygge opp en etikk som går ut på å handle ut fra hva en tror konsekvensene vil komme til å bli. For Kant er det viktig at en handler ut i fra den gode vilje. Kant sier at ingenting er så godt som den gode vilje. Hvis du handler ut i fra den gode viljen kan du ikke klandres for konsekvensene av dine handlinger.

For å handle etisk riktig må en da i følge Kant handle i overensstemmelse med noe han kaller det kategoriske imperativ. Dette prinsippet sier: Du skal handle slik at du også kan ville at maksimen for din handling kan gjøres til en allmenn lov (Brown og Granberg 2004, s.228), (maksime= en regel for en handling). Det kategoriske imperativ er altså en morallov som ligger i vår praktiske fornuft. Vi som mennesker har en plikt til å følge denne, alltid og ubetinget. Imperativet sier ikke noe om hva en skal gjøre i en bestemt situasjon, men at vi må ville at handlingen skal bli en lov for alle mennesker. Hvordan jeg handler i en bestemt

moralsk situasjon må kunne universaliseres til å gjelde alle som kommer opp i en slik situasjon. Kant mente at det kategoriske imperativ ikke var noe han hadde funnet opp, men noe som finnes i alle mennesker fra før av. Han mener at inne i alle mennesker finnes det visse fullkomne plikter for eksempel: Du skal ikke lyve, du skal ikke drepe, du skal holde det du lover osv. Disse moralske pliktene gjelder for alle mennesker uansett kultur og samfunn.

For å handle moralsk er det i følge Kant ikke nok å bare handle slik at din maksime kan bli en universell lov, du må også handle ut i fra plikten (den gode vilje), ikke lysten. Det er altså ikke nok å handle i overensstemmelse med plikten, du må handle ut i fra plikten. Hvis din handling er i overensstemmelse med plikten men er motivert av selviske grunner, er ikke handlingen moralsk god. Det er ikke lett å vite om ens handlinger er drevet av det selviske eller av plikten. Kant sier derfor at en handling bare er moralsk god når du handler mot dine egne interesser (Brown og Granberg 2004, s.230). Et eksempel på dette kan være en eiendomsmegler som opplyser en potensiell kjøper om mulige fuktskader på badet. Megleren overholder her plikten du skal ikke lyve, selv om dette mest sannsynlig vil føre til at den mulige kjøper vil ha reduksjon i pris eller ikke vil kjøpe i det hele tatt, noe som går ut over meglers provisjon (hans egeninteresse). Megler har i en slik situasjon i følge Kant opptrådt moralsk.

En implikasjon som følger av det kategoriske imperativ er: Du skal aldri behandle et menneske bare som et middel, men som et formål i seg selv (Brown og Granberg 2004, s.232). For å kunne følge det kategoriske imperativ må en være et fritt menneske. Hvis en bare blir behandlet som et middel er man ikke lenger et fritt menneske, men en slave, og du har da ikke den frihet (autonomitet) som gjør det mulig for deg å handle i overensstemmelse med det kategoriske imperativ. Hvis en ikke er et fritt menneske dvs. kan bruke sin egen frie vilje kan en ikke følge moralloven. Kant mener derfor at dersom vi skal kunne handle i overensstemmelse med det kategoriske imperativet så må vi også kunne gjøre det, dvs. det krever at vi er frie autonome vesener. Du har altså en rett til å bli behandlet som ett fritt vesen. Mennesket er i følge Kant det eneste vesenet som har egenverdi i kraft av være et fritt vesen og som kan velge sine handlinger. Denne verdien krenkes hvis vi bruker andre mennesker bare som midler for å oppnå noe. Det er viktig at vi har respekt og aktelse for våre medmennesker og

menneskets egenverdi. Har vi ikke respekt for dette har vi ikke respekt for moralloven. Fordi mennesket har verdi i seg selv, må mennesket behandles som et mål i seg selv. Det er samfunnets oppgave å gi mennesker frihet til å handle i overensstemmelse med det kategoriske imperativet. På dette punktet har Kants tanker om menneskets egenverdi hatt stor innflytelse i vårt samfunn. FNs menneskerettighetserklæring er inspirert av Kants teorier om menneskets egenverdi og Kant var som sagt en viktig inspirator for utviklingen av de moderne demokratier i vesten.

Kant mente at det fantes en idealverden en måtte strebe etter. Dette kalte han Formålenes rike. I denne tilstanden er det kategoriske imperativ virkeliggjort, og alle mennesker handler ut i fra plikten og den gode viljen i overensstemmelse med moralloven. Kant mener at dette riket ikke kan oppnås på jorden, men i etterlivet. Vi skal allikevel alltid søke å handle slik en ville gjort i formålenes rike. Altså ut i fra fornuften og den gode viljen i overensstemmelse med det kategoriske imperativ.

1.4 God meglerskikk

I denne delen av oppgaven vil vi prøve å gi en definisjon av ordet god meglerskikk. God meglerskikk står nevnt i emgll. § 6-3. Denne paragrafen sier ikke konkret hva som ligger i begrepet god meglerskikk, bare at oppdragstaker skal opptre i samsvar med god meglerskikk og med omsorg for begge parters interesse. Det står altså ikke noe om hva som forventes av megler for at han skal ha utført oppdraget i samsvar med god meglerskikk. En må altså se utover loven når en skal definere dette begrepet, og når en jobber som megler er det jo meget viktig å vite hva som nettopp skjuler seg bak formuleringen.

Det er flere ting som er med på å definere begrepet god meglerskikk. Noen av disse er:

- Lover og forskrifter
- Lovforarbeider
- Rettspraksis
- Forvaltningspraksis
- Avgjørelser i Klagenemnda for Eiendomsmeglingstjenester

- Avgjørelser i Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester
- Bransjeorganisasjonens etiske regler
- Vanlig praksis i bransjen
- God forretningsskikk

Som vi ser av dette er det ikke så lett å gi en konkret definisjon av god meglerskikk. Det er mange som har et ord med i laget på hvordan det skal oppfattes. Vi vil derfor kort gjennomgå noen av de institusjonene som er med på å definere begrepet. Nedenfor vil vi se litt på: Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, Finanstilsynet, og NEFs etiske regler. I oppgavens del to vil vi si noe om: Lover og forskrifter, lovforarbeider, og rettspraksis. Vi har valgt å ikke skrive om alle punktene fordi vi mener vi kan gi en god oversikt ved å forklare de punktene vi her har valgt ut. Vi vil først starte med å si litt generelt om begrepet god meglerskikk og litt om NEFs etiske regler. Vi har her hentet mye av informasjonen fra Trygve Bergsåker sin doktoravhandling: «*Eiendomsmegling -omsorgsplikt og god meglerskikk*» og vi velger her å bruke Trygve Bergsåker og hans beskrivelse av god meglerskikk når vi forklarer begrepet videre i oppgaven. Dette gjør vi fordi Bergsåker er en respektert person innen eiendomsmeglerbransjen og hans syn på god meglerskikk er derfor med på å definere hva god meglerskikk er. Når vi skriver om NEFs etiske regler bruker vi «*Håndboken 2010*»

Begrepet god meglerskikk er et relativt nytt begrep. I emgll. av 1931 og 1939 omtales ikke god meglerskikk men god forretningsskikk i § 11, og begrepet blir heller ikke kommentert vesentlig mht. hva som ligger i begrepet. Det er først i emgll. av 1989 begrepet god meglerskikk dukker opp i § 3-1 og dette videreføres også til emgll. av 2007 § 6-3. Ved overgangen fra god forretningsskikk til god meglerskikk i 1989 loven sies det i Rt.-1995-1350 «slik standard utvikles gradvis over tid, og ikrafttredelsen av den nye loven blir ikke noe skjæringspunkt av vesentlig betydning» (Bergsåker 2008, s.215). Dette vil vi komme tilbake til i oppgavens del 3.

Det er vanlig at forskjellige bransjer opererer med god skikk regler, som forteller medarbeiderne hvordan det er forventet at de opptrer når de er i jobbsituasjon. Disse reglene skal også sikre at bransjen opprettholder ett bra omdømme og sikre

at kunden behandles korrekt og med respekt (Bergsåker 2008, s.206). For eiendomsmegler gjelder også god meglerskikk regelen hele tiden. Han skal altså ikke bare opptre i overensstemmelse med denne når han har ett oppdrag i møte med selger og kjøper, men i forhold til alle han møter igjennom sin stilling som eiendomsmegler.

Disse god skikk reglene klassifiseres som rettslige standarder. En rettslig standard er en: «lovbestemmelse som hverken gir bestemte eller konkrete kriterier som kan konstateres i den ytre verden eller overlater løsningen av rettsspørsmålet til dommerens frie skjønn» (Bergsåker 2008, s.212). En rettslig standard sier altså ikke rett ut hva som er innholdet og hvordan det er forventet at en overholder lovbestemmelsen, dette finner en ut ved å studere bransjens og samfunnets oppfatninger og praksis som ikke alltid er like lett å dokumentere. Den rettslige standarden blir en målestokk som både dommer og megler kan bruke som en pekepinne på utfallet av dommen eller på utførelse av oppdraget. Det er altså en rettesnor som kan supplere presise lovbestemmelser (Bergsåker 2008, s.225). Det finnes både fordeler og ulemper ved en slik rettslig standard. Fordeler kan være at siden ordlyden er så diffus og lite beskrevet, kan den fange opp livets mangfold og kan endre seg i takt med samfunnets utvikling uten at en trenger å endre ordlyden i loven (Bergsåker 2008, s.213). Ulemper ved en slik rettslig standard kan være mangel på forutsigbarhet og at det kan bli vanskelig å vite hvordan en faktisk kan og ikke kan opptre. Det blir derfor viktig for en som må forholde seg til en rettslig standard å faktisk finne ut hva som menes med begrepet, slik at en vet hva en har å forholde seg til når en utfører jobben sin og at en ikke opptrer utenfor loven (Bergsåker 2008, s.213). På grunn av dette er det vanlig at den enkelte megler selv vurderer hva som faktisk ligger i begrepet god meglerskikk og hvordan han skal utføre sitt arbeid for å overholde dette. Hvis han da har tolket begrepet feil eller ikke brydd seg om å finne ut av dette, kan en eventuell tvistesak som oppstår bli tatt opp i Reklamasjonsnemnda og Finanstilsynet, og han kan risikere å bli dømt for brudd på god meglerskikk av domstolene (Bergsåker 2008, s.217). Det er altså meget viktig å hele tiden ha en klar oppfattelse av hva som til en hver tid oppfattes som god meglerskikk. Det er også viktig å merke seg at det alltid er i strid med god meglerskikk å bryte presise lover og rettsregler som eiendomsmegler plikter å følge (Bergsåker 2008, s.223).

I kraft av god meglerskikk stilles det krav til megler om å opptre sannferdig og i samsvar med samfunnets aksepterte normer og dyder (Bergsåker 2008, s.225). Megler må altså opptre etisk riktig. Derfor er det viktig for megler å kunne noe om etiske teorier og moralfilosofien, fordi gjennom teorien får en innsikt i hva samfunnet oppfatter som moralsk og ikke moralsk, og således hva som forventes av meglers etiske oppførsel ved utførelse av oppdraget. Desto mer informasjon du som megler har om hva som oppfattes som god meglerskikk i dagens samfunn, desto bedre skikket er du til å utføre din jobb så korrekt som mulig. En må hele tiden oppdatere seg rundt dette temaet da god meglerskikk som nevnt ikke er et fast begrep, men endrer seg hele tiden ut i fra samfunnets og bransjens utvikling. Det vi i dag ser på som god meglerskikk vil nok være noe annet enn det som blir oppfattet som god meglerskikk om f.eks ti år.

1.4.1 Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler

Norges Eiendomsmeglerforbund er en interesseorganisasjon for eiendomsmeglere som ble opprettet 12. desember 1932. I dag har forbundet ca 1450 medlemmer, og 125 eiendomsmegler studenter er tilknyttet NEF. Medlemmene er fordelt i ti lokalforeninger. NEF er delt i Norges Eiendomsmeglerforbund og Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor. Disse ledes av et styre og den høyeste myndigheten er Landsmøtet (Håndbok 2010, s.7).

Forbundets formål er «å sikre medlemmenes etiske og faglige interesser og rammebetingelser. Forbundet skal søke å fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene» (Håndbok 2010, s.7). Forbundet fungerer som medlemmenes ansikt utad og skal opprettholde deres faglige interesser. Forbundet er i dialog med myndigheter som: Statens kartverk, Finanstilsynet og forbrukermyndigheter. Forbundet fremmer også saker som er prinsipielt viktige for medlemmene for de politiske organene, og myndighetene forhører seg ofte med NEF i spørsmål som dreier seg om meglerbransjen.

Servicekontorets formål er «å gi medlemmene informasjon av interesse for å fremme faglige kvalifikasjoner, foreta undersøkelser og utredning av spørsmål av felles interesse, samt løse andre oppgaver av faglig og forretningsmessig art» (Håndbok 2010, s.7). Servicekontoret skal holde medlemmene orientert om

spørsmål av interesse for å fremme faglige kvalifikasjoner. NEF tilrettelegger for videre- og etterutdanning for sine medlemmer. NEF gir også ut en tidsskrift som heter «Eiendomsmegleren» en gang i måneden. Dette skal være med på å holde medlemmene fortløpende orientert om ting som skjer i bransjen og om nye lovverk.

Medlemmene av Norges Eiendomsmeglerforbund er pålagt å følge NEFs etiske regler. Disse reglene er med på å sette en høy etisk standard i bransjen og opererer som en bransjenorm som er med på å gi bransjen et kvalitetsstempel. Den første av disse reglene omhandler god meglerskikk og lyder som følger: § 1 første ledd, «medlemmene av Norges Eiendomsmeglerforbund skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk. God meglerskikk er å utføre megleroppdraget 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». Her har altså NEF gått ett steg videre en loven og faktisk gitt en beskrivelse, om enn noe vag, av hva de mener ligger bak ordet god meglerskikk. I følge NEF er altså det å følge god meglerskikk å utføre oppdraget på en slik måte som også de beste og mest respekterte meglere innen bransjen gjør det. Legg her merke til ordlyden «til enhver tid», også NEF mener at god meglerskikk er et begrep som hele tiden utvikles og forandres i takt med resten av samfunnet og bransjen. Det er derfor viktig å ikke se på hvordan anerkjente meglere arbeidet for 5 år siden, men hele tiden følge med på utviklingen og hvordan respekterte meglere utfører oppdraget i dag. Legg også merke til at de både nevner «etiske og faglige prinsipper», en må altså hele tiden tenke etikk og hva som er etisk riktig å gjøre når en skal utføre oppdrag, ikke bare lovbestemmelser og teori.

1.4.2 Reklamasjonsnemnda

Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester er opprettet av NEF, Den Norske Advokatforening, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Forbrukerrådet. Nemnda ble tidligere kalt for Klagenemnda for Eiendomsmeglingstjenester, og har eksistert siden 1993. Den tidligere Klagenemnda var en avtale mellom NEF og Forbrukerrådet, og hadde som hensikt å ta for seg klagesaker bare rettet mot eiendomsmeglingsforetak hvor foretakets

daglige leder var statsautorisert eiendomsmegler og medlem av NEF. Først i 2005 ble Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester opprettet, og her fikk forbrukerne en felles klagenemnd for hele eiendomsmeglingsbransjen. I henhold til emgll. § 2-10 er det lovpålagt at alle foretak som driver eiendomsmegling skal være tilknyttet en nemnd, som nevnt i § 8-8.

Reklamasjonsnemnda behandler som hovedregel bare tvister mellom foretak og advokater som driver eiendomsmegling og forbrukere. Klager fra næringsdrivende blir som oftest ikke behandlet. En forbruker som kjøper en leilighet med tanke på utleie, faller i nemndas praksis innenfor forbrukerbegrepet. Dersom han investerer i flere leiligheter for å leve/tjene på dette, faller han utenfor forbrukerbegrepet. Nemndas praksis har strenge regler for forbrukerbegrepet, og i dette tilfellet vil eventuelle klagesaker bli avvist (Petersson og Bohne 2009, s.15). Emgll. § 8-8 sier noe om hvem som kan kreve nemndsbehandling, og hvem som kan klages inn for Nemnda. Den som er klageberettiget kan bare kreve nemndsbehandling dersom han har «saklig interesse» i nemndas uttalelse. Uttalelsen i NOU 2006:1 om eiendomsmegling sier at dersom nemnda er kompetent og klageren har saklig interesse i å få nemndas uttalelse om saken, er kravene til å kreve nemndsbehandling oppfylt.

Når det oppstår en konflikt mellom en forbruker og et meglerforetak må de selv prøve å komme til enighet. Dersom dette ikke er mulig kan klageren ta saken opp i Nemnda. For at nemndsbehandlingen kan la seg gjøres må nemnda motta all skriftlig dokumentasjon som kan ha betydning for konflikten. Nemndas avgjørelse beroper seg på det skriftlige og har ingen mulighet til å ta for seg annet bevismateriale, som for eksempel vitneavhør. Dersom de ut ifra den skriftlige dokumentasjonen kommer frem til at det er påstand mot påstand, vil saken bli avvist. Dette på grunn av at de ikke har nok bevis til å kunne avklare saken, og at de ikke kan vektlegge den enes påstand fremfor den andre (Petersson og Bohne 2009, s.17).

Det er rimeligere å mindre tidkrevende å bringe en sak inn for nemnda istedenfor domstolene. En sak innenfor eiendomsmegling får som oftest ikke store økonomiske konsekvenser, og det er derfor ikke hensiktsmessig å ta saken inn for rettsapparatet (Petersson og Bohne 2009, s.18).

Nemndas uttalelse om en klagesak har ikke rettskraftvirkning og er derfor ikke bindende for noen av partene. Uttalelsen skal være rådgivende for hvordan tvisten kan løses. Det avgjørende er om klageren og innklagede er villige til å rette seg etter uttalelsen. For en eiendomsmegler kan det for eksempel være negativ omtale i media som virker inn på hans vilje til å innrette seg, mens forbrukeren kan føle at det er kostbart å føre saken videre eller han mener det er en løsning han kan leve med (Rosén og Torsteinsen 2008, s.68). Dersom innklagede nekter å rette seg etter en uttalelse som går imot han, plikter nemnda å innrapportere dette til Finanstilsynet, siden dette da medfører brudd på god meglerskikk jf. Nemndsavtalen punkt. 8 og emgll. § 8-8 sjettede ledd. Nemnda er sammensatt av en utdannet jurist, en person fra Forbrukerrådet og en fra bransjeorganisasjonene. Dette er med på å styrke nemndas uttalelse, og sikrer at både bransjens og kundens synspunkter ivaretas (Petersson og Bohne 2009, s.14).

Vi vil nå ta for oss et eksempel på en klagesak fra Reklamasjonsnemnda for å vise hvordan den virker i praksis. Klage nr 152/09 omhandler en tvist mellom kjøper og eiendomsmegler, hvor det viser seg at fellesutgiftene i salgsoppgaven var feil. Klageren kjøpte en leilighet gjennom meglere, innklagede, 22. juli 2009 og skrev kjøpekontrakt. Grunnlaget for at klageren viste stor interesse for leiligheten var salgsoppgaven som var utarbeidet i mai 2009. Han la stor vekt på de lave månedlige fellesutgiftene når han la inn bud på leiligheten, og disse var i følge salgsoppgaven 484 kr pr måned. De kommunale utgiftene var opplyst å være kr 3426 pr år. Klageren overtok leiligheten 1. august og fikk opplyst av formannen i sameiet om at de månedlige fellesutgiftene var kr 720 pr måned. Det viste seg også at de kommunale utgiftene påberopte seg til kr 3880 og ikke kr 3426 pr år. I følge innklagede skulle han ha fått opplysninger om fellesutgiftene fra forretningsføreren for sameiet, mens forretningsføreren bekreftet at han aldri hadde gitt noen opplysninger om sameiet til innklagede. Etter et møte per telefon mellom klageren og innklagede 18. september, skal innklagede ha tilbudt seg å betale de kommunale avgiftene på kr 1940. Dette som en goodwill. Klageren mente det måtte være god meglerskikk å innhente korrekte opplysninger om det salgsobjektet man skal forestå salget av, og ville derfor bringe saken inn for Reklamasjonsnemnda. Han avsto tilbudet fra innklagede.

Nemnda bemerket i denne saken at innklagede hadde forsøkt å innhente opplysninger fra forretningsfører skriftlig, men hadde fått (feil) opplysninger per

telefon. Salgsoppgaven ble lagt frem for selgeren, og han underskrev med en erklæring om at det var riktige opplysninger som var gitt i salgsoppgaven.

Innklagede hadde imidlertid ikke klart å dokumentere at han hadde fått feil opplysninger, og måtte derfor bære risikoen siden han var den profesjonelle part under salgsprosessen.

Innklagede måtte i denne saken erstatte det tapet som klageren hadde lidt som på grunn av hans uaktsomhet. Reklamasjonsnemndas konklusjon ble at innklagede hadde handlet i strid med god meglerskikk og måtte erstatte klageren med 15 000 kr. Dette er differansen til fellesgjelden og de kommunale avgiftene over en 5 års periode, som er minste beløp.

Reklamasjonsnemndas praksis, som i dette eksempelet, viser at flere små forsømmelser fra meglers side, kan føre til brudd på god meglerskikk.

1.4.3 Forbrukerrådet

Forbrukerrådet er en uavhengig interesseorganisasjon, som har som hovedoppgave å ta vare på forbrukerne. Forbrukerrådet behandler tvister mellom forbrukere og leverandører av varer og tjenester. De hjelper folk å ta de rette valgene som forbrukere, og vil også sikre forbrukernes rettigheter. Forbrukerrådet tar for seg alle klager fra forbrukerne. Eiendomsmegling går også under Forbrukerrådets arbeid, men det er mer vanlig at Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglere tar for seg slike klager.

1.4.4 Finanstilsynet

Kredittilsynet skiftet navn til Finanstilsynet 21. desember 2009, derav ny lov Finanstilsynsloven av 2009.

Finanstilsynet er et selvstendig styringsorgan, som fører tilsyn med foretak og markeder. Hvordan Finanstilsynets arbeid skal utføres, reguleres av lover og vedtekter fra Stortinget, Regjeringa og Finansdepartementet og på internasjonale standarder for finansielt tilsyn. For at brukerne skal ha tillit til at finansielle avtaler og tjenester blir fulgt opp etter formålet, bidrar Finanstilsynet med finansiell stabilitet og ordnede markedsforhold. Finanstilsynet bidrar ikke bare med forebyggende arbeid, men de skal også kunne løse problemer underveis.

I henhold til Finanstilsynsloven § 3, er Finanstilsynet hovedoppgave å se til at alle de institusjonene de har tilsyn med skal virke på en hensiktsmessig og betryggende måte i samsvar med lov og bestemmelser. Institusjonene skal også virke på den måten som var hensikten ved institusjonens opprettelse, dens formål og vedtekter.

Finanstilsynet har tilsyn med flere foretak, som for eksempel banker, forsikringsselskap og inkassoforetak. Vi vil her i hovedsak ta for oss tilsyn Finanstilsynet har til eiendomsmeglingsforetak. Finanstilsynet har tilsyn med eiendomsmeglingsforetak og advokater som har bevilling til å drive eiendomsmegling, og boligbyggelag som driver eiendomsmegling med foretaksbevilling og ordinære boligbyggelags formidling av tilknyttede andeler.

Finanstilsynet skal kontrollere at eiendomsmeglere opptrer i samsvar med eiendomsmeglingsloven og forskrifter, og at utøvelsen av eiendomsmeglingen skjer i samsvar med kravet om god meglerskikk. Tilsynet kommer også med rundskriv, som en annen retningslinje for eiendomsmeglere (Rosén og Torsteinsen 2008, s.66). En eiendom er som oftest den største formuen en forbruker har, og kjøp og salg av en eiendom vil derfor være en av de største avgjørelsene en gjør innen privatøkonomi. Det er få kjøpere og selgere som har forutsetning for å ta gode avgjørelser under et eiendomssalg. Finanstilsynet mener derfor at det er vesentlig å stille krav til eiendomsmeglerens økonomiske og faglige/etiske standard (Håndbok 2010, s.40).

Tilsynet er opptatt av eiendomsmeglernes håndtering av oppdragskjema og oppgjør som er sentralt i meglers plikter etter lov og forskrift. Meglers plikter overfor partene under budgivning, opplysningsplikt ved prosjekterte boliger osv, har i de siste årene også fått mye oppmerksomhet fra Finanstilsynet (Rosén og Torsteinsen 2008, s.66-67). Hvert halvår henter Finanstilsynet inn dokumenter fra eiendomsmeglingsforetakene. Disse dokumentene skal hjelpe tilsynet å kontrollere foretakenes resultatutvikling og inntjeningsevne, soliditets- og egenkapitalutvikling, likviditet og klientmiddelbehandling. Finanstilsynet foretar også stedlig ettersyn av foretakene, dette foretas enten rutinemessig eller på bakgrunn av den halvårlige rapporten, årsregnskapet, mottatte klager og øvrige

signaler fra publikum og bransjen. Ettersynet varsles på forhånd, og det kreves at foretaket legger frem blant annet regnskap og journaler, oversikt over gjeldende instruksjer, rutiner og ansvarsområder (Håndbok 2010, s.42). Finanstilsynet har adgang til å bestemme at foretakets/meglers bevilling til å drive eiendomsmegling skal trekkes tilbake, dersom det viser seg at det er begått grove brudd, jf. emgll. §§ 8-2 til 8-5.

Som et eksempel på Finanstilsynets praksis, vil vi ta for en pressemelding gitt av Finanstilsynet: Pressemelding 48/2008. Finanstilsynet tilbakekalte 34 tillatelser til å drive eiendomsmegling for foretak som inngår i Notar-kjeden. Hvert av foretakene hadde stilt til sikkerhet med 20 millioner kroner. Foretakene tilfredsstilte ikke kravet til egenkapital etter eiendomsmeglingsloven, og dette ga grunnlaget for tilbakekallelsen. En sikkerhetsstillelsen skal beskytte eventuelle skadelidte, ved for eksempel konkurs i et foretak. Et foretak som driver eiendomsmegling skal etter forskrift om eiendomsmegling § 2-2 stille 30 millioner kroner til sikkerhet.

DEL 2: HISTORIE OG STATSFORVALTNING**2.1 Innledning**

I oppgavens del 2 vil vi ta for oss domstolene i Norge, hvordan en lov blir til, lovforarbeider og forskrifter og forandringer fra gammel til ny lov om eiendomsmegling. Dette vil vi gjøre for å forklare premissene rundt dommen som vi tar for oss i oppgavens del 3 og for å bedre kunne gi en saklig og god drøfting av denne dommen.

2.2 Hva er en lov og hvordan blir den til

Lover er til for å beskytte enkeltpersoner, dyr og naturen. De er en viktig del av det siviliserte samfunnet vi har. Det skjer også at lovene forandrer seg etterhvert som samfunnet vårt forandrer seg. Det er Stortinget som beslutter at disse lovene skal endres og det er også Stortinget som vedtar nye lover.

Lovforarbeidene starter ved at enten regjeringen eller en stortingsrepresentant foreslår en ny lov eller en lovendring. Det nye lovforslaget blir sendt inn for Stortinget som deretter fordeler forslaget til en av fagkomiteene. Det finnes 13 fagkomiteer og alle stortingsrepresentantene sitter fordelt i en av dem. Når en komite har bearbeidet et nytt lovforslag må medlemmene i komiteen forhandle seg fram til et lovforslag som har flertall av stemmene. Det som skjer videre i prosessen etter at fagkomiteen har kommet frem til et nytt lovforslag, er at lovforslaget blir sendt inn til Stortinget for debatt og votering.

Den 1.oktober 2009 ble lovbehandlingen endret. Endringen gikk ut på at et nytt lovforslag nå skal behandles i Stortinget to ganger. Tidligere ble lovsaker behandlet i Odelstinget og Lagtinget. Lovbehandlingen foregår nå ved at lovforslaget behandles to ganger ved Stortinget i plenum. Hvis lovforslaget forkastes etter første behandling stopper lovforslaget. Lovforslaget blir vedtatt dersom det behandles to ganger og blir godtatt begge gangene. Dersom lovforslaget ikke blir godtatt den andre gangen det blir behandlet, må det

behandles en tredje gang. Reglene er at det skal gå minst tre ganger mellom hver behandling i Stortinget.

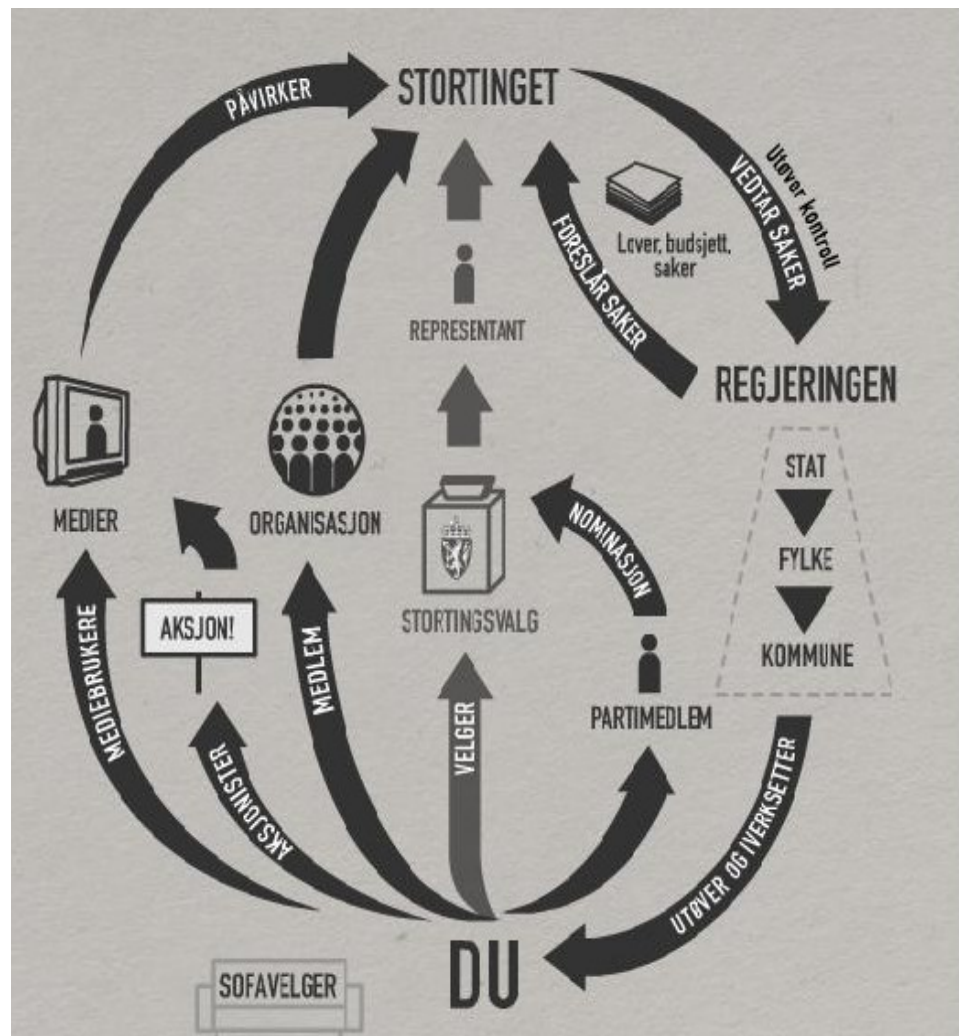
Det finnes både skrevne og uskrevne rettsregler. Det er de skrevne rettsreglene vi skal se på her. Disse deles videre inn etter sin form. Hva slags form en rettsregel har henger sammen med hvilket organ regelen er vedtatt hos. Organene er hierarkisk oppbygd og et organ høyt oppe i hierarkiet instruerer et organ lavere i hierarkiet, reglene er derfor avledet av hverandre (Boe og Helgesen 1996, s.15). Stortinget vedtar lover med hjemmel i Grunnloven av 17. mai 1814. Et departement kan videre gi loven utfyllende regler/forskrifter. Hvis de ulike typer regler går i mot hverandre vil den som har høyest trinnhøyde gå foran; trinnhøyde prinsippet/ lex superior prinsippet. Hva slags trinnhøyde et organ har blir fastsatt ut i fra hvilket organ som har gitt regelen. Det finnes altså flere type skrevne regler med ulik rang. Nedenfor vil vi gi en kort oversikt over noen av de viktigste skrevne reglene.

Den øverste av de skrevne reglene er en grunnlovsbestemmelse. Dette er en regel som enten ble gitt av Riksforsamlingen på Eidsvoll i 1814, eller som er blitt til i ettertid etter de prinsipp som står i Grl § 112. Det å endre Grunnloven er noe regjeringen sjeldent fremmer forslag om. Dette fordi Norge har en utpreget grunnlovsconservatisme, og regjeringen derfor ikke vil bli beskyldt for å angripe grunninstitusjonen i samfunnet (Boe og Helgesen 1996, s.17). Forslag til endring av Grunnloven er derfor ofte det som kalles «private grunnlovsforslag», som fremstilles av stortingsrepresentanter. Forslagene til grunnlovsendringer blir som regel ikke behandlet like nøye som ved vanlig lovbehandling. Det blir som regel ingen utredning av departementene og ingen utnevnte utvalg. Hvis forslag til endring er fremsatt krever Grl § 112 at det må fremsettes på første, andre eller tredje Storting etter nytt valg. Så skal det «kundgjøres ved trykken», og deretter behandles forslaget av Stortingets utenriks og konstitusjonskomité. Komiteen avgir en innstilling til Stortinget (Boe og Helgesen 1996, s.17). Etter Grl § 112 må Stortingets behandling og selve grunnlovsvedtaket utsettes til etter et nytt valg. Det nye Stortinget må så vedta forslaget med to tredjedels flertall.

Formell lov, er en regel som blir vedtatt på Stortinget. Når formelle lover skal utarbeides er som regel forarbeidene grundig. Hvordan dette lovforarbeidet utarter seg henger sammen med hvor betydningsfull den nye loven er. Vi vil her se på gangen i lovbehandlingen til en betydelig lov. Lovforslaget fra regjeringen blir til i et av departementene i regjeringen, som oftest det departementet som har ansvaret for det området saken faller innen for. Dersom det er kompliserte saker, utnevner departementet ofte en eller flere ekspertgrupper kalt et ad hoc-utvalg, et utvalg som er opprettet kun for dette ene tilfellet. Disse opprettes for at bransjer og liknende som blir berørt av loven skal få noe å si for hvordan loven blir. I tillegg til disse er det også mindre og permanente utvalg som ser på lovforarbeidet. Når innstillingen blir sendt ut til høring, vil en rekke offentlige og private institusjoner som har interesse av saken kunne komme med sine innspill. Når alle høringene er gjort utarbeider departementet et endelig lovforslag, en proposisjon til Stortinget. Denne proposisjonen går først til Kongen i statsråd for godkjenning, før den sendes til Stortinget. Kongen i statsråd er regjeringen, under ledelse av kongen.

Videre finnes det en rettsregel som kalles plenarvedtak. Dette er formelle vedtak som vedtas av Stortinget. En annen type regler heter kongelig resolusjon. Dette er en regel som besluttes av Kongen i statsråd. I Regjeringsinstruksen av 23. mars 1909 står reglene for hvordan forarbeidet til en kongelig resolusjon skal utføres. I følge instruksjonens § 4 skal embedsmenn og tjenestemenn i departementet utarbeide et foredrag. Arbeidet skal utføres under ledelse av statsråden. En type kongelig resolusjon som kan gis av regjeringen etter Grl § 17 i perioder der Stortinget ikke er samlet er en type rettsregel som heter provisorisk anordning.

Den siste regelen vi vil nevne er forskrifter. Dette ordet har to betydninger i denne sammenheng. En forskrift kan for det første være en betegnelse på alle regler som har lavere rang enn Grunnlovs regler og formelle lover. Forskrifter er for det andre beskrevet i forvaltningsloven § 2 c som «et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til personer». Forskrifter blir vedtatt av forvaltningsorganet, ikke av Stortinget. Hvis forskriften omhandler en sak av viktighet, må den vedtas ved en kongelig resolusjon (Boe og Helgesen 1996, s.16).



2.3 Domstolene

I Norge har vi et maktfordelings prinsipp som deler statsmakten i tre. Dette for at ingen skal sitte alene med all makten og kunne misbruke denne uten å bli passet på. Statsmakten i Norge er delt inn i: Den utøvende makt, som regjeringen, Den lovgivende makt, som er Stortinget og Den dømmende makt, som er domstolene. Vi vil her ta for oss den dømmende makt, nemlig domstolene.

Det er domstolenes oppgave å ta seg av rettspleien i Norge og behandle all slags rettssaker. Noen av de reglene som omhandler domstolenes virke er beskrevet i Grunnloven, men mange av de viktigste reglene er ikke skrevet ned noen plasser, de følger av konstitusjonell sedvane (uskrevne regler) (Boe og Helgesen 1996, s.130). I Norge er Domstolen delt i tre. Dette kalles for flerinnsprinsippet og

står i GrI § 88. Hvis du har tapt en sak kan du altså få tatt opp saken din i en annen domstol. Domstolen er hierarkisk bygd opp. Hvis en overordnet domstol dømmer i din favør er det denne dommen som gjelder og ikke den fra en underliggende domstol. Domstolen i Norge er altså delt inn i tre: I førsteinstans tingretten, i anneninstans lagmannsretten og i sisteinstans Høyesterett. Et annet prinsipp som er viktig når det gjelder domstolen, er uavhengighet. Domstolene er uavhengige av både hverandre og av de andre statsmaktene. En dommer er uavsettlig og ingen kan pålegge han å dømme på en bestemt måte, det er heller ingen som kan endre dommerens avgjørelse (bortsett fra en overordnet domstol). Dette prinsippet springer ut i fra selve formålet med maktfordelingsprinsippet og er ikke nedskrevet ved lov (Boe og Helgesen 1996, s.130).

Vi vil nå se litt nærmere på hver enkelt av de tre domstolen og hvordan disse er organisert. Den laveste av domstolene er tingretten, dette er altså førsteinstans. Dette er på en måte den «lokale» domstolen. Alle saker som kommer opp i tingretten er ledet av en fagdommer, og ofte også to lagmenn. I straffesaker må lagmennene også delta (Boe og Helgesen 1996, s.131). Overordnet tingretten er lagmannsretten altså anneninstans. Lagmannsretten tar for seg større arealer enn tingretten. Norge er delt inn i 6 lagdømmer: 1. Borgarting, som er indre Østlandet. 2. Eidsivatinget, resten av Østlandet. 3. Agder, som er Agderfylkene, Telemark og Vestfold. 4. Gulatinget, vestlandsområdet. 5. Frostating, som er Nord- og Sør-Trøndelag og Møre og Romsdal. 6. Hålogaland, som er Nord-Norge (Boe og Helgesen 1996, s.131). I sivile saker består lagmannsretten av 3 fagdommere, disse kalles lagdommere og formannen kalles lagmann. I straffesaker består retten av 3 fagdommere og 4 lagdommere. I alvorlige straffesaker deles lagmannsretten i to; tre fagdommere og en jury bestående av ti legfolk (Boe og Helgesen 1996, s.131). Den siste instansen er Høyesterett. Høyesterett settes med fem høyesterettsdommere og Høyesterett dekker hele landet. En dom avsagt i Høyesterett er endelig, det finnes ingen å anke den til. Dommer avgjort av Høyesterett blir utgitt i Norsk Rettstidende (Boe og Helgesen 1996, s.131).

Saker som kommer opp for retten er enten sivile- eller straffesaker. Sivile saker behandles etter tvistemålsloven av 1. august 1915 nr 6. Dette er alle saker om ikke er straffesaker og kan gjelde forhold mellom privatpersoner eller mellom privatperson og det offentlige. Straffesaker er saker som behandles etter

straffeprosessloven av 22. mai 1981 nr. 25. Som ordet tilsier er dette saker som kan endre i at tiltalte blir straffet, enten ved fengsel eller bøter. Sivile saker og straffesaker behandles forskjellig av rettssystemet. Saksgangen er forskjellig i de forskjellige sakene.

2.4 Fra gammel til ny lov

Tiden etter første verdenskrig var eiendomsmeglerbransjen en bransje hvor det var lettjente penger og mange forbrukere ble lurt i salgsprosessen. Det var et variabelt boligmarked i landet, og de seriøse eiendomsmeglerne konkurrerte om oppdragene med hestehandlere og maskinselgere.

Den Norske Eiendomsmæglerforening, med O. Fr. Wiencke (kalt eiendomsmeglerlovens far) som en sentral spiller, arbeidet hardt med å få en egen lov for eiendomsmeglere. Eiendomsmæglerforeningen utarbeidet et utkast til loven og sendte dette til Handelsdepartementet. De mente at det var mulig å skape orden i det uryddige markedet ved å opprette en egen lov. Handelsdepartement ga sin beskrivelse av eiendomsmeglerens situasjon i Ot.prp.nr.15 (1931). Der sto blant annet at forholdene under krigen medførte store forandringer i eiendomsmarkedet. Eiendomsprisene steg, noe som førte til stor omsetning, og som igjen førte til at det ble stor interesse for bransjen. Et stort antall personer startet virksomheter innen eiendomsmeglerbransjen. Det ble benyttet forretningsmetoder som gjorde at forholdet mellom eiendomsmeglerne ble dårlig, disse metodene gikk også ut over kundene (Andersen 2007, s.35). Proposisjonen ble utarbeidet, og 19 juni 1931 vedtok Stortinget Norges første lov om eiendomsmegling.

De seriøse eiendomsmeglerne var ikke helt fornøyd med loven, og fortsatte arbeidet for å få en bedre lov. De mente det ikke var holdbart at lensmenn, advokater og sakførere ikke skulle gå under bestemmelsene i den nye loven (Andersen 2007, s.39). Det var Wiencke og daværende president O.I Fystro som var fremdrivere for dette arbeidet, og de oppsøkte politikere og byråkrater med et mål om å få forandret eller forbedret loven (Rune Andersen 2007, s.40). Den 31. mars 1938 la Handelsdepartementet frem sin stilling til Stortinget, Ot.prp.nr.54.

Proposisjonen ble utarbeidet og dermed hadde Norges Eiendomsmeglerforbund vunnet kampen mot de mektige lensmennene og sakførerne. Lov om eiendomsmegling av 23. juni 1938 trådte ikraft 1. januar 1939 (Andersen 2007, s.43)

Omtrent 50 år etter at eiendomsmeglingsloven av 1938 ble vedtatt, var forbundet enig om at det nå var på tide med endringer. De jobbet intenst for å få loven endret (Andersen 2007, s.47). 1. mars 1984 ble det ved kongelig resolusjon nedsatt et utvalg «til å gjennomgå og nærmere vurdere de forskjellige spørsmål som har tilknytning til omsetning og utleie av fast eiendom gjennom mellommenn.» Dette var et avgjørende skritt mot en lovrevisjon eller eventuelt en ny lov. (Andersen 2007, s.51). Professor dr.juris Thor Falkanger ledet dette utvalget. Eiendomsmeglerforbundets formann Bård Bømark, var et av sju medlemmer i utvalget. Han gikk av som formann noen måneder senere. Han fikk opprettet en støttegruppe med sentrale, erfarne medarbeidere som han kunne samarbeide med. Bømark og hans medarbeidere kjempet for viktige saker som å beholde monopolet og å beholde den faste provisjonen. Det viste seg at det var delte meninger i utvalget om eiendomsmegling fortsatt skulle være forbeholdt statsautoriserte eiendomsmeglere og praktiserende advokater. Utfallet ble monopol for eiendomsmeglerne. Vederlaget hadde hittil ligget fast. Alle eiendomsmeglere og advokater skulle regne vederlaget etter de samme regler og satser, fastsatt av myndighetene. Bømark kjempet for fast provisjon etter ønske fra forbundets gruppe. Denne kampen tapte han, fordi flertallet sto for frie satser og valgfri vederlagsform, ikke bare provisjon. Dokumentet NOU 1987:4 Eiendomsmegling, ble resultatet av utvalgets arbeid (Andersen 2007, s.52).

Det offentlige utvalget Bømark var medlem av, foreslo å vedta en ny lov om eiendomsmegling, ikke å endre på den gamle. Regjeringen fremmet sin proposisjon, Ot.prp.nr.59 (1988-89), to år etter at NOU-en ble avlevert. Denne proposisjonen bygget i hovedsak på NOU-en. Eiendomsmeglingsloven av 16. juni 1989 ble vedtatt. Den viktigste endringen som ble vedtatt i den nye loven, var at oppdragsgiveren skulle betale meglers vederlag, i praksis selgeren, og ikke kjøperen. Forbundet var fornøyd med at den nye loven ga dem mulighet til å

utvikle seg og tilpasse seg de reelle behov som markedet til enhver tid hadde (Andersen 2007, s.53).

Det nedsatte lovutvalget i 2004, ledet av Tore Bråthen, hadde i oppgave å gjennomgå eiendomsmeglingsloven fra 1989. Det var enighet om at det var på tide med endringer i den gamle loven. Noe av det viktigste utvalget kom frem til, var at det skulle kreves en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Det vil si en megler som enten er statsautorisert eiendomsmegler eller advokat. Med dette ville en statsautorisert eiendomsmegler blant annet få synliggjort sin kompetanse. I januar 2006 avleverte utvalget sin utredning NOU 2006:1 Eiendomsmegling. Regjeringen fremmet sin proposisjon Ot.prp.nr. 16 (2006-2007) om lov om eiendomsmegling til Stortinget, og Eiendomsmeglingsloven av 2007 ble vedtatt.

Noen viktige punkt i den nye loven er blant annet: At eiendomsmeglertittelen skal lovbeskyttes. Progressiv provisjon ble forbudt. Alle som skal drive med eiendomsmegling må ha utdanning. Alle foretak og advokater som driver eiendomsmegling skal være tilsluttet Klagenemnda og at kjøperen bør uoppfordret få innsyn i budjournalen (Andersen 2007, s.60). Ordlyden i emgll. § 6-3 er ikke forandret fra emgll. Av 1989 § 3-1, med hensyn til innhold. Heller ikke forskriftene til den nye loven nevner paragrafen og formålet med denne. Ut i fra resten av den nye loven og de nye strenge retningslinjene for megler og meglerforetakene kan vi her gå ut i fra at også kravene til hva som ligger i begrepet god meglerskikk er blitt strengere.

DEL 3: RUDI-DOMMEN OG KONKLUSJON**3.1 Innledning**

I denne delen av oppgaven vil vi ta for oss Rudi-dommen. Først vil vi gi en innføring i hva dommen dreide seg om. Deretter vil vi se på punkter som vi mener er viktige å ha med for å kunne diskutere dommen med hensyn til vår oppgave. Vi vil derfor ta opp punktene historie og etikk og drøfte disse oppimot god meglerskikk. Deretter vil vi drøfte punktene opp mot Rudi-dommen og se på sider ved dommen som vi synes er viktige for å forklare utfallet og et eventuelt nytt utfall i dag. Til slutt vil vi komme med en konklusjon som redegjør for om vi mener at dommen ville fått et annet utfall hvis den hadde kommet opp i dag. Vi bruker altså i denne delen av oppgaven den informasjonen vi har hentet inn i oppgavens første og andre del til å si noe om begrepet god meglerskikk har forandret seg, og på bakgrunn av dette vil vi si noe om utfallet av dommen.

3.2 Rudi-dommen

Dommen vi skal ta opp i denne delen av oppgaven er Rudi-dommen, Rt-1995-1350. Vi vil her ta for oss hovedtrekkene i saken. Saken dreier seg om et erstatningskrav rettet mot det gjeldende eiendomsmeglerfirmaet og takstmann i forbindelse med kjøp av bolighus. Tvisten i saken går ut på tap på grunn av at underetasje ikke lovlig kunne leies ut som hybel. I vi vil ikke her ta for oss saken som knytter seg til kravet mot takstmannen, da dette ikke er viktig for vår oppgave.

Bjørg-Ingrid Rudi kjøpte i 1989 et bolighus i Jon Smestadsvei 6 B i Oslo av Sverre Røss for 1,7 millioner kroner. Eiendomsmegleren i saken; Agnes Steen, hadde besiktet eiendommen og utformet en annonse til eiendommen der det sto at eiendommen hadde en «hybelleilighet, 85 kvm» i underetasjen. Også i salgsoppgaven og i kjøpekontrakten ble ordet «hybelleilighet» omtalt flere ganger. Den tidligere eieren hadde også leid ut underetasjen før salget. Da Rudi valgte å kjøpe eiendommen var finansieringsplanen hennes basert på at det var mulig å leie ut underetasjen. Det viste seg imidlertid kort tid etter overtakelsen at underetasjen

ikke var godkjent for beboelse. Rudi reklamerte i oktober ovenfor Røss, på grunn av dette og andre mangler ved boligen. Hun søkte også i 1990 om å få godkjent underetasjen som selvstendig bo-enhet, søknaden ble avslått av Oslo bygningskontroll. Den 16 mai 1990 reiste Rudi sak mot Røss, DnB Eiendomsmegling AS og takstmannen. Kravet mot Røss vant frem i og Byretten påla han å betale Rudi 230 000 kr, 200 000 for tap av utleiemuligheter og 30 000 for forskjellige andre mangler. Kravet mot megler og takstmann vant ikke frem. Det viste seg at Røss ikke var søkegod og Rudi anket derfor dommen mot megleren og takstmann til Eidsivating lagmannsrett. Lagmannsretten fant ikke at hverken megler eller takstmann hadde handlet uaktsomt og disse ble frifunnet. Rudi anket da dommen til Høyesterett. Rudi anførte at eiendomsmegler har omsorg for begge parter, og har plikt til å opplyse om forhold som har betydning for verdien på eiendommen. Videre anførte Rudi at megler har skjerpet undersøkelses- og opplysningsplikt når det gjelder forhold som har stor betydning for kjøper. Steen var i tilfellet klar over at Rudi ønsket å leie ut underetasjen. En måtte derfor kunne forvente at hun forsikret seg om at underetasjen kunne leies ut. Rudi hevdet også at det måtte kunne forventes at megler ut i fra erfaring, måtte kunne se at underetasjen hadde mangler og ikke var godkjent for utleie.

Høyesterett vurdering ble forankret i standarden «god forretningsskikk» etter § 11 emgll. 1938, jf den tilsvarende standarden «god meglerskikk» i emgll. 1989 § 3-1 (den tilsvarende emgll. 2007 § 6-3). I saken mot Steen så Høyesterett på om eiendomsmegleren burde foretatt en nærmere undersøkelse av boligen som ville avdekket manglene ved underetasjen. Høyesterett uttaler « Det gjelder i utgangspunktet et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Likevel er det her et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsberetningende uaktsomt.» (Bergsåker, Ericson og Viken 2007, s.135). Videre uttaler Høyesterett at loven til en viss grad gir uttrykk for hva som kommer inn under den ulovfestede uaktsomhetsregelen til eiendomsmegler. Siden den nye loven om eiendomsmegling 1989 trådte i kraft i april 1990 er det den gamle loven om eiendomsmegling 1938 som gjelder i denne saken. Høyesterett sier videre at det interessante i loven i denne sammenheng er emgll. 1939 § 11 standarden «god forretningsskikk» og emgll. 1989 § 3-1 standarden «god meglerskikk». Denne standarden utvikler seg, i følge Høyesterett, over tid og hvilken lov man da

forholder seg til blir derfor ikke av avgjørende betydning, det viktige er hva som ligger i standarden på gjeldende tidspunkt.

Spørsmålet for Retten ble i denne saken om megler hadde skjerpet undersøkelsesplikt ovenfor Rudi. Retten tok her utgangspunkt i at utleiemuligheter som regel er viktig for eventuelle kjøpere og at på tidspunktet for befaringen var ikke Rudi kjøper av eiendommen og at hennes konkrete interesser derfor ikke kunne vektlegges der og da, men at utleiemulighetene ville vært av betydning for de fleste interessenter. Videre vektla Retten at manglene ved takhøyde og vinduer ikke var store og at selger hadde opplyst om at hybelen hadde vært utleid i flere år og at megler hadde basert seg på takstmannen sin besiktigelse. Retten fant derfor at de ikke kunne se det som «erstatningsberettigende uaktsomt at hun ikke hadde undersøkt nærmere om godkjenning av underetasjen». Anken mot Steen vant ikke frem. Avslutningsvis sa Høyesterett « Anken fører ikke frem. Saken er imidlertid budt på noen tvil, og den har reist vanskelige og prinsipielle rettsspørsmål. Jeg er etter dette kommet til at det ikke bør tilkjennes saksomkostninger for noen instans.».

3.3 Drøftelse i et historisk perspektiv

Vi har nå tatt for oss all teorien vi skal ha med i oppgaven. Videre vil vi nå på bakgrunn av denne teorien drøfte sammenhengen mellom god meglerskikk, etikk og rudi-dommen. Vi vil altså her knytte oppgaven sammen og se på hvordan teorien henger sammen. Vi vil diskutere om det faktisk stemmer at begrepet god meglerskikk faktisk stiller høyere krav til megler i dag enn det gjorde før.

Som vi ser ut i fra eiendomsmeglingens historie i Norge er dette en bransje i stadig utvikling, som har gått fra å være lite lovbestemt til i dag å ha en veldig spesifikk og detaljert lov som meglere må forholde seg til. Ut i fra dette historiske perspektivet kan en altså se at det stilles strengere og strengere krav til megler både fra bransjen selv, fra loven og fra samfunnet og forbrukere. Det må derfor kunne være grunnlag for å si at kravene til hva som ligger i begrepet god meglerskikk ikke bare har forandret seg siden emgll. av 1938 og emgll. av 1989 til dagens lov, men at også samfunnets forventning til hva som ligger i begrepet er blitt høyere.

Som vi ser i avsnittet om eiendomsmeglingens historie er det bransjen selv som har jobbet for at kravene som stilles til megler skal bli strengere. Seriøse og erfarne meglere som utfører jobben sin på en profesjonell og seriøs måte, vil at det skal stilles strenge krav til bransjen som en helhet. På dette grunnlaget har de seriøse og erfarne meglerne, helt siden første verdenskrig, jobbet for å få et høyere utdanningskrav. Et høyt utdanningskrav bidrar til å bli kvitt useriøse meglere. En nyutdannet megler ved for eksempel Handelshøyskolen BI har skaffet seg en bred teoretisk kunnskap om hvilke lover og regler en megler skal følge. Den nyutdannede har også fått et bedre bilde av hva som er god meglerskikk og et syn på hvilke etiske regler som en megler skal opptre i samsvar med. Gjennom å stille strenge krav til bransjen blir en kvitt de uprofesjonelle og useriøse meglerne som stiller hele bransjen i dårlig lys. Det burde derfor også være en underliggende oppfatning blant de seriøse meglerne i bransjen at det er bra å stille strenge krav til utførelsen av oppdrag slik at de useriøse lukes ut og ikke lenger får lov til å selge eiendom. En måte å luke ut de useriøse utøverne kan nettopp være å stille strenge krav til hva som ligger i begrepet god meglerskikk. Selv om en megler oppfyller de krav loven pålegger han, trenger han ikke av den grunn å være en god og seriøs eiendomsmegler. En måte å her «skille klinten fra hveten» vil være at bransjen selv går inn for å stille strenge krav til hva som forventes av megler for at han skal utføre oppdraget i samsvar med god meglerskikk og en god moralsk dømmekraft. Slik vi ser det vil det være nødvendig å stille strenge krav til hva som ligger i begrepet. Ved å gjøre dette viser bransjen som en helhet at de vil ta ett oppgjør med den useriøse siden av bransjen og at de selv er villig til å rydde opp. I en bransje som nettopp eiendomsmeglingsbransjen er nok dette et viktig budskap å få ut til resten av samfunnet.

Media henger titt og ofte bransjen ut gjennom forskjellige saker der megler har opptrådt i strid med loven eller saker der megler ikke har innfridd de krav kunden hadde forventet av han. Det er særlig den siste type saker en her kan få slutt på ved å heve grensen for hva som ligger i begrepet god meglerskikk og etikk. Kunden har ofte forventinger til megler som går langt ut over det som er pålagt megler gjennom lov. Hvis megler da utfører oppdraget kun på de minimumspremissene som stilles i loven vil nok kunden bli skuffet av meglers

innsats. En måte å forsikre at nettopp ikke dette skjer kan være ved å stille strenge krav til hva god meglerskikk, med en god moralsk bevissthet, betyr.

3.4 Ethiske forandringer?

I denne oppgaven har vi skrevet en del om etikk og moral og etiske teorier. Grunnen til dette er at vi mener at det er en tydelig sammenheng mellom god meglerskikk og etikk. Vi tror at det er viktig for meglere å kunne noe om etisk teori. Dette fordi etisk teori gjør oss bevisste på hva god moral kan være, som vi ellers ikke tenker over. Megleryrket er ett yrke der en omgås store summer penger og kan tjene store og rake penger. En kan derfor kanskje fort bli lokket til å ta noen snarveier og ikke alltid være like ærlig og redelig når en skal selge en bolig. Vi mener at dette er en feil tilnærming til yrket. I det korte løp kan det kanskje lønne seg å ta snarveier, men i det lange løp vil det nok være lurt å utføre oppdrag ærlig og moralsk. Hvis en kan litt om grunnleggende etiske teorier vil en sette igang tankeprosesser om hvordan en selv synes det er etisk riktig å opptre som megler og en finner også ut hva samfunnet ser på som etisk riktig og galt, i dag og tidligere. I et service yrke som eiendomsmegling er det nettopp viktig å vite hva samfunnet og potensielle kunder forventer av deg som megler. Kundens forventninger er nok ofte at megler skal utføre oppdraget i samsvar med høye etiske retningslinjer og god etisk dømmekraft. Hva samfunnet ser på som etisk riktig og galt mener vi er helt sentralt også for å forstå hva som ligger i begrepet god meglerskikk. I et yrke der en hele tiden er i kontakt med mennesker som ikke er en del av bransjen, kunden, er det viktig at de etiske retningslinjene meglerne følger er i overensstemmelse med det samfunnet ser på som etisk og moralsk god adferd. Derfor mener vi at et innblikk i etisk teori blir meget viktig når en skal se på hva en megler skal legge i begrepet god meglerskikk.

Som vi ser av det vi har skrevet over om etikk og etiske teorier er etikk et begrep som er i utvikling. Fra oldtidens Hellas og filosofer som Aristoteles og deres teorier om etikk, har begrepet og teoriene utviklet seg og blitt modernisert. En kan si at teoriene har blitt mer detaljerte og tilpasset vår tid. Som vi har sett er nærhetsetikken en etikk som sier at vi som mennesker har en plikt ovenfor våre med mennesker til å ta vare på dem, ha respekt for dem og vise omsorg for dem og at dette bør gjelde for omgang med alle mennesker. Dygdsetikken sier at du må

handle i overensstemmelse med dygdene (toleranse, pålitelighet, rettskaffenhet, ærlighet etc.) for å være et etisk bevisst menneske og for å få et godt liv.

Pliktetikken sier at vi som mennesker har en plikt på oss til å handle og behandle andre mennesker som mål i seg selv, og ikke bare som midler. Alle disse teoriene er med på å forme det synet vi har på hva som er etisk rett og galt. Teoriene kan sies å reflektere det samfunnet mener om etikk. Vi mener at begrepet god meglerskikk inneholder alle disse aspektene ved etikk og moral nettopp fordi meglerbransjen er en del av samfunnet og en del av den kulturen vi lever i. Derfor vil også begrepet god meglerskikk forandre seg og forandre innhold i takt med hva samfunnet og kulturen til enhver tid oppfatter som etisk riktig. For eksempel så har dygdsetikken utviklet seg og delvis endret seg innen rammen av moderne filosofi. Og i de senere år kan en se at beslektede etiske teorier som nærhetsetikken/omsorgsetikken har dukket opp. Kant gjennomgår stadig fornying ved å bli drøftet opp mot nye problemstillinger blant annet i forretningslivet, der det ikke lenger hos en bedrift bare er spørsmål om å tjene penger men også ha ansvar for de mennesker og det samfunnet man virker i. En kan også se tendenser til at etikk har fått mer fokus og oppmerksomhet i samfunnet generelt. I næringslivet og med tanke på for eksempel miljøet kan en se en voksende tendens til å fokusere på etikk og det å opptre etisk riktig. Dette ser en også i eiendomsmeglingsbransjen. Den nye loven om eiendomsmegling av 2007 viser nettopp en slik tendens. Den stiller strengere krav til megler og dette er ikke minst pga. at det er et økt fokus på etikk. Det vil derfor være naturlig å tenke at også begrepet god meglerskikk har tatt til seg disse nye tendensene og har fått et forsterket innhold med tanke på hva som er god moral, rett og galt.

3.5 Konklusjon

Til nå har vi drøftet del 1 og del 2 av oppgaven og sett på utviklingen av etikken og bransjens historie. Videre vil vi ta opp elementer i Rudi-dommen som vi mener er med på å belyse at dommen kunne fått et annet utfall idag.

I dommen var det emgll. av 1938 som var anvendt, siden søksmålet var fra 1989, og emgll. av 1989 ikke trådte i kraft før i 1990. Det som ble en del av drøftingen for dommen var hva som lå i standarden for «god forretningskikk» i § 11 i 1938-loven og «god meglerskikk» i § 3-1 i 1989-loven. Uttalelser som presiserte

innholdet i denne standarden, var utredningen som lå til grunn for den nye loven, NOU 1987. Noen av de viktigste punktene i NOU 1987 med hensyn på god meglerskikk er at oppdraget skal utføres med omsorg for både kjøpers og selgers interesse. At det ikke kan forventes at megler er bygningskyndig. At det ikke pålegges megler plikt til å undersøke eventuelle mangler ved besiktigelse. Der det er mistanke om ulovlige rom må megler si fra om dette til kjøper. NOUen av 1989 sier også at «Megleren bør ikke pålegges noen generell plikt til å undersøke eiendommens faktiske tilstand eller forholdet til offentlige myndigheter, men kjøperen bør kunne stole på at megleren reagerer når han som erfaren eiendomsformidler har mistanke om at det ikke gis de nødvendige opplysninger om eiendommen. Hvor langt meglersplikter her strekker seg, må avgjøres ut fra kravene til god meglerskikk». For å drøfte om god meglerskikk har forandret seg fra gammel lov til idag, har vi som en del av drøftingen anvendt emgll av 2007 § 6-3 og NOU 2006:1.

I NOU 2006:1 sluttet utvalget i hovedsak seg til de vurderinger som ble tatt av Falkanger-utvalget i NOU 1987 og beskrivelsen av § 3-1 «god meglerskikk». Utvalget mente at at eiendomsmeglingsloven fortsatt burde henvise til den rettslige standarden. Vi viser her til punktene vi skrev ovenfor som var viktige for dommen i NOU 1987 og ser at disse fortsatt vil gjelde i den nye loven.

Utvalget mente også at pliktene som utledes av god meglerskikk når det gjelder opplysninger om eiendommen, burde i større grad komme uttrykkelig ut av loven. Dette ville redusere rommet for meglers skjønnsutøvelse.

Det har vært delte meninger rundt temaet om de offentligrettslige kravene til utleie av bolig skal tas med i salgsoppgaven. Men dersom utleiemulighetene tas med i salgsoppgaven har megler allerede, etter gjeldende rett, plikt til å foreta undersøkelser om boligen lovlig kan leies ut. Det er her blitt mer konkretisert hva som forventes av en megler når han henter inn opplysninger om eiendommen. Vi ser utifra dette at lovens krav til megler i henhold til god meglerskikk ikke er forandret, det vil altså være hva som til en hver tid ligger i den rettslige standarden god meglerskikk som er av betydning, ikke lovens ordlyd. Vi ser at også Høyesterett uttalte i sitt syn på saken: «en slik standard utvikles gradvis over tid, og ikrafttreddelsen av den nye loven blir ikke noe skjæringspunkt av vesentlig betydning».

Et annet viktig punkt i dommen er om megler burde ha sett at hybelen i underetasjen var ulovlig med hensyn på utleie. I dommen henvises det til at disse manglene ikke var store og at megler hadde stolt på opplysninger fra takstmann og fra selger. Retten kom frem til at selv om det hadde vært ønskelig at megleren hadde vært mer oppmerksom ved befaring førte ikke dette til at hun ble erstatningsbetingende på grunn av uaktsomhet. Med hensyn på den nye loven som stiller strenge utdanningskrav til megler. Før trengte ikke megler å ha utdanning i det hele tatt men idag må man ha en 3 årig bachelor i eiendomsmegling for å kunne drive salg av bolig (med unntak av overgangsreglene). Når kravene til meglers kompetanse har blitt så drastisk forandret fra gammel til ny lov må en da også kunne stille høyere krav til meglers kunnskap. En naturlig konsekvens av dette økte kunnskapskravet vil da være at megler burde kunne oppdage eller se mangler ved eiendommen bedre enn før. Det må derfor være grunnlag for å stille krav til at megler faktisk ser om utleieenheten er lovlig eller ikke.

En må hele tiden huske at megler faktisk er en mellommann. Han skal ivareta selger å kjøpers interesse, jf § 6-3 (2). Det og da ta selgers ord for «god fisk» vil kunne komme i strid med mellommannsrollen. Det at selger her kommer med opplysninger om at han hadde leid ut hybelen i flere år, burde ikke påvirke megler og hans undersøkelsesplikt. Vi ser heller ikke at noe annet skulle gjelde for takstmannens opplysninger.

Som vi har prøvd å vise i de to første punktene i denne delen har det vært en utvikling i etikk generelt og i eiendomsmeglingsbransjen. Vi synes å se utifra informasjonen i denne oppgaven at kravene til å oppføre seg etisk riktig i forhold til våre medmennesker har blitt strengere. Vi ser også at i løpet av eiendomsmeglingens historie er tendensen til at bransjen selv og samfunnet stadig stiller strengere og strengere krav til eiendomsmeglere. Som sagt gjennom hele oppgaven er god meglerskikk en standard som er i stadig utvikling. Vår hypotese har hele tiden vært at etikken generelt er med på å påvirke denne. I og med at vi da ser at krav til etikk i samfunnet har økt vil dette igjen føre med seg at kravene til god meglerskikk blir strengere. Det at bransjen selv er med på å påvirke begrepet er en selvfølge. At kravene til bransjen har blitt strengere fører derfor også med seg at det har blitt høyere krav til hva som ligger i god meglerskikk.

Høyesterett konkluderte saken på denne måten «anken fører etter mitt syn ikke frem. Saken har imidlertid budt på noen tvil, og den har reist vanskelige og prinsipielle rettsspørsmål. Jeg er etter dette kommet frem til at det ikke bør tilkjennes saksomkostninger for noen instans». Vi ser altså at Høyesterett på tidspunktet da dommen ble avsagt mente at saken var av vanskelig karakter. På bakgrunn av vår hypotese i oppgaven, nemlig at etikk og god meglerskikk henger tett sammen vil vi si at det er grunnlag for å påstå at begrepet god meglerskikk har blitt strengere fra gammel til ny lov. Selv om dette ikke kommer frem i verken loven eller forskriftene mener vi at dette er uvesentlig fordi god meglerskikk er en rettslig standard som stadig er i utvikling og får sitt innhold fra flere instanser. Siden vi har kommet frem til denne konklusjonen blir også vår konklusjon med hensyn til Rudi-dommen at utfallet av denne mest sannsynlig hadde blitt et annet idag. Dette ut fra vår antagelse om at de etiske føringene som ligger til grunn for god meglerskikk i den nye loven er blitt strengere. Og slik vi hevdet innledningsvis så mener vi da at blant annet de strengere etiske krav som ligger i den nye loven faktisk kan ha fått både juridiske og rettslige følger dersom Rudi saken hadde blitt prøvd i dag. Den konklusjonen vi har kommet frem til er som sagt basert på vår vinkling i oppgaven og den informasjon vi har funnet frem til.

Referanseliste

Bøker:

Bergsåker, Trygve, Ingvild Ericson og Monica Viken. 2007. *Rettspraksis om Eiendomsmeglingsloven*. Oslo: Rettspraksis.no AS

Boe, Erik og Jan E. Helgesen. 1996. *Oversikt over juridisk metode og statsrett*. 2.utgave. Gjøvik: NKS – Forlaget.

Brown, Erik, og Anne Granberg. 2004. *Hva er et menneske?*. Bergen: Fagbokforlaget.

Frode Nyeng. 2006. *Etiske teorier – en systematisk fremstilling av syv etiske teoriretninger*. 3.opplag. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.

Kjartan Skogly Kversøy. 2005. *Etikk – en praktisk vinkling*. 2. opplag. Bergen: Fagbokforlaget.

Johansen, Kjell Eivind, og Arne Johan Vetlesen. 2000. *Innføring i etikk*. Oslo: Universitetsforlaget.

Norges Eiendomsmeglerforbund. 2010. *Håndbok 2010*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund Servicekontor.

Petersson, Christina Lyngtveit, og Christian Bohne. 2009. *Praksis fra Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

Ralph Henk Vaags. 2004. *Etikk*. 2.utg. Bergen: Fagbokforlaget.

Rosén, Karl, og Dag Henden Torsteinsen. 2008. *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål*. 2.utg. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.

Rune Andersen. 2007. *På begge side*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

Trygve Bergsåker. 2008. *EIENDOMSMEGLING – OMSORGSPLIKT OG GOD
MEGLERSKIKK, Med et spesialstudium av salg ved
budgivningskonkurranse*. Oslo.

Elektroniske Kilder:

www.lovdatab.no

www.rettsdata.no

www.reklamasjonsnemda.no

www.finanstilsynet.no

www.tinget.no