



NORGES HØYESTERETT

Den 26. juni 2018 avsa Høyesterett dom i

HR-2018-1234-A, (sak nr. 2017/1695), sivil sak, anke over dom,

A (advokat Elling André Lillefuhr – til prøve)

mot

Heimdal Eiendomsmegling AS
Tryg Forsikring NUF (advokat Knut Søråas)

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

- (1) Dommer **Bergh**: Saken gjelder krav om erstatning for uaktsom utførelse av eiendomsmeglers oppdrag og krav om bortfall eller nedsettelse av meglers vederlag.
- (2) Den ankende part for Høyesterett, A, er datter av B. Sammen med sin søster, C, var B hjemmelsinnehaver til eiendommen X (gnr. 0 bnr. 0) i Trondheim. Den tredje av søsknene, D, var også medeier i eiendommen, men på grunn av hans helsetilstand ble hjemmelen til hans andel overført til C på 1990-tallet.
- (3) X har en sentral beliggenhet. Eiendommen er en bygård med åtte leiligheter av forskjellig størrelse. I tillegg har bygården loft og kjeller. Før eiendommen ble solgt i 2015 bodde brødrene B og D i hver sin leilighet. A bodde i en tredje leilighet sammen med sin samboer. Tre andre leiligheter var utleid til studenter, mens de to siste leilighetene var ubebodd på grunn av planer om oppussing. Store deler av bygården hadde behov for vedlikehold og oppgradering. Dette gjaldt særlig den innvendige delen av bygningen.
- (4) Også B hadde helseproblemer, og C var bosatt i utlandet. Det ble derfor besluttet å selge eiendommen.
- (5) I mars 2015 inngikk B og C oppdragsavtale med Heimdal Eiendomsmegling AS ved megler E om salg av bygården. Estimert markedsverdi ble i oppdragsavtalen angitt til 25 – 30 millioner kroner. Det ble avtalt meglerprovisjon på tre prosent av salgssummen.

Samtidig ble det avtalt såkalt salgsgaranti, som innebar at meglerprovisjon bare skulle betales dersom eiendommen ble solgt.

- (6) Megleren utarbeidet salgsoppgave. I denne oppgaven ble prisantydning satt til 20 millioner kroner. Endringen fra angivelsen av estimert markedsverdi i oppdragsavtalen hadde blant annet sammenheng med at det var utarbeidet en boligsalg rapport som påpekte betydelige vedlikeholdsbehov ved eiendommen.
- (7) Bygården ble annonsert i Adresseavisen og på Finn.no 8., 9. og 11. mai 2015. I annonsen var det angitt visning "[e]tter avtale med megler". E gjennomførte i løpet av mandag 11. mai visning med til sammen 11 interessenter som hadde meldt seg.
- (8) Første bud på eiendommen ble inngitt allerede 10. mai. Dette budet var på 20 millioner kroner. Budet ble avslått fordi både selgerne og megler så seg best tjent med å gjennomføre visningene som var avtalt.
- (9) I forbindelse med visningene 11. mai kom det et bud på 19,2 millioner kroner med akseptfrist klokken 17.00 samme dag. Videre kom det et bud fra Pbm Eiendom AS (Pbm) på 20 millioner kroner med akseptfrist klokken 18.00. Denne budfristen ble senere forlenget til klokken 20.00 under løfte om konfidensialitet overfor andre budgivere. I løpet av ettermiddagen 11. mai ble megler kontaktet av ByBroen Bolig AS (ByBroen), Daglig leder i ByBroen ga uttrykk for at selskapet var interessert, men trengte noe mer tid til vurdering. Det ble ikke inngitt noe bud fra ByBroen.
- (10) Etter at akseptfristen ble forlenget av Pbm, drøftet E det inngitte budet med C og B. E orienterte ikke om interessen fra ByBroen. Begge søsknene ga sitt samtykke til at budet ble akseptert, og megleren meddelte dette til budgiver.
- (11) Fredag 15. mai henvendte daglig leder i ByBroen seg til E med spørsmål om hvordan han trodde kjøper av eiendommen ville stille seg til å selge videre for 21 millioner kroner. E svarte at kjøper kunne vurdere å selge for 25 millioner kroner, men ikke lavere enn dette. Mandag 18. mai innga ByBroen et bud på 22 millioner kroner, som senere på dagen ble forhøyet til 23,2 millioner kroner. Videresalg kom ikke i stand.
- (12) Etter at selgerne ble kjent med dette, henvendte de seg til advokat, som i brev til Pbm gjorde gjeldende at avtalen om kjøp av eiendommen var ugyldig. Senere ble dette frafalt og erstattet med et erstatningskrav mot Heimdal Eiendomsmegling AS. Kravet ble avvist av meglerforetaket.
- (13) C og B innga 23. november 2015 stevning med krav om erstatning fra Heimdal Eiendomsmegling AS og deres ansvarsforsikringsselskap, Tryg Forsikring NUF. I tillegg ble det fremsatt krav overfor Heimdal Eiendomsmegling AS om tilbakebetaling av betalt vederlag.
- (14) Sør-Trøndelag tingrett avsa 9. september 2016 dom med slik domsslutning:
1. **Heimdal Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF frifinnes.**
 2. **C og B dømmes en for begge og begge for en til innen 2 – to – uker å betale saksomkostninger til Heimdal Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF**

v/advokat Rønnaug Ringstad kr 287 943 –
kronertohundredeogåttisv tusennihundredeogförtitre kroner – inkl. mva."

(15) C og B anket til lagmannsretten. Frostating lagmannsrett avsa 23. juni 2017 dom med slik domsslutning:

"1. Anken forkastes.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler C og B in solidum 266 700 – tohundreogseksstusensjuhundre – kroner til Heimdal Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring v/advokat Rønnaug Ringstad innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen."

(16) B anket til Høyesterett. Anken gjaldt lagmannsrettens rettsanvendelse og bevisvurdering, subsidiært saksbehandlingsfeil. I ankeerklæringen ble det opplyst at C hadde transportert sin del av kravet til B.

(17) Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 15. november 2017 ble anken tillatt fremmet. I beslutningen het det dessuten:

"I medhold av tvisteloven § 30-14 tredje ledd begrenses forhandlingene for Høyesterett, slik at det foreløpig ikke forhandles om hvorvidt det foreligger årsakssammenheng og økonomisk tap. Dersom den ankende part får medhold i at det foreligger ansvarsgrunnlag, må lagmannsrettens avgjørelse oppheves, og fortsatt behandling av spørsmålene om årsakssammenheng og økonomisk tap finne sted for lagmannsretten."

(18) B døde 23. februar 2018. Som følge av dette stanset saken, jf. tvisteloven § 16-16 første ledd bokstav b.

(19) A opplyste i erklæring 2. mars 2018 at hun er eneste arving etter B, og hun krevde saken igangsatt. Høyesterett brakte etter dette saken i gang igjen, med A som ankende part.

(20) Den ankende part – A – har i hovedsak gjort gjeldende:

(21) Det foreligger en rekke feil ved eiendomsmeglerens utførelse av oppdraget. Lagmannsretten har gitt megleren et for stort spillerom ved vurderingen av skyldansvaret. Det er her utvist uaktsomhet som gir grunnlag for erstatningsansvar.

(22) Det foreligger blant annet brudd på lovnader som megleren har gitt i sin egen markedsføring, og brudd på avtalen med oppdragsgiverne om hvordan oppdraget skulle utføres. Megleren har foretatt en utilstrekkelig markedsvurdering, og det er fravær av strategisk rådgivning. Det er flere utelatelser og feil i salgsoppgaven. Potensielle kjøpere er ikke gitt informasjon om forventede leieinntekter mv. Mulighetene for etablering av to leiligheter på loftet og for seksjonering er dessuten utelatt i markedsvurdering og annonsering.

(23) Megleren har ikke vært lojal mot Cs priskrav på minimum 25 millioner kroner. Salgsoppgaven var ikke godkjent av henne som oppdragsgiver og var i strid med hennes instruks om prisforlangende.

(24) Megleren har ved gjennomføringen av budrundene ikke oppfylt de kravene som følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3 og forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Det foreligger her

et forbrukerforhold, og forskriften § 6-3 tredje ledd kommer dermed til anvendelse. Det innebærer forbud mot å formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste visning. I dette tilfellet ble budrunden gjennomført samme dag som visningen. Det foreligger videre alvorlige brudd på forskriften § 3-5 om budjournal.

- (25) Megler har ikke behandlet interessenten ByBroen på riktig måte. Interessen fra ByBroen skulle vært formidlet til selgerne. Megleren har også optrådt uriktig ved at han medvirket til at det hemmelige budet fra Pbm ble inngitt, og ved sin videre behandling av dette budet.
- (26) Det foreligger uansett vesentlige pliktforsømmelser fra megler som innebærer at vederlaget må falle bort, subsidiært settes vesentlig ned, jf. eiendomsmeglingsloven § 7-7. Avtalen om provisjon på tre prosent er dessuten urimelig og ugyldig etter avtaleloven §§ 33 og 36.
- (27) A har lagt ned slik påstand:
- "1. Lagmannsrettens dom oppheves.**
- 2. Heimdal Eiendomsmegling AS plikter å tilbakebetale vederlag til A kr. 600 000,- med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra 9.10.2015 og til betaling skjer.**
- Subsidiært:**
- 3. Heimdal Eiendomsmegling AS plikter å betale A kr. 484 000,- med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra 9.10.2015 og til betaling skjer.**
- I alle tilfeller:**
- 4. A tilkjennes sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Norges Høyesterett."**
- (28) Ankemotpartene – *Heimdal Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF* – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (29) Megleren har ikke optrådt uaktsomt i forbindelse med utførelsen av oppdraget.
- (30) Profesjonsansvaret er en relativ ansvarsnorm basert på allmennhetens forventninger. Når det gjelder rådgivning ut fra kunnskapsbaserte vurderinger, gjelder et strengt ansvar. For mer erfaringsbaserte strategiråd er ansvaret ikke like strengt.
- (31) Meglerens prisvurdering og markedsføring var korrekt.
- (32) Salgsprosessen gikk ikke for fort. Forskrift om eiendomsmegling § 6-3 tredje ledd kommer ikke til anvendelse. Tempoet i prosessen var her styrt av budgiverne, og megleren optrådte korrekt.
- (33) Megleren kunne ikke optrådt på en annen måte overfor ByBroen. Det var aktsomt ikke å informere selgeren om interessen fra ByBroen når den fremsto som såpass usikker og "lunken" som her.

- (34) Det er ikke grunnlag for å sette vederlaget ned eller for avtalerevisjon etter avtaleloven §§ 33 eller 36.
- (35) Heimdal Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF har lagt ned slik påstand:
- "1. **Anken forkastes.**
 2. **Heimdal Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett."**
- (36) *Mitt syn på saken*
- (37) Den ankende part har i prosedyren for Høyesterett gjort gjeldende at eiendomsmegleren har begått en rekke feil under utførelsen av sitt oppdrag, og at disse feilene innebærer at det foreligger uaktsomhet som gir grunnlag for erstatning. Det er i prosedyren også vist til påståtte feil som, selv om de har vært fremme under behandlingen for tidligere instanser, ikke er tatt opp i ankeerklæringen og heller ikke er brakt inn i saken under den videre saksforberedelsen for Høyesterett.
- (38) Det følger av tvisteloven § 30-7 at etter at en anke er henvist til Høyesterett, kan ikke nye faktiske grunnlag for et krav gjøres gjeldende uten at særlige grunner taler for det. Tillatelse til endring må gis av Høyesteretts ankeutvalg.
- (39) Jeg finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette, fordi jeg for en rekke av de anførte forholdene uansett finner det klart at det ikke er grunnlag for å konstatere uaktsomhet som kan lede til erstatningsansvar. Verken når det gjelder påståtte feil knyttet til etableringen av salgsoppdraget, forhold knyttet til markedsføringen eller forhold knyttet til meglerens opptreden overfor selgerne frem til budrunden, er det for Høyesterett fremkommet noe som gir grunn til å vurdere saken annerledes enn det lagmannsretten har gjort. Jeg bemerker at bevisførselen for Høyesterett har vært middelbar og begrenset, mens lagmannsretten har bygget sin avgjørelse på en full, umiddelbar bevisførsel, med forklaringer blant annet fra B, C og E.
- (40) Etter dette vil jeg begrense min drøftelse til spørsmålet om megleren har utvist uaktsomhet i forbindelse med gjennomføringen av budgivningsprosessen. Dersom megleren har opptrådt uaktsomt, vil hans arbeidsgiver, Heimdal Eiendomsmegling AS, være erstatningsansvarlig etter regelen om arbeidsgiveransvar i skadeserstatningsloven § 2-1. Arbeidsgiveren har tegnet ansvarsforsikring i Tryg Forsikring NUF.
- (41) I Rt-1995-1350, som gjaldt ansvar for en eiendomsmegler, slo Høyesterett fast at det i utgangspunktet gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Samtidig ble det fremhevet at det er et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet.
- (42) Ved avgjørelsen av om det foreligger uaktsomhet, vil et sentralt moment være om megleren har opptrådt i samsvar med god meglerskikk, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. "God meglerskikk" er en rettslig standard som viser til bransjens egne normer, men som samtidig suppleres blant annet med krav som følger av lov eller forskrift eller av myndighetspraksis. Ikke ethvert brudd på bransjenormer gir grunnlag for ansvar, se blant annet Rt-2001-1702 og Rt-2003-696 som bygger på dette, og tilsvarende Bergsåker, Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk, 2010, side 249. Foreligger det

brudd på lov eller forskrift, vil det være et vesentlig moment ved aktsomhetsvurderingen, men det må likevel foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

- (43) Grunnleggende krav til gjennomføring av budgivningen følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd som fastsetter at "[o]ppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne". Mer detaljerte krav til meglerens gjennomføring av budrunden følger av forskrift om eiendomsmegling § 6-3. I første ledd første punktum heter det:

"Oppdragstaker skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og avpasse tempoet i salgsarbeidet til et nivå hvor oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg."

- (44) Det gjelder således som et generelt krav at tempoet under budgivningen ikke skal være større enn at partene sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.
- (45) En særlig bestemmelse om gjennomføring av budrunden er forskriften § 6-3 tredje ledd, som lyder slik:

"I forbrukerforhold skal oppdragstaker ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning."

- (46) Formålet med bestemmelsen er å dempe tempoet i budprosessen slik at alle involverte parter får tilstrekkelig tid til å områ seg i forbindelse med budgivningen, jf. Kredittilsynets rundskriv RFT-2007-7 punkt 2.
- (47) Jeg finner ikke grunn til å gå inn på om det her forelå et forbrukerforhold, fordi jeg uansett er kommet til at forskriftsbestemmelsen ikke gjaldt i dette tilfellet.
- (48) Avisannonsen eller annen markedsføring av eiendommen inneholdt ikke opplysninger om visningstidspunkt. Det var angitt at visning skulle skje "[e]tter avtale med megler". En naturlig forståelse av ordlyden i § 6-3 tredje ledd er at bestemmelsen ikke kommer til anvendelse i en slik situasjon, fordi det ikke har vært noen "annonsert visning". I Kredittilsynets rundskriv RFT-2007-7 punkt 3 bokstav c uttales blant annet:

"Formidlingsforbudet gjelder ikke der det er avholdt visning som ikke har vært annonsert. Dette kan for eksempel være tilfelle der det avholdes visning etter en individuell avtale."

- (49) I dette tilfellet gjennomførte megleren, selv om det ikke var annonsert på forhånd, visning med 11 interessenter på samme dag, mandag 11. mai 2015. Det er opplyst at flere av interessentene var til stede samtidig. Reelt sett hadde visningene dermed langt på vei karakter av en fellesvisning. Det kan likevel ikke lede til at forskriftens vilkår om "annonsert visning" var oppfylt. I rundskrivet punkt 3 c heter det følgende om forståelsen av dette begrepet:

"Med 'annonsert visning' forstås enhver henvendelse til publikum, muntlig eller skriftlig, om tidspunkt og andre praktiske opplysninger om visning, herunder enhver kunngjøring i trykte eller elektroniske medier eller oppslag synlig fra offentlig tilgjengelig sted."

- (50) Selv om man her benytter formuleringen "enhver henvendelse til publikum", fremgår det av uttalelsen som helhet at det man sikter til, er henvendelser rettet mot en ubestemt krets av personer, i motsetning til individuelt inngåtte avtaler. Tilsvarende uttalelser finnes også i Finanstilsynets rundskriv RFT-2010-16 punkt 10.1 bokstav c.
- (51) Når regelen i forskrift om eiendomsmegling § 6-3 tredje ledd ikke gjaldt i dette tilfellet, kan det ikke ha selvstendig betydning for vurderingen av meglerens aktsomhet at forskriftsbestemmelsen var gjengitt i et vedlegg til salgsoppgaven, som var betegnet "Forbrukerinformasjon om budgivning", eller at innholdet var tatt direkte inn i salgsoppgaven under overskriften "Budgivning". Spørsmålet om budrunden ble gjennomført på forsvarlig måte, må vurderes med utgangspunkt i de alminnelige reglene, herunder forskriften § 6-3 første ledd.
- (52) Som jeg har vært inne på, ble visninger med 11 interessenter gjennomført mandag 11. mai 2015. Ut fra antallet interessenter må det legges til grunn at megler gjennom annonseringen av eiendommen og sitt øvrige arbeid i tilfredsstillende grad hadde nådd frem til den aktuelle målgruppen, som, ut fra eiendommens karakter, var profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet i Trondheim. Etter at visningene var gjennomført, forelå det etter mitt syn en situasjon der de profesjonelle interessentene måtte forvente at en budrunde raskt kunne komme i gang.
- (53) Det var inngitt ett bud før visning, som ikke ble akseptert. I forbindelse med visningen innkam neste bud, som var på 19,2 millioner kroner. Budet fra Pbm på 20 millioner kroner ble gitt kl. 16.38 og hadde akseptfrist kl. 18.00. Begge disse budene ble formidlet til C og B. C oppholdt seg i utlandet, men var tilgjengelig på telefon. B befant seg i Trondheim, og også han var tilgjengelig på telefon. Jeg kan ikke se at megleren gjorde noen feil i forbindelse med mottak og formidling av disse budene.
- (54) At akseptfristen var kort, kunne ikke gi megleren grunnlag for å avvise budet fra Pbm. Som fremhevet av Bergsåker i Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk, 2010, side 320, finnes det ingen regler som kan tvinge budgiverne til å følge bestemte spilleregler, for eksempel om akseptfristens lengde. I og med at forskriften § 6-3 tredje ledd ikke kom til anvendelse, forelå det heller ikke noe grunnlag for megler for å unnlate å formidle budet til selgerne. Jeg nevner her at selv i tilfeller der § 6-3 tredje ledd gjelder, har selgeren ikke noen plikt til å se bort fra bud med kort akseptfrist, se Kredittilsynets rundskriv RFT-2007-7 punkt 4 og Bergsåker op.cit. side 321.
- (55) A har gjort gjeldende at megleren ikke har fulgt bestemmelsene i forskrift om eiendomsmegling § 3-5 om føring av budjournal. Jeg går ikke nærmere inn på dette fordi jeg uansett ikke kan se at det i denne sammenheng foreligger feil som kan ha betydning ved bedømmelsen av meglerens erstatningsansvar i denne saken.
- (56) Derimot er det grunn til å gå inn på meglerens opptreden knyttet til interessenten ByBroen. Daglig leder i dette selskapet, F, hadde kontaktet megleren 9. mai og bedt om å få salgsoppgave og om å bli kontaktet for visning. E kontaktet F om morgenen mandag 11. mai. F var selv opptatt denne dagen, men sendte sin mann, som var driftssjef i selskapet, på visningen. Kl. 16.23 ringte megler til F og informerte om budet på 19,2 millioner kroner med frist til kl. 17.00. Hun ga da uttrykk for at selskapet var interessert, men trengte mer tid. Kl. 16.45 sendte E en SMS til F med opplysning om at det var kommet inn et bud på prisantydning, 20 millioner kroner, med frist kl. 18.00.

- (57) Kl. 17.54 sendte F følgende SMS til E:
- "Vi er fortsatt interessert, men trenger noe mer tid til vurdering. Hold meg orientert om den blir solgt eller ikke kl 18."**
- (58) E svarte kl. 17.59:
- "Fare for at den blir solgt, melder deg."**
- (59) E hørte ikke noe mer fra F. Han opplyste ikke noe til C eller B om interessen fra ByBroen.
- (60) E har forklart at han da budfristen gikk ut kl. 18.00, opplevde at han trengte mer tid for å avklare med selgerne om de ville godta budet fra Pbm på 20 millioner kroner. Han tok dette opp med Pbm, som aksepterte at meglere fikk frist til kl. 20.00 med å avklare om selgerne aksepterte budet. Pbm satte som betingelse at megler ikke skulle gå aktivt ut for å innhente andre bud. Selgerne ble orientert om forlengelsen, og om betingelsen som var satt fra Pbm. Som følge av betingelsen tok meglere i tidsrommet etter kl. 18.00 ikke noen ny kontakt med ByBroen eller andre mulige interessenter.
- (61) Krav til meglere om formidling av bud følger av forskrift om eiendomsmegling § 6-3 andre ledd tredje punktum, som lyder slik:
- "Oppdragstaker skal så langt det er nødvendig og mulig orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter skriftlig om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist, og legge til rette for at disse får rimelig tid til å områ seg."**
- (62) Spørsmålet er om meglere opptrådte i strid med denne bestemmelsen ved å akseptere og å innrette seg etter betingelsen fra Pbm.
- (63) Det følger av bestemmelsen at meglers plikt til å orientere budgivere og øvrige interessenter gjelder så langt det er "nødvendig og mulig". I Finanstilsynets rundskriv RFT-2013-9 punkt 4 er det uttalt at denne begrensningen også omfatter rettslige hindringer. Som eksempel nevnes at budgiver har stilt betingelse om at budet ikke skal benyttes i en åpen budrunde. Også Bråthen i Eiendomsmeglingsloven, Kommentartutgave, 2013, side 363 legger til grunn at forskriftsbestemmelsen ikke er til hinder for at megler formidler til selgeren et såkalt "hemmelig bud", hvor budgiveren har tatt forbehold om at budet ikke må gjøres kjent for andre mulige budgivere. Jeg er enig i at loven må forstås slik. Megleren gjorde dermed ikke noen feil når han aksepterte betingelsene for forlengelsen av budet fra Pbm.
- (64) Etter mitt syn blir det springende punktet i saken om meglere har opptrådt uaktsomt ved at han ikke informerte selgerne om interessen fra ByBroen.
- (65) Den absolutte plikten etter forskriften § 6-3 andre ledd tredje punktum til å orientere oppdragsgiver om mottatte bud gjelder ikke der en interessent bare har uttrykt interesse uten å inngi noe bud. Som nevnt følger det imidlertid av eiendomsmeglingsloven § 6-3 at meglere skal gi selger "råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne". Dette vil også kunne omfatte opplysninger om interesse fra aktuelle kjøpere, selv om disse ikke har inngitt noe bud.

- (66) I dette tilfellet var det flere forhold som taler i retning av at megleren burde ha orientert selgerne om interessen fra ByBroen. Selgerne var i stor tvil om budet fra Pbm på 20 millioner kroner skulle aksepteres. Selv om budet var i samsvar med prisantydningen, var det vesentlig lavere enn den estimerte markedsverdien som megleren hadde angitt i oppdragsavtalen.
- (67) Det er også av betydning at salgsprosessen gikk raskt. Dette gjaldt både tiden fra annonsering til visning, tiden fra visning til budrunde og den tiden som sto til disposisjon for vurderinger med den akseptfristen som Pbm hadde satt. Det kan hevdes at i den situasjonen som forelå, var det grunn til å ta seg noe bedre tid for å kunne undersøke muligheten for et høyere bud enn det som forelå fra Pbm. I den forbindelse kunne det være av betydning for selgerne å vite om interessen fra ByBroen. Det hører med i dette bildet at selgerne var privatpersoner som ikke var profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet.
- (68) Jeg nevner også at med den ordningen som var valgt for betaling til megler, provisjon med salgsgaranti, hadde megleren en klar interesse i at salg ble gjennomført. Dersom det ikke hadde blitt noe salg, hadde han ikke hatt krav på provisjon.
- (69) Samtidig må det for megleren ha fremstått som høyst usikkert hvor stor interessen fra ByBroen var, og om det var noen reell mulighet for at ByBroen ville inngi et høyere bud enn det som allerede forelå på 20 millioner kroner. SMS'en fra ByBroen 11. mai kl. 17.54 ga inntrykk av en avventende holdning, og av at man var forberedt på at eiendommen ville bli solgt for 20 millioner kroner.
- (70) For meglerens vurdering var det også av betydning at flere aktører som tidligere hadde vist interesse ved å inngi bud, hadde valgt å gå ut av budrunden etter at budet fra Pbm forelå. Blant annet ut fra dette var det høyst usikkert om det ville komme et nytt bud på 20 millioner kroner eller mer dersom akseptfristen for budet fra Pbm hadde gått ut.
- (71) I ettertid er det fra ByBroens side forklart at grunnen til at man trengte mer tid, blant annet var at daglig leder F ønsket å konsultere sin far, som var styreleder i selskapet. Faren befant seg denne dagen i utlandet. F har også opplyst at hun hadde laget ferdig et budskjema med bud på 20,5 millioner kroner. E var imidlertid ikke kjent med disse omstendighetene. Han visste derimot at F tidligere hadde arbeidet som eiendomsmegler, og dermed hadde god kjennskap til gangen i budprosesser.
- (72) Es handlemåte må bedømmes ut fra den kunnskapen han faktisk hadde på det aktuelle tidspunktet. Jeg kan ikke se at han kan bebreides for at han ikke gjorde mer for å avklare styrken i ByBroens interesse. Det er uten betydning for vurderingen av meglerens aktsomhet at ByBroen på et senere tidspunkt viste interesse for å kjøpe eiendommen for en høyere pris.
- (73) Bergsåker gir i Eiendomsmegling – omsorgsplikt og god meglerskikk, 2010, side 296–297, følgende beskrivelse av meglerens plikt til å ivareta interessenter:

"Når salget skjer ved budgivning, krever god meglerskikk at eiendomsmegleren pleier kontakt med alle reelle interessenter med sikte på å oppnå en høyest mulig salgssum, og at alle reelle interessenter får anledning til å by, eventuelt å komme med nytt og høyere bud, før budgivningen avsluttes. En annen sak er at det kan være vanskelig for

eiendomsmegleren å vurdere hvilke interessenter som er reelle og seriøse, og hvilke som ikke er det. Det hender også at budgivere gjør det vanskelig for megleren å skaffe konkurrerende bud, ved å sette meget kort akseptfrist eller ved å sette som betingelse i budet at dette ikke skal meddeles andre mulige kjøpere."

(74) Om bevisvurderingen uttaler Bergsåker videre:

"Bevismessig kan det i ettertid være vanskelig å legge stor vekt på opplysning fra en angivelig interessent om at vedkommende ikke fikk anledning til å gi bud, eventuelt nytt og høyere bud, før det var for sent. At vedkommende ikke ga bud i tide, vil ofte ha sin forklaring i at han selv har meldt seg ut av budgivingen, eller at han aldri har meldt seg ordentlig på. Det er likevel klart at det er i strid med god meglerskikk om megleren overser eller glemmer en interessent som har meldt sin interesse, eller som har deltatt i budgivingen uten å gi beskjed om at han ikke vil by høyere."

(75) Ut fra det jeg har påpekt, kan jeg ikke se at megleren i dette tilfellet har oversett eller glemt interessen fra ByBroen. Han har i tilstrekkelig grad fulgt opp overfor ByBroen etter at selskapet meldte sin interesse. Derimot er det min vurdering at under de omstendighetene som forelå, var det grunn for megleren til å orientere selgerne om interessen fra ByBroen.

(76) Jeg er imidlertid under tvil kommet til at selv om E etter mitt syn burde ha opptrådt annerledes, har han ikke utvist en erstatningsbetingende uaktsomhet. Jeg legger avgjørende vekt på at det i den foreliggende situasjonen var høyst usikkert om det var noen reell mulighet for at ByBroen ville avgi et høyere bud enn det som allerede var kommet fra Pbm. Det var da forståelig at megleren valgte å konsentrere oppmerksomheten om det budet som forelå. Om det spillerommet som foreligger ved aktsomhetsvurderingen, viser jeg til det jeg har sitert fra Rt-1995-1350.

(77) Etter dette er min konklusjon at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag og dermed ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning i saken.

(78) A har videre gjort gjeldende at det er grunnlag for å sette ned meglers vederlag etter bestemmelsen i eiendomsmeglingsloven § 7-7. Denne lyder slik:

"Dersom det foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse fra oppdragstakerens side, kan oppdragsgiveren kreve at vederlaget settes ned eller faller bort."

(79) Vederlaget kan bare settes ned dersom det foreligger en ikke ubetydelig pliktforsømmelse. Selv om det ikke er et vilkår at megleren har opptrådt uaktsomt, kan jeg ut fra den gjennomgangen jeg har foretatt av meglers handlemåte, ikke se at det foreligger noen pliktforsømmelse av en slik karakter at den rammes av bestemmelsen. Kravet om nedsettelse av vederlaget kan dermed ikke føre frem.

(80) Det er videre gjort gjeldende at avtalen om provisjon på tre prosent er urimelig og ugyldig etter avtaleloven § 33 og § 36. Jeg kan heller ikke se at dette kan føre frem.

(81) Provisjonssatsen på tre prosent kan fremstå som høy, men den er knyttet til en såkalt salgsgaranti. Det innebærer at oppdragsgiveren blir helt fritatt fra å betale provisjon dersom salg ikke kommer i stand. Den begrensede bevisførselen som har vært for Høyesterett, gir ikke grunnlag for å anse en provisjonssats på tre prosent som uvanlig eller urimelig når megleren samtidig løper en risiko for ikke å oppnå provisjon i det hele tatt.

- (82) Etter bevisførselen anser jeg det klart at oppdragsgiverne før avtalen ble inngitt også ble forelagt et tilbud basert på timepris i samsvar med forskrift om eiendomsmegling § 7-1. Jeg legger videre til grunn at det for C og B var vesentlig at det ikke skulle påløpe kostnader dersom salg ikke kom i stand. Beslutningen om provisjonsbetaling kombinert med salgsgaranti bygget dermed på et bevisst valg fra oppdragsgivernes side.
- (83) Etter dette må anken forkastes.
- (84) Etter det resultatet jeg er kommet til, har Heimdal Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF vunnet saken. Avgjørelsen har imidlertid budt på tvil. Jeg er derfor kommet til at det foreligger tungtveiende grunner som innebærer at A bør fritas for å betale motpartenes sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (85) Jeg finner ikke grunn til å endre avgjørelsene av sakskostnader for tingretten og lagmannsretten. Selv om saken på ett punkt har budt på tvil, har den fra Cs og Bs side vært lagt svært bredt an, med anførsler som i stor grad ikke har ført frem. Det foreligger da ikke tungtveiende grunner som gir grunnlag for å gjøre unntak fra lovens hovedregel.
- (86) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

- (87) Dommer **Noer:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (88) Dommer **Arntzen:** Likeså.
- (89) Kst. dommer **Sverdrup:** Likeså.
- (90) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (91) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekrefte: