



NORGES HØYESTERETT

Den 26. november 2008 avsa Høyesterett dom i

HR-2008-02048-A, (sak nr. 2008/923), sivil sak, anke over dom,

Vita Eiendom AS

(advokat Henning E. Asheim)

mot

Follo Bygg og Eiendom AS

(advokat Ole Marius Bachke – til prøve)

STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Matningsdal**: Saken gjelder krav på vederlag for medvirkning til erverv av en fast eiendom. Spørsmålet er om det er utført eiendomsmegling etter lov om eiendomsmegling av 16. juni 1989 nr. 53 § 1-1.
- (2) Per og Harald Fæste, som eide en tomt i Frogn kommune, tok våren 2003 kontakt med advokat og eiendomsmegler Christen Setsaas med sikte på salg av eiendommen. Tomten, kalt Løkkedalsjordet, var på nesten seks daa og egnet seg for boligbygging.
- (3) Eiendommen ble ikke avertert, men Setsaas satte opp et oppslag utenfor sitt kontor. I første omgang skulle han dessuten henvende seg til sine kontakter blant utbyggere. Terje Gottfredsen, som driver firmaet Vita Eiendom AS, ble etter dette kontaktet.
- (4) Gottfredsen sendte deretter et notat til sine kontakter med følgende tekst:

”Meget flott beliggende boligområde for salg.

Byggeklart område i Drøbak.

(Ferdig regulert med utbyggingsavtale – klart for byggemelding.)

Solrikt, relativt flatt område. De fleste boligene vil få sjøutsikt.

Området har egen grønn sti ned til sjøen (ca. 200m.) og 'egen badestrand'

Netto byggbart areal. 5.712 kvm.

BYA – 23% = 1.314 kvm.

Min. antall boliger er 10 stk.

Det antas at det markedsmessig bør/kan bygges noe mer.

Mønehøyde 9 m. Gesimshøyde 7 m. over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Pris på enkelttomt i denne delen av Drøbak (ca. 600 kvm.) er over 1,5 mill.

Pris for hele det beskrevne området er min kr 10 mill. Oppgjørsform kan diskuteres med selger.

For å få tilgang til forhandlingsbordet må følgende vilkår aksepteres:

- 1) Lokal megler som skal forestå salget av de ferdige boligene er valgt og skal benyttes. (god pris)
- 2) Vita Eiendom AS skal ha et formidlingshonorar på kr 250.000,- + eventuell mva. dersom dette blir aktuelt. Honoraret skal utbetales uavkortet, umiddelbart etter at kontrakt eller opsjonsavtale er undertegnet med grunneier.

Vennligst meld Deres interesse pr. e-mail omgående.

Ved å sende svar på denne henvendelse, har de samtidig akseptert vilkårene 1. og 2.

De vil da få oversendt komplett informasjon om prosjektet.

Henvendelsen og oversendelsen av informasjonsdokumentene er uforpliktende bortsett fra at de har akseptert de overnevnte vilkår ved eventuell kontrakt/opsjonsavtale.

Det har allerede meldt seg interessenter, så her må man trå til så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen

Terje Gottfredsen”

- (5) Dokumentet ble blant annet sendt til Finn Hjulstad i Nordbohus, idet Gottfredsen mente at eiendommen kunne være av interesse for dette selskapet. Hjulstad videreformidlet informasjonen til Follo Bygg og Eiendom AS ved Terje Dahl. Den 9. oktober 2003 sendte Dahl en e-post til Gottfredsen med følgende tekst:

”Hei Terje

Oversender videre interesse for område oversendt i mail Til Finn Hjulstad.”

- (6) Dahl og Gottfredsen hadde et møte 1. desember 2003. Møtet handlet egentlig om et annet tomteområde, men også Løkkedalsjordet ble berørt. Om dette møtet opplyste Gottfredsen i et notat til Setsaas blant annet:

”Han jobbet da med kalkyle på Løkkedalsjordet og ble minnet på forutsetningene.”

- (7) Det skal også ha vært noe telefonkontakt mellom Gottfredsen og Dahl i denne perioden.

- (8) Den 9. januar 2004 sendte Gottfredsen en e-post til Dahl med følgende tekst:

”Hei og godt nytt år.

Jeg har forstått det slik at du/dere vil gi et bud på dette tomteområdet og vil i denne forbindelse minne om forutsetningene for at dere 'kom til bordet'.
Betingelsene gjelder selvsagt kun dersom tilbudet resulterer i en avtale med grunneier.

- 1) Eiendomsmegler som omtalt skal benyttes på konkurransedyktige betingelser.
- 2) Avtalt beløp skal innbetales til meg/et av mine selskaper som avtalt.

Jeg ønsker deg/dere lykke til med budet og håper dere får et fint prosjekt.

Hils Finn fra meg.

Terje Gottfredsen”

- (9) Follo Bygg og Eiendom AS inngikk i april 2004 kontrakt med brødrene Fæste om kjøp av eiendommen. Vita Eiendom AS sendte etter dette faktura på kr 310 000 inklusive merverdiavgift til Follo Bygg og Eiendom AS. Selskapet har imidlertid nektet å betale fakturaen.
- (10) Vita Eiendom AS brakte etter dette saken inn for Follo tingrett, som den 26. mars 2007 avsa dom med slik domsslutning:
 - ”1. Follo Bygg & Eiendom AS frifinnes.
 2. Vita Eiendom AS betaler i saksomkostninger til Follo Bygg & Eiendom AS kr. 57.750 – femtisyv tusensyvhundreogfemti – med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling fra oppfyllelsesfristens utløp og til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 –to- uker fra forkynnelse.”
- (11) Tingretten kom til at den medvirkningen til kjøpet som hadde funnet sted var eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven § 1-1. Da vederlag for utførelse av et megleroppdrag etter lovens § 3-2 forutsatte at avtale om oppdrag var inngått på en blankett fastsatt av departementet, noe som ikke var tilfellet, kunne ikke Vita Eiendom AS kreve vederlag for sin medvirkning.
- (12) Vita Eiendom AS anket tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett, som den 14. april 2008 avsa dom med slik domsslutning:
 - ”1. Tingrettens dom stadfestes.
 2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Vita Eiendom AS til Follo Bygg og Eiendom AS 50 000 – femtitusen – kroner med tillegg av renter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra to uker etter dommens forkynnelse og til betaling skjer.”
- (13) Lagmannsretten kom, som tingretten, til at medvirkningen til kjøpet ble omfattet av eiendomsmeglingsloven, og at Vita Eiendom AS dermed var avskåret fra å kreve vederlag. Videre kom lagmannsretten til at det også ville være i strid med NL 5-1-2 å gjøre avtalen gjeldende overfor Follo Bygg og Eiendom AS.
- (14) Vita Eiendom AS har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens lovanvendelse og bevisbedømmelse. Saken står i det alt vesentlige i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten bortsett fra at bevisførselen har

vært utvidet med hensyn til utbredelsen av krav om såkalt "finder's fee" innen næringslivet.

- (15) Den ankende part, *Vita Eiendom AS*, har i korte trekk anført:
- (16) Det bestrides at den medvirkningen til kjøpet som er utført er eiendomsmegling i henhold til eiendomsmeglingsloven av 1989 § 1-1. I praksis foregår det et utstrakt salg av tilsvarende opplysninger. Da vi ikke har noen generell lovgivning om salg av opplysninger, må slike salg omfattes av avtale- og næringsfriheten. Salg av opplysninger som egenhandel atskiller seg dessuten klart fra eiendomsmegling, idet eiendomsmegleren etter oppdrag fra selgeren opptrer som mellommann mellom kjøper og selger ved inngåelsen av salgsavtalen.
- (17) I tilfeller hvor det, som i denne saken, kreves dekket et "finder's fee", er det ikke noen fast eiendom, men en opplysning om fast eiendom, som er omsatt. Denne virksomheten krever ikke noe oppdrag, idet selgeren av opplysninger opptrer på egne vegne og heller ikke mottar meglerprovisjon. Det karakteristiske er at man stimulerer en parts interesse for handel uten at partene bringes sammen. Og da man ikke har noen rolle ved selve overdragelsen, krenkes ikke det beskyttelseshensynet som utgjør en sentral del av begrunnelsen for at eiendomsmegling krever bevilling. Dette skyldes at det er megleren som ivaretar kjøpers og selgers interesser.
- (18) Hensett til at *Vita Eiendom AS* utelukkende gav opplysninger om eiendommen og ikke deltok i salgsforhandlingene, kan selskapets medvirkning ikke regnes som eiendomsmegling med de konsekvenser det har.
- (19) Det bestrides at avtalen er ugyldig i henhold til NL 5-1-2 eller avtaleloven §§ 33 og 36. I denne sammenheng er det særlig understreket at salg av opplysninger er svært utbredt innen næringslivet. Videre er det fremhevet at *Follo Bygg og Eiendom AS* har tjent flere millioner kroner på prosjektet, og dermed ikke har noe å beklage seg over.
- (20) *Vita Eiendom AS* har nedlagt denne påstand:
- ”1. **Follo Bygg og Eiendom AS dømmes til å betale til *Vita Eiendom AS* kr. 310 000 med tillegg av lovens rente fra 30. april 2004 og til betaling skjer.**
2. **Follo Bygg og Eiendom AS dømmes til å erstatte *Vita Eiendom AS*' saksomkostninger for alle retter.”**
- (21) Ankemotparten, *Follo Bygg og Eiendom AS*, har i korte trekk anført:
- (22) De aktiviteter som *Vita Eiendom AS* har utøvd, må samlet sett anses som eiendomsmegling i lovens forstand. Selskapet har dermed ikke krav på vederlag for sin medvirkning til kjøpet, jf eiendomsmeglingsloven av 1989 § 3-2.
- (23) Avgjørelsen av om det foreligger eiendomsmegling beror på en totalvurdering. Forarbeidene viser at en ren mekanisk formidling av opplysninger om eiendommen ikke regnes som eiendomsmegling. Men dersom det kommer noe i tillegg, skal det ikke mye til før konklusjonen blir motsatt. I dette tilfellet foreligger det flere forhold som samlet sett medfører at *Vita Eiendom AS* har utført eiendomsmegling. Det var således *Vita* som fant kjøperen til tomten, og *Gottfredsen* befarte og utarbeidet prospekt over den. Ved

oppfordringen om å melde seg så raskt som mulig med opplysning om at også andre hadde meldt sin interesse, gav han videre råd som eiendomsmegler. Gjennom det senere møtet og telefonkontaktene mellom Gottfredsen og Dahl har dessuten Vita fulgt opp salgsarbeidet i etterkant. En samlet vurdering må medføre at Vita Eiendom AS har utført eiendomsmegling i saken.

(24) Subsidiært anføres det at avtalen er ugyldig etter NL 5-1-2 – eventuelt avtaleloven § 33 eller § 36.

(25) Follo Bygg og Eiendom AS har nedlagt denne påstand:

”1. Anken forkastes.

2. Vita Eiendom AS ved styrets formann, dømmes til å betale sakens omkostninger for Høyesterett til Follo Bygg og Eiendom AS innen to uker fra dommens forkynning.”

(26) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*

(27) Eiendomsmeulingsloven av 1989 § 1-1 inneholdt følgende definisjon av eiendomsmegling:

”Som eiendomsmegling forstås i denne lov å opptre som mellommann, herunder å forestå oppgjør, ved

1. omsetning av fast eiendom, herunder eierseksjon og ideell andel i fast eiendom.”

(28) Dersom medvirkningen omfattes av denne definisjonen, følger det både av lovens § 1-2 og § 3-2 at Vita Eiendom AS ikke kan kreve vederlag av Follo Bygg og Eiendom AS for sin medvirkning til eiendomskjøpet. Vederlag forutsetter således både at man har eiendomsmeglerbevilling og at oppdraget er inngått på blankett fastsatt av departementet.

(29) Eiendomsmegling i lovens forstand forutsetter for det første at omsetningen gjelder fremmed, fast eiendom. Omsetningen må videre skje for tredjemanns regning og risiko. Disse vilkårene er klart oppfylt.

(30) Men selv om disse vilkårene er oppfylt, regnes ikke enhver medvirkning til omsetning av fast eiendom som eiendomsmegling. I denne sammenheng viser jeg til at eiendomsmeulingsloven av 1989 ble forberedt av et sakkyndig utvalg – Falkangerutvalget – som i NOU 1987: 14 side 50 første spalte drøfter hva som skal regnes som eiendomsmegling:

”Et salg av fast eiendom vil gjerne kunne deles opp i flere faser hvis man ser det med mellommannens øyne, f.eks. slik:

- (1) mottagelse/registrering av oppdraget, typisk et salgoppdrag,
- (2) besiktigelse av salgsobjektet, tilveiebringelse av informasjon om faktiske og rettslige forhold, eventuell opprydding i rettslige heftelser (salgsklargjøring),
- (3) salgsarbeide: kunngjøring og visning – med informasjon til mulige kjøpere om salgsobjektet,
- (4) de egentlige salgsforhandlinger, med sikte på å oppnå enighet mellom selger og en kjøper,
- (5) bistand mht. finansiering av ervervet,
- (6) utforming av kontrakten, innhenting av underskrifter m.v.

- (7) gjennomføring av det økonomiske oppgjøret,
- (8) bistand ved konsesjon o.l.,
- (9) hjemmeloverføring.

For at det skal kunne tales om mellommannsvirksomhet, behøver ikke mellommannen være engasjert i samtlige faser. Det kan tenkes at selgeren har gjort et særlig godt grunnarbeide – eller at grunnarbeidet nylig er gjort av en megler som formidlet salget til den som nå vil selge. Dermed blir fase (2) ikke aktuell. Like fullt vil det være mellommannsvirksomhet, jfr. fase (3)-(8). Selv om selger/kjøper på egen hånd ordner opp med finansiering, betaling og hjemmeloverføring, vil det måtte tales om mellommannsvirksomhet ved salg av fast eiendom. De sentrale faser blir således (3), (4) og (6). Det tilføyes at 'å bringe partene sammen', er vesentlig, men i visse tilfelle behøver dette ikke å ha noe preg av eiendomsmegling. Typisk vil dette være tilfellet hvor partene bringes sammen på grunnlag av annonser i avisene. På samme vis er det ved bruk av oppslagstavler e.l. Men kommer det noe i tillegg til slik mekanisk formidling, kan det raskt bli tale om eiendomsmegling. Hvis avisen, tidsskriftet etc. eller utleieren av annonseplass også har med visning å gjøre, gir individuelle råd eller individuell bistand eller deltar i forhandlinger, vil grensen lett kunne overskrides. Den endelige standpunkttagen må bero på de konkrete omstendigheter.”

(31) I Ot.prp. nr. 59 (1988–89) side 34 første spalte uttaler departementet at § 1-1 svarer til utvalgets lovutkast § 1-1. Jeg forstår dette slik at departementet dermed også sluttet seg til sitatet foran om hva som skal regnes som eiendomsmegling.

(32) Ved den konkrete vurderingen må det legges vekt på at dersom det stilles beskjedne krav til aktiviteten for at det skal foreligge eiendomsmegling, vil meglermonopolet bli svært omfattende. Dette understrekes i NOU 1987: 14 side 18 første spalte:

”Utvalget har tatt som utgangspunkt at det er eventuelle innskrenkninger i adgangen til å utøve virksomhet som må begrunnes. At dette må være utgangspunktet kan sies å følge av mer generelle oppfatninger om at den enkeltes handlefrihet ikke skal beskjæres mer enn nødvendig, men for næringsvirksomhet mer spesielt gjelder at restriksjoner kan ha en konkurransehemmende effekt, med uheldige virkninger for samfunnsøkonomien og for den enkelte bruker av varer og tjenester.”

(33) I tillegg til hensynet til fri konkurranse, viser jeg til at det også kan være i næringslivets interesse at man mot et rimelig vederlag kan gjøre andre oppmerksom på eiendommer, selskaper mv. som fremstår som interessante investeringsobjekter. På denne bakgrunn må det være klart at en ren opplysning om at en eiendom er til salgs, eller at noen f.eks. er på utkikk etter boligtomter, ikke kan regnes som eiendomsmegling.

(34) Hensynet til selgeren må imidlertid ha betydning for når mellommannsvirksomhet som ikke er avtalt, regnes som eiendomsmegling. Ellers kan selgeren risikere i realiteten å betale dobbel provisjon – dels til den engasjerte eiendomsmegleren som selgeren som oppdragsgiver skal betale, jf. eiendomsmeulingsloven av 1989 § 4-1 første ledd og eiendomsmeulingsloven av 2007 § 7-2 fjerde ledd, og dels ved at salgssummen kan bli noe redusert. En slik mellommannsvirksomhet kan dessuten virke forstyrrende ved salgsprosessen. I denne sammenheng nevner jeg at brødrene Fæste mislikte Gottfredsens opptreden og anbefalte Dahl ikke å dekke kravet fra Vita Eiendom AS.

(35) På grunnlag av de konkrete omstendighetene i saken, jf. sitatet fra forarbeidene, må det her bero på en totalvurdering om Vita Eiendom AS har utført eiendomsmegling. Ved denne vurderingen viser jeg for det første til at det dokumentet som ble oversendt Nordbohus, og som ble videreformidlet til Follo Bygg og Eiendom AS, inneholder de fleste sentrale opplysninger en utbygger behøver for å kunne vurdere om eiendommen er

et interessant investeringsobjekt. Det er altså videreformidlet en god del av de opplysningene som omtales under punkt 2 og 3 i sitatet fra forarbeidene. Gottfredsen har videre befart eiendommen, og ved å opplyse om tomtepriser i Drøbak har han dessuten gitt råd med hensyn til hva som kan være et forsvarlig prisnivå for eiendommen. Han har også gitt råd med hensyn til total utnyttelse av tomten. Videre viser jeg til at etter at Follo Bygg og Eiendom AS i oktober 2003 hadde bedt om å motta nærmere informasjon om området, var det en del telefonkontakt mellom Gottfredsen og Dahl, og Gottfredsen deltok dessuten den 1. desember 2003 i et møte med Dahl hvor også Løkkedalsjordet ble diskutert.

- (36) I forarbeidene uttales det som nevnt at dersom det kommer ”noe i tillegg til slik mekanisk formidling, kan det raskt bli tale om eiendomsmegling”. En totalvurdering av hva Gottfredsen faktisk har utført, kan etter dette tilsi at det foreligger eiendomsmegling. Den aktiviteten som er beskrevet foran, synes således å være mer omfattende enn den som var utvist i Rt. 1978 side 17, og hvor Høyesterett kom til at det forelå eiendomsmegling i forhold til lov om eiendomsmegling av 24. juni 1938 nr. 13 § 1. Jeg finner det imidlertid ikke nødvendig å ta uttrykkelig stilling til om de forhold som er fremhevet foran, alene er tilstrekkelige til at det foreligger eiendomsmegling, idet det – slik denne saken ligger an – etter min mening må foretas en bredere vurdering av Gottfredsens opptreden.
- (37) I forhold til denne bredere vurderingen har avgjørelsen i Rt. 1997 side 1061 betydelig interesse. Saken var en forsikringssak hvor det var spørsmål om en advokat hadde drevet eiendomsmegling. Et selskap hadde her forestått annonseringen og kontakten med partene, mens advokaten hadde hatt ansvaret for kontraktsinngåelse og de økonomiske oppgjørene. Ved vurderingen av om advokaten hadde drevet eiendomsmegling, uttalte førstvoterende (side 1067–1068):

”Selv om det er advokat A’s virksomhet som skal bedømmes i forhold til forsikringsvilkårene, kan man – slik forholdene her ligger an – ved vurderingen av hans forhold ikke se bort fra forretningssamarbeidet med FF Forsikring. Det kan ikke være tvilsomt at dette forretningsfellesskapet samlet sett har utført eiendomsmegling ved salget av seksjonene.”

- (38) Avgjørelsen viser altså at det ved samarbeid om omsetning av faste eiendommer, også må foretas en helhetsbedømmelse og ikke en isolert vurdering av den enkeltes bidrag. Dette må etter min mening også gjelde dersom Gottfredsen har opptrådt slik at Dahl i Follo Bygg og Eiendom AS kunne få en velbegrunnet oppfatning av at Gottfredsen og eiendomsmegleren samarbeidet på vegne av selgeren. Etter min mening inneholder allerede det dokumentet som ble sendt til Gottfredsens kontakter flere utsagn som hver for seg, og ikke minst samlet, gir grunnlag for en slik oppfatning:
- (39) Jeg viser for det første til utsagnet om at prisen var minimum ti millioner kroner, og at oppgjørsform kunne diskuteres med selger. Videre vises det til vilkåret om at “[l]okal megler som skal forestå salget av de ferdige boligene er valgt og skal benyttes”. Når det i tillegg antydes at det vil oppnås ”god pris”, kunne dette vilkåret vanskelig forstås på annen måte enn at Vita Eiendom AS samarbeidet med den lokale eiendomsmegleren. Opplysningen om at “[d]et har allerede meldt seg interessenter” trekker i samme retning, idet denne opplysningen vanskelig kunne gis uten at det forelå et samarbeid med megleren. Det samme gjelder for e-posten av 9. januar 2004 om at “[e]iendomsmegler som omtalt skal benyttes på konkurransedyktige betingelser”. Også den betydelige

godtgjørelsen som ble krevd som vilkår for å få "tilgang til forhandlingsbordet" måtte oppfattes som avklart med selger og megler.

- (40) Ved vurderingen av om Vita Eiendom AS har drevet eiendomsmegling må det etter min mening foretas en samlet vurdering med Setsaas' virksomhet, uavhengig av hvilken avtale som faktisk forelå mellom Setsaas og Vita Eiendom AS. På denne bakgrunn finner jeg det klart at forholdet omfattes av eiendomsmeulingsloven § 1-1 med den konsekvens at Vita Eiendom AS er avskåret fra å kreve vederlag av Follo Bygg og Eiendom AS.
- (41) Etter dette finner jeg ikke grunn til å gå inn på de ugyldighetsgrunnene som er påberopt.
- (42) Anken har ikke ført fram, og Vita Eiendom AS må også for Høyesterett erstatte Follo Bygg og Eiendom AS selskapets sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2. Advokat Bachke har levert omkostningsoppgave hvor det opplyses at han vil avkreve sin klient kr 52 500 i anledning ankebehandlingen i Høyesterett. Dette beløpet tilkjennes.
- (43) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Vita Eiendom AS til Follo Bygg og Eiendom AS 52 500 – femtitotusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
- (44) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (45) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (46) Dommer **Endresen:** Likeså.
- (47) Dommer **Lund:** Likeså.
- (48) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Vita Eiendom AS til Follo Bygg og Eiendom AS 52 500 – femtitotusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: