

Print from Lovdata - 29.06.2020 12:57

LOVDATA

Supreme Court - judgment - Rt-1987-1205

Instance	Supreme Court - judgment
Date	1987-10-16
Published	Rt-1987-1205
Keywords	Contract law. A binding agreement on the sale of hotel property was considered entered into even if one did not go so far as to establish a written contract.
Summary	The negotiations were conducted through a broker, partly in writing. The parties agreed on the purchase price and all significant matters in general. After an overall assessment, there was a binding contract conclusion through an offer, counter-offer and acceptance. - It was claimed in vain that the agreement was non-binding through anticipated default in that the buyer allegedly provided incorrect information about his financing options. Alternatively, invalidity was alleged in vain under section 33 of the Contracts Act.

Judge Aasland: The case concerns the question of whether the negotiations the parties conducted through a real estate agent who had a sales assignment, led to a final and binding agreement on the sale of a hotel property.

I have come to the same conclusion as the Court of Appeal, and can agree with the essentials in its reasoning. However, I will give a more detailed account of my view on the question of whether there is a final agreement, apart from the fact that I have to go into the new questions that have been raised before the Supreme Court regarding Stenberg's ability to pay.

The appellant has relied on statements in a number of decisions of the Supreme Court, see most recently Rt-1985-1265, that very strong evidence is required to accept a claim for a binding oral agreement on the purchase of real estate. However, I do not see that these statements cover the situation in this case. Here, the parties have not conducted oral negotiations directly with each other, but they have both been in contact with the real estate agent, partly in writing, partly so that he has attached the parties' proposals during the agreement negotiations on paper and mediated them between the parties. As a result of the procedure followed, I do not see that in this case we are facing significant evidentiary

problems. The question of whether a binding agreement has been entered into, in my opinion, depends first and foremost on a legal assessment of what has passed between the parties.

After Stenberg was informed by the broker in the summer of 1982 that he had resumed work on the sale of the hotel, Stenberg traveled to the hotel and was shown around by B. Stenberg then submitted to the broker a bid of NOK 400,000 and costs, based on cash settlement as soon as the property was set free. He set a deadline for responses to 27 August 1982. The offer was apparently made orally, but the broker explained the contents of a letter of 20 August 1982 to Mrs A. He pointed out in the letter that there were currently no other stakeholders in the property, and expressed that Mrs A should seriously consider the offer from Stenberg.

The broker then had a conversation with Mrs. A and her son before sending Stenberg the letter of August 25, 1982, in which it was confirmed that they were willing to sell the house for the offered price, but on terms of tenancy until the spring of 1983 and subdivision of a plot. Stenberg then confirmed in a letter dated 31 August 1982 that he accepted these conditions.

The decisive factor is whether the broker's letter of 25 August 1982 must be regarded as a legally binding counter-offer on the part of Mrs A. There is no doubt that in that case a final agreement has been made by the offer being accepted in time.

I find that the actual negotiation situation suggests that the letter must be regarded as a binding counter-offer. Stenberg had submitted an offer with an acceptance deadline, which clearly showed that he had left the pure negotiation stage and aimed to reach a binding agreement. If Mrs A had readily accepted the offer, at least very strong grounds would have to be required to assume that a binding agreement had not been entered into. Now she did not enter into an unreserved acceptance, but expressed that she accepted the price, at the same time as she put forward proposals for some more detailed terms for the transfer. However, I do not see anything other than that it is natural to perceive this answer, given within the acceptance deadline, as a binding counter-offer.

A has stated that the broker lacked a power of attorney to bind her by the letter of 25 August 1982. However, it appears that the letter was sent after the broker had talked to her and her son, and I do not see that there is any basis for assuming that the broker should have gone beyond the mandate he had. In this connection, I also mention Mrs A's letter of 25 August 1982 to the broker, in which she sent a renewed assignment document in signed condition, and where it is stated:

"Attach here their assignment, in the hope that they are friendly and inform Mr. Stenberg."

The question can then be raised whether what the parties had agreed on was so incomplete that for that reason no binding agreement can be considered entered into. I agree with the Court of Appeal that all significant points in the agreement must be considered clarified. The item for sale was clear; there was thus no doubt as to which area the seller should retain.

The purchase price was agreed. Nor can I see anything other than that there was a sufficiently clear agreement on the payment period, as both parties must have aimed for payment to be made against an unencumbered deed and was assumed to take place within about a month. The room for maneuver that may exist here, I can not place any decisive emphasis on. Deviation from the property was to take place in the spring of 1983, and here too there is no question of any significant leeway. I also do not place any emphasis on the other matters that may be unresolved. It may be the case that some details had to be specified in the purchase contract that was to be set up, but here in the event of a disagreement between the parties, it had to be based on interpretation and completion of the agreement. That the parties did not agree on the details of a purchase contract during the negotiations that followed after a dispute had arisen, I can not attach any significance to the question of whether a binding agreement had been concluded.

Furthermore, I find that the parties' conduct in the immediate period after the exchange of letters in August 1982 also suggests that a binding agreement had been entered into. It is quite clear that Stenberg has considered the agreement in order, which was reflected in the fact that he started preparations for the sale of his property on Nesodden fairly immediately in order to raise the purchase price. But Mrs A must at least have been aware of Stenberg's opinion without distancing herself from it. I refer here to information that Stenberg in the beginning of September 1982 approached Mrs. A and thanked him for the contract, and that he later made an agreement with B to drive a load of crushed stone to the property.

After an overall assessment of the circumstances I have now described, I thus come to the conclusion that a final agreement had been entered into for the sale of the property. In connection with the appellant's allegation that it takes a great deal to consider a binding sale agreement entered into through a real estate agent before a formal purchase contract has been established which has been signed by the parties, I should note that in my opinion there can be no basis for deviating. the usual rules of contract law in a case such as the present.



Høyesterett - dom - Rt-1987-1205

Instans	Høyesterett – dom
Dato	1987-10-16
Publisert	Rt-1987-1205
Stikkord	Avtalerett. Bindende avtale om salg av hotelleiendom ble ansett for inngått selv om man ikke kom så langt som til å opprette skriftlig kontrakt.
Sammendrag	Forhandlingene var ført gjennom megler, dels skriftlig. Partene var enige om kjøpesum og alle vesentlige forhold for øvrig. Etter en samlet vurdering forelå bindende avtaleslutning gjennom tilbud, mottilbud og aksept.– Det ble forgiveves gjort gjeldende at avtalen var uforbindende gjennom antesipert mislighold ved at kjøperen angivelig skulle ha gitt uriktige opplysninger om sine finansieringsmuligheter. Alternativt ble forgiveves påstått ugyldighet etter avtaleloven § 33.
Saksgang	L.nr 120B/1987, nr 21/1986.
Parter	A (Advokat Anders Rekke) mot Øyvind Stenberg (Advokat Knut Lindboe – til prøve).
Forfatter	Aasland, Endresen, Halvorsen, Holmøy og Michelsen.

Innholdsfortegnelse

Høyesterett - dom - Rt-1987-1205.....	1
Innholdsfortegnelse	2

Dommer Aasland: Saken gjelder spørsmålet om de forhandlinger partene førte gjennom en eiendomsmegler som hadde salgsoppdrag, ledet frem til endelig og bindende avtale om salg av en hotelleiendom.

A, som er født i 1908 og sitter i uskiftet bo, gav i august 1981 eiendomsmeglerfirmaet Solveig Hansen A/S i oppdrag å arbeide med salg av hennes eiendom Folgefonn Hotell i Seljestad i Odda. Hotellet er en ca 90 år gammel trebygning med tomt. I oppdraget hadde fru A gitt en prisantydning på kr 500.000. Øyvin Stenberg gav et bud på kr 400.000 for hotellet. Det kom imidlertid ikke til videre forhandlinger i denne omgang. Sommeren 1982 ble salgsarbeidet gjenopptatt, og i brev av 20. august 1982 underrettet megleren fru A om at Stenberg hadde bekreftet sitt tidligere bud på kr 400.000 samt omkostninger. Det ble videre fremholdt at Stenberg måtte ha svar på tilbudet senest 27. august. Etter avtale med fru A skrev megleren 25. august 1982 til Stenberg og meddelte at fru A var villig til å selge eiendommen for den nevnte pris, men forbeholdt seg at hun og en sønn kunne bo i huset frem til våren 1983, og at de dessuten ville søke fradelt og beholde en tomt på ca ett mål med nærmere angitt beliggenhet. I brev av 31. august 1982 til megleren bekreftet Stenberg at han aksepterte prisen og betingelsene for kjøpet. Han opplyste videre at hans hus var under salg, og at beløpet ville være megleren i hende om ca en måned eller tidligere.

Megleren gikk deretter i gang med å forberede utferdigelse av kjøpekontrakt. Men før slik utferdigelse var skjedd, meddelte megleren i brev av 15. oktober 1982 til Stenberg at fru A og hennes sønn hadde konferert med den øvrige familie om salg av eiendommen til ham for kr 400.000, og at familien motsatte seg salg av den for nevnte beløp. Fru A ville derfor ikke selge eiendommen.

Stenberg, som mente at det var inngått bindende avtale, tok umiddelbart ut forliksklage og begjærte midlertidig forføyning. Begjæringen ble senere frafalt. I tiden etter forliksklagen ble det ført forhandlinger med sikte på å nå frem til en kjøpekontrakt som begge parter kunne godta, men disse forhandlinger førte ikke til enighet. Stenberg tok derfor i februar 1983 ut stevning til Hardanger herredsrett med påstand om å få eiendommen overskjøtet til seg mot å betale kr 400.000 samt salgsomkostninger. Herredsretten avsa 9. desember 1983 dom med slik domsslutning:

- "1. A frifinnes.
2. Saksomkostnader tilkjennes ikke."

Øyvin Stenberg påanket dommen til Gulating lagmannsrett, som avsa dom 23. oktober 1985 med slik domsslutning:

- "1. A dømmes til å skjøte og overdra sin eiendom gnr. 31, bnr. 7 i Odda kommune til Øyvin Stenberg for kr. 400.000.- -kronerfirehundretusen –. Øyvin Stenberg er forpliktet til å betale alle påløpne salgsomkostninger, derunder eventuell meglerprovisjon, dokumentavgift, tinglysingsgebyr m.v.

Side 1207

2. A tilpliktes å betale saksomkostninger for lagmannsretten til Øyvin Stenberg med kr. 22.000.- - kronertjuetotusen –.
3. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse."

Det nærmere saksforhold og partenes anførsler for herredsretten og lagmannsretten fremgår av domsgrunnene, som bl.a har en utførlig gjengivelse av korrespondansen mellom partene og eiendomsmegleren.

A har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen.

Den ankende part har – som for de tidligere instanser – gjort gjeldende at partenes forhandlinger ikke ledet frem til en endelig avtale. Det normale er at en avtale om salg av fast eiendom først kan anses sluttet når det er utferdiget kjøpekontrakt som er underskrevet av partene. Etter rettspraksis må det kreves meget strenge bevis for å godta at det foreligger en bindende muntlig avtale om salg av fast eiendom. Når det særskilt gjelder salg gjennom eiendomsmegler, følger det av lov av 24. juni 1938 nr 13 om eiendomsmegling § 12 annet ledd at megleren skal sørge for at det blir opprettet skriftlig kontrakt mellom partene. Selv om man ikke aldeles kan utelukke at partene også ved salg gjennom eiendomsmegler kan anses bundet før kjøpekontrakt er underskrevet, er dette iallfall helt usedvanlig og krever sterke holdepunkter. Slike holdepunkter foreligger ikke

her. Partene var riktignok enige om prisen, men det gjensto en rekke forhold som ikke var avklart. Det var således ikke avtalt noe om når og på hvilken måte oppgjør skulle finne sted og om de nærmere vilkår for selgerens fratredelse av eiendommen. Videre gjensto som et uavklart spørsmål om det fulgte jakt- og fiskerett med eiendommen. At det var dissens mellom partene på vesentlige punkter, kom etter den ankendes parts mening klart til syne under de forhandlinger som ble ført etter 15. oktober 1982, hvor det ikke lyktes å oppnå enighet om de nærmere vilkår for overdragelsen.

Videre fremholdes det at megleren ikke hadde fullmakt til å inngå noen avtale med bindende virkning for A. En eiendomsmegler har ikke i kraft av selve salgsoppdraget noen fullmakt til å selge, og det forelå heller ikke noe særskilt grunnlag for en slik fullmakt. Da megleren sendte Stenberg brevet av 25. august 1985, gikk hans mandat utelukkende ut på å fremme forslag med sikte på videre forhandlinger, ikke på å fremsette avtaletilbud med bindende virkning.

A fremholder også at Stenberg må anses for å ha erkjent at det ikke forelå bindende avtale ved at han etter 15. oktober 1982 fortsatte å føre forhandlinger om inngåelse av kjøpekontrakt.

I tillegg til anførselene om at det ikke var kommet til endelig avtale, har den ankende part som ny subsidiær anførsel for Høyesterett gjort gjeldende at Stenberg manglet økonomisk evne til å betale kjøpesummen på kr 400.000. Det pekes på at Stenberg ifølge de opplysninger han ga den gang, tok sikte på å finansiere kjøpet av hotellet ved å selge et hus han eide på Nesodden. For herredsretten fremla han en kontrakt han hadde inngått 10. september 1982 med en kvinne som leide huset, om at hun skulle kjøpe det for kr 380.000 mot kontant oppgjør innen 1. november 1982. Ved at den ankende parts prosessfullmektig for Høyesterett har innhentet pantattest for denne eiendommen, er det blitt klarlagt at salget ikke ble gjennomført. Det må legges til grunn at salgsavtalen ikke var reell, og at

Side 1208

kjøperen under enhver omstendighet manglet økonomisk evne til å oppfylle den. Å selge huset til andre var ikke praktisk mulig på grunn av leieretten. Ut fra de opplysninger som ellers foreligger om Stenbergs økonomi, må det legges til grunn at han heller ikke på annen måte kunne skaffe midlene til å betale kjøpesummen for hotellet. Hans kredittverdighet var ikke slik at han kunne fått lån. Det er vist til at han er lignet for 0 i formue og beskjedne inntekter, at han har skattegjeld som går flere år tilbake i tiden, og at hans faste eiendommer er påheftet utpantninger for betydelige beløp. Den ankende part hevder at hun var berettiget til å anse seg ubundet på grunn av antepert mislighold med betaling av kjøpesummen; alternativt hevdes det at Stenberg har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om sine finansieringsmuligheter på en slik måte at avtalen må anses ugyldig i medhold av avtaleloven § 33.

A har nedlagt slik påstand:

"Hardanger herredsretts dom stadfestes, dog således at Øyvin Stenberg tilpliktes å betale saksomkostninger for alle retter."

Øyvin Stenberg hevder at det foreligger en ordinær avtaleslutning med tilbud, mottilbud og aksept. Han fremsatte et bindende tilbud med akseptfrist, A kom med et mottilbud ved eiendomsmeidlerens brev av 25. august 1982, og Stenberg aksepterte dette mottilbudet. Meglerens brev av 25. august 1982 har etter de opplysninger som foreligger, vært i full overensstemmelse med de instruksjoner han hadde fra fru A. Når hun bemyndiget megleren til å besvare Stenbergs tilbud på denne måten, er det et avtalerettslig bindende mottilbud. Det kan diskuteres om det er mest treffende å betegne megleren som fullmektig eller som bud for fru A i denne situasjon, men dette er uten betydning.

Rettspraksis som går ut på å kreve sterke holdepunkter for at det er inngått muntlig avtale om salg av fast eiendom, har etter ankemotpartens syn liten betydning i denne saken. Det er ikke her spørsmål om å inngå muntlig avtale. Partene har ikke snakket sammen under avtaleforhandlingene, men har utvekslet tilbud, mottilbud og aksept gjennom megleren. Utsagnene foreligger skriftlig nedtegnet på en slik måte at innholdet ikke volder bevisproblemer. Etter at Stenberg hadde akseptert mottilbudet, var partene enige på alle punkter av betydning. Partenes opptreden i den nærmest påfølgende tid viser også at de har ment at det forelå bindende avtale. De detaljspørsmål som måtte gjenstå, måtte løses på vanlig måte gjennom tolkning og utfylling av avtalen. Ankemotparten bestrider at det kan legges noen vekt på at partene ikke kom til enighet om utformingen av en kjøpekontrakt under forhandlingene i den tilspissede situasjon som forelå etter 15. oktober 1982. Videre bestrides det at Stenberg ved å innlate seg i disse forhandlinger skulle ha gitt avkall på å påberope seg at det allerede var inngått bindende avtale.

De nye anførsler for Høyesterett om at Stenberg ikke hadde økonomisk evne til å dekke kjøpesummen, er etter hans syn grunnløse. Han har heller ikke gitt riktige opplysninger. Det er riktig at han tok sikte på å dekke kjøpesummen for hotellet ved å selge sitt hus på Nesodden, og han inngikk salgsavtale med leietakeren. Avtalen var reell, og han hadde grunn

Side 1209

til å tro at kjøperen var i stand til å oppfylle den. En annen sak er at det som følge av den senere utvikling ikke ble noe av dette salget. Stenberg fremholder videre at han ikke var avhengig av å selge huset på Nesodden for å reise penger. Han er eier av to leiegårder i Oslo gamle byområde og en eiendom i Ullensvang, og disse eiendommer representerer verdier som langt overstiger hans gjeld. Når det gjelder anførselen om antasert mislighold, fremholder han videre at det må stilles strenge krav til beviset for at han ikke ville vært i stand til å betale. Hvis spørsmålet var blitt reist høsten 1982, ville han ha kunnet avverge hevning ved å betale eller stille sikkerhet. Fru A har imidlertid gått fra avtalen med en helt annen begrunnelse, og det må være alt for sent å påberope seg antasert mislighold mer enn tre år senere, i anken til Høyesterett. Anførselen om ugyldighet etter avtaleloven § 33 må etter ankemotpartens oppfatning også av prosessuelle grunner settes ut av betraktning som for sent fremsatt, jf tvistemålsloven § 375 annet ledd. Den ankende part tok i ankeerklæringen til Høyesterett forbehold om å påberope seg ugyldighet når en del faktiske forhold var nærmere klarlagt, men han har ikke fulgt opp dette forbeholdet før ugyldighetsinnsigelsen ble gjort gjeldende i replikken for Høyesterett.

Øyvin Stenberg har nedlagt slik påstand:

"1. Lagmannsrettens dom stadfestes.

2. Øyvin Stenberg tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett og herredsretten."

Til bruk for Høyesterett er det avholdt bevisopptak ved Haugesund byrett, Hardanger herredsrett og Oslo byrett. A var på grunn av sin helsetilstand forhindret fra å gi partsforklaring, men det ble avgitt vitneforklaring av hennes sønn, B, som bodde sammen med moren da avtaleforhandlingene fant sted, og som for øvrig også forklarte seg for lagmannsretten. Ankemotparten, Øyvin Stenberg, gav partsforklaring. Det ble ytterligere avhørt fire vitner, hvorav tre er nye. For Høyesterett er fremlagt en del nytt dokumentmateriale, først og fremst vedrørende det nye tvistepunkt om Stenbergs finansieringsmuligheter. Bortsett fra dette nye tvistepunkt står saken i det vesentlige i samme stilling som for de tidligere instanser.

Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten, og kan tiltre det vesentlige i dens begrunnelse.

Imidlertid skal jeg gjøre noe nærmere rede for mitt syn på spørsmålet om det foreligger endelig avtale, foruten at jeg må gå inn på de nye spørsmål som er reist for Høyesterett vedrørende Stenbergs betalingsevne.

Den ankende part har påberopt seg uttalelser i en rekke avgjørelser av Høyesterett, se senest Rt-1985-1265, om at det kreves meget sterke bevis for å godta en påstand om bindende muntlig avtale om kjøp av fast eiendom. Jeg kan imidlertid ikke se at disse uttalelser er dekkende for den situasjon som foreligger i denne sak. Her har partene ikke ført muntlige forhandlinger direkte med hverandre, men de har begge stått i kontakt med eiendomsmegleren, dels skriftlig, dels slik at han har festet partenes utspill under avtaleforhandlingene på papiret og formidlet dem mellom partene. Som følge av den fremgangsmåte som er fulgt, kan jeg ikke se at

Side 1210

vi i denne sak står overfor bevisproblemer av vesentlig betydning. Spørsmålet om bindende avtale er inngått, beror etter min mening først og fremst på en rettslig bedømmelse av det som er passert mellom partene.

Etter at Stenberg sommeren 1982 fikk opplyst av megleren at denne hadde gjenopptatt arbeidet med salg av hotellet, reiste Stenberg til hotellet og ble vist rundt av B. Stenberg innga deretter til megleren et bud på kr 400.000 samt omkostninger, basert på kontant oppgjør straks eiendommen ble stilt ledig. Han oppstilte frist for svar til 27. august 1982. Budet ble tydeligvis fremsatt muntlig, men megleren gjorde rede for innholdet i brev av 20. august 1982 til fru A. Han pekte i brevet på at det for tiden ikke var andre interessenter til eiendommen, og gav uttrykk for at fru A alvorlig burde overveie tilbudet fra Stenberg.

Megleren hadde deretter en samtale med fru A og hennes sønn før han sendte Stenberg brevet av 25. august 1982, hvor det ble bekreftet at de var villige til å selge huset for den tilbudte pris, men på vilkår om boret til våren 1983 og fradeling av en tomt. Stenberg bekreftet så i brev av 31. august 1982 at han aksepterte disse betingelser.

Avgjørende er om meglerens brev av 25. august 1982 må anses som et rettslig bindende mottilbud fra fru As side. Det er ingen tvil om at det i så fall er truffet endelig avtale ved at tilbudet er rettidig akseptert.

Jeg finner at selve forhandlingssituasjonen taler for at brevet må anses som et bindende mottilbud. Stenberg hadde inngitt et tilbud med akseptfrist, noe som klart viste at han hadde forlatt det rene forhandlingsstadium og tok sikte på å oppnå en bindende avtale. Hvis fru A uten videre hadde akseptert tilbudet, måtte det iallfall kreves svært sterke holdepunkter for å anta at bindende avtale ikke var inngått. Nå innga hun ikke noen uforbeholden aksept, men ga uttrykk for at hun godtok prisen, samtidig som hun fremmet forslag om enkelte nærmere vilkår for overdragelsen. Jeg kan imidlertid ikke se annet enn at det er naturlig å oppfatte dette svar, avgitt innen akseptfristen, som et bindende mottilbud.

A har anført at megleren manglet fullmakt til å binde henne ved brevet av 25. august 1982. Det fremgår imidlertid at brevet ble sendt etter at megleren hadde samtalt med henne og hennes sønn, og jeg kan ikke se at det er noe grunnlag for å anta at megleren skulle ha gått utenfor det mandat han hadde. I den sammenheng nevner jeg også fru As brev av 25. august 1982 til megleren, hvor hun oversendte fornyet oppdragsdokument i underskrevet stand, og hvor det heter:

"Vedlegger her deres oppdrag, i håp om de er vennlig og underretter Hr. Stenberg."

Det kan så videre reises spørsmål om det partene var blitt enig om, var så ufullstendig at det av den grunn ikke kan anses inngått noen bindende avtale. Jeg er her enig med lagmannsretten i at alle vesentlige punkter i avtalen må anses klarlagt. Salgsgjenstanden var på det rene; det var således ingen tvil om hvilket areal selgeren skulle holde tilbake. Kjøpesummen var avtalt. Jeg kan heller ikke se annet enn at det forelå tilstrekkelig klar avtale om betalingstiden, idet begge parter må ha tatt

Side 1211

sikte på at betaling skulle skje mot heftelsesfritt skjøte og var forutsatt å finne sted i løpet av ca en måned. Det spillerom som her måtte foreligge, kan jeg ikke legge noen avgjørende vekt på. Fravikelse av eiendommen skulle skje våren 1983, og heller ikke her er det tale om noe spillerom av betydning. Jeg legger heller ikke noen vekt på de øvrige forhold som måtte være uavklart. Det kan nok være så at enkelte detaljer måtte utpensles i den kjøpekontrakt som skulle settes opp, men her måtte det i tilfelle av uenighet mellom partene bygges på tolkning og utfylling av avtalen. At partene ikke ble enige om detaljene i en kjøpekontrakt under de forhandlinger som fulgte etter at det var oppstått tvist, kan jeg ikke tillegge noen betydning for spørsmålet om det var sluttet bindende avtale.

Ytterligere finner jeg at også partenes opptreden i den nærmeste periode etter brevvekslingen i august 1982, taler for at bindende avtale var inngått. Det er helt klart at Stenberg har ansett avtalen i orden, noe som blant annet ga seg utslag i at han nokså umiddelbart gikk i gang med å treffe forberedelser til salg av sin eiendom på Nesodden for å reise kjøpesummen. Men fru A må i det minste ha vært klar over Stenbergs oppfatning uten å ta avstand fra den. Jeg viser her til opplysninger om at Stenberg i begynnelsen av september 1982 oppsøkte fru A og takket for tilslaget, og at han noe senere traff avtale med B om å kjøre et lass pukk til eiendommen.

Etter en samlet vurdering av de forhold jeg nå har gjort rede for, kommer jeg således til at det var inngått endelig avtale om salg av eiendommen. I anledning av den ankende parts anførsel om at det skal særlig meget til for å anse bindende salgavtale inngått gjennom eiendomsmegler før det er opprettet en formell kjøpekontrakt som er underskrevet av partene, skal jeg bemerke at det etter min mening ikke kan være grunnlag for å fravike de vanlige avtalerettslige regler i et tilfelle som det foreliggende.

Anførselen om at Stenberg er avskåret fra å påberope seg at det forelå bindende avtale fordi han innlot seg i nye avtaleforhandlinger i tiden etter 15. oktober 1982, kan åpenbart ikke føre frem. Hans standpunkt var fullt klarlagt gjennom den forliksklage han hadde tatt ut. At han deretter forhandlet for om mulig å unngå rettsak, kan ikke bedømmes som noen frafallelse av dette standpunkt.

Jeg er så kommet frem til de nye anførsler for Høyesterett om at Stenberg på grunn av sin økonomiske stilling ikke ville vært i stand til å betale kjøpesummen for hotellet, og at fru A av denne grunn må anses ubundet av avtalen. Dette er først påberopt i fru As ankeerklæring til Høyesterett i desember 1985. Hun har imidlertid fremholdt at hun først da gjennom den prosessfullmektig som hadde overtatt hennes sak, ble klar over at Stenberg hadde gitt villedende opplysninger om sine finansieringsmuligheter.

Jeg kan ikke se at Stenberg kan bebreides for uriktige eller mangelfulle opplysninger. Han var ikke avkrevd noen redegjørelse for sine finansieringsmuligheter, og de synes ikke å ha vært noe vesentlig moment ved avtaleinngåelsen, noe som er forståelig i betraktning av at han var eneste interessent, at fru A jo ikke skulle avgi skjøte før kjøpesummen lå på bordet og at hun kunne heve avtalen ved vesentlig forsinkelse med betalingen.

Selv om Stenberg kanskje hadde og gav uttrykk for et noe optimistisk syn på hvordan han tenkte å skaffe kjøpesummen til veie, kan

Side 1212

dette etter min mening ikke tillegges noen rettslig betydning. Jeg kan således ikke se at det er grunnlag for fru As anførsel om ugyldighet etter avtaleloven § 33.

Når det gjelder spørsmålet om antesipert mislighold, bemerker jeg:

Fru A trakk seg 15. oktober 1982 fra avtalen med den begrunnelse at hun likevel ikke ville selge eiendommen for kr 400.000. Etter hva jeg tidligere har sagt, anser jeg dette standpunkt uberettiget. På grunn av hennes uberettigede tilbaketrekning fra avtalen ble Stenbergs evne til å betale kjøpesummen ikke stilt på prøve, og spørsmålet om hans betalingsevne har som nevnt ikke vært reist før mer enn tre år senere. Jeg tviler på at det kan være materiell adgang til å bringe spørsmålet om antesipert mislighold inn på dette sene tidspunkt. Men under enhver omstendighet måtte det kreves særdeles sterkt bevis for at Stenberg virkelig var ute av stand til å betale. Etter det som for Høyesterett er opplyst om han økonomiske stilling i 1982, kan jeg ikke se at det er ført slik bevis.

Lagmannsrettens dom blir etter dette å stadfeste, med den endring at det må settes ny oppfyllelsesfrist for gjennomføringen av overdragelsen. Jeg bemerker at ingen av partene har hatt bemerkninger til at oppfyllelsesfristen settes til to uker etter forkynnelsen av Høyesteretts dom.

Den ankende part må etter min mening betale saksomkostninger for Høyesterett. Saksomkostningene settes i overensstemmelse med gitt oppgave til kr 35.000, herav kr 6.000 for utlegg. Jeg finner ikke grunn til å gjøre endring i lagmannsrettens saksomkostningsavgjørelse.

Jeg stemmer for denne

dom:

1. *Lagmannsrettens dom stadfestes, med den endring at fristen for oppfyllelse av domsslutningens punkt 1 settes til 2 – to – uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.*
2. *I saksomkostninger for Høyesterett betaler A til Øyvin Stenberg 35.000 – trettifem tusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.*

Dommer Holmøy: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

Dommerne Endresen, Halvorsen, Michelsen: Likeså.

Av herredsrettens dom (sorenskriver Lars Lofthus med domsmenn): ---

Bakgrunnen for saken er i hovedtrekk følgende:

Høsten 1981 lyste saksøkte sin eiendom Folgefonn Hotell, Seljestad, gnr. 31 bnr. 7 og 35 i Odda til salg gjennom eiendomsmegler Solveig Hansen A/S, Haugesund. I meglerens salgsoppgave som saksøkeren mottok, var prisen høystbydende, prisantydning kr 400.000,-. Saksøkeren bød nevnte beløp for eiendommen.

Den 25. august 1982 skrev megleren slik til saksøkeren:

«Deres tilbud stort kr 400.000,- + omkostninger for hele ovennevnte eiendom er forelagt for eieren, A. Hun bor nå i eiendommen sammen

Side 1213

med en sønn. Jeg har snakket med begge to og fått bekreftet at de er villige til å selge eiendommen, for nevnte pris, men på betingelse av at de for det første får bo i huset frem til våren 1983 og at de dessuten vil søke fradelt og beholde en tomt på ca. 1 mål i ytterkant av eiendommen mot syd/øst, dvs. frem til E-76.

Jeg hører gjerne fra Dem så snart De har fått vurdert ovenstående.»

Saksøkeren bekreftet den 31. august 1982 at han aksepterte «prisen og betingelsene».

Eiendomsmegleren skrev så den 8. september slik til saksøkeren:

«Vedlagt oversendes kartkopi hvor eiendomsgrensene er inntegnet. Kartet har jeg fått fra Odda kommune og A har sagt at hun antar dette er de riktige grensene som er avmerket. På kartet er videre avmerket hvor jeg antar delelinjen vil gå ved fradeling av ca. 1 mål til selger.

Vennligst oppgi fullt navn og fødselsnummer (11 siffer) på den som eiendommen skal stå på. Jeg skal deretter utstede kjøpekontrakt som vil bli sendt Dem til gjennomsyn.

Jeg hører gjerne fra Dem snarest.»

Dagen etter, den 9. september 1982 skrev saksøkeren bl.a. slik til megleren:

«Takker for Deres brev av 8.9.82. Jeg er nu kommet godt i gang med salget av min eiendom her med kjøper – panteattest o.s.v. Var innom fru A en tur i helgen og takket for tilslaget og sa at det snart ville ordne seg med penger. Ville ikke nevne dette for henne men jeg fikk høre av en venn som bor 1/2 km nedenfor at det fulgte fiske og jaktrettigheter med eiendommen. I såfall er det et sterkt ønske fra min side om De også kunne sjekke dette og eventuelt få det bekreftet. Jeg ønsker eiendommen oppført på meg...»

Saksøkeren skrev så den 14. oktober 1982 et nytt brev (Brevet feildatert 14.11.1982).

Brevet lyder slik:

«Går utifra at De ikke har sendt noe svar på mitt brev for ca. 3 uker siden da jeg intet har fått her i Oslo. Pengene fra salget av mitt hus er nu like om hjørnet ser det ut til. Venter derfor på Deres utkast til kjøpekontrakt.»

Den 15. oktober 1982 skrev megleren slik til saksøkeren:

«Jeg viser til Deres brev av i går samt brev av 9. september d.å.

De ba meg undersøke om der til eiendommen hører jakt- og fiskerettigheter. Dette har jeg gjort, men såvidt jeg kan skjønne følger eventuelle slike rettigheter selve gården og ikke hotellet. A står fortsatt som eier av den tidligere gården.

Imidlertid hadde jeg tidligere i uken besøk av A og hennes sann. De opplyser at de har konferert med den øvrige familie om salg av eiendommen til Dem for kr 400.000,-. Familien motsetter seg salg av eiendommen for nevnte beløp. A tør derfor ikke skrive kontrakt for salg av eiendommen til Dem.

Av denne grunn har det ikke lenger noen hensikt for meg i å utferdige utkast til kjøpekontrakt, ettersom fru A ikke vil selge eiendommen. Dette til underretning.»

Saksøkeren godtok imidlertid ikke saksøktets standpunkt. Han uttok derfor den 19. oktober 1982 forliksklage og begjærte dessuten midlertidig forføyning for å få avskåret ev. disposisjon over eiendommen.

Før saken kom opp i namsretten den 11. november 1982 ble det enighet om å stille saken i bero.

Den 5. november 1982 skrev meglerfirmaet Solveig Hansen A/S slik til adv. Henriksen:

Side 1214

«Jeg viser til telefonsamtale med adv. Prestrud, Bø, som har bedt meg utferdige og oversende utkast til kjøpekontrakt.

Jeg ber om å bli underrettet så snart De har fått konferert med Stenberg.»

Brev og kjøpekontrakt ble av adv. Henriksen gitt Stenberg som den 8. nov. 1982 bl.a. svarte slik til meglerfirmaet:

«Har idag den 8.11.82 så mottatt Deres brev med ferdigskrevet kjøpekontraktutkast og takker for det.

Jeg godtar utkastet med forbehold å undersøke dette med jakt og fiske som jeg tidligere nevnte. Hvis selger skulle ønske det er jeg villig til et intimt samarbeid når det gjelder Deres planer. Jeg har selv i tankene å få oppført en bestyrerbolig på samme side. Med f.eks, felles hustegninger anbud o.s.v. ville jo begge parter spare mye skulle jeg anta. Det ville også sikkert blitt lettere for selger å få gjennomført sine planer da jeg har gode forbindelser i administrasjonen i Odda kom. Da dette med botiden for selger virker veldig usikkert

for meg, garasje ut 1984 og forsinkelser i planene o.s.v. må jeg dessverre legge mine planer på is i god tid fremover. Det beste for selger skulle jeg anta måtte være å få bo på hotellet til alt dette var ordnet uten å ha noen panikk for ikke å bli ferdig i rett tid. Av erfaring vil alt ta lenger tid enn antatt i slike saker. Tillater meg å komme med følgende forslag.

Kjøpekontrakt undertegnes snarest mulig. Meglerprov. betales omgående. Kjøpesum kr 400.000,- betales i sin helhet den 1.1.1986 om 3 år.

I mellomtiden betaler kjøper forskuddsvis rente hvert 1/2 år med 15%. Skjøte blir overført til kjøper når kjøpesum er betalt. Selger har disp. rett over eiendommen til 1.1.1986. Med disp. rett mener jeg i dette tilfelle boret, og ikke noe fremleierett til andre.

Håper selger vil gi sitt samtykke til dette forslag. Jeg bærer ikke noe nag til hverken mor eller sønn og forstår godt hennes sønns situasjon....»

Megleren skrev den 25.11.19 82 slik til saksøkeren:

«Jeg viser til Deres brev av 8. d.m. og har forelagt Deres forslag for selger. Hun har konferert med sin sønn og sin advokat og har kommet til at hun avslår Deres tilbud om felles bygging. Hun er videre kommet til at hun er mest tjent med overdragelse og fullt oppgjør nå snarest.

Vedlagt oversendes kjøpekontrakt i fire eksemplarer. Der er gjort noen forandringer i forhold til tidligere utkast og jeg ber Dem derfor lese gjennom kontrakten. Dersom denne er i orden for Dem ber jeg om at samtlige eksemplarer undertegnes og returneres meg. Jeg skal så innhente selgers underskrift på denne.

Samtidig vedlegges egenerklæring om konsesjonsfrihet for underskrift og retur.

Jeg hører gjerne fra Dem snarest.»

Adv. Henriksen sendte 29.11.1982 følgende brev til megleren:

«Øivin Stenberg har forevist meg Deres nye utkast til kjøpekontrakt, sendt ham ved brev av 25. ds.

Jeg har følgende bemerkninger:

1. Forutsetningen om å disponere garasjebygget til utgangen av oktober 1984 var ukjent inntil tvisten om eiendomshandelen oppsto ved at selgeren trakk tilbake sin aksept av Stenbergs tilbud. Etter omstendighetene vil Stenberg likevel som en velvillighet akseptere dette vilkår, forutsatt at man ellers kommer til enighet.
2. Forutsetningen om rett til å legge vannledning for tilknytning til den fradelendes parsell og anlegge adkomstvei til parsellen over eiendommen er også ny. Stenberg vil ikke motsette seg at disse rettigheter tillegges parsellen, men da de

Side 1215

vil kunne innebære vesentlige inngrep og vesentlige ulemper for eieren, må retten til tilknytning til vannledningen og retten til anlegg av adkomstvei være betinget av at eieren av parsellen betaler erstatning for grunn og ulemper. I mangel av enighet må erstatningen bli å fastsette ved skjønn.

3. At eventuelle jakt- og fiskerettigheter som måtte tilligge eiendommen ikke skal medfølge i salget var heller ikke forutsatt tidligere, jfr. at dette vilkår heller ikke var tatt med i det utkast til kjøpekontrakt De sendte meg ved brev av 5. ds. Det er ingen rimelig grunn til at Stenberg skal akseptere dette. Det kan også være et spørsmål om eventuelle jakt- og fiskerettigheter med rettsgyldighet kan fradeles eiendommen, jfr. servituttløven av 29/11-68 § 9, 2. ledd og viltloven av 29/5-81 § 28, 2. ledd. Under enhver omstendighet kan det ikke sees som rimelig at Stenberg skal la skille fra eiendommen jakt- og fiskerettigheter som måtte eksistere. Bestemmelsen i utkastets § 3 siste avsnitt må derfor utgå.

På grunn av selgerens forsøk på å fri seg fra eiendomshandelen var Stenberg nødt til å søke juridisk bistand og fremme slike rettslige skritt som De er kjent med. Dette har påført ham omkostninger som det ville være naturlig å belaste selgeren ved fradrag i kjøpesummen. For å sette saken minst mulig på spissen, vil imidlertid Stenberg avstå fra dette krav dersom det nå kan oppnås enighet uten at det blir behov for vesentlig mer bistand fra min side. Jeg foreslår således at partene inngår kjøpekontrakt slik som utformet i Deres utkast, men med følgende endringer i § 3:

Siste avsnitt om jakt- og fiskerettigheter går ut. I stedet tilføyes følgende som siste avsnitt:

«For den grunn disponering og de ulemper realiseringen av de rettigheter som er omhandlet i de to foregående avsnitt medfører for eieren av bnr. 7 plikter eieren av parsellen i tilfelle å betale erstatning som i mangel av enighet blir å fastsette ved rettslig skjønn. Skjønn kan påstevnes av begge parter, men parsellens eier skal i alle tilfelle erstatte eieren av bnr. 7 hans utgifter ved skjønnet.»

Jeg imøteser å høre fra Dem snarest mulig. Stenberg innstiller seg på den overtagelsesdato som er fastsatt i utkastet 20.12.1982. Ved en mer vesentlig forsinkelse av endelig kjøpekontrakt, vil det også kunne bli behov for tilsvarende utskyting av overtagelsestiden, men det får man eventuelt komme tilbake til.»

Adv. Prestrud skrev 1.12.1982 slik til meglerfirmaet:

«Brev av 29.11.82 fra adv. Henriksen på vegne av Øivind Stenberg, er mottatt og jeg vil på vegne av A få komme med følgende merknad.

Til pkt. 1.

Dette forhold er nevnt i det første kontraktsutkast, og er skriftlig godtatt uten forbehold av herr Stenberg i hans brev av 8.11.82 til eiendomsmeglere.

Til pkt. 2.

Her gjelder samme merknad som til pkt. 1.

Selger godtar ingen erstatning for nødvendige og normale ulemper som vil kunne følge av et slikt inngrep.

Til pkt. 3.

Det er ikke inngått noen avtale om at det skal følge med noen jakt- eller fiskerettigheter på handelen. Dessuten er det å bemerke at selger ikke kjenner til at det skal tilligge denne eiendom noen slike rettigheter.

Selger vil etter dette hevde at kontrakten er klar til undertegning og aksepterer ingen utsettelse ut over den 20.12.82 som også er godtatt av kjøper. ...»

Side 1216

Adv. Henriksen skrev den 13.12.82 bl.a. slik til megleren:

«Jeg viser til brev av 1.12.82 fra adv. Prestrud til Dem hvorav jeg mottok kopi for en ukes tid siden. Min klient har så vidt forstås allerede besvart brevet ved direkte brev til Dem av 10. d.s.

Jeg skal gjøre gjeldende følgende:

Når det gjelder reguleringen av spørsmålet om adkomstvei og ledningsanlegg fastholdes det at dette betinger erstatning. Det skulle bare mangle at eieren skulle måtte akseptere å få sin eiendom vesentlig beskåret og forringet uten erstatning. Det tilbakevises at Stenberg forutsetningsløst har godtatt at slike inngrep skal kunne foretas erstatningsfritt.

Når det gjelder jakt- og fiskerettigheter vil Stenberg for å vise maksimal imøtekommenhet frafalle sitt krav om at disse skal følge med.

Etter dette står det bare på spørsmålet om tilføyelsen vedrørende erstatning for grunn disponering og ulemper. Ved å akseptere Deres syn her, ville Stenberg få til rådighet et salgsobjekt av vesentlig mindre verdi enn det var inngått bindende avtale om da begjæring om midlertidig forføyning ble tatt ut. Noe slikt kommer ikke på tale.

Jeg ber således om Deres omgående svar på om selgeren aksepterer Stenbergs erstatningsforutsetning.»

Adv. Prestrud skrev den 17.12.82 til adv. Henriksen:

«Jeg har mottatt Deres brev av 13.12.82 og konstaterer nå at det kun står igjen et punkt som det synes å være noen uenighet om.

Dette er selgers forbehold om å kunne legge vannledning til den utskilte tomt over bnr. 7 slik at en kan spare de ekstra bryderier med å krysse riksvegen dersom det blir en dyrere løsning. Et slikt forbehold kan ikke på noen måte medføre at eiendommen blir hverken beskåret eller forringet. Dersom imidlertid en eventuell graving skulle medføre noen ekstra ulemper, ta uforholdsmessig lang tid eller lignende, ut over

det en med rimelighet må kunne forvente, stiller selvsagt saken seg i et annet lys. Da har selger ingen merknader til at disse merulempene blir gjenstand for takst.

Når det gjelder adkomst vei til den utskilte parsellen, så står det i det første kontraktsutkast som overhode ble skrevet, at dersom Bygningsrådet/Statens Vegvesen forlanger at utkjørsel fra den utskilte parsell skal skje over bnr. 7, så skal selger ha slik rett mot selv å koste det nødvendige. Heller ikke her kan jeg se at dette på noen måte forringer eller beskjærer bnr. 7 i en slik grad at det nå skal bringes inn et erstatningskrav. Og dette i særdeleshet når kjøper helt uttrykkelig har godtatt dette punkt.

Jeg tillater meg for ordens skyld å sitere fra kjøpers brev datert 8.11.82 som han skrev etter å ha mottatt det første kontraktsutkast.

«Har i dag den 8.11.82 mottatt Deres brev med ferdigskrevet kjøpskontraktsutkast og takker for det. Jeg godtar utkastet med forbehold å undersøke dette med jakt og fiske som jeg tidligere nevnte.»

Jeg kan vanskelig forstå annet enn at kjøper med dette har godtatt det som nå hans advokat forsøker å bestride. At dette forhold har vært behandlet og løst i de første muntlige forhandlinger kjenner en ikke noe til, men likevel har de sin naturlige plass i kontrakten, når den skal forsøke å summere opp det som har betydning for partene. Jeg tør igjen minne om at så snart de muntlige forhandlinger var blitt såpass reelle at man begynte å skissere en kontrakt på papiret, så var dette punkt med. Dette med erstatning har kommet inn på et senere tidspunkt. Jeg tør også minne om at dette punkt bare blir aktuelt dersom selger blir pålagt en slik løsning.

Side 1217

Når det tilsist kreves at fru A skal komme med en klar tilkjenneivelse om at hun ikke skal disponere over eiendommen på en slik måte som vanskeliggjør eller umuliggjør gjennomføringen av denne kontrakt, så kan jeg bare opplyse om at så langt jeg kjenner til foreligger det ingen planer om sådan disponering.

Tilslutt vil jeg minne om kontraktens § 3 hvor det står at overdragelsen skal finne sted snarest og senest innen 20. desember 1982. Dette krav står fortsatt ved lag fra selgers side, og det er ikke gjort noen innvendinger på dette punkt. Jeg viser således til mitt brev til eiendomsmegleren av 19.11.82, og adv. Henriksens brev av 29.11.82 til samme. Den tvist som nå gjenstår vil ikke bli akseptert som grunn for forsinkelse av kjøpekontrakt og dermed utsettelse av overdragelsestidspunktet.»

Adv. Henriksen sendte den 23.12.82 følgende brev til adv. Prestrud:

«Jeg har mottatt Deres brev av 17.12.82.

Jeg fastholder at Stenberg som opprinnelig hadde rett til å kjøpe eiendommen uten noe forbehold om rettigheter for utskilt parsell hverken med hensyn til ledningsanlegg eller vei, må ha en selvsagt rett til erstatning for grunn disponering og eventuelle ulemper som realisering av slike anlegg vil medføre. Når Stenberg i sitt brev av 8.11.82 ikke uttrykkelig har presisert dette, kan det selvsagt ikke forstås dithen at han frafaller retten til erstatning som egentlig må ansees som en selvfølge. I det omtalte utkast til kjøpekontrakt som han kommenterte sto det for øvrig ikke at rettighetene til vei m.v. skulle avståes vederlagsfritt, hvilket i tilfelle måtte ha vært presisert. Stenbergs brev, som jeg ikke har sett, omhandlet visstnok for øvrig så vidt jeg forstår hovedsakelig spørsmålet om en forskyvning av overdragelsestidspunktet.

Jeg fastholder på Stenbergs vegne kravet om overdragelse av eiendommen. Utløpet av den frist De vilkårlig har satt for overdragelse og oppgjør får ingen innflytelse på hans rettigheter. Dersom ikke partene over nyttår likevel kan komme til en minnelig ordning, vil søksmål som tidligere advisert bli reist.»

Adv. Prestrud meddelte så i brev av 29.12.82 bl.a.:

«Jeg har mottatt Deres brev av 23.12.82.

På vegne av A vil jeg med dette hevde at herr Stenberg har oversittet fristen for overdragelsen som i kjøpekontrakten er satt til den 20.12.82. Så langt en kjenner til har ikke Stenberg foretatt seg noe som helst for å oppfylle sin del av avtalen. Hverken undertegnet kontrakten eller stillet kjøpesummen til disposisjon.

Da det ikke er påberopt at siste dato for overdragelse er satt med for knapp frist, vil således A nå være fri og uforpliktet av avtalen».

Av lagmannsrettens dom (lagdommerne Eivind Eftestøl, Arne Heidal og byskriver Johan Mevatne): ---

Den ankende part, Stenberg, gjør for lagmannsretten i det vesentlige de samme anførsler, gjeldende som for herredsretten. Således hevder han at det gjennom eiendomsmeglerfirmaet Solveig Hansen A/S i Haugesund v/innehaver Rolf Henry Pedersen ble inngått bindende avtale om salg av hotellet for kr 400.000,- + vanlige salgsmkostninger. A hadde i 1981 gitt megleren et vanlig megleroppdrag for å søke eiendommen solgt. Oppdraget var gitt på et slikt skjema som disse oppdrag vanligvis gis på. Det er datert 13.8.81 og gjaldt for 6 måneder, men det ble skriftlig fornyet i august 1982. Eiendommen var avvertet til salgs, og Stenberg som opprinnelig var fra Seljestad og kjente hotellet, ga bud til

Side 1218

megleren, først formodentlig muntlig, og så senere skriftlig bekreftet ved brev av 1.9.81. I dette brev er kjøpesummen ikke nevnt, det står bare dette: «bekrefter jeg at mitt bud er bindende.» Megleren har som vitne bekreftet at budet var gitt forut med kr 400.000,-, og at han hadde gitt tilbudet videre til A, som imidlertid like etter reiste til USA. Saken ble av denne grunn lagt på is til A kom tilbake til Norge på forsommeren 1982. Det ble fornyet kontakt mellom A og megleren, som den 20.8.82 skrev til henne:

«Vedr. salg av Folgefonn Hotell, Seljestad.

Jeg har igjen hatt kontakt med Øyvind Stenberg i Oslo som igjen bekrefter at han står ved sitt tilbud stort kr 400.000,- + omkostninger for hele eiendommen. Dette innebærer både hotellet på østsiden av veien og parkeringsplassen på vestsiden av veien. Stenberg må ha svar på sitt tilbud innen senest fredag 27. august og jeg ber derfor om å bli underrettet om budet kan aksepteres innen denne dato. Stenberg gir uttrykk for at han ønsker å bevare bygningen og å holde denne i skikkelig stand. Han kan dessuten tilby kontant oppgjør straks eiendommen stilles ledig.

Der er for tiden ingen andre interessenter til eiendommen og jeg synes derfor De alvorlig skal overveie tilbudet fra Øyvind Stenberg.

Mitt salgsoppdrag vedrørende eiendommen er datert 13. august 1981. Slike oppdrag kan bare stå ved makt i 6 måneder og jeg vedlegger derfor et nytt oppdragsskjema for underskrift av Dem og retur hit av originalen. Gjenparten beholder De som Deres eksemplar.»

A svarte ved brev av 25.8.82 til megleren Rolf Pedersen:

«Vedlegger her Deres oppdrag, i håp om de er vennlig og underretter hr. Stenberg.»---

Stenberg skrev så den 31.8.82 til megleren:

«Bekrefter herved skriftlig at jeg har akseptert prisen og betingelsene for kjøpet. Huset mitt er nu under avvikling, *salg*.

Beløpet er Dem i hende om ca. 1 mnd. eller tidligere.»

Med dette brev mener Stenberg at avtalen om salg var definitiv.---

Lagmannsretten skal bemerke:

A kan ikke la seg høre med at hun aldri har hatt til hensikt å selge. Hun ga sommeren 1981 et vanlig skriftlig megleroppdrag til en eiendomsmegler, og et år etterpå ga hun fornyet skriftlig oppdrag til samme megler på slikt skjema som nyttes ved slike oppdrag. Hun hadde et år til overveielse. Dette var altså ingen impulshandling fra hennes side. A gjorde alt dette på eget initiativ uten påtrykk fra noen. Det var hennes datter som første gang på morens vegne tok kontakt med megleren. Det viste at også hennes familie var innforstått med salg. A ga imidlertid ved brev av 15.10.82 fra megleren til Stenberg uttrykk for at familien var imot salg: --- (Se byrettens dom.)

Eiendommen ble av megleren utbudt til salgs gjennom annonse i aviser. Stenberg meldte seg som interessent og ga bindende bud. Dette ble forelagt A som gjennom meglerens brev av 25.8.82 ga kontrabud, og dette ble igjen uten noen reserverasjoner akseptert av Stenberg ved brevet av 31.8.82. Tilbud og enslydende aksept gir en bindende avtale. A mener at hun ikke er bundet fordi hun ikke har satt sitt navn på noe papir. Dette er etter lagmannsrettens oppfatning ikke avgjørende. Her foreligger det skriftlige forpliktende utsagn fra begge parter formidlet gjennom statsautorisert eiendomsmegler som i henhold til

skriftlig oppdragsfullmakt fra A var kompetent til å bringe partenes utsagn videre til hverandre. Om A skulle ha den subjektive oppfatning at hun ikke

Side 1219

blir bundet uten at hun personlig setter sitt navn på et dokument, kan i denne forbindelse ikke tillegges noen vekt.

Lagmannsretten kan heller ikke gi A medhold i at forhandlingene var kommet så kort og at så meget gjenstod at det bare hadde funnet sted en diskusjon i «fase 1». Det dreiet seg om en fast eiendom med et gammelt hus som begge parter kjente inngående på en tomt på ca. 1 da. og som kjøperen hadde besiktiget og godtatt. Kjøpesummen var klar: kr 400.000,- + salgsomkostninger. I annonsen stod det at eiendommen var ledig for kjøper. A ble allikevel gitt borett til våren 1983. Det var avtale om å utskille en tomt på ca. 1 da., og denne tomten var på dette tidspunkt oppmålt og er senere skilt ut. Ved Stenbergs aksept av 31.8.82 ga han uttrykk for at: «Beløpet er Dem (megleren) ihende om ca. 1 måned eller tidligere.» Betalingstilbudet (tid og sted) som det ikke ble reist noen innsigelser mot, var etter lagmannsrettens oppfatning også i orden. Alle detaljer var så klargjort at det ikke hadde vært nødvendig med kjøpekontrakt i det hele tatt. Det kunne godt utstedes skjøte straks. Det gjenstod m.a.o. ikke noe vesentlig å avtale.

Lagmannsretten kan ikke se at Stenberg verken i ord eller handling etter den 31.8.82 har fragått den avtale som pr. denne dato var et faktum. At han har innlatt seg i forhandlinger, skyldtes bare at han ønsket å få kjøpet i orden uten rettssak.