



EIDSIVATING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 15.12.2023

Saksnr.: 23-022219ASD-ELAG/

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Ekstraordinær
lagdommer

Hans Christian Koss
Kjersti Lund
Trond Christoffersen

Ankende part

██████████

Advokat Stian Schie

Ankemotpart

████████████████████

Advokat Alexander Behrang
Mardazad

Ankemotpart

████████████████

Advokat Alexander Behrang
Mardazad

Saken gjelder erstatning etter heving av eiendomskjøp og gjennomført dekningsalg.

Framstilling av saken:

Partene har ikke hatt noen vesentlige innvendinger mot tingrettens fremstilling av saken, som lagmannsretten legger til grunn:

Saksøkerne, [REDACTED] og [REDACTED], var tidligere eierne av eiendommen [REDACTED]. De la ut [REDACTED] for salg i løpet av høsten 2020 [2019, lagmannsrettens bemerkning] med bistand fra Eiendomsmegler Krogsvæn AS. Saksøkerne mottok flere bud på eiendommen høsten 2020, hvorav det høyeste budet mottatt 6. oktober 2020 var på 11 millioner kroner. Budet ble ikke akseptert av saksøkerne som ga et motbud på 11,8 millioner kroner, men motbudet ble ikke akseptert av den aktuelle interessenten.

Saksøkte, [REDACTED], viste på nyåret 2021 interesse for eiendommen. Hun var på en privatvisning i boligen hos saksøkerne den 3. februar 2021. [REDACTED] la et inn bud på 10,5 millioner kroner for eiendommen dagen etter visningen, den 4. februar 2021. Akseptfristen for budet satte hun i budskjemaet til 16. juni 2021 kl. 12.00. Om overtakelse fremgår det i budskjemaet: «16.06.2021 kan avtale». Budskjemaet ble elektronisk signert av [REDACTED].

Samme dag som budet ble inngitt hadde eiendomsmeglerfullmektig [REDACTED] i Krogsvæn en samtale med [REDACTED] om budet. Det er på det rene at budet ikke ble akseptert i samtalen. Innholdet i samtalen for øvrig, herunder om budet ble avslått eller om det ble gitt et motbud, er omstridt. Den 13. mars 2021 tok en av selgerne, [REDACTED], selv kontakt med [REDACTED] på telefon vedrørende budet. Hva som ble sagt, herunder om det foreliggende budet ble avslått, er omstridt også når det gjelder denne samtalen.

I mai 2021 var [REDACTED] på visninger på flere andre boligeiendommer, og la inn bud på minst en annen fast eiendom.

Den 27. mai 2021 ble kontakten mellom meglerne i Krogsvæn og [REDACTED] vedrørende [REDACTED] gjenopptatt som følge av at saksøkerne vurderte å akseptere budet fra [REDACTED].

Innholdet i telefonsamtalene mellom meglerne og [REDACTED] 27. mai er omstridt. I saksbehandlingssystemet til Krogsvæn skrev eiendomsmeglerfullmektig [REDACTED] følgende notat om en telefonsamtale hun skal ha hatt med [REDACTED] kl. 12.57:

«Hørte angående budet som de har inne. De har lagt inn bud på en annen bolig også, men [REDACTED] er fortsatt aktuell. Informert budgiver om at selger fortsatt kan akseptere budet og det var ok. Informerte også om at vi har fortalt de tre ganger at de har et bud som, står til 16.06.»

[REDACTED] har bestridt at hun har snakket med [REDACTED] denne dagen og mener hun kun snakket med [REDACTED]. Det er dokumentert at noe senere den 27. mai kl. 14.19 sendte eiendomsmegler [REDACTED] en SMS til [REDACTED] der hun skrev: «Hei! Viser til

deres bindende bud på kr 10.500.000 i [REDACTED]: selger lurte på hvilken overtagelse som er aktuell for dere?». Kort etter dette ringte [REDACTED] til [REDACTED] og de hadde en telefonsamtale som varte ca 1,5 minutter. [REDACTED] skrev et notat fra samtalen som lød: «Forespurt om når det er aktuelt med overtagelse. Hun ønsker å få oversendt budet sitt med frist 16.06.21, og sier hun må snakke med banken sin.» Budskjemaet ble deretter oversendt til [REDACTED] fra meglerne i Krogsvæn.

Fredag den 28. mai 2021 var eiendomsmegler [REDACTED] i kontakt med banken til [REDACTED] og fikk bekreftet finansiering av budet på 10 500 000 kroner med tillegg av omkostninger. [REDACTED] sendte på ny SMS til [REDACTED] den 28. mai der hun igjen tok opp at selger ville høre med henne om overtagelsen av [REDACTED], og hun ba [REDACTED] om å ringe henne opp. Det var flere forsøk på oppringninger mellom de to denne dagen, men uten at de kom i kontakt med hverandre.

Mandag 31. mai 2021 traff saksøkerne beslutning om å akseptere budet på 10 500 000 kroner fra [REDACTED] og eiendomsmegler [REDACTED] sendte akseptbrev til [REDACTED] på selgernes vegne i e-post kl. 22.07 denne dagen. Noen minutter etterpå, kl. 22.18, sendte [REDACTED] en tekstmelding til [REDACTED] der hun skrev: «Hei [REDACTED] Budet har jeg lagt i februar og fikk avslått i februar. Og nå har jeg kjøpt et annet hus på [REDACTED] Lykke til videre med salget.» [REDACTED] har under hovedforhandlingen innrømmet at opplysningen hun ga om at hun hadde kjøpt et annet hus ikke stemte.

[REDACTED] ble som følge av meldingen varslet om heving og dekningsalg dersom hun nektet å overta eiendommen. [REDACTED] svarte i e-post 2. juni 2021 der hun blant annet anførte at overtakelsesdatoen satt til 16. juni 2021 var feilskrift fra hennes side, og at megler burde ha varslet henne om at det var satt en usedvanlig lang akseptfrist. I etterkant av dette var det ytterligere korrespondanse mellom [REDACTED] og eiendomsmeglerfirmaet Krogsvæn uten at det førte til noen løsning av saken.

[REDACTED] sto fast på at hun ikke ville overta eiendommen. Saksøkerne iverksatte derfor dekningsalg av eiendommen med bistand av Krogsvæn. [REDACTED] ble den 16. juli 2021 solgt til andre kjøpere til en kontraktssum på 10 200 000 kr. Eiendommen ble overtatt av kjøperne og kjøpesummen ble betalt til saksøkte den 18. januar 2022.

I brev 30. august 2021 fremsatte saksøkerne, ved sin advokat, krav om erstatning mot [REDACTED] og det ble samtidig varslet om mulig søksmål. Saksøkerne tok ut stevning for Oslo tingrett 15. september 2021 med krav om erstatning etter rettens skjønn. I stevningen ble tapet som ble krevd erstattet beregnet til 412 463 kroner. Oslo tingrett henviste saken til forliksrådet. [REDACTED] innga ved sin advokat tilsvaer til forliksrådet og påsto seg frifunnet. Det ble innkalt til rettsmøte i forliksrådet 15. februar 2022, men møtet ble avlyst grunnet sykdom og omberammet til 7. april 2022. Som følge av omberammelsen ba [REDACTED] advokat om at saken ble innstilt for forliksrådet. Forliksrådet innstilte behandlingen av saken 16. mars 2022.

Saksøkerne tok på nytt ut stevning i saken for Romerike og Glåmdal tingrett den 18. mars 2022 med krav om erstatning fastsatt etter rettens skjønn. Tapet, som det ble krevd erstatning for, var i stevningen beregnet til 424 878 kroner. Saksøkte innga tilsvaer og påsto seg frifunnet. Begge parter var positive til rettsmekling som ble berammet til 8. juni 2022. Kort tid før rettsmeklingen ga saksøkte beskjed om at man likevel ikke ønsket meklingen gjennomført.

Lagmannsretten presiserer at det under ankeforhandlingen ble opplyst at eiendommen ble lagt ut for salg allerede høsten 2019, med første visning 10. oktober 2019.

Romerike og Glåmdal tingrett avsa dom 16. desember 2022. Tingretten fant at bindende avtalte var inngått og at [REDACTED] og [REDACTED] hadde sannsynliggjort alle de fremsatte kravspostene, som samlet summerte seg til 470 015 kroner etter fradrag. Erstatningen de ble tilkjent, var i tråd med påstanden nedlagt for tingretten. Slutning lød:

1. [REDACTED] [REDACTED] betaler 400 000 kroner til [REDACTED] og [REDACTED] innen 14 dager fra forkynnelsen av dommen, med tillegg av lovens forsinkelsesrente, fra forfall og til betaling skjer.
2. [REDACTED] betaler 232 425 kroner i erstatning for sakskostnader til [REDACTED] og [REDACTED] innen 14 dager fra forkynnelsen av dommen.

[REDACTED] anket dommen og [REDACTED] og [REDACTED] (heretter også «selgerne» og «ankemotpartene») innga tilsvaer og avledet anke. I brev 28. august 2023 ga lagmannsretten ankemotpartene frist til å rette den avlede anken og klargjøre påstanden. Det ble opplyst at den avlede anke ellers ville bli avvist og det ble reist spørsmål om ankemotpartene egentlig varslet at påstanden ville bli utvidet. Ankemotpartene besvarte lagmannsrettens brev, og partene ble gjort kjent med at spørsmålet om ankemotpartenes avlede anke ville bli avvist og om ankemotpartene kunne utvide påstanden, ville bli avgjort i dommen.

Ankeforhandling ble gjennomført i Lagmannsrettens Hus i Eidsvoll 2.-3. november 2023. Partene og fem vitner avga forklaring, og det ble ført slike bevis som fremgår av rettsboken.

Ankende parts påstandsgrunnlag

[REDACTED] bestrider at hun fortsatt var bundet av budet han ga 4. februar 2021 da selgerne aksepterte dette den 31. mai 2021. Det ble derfor aldri inngått noen binde avtale mellom partene, og hun er ikke erstatningsansvarlig.

Budet ble avslått i telefonsamtaler med megler [REDACTED] den 4. februar 2021 og med selger, [REDACTED] 13. mars 2021, jf. avtaleloven § 5. I disse samtalene ble det også fremsatt mottilbud, som likestilles med avslag, jf. avtaleloven § 6. I telefonsamtale med megler [REDACTED] 27. mai 2021 ble budet uansett trukket med frigjørende virkning, jf. avtaleloven § 7.

Det er motstridende forklaringer om hva som ble sagt i telefonsamtalene. Retten må da legge til grunn det [REDACTED] forklarer som det mest sannsynlige faktum.

Megler har videre brutt omsorgsplikten overfor [REDAKTERT] ved ikke å sørge for at den lange akseptfristen ble forkortet betydelig. Dersom megler hadde påpekt den lange fristen i budet overfor [REDAKTERT] ville det etter all sannsynlighet ha ført til at fristen ble korrigert, og at selgerne hadde avslått budet i februar 2021. Selgerne har bevisbyrden for at megler har overholdt omsorgsplikten og må identifiseres med megler, jf. Rt-2010-103.

Subsidiært bestrides flere av kravspostene.

Dekningssalget ble ikke gjennomført på en lojal og forsvarlig måte. Eiendommen ble lagt ut på sommeren, da markedet var dårlig. Videre hadde dekningsbudet på 10,2 millioner kroner lang akseptfrist. Selgerne burde derfor ha ventet med å akseptere budet og forsøkt å få inn høyere bud før aksept. Begge forhold tilsier at selgerne kunne oppnådd en høyere salgssum. Kravet knyttet til differansen mellom [REDAKTERT] bud og kjøpesummen oppnådd ved dekningsalget – 300 000 kroner – må derfor lempes, jf. avhendingsloven § 7-1 første og annet ledd.

Dekningssalget ble gjennomført av en ny megler hos Krogsveen, hvilket var fordyrende. [REDAKTERT] er ikke ansvarlig for merkostnadene dette medførte.

Kravet om forsinkelsesrenter på kjøpesummen, forsikring og avgifter er selvpåførte, da de omfatter perioden frem til 1. november 2021 til tross for at selgerne ønsket å forbli boende i huset lengere enn dette.

Lagmannsretten kan ikke behandle ankemotpartens avledede anke og ankemotpartene kan ikke utvide påstanden.

Ankende parts nedla slik påstand:

1. Avledet anke forkastes.
2. [REDAKTERT] frifinnes.
3. [REDAKTERT] og [REDAKTERT] dømmes til å betale sakens omkostninger for både tingrett og lagmannsrett.

Ankemotpartene har i det vesentlig gjort gjeldende:

Tingrettens dom er riktig. Kravet for lagmannsretten omfatter de samme kravposter som tingretten fant selgerne berettiget til, totalt 470 015 kroner etter fradrag. Ankemotpartenes avledede anke skal fremmes, alternativt anses som en utvidelse av påstanden, slik at kravet for lagmannsretten ikke er begrenset til 400 000 kroner slik som for tingretten.

Budet ble aldri avslått i henhold til avtaleloven § 5, og det ble aldri gitt noe mottilbud i henhold til avtaleloven § 6. Budet ble ikke trukket 27. mai 2021, hvilket uansett ikke ville hatt frigjørende virkning, jf. avtaleloven § 7.

Erstatningen er korrekt utmålt av tingretten. Ingen av ankende parts innsigelser mot kravspostene er sannsynliggjort. Ankemotpartene aksepterer å ha ansvar for eventuell bevisuklarhet som skyldes forsømmelser hos megler, men bestrider at de kan holdes ansvarlige for meglers eventuelle brudd på omsorgsplikten. Det er uansett ikke sannsynliggjort at megler har brutt omsorgsplikten overfor [REDAKTERT] som er en erfaren aktør på boligmarkedet. Selgernes ønske om overtagelstidspunkt er uten betydning for rente- og erstatningsansvaret. Kravet om lemping er ikke sannsynliggjort. Lempingskravet ble heller ikke påstått i tingretten, og kan derfor ikke gjøres gjeldende i ankesaken.

Ankemotpartene nedla slik påstand:

1. Avledet anke tillates fremmet.
2. [REDAKTERT] dømmes til å betale erstatning til [REDAKTERT] og [REDAKTERT], fastsatt etter rettens skjønn, med forfall 14 dager etter dommens forkynnelse, med tillegg av lovens forsinkelsesrente, fra forfall og til betaling skjer.
3. [REDAKTERT] dømmes til å betale sakens omkostninger for både tingrett og lagmannsrett, med forfall 14 dager etter dommens forkynnelse, med tillegg av lovens forsinkelsesrente, fra forfall og til betaling skjer.

Lagmannsrettens vurdering:

Lagmannsretten har kommet til at anken skal forkastes.

Kravet om erstatning er hjemlet i avhendingsloven § 5-1 som bestemmer at «[d]ersom kjøparen ikkje betaler eller oppfyller andre skyldnader etter avtala, utan at dette står på seljaren eller omstende seljaren har vågnaden for, kan seljaren» blant annet «c) krevje skadebot etter § 5-4» og «e) krevje renter etter § 7-3».

Det første hovedspørsmålet anken reiser, er om det ble inngått bindende avtale om kjøp av eiendommen for 10,5 millioner kroner da selgerne aksepterte [REDAKTERT] bud den 31. mai 2021. Uenigheten knytter seg til om [REDAKTERT] fortsatt var bundet av budet da det ble akseptert. Dette hovedspørsmålet behandles i punkt 1.

Dernest behandles de ulike tvistetemaene knyttet til erstatningsutmålingen i punkt 2.

De spørsmål ankemotpartenes avledede anke, alternativt deres utvidelse av påstanden, reiser, behandles i punkt 3.

1 Var budet bindende da selgerne aksepterte budet

Det er uomstridt at [REDAKTERT] 4. februar 2021 la inn et bud på 10,5 millioner kroner med akseptfrist 16. juni 2021, og at selgerne aksepterte budet den 31. mai 2021. Spørsmålet for

lagmannsretten er om det i perioden mellom 4. februar og 31. mai 2021 hadde inntrådt slike forhold at ■■■ var ubundet av budet før aksepten ble gitt.

Det har tidligere vært et spørsmål om akseptfristen var en feilskrift som ■■■ av den grunn var ubundet av. Dette ble imidlertid ikke anført under ankeforhandlingene.

■■■ forklarte i lagmannsretten at megleren meddelte henne 4. februar 2021 at selgerne hadde fått et bud på 11 millioner kroner. ■■■ uttalte at det var uklart for henne om dette var et tidligere avslått bud eller et bud som fortsatt stod. Det ble imidlertid ikke anført at ■■■ var ubundet fordi hun ble opplyst at det forelå et høyere bud. Lagmannsretten presiserer uansett at det er på det rene at budet på 11 millioner kroner ble avslått ca. fire måneder tidligere, den 6. oktober 2020. Det er også på det rene at ■■■ bud var eneste bud mottatt i den aktuelle salgsprosessen.

■■■ anførsel om at hun var ubundet av budet fordi det ble avslått, jf. avtaleloven § 5, behandles i punkt 1.1. Anførselen om at mottilbud ble fremsatt, jf. avtaleloven § 6, behandles i punkt 1.2. Anførselen om at ■■■ trakk budet 31. mai 2021 med frigjørende virkning, jf. avtaleloven § 7, behandles i punkt 1.3.

■■■ har videre anført at megler brøt eiendomsmeglingsloven § 6-3, og at hun derfor ikke er ansvarlig overfor selger. Denne anførselen behandles i punkt 1.4.

1.1 Ble budet avslått før det ble akseptert

■■■ har anført at budet ble avslått i telefonsamtalene 4. februar 2021 og 13. mars 2021 og at hun derfor var ubundet av budet etter disse samtalene, jf. avtaleloven § 5.

Etter bevisførselen legger lagmannsretten til grunn at selgerne aldri har ment eller ønsket å avslå budet. Lagmannsretten legger videre til grunn at partene er enige om at verken meglerne eller selgerne på noe tidspunkt sa til ■■■ at budet var avslått. Det vises til avspilt telefonsamtale mellom ■■■ og Krogsvæns advokat Mats Aamodt den 28. juli 2021. I samtalen presiserte ■■■ at «*de har aldri sagt budet ditt er avslått, det har de ikke sagt til meg. Men de sa 10,5 er for lavt*». I retten bekreftet ■■■ at det aldri ble sagt til henne at budet var avslått.

I prosedyren ble det derimot fremholdt at ■■■ i samtalene med megler ■■■ og ■■■ ble fortalt at «selger mente at budet var for lavt», at budet «ikke ble akseptert», at «selgerne ikke ville selge til den prisen». Det ble videre fremholdt at ■■■ ble opplyst om det tidligere avslåtte budet på 11 millioner kroner. Megler skal ha meddelt ■■■ at selgerne ønsket 11,7 til 11,8 millioner kroner for eiendommen. I telefonsamtalen med ■■■ skal ■■■ ha sagt de ønsket 11,2 til 11,3 millioner kroner for eiendommen. I prosedyren ble det anført at disse opplysningene må likestilles med et avslag etter avtaleloven § 5.

Det er uomstridt at ankemotpartene ønsket et høyere bud, at dette ønsket ble formidlet til ■■■ samt at budet ikke ble akseptert før 31. mai 2021. Det er derimot omstridt om ■■■ ble informert om hvilken pris selgerne ønsket, uten at det er av betydning for lagmannsrettens vurdering.

Spørsmålet for lagmannsretten er om de tilbakemeldingene ■■■ mener hun fikk er av en karakter som skal likestilles med et avslag, jf. avtaleloven § 5.

Tingretten har lagt følgende rettslige utgangspunkt til grunn, som også er dekkende for lagmannsrettens syn:

Det følger av avtaleloven § 5 at «[blir] tilbudet avslått, ophører det at være bindende for tilbydereren, selv om akseptfristen er ute.» Et avslag på et tilbud har løftevirkning ved at den som avslår gir avkall på den rett han har etter tilbudet. Dette forutsetter at det foreligger et endelig og bindende avslag. Om hva som skal til for at det foreligger et avslag som omfattes av avtaleloven § 5 uttales følgende i note 25 i Norsk Lovkommentar på Gyldendal Rettsdata ved Alf Petter Høgberg:

«§ 5 regulerer virkningene av avslag. Regelen kommer imidlertid bare til anvendelse hvis det foreligger et endelig og bindende (dispositivt) avslag. Mellom den klare aksept og det like klare avslag ligger det imidlertid en del mellomformer. Særlig gjelder det, at den som er interessert i et tilbud, men ønsker å forhandle seg frem til bedre vilkår, ville ha små sjanser til dette, hvis han ga uttrykk for at han i verste fall ville være villig til å akseptere tilbudet i sin opprinnelige form. Den som har fått et tilbud, vil derfor kunne innta en nokså negativ holdning til det, uten at det av den grunn bør betraktes som et avslag.»

For at et utsagn skal regnes som et dispositivt avslag med løftevirkning må det ut fra innholdet og omstendighetene for øvrig ligge slik an at adressaten for utsagnet har rimelig grunn til å forvente at tilbudet var endelig avslått og at hun var frigitt fra tilbudet.

Lagmannsretten finner at de tilbakemeldinger ■■■ mener hun fikk i løpet av samtalene 4. februar og 13. mars 2021 utvilsomt ligger i rommet mellom den klare aksept og et dispositivt avslag. Det legges til grunn at det både er vanlig og naturlig å gi slike tilbakemeldinger når megler/selger sonderer mulighetene til å få budgiver til å øke budet, uten at budet av den grunn skal anses avslått i henhold til avtaleloven § 5. Det bemerkes særlig at det forhold at et bud ikke aksepteres lenge før akseptfristen utløper, er en helt naturlig følge av at selgere ønsker høyest mulig pris. Dersom ■■■ ble informert om selgernes ønskede prisnivå, er også det en helt naturlig del av en slik prosess.

Lagmannsretten finner det klart at tilbakemeldingene, hverken hver for seg eller samlet, kan likestilles med et dispositivt og frigjørende avslag.

■■■■ anførsel om at budet var avslått i henhold til avtaleloven § 5, har etter dette ikke ført frem.

1.2 Ble det fremsatt mottilbud 4. februar eller 13. mars 2021

■■■■ har forklart at megler i samtalen 4. november 2021 opplyste at de ønsket 11,7 eller 11,8 millioner kroner for eiendommen. I samtalen 13. mars 2021 skal ■■■■ ha uttalt at de ønsket 11,2 eller 11,3 millioner. Det er anført at hun ved dette fikk mottilbud som innebar at hun ble ubundet av sitt eget bud, jf. avtaleloven § 6.

Anførselen fører ikke frem.

Det følger riktignok av avtaleloven § 6 første ledd at også et mottilbud kan ha samme virkning som et avslag. Ordlyden i bestemmelsen lyder imidlertid slik: «Fremtræder svaret som aksept, men stemmer det ikke med tilbudet, ansees det for avslag i forening med nyt tilbud». Det er også her en forutsetning at det foreligger et endelig og bindende (dispositivt) mottilbud for at det skal ha en slik virkning.

Megler og selger bestrider at det ble uttalt noe om hvilken pris selgerne ønsket for huset. For lagmannsretten er det ikke nødvendig å ta stilling til om det ble nevnt noen slike prisintervallønsker som ■■■■ forteller om i samtalene. Dette siden ■■■■ forklaring om informasjonen hun fikk, verken tilsier at hun ble forelagt et konkret beløp eller et endelig og bindende mottilbud. Tvert imot forklarer ■■■■ at hun ble informert om ulike prisintervaller selger skal ha ønsket seg. Selv ikke om ■■■■ forklaring legges til grunn, kan dette likestilles med et slikt mottilbud som skal anses som et avslag etter avtaleloven § 6. Det anses ikke tvilsomt at det som ledd i prosessen for å avklare om budgiver kan være villig til å høyne budet, kan gis opplysninger om hvilket prisnivå selgerne ønsker seg uten at det har virkning som et avslag.

1.3 Var budet tilbakekalt med frigjørende virkning

Når det gjelder ■■■■ anførsel om at hun tilbakekalte budet 27. mai 2021 med frigjørende virkning, jf. avtaleloven § 7, er det åpenbart at anførselen ikke kan føre frem.

Avtaleloven § 7 lyder:

«Kaldes tilbud eller svar paa tilbud tilbake, er tilbakekaldelsen virksom, hvis den kommer frem til den anden part før eller samtidig med, at tilbudet eller svaret kommer til hans kundskap».

Anførselen forutsetter altså at selgerne, så sent som 27. mai 2021, skal ha vært ukjente med ■■■■ akseptfrist satt til 16. juni 2021. Under ankeforhandlingene ble det ikke vist til noen bevis som underbygger ■■■■ anførsel om at selgerne var ukjente med akseptfristen. For lagmannsretten fremstår anførselen konstruert. Lagmannsretten har ingen grunn til å

betvile [REDACTED] og [REDACTED] forklaringer om at de visste de hadde frist til 16. juni 2021 med å akseptere budet. Akseptfristen er en svært sentral del av et bud. Den er så avgjørende for de vurderinger selgere skal gjøre og for når en beslutning må tas, at det nærmest er utenkelig at de ikke ble informert om akseptfristen kort tid etter at budet ble mottatt. Sammenholdt med at det ikke er omstridt at [REDACTED] ble kontaktet av megler den 27. mai 2021 fordi selgerne da vurderte å akseptere budet, er det ingen tvil om at de var kjent med akseptfristen.

1.4 Har megler brutt eiendomsmeglerloven § 6-3 med betydning for saken

[REDACTED] har anført at megler ikke tok den lange akseptfristen opp med henne. Hun hevder megleren derved brøt omsorgsplikten, at hun sannsynligvis ville ha forkortet akseptfristen om megleren hadde oppfylt sin forpliktelse og at selgerne sannsynligvis ville avslått budet om akseptfristen bare hadde vært noen få dager. Det anføres videre at konsekvensen må være at hun var ubundet av budet 31. mai 2021.

Lagmannsretten finner det ikke sannsynliggjort at meglerne unnlot å drøfte den lange akseptfristen med [REDACTED] eller på annet vis brøt sin omsorgsplikt overfor [REDACTED] knyttet til den lange akseptfristen. Anførselen fører derfor ikke frem.

Ved bevisvurderingen har lagmannsretten lagt vekt på megler [REDACTED] og [REDACTED] forklaringer, som det ikke er noen grunn til å betvile. [REDACTED] forklarte at hun hadde tatt opp akseptfristen med [REDACTED] flere ganger, blant annet i telefonsamtalen 4. februar 2021. [REDACTED] skal da ha tilkjennegitt at hun svært gjerne ønsket å kjøpe eiendommen, og at det var begrunnelsen for den lange akseptfristen. Forklaringen underbygges av notatet [REDACTED] skrev etter telefonsamtalen 27. mai 2021 (siteret over) hvor det også fremgår at de hadde diskutert akseptfristen med [REDACTED] ved tre tidligere anledninger. Lagmannsretten er enig i at det hadde vært en fordel om de forutgående samtalerne også hadde blitt loggført i sanntid, uten at det gir grunn til å betvile opplysningene. Det er ved denne vurderingen sett hen til at [REDACTED] også mottok skriftlig bekreftelse fra Krogsvæn om akseptfristen da budet ble gitt, uten at hun selv reagerte. I lys av at [REDACTED] har vært involvert i en rekke eiendomskjøp tidligere, og således er vel kjent med hvordan eiendomskjøp foregår, finner lagmannsretten at [REDACTED] egen adferd underbygger lagmannsrettens vurdering.

At megler [REDACTED] mottok bud fra [REDACTED] på en annen eiendom i mai 2021, altså samtidig som akseptfristen løp, endrer ikke lagmannsrettens vurdering. Lagmannsretten har ingen grunn til å betvile [REDACTED] forklaring om at hun ved mottaket av det nye budet ikke var oppmerksom på at det var samme budgiver, hvilket lagmannsretten heller ikke har grunnlag for å bebreide henne for. Slik lagmannsretten ser det, måtte meglers dialog med [REDACTED] eventuelt vært knyttet til [REDACTED] nye bud. Noen konsekvenser for budet i denne saken, er det uansett ikke sannsynliggjort at en slik oppfølging kunne hatt.

1.5 Oppsummering ansvarsgrunnlag

Lagmannsretten har etter dette funnet det sannsynliggjort at bindende avtale ble inngått da selgerne aksepterte ■■■ bud 31. mai 2021. Da det er på det rene at ■■■ ikke oppfylte avtalen, er hun erstatningsansvarlig overfor selgerne.

2 Erstatningsutmålingen

Tingretten la til grunn at selgerne i utgangspunktet hadde krav på til samme 669 015 kroner, basert på følgende poster:

- Erstatning for differansen mellom avtalt kjøpesum og kjøpesummen som ble oppnådd i dekningssalget, dvs 300 000 kroner.
- Erstatning for kostnadene til megler ved dekningssalget: 40 870 kroner.
- Erstatning for kommunale avgifter for boligen med 8 072 kroner for perioden 16. juni 2021 og ut oktober 2021.
- Erstatning for forsikring av boligen med 2 484 kroner for perioden 16. juni 2021 og ut oktober 2021.
- Forsinkelsesrenter av kjøpesummen på 10,5 millioner kroner med en sats på 8 % fra 16. juni 2021 og til 1. november 2021. Forsinkelsesrentene utgjør 317 589 kroner.

Deretter ble det, i samsvar med partenes enighet, gjort fradrag for 100 000 kroner i utleieinntekter og 99 000 kroner i sparte utgifter ved å kunne fortsette å bo i huset frem til 1. november 2021. Fradragspostene er ikke omstridt i ankesaken, og legges til grunn.

■■■ innvendinger mot kravspostene behandles i punktene 2.1 til 2.4.

2.1 Differansen mellom avtalt kjøpesum kjøpesummen som ble oppnådd i dekningssalget

Det er uomstridt at differansen mellom avtalt kjøpesum og kjøpesummen oppnådd i dekningssalget er 300 000 kroner, og at ■■■ i utgangspunktet plikter å erstatte denne differansen.

For lagmannsretten har ■■■ hevdet at dekningssalget ikke ble lojalt og forsvarlig gjennomført, slik at det ikke ble oppnådd riktig pris for eiendommen. Det er anført at denne delen av kravet derfor må lempes, jf. avhendingsloven § 7-1 første og andre ledd.

Anførselen er underbygget med statistikk som viser at det ble lagt ut færre boliger for salg i sommermånedene enn ellers, og at eiendomsprisene falt noe i sommermånedene 2021 før de begynte å stige noe i august 2021. Det er videre vist til at det aksepterte budet hadde lang akseptfrist, til 20. januar 2022, og at selgerne derfor kunne ventet med å akseptere budet.

Lagmannsretten finner det ikke sannsynliggjort at dekningssalget er gjennomført på en uforsvarlig eller illojal måte som kan gi grunnlag for lemping av erstatningskravet.

Når det gjelder [REDAKTERT] anførsel om at budet på 10,2 millioner kroner hadde akseptfrist til 20. januar 2022 og at selgerne derfor burde ventet med å akseptere budet, så er det ikke sannsynliggjort at budet hadde en så lang akseptfrist. Riktignok fremgår denne akseptfristen i ett av to «budskjemaer» i budjournalen hvor dekningskjøpernes bud er registrert. Der fremgår at budet ble mottatt 16. juli 2021 kl. 09:42 og akseptert samme dag kl. 09:54. Selv om dette «budskjemaet» skal dokumentere at bindende avtale er inngått, er det ikke registrert hvilken overtagelsesdato som er avtalt. Det er imidlertid uomstridt at det da var avtalt at eiendommen skulle overtas 20. januar 2021.

Dekningskjøpernes bud på 10,2 millioner kroner fremgår også i det foranstående «budskjemaet» i budjournalen. Der er budet registrert mottatt 15. juli 2021 kl. 17:52, med akseptfrist 6. juli 2021 kl. 10:00 og uten en nærmere angitt overtagelsesdato.

Eiendomsmegler [REDAKTERT] som forestod dekningssalget, forklarte at kjøpernes bud på 10,2 millioner kroner ble inngitt 15. juli med akseptfrist 16. juni 2021 kl. 10:00, slik det fremgår av sistnevnte «budskjema». Før budet ble akseptert, var det samtaler om når eiendommen skulle overtas og de ble enige om overtagelse 20. januar 2022. Da budet skulle registreres med avtalt overtagelsesdato, ble denne ved en feil skrevet i rubrikken for akseptfrist. Feilen ble oppdaget, men ikke rettet. Lagmannsretten fester lit til [REDAKTERT] forklaring. Det er uomtvistet at 20. januar 2022 var avtalt overtagelsestidspunkt da budet fra dekningskjøperne på 10,2 millioner kroner ble registrert mottatt den 16. juli 2021 kl. 09:42. [REDAKTERT] forklaring underbygges også av det ikke var noe praktisk behov for å rette opp den feilskrevne akseptfristen i den nye rubrikken – ettersom aksept var gitt og journalført før kjøpernes akseptfrist hadde løpt ut. Det var dermed uten betydning for avtalen hvilken akseptfrist som fremkom i budjournalen. Etter lagmannsrettens syn, er det overveiende sannsynlig at budet ble akseptert noen få minutter før kjøpers fastsatte akseptfrist 16. juli 2021 kl. 10:00. Det tillegges at lagmannsretten ikke har noen grunn til å betvile [REDAKTERT] forklaring om at han før aksepten, men uten hell, hadde forsøkt å få budgiver til å høyne budet.

Etter dette legger lagmannsretten til grunn at alternativet til å akseptere budet på 10,2 millioner kroner den 15. juli 2021, var å avslå budet. I så fall måtte eiendommen bli liggende ute for salg, med et høyst usikkert utfall. Slik lagmannsretten ser det er det ikke sannsynliggjort at de på den måten ville oppnådd et høyere bud. Ved denne vurderingen er det særlig sett hen til at eiendommen ikke var lettsolgt. Det vises til at selgerne, ifølge eiendomsmegler [REDAKTERT] la eiendommen ut for første gang høsten 2019 uten at de da mottok noen bud. I etterfølgende salgsforsøk mottok de først ett bud 24. september 2020 på 10 millioner kroner, og 6. oktober 2020 ett bud på 11 millioner kroner. Begge budene ble avslått. Da eiendommen igjen ble lagt ut for salg i begynnelsen av 2021 var [REDAKTERT] bud på

10,5 det eneste budet. Budet på 10,2 millioner kroner var også det eneste innkomne i forbindelse med dekningsalget. Samlet var det gjennomført 15 visninger (i tillegg til privatvisninger) og innkommet 4 bud over en periode på nærmere to år. Sett opp mot denne historikken, kan ikke lagmannsretten se at det er sannsynliggjort at de ville mottatt et høyere bud om budet på 10,2 millioner kroner hadde blitt avslått. I den forbindelse anses det av mindre betydning at dekningsalget fant sted i juli, selv om dette erfaringsvis er en tid på året med lavere aktivitet i boligmarkedet. Det er ikke holdepunkter for at annonsering av boligen på et senere tidspunkt ville gitt en høyere pris.

■■■■ anførsel om at erstatningen skal lempes, har etter dette ikke ført frem. Det er da ikke nødvendig for lagmannsretten å vurdere om ankemotpartens anførsel om kravet om lemping er for sent fremsatt.

2.2 Fordyrende med ny megler

Det er uomstridt at dekningsalget påførte ankemotpartene meglerkostnader på 40 870 kroner.

■■■■ har imidlertid anført at kostnadene ble unødvendig høye som følge av at Krogsveen benyttet en annen megler enn de som var involvert i det opprinnelige salget, og at hun ikke er ansvarlig for merkostnadene.

Det er ikke ført noen bevis som underbygger ■■■■ anførsel. Lagmannsretten finner det derfor ikke sannsynliggjort at bytte av megler medførte noen merkostnad, og anførselen fører ikke frem.

2.3 Forsinkelsesrenter på kjøpesummen

Selgerne har krevet forsinkelsesrenter på kjøpesummen i perioden fra avtalt overtagelse 16. juni 2021 og frem til 1. november 2021, beregnet til 317 589 kroner. Selv om overtagelse/betaling for dekningsalget først ble gjennomført i januar 2022, har ankemotpartene ikke krevet forsinkelsesrente etter 1. november 2021. Dette ettersom selgerne legger til grunn at det ville vært mulig å avtale overtagelse 1. november 2021, og at ■■■■ derfor ikke plikter å betale forsinkelsesrenter for perioden etter dette.

Kravet er hjemlet i avhendingsloven § 7-3, hvor det fremgår at når kjøpesummen ikke blir betalt i tide så kan selgerne kreve forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven. Ansvarer er objektivt. Det er på det rene at ■■■■ ikke betalte kjøpesummen på 10 500 000 kroner, og vilkårene etter bestemmelsen er i utgangspunktet oppfylt.

Det er ikke omstridt at 1. november 2021 var første mulige overtagelsestidspunkt. Det var derfor ikke mulig for selgerne å motta betaling for dekningsalget på et tidligere tidspunkt. ■■■■ har heller ikke noen innvendinger mot selve beregningen av rentekravet.

■■■■ har imidlertid vist til at selgerne ønsket sen overtagelse, og at det skal påvirke hennes plikt til å betale forsinkelsesrente. Det er uklart for lagmannsretten om ■■■■ mener rentekravet helt eller delvis skal bortfalle. Anførselens rettslige grunnlag er heller ikke nærmere presisert eller underbygget, men det er uttalt at tapet av denne grunn er selvpåført.

Lagmannsretten finner det klart at ettersom rentekravet kun er beregnet fem til dekningssalgets første mulige overtagelsestidspunkt, så har ikke ■■■■ anførsel noe rettslig grunnlag og kan derfor ikke føre frem.

Lagmannsretten finner det klart avhendingsloven § 7-3 gir hjemmel for ankemotpartenes krav om forsinkelsesrenter beregnet fra ■■■■ avtalte overtagelsestidspunkt og frem til dekningssalgets første mulige overtagelsestidspunkt, slik ankemotpartene har krevet.

2.4 Forsikring og avgifter

Selgerne har krevet erstattet forsikringspremie og avgifter knyttet til eiendommen for perioden fra 16. juni 2021 og til 1. november 2021, med henholdsvis 2 484 kroner og 8 072 kroner.

Det er ikke omstridt at ■■■■ i utgangspunkt er ansvarlig for beløpene, men ■■■■ har anført at selgerens ønske om sen overtagelse tilsier at hun likevel ikke er ansvarlig. Anførselens rettslige grunnlag er ikke nærmere presisert eller underbygget, men det er uttalt at tapet av denne grunn er selvpåført.

Lagmannsretten finner det klart at selger ikke kunne unngått kostnadene, og at det derfor er uten betydning hvilket tidspunkt selgerne ønsket overtagelse. Ved denne vurderingen er det sett hen til at selgerne har gjort fradrag for de besparelser de oppnådde ved å kunne fortsette i bo i boligen.

2.5 Oppsummering av anken

Ingen av ■■■■ innvendinger mot de fremsatte krav har ført frem, og anken forkastes.

Lagmannsretten har, som tingretten, funnet at ankemotpartene i utgangspunktet var berettiget til erstatning i tråd med de fremsatte krav, som samlet beløper seg til 470 015 kroner.

3 Ankemotpartens avledede anke/utvidelse av påstanden

Som tingretten, har lagmannsretten altså kommet til at selgerne i utgangspunktet har et krav som etter fradrag beløper seg til totalt 470 015 kroner. For lagmannsretten har ankemotpartene anført at de ikke er bundet av påstanden for tingretten, hvor beløpet var begrenset til 400 000. Ny påstand for lagmannsretten ble først nedlagt ved inngivelse av en avledet anke, deretter gjennom en utvidelse av påstanden. ■■■■ har bestridt at lagmannsretten kan tilkjenne ankemotpartene mer enn 400 000 kroner.

Spørsmålet i det følgende er om selgernes avledede anke skal fremmes, eller om de har hjemmel for å utvide påstanden.

Selgerne innga tilsvaer til anken og avledet anke 8. februar 2023. Det ble ikke vist til noen feil ved dommen, men opplyst at de i ankesaken ville anse seg ubundet av begrensningen i påstanden nedlagt for tingretten. Den avledede anken ble fulgt opp under ankeforhandlingene, jf. påstandens punkt 1 som lyder «avledet anke tillates fremmet».

Under prosedyren ble det imidlertid gjort gjeldende at vilkårene for å utvide påstanden i henhold til tvisteloven § 29-4 tredje ledd var oppfylt. Det ble opplyst at bakgrunnen for at påstanden for tingretten var begrenset til 400 000 kroner, var å legge til rette for at saken kunne forlikes. Som nye faktiske forhold, anføres at det i etterkant av tingrettens dom har blitt avklart at saken ikke ville bli forlikt. Begrensningen i påstanden hevdes derfor å bygge på bristende forutsetninger.

Lagmannsretten forstår selgerne slik at de mener seg ubundet av begrensningen i påstanden for tingretten, enten gjennom den avledede anken eller gjennom utvidelse av påstanden.

Hva gjelder den avledede anken, påla lagmannsretten ankemotparten i brev 28. august 2023 å rette den avledede anke og klargjøre påstanden. Av brevet fremgår blant annet:

Det fremgår ikke av den avledete anken hvilke feil som gjøres gjeldende ved tingrettens dom eller den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil, jf. tvisteloven § 29-9 tredje ledd bokstav f og g.

Tingrettens resultat er i tråd med ankemotpartens påstand, og ankemotparten har dermed fått fullt medhold.

Det fremstår som uklart hva påstanden «erstatning fastsatt etter rettens skjønn» innebærer, og om det i realiteten er en utvidelse av påstanden sammenlignet med påstanden i tingretten. Ved utvidelse av påstanden kommer tvisteloven § 29-4 tredje ledd til anvendelse og utvidelsen må begrunnes.

Ankemotparten pålegges å rette den avledete anken og klargjøre påstanden slik at den tilfredsstiller kravene i tvisteloven § 29-9.

Frist for retting og klargjøring av påstanden; 11.09.2023.

Dersom den avlede anken ikke rettes innen fristen, kan den avlede anken bli avvist, jf. tvisteloven § 29-12 første ledd bokstav a.

Partene ble informert om at lagmannsretten ville ta stilling til om den avledede anken skulle avvises i dommen.

Ankemotpartene har ikke påvist noen rettslige eller faktiske feil ved tingrettens dom. Tvert imot har de argumentert med at tingretten både har lagt korrekt faktum og juss til grunn, og dommen var i tråd med deres påstand. De har derved ikke gjort noen ankegrunn gjeldende, og den avledede anken blir å avvise.

Hva gjelder ankemotpartenes utvidelse av påstanden, er det anført at «endringen er begrunnet i forhold som først er blitt kjent for parten etter hovedforhandlingen i tingretten», jf. tvisteloven § 29-4 tredje ledd. Ankemotparten kan ikke høres med at påstanden ble nedlagt under en bristende forutsetning om at saken kanskje kunne bli forlikt. Når det legges ned endelig påstand under hovedforhandlingen, så gjøres det med tanke på at tvisten skal avgjøres av domstolene ved dom. For lagmannsretten fremstår det derimot sannsynlig at årsaken til at påstanden nå søkes utvidet, er at ankemotparten ikke lenger ønsker å begrense kravet det bes om dom for. At en part på denne måten endrer oppfatning, oppfyller ikke vilkåret i tvisteloven § 29-4 tredje ledd.

Lagmannsretten finner etter dette at selgerne ikke nå kan tilkjennes erstatning som overstiger påstanden nedlagt for tingretten.

4 Sakskostnader

Ankemotpartene har ikke fått medhold i påstandens punkt 1. Ankemotpartens erstatningskrav, påstandens punkt 2 knytter seg til konkrete erstatningsposter, uten at lagmannsretten ble invitert til å utvise skjønn. Det reelle kravet det ble prosedert på er 470 015 kroner. Når de har blitt tilkjent et vesentlig lavere beløp, har de ikke fullt ut eller i det vesentlige vunnet saken, jf. Rt-2016-1656 og HR-2020-2459-U. Ankemotparten har ikke krav på full erstatning for sine saksomkostninger etter tvisteloven § 20-2.

Lagmannsretten har likevel kommet til at ankemotparten skal delvis tilkjennes saksomkostninger, jf. tvisteloven § 20-3. Saken har i all hovedsak dreiet seg om det var inngått bindende avtale om overdragelse av den aktuelle eiendommen og om det i så fall er grunnlag for å lempe ankemotpartenes erstatningskrav. Her har ankemotparten fått medhold. Ankemotparten har også fått medhold i samtlige erstatningsposter. Når ankemotpartene tilkjennes erstatning med 400 000 kroner av reelt påstått 470 015 kroner, har de fått medhold av betydning.

Ankede part har ikke oppnådd noe ved å anke tingretten avgjørelse. Det er opplyst, og det framgår av tingrettens dom, at nå ankemotpartene også i tingretten mente at det reelle kravet var 470 000 kroner, men at de av velvilje valgte å begrense det økonomiske kravet til 400 000 kroner. Etter at saken ble anket, ønsket ikke ankemotpartene å vise samme velvilje. Lagmannsretten kan ikke se at det var god grunn til å få prøvd saken og ankende part har i realiteten avslått det som må betraktes som et rimelig forlikstilbud.

Bare en svært liten del av sakens omkostninger kan skyldes den del av saken hvor ankemotpartene ikke har fått medhold. Tungtveiende grunner taler derfor for at ankemotpartene delvis tilkjennes saksomkostninger.

Ankemotpartenes prosessfullmektig, advokat Mardazad, har fremlagt omkostningsoppgave for lagmannsrettens behandling på til sammen 66,25 advokattimer med en salærsats på 1 850 kroner, eks merverdiavgift. Samlet krav utgjør 162 453 kroner inkludert merverdiavgift. Ankeparten hadde ingen innvendinger mot omkostningsoppgaven. Ut fra en samlet vurdering finner lagmannsretten at ankende part skal erstatte deler av ankemotpartens sakskostnader, skjønnsmessig fastsatt til 140 000 kroner, jf. tvisteloven § 20-3.

■■■■■ prosessfullmektig, advokat Schei, har fremlagt omkostningsoppgave for lagmannsretten på totalt 306 469 kroner inkludert merverdiavgift for 116 advokattimer. I henhold til tvisteloven § 3-8 tredje ledd gjøres ■■■■■ oppmerksom på at hun innen én måned etter forkynning av denne dom kan fremme begjæring om at retten fastsetter prosessfullmektigens godtgjøring, jf. tvisteloven § 3-8 første og andre ledd.

Dommen er enstemmig.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er øvrige arbeidsoppgaver og sykdom.

DOMSSLUTNING

1. Avledet anke avvises
2. Anken forkastes
3. ■■■■■ betaler 140 000 – etthundreogførtitusen – kroner i erstatning for sakskostnader til ■■■■■ og ■■■■■ innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

Hans Christian Koss

Kjersti Lund

Trond Christoffersen

Dokument i samsvar med signert original
Ineke Grande Kroken (elektronisk signatur)

