

TTONS-2004-468 - RG-2005-369

INSTANS: Tønsberg tingrett - Dom

DATO: 2004-10-19

PUBLISERT: TTONS-2004-468 - RG-2005-369

STIKKORD: Erstatningsrett. Profesjonsansvar. Eiendomsmegler.

SAMMENDRAG: Kjøperne av en boligeiendom krevde erstatning av meglerforetaket som hadde formidlet eiendomshandelen. Under budgivningingen hadde megleren informert om to konkurrerende bud, som førte til at kjøperne to ganger høynet sitt opprinnelig bud på eiendommen. De konkurrerende budene var ikke relle, men gjaldt en annen eiendom. For å skjule feilen, hadde eiendomsmegleren forsettlig endret eiendomsbetegnelsen på det første av de bud som uriktig ble henført til den aktuelle eiendommen. Retten fant at hverken årsakskravet eller kravet om at det må foreligge et økonomisk tap, var oppfylt. Meglerforetaket og foretakets forsikringsselskap ble derfor frifunnet.

SAKSGANG: Tønsberg tingrett TTONS-2004-468 A.

PARTER: Joachim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen (advokat Ola Haugen v/ advokat Stephan Brodenschöll) mot Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL og If Skadeforsikring NUF.

FORFATTER: Sorenskriver Dag Carlstedt.

I.

Saken gjelder krav om erstatning som følge av feil begått av eiendomsmegler i forbindelse med boligkjøp.

II. Sakens bakgrunn:

Søskenparet Lise Skontorp Barstad og Tom Ole Skontorp arvet den faste eiendommen Narverødveien 90, gnr. 150 bnr. 67 i Tønsberg etter sin mor. Våren 2004 bestemte eierne seg for å selge eiendommen, og de kontaktet i den sammenheng flere eiendomsmeglere, herunder GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg. Denne eiendomsmeglervirksomhet er ikke en selvstendig juridisk enhet, men drives som en avdeling av Tønsberg og Omegn boligbyggelag - nå Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL. GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg, ble gitt megleroppdraget. Den faglige ansvarlige for eiendomsavdelingen var statsautorisert eiendomsmegler Eirik Roberg. Som sitt første selvstendige oppdrag skulle eiendomsmegler A forestå salget. Hun utarbeidet prospekt over eiendommen, med prisantydning på kr 1.590.000,- + omkostninger. Eiendommen ble avertert på flere måter.

Den første og eneste visning av eiendommen skjedde lørdag den 5. april 2004. Visningen var godt besøkt. Blant de som møtte på visningen var ekteparet Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen. De fattet interesse for eiendommen. Slik retten har oppfattet partene ble det allerede under visningen, av en annen budgiver, budt kr 1.500.000,- for eiendommen. Dette ble ikke akseptert av selgeren.

Morgenen/formiddagen den 7. april 2003 innga Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen bud på eiendommen på kr 1.600.000,- med akseptfrist til kl 11.00 samme dag. Samme formiddag ringte megleren til Joacim Buch Andreassen og meddelte at en annen budgiver hadde inngitt bud på kr 1.620.000,-. Det er omtvistet hva som for øvrig ble sagt i samtalen. I ettertid har det vist seg at dette bud ikke var reelt for den aktuelle eiendom, men at det var skjedd en forbyting med bud på en annen eiendom. Deretter innga Joacim Buch

Side 370

Andreassen på vegne av seg og ektefellen bud på Narverødveien 90 på kr 1.700.000,- med

akseptfrist kl 11.30 samme dag. Noe tid senere fikk Joacim Buch Andreassen en ny telefonhenvendelse fra megleren, hvor denne opplyste at det nå var kommet inn nytt bud fra en annen interessent på kr 1.710.000,-. Det er omtvistet hva som for øvrig ble informert om fra megleren. I ettertid har det vist seg at også dette bud gjaldt en annen eiendom. Formodentlig omkring kl 11.30 innga deretter ekteparet Andreassen bud på kr 1.750.000,-. Dette bud ble kort tid deretter akseptert av selgerne, forutsatt av overtakelsestidspunktet kunne settes til 2. mai 2003 i stedet for til det opprinnelig forutsatte. Dette aksepterte ekteparet Andreassen.

Om ettermiddagen samme dag ringte eiendomsmegler A både til selgerne og kjøperne og meddelte at det var skjedd en misforståelse vedrørende budet på kr 1.710.000,-, og at dette i virkeligheten gjaldt en annen eiendom. Megleren meddelte Joacim Buch Andreassen at selgerne for sitt vedkommende ønsket å opprettholde handelen, men at dersom kjøperne ikke ønsket dette ville selgerne at det ble satt i gang en ny budrunde. Megleren meddelte også at kjøperne kunne trekke seg fra kjøpet, samt at eiendommen i så fall ville bli lagt ut for salg igjen. Disse opplysningene ble gitt etter avtale med selgerne. Partene er uenige om hva som for øvrig ble uttalt i telefonsamtalen. Retten har forstått saken slik at Joacim Buch Andreassen ba om tid til å vurdere forslaget. Ekteparet Andreassen tok deretter kontakt med advokat Dag Sverre Aamodt, som er nabo til Rebecca Wallin Andreassens far. Ekteparet diskuterte saken med advokaten. Senere samme dag ringte Joacim Buch Andreassen tilbake til eiendomsmegleren og bekreftet at ekteparet opprettholdt kjøpet. Hva som nærmere ble uttalt er heller ikke i denne sammenheng avklaret, utover at det ble avtalt et møte på eiendomsmeplerens kontor onsdag 9. april 2003.

Eiendomsmegler A informerte samme kveld den faglige leder for eiendomsavdelingen, Eirik Roberg, om det passerte. Eirik Roberg tilskrev kjøperne ved brev datert 7. april 2003 således:

« Angående akseptert bud stort kr 1.750.000,- på Narverødveien 90, gnr. 150 bnr. 67 i Tønsberg kommune

Vi visert til Deres bud stort kr 1.750.000,- på ovenstående eiendom som er akseptert av selger, Lise Skontorp Barstad og Tom Ole Skontorp.

I forbindelse med at bud stort kr 1.710.000,- som ble innlevert fra en annen budgiver ved en feiltagelse av megler er feilregistrert på nærværende eiendom i stedet for på annen eiendom, hvor budet skulle vært registrert, har budgiver Joacim Bilch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen fått mulighet til å gå i fra sitt aksepterte bud, stort kr 1.750.000,- i henhold til telefon fra megler, A ved Garanti Eiendomsmegling, Tønsberg - Tønsberg og Omegn Boligbyggelag pr. 07.04.2003.

Budgiver med budaksept har imidlertid i henhold til ovennevnte telefonsamtale muntlig overfor meglers kontor gitt uttrykk for at de ønsker å opprettholde den budaksept de har mottatt fra meglers kontor på vegne av selger. »

Den 9. april 2003 ble det nevnte møte avholdt. Joacim Buch Andreassen møtte sammen med advokat Dag Sverre Aamodt. Det fremstår som usikkert for retten hvorvidt også Rebecca Wallin Andreassen

Side 371

var til stede under møtet, men dette antas uansett ikke å ha betydning i saken. Likeså møtte A og Erik Roberg. I møtet ble det bekreftet at Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen ønsket å opprettholde sitt kjøp av eiendommen, og de ga slik påtegning på det foran nevnte brev:

« 9/4-03

DETTE BEKREFTES

Jaocim Buch Andreassen /s/

Rebecca Wallin Andreassen /s/ »

Hva som for øvrig ble diskutert i møtet er ikke helt avklaret. Partene er imidlertid enige om at ekteparet Andreassen ba om at eiendomsmeplervirksomheten utbetalte en « kompensasjon » til kjøperne for den feil som var begått. Saksøkerne har gjort gjeldende at Erik Roberg meddelte at eiendomsmepleren ville komme tilbake med et tilbud om slik « kompensasjon ». Saksøkte har

hevdet at Erik Roberg ikke hadde fullmakt til å love dette, men at han i stedet meddelte at han ville ta opp spørsmålet med virksomhetens daglige leder, Arne Hegg.

Ved brev datert 10. april 2004 tilskrev Eirik Roberg kjøperne slik:

« Ang. Narverødn. 90, gnr. 150, bnr. 67 i Tønsberg kommune

Vi viser til avholdt møte med Dem og Deres advokat på vårt kontor 09.04.2003 samt til telefonsamtale med Joacim Buch Andreassen pr. 09.04.2003.

I forbindelse med meglers oppdagelse av feilregistrert bud kr 1.710.000,- på nærværende eiendom fra annen budgiver (hvor budet skulle vært registrert på annen eiendom) etter selgers aksept av deres bud stort kr 1.750.000,-, har megler v/ undertegnede muntlig pr. telefon gitt Joacim Buch Andreassen et tilbud kr 15.000,- som kompensasjon med tanke på å få til en minnelig løsning i forbindelse med den oppståtte feil.

Det presiseres imidlertid at megler ikke erkjenner noen form erstatningsansvar, og at tilbudet kun er ment som en kompensasjon. Det presiseres at kjøper ikke har lidd noe økonomisk tap. Dersom De ønsker å akseptere tilbudet, må dette meddeles undertegnede innen 11.04.2003 kl. 12.00. *I motsatt fall faller tilbudet bort.*

Vi viser ellers til vårt brev av 07.04.2003, hvor De har fått mulighet til å bli løst fra Deres budaksept. Kjøper har imidlertid valgt å opprettholde budaksepten ved påskrift 09.04.2003 på meglers brev av 07.04.2003. »

Ved påtegning på brevet, datert 11. april 2004, ble det gitt fristutsettelse for kjøperne til å ta stilling til hvorvidt dette tilbudet skulle aksepteres til 22. april 2004 kl. 12.00.

Ved avtale datert 11. april 2004 inngikk kjøperne og selgerne gjennom GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg, kjøpekontrakt vedrørende Narverødveien 90, og med kjøpesum kr 1.750.000,-.

Slik retten har forstått saken ba ekteparet Andreassen den 11. april 2004 om innsyn i meglers skjema over inngitte bud. Eirik Roberg tok i den forbindelse kontakt med de øvrige budgivere for å innhente deres samtykke til dette. Han fikk da av den som hadde inngitt bud på kr 1.620.000,- - og som retten har oppfattet er den samme som den som

Side 372

senere innga budet på kr 1.710.000,- - vite at denne heller ikke hadde inngitt det lavere bud på denne eiendom. På byderens budskjema syntes det å være gjort endringer med hensyn til eiendomsangivelsen. Eirik Roberg tok samme kveld kontakt med A, som bekreftet at også dette bud gjaldt en annen eiendom, samt meddelte at hun hadde endret eiendomsangivelsen etter at hun oppdaget feilen. Eirik Roberg tok deretter kontakt med daglig leder Arne Hegg, og det endte med at A i møte den 12. april 2003, ble gitt tilbud om enten å si opp sin stilling i virksomheten, eller å bli avskjediget. Hun valgte å si opp.

Formodentlig den 14. april 2004 ble det avholdt ytterligere et møte mellom på den ene side Joacim Buch Andreassen og hans svigerfar Jan Wallin og på den annen side Eirik Roberg og Arne Hegg. Under møtet ble Joacim Buch Andreassen orientert om de ytterligere feil som var avdekket den 11. april s.å. Hva som for øvrig ble drøftet under møtet er ikke fullt ut avklart.

Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen tilskrev den 23. april 2003 GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg således:

« Ang. Narverødn. 90, gnr. 150, bnr. 67 i Tønsberg kommune

Vi viser til tlf samtale tidligere i dag den 23.04.03 med direktør Arne Hegg vedrørende vår krav om erstatning.

I møte den 14.03.03 ble vi informert om at alle våre bud over store 1.600.000,- NOK er kommet som et resultat av dokument endring og feil informasjon fra megler. Dette legger vi til grunn for vårt krav om erstatning av differanse mellom vårt siste bud på stor 1.750.000,- NOK og vårt første og eneste reele bud i budrunden på stort 1.600.000,- NOK. Det vil si en differanse på stor 150.000,- NOK som vi krever erstatet. Herunder må det også påberegnes dekkning av

dokument avgift til staten på 2,5 %. I tillegg til dette ser vi oss berettiget til å kreve erstatning for utgifter til advokat salære som så langt er estimert til ca stort 3.000,- NOK. Så langt har vi brukt 4 arbeidsdager til denne problemstillingen. Basert på en timelønn på 150,- NOK og 7,5 timers dag utgjør dette en sum stor 9.000,- NOK.

Summering av krav:

| | |
|-----------------|---------------|
| Diff. Budsum | 150.000,- NOK |
| Dokument avgift | 3.750,- NOK |
| Advokat salære | 3.000,- NOK |
| Tapt arb. Dager | 9.000,- NOK |
| Sum Total | 165.750,- NOK |

Vi gjør oppmerksom på at vi kommer til kreve renter av overnevnte beløp fra 02.05.03. Vi forbeholder oss retten til å kunne kreve erstatet eventuelle ytterligere kostnader som vi måtte bli påført som følge av denne beklagelige situasjonen.

Vi håper imidlertid problemet lar seg løse raskt og på en tilfredsstillende måte for alle involverte parter. »

Saksøkte varslet etter dette sitt forsikringsselskap, If Skadeforsikring NUF, om det fremmede krav, og forsikringsselskapet bestred ved brev til Joacim Buch Andreassen av 4. juni 2003 på vegne av sin forsikringstaker erstatningsansvar i anledning saken, idet det ble gjort gjeldende ikke å være lidt noe økonomisk tap som følge av meglerens feil.

Side 373

III. Sakens gang for retten:

På vegne av Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen reiste advokat Ola Haugen v/ advokat Stephan Brodschöll ved stevning av 20. april 2004 sak for Tønsberg tingrett mot GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg - under hovedforhandlingen endret til Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL - og If Skadeforsikring NUF. Forlikradsbehandling var unnlatt i medhold av tvml. §274 første ledd nr 1. Det ble nedlagt prinsipal påstand om at de saksøkte in solidum måtte dømmes til å betale erstatning til saksøkerne med kr 162.175,- samt sakens omkostninger. I tillegg ble det krevet av renter etter forsinkelsesrenteloven av begge krav. Subsidiært ble det krevet erstatning fastsatt etter rettens skjønn, begrenset oppad til det samme beløp, med tillegg av sakens omkostninger og renter.

På vegne av de saksøkte innga advokat Morten Hesselberg-Meyer ved rettidig tilsvar av 13. april 2004 tilsvar i saken, hvor det ble nedlagt påstand om at de saksøkte måtte frifinnes samt tilkjennes sakens omkostninger med tillegg av renter.

Hovedforhandling i saken ble avholdt den 14. oktober 2004 med fortsettelse den 15. s.m. Saksøkerne møtte sammen med sin prosessfullmektig. De saksøkte møtte ved advokatfullmektig Møyfrid Hveding. Advokat Morten Hesselberg-Meyer var formelt til stede som rettslig medhjelper, jf tvml. §51. Vitnet, faglig leder Eirik Roberg, var til stede under hele forhandlingen overensstemmende med tvml. §213 annet ledd. Joacim Buch Andreassen avga partsforklaring. Det ble totalt avhørt 4 vitner og ellers foretatt slik dokumentasjon som rettsboken viser.

IV. Partenes anførsler:

Saksøkerne, Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen, har under hovedforhandlingen i det vesentligste gjort gjeldende:

Alle vilkår for erstatning er oppfylt. Det direkte tap er differansen mellom kjøpesummen på kr 1.750.000,- og det kjøperne ville ha betalt dersom megleren ikke hadde begått de feil ved budgivingen som har skjedd. Det høyeste bud saksøkerne ga før feilene startet, var på kr 1.600.000,-, slik at det direkte tap er kr 150.000,-. Hertil kommer dokumentavgift av dette beløp med kr 3.750,-, hvoretter det nå samlet kreves erstatning med kr 153.750,-.

Kjernen i saken er hvorvidt en kjøper skal kunne stole på at de opplysninger en eiendomsmegler gir er korrekte, samt hvilke konsekvenser det skal få når det viser seg at opplysningene er feil.

I denne sak er det ubestridt at det er utvist uaktsomhet fra meglerens side. Uaktsomheten må anses som grov, også i relasjon til kjøperne. Endringen av det ene budskjema må anses å være i strid med eiendomsmeulingsloven §3-1. Ifølge rettspraksis har eiendomsmeulere et strengt profesjonsansvar, jf f.eks. avgjørelsen inntatt i Rt-1995-1350 flg. og Ot.prp.nr.59 (1988-1989) under punkt 5.2.

Dette har betydning for hvilket beviskrav retten skal stille. Med hensyn til kravene til grov uaktsomhet vises det ellers til Nils Nygaard: Skade og ansvar, 5. utgåve, side 212. Det må således være tale om et « markert avvik frå det forsvarlege ». Slik er situasjonen her.

Når det foreligger grov uaktsomhet, kreves det mindre bevis for at det foreligger et økonomisk tap. Retten må på denne bakgrunn legge til

Side 374

grunn at økonomisk tap foreligger. Spørsmålet er hva prisen på eiendommen ville vært dersom feilene tenkes borte. I dette tilfellet har saksøkerne sannsynliggjort at de betalte mer for eiendommen enn det de ville gjort uten feilene. Er retten i tvil, må tvilsrisikoen være hos saksøkte. Dette fremgår bl.a. av avgjørelsene inntatt i Rt-1960-1201 flg. og Rt-1936-851 flg. Synspunktet støttes også av Viggo Hagstrøm: Obligasjonsrett, side 93, Peter Lødrup: Lærebok i erstatningsrett, 4. utgave, side 329 og Jens Edvin A. Skoghøy: Tvistemål, side 81. Videre er det lagt til grunn av Borgarting lagmannsrett i dom av 19. november 1999 (LB-1999-338).

Spørsmålet er etter dette hva som ville ha skjedd uten feilen. Hva ville kjøperne og selgerne gjort i en slik situasjon, hvor det i realiteten bare var tale om en budgiver. Kjøperne var sterkt influert av at det tilsynelatende var kommet inn konkurrerende bud. De ville selvsagt ellers ikke gitt de høyere bud som her skjedde. Det er hypotetisk og vanskelig å gi noe sikkert svar på hva selgerne ville gjort. Retten har likevel fått noen opplysninger om de prisforventninger selgerne hadde da eiendommen ble utlagt. Da selgerne aksepterte prisantydningen på kr 1.590.000,- fortalte de megleren at de hadde en forventning om en salgssum på kr 1.800.000,-. Dette på grunn av prisantydning fra Sparebanken NOR Eiendomsavdeling. Selgerne hadde imidlertid også fått et prisoverslag fra Postbankens Eiendomsavdeling på kr 1.500.000,-. I tillegg hadde selgerne den prisantydning GARANTI Eiendomsmeuling, Tønsberg, mente var korrekt. Ytterligere hadde selgerne fått forventninger fra naboene, som skal ha gitt uttrykk for at de ville få minst kr 1.800.000,- for eiendommen. Det må kunne sies at alle disse forventninger var vage, og neppe særlig realistiske. Forventningene ville under budrunden blitt vesentlig redusert dersom selgerne hadde vært klar over at det bare var en reell budgiver. At selgerne ved Lise Skontorp Barstad overfor megleren - etter at feilen var oppdaget - ga uttrykk for at de ikke ville selge eiendommen for under kr 1.750.000,-, kan ikke ha særlig betydning. Da hadde de allerede fått en slik forventning. Det er nok så at visningen var godt besøkt, men den 7. april 2003 var det bare en reell budgiver. De opplysninger Lise Skontorp Barstad ga i retten må ses i lys av at disse er gitt lang tid etterpå, og likeså i lys av de forventninger hun ble gitt under den uriktige budrunde.

På denne bakgrunn er prisantydningen fra GARANTI Eiendomsmeuling, Tønsberg, det mest håndfaste retten har å forholde seg til, og det sentrale holdepunkt. Dette må være det avgjørende i saken. Eirik Roberg har da også forklart at han ikke hadde grunn til å tro at selgerne ikke ville selge til prisantydning. Det spiller i denne sammenheng ingen rolle at A visste at selgerne ikke ville selge for under kr 1.800.000,-. I tillegg kommer at Lise Skontorp Barstad hadde sympati for saksøkerne etter å ha møtt dem. Derfor valgte hun å redusere sitt prisforlangende med kr 50.000,-. Dette indikerer at hun ville solgt for kr 1.600.000,- dersom hun hadde vært klar over at saksøkerne var de eneste budgiverne.

Det er stor uenighet om hva som ble uttalt i telefonsamtalen mellom megleren og Joacim Buch Andreassen den 7. april 2004. Megleren ville ha saken « i boks ». Hun var ufin. Det er da spørsmål om de alternativer som saksøkte hevder ble gitt, ble presentert på en måte som ga kjøperne et reelt valg. Joacim Buch Andreassen fikk betenkningsstid, og tok da

Side 375

kontakt med advokat Aamodt. De to er begge enige om at det aldri ble gitt mulighet til å inngi lavere bud. Kjøperne hadde heller ingen grunn til å oppfatte selgerens standpunkt som et « motbud ».

Saksøkerne oppfattet handelen som avgjort, og at det resterende var et anliggende i relasjon til megleren. At saksøkerne ønsket å forfølge saken, fremgår for øvrig av påtegning på meglerens budskjema. Det var også et møte hvor økonomisk kompensasjon ble diskutert. Påskriften på brevet av 7. april 2004 er gitt under den klare forutsetning at megleren skulle fremme et tilbud om kompensasjon. Etter bevisføringen må retten i denne sammenheng legge til grunn at Eirik Roberg var legitimert til å ta stilling til slik tilbud om økonomisk kompensasjon.

Det at kjøperne valgte å opprettholde handelen overfor selgerne, var helt naturlig for dem. Selgerne hadde ikke ansvaret for feilen. Derfor var det ikke naturlig for kjøperne å trekke seg fra kjøpet. I stedet valgte kjøperne å opprettholde handelen, og å kreve erstatning av megleren. Dette var deres fulle rett.

Det er klar årsakssammenheng mellom meglerens uaktsomhet og tapet.

De saksøkte er solidarisk ansvarlig for det fulle krav. Det har i denne sammenheng ingen betydning at GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg, har avtalt en egenandel på kr 30.000,- i sitt forsikringsavtaleforhold med If Skadeforsikring NUF.

Retten må også legge til grunn at saksøkerne har vunnet saken fullt ut, hvoretter de må tilkjennes sakens omkostninger etter hovedreglen i tvml. §172. Dersom de ikke får medhold i saken, må retten hva angår saksomkostninger bygge på unntaksregelen i den nevnte bestemmelse.

Etter dette har saksøkerne nedlagt slik påstand:

- «1. Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL og If Skadeforsikring NUF dømmes in solidum til å betale erstatning med NOK 153.750,- til Rebecca Wallin Andreassen og Joacim Buch Andreassen med tillegg av forsinkelsesrente fra 23. mai 2003 og til betaling skjer i henhold til forsinkelsesrenteloven §3, 1. ledd med den til enhver tid gjeldende rentesats, for tiden 8,75 %.
2. Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL og If Skadeforsikring NUF dømmes in solidum til å betale Rebecca Wallin Andreassen og Joacim Buch Andreassens saksomkostninger med tillegg av forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven §3, 1. ledd med den til enhver tid gjeldende rentesats, for tiden 8,75 % fra dommens oppfyllelsesfrist og til betaling skjer. »

De saksøkte, *Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL og If Skadeforsikring NUF*, har i det vesentligste anført:

Det erkjennes at megleren i dette tilfellet har opptrådt uaktsomt ved å forveksle hvilken eiendom to av budene ble inngitt på. Uaktsomheten kan imidlertid vanskelig anses som særlig alvorlig, spesielt fordi det måtte handles raskt. Det bestrides at det foreligger grov uaktsomhet i relasjon til kjøperne i denne saken. Den alvorlige feil megleren gjorde ved i ettertid å endre eiendomsangivelsen på et av budene, skjedde for å skjule den første feil overfor sin arbeidsgiver. Denne grove feil har medført at megleren måtte slutte i virksomheten, men feilen er helt uten

Side 376

betydning i nærværende sak. Uansett har graden av skyld hos megleren ingen betydning for det krav som må stilles til bevisene i saken.

Det er et grunnleggende vilkår for å tilkjenne erstatning at det foreligger et økonomisk tap. Likeså er det på det rene at det er skadelidte som har bevisbyrden i så måte. I denne sammenheng kan vises til Nils Nygaard: Skade og ansvar, 5. utgave, side 66, Peter Lødrup: Lærebok i erstatningsrett, 4. utgave, side 402, Trygve Bergsåker: Festskrift til Peter Lødrup, side 109 s. 117 og avgjørelsen inntatt i Rt-1996-958 flg. på side 967.

Hele kravet baserer seg på at selgerne i dette tilfellet ville solgt til en lavere pris. Det bestrides at dette er tilfellet. En selger er ikke tvunget til å selge, og har rett til å avstå fra ethvert bud som måtte innkomme. Retten må legge til grunn at Lise Skontorp Barstads helt klare uttalelse om at hun og broren helt fra før salget var enige om å ikke godta bud på under kr 1.800.000,-. Megleren var fra starten klar over at selgerne hadde et høyere prisforlangende enn det som ble prisantydningen. Dette er selvsagt ikke i samsvar med god meglerskikk, men er uten betydning i nærværende sak. Det endte med at selgerne likevel godtok bud under det de på forhånd hadde satt som minimum. Det dreier seg dog om et lite avvik, og selgerne har gitt en plausibel forklaring på dette. De likte kjøperne, og

trodde at de ville ta seg godt av morens eiendom. I tillegg var Joacim Buch Andreassen sjømann, som Lise Skontorp Barstads ektefelle. Selgernes oppfatning om verdien bygget på hva andre meglere hadde uttalt, samt venners opplysninger. Hertil kommer at salgsarbeidet nettopp var startet. Selgerne hadde ingen hast, og hadde planer om å leie ut dersom de ikke fikk solgt til den pris de ønsket. De visste at det var tale om en attraktiv eiendom. Under selve salgsarbeidet var det også mange på visningen. Budgivingen i relasjon til kjøperne gikk svært raskt. Da feilen ble oppdaget aksepterte selgerne straks å legge eiendommen ut for salg igjen dersom kjøperne ikke ville stå ved budet.

Det økonomiske tap kjøperne hevder å ha lidt bygger etter dette kun på teoretiske konstruksjoner. Retten må legge til grunn at selgerne ikke ville selge til den pris kjøperne mener de ville fått eiendommen for. Feilen har derfor ikke ført til noe tap for kjøperne. Hertil kommer at dersom eiendommen hadde blitt utlyst på nytt, er det helt uklart hva salgssummen ville blitt, og om saksøkerne i det hele tatt ville fått kjøpt eiendommen. Prisen kunne blitt langt høyere enn det saksøkerne betalte. Hertil kommer at saksøkerne ikke på noe tidspunkt har villet omgjøre kjøpet, selv om de fikk tilbud om det. Årsaken til at de ikke ville gjøre om handelen var antakelig at de forsto at de hadde gjort et godt kjøp. Joacim Buch Andreassen har da selv opplyst at han for sitt vedkommende satte så kort budfrist i håp om å avskjære andre interessenter.

Det må være åpenbart at når selgeren løste kjøperen fra budet, kan ikke kjøperen både fastholde kjøpet, og kreve erstatning av megleren. Kjøperen har i dette tilfellet klart godtatt budsummen, vitende om at det var gjort feil under budrunden. Dette ble gjort muntlig telefonisk, og bekreftet ved påtegning på brevet av 10. april 2003. I denne sammenheng er det av betydning at kjøperne hele tiden var bistått av advokat, også da de ga sin bekreftelse på det foran nevnte brev.

Det bestrides at det på noe tidspunkt var en avtale om at GARANTI Eiendomsmegling skulle betale noen form for « kompensasjon ». Det

Side 377

eneste Eirik Roberg lovet var å ta opp med Arne Hegg hvorvidt slik « kompensasjon » skulle tilbys. Størrelsen på slik « kompensasjon » ble uansett aldri nevnt før « kompensasjon » skriftlig ble tilbudt. « Kompensasjonstilbudet » ble avslått.

Påtegningen på brevet av 10. april 2004 kan for øvrig ikke oppfattes som et forbehold fra kjøpernes side.

Endelig bestrides det at forsikringsselskapet i dette tilfellet er ansvarlig for den egenandel GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg, har avtalt å skulle betale ved eventuell skade. Forsikringsavtaleloven §7-6 fjerde ledd, annet punktum regulerer dette spørsmål.

Etter dette har de saksøkte nedlagt slik påstand:

- «1. Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL og If Skadeforsikring NUF frifinnes.
2. Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen dømmes til å betale sakens omkostninger med tillegg 9,25 % rente fra dommens forkynnelse til betaling skjer. »

V. Retten skal bemerke:

For bl.a. eiendomsmeglere gjelder det i norsk rett et forholdsvis strengt profesjonsansvar. Slik bør det også være idet eiendomsmeglere i stor grad henvender seg til kjøpere og selgere som selv er amatører, og som er avhengig av at megleren opptre forsvarlig i relasjon til begge parter. Det ligger også i eiendomsmeglerrollen at disse er avhengig av tillit både fra selgere og kjøpere. Når eiendomsmeglere handler i strid med forsvarlighetsnormen, vil dette derfor lett utløse erstatningsansvar for det tap noen lider ved meglerens feil.

Blant meglerens sentrale oppgaver er å gjennomføre budgivingsprosessen mellom selger og kjøper. Selv små feil under denne prosess kan få økonomiske følger for de involverte. I dette tilfellet har eiendomsmegleren to ganger blandet budene på to forskjellige eiendommer, slik at Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen har blitt forledet til å tro at de var i en konkurrerende budgiversituasjon med en annen potensiell kjøper. Etter bevisførselen må retten også legge til grunn at eiendomsmegleren i ettertid endret eiendomsbetegnelsen på det laveste av de bud som ikke gjaldt Narverødveien 90, slik at dette skulle fremstå som gjeldende denne eiendom. Alle disse feil må klart anses for å være i strid med de krav som må stilles til en eiendomsmegler, og de saksøkte har da også

erkjent at handlingene må vurderes som uaktsomme, både hver for seg og samlet. Riktignok må en eiendomsmegler ofte handle under tidspress i forbindelse med budgivning, men dette er nettopp blant de forhold en eiendomsmegler skal være trent i å forholde seg til på en ryddig måte. Om det er eiendomsmegleren selv - eller en kontordame, slik eiendomsmegleren i sin politiforklaring har gitt uttrykk for - som er opphavet til feilen, kan heller ikke ha betydning i denne sammenheng. Videre kan det ikke ha betydning for vurderingen at dette megleroppdraget var det første eiendomsmegler A foresto selvstendig. Når hun først opptrådte som eiendomsmegler, må det kreves at hun på alle områder handler profesjonelt.

Saksøkerne har gjort gjeldende at feilene i forhold til dem må anses som grovt uaktsomme. Selv om sammenblanding av bud ikke skal skje, er retten ikke enig i denne karakteristikken. I en stresset situasjon kan

Side 378

denne type feil av og til oppstå. Det kan dreie seg om en ellers « uskyldig » misforståelse, og retten kan vanskelig se at den sammenblanding som her er skjedd, i seg selv må anses som grovt uaktsom. Hertil kommer at det var kjøperne som på eget initiativ - av strategiske grunner - som valgte å sette svært korte akseptfrister for sine bud. Dette medførte et oppdrevet arbeidstempo for eiendomsmegleren, hvilket formodentlig er en vesentlig årsak til at feilene ble begått.

Den - etter rettens syn - åpenbart alvorligste feil eiendomsmegleren i dette tilfellet begikk, var å forandre eiendomsbetegnelsen på det første av de skriftlige bud som uriktig ble henført til Narverødveien 90. Retten må legge til grunn at dette skjedde forsettlig, og handlingen representerer et eklatant brudd på grunnleggende regler for hvorledes en eiendomsmegler skal opptre. Etter bevisføringen må retten legge til grunn at dette skjedde for å skjule overfor sin arbeidsgiver at megleren hadde forvekslet ytterligere et bud på den samme eiendom - i tillegg til det først oppdagede. Retten kan imidlertid ikke se at dette alvorlige pliktbrudd står i noen årsakssammenheng med det tap saksøkerne påstår å ha lidt. De så ikke budskjemaet før på et senere tidspunkt. Da ekteparet Andreassen ga sine bud trodde de allerede at en annen budgiver ga det aktuelle bud på Narverødveien 90. Endringen av eiendomsangivelsen i det skriftlige bud hadde derved ingen betydning for kjøperne. Det kan da ikke spille noen rolle ved vurderingen av erstatningsansvar overfor dem at eiendomsmegleren også forsøkte å skjule den feil som var begått. At megleren forsettlig forsøkte å skjule den opprinnelige feil, måtte imidlertid ha stor betydning for hennes arbeidsforhold i meglervirksomheten. Arbeidsgiveren tok da også forholdet svært alvorlig, og det endte med at A måtte avslutte sitt ansettelsesforhold hos denne.

Samme dag som selgerne hadde akseptert saksøkernes bud på kr 1.750.000,- ble eiendomsmegleren klar over at det var begått feil under budgivingen, og saksøkerne ble telefonisk underrettet om at det konkurrerende bud på kr 1.710.000,- i virkeligheten ikke gjaldt Narverødveien 90. Selgerne hadde da allerede sagt seg villig til å løse saksøkerne fra sitt aksepterte bud. Til tross for å være kjent med feilen bekreftet kjøperne - etter å ha konferert med advokat - at de opprettholdt budet. Meglervirksomhetens faglige ansvarlige, eiendomsmegler Eirik Roberg, tilskrev da også samme dag kjøperne om dette, og ved påtegning på brevet dagen etter bekreftet saksøkerne innholdet i brevet slik det er referert ovenfor. De opprettholdt således den inngåtte avtale med selgerne, og det ble senere skrevet kontrakt, hvoretter handelen ble oppgjort på ordinær måte.

Slik retten oppfatter saksøkerne mener de i realiteten at opprettholdelsen av avtalen med selgerne ikke har noen betydning ved vurderingen av eiendomsmeglerens erstatningsansvar. Dette i den forstand at de mener de kunne velge å opprettholde kontrakten med selgerne, for så å kreve erstatning av megleren for sitt påståtte tap. Retten er ikke enig i denne lovforståelse. Det er etter rettens oppfatning ikke tvilsomt at Joacim Buch Andreassen forsto hva det innebar at selgerne løste ekteparet Andreassen fra det inngitte bud. I retten har Joacim Buch Andreassen forklart at eiendomsmegleren i telefonsamtalen la frem saken « som om det egentlig ikke var kjøpt noe hus ». Etter rettens oppfatning er dette en ganske presis fremstilling av det som var den ene del

Side 379

av selgerens tilbud. Kjøperne sto fritt. Ekteparet Andreassen har riktignok anført at megleren ikke eksplisitt gjorde dem oppmerksom på at de kunne inngi et lavere bud, men det er noe uklart for retten hvilke følger de mener dette skal ha. Partene er uenige om hvorvidt noe ble uttalt i denne

sammenheng, men retten kan ikke se at forholdet har betydning i saken. Når « kjøperne » er ubundet, bør det for de fleste fremstå som klart at det er adgang til å inngi bud, dersom dette ønskes. Saksøkerne var da også bistått av advokat. Advokaten, Dag Sverre Aamodt, har forklart at det ble diskutert hvorvidt ekteparet Andreassen skulle trekke seg fra kjøpet, men at de på dette punkt var helt klare: « De ville ha huset. » Til tross for å være ubundet valgte ekteparet Andreassen å opprettholde sitt bud. Dette må etter rettens oppfatning relativt åpenbart også ha betydning i relasjon til meglerens ansvar. Noe annet ville innebåret at kjøperne - til tross for ikke lenger i denne sammenheng å risikere å lide tap - kunne påføre megleren en utgift. Allerede reglene om at skadelidte plikter å begrense sitt tap, må etter rettens oppfatning lede til at et slikt resonnement ikke kan være holdbart. Forholdet kan også ses slik at megleren overfor kjøperne kunne gjøre gjeldende de samme innsigelser som kjøperne kunne ha gjort gjeldende overfor selgerne.

På den annen side kan det etter rettens oppfatning heller ikke anføres at de begåtte feil ble reparert ved at megleren gjorde kjøperne oppmerksom på sammenblandingen, og ved at de ble fristilt i forhold til sitt inngitte bud. Dette er et spørsmål om årsakskravet i erstatningsretten. Retten legger til grunn at årsakskravet i denne sammenheng er det samme enten det er tale om ansvar i eller utenfor kontrakt. I « P-pilledom II » inntatt i Rt-1992-64 flg. uttalte førstvoterende, dommer Tjomsland, med tilslutning fra to andre dommere, på side 69:

« Årsakskravet mellom en handling eller unnlatelse og en skade er vanligvis oppfylt dersom skaden ikke ville ha skjedd om handlingen eller unnlatelsen tenkes borte. Handlingen eller unnlatelsen er da en nødvendig betingelse for at skaden skjer. »

Denne lovforståelse er også lagt til grunn i teorien og annen rettspraksis, jf f.eks. Peter Lødrup: Lærebok i erstatningsrett, 4. utgave 1999 side 296 flg., og retten bygger på dette. Overført til den aktuelle sak blir dermed spørsmålet hvorvidt eiendommen ville blitt solgt til ekteparet Andreassen for en lavere pris enn kr 1.750.000,- dersom megleren ikke hadde henført to bud vedrørende en annen eiendom til Narverødveien 90.

Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen har gjort gjeldende at uten meglerens sammenblanding ville selgerne ha akseptert ekteparet Andreassens bud på kr 1.600.000,- for Narverødveien 90. Årsaken til at selgerne heller ville ha ny budrunde dersom ekteparet Andreassen ikke opprettholdt sitt bud på kr 1.750.000,-, skal angivelig ha vært at selgerne på dette tidspunkt hadde fått en forventning om at eiendommen ville bli solgt for minst så høy pris. Slik saken er lagt frem for retten, kunne en slik ny forventning eventuelt bare ha sammenheng med at en annen budgiver tilsynelatende også var aktuell. Etter rettens syn brister resonnementet allerede på dette punkt. Også selgerne visste på dette tidspunkt at det ikke var noen reell konkurranse mellom to budgivere.

Side 380

Den konkurrerende budgiver bød i virkeligheten ikke på denne eiendom. Det har derfor sannsynligheten mot seg at dette moment i seg selv har hatt noen betydning for selgernes vurdering.

Slik retten ser saken baserer ekteparet Andreassens påståtte økonomiske tap seg på et alternativt hypotetisk hendelsesforløp som ikke på noen måte kan anses sannsynliggjort. Etter bevisførselen anser retten det tvert imot sannsynliggjort at feilene ikke har hatt noen betydning for den salgssum Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen betalte for eiendommen. Av sentral betydning her er forklaringen til den ene av selgerne, Lise Skontorp Barstad. Hun var den som representerte selgerne utad. Videre er hun et utenforstående vitne i den betydning at hun ikke har noen økonomisk interesse i utfallet av nærværende sak. I retten forklarte hun at hun på forhånd fikk tre prisantydninger fra forskjellige eiendomsmeglervirksomheter. Sparebanken NOR Eiendomsmegling ga en prisantydning på kr 1.800.000,-. Postbanken Eiendomsmegling antydet kr 1.500.000,- og GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg, antydet kr 1.590.000,-. Selgerne valgte å benytte GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg, idet vitnet fikk et godt inntrykk av eiendomsmegler A. Hun ble oppfattet som flink og nøye. I tillegg ble GARANTI Eiendomsmegling, Tønsberg valgt fordi vitnet selv bor i borettslag, og dermed fikk en lavere meglerprovisjon. Vitnet forklarte ellers at det for selgerne ikke hastet å gjennomføre salget. De hadde overtatt eiendommen fra sin mor, og trengte ikke pengene. Eiendommen var gjeldfri. Om selgernes prisforventninger da salget tok til, har hun forklart at disse var høye. Selgerne satte kr 1.800.000,- som laveste salgssum.

Årsaken til at selgerne valgte å gå ut med en lavere prisantydning var at de ønsket å gå lavt ut for å få i gang en budgivning. Selgerne var ifølge vitnet ikke interessert i å selge eiendommen for prisantydningen, og dersom de ikke oppnådde en « grei » pris ville de i stedet leie eiendommen ut en tid. Heller ikke ville de solgt for kr 1.710.000,-. Ifølge vitnet ga de også alt fra starten megleren underretning om at deres forventning var å oppnå kr 1.800.000,- for eiendommen. Endelig har hun forklart at årsaken til at selgerne - til tross for sine forventninger - valgte å akseptere saksøkernes bud på kr 1.750.000,-, var at hun likte ekteparet Andreassen, som hun møtte både på visning den 5. april 2003 og i ny egenvisning med kjøperne dagen etter. Hun fikk et godt inntrykk av kjøperne, og trodde de ville ta seg godt av morens hus. Dessuten var Joacim Buch Andreassen sjømann, som hennes egen ektefelle.

Det forhold at selgerne ga uttrykk for at de ville lyse eiendommen ut på nytt dersom ekteparet Andreassen ikke opprettholdt sitt bud støtter Lise Skontorp Barstads forklaring. At prisantydningen ikke hadde særlig betydning for selgerne støttes for så vidt også av at de ikke valgte den megler som hadde høyest prisantydning, men i stedet brukte den megler som krevet lavest meglerprovisjon.

Eirik Roberg har forklart at han ikke hadde grunn til å tro at selgerne ikke ville selge til prisantydning. Retten tillegger dette moment liten betydning. Eirik Roberg ble ikke kjent med saken før etter at feilen var begått. Retten ser derfor denne uttalelse i lys av at Eirik Roberg regnet med at både megleren og selgerne hadde forholdt seg slik han anser som god meglerskikk.

Retten legger Lise Skontorp Barstads forklaring til grunn.

Side 381

Etter foranstående fremstår det for retten kun som en teoretisk mulighet at selgerne ville ha overdratt eiendommen til Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen for en særlig lavere pris enn det som skjedde, selv om feilene ikke hadde vært begått. Verken årsakskravet eller kravet om at det må foreligge et økonomisk tap er etter dette oppfylt.

Det fremstår for retten som uklart hvorvidt det hevdes å være et selvstendig ansvarsgrunnlag at Eirik Roberg angivelig skal ha lovet å gi kjøperne en « kompensasjon » for den feil som var begått. Uavhengig i hva som måtte ligge i begrepet « kompensasjon » kan retten ikke se at en slik anførsel kan føre frem. Det er ikke bevismessig grunnlag for å bygge på at Eirik Roberg noen gang har gitt et slikt « tilbud ». Han hadde ikke fullmakt til dette, og et slikt løfte kunne også skapt komplikasjoner i forhold til forsikringsselskapet. Det er også på det rene at intet beløp ble nevnt i det aktuelle møte. Dessuten ble det senere tilbudt en « kompensasjon » på kr 15.000,-, som saksøkerne avslo.

Det synes også anført at ekteparet Andreassens bekreftelse på brevet av 7. april 2004 skulle være gitt under forutsetning av at de fikk en « kompensasjon ». Dette har formodningen mot seg allerede av den grunn at forbeholdet ikke er nedfelt skriftlig sammen med bekreftelsen - til tross for at også ekteparets advokat deltok i møtet. For øvrig omhandler ikke brevet noe ekteparet skulle ta stilling til. De skulle kun bekrefte at det som sto i brevet var en korrekt fremstilling av det som allerede hadde skjedd.

Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL må etter dette frifinnes. If Skadeforsikring NUF ville eventuelt hatt avledet ansvar, og må av denne grunn frifinnes.

Saksomkostninger:

Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen har tapt saken fullstendig, hvoretter saksomkostningsspørsmålet reguleres av tvml. §172. Saken har ikke fremstått som tvilsom, og retten ser ikke grunn til å gjøre unntak fra hovedregelen i den nevnte bestemmelse, hvoretter saksøkerne må dømmes til å betale sakens omkostninger.

Advokatfullmektig Møyfrid Hveding har fremlagt omkostningsoppgave på kr 30.100,-, hvorav utlegg er kr 2.100,- og det resterende salær. Omkostningskravet er rimelig, og utgiftene har vært nødvendige for å få saken betryggende ført, hvoretter kravet tas til følge med det fulle beløp.

I tillegg kommer rente i h.t. forsinkelsesrentelovens regler.

Domsslutning:

1. *Nøtterøy-Tønsberg Boligbyggelag AL og If Skadeforsikring NUF frifinnes.*
 2. *Joacim Buch Andreassen og Rebecca Wallin Andreassen dømmes til innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse å betale saksomkostninger til Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag AL og If Skadeforsikring NUF med kr 30.100,- - kronertredvetusenetthundre 00/100, med tillegg av rente i h.t. forsinkelsesrenteloven §3, p.t. 8,75 % p.a. fra forfall til betaling skjer.*
-

Sist oppdatert 15. november 2007