

Eiendomsmeglers plikt og rett til å varsle barnevernet

Av Paul Henning Fjeldheim

Artikkelen tar for seg eiendomsmeglers plikt og rett til å varsle barnevernet i tilfeller hvor befarung av en eiendom gir opphav til bekymringer knyttet til barns bo- og familieforhold.

➤ barnevern, eiendomsmegler, meldeplikt, taushetsplikt, tvangssalg

Paul Henning Fjeldheim, eiendomsmeglereksamen 1985, cand.mag. UiO 2000, cand.jur. UiO 2001, er dosent i eiendomsmeglingsfag ved Handelshøyskolen BI.

1 Innledning

Barneombud Anne Lindboe skrev i 2013:

Har du noensinne kommet inn i en bolig og lurt på om du skal melde en bekymring til barnevernet eller ikke? Vårt råd er at man alltid skal melde ifra dersom det er noe som gjør at man blir bekymret.¹

Denne artikkelen omhandler hvilken plikt og rett eiendomsmegler har til å melde fra til barnevernet i et tilfelle hvor befarung av en eiendom gir opphav til bekymringer knyttet til barns bo- og familieforhold, herunder spørsmålet om hvorvidt eiendomsmegler kan melde ifra uten å bryte sin lovfestede taushetsplikt. Pro-

1. Anne Lindboe, «Bekymret for et barn», *Eiendomsmegleren* nr. 5/2013. Lindboe var barneombud fra 2012 til 2018.

blemstillingen er aktuell både ved ordinære eiendomsmeglingsoppdrag og i forbindelse med tvangssalg der eiendomsmegler er medhjelper for tingretten.

Eiendomsmegling innebærer å opptre som mellommann mellom oppdragsgiver og medkontrahent. Virksomheten er strengt lovregulert gjennom eiendomsmeglingsloven og eiendomsmeglingsforskriften, med omfattende krav til bl.a. offentlig godkjenning, omsorgsplikt og taushetsplikt.² Det typiske eiendomsmeglingsoppdraget er der en forbruker gir megler oppdrag om salg av bolig-eiendom.

På nærmere vilkår kan tvangssalg av en pantsatt eiendom begjæres av pant-haver med sikkerhet i eiendommen der det underliggende kravet er misligholdt.³ Der tvangssalg besluttet igangsatt, avgjør tingretten ut fra hva som antas å gi størst utbytte, om salget skal gjennomføres ved tvangsauksjon holdt av nams-myndighetene, eller om det skal gjennomføres ved bistand av en medhjelper.⁴ Kun eiendomsmeglingsforetak og advokater som har tillatelse fra Finanstilsynet til å drive eiendomsmegling, kan engasjeres som medhjelper ved tvangssalg av fast eiendom.⁵

Salgsprosessen ved medhjelpersalg er underlagt både tvangsfullbyrdelsesloven og eiendomsmeglingsloven. Medhjelper ved tvangssalg skal fylle de krav som er fastsatt i eller i medhold av lov for ervervsmessig omsetning av vedkommende formuesgode.⁶ Dette innebærer at bl.a. eiendomsmeglingslovens bestemmelser om opplysningsplikt og taushetsplikt kommer til anvendelse.⁷

Salg via eiendomsmegler innebærer lovpålagt befaring av eiendommen.⁸ Ved frivillig salg kan eier velge å ikke benytte eiendomsmegler og dermed unngå at en utenforstående får innsyn i bo- og familieforholdene. Der eiendomsmeglere ved tvangssalg hindres tilgang til boligen, kan tingretten ved kjennelse beslutte at det skal gis tilgang gjennom bruk av namsmannen og eventuelt politiet, jf. tvangsl. § 11-14 første ledd. Eiendomsmeglers pålagte befaring av alle salgsobjekt innebærer nærkontakt med familien, noe som aktualiserer spørsmålet om mulig varsling etter barnevernloven. Spørsmålet om varslingsplikt står i en særstilling ved tvangssalg da befaringen er ledd i bistand til det offentlige i myndighetsutøvelse.

2. LOV-2007-06-29-73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven, emgll.), FOR-2007-11-23-1318 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsforskriften, emf.).

3. Thorunn Falkanger, Paul Henning Fjeldheim og Lars Halvor Ova Johnsen, *Eiendomsmeglere som medhjelper ved tvangssalg*, Cappelen Damm Akademisk, 2020, kap. 3.2.

4. LOV-1992-06-26-86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven – tvangsl.) § 2-8, § 11-12. Thorunn Falkanger, Paul Henning Fjeldheim og Lars Halvor Ova Johnsen, *Eiendomsmeglere som medhjelper ved tvangssalg*, Cappelen Damm Akademisk, 2020, kap. 3.3.

5. Tvangsl. § 2-10. Det følger av bestemmelsen at ved tvangssalg av fast eiendom og adkomst dokumenter til leierett eller boret til husrom i lensmannsdistrikt kan i tillegg namsmannen oppnevnes som medhjelper. Dette er dog ikke vanlig praksis.

6. Tvangsl. § 2-10.

7. Emgll. § 3-6.

8. Finanstilsynets brev av 19. desember 2017 til Gjensidige Forsikring ASA, sak 17/10851.

Artikkelen er bygget opp slik at begrepene taushetsplikt, opplysningsplikt/meldeplikt, opplysningsrett og oppmerksomhetsplikt klargjøres i punkt 2. I punkt 3 drøftes omfanget av meldeplikten til barnevernet. Spørsmålet om hvorvidt eiendomsmeglere uten hinder av taushetsplikten har anledning til å melde til barnevernet, eller på oppfordring fra barnevernet kan gi ut opplysninger om personlige forhold, drøftes i punkt 4. Punkt 5 inneholder en oppfordring til Finansdepartementet om å klargjøre grensene for eiendomsmeglers taushetsplikt i forhold til barnevernloven når Eiendomsmeglingslovutvalgets forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven skal følges opp.⁹

2 Taushetsplikt, opplysningsplikt/meldeplikt, opplysningsrett og oppmerksomhetsplikt¹⁰

2.1 Taushetsplikt

Taushetsplikt skal hindre at den som har opplysninger om bl.a. noens personlige forhold, gjør opplysningene kjent for uvedkommende personer, instanser e.l. Lovbestemt taushetsplikt omfatter den forvaltningsmessige taushetsplikt og den profesjonsbestemte taushetsplikt. Profesjonsbestemt taushetsplikt omfatter kun visse profesjoner, herunder bl.a. eiendomsmeglere. Etter emgll. § 3-6 har eiendomsmeglere taushetsplikt «overfor uvedkommende» om det de under utførelsen av sitt arbeid eller verv får vite om noens personlige forhold eller drifts- og forretningsforhold, jf. nærmere i punkt 4 nedenfor.

Forvaltningsmessig taushetsplikt omfatter alle som arbeider for offentlige forvaltningsorganer, jf. forvaltningsloven §§ 13 flg.¹¹ Eiendomsmeglere arbeider ikke for offentlige forvaltningsorganer, men eiendomsmeglingsloven 1989 § 5-1 regulerte likevel eiendomsmegleres taushetsplikt slik at forvaltningsloven § 13 a til § 13 e gjaldt «som utfyllende regler».¹² Dette ble endret ved dagens lov. Finansdepartementet uttalte i Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) *Om lov om eiendomsmegling* at

«[h]envisningen til forvaltningslovens regler er [...] tatt ut da departementet ikke anser det naturlig med en direkte anvendelse av forvaltningslovens regler som

-
9. NOU 2021: 7 *Trygg og enkel eiendomsmegling – Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering.*
 10. Se Njål Wang Andersen, «Melde- og opplysningsplikt overfor barneverntjenesten», *Tidsskrift for familierett, arverett og barnevernrettslige spørsmål*, 2008, s. 28–50.
 11. LOV-1967-02-10 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven, fvl.).
 12. LOV-1989-06-16-53 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven 1989, emgll. 1989) (oppehvet). Merk at opplistingen ikke omfattet forvaltningsloven § 13, som er grunnlaget for den forvaltningsmessige taushetsplikten. Rettsgrunnlaget for eiendomsmegleres taushetsplikt var emgll. § 5-1, men med de samme unntak og presiseringer som fvl. § 13 flg. oppstiller for forvaltningens taushetsplikt.

gjelder for forvaltningsorganer for næringsvirksomhet. Bestemmelsene i forvaltningsloven vil likevel kunne anvendes som en veiledning blant annet med hensyn til hvem som anses som 'uvedkommende'.¹³

Endringen innebærer bl.a. at eiendomsmeglere ikke lenger kan påberope fvl. § 13 b om begrensninger av taushetsplikten ut fra private eller offentlige interesser. Bestemmelsen omfatter der det inngis anmeldelse, eller der det gis opplysninger om lovbrudd til påtalemyndigheten eller vedkommende kontrollmyndighet, eller der det deles opplysninger med andre så langt det er nødvendig for å unngå fare for liv eller helse.¹⁴ Forarbeidenes henvisning til at bestemmelsene i forvaltningsloven fortsatt vil kunne gi veiledning for forståelsen av eiendomsmeglers taushetsplikt, tilsier imidlertid at fvl. § 13 b vil kunne ha betydning for vurderingen av hvem som anses som «uvedkommende» i henhold til emgll. § 3-6. Nærmere om dette i punkt 4.1 nedenfor.

Ved tvangssalg gjennom eiendomsmegler er forholdet til forvaltningsloven noe annerledes. Domstoloven § 63a bestemmer at «andre som utfører tjeneste eller arbeid for et dommerkontor», omfattes av lovens regler om taushetsplikt.¹⁵ Det fremkommer av bestemmelsens andre ledd at forvaltningsloven §§ 13 til 13 e og 13 g får tilsvarende anvendelse. Dette gjelder bl.a. eiendomsmegler som utfører oppdrag på vegne av domstolen som medhjelper ved tvangssalg.¹⁶

2.2 Opplysningsplikt/meldeplikt

Opplysningsplikten kan bestå av to komponenter: plikt til å gi opplysninger av eget tiltak («meldeplikt»), og plikt til å gi opplysninger etter pålegg. Opplysningsplikt innebærer en lovfestet plikt til å utlevere opplysninger, også der disse er underlagt lovbestemt taushetsplikt, uten at dette innebærer brudd på taushetsplikt. Et eksempel på en slik opplysningsplikt er eiendomsmeglers plikt til å gi Finanstilsynet de opplysninger som måtte bli krevd angående den virksomheten som utøves, jf. emgll. § 8-1 andre ledd.

13. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) *Om lov om eiendomsmegling*, s. 184.

14. Fvl. § 13b nr. 6 og 7.

15. LOV-1915-08-13-5 om domstolene (domstoloven).

16. Departementet uttaler i Ot.prp. nr. 2 (1985–1986) *Om lov om endringer i bestemmelser i særlovgivningen om taushetsplikt (tilpassing til forvaltningsloven)*, punkt 5.4, at «taushetsplikten etter forvaltningsloven § 13 omfatter «enhver som utfører tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan». Dette omfatter ikke bare forvaltningstjenestemenn, men også personer som på en eller annen måte er engasjert for å utføre arbeid for det offentlige».

2.3 Opplysningsrett

Opplysningsrett innebærer at den som sitter med opplysninger, har adgang, men ikke plikt til å gi opplysninger videre.

2.4 Oppmerksomhetsplikt

Kommunen, fylkeskommunen og de regionale helseforetakene har plikt til særlig oppmerksomhet rettet mot pasienter og brukere som kan være utsatt for, eller kan stå i fare for å bli utsatt for, vold eller seksuelle overgrep, jf. helse- og omsorgstjenesteloven § 3-3 a, tannhelsetjenesteloven § 1-3c og spesialisthelsetjenesteloven § 2-1 f.¹⁷

Oppmerksomhetsplikt er en særlig plikt til oppmerksomhet om forhold som f.eks. kan føre til tiltak fra barneverntjenestens side.¹⁸ Slik plikt omfatter bl.a. dem som utfører arbeid omfattet av opplæringsloven.¹⁹ Dette kommer til uttrykk på følgende måte i oppl. § 15-3 første ledd: «Tilsette i skolen skal i arbeidet sitt vere merksame på forhold som kan føre til tiltak frå barneverntenesta.» Den særlige oppmerksomhetsplikten omfatter ikke eiendomsmeglere.

3 Meldeplikt etter barnevernloven for eiendomsmeglere

3.1 Hvordan oppfylle meldeplikten

Opplysningsplikt overfor barneverntjenesten er begrunnet i hensynet til barn i alvorlige omsorgs- og livssituasjoner.²⁰ Opplysningsplikten innebærer et selvstendig og personlig ansvar, og melder kan ikke velge om opplysningene skal gis eller ikke. Den personlige forpliktelsen fremgår f.eks. av barnehage_loven § 22 andre ledd hvor det heter at «barnehagepersonalet» har plikt til å gi opplysninger av eget tiltak. Oppfyllelse av opplysningsplikten forutsetter at melderer gir seg til kjenne, slik at barnevernet både kan vurdere innholdet i meldingen og behovet for å innhente ytterligere opplysninger. Melding som sendes anonymt, oppfyller ikke opplysningsplikten.

Offentlige myndigheter, en rekke yrkesutøvere med profesjonsbestemt taushetsplikt, samt organisasjoner og private som utfører oppgaver for stat, fylkes-

17. LOV-2011-06-24-30 om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven), LOV-1983-06-03-54 om tannhelsetjenesten (tannhelsetjenesteloven), LOV-1999-07-02-6 om spesialisthelsetjenesten m.m. (spesialisthelsetjenesteloven).

18. Jf. Prop. 169 L (2016-2017) *Endringer i barnevernloven mv. (bedre rettsikkerhet for barn og foreldre)*, punkt 14.3.4.

19. LOV-1998-07-17-61 om grunnskolen og den vidaregående opplæringa (opplæringslova, oppl.).

20. Jf. Prop. 169 L (2016-2017) *Endringer i barnevernloven mv. (bedre rettsikkerhet for barn og foreldre)*, punkt 14.2.1.

kommune og kommune, har på gitte vilkår en lovbestemt plikt til å gi opplysninger til barnevernet, jf. bvl. § 6-4.

Siste foreliggende statistikk fra Statistisk sentralbyrå viser at barnevernet i 2020 mottok 56 802 saker og startet 45 464 undersøkelser.²¹

3.2 Frivillig salg gjennom eiendomsmegler

Eiendomsmeglingsloven har bestemmelser om f.eks. opplysningsplikt overfor Finanstilsynet, men ingen bestemmelser som regulerer eiendomsmeglers meldeplikt til instanser som f.eks. barnevernet.

Et spørsmål er om det ut fra barnevernloven § 6-4 kan utledes at eiendomsmegler har en meldeplikt til barnevernet. Ifølge barnevernloven § 6-4 første ledd skal «enhver som utfører tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan, [...] uten hinder av taushetsplikt melde fra til barneverntjenesten uten ugrunnet opphold» når det bl.a. «er grunn til å tro at et barn blir eller vil bli mishandlet, utsatt for alvorlige mangler ved den daglige omsorgen eller annen alvorlig omsorgssvikt». Eiendomsmeglere som utfører oppdrag for private, faller imidlertid ikke inn under den relevante persongruppen som utfører «tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan».²² Finanstilsynets rolle som tilsynsorgan for eiendomsmeglerne påvirker ikke dette.

Ordlyden må videre forstås slik at det er «tjeneste eller arbeid» som ledd i forvaltningsorganets virksomhet som omfattes. Dette f.eks. slik at en privat barnevernsinstitusjon som utfører oppdrag fra Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet (BUFDIR), er omfattet. Eiendomssalg er ikke en del av forvaltningsorganets virksomhet, og eiendomsmeglere som mottar oppdrag om salg fra et forvaltningsorgan, omfattes derfor ikke.

3.3 Tvangssalg ved eiendomsmegler

Det følger av bvl. § 6-4 første ledd at enhver som utfører tjeneste eller arbeid «for et forvaltningsorgan», uten hinder av taushetsplikt skal melde fra til barneverntjenesten. Domstolen er ikke et forvaltningsorgan og faller utenfor bestemmelsens virkeområde.

I Prop. 169 L (2016–2017) *Endringer i barnevernloven mv. (bedre rettssikkerhet for barn og foreldre)* legger Barne- og familiedepartementet «til grunn at domstolene ikke er omfattet av opplysningsplikten til barnevernet. Oslo tingrett har i sin

21. <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/barne-og-familievern/statistikk/barnevern>

22. Njål Wang Andersen, «Melde- og opplysningsplikt overfor barneverntjenesten», *Tidsskrift for familierett, arverett og barnevernrettslige spørsmål* 2008, punkt 3.1.

høringsuttalelse reist spørsmål om domstolens *adgang* til å melde fra til barneverntjenesten dersom det avdekkes bekymringsfulle forhold. Departementet vil i den forbindelse vise til at domstolen har en viss *adgang* til å melde fra eller gi opplysninger til barneverntjenesten»²³ (mine uthevinger).

Spørsmålet er om eiendomsmeglere, der disse er engasjert av tingretten som medhjelper ved tvangssalg, er å anse som «private som utfører oppdrag for stat [og] plikter å gi opplysninger etter reglene i første til fjerde ledd», jf. bvl. § 6-4 sjette ledd.

Første ledd omtaler *forvaltningsorgan*, mens sjette ledd omtaler *stat*. En tolkning hvor meldeplikten for domstolen utvides der denne som en del av staten engasjerer en eiendomsmegler som medhjelper ved tvangssalg, er ikke naturlig. Dette spesielt ettersom den som engasjeres ikke har barnevernfaglig kompetanse. Konklusjonen må være at eiendomsmeglere, der disse er engasjert av tingretten som medhjelper ved tvangssalg, ikke omfattes av bestemmelsens sjette ledd.

3.4 Lovfestet meldeplikt for eiendomsmegler?

Det kan reises spørsmål om eiendomsmeglere *burde* ha en lovfestet meldeplikt til barnevernet der det er grunn til å tro at et barn blir eller vil bli mishandlet, utsatt for alvorlige mangler ved den daglige omsorgen eller annen alvorlig omsorgssvikt.

Det har i barnevernsrettslig litteratur blitt argumentert for at det burde vært lovfestet en *generell* meldeplikt som omfatter alle privatpersoner.²⁴ Argumentet har vært at et lovpåbud kunne bidra til at flere melder fra om bekymring rundt et barns omsorgssituasjon ettersom unnlattelse ville innebære et brudd på en lovbestemt plikt. Det kunne tenkes at denneplikten ble begrenset til kun å omfatte privatpersoner som hadde en profesjonell relasjon til fagfeltet. Et slikt påbud vil på den annen side kunne bli en papirbestemmelse som er vanskelig å håndheve.

Departementet drøftet i Prop. 169 L (2016–2017) *Endringer i barnevernloven mv. (bedre rettssikkerhet for barn og foreldre)* om det burde lovfestes en oppfordring eller anbefaling om at privatpersoner bør melde fra til barneverntjenesten ved kjennskap til eller mistanke om at et barn lever under skadelige omsorgsbe- tingelser.²⁵ En slik lovfesting ville kunne gitt bl.a. eiendomsmeglerne hjemmel for å inngi melding til barnevernstjenesten og redusere tvilen om omfanget av den profesjonsbestemte taushetsplikten i emgll. § 3-6. Departementet konkluderte med at en slik bestemmelse ikke burde foreslås da den vil ha uklare rettsvirkninger, og den vil være vanskelig å håndheve og sanksjonere.

23. Prop. 169 L (2016–2017), punkt 14.6.2, «Meldeplikten».

24. Børresen, Pål B., *Barnevern og familievern*, Cappelen Akademisk, Oslo, 1995, s. 172.

25. Prop. 169 L (2016–2017) *Endringer i barnevernloven mv. (bedre rettssikkerhet for barn og foreldre)*, punkt 14.6.4.

Det er en grunnleggende verdi å verne om privatlivets fred og hindre spredning av personlige opplysninger. Slike personvern hensyn ligger bak Grl. § 102 og EMK artikkel 8 om «retten til respekt for familieliv og privatliv». Risikoen for spredning av slike personsensitive opplysninger ved at de formidles til barnevernet, kan anføres mot at «enhver» skal ha plikt til å melde fra til barnevernet, og mot at terskelen for å melde skal være lav.

Eiendomsmeglingsvirksomhet utøves etter konsesjon fra Finanstilsynet, er strengt lovregulert og underlagt lovbestemt taushetsplikt. Det særskilte innsyn i boforholdene denne yrkesgruppen får, sammenholdt med den strenge lovreguleringen de er underlagt, taler for at det bør innføres en meldeplikt for denne gruppen. Spesielt gjør dette seg gjeldende for eiendomsmeglere som bistår tingretten ved tvangssalg og som gjennom dette får innsyn i boforhold til en gruppe som synes særlig sårbar.

4 Eiendomsmeglers taushetsplikt overfor barnevernet

4.1 Taushetsplikt etter eiendomsmeglingsloven

Eiendomsmeglingsloven § 3-6 pålegger eiendomsmeglere taushetsplikt overfor «uvedkommende» om det de under utførelsen av sitt arbeid eller verv får vite om noens «personlige forhold». Bestemmelsen er en videreføring av eiendomsmeglingsloven 1989 § 5-1.²⁶ Det fremkommer av 1989-lovens forarbeider at lovbestemmelsen om taushetsplikt bla. er en naturlig følge av den tillitsskapende funksjonen en offentlig autorisasjon gjerne har, og at den vil kunne virke som en påminnelse og gjøre taushetsplikten mer effektiv i og med at overtredelse vil være straffbelagt.

Dersom det legges til grunn at eiendomsmeglere ikke har meldeplikt etter bvl. § 6-4, oppstår spørsmålet om meglere uten hinder av emgll. § 3-6 likevel kan melde til barnevernet eller på oppfordring fra barnevernet kan gi ut opplysninger om personlige forhold der de gjennom sitt arbeid får kunnskap om slike alvorlige forhold som opplistes i bvl. § 6-4. Dette gjelder bl.a. der det «er grunn til å tro at et barn blir eller vil bli mishandlet, utsatt for alvorlige mangler ved den daglige omsorgen eller annen alvorlig omsorgssvikt».

Spørsmålet er om eiendomsmeglers varsel til barnevernet om straffbar adferd eller unnlattelse overfor en mindreårig i husstanden omfattes av taushetsplikten «overfor uvedkommende» og dermed faller innenfor det som skal vernes etter eiendomsmeglingslovens regler om taushetsplikt.

Forvaltningsloven § 13b gir veiledning om hvem som kan anses som «uvedkommende» i henhold til emgll. § 3-6. Bestemmelsen i første ledd nr. 7 om å dele

26. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) *Om lov om eiendomsmegling*.

«opplysningene med andre så langt det er nødvendig for å unngå fare for liv eller helse», kom inn i loven 1. juli 2021. Endringen innebærer til dels en lovfesting av retten til straffritt å dele opplysninger som følge av nødrett, jf. straffeloven § 17. I den grad det er snakk om å dele opplysninger som er nødvendig for å unngå fare for liv eller helse, er det ikke naturlig å tolke barnevernet som «uvedkommende» etter emgll. § 3-6.

Eiendomsmeglere må nøye vurdere alvorligheten i de forhold som observeres, opp mot den lovbestemte taushetsplikten. Bvl. § 6-4 benytter uttrykket «grunn til å tro» at det foreligger «alvorlig omsorgssvikt» e.l. En generell «bekymring» er således ikke tilstrekkelig.²⁷

Forvaltningsloven § 13 b første ledd nr. 7 må innebære at der vilkårene for meldeplikt i bvl. § 6-4 er oppfylt, slik at eiendomsmeglere ville hatt meldeplikt dersom de var omfattet av denne bestemmelsen, vil eiendomsmeglere, uten hinder av eiendomsmeulingsloven § 3-6, kunne melde til barnevernet. Megleren må også på oppfordring fra barnevernet kunne gi ut opplysninger om personlige forhold der han eller hun gjennom sitt arbeid får kunnskap om slike alvorlige forhold som opplistes i bvl. § 6-4.

Forsettlig eller uaktsom overtredelse av bl.a. emgll. § 3-6 straffes med bøter eller fengsel inntil tre år, eller inntil seks år ved særlig skjerpene omstendigheter, jf. emgll. § 8-9. Der eiendomsmeglere har foretatt en grundig avveining mellom taushetsplikten i emgll. § 3-6 og bvl. § 6-4, er det opplagt at straffebestemmelsen i emgll. § 8-9 ikke kommer til anvendelse.

4.2 Taushetsplikt vs. avvergingsplikt

Straffeloven § 196 har bestemmelser om den generelle avvergingsplikten. Bestemmelsen angir en adferdsregel som har sitt utspring i en grunnleggende samfunnsplikt.²⁸ Forbrytelser som er omfattet av den generelle avvergingsplikten, er bl.a. voldtekt, seksuell omgang med barn, seksuelt misbruk av fosterbarn eller stebarn eller noen under 18 år, grov kroppsskade og drap på barn eller voksne. Bestemmelsen innebærer at enhver har en generell plikt til å søke å hindre disse former for forbrytelse, primært ved å anmelde forholdet til politiet eller på annen måte avverge forholdet der det er sikkert eller mest sannsynlig at den aktuelle straffbare handlingen vil bli eller er begått. En annen måte å avverge forholdet på vil typisk være å gi barneverntjenesten opplysninger om at et barn er utsatt

27. Bente Ohnstad, «Meldeplikten til barnevernet tolkes feil», debattinnlegg i *Juristen*, 03.01.2020 – <https://juristen.no/debatt/2019/12/%C2%ABmeldeplikten-til-barnevernet-tolkes-feil%C2%BB>;

Kari Ofstad og Randi Skar, *Barnevernloven med kommentarer*, Gyldendal, 2015, s. 330 flg.

28. Magnus Matningsdal, *Straffeloven 2005 (strl. 2005)*, Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff, Ajourført lovkommentar. Digital utgave bekreftet à jour per 1. juli 2020. Side 22 flg.

for slike alvorlige forbrytelser, dersom dette gir barnet tilstrekkelig beskyttelse raskt nok.²⁹

Det fremkommer av bestemmelsen at den generelle avvergingsplikten gjelder uten hensyn til taushetsplikt. Bestemmelsen omfatter «enhver», herunder privatpersoner og eiendomsmeglere. Avveining av taushetsplikt opp mot avvergingsplikt vil være særlig utfordrende for grupper med lovbestemt, straffsanksjonert taushetsplikt, herunder eiendomsmeglere.

Departementet fastslår i Prop. 66 L (2019–2020) Endringer i straffeloven mv. (avvergingsplikt, utenomrettslig tvangsekteskap, diskrimineringsvern, skyting mot politiet mv.) at

«[f]lere av straffebudene som inntas i oppregningen er straffebud med sterkt vurderingspregete vilkår. Det kan være vanskelig å avgjøre om gjerningsbeskrivelsen i det aktuelle straffebudet er oppfylt. En praktisk situasjon er at personer som får kunnskap som kan medføre en avvergingsplikt, også har straffesanksjonert taushetsplikt. I slike tilfeller må terskelen for å godta rettsuvitenskap som unnskyldningsgrunn ikke være høy. Avvergingsplikten legger etter omstendighetene en nokså inngrepshandleplikt på enkeltindivid. Det må være tilstrekkelig å foreta en forstandig vurdering av om vilkårene er oppfylt. Sentralt i vurderingen bør være om situasjonen var slik at det for en alminnelig borger, ut fra en etisk vurdering, ville være naturlig å forsøke å avverge den.»³⁰

5 Avslutning

Eiendomsmegler har ingen generell meldeplikt etter barnevernloven, verken ved ordinære oppdrag eller ved tvangssalgsoppdrag på vegne av domstolen. Den generelle avvergingsplikten i straffeloven § 196 innebærer at eiendomsmegler må varsle barnevernet, eventuelt politiet, der det for nærmere opplistede lovbrudd fremstår som sikkert eller mest sannsynlig at lovbruddet er eller vil bli begått.

Varsling til barnevernet vil for eiendomsmeglerne hovedsakelig fremstå som en etisk og ikke en juridisk plikt. Eiendomsmeglere er pålagt å opptre i samsvar med god meglerskikk, jf. emgll. § 6-3. Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler omtaler god meglerskikk som «å utføre megleroppgaver i overensstem-

29. Undersøkelsen «Kunnskap om og holdninger til vold i befolkningen» gjennomført av Sentio Research Norge 2017/2018 på vegne av Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet avdekker at avvergingsplikten er svært lite kjent. 74 prosent av de spurte generelt oppgir at de ikke kjenner til avvergingsplikten, og kun 7 prosent mener de har god kunnskap om den. https://bibliotek.bufdir.no/BUF/101/Kunnskap_om_og_holdninger_til_vold_i_befolkningen_Gjennomfort_av_Sentio_Research_Norge_2017_2018.pdf

30. Prop. 66 L (2019–2020) *Endringer i straffeloven mv. (avvergingsplikt, utenomrettslig tvangsekteskap, diskrimineringsvern, skyting mot politiet mv.)*, s. 157.

melse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av yrket».³¹ Dette vil kunne forankre en rett og plikt til å varsle. Eiendomsmeglingslovens bestemmelser om taushetsplikt vil ikke være til hinder for at eiendomsmegler melder til barnevernet der det er konkret og begrunnet mistanke om at barn lider.

Et regjeringsoppnevnt utvalg som har evaluert eiendomsmeglingsloven, avla 2. juni 2021 NOU 2021: 7 *Trygg og enkel eiendomsmegling – Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering*. Departementet bør i sin behandling av spørsmålene om mulige lovendringer presisere at emgll. § 3-6 ikke er til hinder for at eiendomsmeglere melder sin bekymring til barnevernet der vilkårene i bvl. § 6-4 er oppfylt.

31. Etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund § 1.