



NORGES HØYESTERETT

Den 19. desember 2012 avsa Høyesterett dom i

HR-2012-02378-A, (sak nr. 2012/1005), sivil sak, anke over dom,

A (advokat Christina Moestue – til prøve)

mot

B AS (advokat Anette Thunes – til prøve)

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

- (1) Dommer **Endresen**: Saken gjelder om kjøper av prosjektert leilighet var berettiget til å fragå avtalen etter at tilbud om kjøp var akseptert av selger.
- (2) B AS (heretter også kalt B) hadde ervervet et tomteområde på X, og utviklet et prosjekt som bestod av 28 boenheter. Utbyggingen ble gjennomført i flere byggetrinn. Det tredje byggetrinnet bestod av et bygg med fire leiligheter. Prosjektet hadde vært avertert flere ganger, men da A den 21. mai 2007 innga tilbud på den ene av de fire leilighetene, var det ikke gitt bud på noen av de øvrige tre leilighetene i dette byggetrinnet.
- (3) Da A innga sitt tilbud, hadde hun hatt tilgang på prosjektbeskrivelsen, som ved siden av å beskrive prosjektet, inneholdt en oversikt over boligene med tegninger. Prospektet anga også priser på den enkelte leilighet. Den leilighet A var interessert i var 86 m², og prisen var oppgitt til 6 150 000 kroner. Hennes tilbud samsvarte med den pris som var oppgitt i prospektet.

- (4) I prospektet var det ikke inntatt et utkast til kjøpekontrakt, men det var vist til sentrale avtalevilkår. Et vilkår av særlig interesse, som senere også ble inntatt i det utkast til kjøpekontrakt som senere ble utarbeidet, var tatt inn under overskriften "Byggetid":

"For igangsetting av byggetrinn 3 tar selger forbehold om at alle offentlige tillatelser oppnås uten for selger tyngende vilkår og at salgstrinn 3 fulltegnes før byggestart. Selger tar også forbehold om tilfredsstillende finansiering av byggetrinn 3. Dersom forutsetningene ikke inntreffer forbeholder selger seg retten til å annullere inngåtte kjøpekontrakter.

Selgerens beslutning om byggestart for byggetrinn 3 skal foreligge hos kjøper senest 1.8.2007, hvorefter hver av partene skriftlig til den annen part kan meddele seg fri fra kontraktsbestemmelsene uten at den annen part kan gjøre gjeldende misligholdssanksjoner."

- (5) Partene er enige om at det fulgte av denne avtalebestemmelsen at også selger stod fritt til å kansellere avtalen dersom selger ikke erklærte byggestart innen den 1. august 2007, og om at det ikke var knyttet noe tilleggsvilkår til denne kanselleringsretten. Advokatfirmaet C (heretter også kalt megler) forestod salget på grunnlag av oppdrag fra B, og sendte budskjema til A etter at hun hadde vært i kontakt med dem.
- (6) Budskjemaet ble benyttet da A innga sitt tilbud. På skjemaet var det angitt at tilbudet gjaldt leilighet 7.11, men den beskrivelse som ble gitt av kjøpsobjektet viste at det var leilighet 7.13 det var gitt tilbud på. Den 22. mai henvendte A seg til megler for en avklaring, men megler var ikke beredt til å bekrefte at det var leilighet 7.13 det var gitt bud på uten først å konferere med selger. Dette ble avklart den påfølgende dag, selger aksepterte samtidig budet, og megler oversendte utkast til kjøpekontrakt.
- (7) A innbetalte den 29. mai 1 % av kontraktsummen – 61 500 kroner – til megler, men hun hadde i kontraktsmøtet motforestillinger forbundet med megleren og dennes rolle. Kjøpekontrakt ble ikke undertegnet, og det ble avtalt at nytt kontraktsmøte skulle avholdes den 4. juni. A møtte ikke til dette kontraktsmøtet, og i en etterfølgende telefonsamtale ga hun overfor megleren uttrykk for at hun ønsket å fragå kjøpet.
- (8) I e-post til megler den 14. juni purret A på en tilbakemelding fra megler, og ba om å få tilbakebetalt det innbetalte beløp. Det er uomtvistet at også e-posten ga uttrykk for at A ønsket å annullere kjøpet. Denne e-posten ble besvart av megler den påfølgende dag – 15. juni. På vegne av selger ble avtalen fastholdt, og megler opplyste at kjøpetilbudet var bindende. Megler tilbød seg dessuten å bistå kjøper ved et eventuelt dekningsalg. Om mulighetene for dekningsalg heter det:

"For øyeblikket har vi ingen kjøper som umiddelbart kan tre inn i ditt sted."

- (9) As meddelelse om at hun ønsket å annullere kjøpet, utløste omfattende kontakt mellom selger og megler. Daglig leder for B, D, har i en skriftlig erklæring for Høyesterett, sammenfattet dette slik:

"Da A ca midt i juni 2007 informerte megler om at hun ønsket å trekke seg fra kjøpet, ble jeg umiddelbart informert om dette, og det ble en sak jeg diskuterte mye med megler for å prøve å finne en løsning som kunne hjelpe A uten å skade Bs interesser for mye."

- (10) Etter det opplyste gjorde megler utover sommeren en rekke forsøk på å komme i kontakt med A over telefonen. Det ble ikke oppnådd slik kontakt, og det er på det rene at det ikke fra selger eller megler ble gjort noen skriftlig henvendelse til kjøper i perioden 15. juni til 30. august.
- (11) I brev 30. august 2007 meddelte B til A at B hadde besluttet byggestart for prosjektet. I brevet var ovennevnte sitat fra kontrakten punkt 1 gjengitt, men med den endring at fristen uten nærmere begrunnelse var endret fra 1. august 2007 til 1. september 2007. Kopi av brevet gikk til megler. Hverken B eller megler gjorde A oppmerksom på endringen. Etter å ha mottatt brevet av 30. august, skrev hun den 5. september til megler at hun ønsket å foreta dekningsalg.
- (12) Nytt kontraktsmøte ble berammet til 14. september 2007. I e-post til megler samme dag avlyste A møtet på grunn av sykdom. Hun ba også "velvilligst" om å få trekke tilbake budet. I e-posten heter det videre:
- "Årsak er at jeg de siste mnd har vært innlagt i sykehus pga alvorlig sykdom. Dette medfører at situasjonen min er svært usikker for tiden. Ber dere vennligst om å ha forståelse for at jeg ikke har mulighet til å gå inn i prosjektet, og at dere vurderer saken min på ny."**
- (13) I brev 2. oktober 2007 meddelte megler at B fastholdt avtalen. Fra brevet gjengis:
- "Selger vil legge leiligheten ut for salg så snart som mulig. Hvis og eventuelt når ny kjøper er på plass, vil selger akseptere at partene løses fra avtalen. Følgende under forutsetning av at denne løsningen aksepteres, og at det oppstår minst tilsvarende pris ved resalg. ..**
- For det tilfelle at selger ikke får solgt leiligheten, fastholdes avtalen og Deres forpliktelser etter denne må oppfylles i sin helhet."**
- (14) A besvarte ikke brevet.
- (15) I e-post 5. november 2007 til A purret megler på signering av kjøpekontrakten, og ba om innbetaling av forskudd med ytterligere 9 prosent av kjøpesummen, det vil si 553 500 kroner. A ble også opplyst om at manglende innbetaling ville utløse forsinkelsesrente. Videre ble det opplyst at selger hadde lagt leiligheten ut for salg "i henhold til Deres ønske og den skisserte løsning i vårt brev av 2.10". Det er opplyst at B annonserte leiligheten sammen med andre leiligheter i prosjektet, uten at A ble belastet for omkostningene ved dette.
- (16) A opplyste i e-post til megler 7. november 2007 at hun fortsatt var alvorlig syk og innlagt på sykehus. Hun ba om å få et nytt eksemplar av kontrakten tilsendt, og ga uttrykk for at hun ønsket å unngå forsinkelsesrenter. Dagen etter sendte megler kjøpekontrakten til henne, som etter ytterligere e-postutveksling returnerte den i signert stand til megler. Hun innbetalte 553 500 kroner til megler 19. november 2007. Kontrakten ble undertegnet av B 12. desember 2007.
- (17) Den 9. april 2008 inngikk A en oppdragsavtale med megler om videresalg av leiligheten. Denne oppdragsavtalen utløp den 9. oktober 2008, uten at leiligheten ble solgt. Den leilighet A hadde kjøpt lå ute for salg sammen med prosjektet for øvrig. Prisen ble holdt uforandret, 6 150 000 kroner, frem til 20./21. januar 2009 da prisen ble redusert til

5 450 000 kroner, og leiligheten ble søkt solgt ved en egen annonse. I mellomtiden var den leiligheten som tilsvarte 7.13, men med noe dårligere solforhold, den 26. juni 2008 solgt for 6 000 000 kroner mot at selger påtok seg å utføre tilleggsarbeider som etter det opplyste hadde en verdi av minst 500 000 kroner.

- (18) Annonseringen i januar 2009 førte til en viss interesse, og det innkom bud fra interne og en ekstern budgiver. B ønsket å akseptere det høyeste budet, og ba om As samtykke. Da B ikke mottok noe slikt samtykke, hevet selskapet kjøpekontrakten med A ved brev 3. februar 2009, og solgte leiligheten til ekstern kjøper for 4 450 000 kroner. I brevet til A krevde selskapet videre erstattet sitt tap, som firmaet anslo til omkring 2 000 000 kroner.
- (19) Tvisten mellom partene ble brakt inn for domstolene ved at A 26. januar 2010 tok ut stevning mot B med krav om tilbakebetaling av det innbetalte forskuddet på 615 000 kroner med tillegg av forsinkelsesrente. B reiste i tilsvaret motkrav for å få dekket sitt tap.
- (20) Asker og Bærum tingrett avsa 29. september 2010 dom med slik domsslutning:
- "1. **B AS dømmes til å frigi/tilbakebetale til A kroner 615.000,- med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.**
 2. **I motkravet frifinnes A.**
 3. **B AS dømmes til å betale kroner 225.981,25,- i sakskostnader til A med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall, som her er fjorten dager fra dommens forkynnelse, til betaling skjer."**
- (21) B AS anket tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett.
- (22) Borgarting lagmannsrett avsa 19. mars 2012 dom med slik domsslutning:
- "1. **B AS frifinnes for hovedkravet.**
 2. **A dømmes til å betale B AS erstatning med 2.204.968 – tomillionertohundreogfirtusenihundreogsekstiåtte – kroner med tillegg av forsinkelsesrenter fra 28. februar 2009 til betaling skjer innen to – 2 – uker fra forkynnelsen av denne dom.**
 3. **Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans."**
- (23) Lagmannsrettens mindretall fant at saken ikke hadde frembudt tvil, og stemte for at B skulle tilkjennes sakskostnader i tråd med lovens hovedregel.
- (24) A har anket Borgarting lagmannsretts dom til Høyesterett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Det ble i anken gjort gjeldende anførsler knyttet til avtaleloven § 33 og det ble reist innsigelser mot størrelsen av motkravet. For så vidt angår disse ankegrunnene ble anken ikke tillatt fremmet.
- (25) For Høyesterett er det fremlagt nytt bevis særlig i form av to e-poster som den ankende part hevder ble sendt til megleren henholdsvis den 24. mai 2007 og 8. august 2007. Da jeg ikke finner å kunne legge til grunn at disse e-postene ble mottatt av megleren, står saken i denne henseende likevel i det vesentligste i samme stilling som for lagmannsretten. Det er da ikke grunn til å referere partenes anførsler knyttet til de to e-postene, men jeg kommer

tilbake til fremleggelsen av de to e-postene i forbindelse med behandlingen av sakskostnadsspørsmålet.

- (26) Det er for øvrig fremlagt en ny spesialisterklæring avgitt av dr. Psychol. Margrethe Seeger Halvorsen. Denne gjelder riktig nok primært den ankende parts helsetilstand i dag, men den peker også bakover i tid.
- (27) For øvrig står saken i hovedsak i samme stilling som for lagmannsretten.
- (28) Den ankende part, A, har i hovedsak anført:
- (29) Den meddelelse hun sendte megler den 14. juni 2007, er tilstrekkelig som påberopelse av den rett hun, på grunnlag av vilkårene for tilbudet, hadde til å tre ut av kontrakten da hun ikke innen den 1. august 2007 hadde mottatt melding om at selger hadde besluttet byggestart. Etter ordlyden i den aktuelle bestemmelse kunne varsel først gis etter den 1. august, men det kan ikke legges til grunn som et krav. Det er heller ikke satt noen frist for kjøper til å påberope sin rett, og også det varsel den ankende part sendte den 14. september må anses avgitt i tide. At selger i mellomtiden hadde besluttet byggestart og meddelt kjøper dette, er uten betydning.
- (30) Den ankende part har videre gjort gjeldende at en analogisk anvendelse av re-integra regelen i avtaleloven § 39 må føre til at hun er ubundet av avtalen. Allerede dagen etter at hun hadde avgitt tilbudet var hun i telefonisk kontakt med megler, og ga da uttrykk for at hun ikke kunne vedstå seg tilbudet. Dette fastholdt hun i senere telefonsamtaler og i kontraktsmøtet den 29. mai. Det bestrides at selger hadde innrettet seg etter avtalen da tilbudet ble tilbakekalt. Vurderingen må bli den samme om retten skulle komme til at tilbudet først ble tilbakekalt da ankemotparten den 5. juni ble meddelt at den ankende part ønsket å trekke seg fra avtalen. Selger hadde fortsatt ikke innrettet seg etter at avtale var inngått.
- (31) Det er ikke tvilsomt at det forelå særlige grunner, slik avtaleloven § 39 krever. Den ankende part led av en psykisk lidelse som var så alvorlig at hennes tilstand lå nær det som kreves for at denne skulle kunne påberopes som en sterk ugyldighetsgrunn, og hun hadde dessuten ikke økonomisk evne til å gjennomføre prosjektet. Det kan ikke oppstilles noen tidsfrist i tillegg til kravet om at det ikke skal foreligge innrettelse, men det var i hvert fall tilstrekkelig å trekke seg fra avtalen den 5. juni.
- (32) Avtalen må dessuten under enhver omstendighet være i strid med avtalelovens § 36.
- (33) Det må sees bort fra at hun i november innbetalte 9 prosent av kjøpesummen, og at hun i desember undertegnet kjøpekontrakten. Dette kan føres direkte tilbake til at selger og megler uriktig opplyste at hun fortsatt var bundet av avtalen. Under disse omstendigheter må det følge av alminnelige kontraktprinsipper og/eller avtaleloven § 36 at hun var ubundet.
- (34) Den ankende part har nedlagt slik påstand:

"1. **Tingrettens dom i sak -----TVI-AHER/2 stadfestes.**

2. **A tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsrett og Høyesterett."**

- (35) Ankemotparten, *B AS*, har i hovedsak henholdt seg til lagmannsrettens begrunnelse, dog slik at det særlig vises til mindretallets votum på de punkter dommen ikke er enstemmig, og har for øvrig i hovedsak gjort gjeldende: Kontrakten er klar med hensyn til at termineringsretten ikke kan påberopes før etter den 1. august 2007, og da bare under den forutsetning at kjøper ikke, når retten gjøres gjeldende, allerede har mottatt varsel om at byggestart er besluttet. Om forhåndsvarsel ikke kan utelukkes på prinsipielt grunnlag, så kan den e-post som ble sendt den 14. juni under ingen omstendighet fylle kravene til et slikt varsel. Den ankende part forholdt seg helt passiv til den fastholdelse av kontrakten som ble sendt henne den 15. juni 2007, og ankemotparten hadde ikke grunnlag for å slutte at *A* ønsket seg ut av kontrakten. Den ankende part påberopte seg først i september bestemmelsen, og hun hadde da ikke lenger noen rett til å tre ut av kontrakten.
- (36) Avtaleloven § 39 må sees som en sikkerhetsventil for de helt sjeldne tilfellene. Det at man ombestemmer seg gir ikke noe grunnlag for å fragå en avtale. På grunnlag av rettspraksis er det trolig ikke lenger grunnlag for helt å utelukke at regelen kan anvendes også etter at tilbudet er akseptert, men det vil da måtte være innenfor et meget begrenset tidsrom.
- (37) Tidsmomentet inngår i vurderingen av om den annen part har innrettet seg, men det er etter praksis grunnlag for å oppstille tidsmomentet som et selvstendig krav, og det kan ved eiendomshandel ikke være grunn til å oppstille en lenger frist enn det som er gjort i Danmark – 6 dager.
- (38) Det ble ikke fra den ankende parts side uttrykt noe ønske om å tre tilbake fra kjøpet før i en telefonsamtale som fant sted en gang mellom det avlyste kontraktsmøtet den 4. juni og den 14. juni, da den ankende part skriftlig bekreftet at hun ønsket seg ut av avtalen. Det var da, selv om vilkårene for tilbakekall for øvrig skulle anses oppfylt, gått for lang tid til at kjøpet kunne tilbakekalles.
- (39) Det er under enhver omstendighet klart at selgeren her hadde innrettet seg da den ankende part først ga uttrykk for at hun ville ut av kontrakten. Kontraktsmøte var avholdt, utkast til kjøpekontrakt utarbeidet og salgsarbeidet for den aktuelle leiligheten ble innstilt. Det er også vesentlig at avtalen med den ankende part utløste interne prosesser med sikte på realisasjon av prosjektet. Det var samlet sett tale om vesentlig mer enn psykisk innrettelse.
- (40) De påberopte forhold utgjorde dessuten hverken hver for seg eller samlet særlig grunn. Den ankende part led ikke av en alvorlig sinnslidelse. Da hun ble innlagt på *Y*, var diagnosen spiseforstyrrelser, moderat depresjon og angst. Det er ikke grunnlag for å legge til grunn at hun hadde noen sykdom utover dette. Det er heller ikke grunnlag for å bygge på at tilbudet var motivert av hennes sykdom. Det må ved disse vurderingene legges vekt på at de legeerklæringer som er fremlagt er ettertidige og er avgitt av hennes behandlende leger.
- (41) Megler gjorde alt som kunne kreves med sikte på å avklare hennes økonomiske evne. Det ville dessuten være uheldig om det skulle tjene til den ankende parts gunst at det ble gitt uriktige opplysninger om egen økonomi på budskjemaet.
- (42) Ved den samlede vurdering må det ved siden av at det var gått lang tid, også legges betydelig vekt på at det ikke var skjedd noe etter at tilbudet ble inngitt som kan begrunne den ankende parts ønske om å fri seg fra avtalen.

- (43) Selger og megler har opptrådt korrekt i enhver henseende. De hadde ikke kunnskap om den ankende parts sykdom, og det er ikke grunnlag for å anvende avtaleloven § 36. Det tap den ankende part er påført er et resultat av at hun ikke kunne vedstå seg avtalen og den senere markedsutvikling, og det at vurderingen må gjøres på oppgjørstidspunktet, medfører at utviklingen etter juli 2008 ikke har relevans ved vurderingen.
- (44) Uavhengig av om den ankende part skulle ha hatt et grunnlag for å fragå kjøpet sommeren 2007, kan innsigelsen ikke lenger fremmes etter at hun valgte å innbetale det beløp som skulle vært innbetalt ved kontraktsinngåelse, og den 12. desember 2007 undertegnet kjøpekontrakten. Inngåelsen av avtalen utgjør et selvstendig grunnlag for det krav som er fremmet.
- (45) Endelig har ankemotparten gjort gjeldende at det om anken skulle føre frem, må tas hensyn til de fremsatte forlikstilbud ved avgjørelsen av kravet om sakskostnader.
- (46) Ankemotparten har nedlagt slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
 - 2. A erstatter B AS' sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett."**
- (47) *Jeg er kommet til at anken fører frem.*
- (48) Lagmannsretten fant at vilkårene i avtaleloven § 39 ikke var oppfylt, og vurderte da om den ankende part kunne anses å ha benyttet sin kontraktsfestede rett til å tre ut av avtalen. Retten legger til grunn at et klart forhåndsvarsel etter omstendighetene ville kunne tilfredsstillende kravet til varsel. Jeg er enig i dette. Jeg forstår videre retten slik at det varsel som ble gitt i juni ble ansett å være så vidt lite konkret – den betingede retten til å heve ved forsinket beslutning om byggestart nevnes ikke – at den etterfølgende passivitet fra hennes side medførte at det måtte fremstå som uklart for selger om kjøper hadde avfunnet seg med kjøpet.
- (49) Det er etter mitt syn en mangel ved drøftelsen at hverken meglers omsorgsplikt, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3, eller selgers alminnelige lojalitetsplikt berøres. Disse problemstillingene fremstår som særlig nærliggende når avtaleklausulen ikke var lett tilgjengelig. Klausulen var i prospektet inntatt under overskriften "Byggetid", og meglers representant har i skriftlig forklaring for Høyesterett angitt at det dreiet seg om en standardkontrakt, og at konsekvensen av beslutning av byggestart var at 9 % av kjøpesummen måtte betales, og at "kjøpers mulighet til å trekke seg fra avtalen dersom igangsettingsbeslutning ikke treffes innen fristen (her 1.8.2007) bortfaller".
- (50) Det fremstår som nærliggende å legge til grunn at det varsel som ble gitt ved e-post 14. juni, som utgangspunkt var tilstrekkelig, og at det da måtte kreves at det ble rettet en skriftlig henvendelse til kjøper fra selger, dersom denne fant situasjonen uklar. Da jeg, i motsetning til lagmannsretten, finner at vilkårene i avtaleloven § 39 – analogisk anvendt – er oppfylt, er det ikke nødvendig for meg å ta endelig standpunkt til om den ankende parts rett til å fragå avtalen også kunne vært bygget på dette grunnlaget.

- (51) Avtaleloven oppstiller to vilkår for at det unntaksvis skal gjelde en utvidet rett til å tilbakekalle et avgitt løfte. Det er for det første et vilkår at løftemottakeren ikke har innrettet seg, og videre er det et krav om at særlige grunner skal tilsi at tilbakekall tillates. Selv om det er oppstilt to vilkår, er begge utslag av den samme interesseavveining, og dette fører til at det er en slik indre sammenheng mellom vilkårene at disse i noen grad må sees i sammenheng ved den endelige vurdering, jf. Aage Thor Falkanger, *God Tro*, sidene 329–330. Den samme indre sammenheng tilsier at det bør holdes fast ved de to vilkårene loven oppstiller, og da slik at det ikke konstrueres et selvstendig krav om at tilbakekallet må skje innen en nærmere bestemt tidsfrist. Tidsmomentet vil normalt ha betydelig vekt ved vurderingen av grad av innrettelse, og bør etter mitt syn inngå i den vurderingen.
- (52) Jeg ser da først på vilkåret om at mottakeren ikke har innrettet seg. Det er for det første klart at ikke enhver innrettelse er til hinder for tilbakekall. Dette følger direkte av forarbeidenes anvisning på at løftemottakeren ikke kan anses å ha innrettet seg dersom tilbakekall kan skje uten skade eller ulempe.
- (53) Det er på det rene at det at adressaten rent psykologisk har innrettet seg, ikke er tilstrekkelig. Skuffelse over at det ikke blir noe av en attraktiv avtale er ikke nok. Det hensyn at det ville være en ulempe for rettslivet om adgangen til tilbakekall fikk et slikt omfang at det skapte usikkerhet av betydning, reguleres best med kravet til særlige grunner, men vil måtte trekkes inn også ved vurderingen av kravet til innrettelse. I den konkrete saken er det imidlertid snarere slik at de konkrete omstendigheter tilsier at det ikke fremstår som nærliggende å konstatere at selger har innrettet seg. Ved den særlige kontraktbestemmelse som ble benyttet, innebar ikke aksept av det inngitte tilbud at selgeren var bundet. Selskapet stod fortsatt fritt til ikke å beslutte byggestart innen den fastsatte frist, for deretter å heve avtalen uten misligholdsbeføyelser fra kjøpers side. På tilsvarende måte kunne selger selv etter at tilbudet var mottatt og akseptert, ikke basere seg på at tilbyder ville vedstå seg avtalen dersom byggestart ikke ble erklært innen seks uker. Jeg viser i den sammenheng til opplysningene om at prosjektet hadde vært avertert over tid, og til at det da tilbudet ble mottatt ikke var innkommet tilbud på noen av de øvrige leilighetene i prosjektet.
- (54) Tilbudet ble inngitt den 21. mai 2007, men i denne sammenheng må det tas utgangspunkt i den 22. eller 23. mai da selger aksepterte at tilbudet gjaldt leilighet 7.13.
- (55) Jeg er som lagmannsretten kommet til at det ikke kan legges til grunn at den ankende part i telefonsamtaler kort etter at tilbudet ble avgitt og/eller i kontraktsmøtet den 29. mai, gjorde det klart for megler at hun ønsket å tre tilbake fra kjøpet. Jeg finner det tilstrekkelig å vise til den begrunnelse lagmannsretten ga for dette bevisresultatet. Som lagmannsretten legger jeg da til grunn at tilbakekallet mest sannsynlig skjedde i en telefonsamtale den 5. juni 2007. Det vil si at det tok ca. 14 dager fra tilbudet ble gitt til det ble tilbakekalt. Dette må i den aktuelle sammenheng anses som heller lang tid, men under de konkrete omstendigheter kan jeg ikke se at dette får nevneverdig betydning for vurderingen.
- (56) Med disse utgangspunkter finner jeg det klart at det ikke er tilstrekkelig til innrettelse at det ble avholdt kontraktsmøte, det ble overlevert et avtaleutkast som ble benevnt en standardavtale, og det ble mottatt et forskudd på 1 % av kjøpesummen innbetalt til megler. Ankemotparten har videre vist til at det ble igangsatt interne prosesser, men i den konkrete gjennomgang ble det bare vist til aktivitet i juli og august. Disse anførselene var

formentlig rettet mot kravet om at tilbaketreten under enhver omstendighet måtte anses skjedd i september, men disse etterfølgende forhold kan under ingen omstendighet tillegges vekt ved vurderingen. Endelig har ankemotparten gjort gjeldende at salgsmateriellet ble endret slik at det fremgikk at den aktuelle leiligheten var solgt, men det må på bakgrunn av bevisførselen legges til grunn at dette ikke var gjennomført da tilbakekallet skjedde. Hva som måtte være gjort i ettertid kan ikke tillegges vekt.

- (57) Spørsmålet blir da om det forelå "særlige grunner" i lovens forstand. Jeg kan ikke se at det kan være tvilsomt at også dette kravet var oppfylt. Lagmannsrettens flertall la på grunnlag av de medisinske sakkyndiges forklaringer til grunn at A:

"hadde en alvorlig psykisk lidelse som svekket hennes vurderingsevne. Videre finner flertallet sannsynliggjort at budet var et utslag av dette, som en innskyttelse for å flykte bort fra en vanskelig livssituasjon. Flertallet finner det også sannsynlig at de mangelfulle opplysningene i budet om finansieringen, samt As passivitet og utilgjengelighet sommeren og høsten 2007 har sammenheng med sykdommen."

- (58) Jeg kan ikke se at det er noe grunnlag for å fravike lagmannsrettens flertalls vurdering, som bygger direkte på de avgitte sakkyndige erklæringer. For Høyesterett er det, som nevnt, fremlagt en sakkyndig vurdering fra psykolog dr. Psychol. Margrethe Seeger Halvorsen. Erklæringen støtter etter mitt syn opp om lagmannsrettens flertalls konklusjon:

"Ettersom pasienten er i en utredningsfase kan jeg ikke konkludere mht diagnose. Det som til nå er kommet fram er imidlertid indikasjoner på realitetsbrist i form av paranoide vrangforestillinger (forfølgelse, konspirasjon, forgiftning) og lufthallusiner. Tilstandsbildet er derfor alvorlig og det har vedvart over år."

- (59) Jeg tilføyer også at de ytre omstendigheter klart trekker i retning av at inngivelse av tilbudet var motivert av sykdommen. Tilbudet ble gitt mens den ankende part var pasient på Y, det var et tilbud som hun ikke hadde økonomisk evne til å gjennomføre, og det var bare et halvt år siden hun hadde ervervet sin daværende bolig.
- (60) På dette grunnlag er jeg kommet til at det foreligger "særlige grunner", og at kravet om at den ankende part er ubundet av tilbudet må gis medhold.
- (61) Spørsmålet blir da om det forhold at den ankende part i november 2007 innbetalte det resterende forskuddsbeløpet, og i desember undertegnet kjøpekontrakt, kan tjene som selvstendig grunnlag for at hun likevel må anses bundet. Etter mitt syn må det følge av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper at ankemotpartens anførsel ikke kan føre frem. Det er ikke bare slik at den ankende part her handlet under den villfarelse at hun allerede var bundet; ankemotparten og megleren hadde aktivt bidratt til denne uriktige forutsetningen. Ankemotparten fastholdt gjennom hele prosessen at den ankende part var bundet, og at mislighold kunne få betydelige økonomiske konsekvenser for henne. Da varsel om byggestart ble sendt henne den 30. august, ble den aktuelle avtalebestemmelsen uriktig gjengitt ved at det ble oppgitt at selgers frist var den 1. september i stedet for den faktisk avtalte frist – 1. august. Også dette kan utvilsomt ha bidratt til hennes villfarelse.
- (62) Dersom det i denne sammenheng hadde vært påkrevd, ville det vært grunn til å vurdere avtaleloven § 36. Det ville da også vært nærliggende å vurdere det forhold at selgers megler skulle forestå dekningsalget samtidig som megleren hadde den tilsvarende leilighet til salg for ankemotparten. Denne leiligheten ble for øvrig solgt i juni 2008, mens megleren hadde oppdrag fra den ankende part, til en pris som effektivt var ca.

1 million kroner høyere enn det som senere ble oppnådd for den leiligheten den ankende part hadde inngitt tilbud på.

- (63) Den ankende part har vunnet saken fullt ut og må tilkjennes sakskostnader for alle retter. Sakskostnader for tingretten ble tilkjent i tingrettens dom, som stadfestes. For lagmannsretten ble den ankende part først bistått av advokat Moestue, og det er for hennes salær inngitt ordinær salær oppgave med et samlet krav på 44 746 kroner. Den ankende part fikk deretter fri sakførsel, og salær oppgave basert på statens satser er inngitt av advokat Paul Karlsen som bistod henne under saksforberedelsen fra anketilsvaret, og også møtte under hovedforhandlingen. Det er ikke reist innsigelser mot det samlede krav, og den ankende part tilkjennes sakskostnader i overensstemmelse med kostnadsoppgaven fra advokat Moestue. Det offentlige tilkjennes sakskostnader for lagmannsretten med 70 484 kroner, som samsvarer med det beløp advokat Karlsen fikk utbetalt under rettshjelpsordningen.
- (64) For Høyesterett fremla den ankende part to nye e-poster. Ankemotparten og megleren har begge opplyst ikke å ha mottatt disse. På bakgrunn av dette og en rekke andre forhold har jeg ikke funnet å kunne legge til grunn at disse e-postene ble sendt av den ankende part på det tidspunkt disse er datert. Jeg nevner bare at de to e-postene er opplyst å være slettet, slik at det ikke med sikkerhet kan verifiseres at de faktisk ble sendt, og at innholdet i de to e-postene vanskelig lar seg forene med det den ankende part for øvrig ga uttrykk for skriftlig og muntlig i den løpende dialog med megler. Det er klart den ankende part som må ha bevisbyrden for at e-postene er sendt, og denne bevisbyrden er ikke fylt.
- (65) Den ankende part burde ha forstått at Høyesterett ikke kunne legge til grunn at de to e-postene var mottatt av megler. Det følger da at de deler av egne sakskostnader som er pådratt i tilknytning til fremleggelsen av disse dokumentene og anførselene knyttet til disse, ikke kan anses som nødvendige kostnader som kan kreves dekket av motparten. For Høyesterett er det krevd sakskostnader med i alt 299 904 kroner, og jeg er etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at 75 000 kroner må anses knyttet til de særlige spørsmål som fulgte av fremleggelsen.
- (66) Fremleggelsen av de to dokumentene må også vurderes opp mot bestemmelsen i tvisteloven § 20-4. Det følger av bestemmelsen at den annen part kan tilkjennes sakskostnader i den utstrekning kostnadene er pådradd som følge av en forsømmelse av den annen part. Av forarbeidene fremgår at det ikke kreves at det skal være grunnlag for noen sterk bebreidelse for at en part skal måtte anses å ha forsømt seg. I NOU 2001 : 32 Bind B, side 931 uttales det at:
- "forholdene skal være særdeles spesielle før det kan være grunnlag for å fritta en part, som ved forsømmelser har pådratt den annen part utgifter i saken, for å erstatte disse."**
- (67) I Schei med fler, Tvisteloven, side 921, understrekes dette slik:
- "Alt i alt fremstår § 20 – 4 bokstav c uten det preget av en snever unntaksregel som tvistemålsloven § 177 hadde. Skyldkravet bør derfor nedgraderes til vanlig uaktsomhet, slik at det ikke lenger stilles krav om et kvalifisert klanderverdig forhold."**
- (68) Ankemotparten har inngitt kostnadsoppgave med krav om å bli tilkjent 311 375 kroner i sakskostnader for Høyesterett. Av dette finner jeg at 100 000 kroner må anses pådradd som følge av den forsømmelse fremleggelsen i denne sammenheng representerte, og jeg

er kommet til at det beløp den ankende part skal tilkjennes for Høyesterett må reduseres også med dette beløpet. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes da med 124 904 kroner.

(69) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler B AS til A 44 746 – førtifiretusensyvhundreogførtiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler B AS til det offentlige 70 484 – syttitusenfirehundreogåttifire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
4. I sakskostnader for Høyesterett betaler B AS til A 124 904 – etthundreogtjuefiretusennihundreogfire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

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

(71) Dommer **Kallerud:** Likeså.

(72) Dommer **Falkanger:** Likeså.

(73) Justitiarius **Schei:** Likeså.

(74) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler B AS til A 44 746 – førtifiretusensyvhundreogførtiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler B AS til det offentlige 70 484 – syttitusenfirehundreogåttifire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
4. I sakskostnader for Høyesterett betaler B AS til A 124 904 – etthundreogtjuefiretusennihundreogfire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: