



NORGES HØYESTERETT

Den 21. april 2005 avsa Høyesterett dom i

HR-2005-00641-A, (sak nr. 2004/1746), sivil sak, anke,

Jan G. Lilledal AS

(advokat Svein Chr. Valen – til prøve)

mot

Aktiebolaget Strands Bruk

(advokat Birger Svensson)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Øie**: Saken gjelder eiendomsmeglers krav på provisjon etter lov om eiendomsmegling § 4-2 andre ledd, jf. fjerde ledd i forbindelse med salg av en eiendom i Sverige.
- (2) Generalforsamlingen i AB Strands Bruk (heretter ofte omtalt som Strands Bruk) besluttet sommeren 2000 å selge en næringsseiendom i Ed kommune i Sverige. Markedsføringen skulle rettes mot det norske markedet. Hovedaksjonær, styremedlem og administrerende direktør i selskapet, Torgny Sinclair, kontaktet eiendomsmeglerforretningen Jan G. Lilledal AS (heretter ofte Lilledal) i Halden, som 12. september 2000 fikk i oppdrag å selge eiendommen. Statsautorisert eiendomsmegler Lars-Håkon Nohr ble Strands Bruks kontakt hos Lilledal.
- (3) Partene benyttet en standard oppdragsavtale hvor det på første side går frem at standardavtalen er fastsatt av Finansdepartementet med hjemmel i lov om eiendomsmegling, og at oppdraget er gitt i medhold av samme lov. Punkt 5 i avtalen bestemmer at oppdraget skulle gjelde inntil det ble tilbakekalt, men ikke ut over 6 måneder regnet fra 12. september 2000. I punkt 7 heter det at megler har krav på provisjon etter lov om eiendomsmegling § 4-2 andre ledd.
- (4) Cato Haug og Espen Engebretsen, som eide selskapet EsCa Eiendom AS (heretter ofte EsCa Eiendom), viste interesse for eiendommen, men eiendommen var ikke blitt solgt da oppdragstiden løp ut 12. mars 2001. Torgny Sinclair ga megleren beskjed om at oppdraget ikke ble forlenget. Lars-Håkon Nohr gjorde ham da oppmerksom på den

såkalte sperrefristen i lov om eiendomsmegling § 4-2 andre ledd, som gir megleren krav på provisjon dersom handel kommer i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen som megleren har forhandlet med eller på forespørsel gitt opplysninger til om eiendommen i oppdragstiden. Sinclair og Nohr ble enige om at eiendommen skulle ligge ute for salg hos Lilledal i tre-månedersperioden.

- (5) EsCa Eiendom viste våren 2001 fortsatt interesse for eiendommen og var i kontakt med både megler og selger. Nohr informerte selskapet om at eiendomsmeglerfirmaet ikke lenger ville bistå ved salget hvis et eventuelt bud kom etter utløpet av tre-månedersfristen 12. juni 2001.
- (6) Den 8. juni 2001 la EsCa Eiendom inn et skriftlig bud. Det ble tatt forbehold om finansiering, og budfrist ble satt til 11. juni 2001 kl. 16.00. Hva som skjedde etter dette, er partene uenige om. Jeg legger til grunn at Torgny Sinclair samme dag ble gjort kjent med budet og aksepterte det. Han tok imidlertid forbehold om at styret i Strands Bruk måtte godkjenne handelen. Innen utløpet av tre-månedersfristen hadde verken EsCa Eiendom fått ordnet med finansieringen eller styret i Strands Bruk gitt sitt samtykke. Kontrakt ble undertegnet 12. september 2001. Overtagelsesdato var satt til 1. oktober 2001, men oppgjør og overtakelse fant først sted 4. desember 2001.
- (7) EsCa Eiendom og selskapets bankforbindelse la til grunn at oppgjøret skulle skje gjennom Lilledal. Derfor ble kjøpesummen overført til meglerforretningen. Lilledal trakk fra 72 265 kroner til dekning av 2,5 prosent provisjon og annonseutgifter og overførte resten av pengene til Strands Bruk. Strands Bruk var villig til å dekke annonseutgiftene, men ikke provisjonskravet og krevde å få 65 000 kroner utbetalt. Lilledal bestred kravet.
- (8) Sak ble reist for Halden tingrett, som 28. april 2003 avsa dom med slik domsslutning:
- ”1. **Eiendomsmegler Jan G. Lilledal AS frifinnes.**
 2. **Aktiebolaget Strands Bruk AB v/Torgny Sinclair dømmes til innen 2 –to– uker fra forkynnelsen å betale saksomkostninger til Eiendomsmegler Jan G. Lilledal AS med 65 000 –seksstifemtusen– kroner, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3, for tiden 12 – tolv– prosent årlig rente, fra forfall til betaling skjer.”**
- (9) Strands Bruk anket over dommen til Borgarting lagmannsrett, som 11. oktober 2004 avsa dom med slik domsslutning:
- ”1. **Eiendomsmegler Jan G. Lilledal AS v/styrets formann betaler innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom til Aktiebolaget Strands Bruk 65 000 – seksstifemtusen– kroner med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd fra 5. desember 2001 og til betaling skjer.**
 2. **Hver av partene bærer sine omkostninger.”**
- (10) Dommen ble avsagt under dissens. Flertallet mente at avtale ikke var kommet i stand innen utløpet av sperrefristen fordi partene på den tiden ikke var endelig bundet. Megleren hadde dermed ikke krav på provisjon etter norsk rett.
- (11) Jan G. Lilledal AS har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Høyesteretts kjæremålsutvalg tillot 21. desember

2004 anke til Høyesterett uten hensyn til ankegenstandens verdi. Saken står for Høyesterett i det vesentlige i den samme rettslige og faktiske stilling som for lagmannsretten.

- (12) *Jan G. Lilledal AS* har i hovedsak anført:
- (13) Partene er enige om at megleroppdraget reguleres av norsk rett, mens kjøpsavtalen reguleres av svensk rett. Megleren har krav på provisjon etter lov om eiendomsmegling § 4-2 andre ledd dersom partene i kjøpsavtalen var endelig bundet innen utløpet av sperrefristen 12. juni 2001. Det springende punktet er om dette prejudisielle spørsmålet skal avgjøres etter norsk eller svensk rett. Etter svensk rett er en avtale om overdragelse av fast eiendom først bindende når det foreligger en skriftlig avtale.
- (14) Lilledal anfører at avtalen om at megleroppdraget skal reguleres av norsk rett må forstås slik at norsk rett også skal regulere det prejudisielle spørsmålet om når partene var endelig bundet. Oppdragsavtalen viser til den norske loven om eiendomsmegling generelt og § 4-2 andre ledd spesielt. Megleren er norsk og underlagt norsk rett, og markedsføringen av eiendommen var rettet mot det norske markedet. I en slik situasjon må man legge til grunn at alle spørsmål av betydning for megleroppdraget reguleres av norsk rett med mindre noe annet går klart frem av avtalen, og det gjør det ikke. En kombinasjon av sperrefrist og anvendelse av svensk rett ved avgjørelsen av om partene er endelig bundet vil gi urimelige resultater. Hadde det ved avtaleinngåelsen vært klart mellom partene at svensk rett skulle regulere det prejudisielle forholdet, kunne megleren ha sørget for en avtale om at det ikke skulle gjelde noen sperrefrist, slik hovedregelen er etter svensk rett.
- (15) Det følger også av lov om eiendomsmegling § 4-2 at norsk rett skal gjelde for det aktuelle spørsmålet. Forarbeidene gir uttrykk for at norsk rett fullt ut skal regulere megleroppdraget. Formålet med regelen om sperrefrist er å verne meglerens krav på provisjon og hindre misbruk. Dersom svensk rett skal være avgjørende for når partene i eiendomsoverdragelsen er endelig bundet, kan partene lett avskjære meglerens krav på provisjon ved å vente med å undertegne avtalen til sperrefristen er gått ut.
- (16) Etter norsk rett inngikk partene en gyldig og endelig avtale 8. juni 2001, altså før utløpet av sperrefristen. Torgny Sinclair hadde både rett og legitimasjon til å binde Strands Bruk og bandt selskapet med sin aksept. Forbeholdene var ikke reelle; aktørene hadde ikke rimelig grunn til å tro at forbeholdene ville få noen realitet.
- (17) Under enhver omstendighet må kravet på provisjon være i behold så lenge partene i utgangspunktet var bundet før sperrefristen, og de betingelser som var satt, senere ble innfridd. Tilsvarende betraktninger må legges til grunn dersom svensk rett regulerer spørsmålet om når partene ble endelig bundet. Partene kom til enighet innen sperrefristen, og da kan det ikke være avgjørende om avtalen først formelt ble gyldig etter fristen.
- (18) Jan G. Lilledal AS har lagt ned slik påstand:
- ”1. **Halden tingretts dom punkt 1 stadfestes.**
 2. **Den ankende part tilkjennes omkostningene i saken for samtlige retter, med tillegg av forsinkelsesrente fra oppfyllelsestid og til betaling finner sted.”**

- (19) *Aktiebolaget Strands Bruk* har i hovedsak anført:
- (20) Det prejudisielle spørsmålet om når partene ble endelig bundet må avgjøres etter svensk rett. Lov om eiendomsmegling regulerer ikke når endelig avtale skal anses for å foreligge. Forarbeidene gir anvisning på at spørsmålet skal løses etter alminnelige avtalerettslige prinsipper, men sier ikke noe om lovvalget i denne sammenheng. Da er det best i samsvar med lovens system at det lands rett som regulerer avtaleforholdet mellom kjøper og selger, også regulerer det prejudisielle spørsmålet av betydning for meglerens provisjon.
- (21) Alle spørsmål som gjelder forholdet mellom kjøper og selger, skal i vår sak reguleres av svensk rett. Etter svensk rett er skriftlig avtale et absolutt krav for at det skal foreligge en gyldig og bindende avtale. Slik skriftlig avtale forelå først etter at sperrefristen hadde gått ut. Megleren har dermed ikke krav på provisjon etter § 4-2 andre ledd, og må betale provisjonen tilbake.
- (22) Selv om norsk rett skulle løse spørsmålet, var partene ikke endelig bundet da sperrefristen løp ut. Begge forbeholdene hadde realitet, og de betingelser som ble satt, ble først oppfylt etter sperrefristen.
- (23) *Aktiebolaget Strands Bruk* har lagt ned slik påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens dom, domsslutningens pkt. 1 stadfestes.**
 2. **Jan G. Lilledal AS tilpliktes å betale *Aktiebolaget Strands Bruk* sakens omkostninger for Høyesterett, lagmannsretten og tingretten med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.”**
- (24) *Jeg har kommet til* at anken ikke kan tas til følge.
- (25) Megleroppdraget, herunder spørsmålet om provisjon, reguleres av norsk rett. Avtalen har en generell henvisning til lov om eiendomsmegling og en konkret henvisning til lovens § 4-2 andre ledd om provisjon. Kjøpsavtalen reguleres derimot av svensk rett, se Hans Petter Lundgaard: Gaarders innføring i Internasjonal privatrett (1999) side 284. Partene er enige i dette.
- (26) Utgangspunktet etter lov om eiendomsmegling § 4-2 første ledd er at megleren bare har krav på provisjon dersom handel har kommet i stand i oppdragstiden. Det er ikke tilfelle i vår sak. Men partene har avtalt at provisjon også skal betales dersom handel kommer i stand i løpet av en viss sperrefrist på nærmere vilkår som er regulert i § 4-2 andre ledd, og som lyder slik:
- ”Megleren har også krav på provisjon dersom handel er kommet i stand innen tre måneder etter at oppdragstiden er ute med noen
1. **som megleren har forhandlet med i oppdragstiden, eller**
 2. **som etter forespørsel har fått opplysninger om eiendommen fra megleren i oppdragstiden.”**
- (27) I fjerde ledd heter det:

”Handel er kommet i stand når partene er endelig bundet.”

- (28) Spørsmålet i vår sak er om avgjørelsen av om partene er endelig bundet skal treffes etter norsk eller svensk rett. Ved overdragelse av fast eiendom er det en viktig forskjell mellom de to landenes lovgivning. Mens norsk rett ikke stiller noen formkrav til kjøpsavtalen, bestemmer den svenske Jordabalken 4 kap., 1 §, 1 st. at kjøp av fast eiendom skal slutes gjennom opprettelsen av en kjøpsavtale, som skal underskrives av selgeren og kjøperen. Kjøp som ikke oppfyller disse formkravene, er ugyldige, jf. 3 st.
- (29) Selv om provisjonsspørsmålet i utgangspunktet reguleres av norsk rett, er det ikke uten videre gitt at også det prejudisielle spørsmålet om hvorvidt partene er endelig bundet gjør det.
- (30) Jeg finner ikke holdepunkter for at partene har avtalt noe særskilt om dette lovvalget ut over henvisningen til § 4-2 andre ledd. Mye tyder på at de ikke var seg bevisst ulikhetene mellom norsk og svensk rett da de inngikk oppdragsavtalen, og noen løsning på lovvalgsspørsmålet kan vanskelig innfortolkes i det som ellers er avtalt.
- (31) Lov om eiendomsmegling sier ikke noe uttrykkelig om det aktuelle lovvalgsspørsmålet. Men ordlyden i § 4-2 fjerde ledd trekker etter mitt syn i retning av at den lovgivning som regulerer avtalen mellom kjøper og selger, også skal legges til grunn ved avgjørelsen av om partene er endelig bundet i relasjon til meglerens krav på provisjon.
- (32) I Ot.prp. nr. 59 (1988-1989) side 8 heter det at ”eiendomsmegling som drives med norsk bevilling, fullt ut vil måtte følge reglene i eiendomsmeglingsloven”. Men denne uttalelsen tar neppe sikte på å løse lovvalgsspørsmålet ved det prejudisielle spørsmålet som vår sak gjelder.
- (33) Videre heter det i merknadene til § 4-2 fjerde ledd på side 29 i proposisjonen:
- ”De alminnelige avtalerettslige prinsipper, jfr. utvalgets utredning s. 83-85, vil være utslagsgivende for når partene ansees endelig bundet.”**
- (34) Jeg oppfatter dette som en anvisning på at de regler som regulerer hvorvidt partene seg imellom har inngått en bindende kjøpsavtale, også skal legges til grunn ved det prejudisielle spørsmålet. Da er det mest naturlig at det lands rett som regulerer kjøpsavtalen, også skal regulere det prejudisielle spørsmålet.
- (35) Denne løsningen gir klart det rimeligste resultat når ingen bindende avtale kommer i stand mellom partene etter det lands rett som regulerer kjøpsavtalen, men hvor avtalen ville ha vært bindende etter norsk rett. Selgeren vil da ikke motta noen kjøpesum som kan brukes til å betale provisjon til megleren.
- (36) Etter mitt syn blir løsningen heller ikke klart urimelig overfor megleren når bindende kjøpsavtale etter vedkommende lands rett først kommer i stand etter sperrefristen, men hvor avtalen ville ha vært bindende før utløpet av fristen dersom norsk rett hadde vært lagt til grunn. Ordningen skaper ikke noe vesentlig større usikkerhet for meglerens krav på provisjon enn når norsk rett fullt ut skal legges til grunn.
- (37) Megleren har den fulle og hele risikoen for at handelen kommer i stand innen utløpet av sperrefristen. Når megleroppdrag avtales på provisjonsbasis, vil megleren på

avtaletidspunktet ikke ha noen garanti for at han får betalt for det arbeidet han legger ned i saken. Kommer avtale i stand dagen etter at sperrefristen har gått ut, gir § 4-2 andre ledd ikke krav på provisjon, uansett hvor mye megleren har anstrengt seg for å få i stand en handel.

- (38) Meglerens krav på provisjon faller dessuten bort selv om avtale er inngått før utløpet av sperrefristen dersom det senere skulle vise seg at avtalen mellom partene er ugyldig. I NOU 1987: 14 heter det om dette på side 84, som det også er vist til i proposisjonen på side 29:

”Det kan innvendes at reglene noen ganger vil virke urimelige mot megleren. Avtalen kan være ugyldig av grunner som megleren ikke hadde muligheter for å kjenne til, og som kommer fullstendig overraskende. Særlig kan det virke hardt å måtte betale tilbake vederlag i situasjoner der ugyldigheten først blir påberopt etter lengre tid, kanskje etter at avtalen for lengst er oppfylt av kjøper og selger. Denne innvendingen har en viss vekt, men den kan likevel ikke være avgjørende. Megleren har i alle fall en utsatt posisjon med hensyn til vederlagskravet; som nevnt risikerer han å gå glipp av vederlaget selv om oppdraget er utført på beste måte.”

- (39) Megleren bør som en profesjonell yrkesutøver være kjent med at særskilte spørsmål kan oppstå når han tar på seg å selge en eiendom i utlandet. Dersom han vil sikre seg mot at utenlandsk rett skal legges til grunn for det prejudisielle forholdet, kan han sørge for å få avtalt at norsk rett skal gjelde også for dette spørsmålet, eller at det ikke skal gjelde noen sperrefrist. Et alternativ kan være å avtale vederlag for det arbeidet han legger ned, uavhengig av om avtale kommer i stand, slik § 4-1, jf. § 3-2 åpner for.
- (40) Min konklusjon er at lovgivingen i det land som regulerer kjøpsavtalen, også skal legges til grunn for spørsmålet om partene er endelig bundet i relasjon til § 4-2 andre ledd, jf. fjerde ledd. I vår sak må følgelig svensk rett legges til grunn. Avtalen mellom Strands Bruk og EsCa Eiendom ble først bindende da den ble underskrevet 12. september 2001. Bindende avtale ble følgelig ikke inngått innen sperrefristen 12. juni 2001. Lilledal har etter dette ikke krav på provisjon etter § 4-2 andre ledd, og må betale tilbake den provisjonen selskapet har mottatt.
- (41) Siden kravet til skriftlig avtale som er underskrevet av begge parter, etter svensk rett er et gyldighetskrav og ikke bare et formkrav, kan ikke Lilledals subsidiære anførsel føre frem. Inntil avtalen var underskrevet, kunne partene fritt trekke tilbud og aksept tilbake uten at det kunne få noen rettslige konsekvenser.
- (42) Etter tvistemålsloven § 180 første ledd skal den part som forgjeves har anket, som hovedregel pålegges å betale den andre partens saksomkostninger med mindre retten på grunn av særlige omstendigheter finner å burde fritta ham for erstatningsplikten. Saken har reist lovvalgsspørsmål som Høyesterett ikke tidligere har behandlet. Jeg finner derfor at hver av partene bør bære sine egne omkostninger for alle instanser.

(43) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

(44) Dommer **Støle:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(45) Dommer **Stang Lund:** Likeså.

(46) Dommer **Bruzelius:** Likeså.

(47) Dommer **Gussgard:** Likeså.

(48) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: