



NORGES HØYESTERETT

Den 29. juni 2005 avsa Høyesterett dom i

HR-2005-01044-A, (sak nr. 2005/12), sivil sak, anke,

Sandnes Eiendomsmegling AS (advokat Kjetill Mellum)

mot

Helmik Mæland (advokat Tom A. Torkildsen – til prøve)

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

- (1) Dommer **Bruzelius**: Saken gjelder spørsmålet om et eiendomsmeglerforetak hefter prinsipalt solidarisk med selger for økonomisk tap påført kjøper ved salg av en boligeiendom. En ansatt megler hadde utvist erstatningsbetingende uaktsomhet – opplysningssvikt.
- (2) Ståle Stødle kontaktet mars/april 1999 Sandnes Eiendomsmegling AS (den gang Postbanken Eiendomsmegling, avdeling Sandnes) for bistand i forbindelse med salg av en boligeiendom i Stavanger. Han inngikk en oppdragsavtale med Steinar Haugseng som utførende megler.
- (3) I salgsoppgaven ble eiendommen omtalt som ”Stor tomannsbolig” inneholdende fire leiligheter, blant annet en i underetasjen og en i 3. etasje (loft), og det ble opplyst at tre leiligheter var utleid.
- (4) Helmik Mæland, heretter Mæland eller kjøper, ble vist eiendommen søndag 18. april. Meglerforetaket har for Høyesterett akseptert at Haugseng verken da eller senere ga Mæland opplysninger om at leilighetene i kjeller- og loftsetasjene ikke lovlig kunne leies ut, og at foretaket hefter på culpa-grunnlag for opplysningssvikten.

- (5) Etter at han hadde overtatt eiendommen fikk Mæland opplyst fra kommunen at intet var registrert der som viste at innredning av kjeller og loft til utleieleiligheter var byggeanmeldt, og at det ikke forelå godkjenning av bruksendringene.
- (6) Ved stevning 6. desember 2000 til Stavanger byrett (nå tingrett) reiste Mæland søksmål mot Stødle og Sandnes Eiendomsmegling. Kravet mot meglerforetaket gjaldt opprinnelig inntil 737 888 kroner i solidarisk ansvar med selger for "prisavslag/erstatning" for "lovlighets-/formålsmangel" knyttet til opplysningssvikten, og erstatning med ca. 49 000 kroner for tre mindre forhold, påstandens punkt 2. I forhold til Stødle alene ble det i punkt 1 krevd "prisavslag/erstatning", oppad begrenset til 200 000 kroner, i hovedsak for en lang rekke nærmere spesifiserte bygningsmessige og tekniske feil og mangler.
- (7) Før hovedforhandlingen i byretten inngikk Stødle og Mæland et utenrettslig forlik, hvorefter Mæland fikk utbetalt 140 000 kroner for mangelskrav omfattet av punkt 1 i stevningen. Kravet mot Stødle, som omhandlet i påstandens punkt 2, ble frafalt. Forliket lyder på dette punkt:

"Saksøker frafaller krav mot saksøkt I hva gjelder påstandens punkt 2 i stevningen. Krav om erstatning som nevnt i punkt 2 vil kun rettes mot saksøkt II [Sandnes Eiendomsmegling]."

- (8) Byretten avsa 14. desember 2001 kjennelse og dom med slik slutning:
- 1. Saken heves for så vidt gjeldende forholdet mellom Helmik Mæland og Ståle Stødle.**
 - 2. Sandnes Eiendomsmegling AS frifinnes for kravet fra Helmik Mæland.**
 - 3. Helmik Mæland betaler sakens omkostninger til Sandnes Eiendomsmegling AS med kr. 35.500 – trettifemtusenfemhundrede innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse."**
- (9) Retten fant at meglers opptreden hadde vært uaktsom – i strid med god meglerskikk – slik at det forelå ansvarsgrunnlag. Den kom imidlertid til at Mæland ikke hadde lidt noe tap som følge av Haugsengs uaktsomme opptreden utover det han kunne ha krevd av Stødle etter lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom. Retten la til grunn at kjøperen ikke – med virkning for meglerens ansvar – kan velge å ikke benytte en gjensidighetsbeføyelse etter avhendingslova, og at megler derfor måtte frifinnes når Mæland gjennom forliket hadde fraskrevet seg retten til å kreve tapet dekket av selger.
- (10) Mæland anket til Gulating lagmannsrett. Anken gjaldt byrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse. Den omfattet ikke de tre mindre erstatningspostene, som således er rettskraftig avgjort ved byrettens dom. Lagmannsretten avsa 8. november 2004 dom med slik domsslutning:
- 1. Sandnes Eiendomsmegling AS betaler kr. 175.000 – kronerettihundreogsyttifemtusen – i erstatning til Helmik Mæland innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom, og med lovens forsinkelsesrente deretter inntil betaling skjer.**
 - 2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Sandnes Eiendomsmegling AS til Helmik Mæland kr. 85.193 – kroneråttifemtusenettihundreogtittre – innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom, og med lovens forsinkelsesrente deretter inntil betaling skjer.**

3. I saksomkostninger for byretten betaler Sandnes Eiendomsmegling AS til Helmik Mæland kr. 45.000 – kronerførtifemtusen – innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom, og med lovens forsinkelsesrente deretter inntil betaling skjer.”

- (11) Også lagmannsretten kom til at Haugseng hadde opptrådt uaktsomt, og at det forelå ansvar etter de ulovfestede reglene om profesjonsansvar, jf. Rt. 1995 side 1350. Retten kom videre til at meglerforetaket heftet solidarisk med selger, og at dette ansvaret ikke var subsidiært i forhold til selgers ansvar etter avhendingslova. Etter lagmannsrettens syn spilte det ikke noen rolle at det var tale om ansvar dels i og dels utenfor kontrakt. Det ble videre lagt til grunn at skadeserstatningsloven § 5-3 kom til anvendelse. Retten kunne ikke se at det fulgte av tapsbegrensningsplikten etter lovens § 5-1 nr. 2 at skadelidte først måtte gå på selger, slik at meglers ansvar var subsidiært. Retten fastsatte erstatningen skjønnsmessig til 175 000 kroner.
- (12) Sandnes Eiendomsmegling AS har anket til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen. Det er lagt frem skriftlige erklæringer fra Helmik Mæland og Steinar Haugseng, som begge avga forklaring for lagmannsretten. Det er også lagt frem noen nye dokumenter, herunder forliksavtalen.
- (13) Før jeg redegjør for hovedtrekkene i partenes anførsler, nevner jeg at partene for Høyesterett er enige om at meglerforetaket kan holdes ansvarlig etter reglene om profesjonsansvar, og om erstatningsbeløpet – 175 000 kroner, som fastsatt av lagmannsretten – dersom anken ikke skulle føre frem. Saken for Høyesterett gjelder således om meglerforetaket har et prinsipielt solidarisk ansvar overfor kjøper, og om kjøper ved forliket med selger har forsømt sin tapsbegrensningsplikt.
- (14) *Ankende part, Sandnes Eiendomsmegling AS*, har i korte trekk anført:
- (15) Lagmannsretten har uriktig lagt til grunn at megler hefter prinsipielt solidarisk med selger. Skadeserstatningsloven § 5-3 nr. 1 gjelder ikke når et av kravene bygger på kontrakt, og det foreligger da ikke lovhemmel for solidaransvar. Et forslag om å lovregulere megleransvaret, herunder å innføre regler om solidaransvar, i NOU 1987: 14 Eiendomsmegling, ble ikke fulgt opp av departementet. Det finnes ikke bestemmelser om solidaransvar for kontraktsmedhjelpere i avhendingslova eller annen avtalelovgivning. Og et slikt ansvar kan heller ikke oppstilles på ulovfestet grunnlag.
- (16) Kjøper må utnytte gjensidighetsbeføyelsene overfor selger, og kan først gå på megler dersom det ikke er noe å hente hos den kontraktsansvarlige. For så vidt gjelder ansvar som megler hefter sammen med selger for, er meglers ansvar utsatt i tid, til det er brakt på det rene at det ikke er noe å hente hos selger. Det følger av lovgivning og rettslig teori at kontraktsansvaret er det prinsipielle ansvarsgrunnlaget, jf. Rt. 1997 side 231 (Dittendommen), som lagmannsretten uriktig har sett bort fra.
- (17) Kjøper hadde krav på prisavslag fra selger. Det følger av tapsbegrensningsplikten, jf. skadeserstatningsloven § 5-1 nr. 2, at kjøper i et tilfelle som det foreliggende, må kreve den kontraktsansvarlige først.
- (18) At meglers ansvar er subsidiært, støttes også av at det mangler rettslig grunnlag for regress mot selger. Regresshemmelen i skadeserstatningsloven § 5-3 nr. 2 gjelder ikke

mellom megler og selger, som har et kontraktsforhold, og det finnes ikke annen lovhemmel. Oppdragsavtalen gir heller ikke hjemmel for slik tilbakesøking. I vår sak sperrer dessuten forliksavtalen mellom selger og kjøper for at megler kan gå på selger for den erstatningen megler måtte bli forpliktet til å betale. Prinsipalt solidaransvar for kontraktsmedhjelpere åpner for at kjøpere kan plassere det økonomiske ansvaret endelig hos kontraktsmedhjelperen.

- (19) Solidaransvar for megler vil innebære brudd med reklamasjonsinstituttet. Dersom reklamasjonsfristen overfor selger ikke overholdes, kan megler tape sin eventuelle regressmulighet.
- (20) Også reelle hensyn taler for at megler ikke hefter prinsipalt solidarisk med selger. Det økonomiske tap saken gjelder, tilsvarer en urettmessig vinning for selger. Det blir da uriktig at kjøper skal kunne plassere tapet hos megler, som ikke kan søke beløpet tilbake fra selger.
- (21) Kommer Høyesterett til at megler har et prinsipalt solidaransvar, anføres subsidiært at ansvaret i dette tilfelle må lempes til null. Ved å inngå rettsforlik med selger har kjøper tilsidesatt tapsbegrensningsplikten, jf. skadeserstatningsloven § 5-1 nr. 2.
- (22) Ordningen med prinsipalt solidaransvar passer dårlig når det er tale om ansvar i kontrakt for selger og utenfor kontrakt for en kontraktsmedhjelper. Dette er særlig tilfelle når medhjelperens erstatningsansvar i sin helhet omfattes av gjensidighetsbeføyelsene.
- (23) Sandnes Eiendomsmegling AS har nedlagt slik påstand:
- ”1. Sandnes Eiendomsmegling AS frifinnes.
 2. Sandnes Eiendomsmegling AS tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra oppfyllestidspunktet og fram til betaling skjer.”
- (24) *Ankemotparten, Helmik Mæland*, har i korte trekk anført:
- (25) Lagmannsrettens rettsanvendelse er riktig. Det er ikke tvilsomt at en eiendomsmegler som har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet, hefter prinsipalt solidarisk med sin oppdragsgiver, uten hensyn til at sistnevntes ansvar bygger på kontrakt. Dette gjelder uavhengig av om skadeserstatningsloven § 5-3 gjelder direkte eller bare gis anvendelse analogisk. Prinsipalt anføres imidlertid at bestemmelsen får direkte anvendelse også i et tilfelle som det foreliggende. Ankende part vil begrense omfanget av solidaransvaret i strid med det som er utviklingen ellers, hvor hensynet til skadelidtes valgfrihet blir tillagt stor vekt. Det fremgår av forarbeidene til § 5-3 at solidaransvaret gjelder uten hensyn til ansvarsgrunnlag. Selv om paragrafen bygger på straffelovens ikrafttredelseslov § 26, som bare gjaldt innen erstatningsretten, må det legges til grunn at den nå også gjelder kontraktsforhold. Hensynet til skadelidte, som er det legislative grunnlaget for bestemmelsen i § 5-3, må vektlegges.
- (26) Skillet mellom ansvar i og utenfor kontrakt er ikke lenger like skarpt som tidligere. I mange sammenhenger er det ikke noen prinsipiell forskjell mellom de regler som gjelder erstatning utenfor kontrakt, og de som gjelder mellom partene i et kontraktsforhold.

- (27) Bestemmelsen i skadeserstatningsloven § 5-3 nr. 2 om regress får anvendelse – enten direkte eller analogisk – i et tilfelle som det foreliggende. Forliksavtalen avskjærer ikke meglerens muligheter for regress mot selgeren. Men dersom så skulle være tilfelle, er det likevel ikke urimelig at den uaktsomme megler blir sittende med det økonomiske ansvaret.
- (28) Bestemmelsen om plikt for skadelidte til å søke å begrense tapet kan ikke forstås slik at den fratar ham retten til å velge mellom flere som hefter sammen.
- (29) Helmik Mæland har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens dom, domsslutningens pkt. 1, stadfestes.**
2. **Helmik Mæland tilkjennes sakens omkostninger for byrett, lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra oppfyllelsesfristen for Høyesteretts dom til betaling skjer.”**
- (30) *Mitt syn på saken:*
- (31) Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten.
- (32) Eiendomsmeglerens erstatningsansvar er ikke lovfestet, men det er ubestridt at megler hefter på grunnlag av ulovfestede regler om profesjonsansvar, jf. Rt. 1995 side 1350. I forhold til oppdragsgiveren dreier det seg om erstatningsansvar i kontraktsforhold, mens ansvaret overfor oppdragsgiverens medkontrahent – kjøper – er utenfor kontrakt. I vår sak er kravet rettet mot meglerens arbeidsgiver, jf. skadeserstatningsloven § 2-1.
- (33) I NOU 1987: 14 Eiendomsmegling fremmet utvalget forslag om å lovregulere meglers erstatningsansvar, jf. lovutkastet § 3-10. Paragrafens annet ledd gjaldt den situasjon at meglers ansvar overfor kjøper omfattet tapsposter som denne også kunne kreve erstattet av selger, og viste til skadeserstatningsloven § 5-3. Etter utkastet heftet megler solidarisk med selger overfor kjøper, og meglers rett til regress mot selger var uttrykkelig lovhjemlet. Forslaget ble imidlertid ikke videreført av Finansdepartementet i Ot.prp. nr. 59 (1988-89) fordi, som det sies på side 26 i proposisjonen, dette er ”et rettsområde hvor domstolene er mest egnet til å styre utviklingen”. Uttalelsen følger etter en gjengivelse av høringsuttalelsen fra Justisdepartementet hvor det blant annet ble pekt på at dagens rettstilstand neppe er avklart på alle punkt, og at ”det kan kanskje være en fordel at den nærmere fastlegging av ansvaret overlates til domstolene, som gjerne kan nyansere erstatningsplikten mer enn det som er mulig i en lovregel”. Jeg tilføyer at etter § 2-5 i lov 16. juni 1989 nr. 53 om eiendomsmegling plikter enhver som driver eiendomsmegling, å være ansvarsforsikret eller stille annen godkjent sikkerhet.
- (34) Forholdet mellom selger og kjøper reguleres i vår sak av avhendingslova. Etter lovens § 4-8 kan kjøper, når det foreligger en mangel ved eiendommen, blant annet kreve prisavslag etter § 4-12 eller skadebot etter § 4-14. Disse mangelsbeføyelser fremstår i lovteksten som alternativer. Det fremgår på side 49 i Ot.prp. nr. 66 (1990-1991), som ligger til grunn for loven, at Sivillovbokutvalet i NOU 1979: 48 bare hadde foreslått en erstatningsbeføyelse, men at departementet mente at loven også burde ha en særskilt bestemmelse om rett til prisavslag, ut fra en parallell til løsørekjøpsloven § 38.

- (35) Vår sak gjelder om megler har et prinsipalt solidaransvar med selger overfor kjøper – et ansvar utenfor kontrakt – og jeg finner ikke grunn til å gå nærmere inn på om kjøpers krav mot selger var et krav om prisavslag eller erstatning, jf. redegjørelsen tidligere for utformingen av påstanden i stevningen punkt 2. Det er ikke tvilsomt at kravet mot megleren gjelder det samme pengekravet som kjøper fremsatte mot selger, og at kravet i relasjon til begge skyldes at leilighetene i kjelleren og på loftet ikke var godkjent som separate boenheter.
- (36) Den ankende part har gjort gjeldende at kjøper plikter først å gå på selger etter avhendingslovens regler, slik at megler bare hefter subsidiært – i tid utsatt – for krav som selger også er ansvarlig for. For slike krav kan kjøper bare holde megleren ansvarlig når det er klarlagt at selgeren ikke betaler. Det er anført at skadeserstatningsloven § 5-3 bare gjelder når flere er ansvarlige utenfor kontrakt, at det kreves lovhjemmel for å holde megler prinsipalt solidarisk ansvarlig med selger, og at slik hjemmel ikke finnes.
- (37) Skadeserstatningsloven § 5-3, som gjelder erstatningsansvar når skaden er voldt av flere, kom inn i loven ved endringslov 21. juni 1985 nr. 81. Bestemmelsen viderefører straffelovens ikrafttredelseslov § 26, jf. Ot.prp. nr. 60 (1980-81) – og Ot.prp. nr. 75 (1983-84) side 40 flg. hvor forslaget ble fremsatt på ny. Bestemmelsen lyder:
- ”1. Flere som plikter å betale erstatning for samme skade, svarer en for alle og alle for en. Det samme gjelder den som plikter å betale oppreisning for samme skade.
 2. I hvilken utstrekning den som har betalt erstatning eller oppreisning kan gjøre krav gjeldende mot andre ansvarlige, avgjøres under hensyn til ansvarsgrunnlaget og forholdene ellers.”
- (38) I lovproposisjonene er uttalt at solidaransvaret gjelder ”uten omsyn til etter hvilket ansvarsgrunnlag de ansvarlige hefter”, og at tilsvarende i utgangspunktet også gjelder for regressen.
- (39) Den ankende part har som nevnt, anført at paragrafen ikke gjelder når en av de ansvarlige har et kontraktsansvar, og at det mangler lovhjemmel for solidaransvar – og regress – i en slik situasjon.
- (40) Straffelovens ikrafttredelseslov § 26 gjaldt samskyldnere utenfor kontrakt, og det er grunn til å anta at lovgiver tok sikte på samme anvendelsesområde ved overføringen av bestemmelsen til skadeserstatningsloven. På den annen side gjelder det en tilsvarende ulovfestet solidaransvarsregel for kontraktsforhold, jf. blant andre Krüger: Pengekravsrett, 2. utgave 1984, side 83 flg. Når det således foreligger regler om solidaransvar både i og utenfor kontraktsforhold, kan jeg vanskelig se det annerledes enn at tilsvarende også må gjelde når kravet mot den ene gjelder ansvar i kontrakt og mot den andre ansvar utenfor kontrakt. Selv om forslaget til en regulering av meglers ansvar i § 3-10 i NOU 1987: 14 ikke ble videreført, taler hensynet til skadelidte for at han fritt må kunne velge blant flere som hefter for det samme pengekravet.
- (41) Jeg tilføyer at ved lovendringen i 1985 i skadeserstatningsloven ble den tidligere § 4-1, som inneholdt et generelt unntak for kontraktsansvar, tatt ut av loven. Betydningen av dette er etter det jeg har kunnet se, i lovforarbeidene bare drøftet i relasjon til spørsmålet om lemping i kontraktsforhold, jf. Ot.prp. nr. 75 (1983-84) side 18. Jeg finner det ikke

nødvendig å ta standpunkt til om solidaransvaret i den foreliggende sak følger direkte av § 5-3 eller bygger på den tilsvarende ulovfestede regelen. Resultatet blir det samme.

- (42) Ankende part har vist til Rt. 1997 side 231 (Ditten-dommen) og anført at også ansvaret i vår sak må være subsidiært solidarisk. Jeg er imidlertid enig med lagmannsretten i at den saken i en rekke henseender skiller seg fra vår sak. Dommen fra 1997 gjaldt tolkingen av NS 3401 og byggelederens ansvar overfor byggherren i et tilfelle der entreprenøren hadde en utbedringsplikt.
- (43) Den ankende part har videre gjort gjeldende at meglers ansvar må være subsidiært fordi megler ikke har en lovfestet hjemmel for regress mot selger. Det er anført at skadeserstatningsloven § 5-3 nr. 2 ikke får anvendelse, og at det ikke foreligger noen tilsvarende hjemmel i lov eller avtale. Det er videre anført at forliksavtalen stenger for regress mot selger.
- (44) Jeg ser først på anførselen vedrørende forliksavtalen. Det aktuelle punktet i avtalen er gjengitt tidligere. Der sies det uttrykkelig at kjøper vil forfølge kravet mot megler. Jeg kan vanskelig se at det i denne ettergivelsen overfor selger ligger et avkall på adgangen til å ta skritt som vil kunne resultere i regressansvar for selger, jf. Augdahl: Den norske obligasjonsretts almindelige del, 5. utgave 1978, side 363 og Hagstrøm: Obligasjonsrett, side 782. Slik jeg ser det, avskjærer ikke forliksavtalen i seg selv megler fra å kreve betaling til kjøper tilbake fra selger.
- (45) Når skyldnere er solidarisk ansvarlige, er retten til regress et naturlig – og nødvendig – supplement, som gjør det mulig å plassere byrden der den bør være ut fra forholdet mellom de ansvarlige og omstendighetene for øvrig, uavhengig av hvem som tilfeldigvis tar ansvaret overfor skadelidte. Dette følger uttrykkelig av skadeserstatningsloven § 5-3 nr. 2, men en tilsvarende regressrett må etter min vurdering også være utgangspunktet ved solidaransvar utenfor erstatningsretten. Paragraf 5-3 nr. 2 gir også retningslinjer for fordelingen av ansvaret innbyrdes mellom flere ansvarlige. Jeg vil anta at tilsvarende må gjelde selv om § 5-3 nr. 2 ikke kommer direkte til anvendelse, men her kan kontrakten føre til en avvikende regulering. Bestemmelsen gir en rimelig løsning for fordelingen av ansvaret mellom samskyldnere i et tilfelle som det foreliggende. Jeg minner i denne forbindelse om at lovutvalget i NOU 1987: 14 foreslo at § 5-3 skulle gjelde også for eiendomsmevlere. Oppdragsavtalen har etter min mening ingen betydning her.
- (46) Jeg kan ikke se at det foreligger hensyn som taler for at meglers ansvar bør være subsidiært i forhold til selgers. Når en megler har utvist erstatningsbetingende uaktsomhet, kan jeg ikke se at det er avgjørende argumenter mot at han skal hefte prinsipalt solidarisk overfor kjøper. Ankende part har vist til at selger urettmessig kan sitte igjen med en større kjøpesum enn han har krav på. Som det fremgår, mener jeg at en megler i utgangspunktet har rett til regress mot selger.
- (47) Den ankende part har subsidiært gjort gjeldende at et eventuelt ansvar for megler må lempes til null etter skadeserstatningsloven § 5-1 nr. 2, da kjøper ved å inngå forliksavtalen har forsømt sin tapsbegrensningsplikt.
- (48) Jeg kan ikke se at dette kan føre frem. Skadelidtes rett til å velge mellom de ansvarlige når skaden er voldt av flere, er lovfestet i § 5-3 og følger også av ulovfestet rett. Det kan

da ikke være brudd på tapsbegrensningsplikten at skadelidte velger å forfølge kravet mot en av de ansvarlige, og heller ikke at skadelidte frafaller kravet overfor en av dem.

- (49) Ankende part har også vist til avhendingslovens bestemmelser om reklamasjon, og anført at manglende etterlevelse av disse kan føre til at megler taper sin mulighet til regress. Slik jeg ser det, kan dette ikke føre frem.
- (50) Min konklusjon er således at Sandnes Eiendomsmegling har et prinsipalt solidaransvar overfor Mæland. Partene er enige om den erstatningen som lagmannsretten fastsatte, og lagmannsrettens dom, domsslutningens punkt 1, blir således å stadfeste.
- (51) Anken har ikke ført frem, og Sandnes Eiendomsmegling AS må betale Helmik Mæland saksomkostningene for Høyesterett, jf. tvistemålsloven § 180 første ledd. Omkostningene settes etter omkostningsoppgaven til 123 875 kroner inkludert utgifter og merverdiavgift, hvorav salær utgjør 93 500 kroner.
- (52) Mæland ble for lagmannsretten tilkjent omkostninger med grunnlag i tvistemålsloven § 180 annet ledd, jf. § 172 første ledd. Retten satte imidlertid ned både salærkravet og kravet vedrørende utgifter. Dette er begrunnet med at ”salærkravet går vesentlig ut over det som med rimelighet kan ansees nødvendig for en betryggende ivaretagelse av saken for lagmannsretten”, og for så vidt gjelder utgiftene med at ”utgifter forbundet med føring av det sakkyndige vitnet vesentlig overskrider hva ankemotparten bør tilpliktes å erstatte”.
- (53) Saken for lagmannsretten gjaldt også spørsmålet om meglers ansvar, et spørsmål som ikke har vært omfattet av anken til Høyesterett. Det følger av tvistemålsloven § 176 at en part bare kan kreve dekket de omkostningene som har vært nødvendige. Selv om Høyesterett i det foreliggende tilfelle kan prøve omkostningsavgjørelsen til lagmannsretten fullt ut, jf. tvistemålsloven § 181 første ledd, bør det etter mitt syn vises atskillig tilbakeholdenhet med å overprøve rettens vurdering av hvilke omkostninger som har vært nødvendige, og jeg kan ikke se at det er anført noe som tilsier at lagmannsrettens skjønn i dette tilfellet har vært klart urimelig. Jeg er derfor kommet til at avgjørelsen av saksomkostningene for lagmannsretten bør stadfestes.
- (54) Lagmannsretten tilkjente også Mæland omkostninger for byretten. Da de tre mindre erstatningspostene ikke var omfattet av ankesaken, la lagmannsretten til grunn at tvistemålsloven § 174 måtte få anvendelse, men at Mæland med hjemmel i unntaksregelen i tvistemålsloven § 174 annet ledd jf. første ledd skulle tilkjennes delvise omkostninger. Også for byretten ble salærkravet nedsatt, jf. tvistemålsloven § 176. Heller ikke på dette punkt kan jeg se at nedsettelsen er klart urimelig, og jeg mener at lagmannsrettens avgjørelse må stadfestes.
- (55) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Sandnes Eiendomsmegling AS til Helmik Mæland 123 875 –etthundretjuetretusenåttehundreogsyttifem – kroner

innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

- (56) Dommer **Stang Lund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (57) Dommer **Flock:** Likeså.
- (58) Dommer **Øie:** Likeså.
- (59) Dommer **Gussgard:** Likeså.
- (60) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Sandnes Eiendomsmegling AS til Helmik Mæland 123 875 –etthundretjuetretusenåttehundreogsyttifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: