



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 30. juni 2022 av Høyesterett i avdeling med

dommer Hilde Indreberg
dommer Kristin Normann
dommer Per Erik Bergsjø
dommer Kine Steinsvik
dommer Knut Erik Sæther

HR-2022-1316-A, (sak nr. 21-140771SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts dom 5. juli 2021

A (advokat Hans Augun Parmann – til prøve)

mot

Aksept Eiendomsmegling AS
Tryg Forsikring NUF

(advokat John Gjermund Flatabø)

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

(1) Dommer **Steinsvik:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder krav om erstatning mot et eiendomsmeglingsforetak og dets ansvarsforsikringselskap etter avvikling av budrunden ved et boligsalg. Spørsmålet er om eiendomsmegleren handlet erstatningsbetingende uaktsomt overfor en budgiver ved ikke å videreformidle at selgeren hadde akseptert budet innen akseptfristen.
- (3) Aksept Eiendomsmegling AS, tidligere Fram Eiendomsmegling AS, fikk i januar 2016 i oppdrag å selge en leilighet med adresse --- gate 00 i Oslo. Budrunden ble håndtert av eiendomsmegler B.
- (4) Visning ble gjennomført 18. januar, og påfølgende dag ble leiligheten solgt etter gjennomført budrunde. Det var to interessenter som deltok i den avsluttende budrunden, herunder A.
- (5) Etter noen innledende bud fra interessentene fremsatte A kl. 11.14 et bud på 4 350 000 kroner. Budet var uten forbehold, og akseptfristen var satt til kl. 12.00. Kl. 11.47 innkam det et bud på 4 400 000 kroner. Budet hadde forbehold om at det ikke skulle gjøres kjent for andre enn selgeren. Også dette «lukkede» budet hadde akseptfrist kl. 12.00.
- (6) Kl. 11.49 skrev selgeren av leiligheten følgende SMS til eiendomsmegleren:
- «Vi aksepterer budet på 4 350 000 og takker nei til det hemmelige budet på 4 400 000. Overtakelse tidligst 25. april, men kommer gjerne til enighet med kjøper om passende tidspunkt for begge parter.»*
- (7) Eiendomsmegler B ringte til A kl. 11.59. Samtalen varte i om lag fire minutter. Selgerens aksept ble ikke videreformidlet til A i løpet av denne telefonsamtalen. Før den var avsluttet, innkam det, kl. 12.02, et nytt bud på 4 400 000 kroner uten forbehold. Eiendomsmegleren informerte A om budet og ringte så til selgeren med opplysning om at det var innkommet et høyere bud uten forbehold.
- (8) Både A og den andre budgiveren høynet deretter budene sine én gang hver, før A kl. 12.22 la inn et bud på 4 500 000 kroner, som ble akseptert av selger kl. 12.32. Boligen ble deretter solgt til A for 4 500 000 kroner.
- (9) A tok i etterkant kontakt med megleren for å få klarhet i hva som hadde foregått under budrunden. Han fikk da opplyst at selger hadde akseptert budet på 4 350 000 kroner, men at dette ikke var videreformidlet til ham.
- (10) Dette reagerte A på og brakte saken inn for Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester. I avgjørelse 18. mars 2019 konkluderte nemnda enstemmig med at eiendomsmegleren hadde handlet i strid med god meglerskikk, og at A hadde krav på 150 000 kroner i erstatning fra eiendomsmeglingsforetaket. Beløpet tilsvarer differansen mellom det opprinnelige budet som selger aksepterte, og den endelige kjøpesummen.

(11) Fram Eiendomsmegling rettet seg ikke etter nemndsavgjørelsen. A tok på denne bakgrunn ut stevning for Asker og Bærum tingrett mot eiendomsmeglingsforetaket og dets ansvarsforsikringsselskap, Tryg Forsikring. Tingretten avsa dom 27. oktober 2020. Etter en retting av sakskostnadsbeløpet lyder domsslutningen slik:

- «1. Tryg Forsikring AS og Fram Eiendomsmegling AS dømmes in solidum innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse til å betale A erstatning med 150 000 – etthundreogfemtusen – kroner, med tillegg av lovens renter fra forfall til betaling finner sted.
2. Tryg Forsikring AS og Fram Eiendomsmegling AS dømmes in solidum innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å dekke A sine sakskostnader med 105 860 – etthundreogfemtusenåttehundreogseksti – kroner inkludert merverdiavgift.»

(12) Fram Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring anket dommen til Borgarting lagmannsrett, som 5. juli 2021 avsa slik dom:

- «1. Aksept Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring AS frifinnes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.»

(13) Dommen er avsagt under dissens. Lagmannsrettens flertall kom til at meglerens omsorgsforpliktelse overfor A som potensiell kjøper ikke rakk så langt at megleren kunne komme i erstatningsansvar. Mindretallet mente at megleren hadde handlet erstatningsbetingende ved ikke å meddele A at budet var akseptert innen akseptfristens utløp.

(14) A har anket dommen til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse under aktsomhetsvurderingen.

(15) Forbrukerrådet har i medhold av tvisteloven § 15-8 inngitt skriftlig innlegg i saken til belysning av allmenne interesser. Saken står for øvrig i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.

Partenes syn på saken

(16) Ankende part – A – har i hovedtrekk anført:

(17) A har krav på erstatning for tapet han ble påført som følge av eiendomsmeglerens manglende meddelelse av selgerens aksept. Aksept Eiendomsmegling er erstatningsansvarlig etter reglene om arbeidsgiveransvar i skadeserstatningsloven § 2-1. Tryg Forsikring er ansvarlig som ansvarsforsikringsselskap, jf. forsikringsavtaleloven § 7-6.

(18) Megleren handlet erstatningsbetingende uaktsomt da han ikke videreformidlet selgerens aksept. Dette førte til at bindende avtale ikke kom i stand.

- (19) Det gjelder et strengt uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Et sentralt moment er om eiendomsmegleren har opptrådt i samsvar med kravet til «god meglerskikk». Megleren skal opptre i samsvar med begge parter interesser og gi både kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for gjennomføringen av handelen. Selv om megleren skal arbeide for at selgeren oppnår best mulig pris, må han opptre nøytralt og med omsorg for begge parter ved avviklingen av budrunden.
- (20) Korrekt formidling av tilbud og aksept er en sentral del av megleroppdraget. Begge parter må kunne stole på at megleren under budgivningen lojalt videreformidler fremsatte tilbud og aksepter på korrekt måte. I motsatt fall må partene ha direktekontakt under budgivningsprosessen, eventuelt hver sin representant, noe det norske systemet for eiendomsmegling ikke legger opp til.
- (21) Megler videreformidlet ikke selgerens aksept til A til tross for at det forelå en instruks fra selger om at budet skulle aksepteres innen fristen. Han intervenerte ved dette i salgsprosessen i strid med kravet til god meglerskikk og brøt plikten til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Han oppfylte heller ikke omsorgsplikten og opplysningsplikten overfor budgiver. Meglerens handlemåte var uaktsom og innebærer at det foreligger ansvarsgrunnlag.
- (22) Også de øvrige vilkårene for erstatning er oppfylt. Tapet, som utgjør den merprisen A måtte betale for leiligheten, står i direkte årsakssammenheng med meglerens opptreden. Dersom aksepten hadde blitt videreformidlet på korrekt måte, ville avtale om kjøp av leiligheten for 4 350 000 kroner utvilsomt kommet i stand.
- (23) A har lagt ned slik påstand:
- «1. Tryg Forsikring og Aksept Eiendomsmegling AS dømmes in solidum til å betale til A kr 150 000 med forsinkelsesrenter fra 26. februar 2016.
 2. Tryg Forsikring og Aksept Eiendomsmegling AS betaler sakskostnader for alle instanser, med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall til betaling skjer.»
- (24) Ankemotpartene – *Aksept Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring* – har i hovedtrekk anført:
- (25) Eiendomsmegleren opptrådte ikke erstatningsbetingende uaktsomt under budrunden. Han har heller ikke opptrådt i strid med god meglerskikk ved å ha brutt sine omsorgsforpliktelser overfor A som budgiver.
- (26) Megleren plikter å prioritere selgerens interesse i å oppnå høy pris for boligen. Meldingen fra selgeren om at budet til A skulle aksepteres, innebar ingen instruks om å avslutte budrunden. Når det like etter, og før aksepten var meddelt A, innkom et nytt og høyere bud, måtte selgerens interesse i at budrunden fortsatte, prioriteres.
- (27) A betalte markedspris for leiligheten, og det foreligger derfor ikke noe relevant økonomisk tap. Tapet kan heller ikke kreves dekket ut fra en kontraktsrettslig tilnærming med utgangspunkt i positiv kontraktsinteresse.
- (28) Heller ikke kravet til årsakssammenheng er oppfylt. Selv om aksepten hadde blitt videreformidlet innen fristen, ville ikke dette ha ledet til avtalebinding. Partene var ikke

kommet til enighet på vesentlige punkter, herunder overtakelsesdato. As finansieringsplan var heller ikke klargjort.

- (29) Aksept Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring har lagt ned slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
 2. Aksept Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Problemstillingen

- (30) Det sentrale spørsmålet i saken er om eiendomsmegleren handlet erstatningsbetingende uaktsomt under avviklingen av budrunden da han ikke videreformidlet at As bud på 4 350 000 kroner var akseptert av selgeren innen akseptfristen. Den manglende meddelelsen av aksepten førte til at den ikke ble bindende for selgeren, jf. avtaleloven § 7. Etter bestemmelsen er en aksept fra selger først bindende fra det tidspunkt den kommer til budgiverens kunnskap.
- (31) Erstatningskravet mot Aksept Eiendomsmegling er reist med grunnlag i arbeidsgiveransvaret i skadeserstatningsloven § 2-1. Bestemmelsen slår fast at arbeidsgiver plikter å erstatte «skade som voldes forsettlig eller uaktsomt under arbeidstakers utføring av arbeid eller verv for arbeidsgiveren». Ved vurderingen skal det tas hensyn til «om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt». Tryg Forsikring er eiendomsmeulingsforetakets ansvarsforsikringsselskap. Det følger av forsikringsavtaleloven § 7-6 første ledd at en skadelidt kan fremme sitt erstatningskrav direkte mot forsikringsselskapet. Partene er enige om disse utgangspunktene.

Generelt om eiendomsmeplers erstatningsansvar

Rettslige utgangspunkter

- (32) I tilfeller der den ansatte er profesjonsutøver gjelder det en streng aktsomhetsnorm. Dette er et utslag av at profesjonsutøveren normalt er underlagt faglige krav og normer ved profesjonsutøvelsen, som både kontraktsparter og andre med rimelighet kan forvente at vedkommende overholder. Mange profesjoner – herunder eiendomsmeplervirksomhet – skal også ivareta allmenne samfunnsinteresser. Virksomheten er derfor underlagt utstrakt offentligrettslig regulering gjennom lov og forskrift. For eiendomsmegling gjelder det blant annet krav om tillatelse fra Finanstilsynet for å drive virksomheten.
- (33) I avgjørelsen HR-2018-1234-A *Heimdal Eiendomsmegling* var spørsmålet om en eiendomsmegler hadde handlet erstatningsbetingende uaktsomt ved ikke å opplyse selgeren av en bygård om en interessent som ikke hadde inngitt bud, men som etter salget hadde uttrykt interesse for å kjøpe eiendommen for en høyere pris enn den ble solgt for. Høyesterett konkluderte med at meglere burde opptrådt annerledes, men at hans opptreden likevel ikke var erstatningsbetingende uaktsom. I dommens avsnitt 41 er det med henvisning til Rt-1995-1350 tatt utgangspunkt i at det «gjelder et strengt, ulovfestet

uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere», men at det likevel er «et visst spillerom før adferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet».

(34) Om den nærmere fastleggelsen av aktsomhetsnormen heter det i avsnitt 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.»

(35) Helt sentralt ved aktsomhetsvurderingen står altså spørsmålet om megleren ved utføringen av megleroppdraget har opptrådt i samsvar med de krav som kan utledes av eiendomsmeglingsloven med tilhørende forskrifter, samt gjeldende bransjenormer for eiendomsmeglingsbransjen. Men som det fremgår av sitatet, vil brudd på fastsatte normer ikke uten videre lede til at det foreligger ansvarsgrunnlag. Det må foretas en konkret vurdering av om megleren i den aktuelle situasjonen har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt, og det er et visst rom for kritikkverdig adferd. Det har også betydning om den normen som er overtrådt, beskytter den interessen som håndheves gjennom erstatningskravet.

(36) Aktsomhetsvurderingen skal for øvrig skje med utgangspunkt i hvilke krav som kan stilles til den alminnelig gode profesjonsutøveren i bransjen. Jeg viser her til dommen inntatt i Rt-1994-1430, der en advokat ble kjent erstatningsansvarlig for advokatfullmektigens forsømmelse ved inngåelsen av et rettsforlik. Advokatfullmektigens begrensede erfaring kunne etter førstvoterendes syn «ikke medføre at man stiller mindre krav til ham enn det man vil gjøre til en alminnelig erfaren advokat».

Nærmere om eiendomsmeglerens omsorgsplikt overfor budgivere

(37) Anførselen fra A er at eiendomsmegleren handlet uaktsomt under avviklingen av budrunden. Jeg går derfor over til å se nærmere på eiendomsmeglingslovens regulering av denne delen av megleroppdraget, og særlig på hvilke omsorgsforpliktelser megleren har overfor deltakere i budrunden.

(38) Grunnleggende krav til gjennomføringen av megleroppdraget og budgivningen følger av eiendomsmeglingsloven § 6-3. Første og andre ledd i bestemmelsen lyder slik:

«§ 6-3. God meglerskikk

(1) Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parter interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet.

- (2) Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne.»
- (39) Som allerede nevnt under gjennomgangen av HR-2018-1234-A, er det et sentralt moment ved aktsomhetsvurderingen om megleren har opptrådt i samsvar med kravet til god meglerskikk. Kravet til god meglerskikk er i dag en innarbeidet rettslig standard. Bestemmelsen ble innført ved eiendomsmeglingsloven 1989 og er videreført i loven fra 2007. Ved innføringen uttalte departementet i Ot.prp. nr. 59 (1988–89) på side 20 at «et generelt krav til god meglerskikk kan få selvstendig betydning i flere tilfelle» og utgjøre et viktig supplement til lovens mer detaljerte krav til megleren. Departementet understreker samme sted at «bransjens egen standard ikke er avgjørende for det nærmere innhold av kravet til god meglerskikk», og at en «objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende vil måtte være utgangspunkt for fortolkningen». Innholdet i kravet til god meglerskikk må også fastlegges i lys av lovens formål om å «legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte», jf. eiendomsmeglingsloven § 1-1.
- (40) I forarbeidene til dagens lov fremgår det av Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) på side 149 at departementet sluttet seg til lovutvalgets forslag i NOU 2006: 1 om å videreføre den rettslige standarden, men likevel slik at «enkelte av pliktene som delvis er utledet fra kravet til god meglerskikk bør fremkomme eksplisitt av loven».
- (41) Av særlig betydning for gjennomføringen av budrunden er klargjøringen i § 6-3 av at megleren under utførelsen av oppdraget plikter å dra omsorg «for begge parter interesser». Omsorgsplikten er utdypet i andre ledd ved at megleren skal gi både kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for gjennomføringen av handelen.
- (42) Eiendomsmeglingsloven § 6-10 gir departementet hjemmel til å fastsette nærmere regler om budgivning. Slike regler er gitt i forskrift om eiendomsmegling § 6-3 om eiendomsmeglerens plikter ved gjennomføringen av handelen. 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.»
- (43) For å sikre kontroll med at budrunden avvikles forsvarlig, skal opplysningene dokumenteres skriftlig i en budjournal. Journalen skal inneholde opplysninger om budet, eventuelle forbehold, akseptfrist og tidspunkt for avslag eller aksept, jf. forskriften § 3-5.
- (44) Loven og forskriften klargjør altså at megleren skal ivareta begge parter interesser og sørge for en forsvarlig avvikling av selve budprosessen. Av betydning er også lovens grunnleggende forutsetning om at eiendomsmegleren opptrer som *mellommann*, jf. § 1-2 andre ledd. Dette innebærer at megleren ikke opptrer ensidig som en representant for sin oppdragsgiver, og at megleren heller ikke kan binde oppdragsgiveren uten særskilt fullmakt, jf. § 6-6.
- (45) Rekkevidden av eiendomsmeglerens omsorgsplikt for begge parter er også omtalt i lovforarbeidene. Jeg viser særlig til uttalelsen i NOU 2006: 1 på side 114:

«At meglere skal ha omsorg for ‘begge parters interesser’, innebærer ikke nødvendigvis at meglere på ethvert stadium av oppdraget skal ivareta begge parter i samme utstrekning. Det kan her vises til Falkanger-utvalgets utredning (NOU 1987:14 s. 64-65):

‘Meglereplikter er ikke de samme overfor oppdragsgiveren og oppdragsgiverens medkontrahent. Oppdraget er en kontrakt mellom meglere og oppdragsgiveren, og meglere skal primært ha oppdragsgiverens interesser for øye. Meglere skal arbeide for å oppnå at handel blir sluttet på vilkår som er best mulige for oppdragsgiveren. Det har ingen hensikt å innføre regler som pålegger meglere en så streng nøytralitet at oppdragsgiveren kan se seg nødt til å engasjere andre profesjonelle hjelpere – eventuelt i tillegg til meglere – for å fremme sine interesser ved handelen.

På den annen side bør det heller ikke være nødvendig for oppdragsgiverens medkontrahent å opptre med egen hjelper når først en meglere er inne i bildet. Medkontrahenten bør kunne vente at også hans interesser blir ivaretatt i den forstand at han får råd og opplysninger uansett om disse er til oppdragsgiverens fordel eller ikke, at kontrakten blir utformet rimelig balansert, at meglere ikke medvirker til illojalt forhold e.l. fra oppdragsgiverens side osv. Lovgivningen om eiendomsmegling bør legge grunnlaget for en berettiget tillit til at eiendomsomsetning gjennom meglere skjer på en hederlig og ordentlig måte.’»

- (46) Jeg utleder av dette at eiendomsmeglere må balansere lojalitetsplikten han har overfor egen oppdragsgiver mot den omsorgsforpliktelse han etter loven er pålagt overfor medkontrahenten, herunder budgivere. Så lenge loven bygger på en forutsetning om at meglere skal opptre som mellommann – og dra omsorg for begge parters interesser – må budgiveren berettiget kunne forvente at meglere avviker budrunden på en ryddig og forsvarlig måte. I dette ligger at også budgivers interesser må ivaretas. Etter at et fremsatt bud er akseptert av selgere, kan jeg heller ikke se at det foreligger noen interessekonflikt mellom selgere og kjøper som tilsier at meglere har behov for å kunne prioritere oppdragsgiverens interesser. Ved salg av fast eiendom gjennom auksjon ligger formidlingen av tilbud og aksept fra deltakerne i budprosessen i selve kjernen av meglere oppdrag. Også dette har betydning for hvilke berettigede forventninger partene må kunne ha til meglere oppreden.

Den konkrete vurderingen – handlet eiendomsmeglere uaktsomt under avviklingen av budrunden?

- (47) Ved den konkrete vurderingen tar jeg utgangspunkt i at A 19. januar 2016 innga et bud på leiligheten på 4 350 000 kroner med akseptfrist satt til kl. 12.00. Budet var uten forbehold. Akseptfristen på om lag tre kvarter ga meglere tilstrekkelig tid til å informere selgere og øvrige interessenter.
- (48) Som lagmannsretten legger jeg videre til grunn at selgere melding til eiendomsmeglere kl. 11.49 om at budet var akseptert, var egnet til å etablere en bindende avtale mellom partene dersom aksepten hadde blitt formidlet til A innen akseptfristen. Jeg finner det også klart at aksepten, slik den var formulert, ga meglere instruks om å akseptere budet innen akseptfristen, dersom det på dette tidspunktet ikke var innkommet høyere bud.

- (49) Megleren videreformidlet imidlertid ikke aksepten innen fristen, og det er ikke holdepunkter for at det var konkrete forhold som forhindret ham fra dette. Megleren tok heller ikke opp med selgeren om hun ville trekke tilbake aksepten og heller se an utviklingen. Ved ikke å meddele selgerens aksept til A, forhindret han at bindende avtale kom i stand. I utgangspunktet var dette i strid med begge parters interesser.
- (50) På den ene siden utsatte megleren selgeren for risiko; budet var ikke lenger bindende for A etter fristutløpet. At dette ikke ledet til tap for selgeren, skyldes at det kom inn senere bud. Men den etterfølgende utviklingen etter fristutløpet kan etter mitt syn ikke være avgjørende for bedømmelsen av meglers opptreden.
- (51) Som jeg kommer tilbake til var situasjonen for A at bindende avtale ville ha kommet i stand dersom aksepten hadde blitt formidlet til ham innen fristen. På bakgrunn av den redegjørelsen jeg har gitt for innholdet i omsorgsforpliktelsen megleren har overfor oppdragsgiverens medkontrahent, er jeg kommet til at megleren handlet i strid med kravet til god meglerskikk da han ikke videreformidlet aksepten innen fristen. Som nevnt er normen også presisert i eiendomsmeglingsforskriften § 6-3, som stiller krav til en forsvarlig avvikling av budrunden. Megleren har i dette tilfellet ikke sørget for en slik forsvarlig avvikling. Også i eiendomsmeglingsforetakets informasjonsskriv om bud og budgivning, som jeg legger til grunn samsvarer med bransjepraksis, heter det at selger «skriftlig [må] akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver», og videre at formidling av selgers aksept «må gjøres innen akseptfristens utløp».
- (52) Formidling av tilbud og aksept under budrunden ligger som nevnt i kjernen av meglers oppdrag, og deltakere i en budrunde må kunne forvente at formidling skjer på en ryddig og korrekt måte. En motsatt løsning ville ikke i tilstrekkelig grad ivareta lovens formål om å legge til rette for en trygg og ordnet boligomsetning. Dessuten kunne dette lede til at partene måtte innlede direkte kontakt for å ivareta sine interesser eller la seg bistå av hver sin megler. Begge deler vil bryte med den etablerte norske ordningen for omsetning av eiendom, i strid med lovgiverens ønsker.
- (53) Meglens opptreden i dette tilfellet innebar, slik jeg ser det, et så vidt klart brudd på kravet til god meglerskikk at han også må anses å ha handlet erstatningsbetingende uaktsomt.
- (54) Ut fra dette er min konklusjon at eiendomsmegleren handlet erstatningsbetingende da han ikke formidlet til A at selgeren av leiligheten hadde akseptert budet på 4 350 000 kroner innen akseptfristen. Dette innebærer at det foreligger ansvarsgrunnlag for eiendomsmeglingsforetaket etter skadeserstatningsloven § 2-1.

Er de øvrige erstatningsvilkårene oppfylt?

- (55) Ankemotpartene har gjort gjeldende at heller ikke de øvrige vilkårene for erstatning er oppfylt.
- (56) Etter ankemotpartenes syn er kravet til faktisk *årsakssammenheng* ikke oppfylt fordi budet og aksepten uansett ikke ville ha vært tilstrekkelig til å etablere en bindende avtale. Det er særlig vist til at partene ikke var kommet til enighet om endelig overtakelsesdato, samt at finansieringen fra A ikke var dokumentert for hele kjøpesummen.

- (57) Anførselen om manglende årsakssammenheng kan etter mitt syn ikke føre frem. Leiligheten ble i dette tilfellet omsatt ved auksjon gjennom en åpen budrunde. Det klare avtalerettslige utgangspunktet er da at avtalebinding skjer når et fremsatt tilbud aksepteres innen akseptfristen, og aksepten dekker tilbudet.
- (58) I salgsprospektet var det opplyst at overtakelse skulle skje etter nærmere avtale. Budet fra A var uten forbehold, og det fremgikk at overtakelse skulle skje etter avtale. I selgerens aksept, som jeg har gjengitt tidligere, fremgår det at overtakelse tidligst kunne skje 25. april. Men det fremgår samtidig at selger gjerne kom til enighet med kjøper om et «passende tidspunkt for begge parter». Slik budet og aksepten er formulert, er det ikke naturlig å tolke dette slik at As bud i realiteten ble avslått, samtidig som det ble fremsatt et mottilbud fra selger med forbehold om overtakelsesdato. Aksepten dekket etter mitt syn det fremsatte budet, og bindende avtale ville kommet i stand dersom denne hadde kommet til As kunnskap innen akseptfristen. Budet fra A var også uten finansieringsforbehold. At ikke alle detaljer vedrørende finansieringen var avklart, hindret heller ikke at bindende avtale ville ha kommet i stand.
- (59) Vurderingen av hvilket tap A er påført, må etter dette ta utgangspunkt i at han skal stilles som om meglernes erstatningsbetingende handlemåte tenkes borte. A er da påført et tap på 150 000 kroner som tilsvarer differansen mellom det opprinnelige budet som ble akseptert av selgeren, og merprisen han måtte betale for leiligheten i den avsluttende budrunden.
- (60) Jeg kan ikke se at det forhold at A frivillig la inn budet som til slutt ble akseptert, innebærer at han ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap ut fra et synspunkt om at leiligheten ble kjøpt til markedspris. Jeg føyer til at slik saken ligger an, reiser den ikke spørsmål om tapet er adekvat eller nyter erstatningsrettslig vern.
- (61) A har på denne bakgrunn sannsynliggjort det økonomiske tapet han krever erstattet, og at det står i årsakssammenheng med den feilen som ble begått av megleren under avviklingen av budrunden.

Konklusjon og sakskostnader

- (62) Jeg har etter dette kommet til at anken fører frem. A gis medhold i sitt krav mot Aksept Eiendomsmegling om erstatning på 150 000 kroner, med tillegg av forsinkelsesrenter som krevd, det vil si fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Av dette følger at han får medhold også i kravet mot Tryg Forsikring, jf. forsikringsavtaleloven § 7-6 første ledd.
- (63) A har vunnet saken og har i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 krav på erstatning for sine sakskostnader. Jeg kan ikke se at tungtveiende grunner, herunder et forlikstilbud fremsatt under saksforberedelsen for Høyesterett, gjør det rimelig å fritta ankemotpartene helt eller delvis fra erstatningsplikten, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Høyesterett legger sitt resultat til grunn ved vurderingen av sakskostnadene for de tidligere instansene, jf. § 20-9 andre ledd.
- (64) Advokat Parmann har opplyst i skranken at bistanden til A skjer «pro bono», det vil si at prosessfullmektigen bare får betaling dersom A tilkjennes sakskostnader fra motparten. I

HR-2022-1119-A *Troms Turlag* avsnitt 63 er det avklart at dette ikke er til hinder for å kreve sakskostnadene dekket. Det er imidlertid presisert i avsnitt 64 at i slike tilfeller vil verken klienten eller andre ha gjort noen kontroll av kostnadenes omfang, og at domstolene må ha dette for øye i sin prøving av om kostnadene er nødvendige etter tvisteloven § 20-5.

- (65) Det samlede sakskostnadskravet fra A utgjør 840 261 kroner. I lys av sakens omfang og kompleksitet, samt størrelsen på tvistesummen går det samlede kravet etter mitt syn ut over det som kan anses som «nødvendige kostnader», og som dermed kan kreves erstattet av motparten, jf. tvisteloven § 20-5. Etter ordlyden skal det ved nødvendighetsvurderingen legges vekt på om «det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra» kostnadene.
- (66) For tingretten ble det opprinnelig krevd dekket 484 000 kroner. I justert sakskostnadsoppgave er kravet redusert til 333 110 kroner inklusive merverdiavgift og rettsgebyr.
- (67) Etter en grundig vurdering av lovens proporsjonalitetsbegrensning tilkjente tingretten A 105 860 kroner. Jeg er kommet til at tingrettens omkostningsavgjørelse skal bli stående, og jeg slutter meg til den begrunnelsen tingretten har gitt for å redusere det fremsatte kravet.
- (68) For lagmannsretten er det krevd dekket 112 750 kroner inklusive merverdiavgift. Kostnadene forbundet med ankebehandlingen ligger etter mitt syn innenfor det som må anses som nødvendige kostnader.
- (69) For Høyesterett er det krevd dekket 394 401 kroner inklusive merverdiavgift og rettsgebyr. Det fremgår av oppgaven at det er krevd dekket salær for 65 timers arbeid med en timepris på 4 500 kroner. Også dette kravet er høyt, men ved vurderingen av sakskostnadene for Høyesterett kommer forholdet mellom tvistesummen og salærkravet isolert sett noe mer i bakgrunnen. Når jeg har kommet til at kostnadene må anses som nødvendige og rimelige, har jeg lagt vekt på at ankemotpartene har trukket inn nye faktiske og rettslige anførsler etter at anken ble tillatt fremmet, noe som har medført merarbeid. Under tvil mener jeg derfor at sakskostnader for Høyesterett skal tilkjennes som krevd.
- (70) Samlet for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett tilkjennes A etter dette 613 011 kroner i sakskostnader.
- (71) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Aksept Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF dømmes én for begge, begge for én til å betale 150 000 – etthundreogfemtitusen – kroner til A med forsinkelsesrenter fra 26. februar 2016. Beløpet betales innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler Aksept Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF én for begge, begge for én 613 011 – sekshundreogtrettentusenogelleve – kroner til A innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.

- (72) Dommer **Normann:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (73) Dommer **Bergsjø:** Likeså.
- (74) Dommer **Sæther:** Likeså.
- (75) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (76) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Aksept Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF dømmes én for begge, begge for én til å betale 150 000 – etthundreogfemtitten – kroner til A med forsinkelsesrenter fra 26. februar 2016. Beløpet betales innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler Aksept Eiendomsmegling AS og Tryg Forsikring NUF én for begge, begge for én 613 011 – sekshundreogtrettentusenogelleve – kroner til A innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.