



## Supreme Court of Norway - Judgment - HR-2011-581-A - Rt-2011-410

Instance	Supreme Court of Norway - Judgment
Date	2011-03-17
Published	HR-2011-581-A - Rt-2011-410
Keywords	Contract Law. Contracts entered. Positions Authorization. Article 25 of the Contract Statute.
Summary	The case concerned whether a binding agreement was reached on the lease of business premises. The Supreme Court's majority concluded that the general manager of a department of a company was legitimized to enter into a lease on behalf of the company and that the company was obliged to bearing the risk of an employee acting as if he had this competence. Due to the fact that all essential aspects of the agreement were clarified and the agreement text was drafted, and that the CEO had gone a long way in signalling that the agreement was in order, the majority concluded that the agreement had been reached. Dissenting opinion 4-1.
Procedure	Rana District Court TRANA-2009-116043 - Hålogaland Court of Appeal LH-2010-34524 - Supreme Court HR-2011-581-A, (case no. 2010/1866), civil case, appeal against judgment.
Parties	I. Ernst & Young AS (lawyer Sven Magnus Rivertz - to trial) vs Optimogården AS (lawyer Lars Nygaard - to trial). II. Optimogården AS (lawyer Lars Nygaard - for trial) vs. Geir Arne Solbakk (lawyer Sven Magnus Rivertz - for trial).
Author	Noer, Stabel, Møse, Chief Justice Schei. Dissenting opinion: Tjomsland.

## Table of Contents

**Supreme Court of Norway - Judgment - HR-2011-581-A - Rt-2011-410**

### Table of Contents

(1) Judge Noer: The case concerns whether a binding agreement has been entered into for the rental of business premises.

(2) Optimogården AS (Optimogården) owns a business property Strandgaten 3-5 in Mo i Rana. The company considered to build a new third floor for renting it out in the winter of 2007-2008. CEO Stig Roger Nilsen commissioned Cani Eiendomsforvaltning AS to find tenants for the new floor.

(3) Nilsen contacted Ernst & Young AS (Ernst & Young) in Mo i Rana on 14 February 2008 represented by CEO Geir Arne Solbakk and asked if they were interested in renting premises in Optimogården "on the basis that the construction of the 3<sup>rd</sup> floor is being considered". Solbakk responded to emails the day after confirming that they were "very interested".

(4) After this, the parties started negotiations. Draft lease agreements were prepared and revised, and Nilsen and Solbakk eventually agreed on the agreement text. The agreement was sent to Ernst & Young centrally for signing in early September 2008. Management in the company concluded in November that they did not want to rent the premises. A dispute then arose between the parties. Ernst & Young stated that no binding agreement had been entered into, and that Solbakk also had no authority to bind the company. Optimogården stated that a binding agreement had been reached and that Solbakk had legitimate authority to bind Ernst & Young. Optimogården initiated a lawsuit claiming compensation in principle directed at Ernst & Young and, as an alternative, to Solbakk.

(5) Rana District Court concluded that no binding agreement was entered into, and handed down a judgment on 7 January 2010 with the following ruling:

"1. Ernst & Young AS, acquitted.

2. Geir Arne Solbakk, acquitted.

3. Optimogården AS is ordered to reimburse Ernst & Young AS's costs in connection with the case with NOK 96,606, - ninety six thousand six hundred and six kroner - within 2 - two - weeks of the issue of the judgment by paying statutory late payment interest from the moment of its maturity until the actual payment

4. Optimogården AS is ordered to reimburse Geir Arne Solbakk's costs in connection with the case with NOK 49,630, - forty nine thousand six hundred and thirty kroner - including the value added tax within 2 - two - weeks of the issue of the judgment with the addition of the statute of delay from maturity to payment."

(6) Optimogården appealed the case. The Hålogaland Court of Appeal found that Solbakk possessed the legal authority on out-of-law grounds to bind Ernst & Young, and that the negotiations had come so far to reach an agreement. The Court of Appeal handed down judgment on 8 July 2010 (LH-2010-34524) with the following ruling:

"1. Ernst & Young v / Chairman of the Board Erik Gudbrandsen is ordered to pay NOK 200,000 - two hundred thousand kroner to Optimogården AS represented by the

Chairman of the Board Bjørn Krokstrand within 2 - two weeks of the issue of the judgment.

2. Ernst & Young v / Chairman of the Board Erik Gudbrandsen is ordered to pay 338 680 - three hundred thirty eight thousand six hundred and eighty kroner to Optimogården AS v / Chairman of the Board Bjørn Krokstrand within 2 - two - weeks from the date of the judgment."

(7) Ernst & Young appealed to the Supreme Court. Optimogården filed a side appeal against Ernst & Young with a claim for an increase of the compensation, as well as a side appeal against Solbakk. On 15 December 2010, the Supreme Court issued a ruling and decision (HR-2010-2160-U) with the following conclusion:

"1. The appeal is allowed regarding the question of whether a binding agreement has been entered into, including the question of authorization. Otherwise, the appeal is not allowed.

2. The side appeal against Geir Arne Solbakk regarding liability under Article 25 of the Contract Statute is allowed.

3. The side appeal against Ernst & Young AS is not allowed."

(8) Some new documents have been presented to the Supreme Court, as well as a written explanation of two new witnesses. Otherwise, the case stands on the same grounds as before the Court of Appeal.

(9) The appellant, Ernst & Young AS, and the appellant according to the side appeal, Geir Arne Solbakk, essentially states the following:

(10) No lease has been entered into, either through the negotiations that have taken place between the parties or according to the rules on offers and acceptance. The conclusion of the agreement requires that the parties have intended to bind themselves, or that a legitimate expectation of this has been created. Geir Arne Solbakk, who negotiated on behalf of Ernst & Young, has not intended to bind the company.

(11) Neither is there any provisional adoption of the agreement. The statements made during the negotiations are too incomplete and too preparatory in nature to be characterized as a dispositive decision of the agreement.

(12) It was also assumed between the parties that the agreement should be signed by the management both on Optimogården's side and Ernst & Young's side. There were reservations from Solbakk that signing was a prerequisite for agreement.

(13) Neither did the parties agree on all essential points of the contractual relationship. This was especially true of specification of tenant's requirements, with detailed requirements for the standard and layout of the premises. The requiremens' specification defines the performance to be delivered and is decisive for what the tenant is entitled to have delivered at the agreed price.

(14) The fact that Optimogården had incurred costs for architect and consultants to prepare proposals for solutions in accordance with Ernst & Young's wishes does not mean that a contract has been entered into. Such costs during the negotiation period are normal, and do not determine whether an agreement has been reached or not.

(15) In any event, no agreement is binding on Ernst & Young, as Solbakk did not have the authority to enter into the agreement or appeared to have the legitimate authority to do so. Neither has Optimogården acted in good faith in this regard. The appellant does not agree that Solbakk was legitimized on out-of-law grounds, as the Court of Appeal has come to conclude.

(16) There is a limited scope for authorization on an out-of-law basis, when there is no authorization under the Companies Statute, the Contract Statute or the Procuratorial Statute. An assessment must be made of whether the alleged proxy has acted in a way to give third party reasonable grounds to believe that the person in question had the proxy. The decisive factor is whether the proxy is given an external appearance of the right to act as a proxy. It is the power of attorney that must have given such a legitimate expectation to a third party.

(17) Solbakken's position does not have such customary content that it provides competence to enter into lease agreements of this scope. The comments on the e-mail from the purchasing manager Skuterud in Ernst & Young cannot be regarded as a power of attorney. The management of Ernst & Young was not involved in the negotiations and therefore cannot be regarded as having acted with clandestine passivity.

(18) It is disputed if Geir Arne Solbakk is liable on a substitution basis pursuant to Article 25 of the Contract Statute. No binding agreement has been entered into regarding the office premises. As the alternative, it is stated that Optimogården nevertheless understood or should have understood that he did not have sufficient authorization.

(19) Ernst & Young AS contends that:

- “1. The District Court's judgment Items 1 and 3 are upheld.
2. Ernst & Young AS is awarded legal costs for the Court of Appeal and the Supreme Court.”

(20) Geir Arne Solbakk claims that:

- “1. The district court's judgment Items 2 and 4 are upheld.
2. Geir Arne Solbakk is awarded legal costs for the Court of Appeal and the Supreme Court.”

(21) The appellant, Optimogården AS, essentially states:

(22) The question is whether Solbakk appeared to possess the legitimate authority to enter into a binding agreement, and whether Optimogården had reasonable grounds to believe that they were negotiating with a person who had a power of attorney. The rules of the Contract Statute apply in parallel with the rules of the Companies Statute. In addition, a person can be considered legitimate on an out-of-law basis.

(23) There are legitimate effects of hiring someone as the general manager. The purpose of the agreement was to provide office space in Mo i Rana, and it is natural that Solbakk, as the general manager of the Rana office, had the authority to enter into such an agreement. Optimogården was informed that the purchasing manager Geir Skuterud in Ernst & Young was involved in the process. The e-mail from him signalled that Solbakk had such authority.

(24) Solbakk was a well-known and respected person in Mo i Rana, and the parties knew each other well before. Nilsen contacted Solbakk early in the process and asked who had the authority to negotiate an agreement. He was told that Solbakk had such authority. However, it could not be proven.

(25) An agreement has been established between the parties. E-mails between them as early as spring 2008 show that both parties felt that an agreement had been made and that only supplementary adjustments were left to meet Ernst & Young's needs. The rental price, the duration of the lease, the size of the area and all other significant factors were clarified early between the parties. The building was also adapted to the wishes of Ernst & Young. The parties had extensive correspondence about the requirements specification as early as spring 2008, and it is clear from the lease that the landlord must deliver the premises according to the tenant's requirements' specification.

(26) A complete draft agreement had been prepared and confirmed by Solbakk. Signing the agreement from Ernst & Young centrally was a formality. Ernst & Young must have made a reservation of completeness if they were to remain unattached.

(27) The side appeal states that Solbakk nevertheless had a mandate to conduct negotiations on the lease of office space. When he acts against Optimogården as if he had the authority to enter into a binding agreement, he is liable for damages under Article 25 of the Contract Statute.

(28) Optimogården has, in the case vs. Ernst & Young, made the following claim:

- “1. The appeal is rejected.
2. Optimogården AS is awarded legal costs before the Supreme Court.”

(29) Optimogården has in the case against Geir Arne Solbakk made the following claim:

- “1. Geir Arne Solbakk is obliged to pay Optimogården AS NOK 200,000 in damages, with the addition of delay interest from maturity to payment.
2. Optimogården AS is awarded legal costs for the District Court, the Court of Appeal and the Supreme Court.”

### **(30) My view on the matter:**

(31) The case raises two main questions. First, whether Geir Arne Solbakk, the general manager of Ernst & Young's local branch in Mo i Rana, could enter into an agreement on behalf of the company. Secondly, could an agreement be reached between Optimogården and Ernst & Young, despite the fact that no written document has been signed.

(32) I first look at the question whether Solbakk could enter into a lease agreement with Optimogården. This assumes that he had a power of attorney or was legitimate to bind Ernst & Young. It is clear that Solbakk did not have the authority to bind the company under Articles 6-30 to 6-32 of the Companies Statute, and that he was not delegated such authority either. However, the Companies Statute must be supplemented by the provisions of the Statute of Authorization, cf. Magnus Werkakke et al., the Companies Statute and the Public Limited Companies Statute, 2004, page 440.

(33) Solbakk had not received and explicit authorization from Ernst & Young to enter into an agreement, and it is not stated that he had a position authorization to enter into the lease agreement. It must therefore be assumed that Solbakk internally did not have the authority to bind the company. The question of whether he could enter into a binding agreement therefore depends on whether he had legitimate authority for this.

(34) It is believed that a representative may be legitimized on behalf of the principal on an out-of-law basis. In theory, this is called combined authorization or tolerance authorization and is described as such by Birger Stuevold Lassen, Contract Statute Representation, 1992, page 36:

“The term ‘combined authorization’ is used to denote circumstances where, under an ordinary power of attorney rules, it is difficult to say if a power of attorney is available, but where the provisions of law protect the expectations of a third party who, under various circumstances combined, had a reason to believe that he acted with a representative who could bind a client.”

(35) Such identification outside the scope of the Contract Statute is also called out-of-law representation, but it is decisive - regardless of designation - whether the co-contractor has received legitimate expectations that he or she is authorized, cf. Johan Giertsen, Agreements, 2006, page 255.

(36) The fact whether Solbakk possesses legitimate authority must be assessed on the basis of the agreement negotiated. The reason for the negotiations was that Ernst & Young's local office in Mo i Rana needed new offices. The total contract amount was about NOK 2.75 million. But Ernst & Young was supposed to have offices in Mo i Rana anyway, so the extra expenses for new premises were less than this. The size of the amount must also be seen in light of the fact that the lease was to last for five years, and that there were eight to nine employees going into the premises. It must therefore be said to be a relatively low value agreement for Ernst & Young - both in relation to the local office's business and the company as a whole.

(37) Solbakk was a partner in Ernst & Young and general manager of the Mo i Rana office. It is stated that he was internally authorized to make purchases up to NOK 50,000. A general manager of a local office will normally also have expertise in addition to this, for example to hire office staff or agents and enter into assignments that are customary for the type business belonging to the local office. The Managing Director will also be able to enter into leases for the office. Good reasons are that this is handled locally, by those who know best the local rental market. On the other hand, there is hardly such a clearly defined custom or custom and use

associated with the position of a general manager of the local office that this in itself can form the basis for authorization to enter into a lease as in this case.

(38) The question is whether there are other factors involved - in addition to the job title and the competence that often accompanies it – that helped to provide reasonable grounds making Optimogården to believe that Solbakk was authorized.

(39) Solbakk had on the way connected Ernst & Young centrally with the assistant director / purchasing manager Geir Skuterud and asked him to review the first draft agreement in connection with Solbakk being "in the process of negotiating new office space" in Mo i Rana. Skuterud reviewed the agreement and made detailed comments. These were forwarded by Solbakk to Stig Roger Nilsen, who was the negotiator on behalf of Optimogården. The e-mail from Skuterud of 25 April 2008 stated, among other things:

"When it comes to parking, the rules are such that you have to include access to x number of parking slots in the main lease. This is included in your agreement and is good ....

Depending on the progress of the construction and the assurance that everything will work out, you should consider whether to include a clause in the lease that will allow you to withdraw from the entire lease if the building is not completed within a certain time after the expected completion. ... You need to consider this issue yourself if necessary. "

(40) It is not stated whether Skuterud was aware that Solbakk forwarded the e-mail to Nilsen. In any case, he had to expect this to happen. As Skuterud worded the comments, they could easily give Nilsen a reason to assume that Solbakk could enter into the agreement, although there were also some statements that could be construed in the opposite direction.

(41) The draft agreement commented on by Skuterud was also a complete agreement. Skuterud was responsible for coordinating Ernst & Young's office leases. It must have seemed a reasonable possibility that Optimogården would perceive it as a binding agreement if one reached the points where the parties had different views. However, Skuterud did not – according to the information – give any advice that Solbakk had to make explicit reservations.

(42) The Court of Appeal has held that the management of Ernst & Young "reasonably probably" considered that the agreement was not binding until the person who had put the signature, and that Solbakk was informed of this initially. Solbakk was given a clear signal to find new premises and start negotiations, but no more than that. But Ernst & Young centrally never clarified this reservation externally, nor did they instruct Solbakk that he should do so.

(43) It may be objected that it would be unreasonable for Ernst & Young to consider Solbakk to be legitimate when the company's management has only known to a limited extent what was going on. But it is the company that is obliged to make sure that routines and instructions are in place, so that employees are aware of their competences and make necessary reservations if they negotiate agreements they cannot conclude themselves. During the negotiations, Solbakk stated that the agreement had to be signed centrally. In context of the clear signals he gave along the way, which indicated that he had the competence to bind Ernst & Young, I cannot see that this can be given decisive weight. I'll get back to this later.

(44) I have subsequently found that Solbakk was legitimate to enter into the lease on behalf of Ernst & Young.

(45) A prerequisite for Solbakk to bind the company is that Optimogården v / Nilsen was in good faith regarding Solbakk's competence, cf. the corresponding Article 11 of the Agreement Statute and Article 6-33 of the Companies Statute. This is natural to look at it together with the question of whether Nilsen was in good faith that an agreement had been made, and I will return to this.

(46) I then look at the question whether an agreement was reached between the parties. Was it – despite the fact that Ernst & Young never signed any written agreement – still a binding agreement?

(47) It is plain that an agreement can be considered to be concluded when there are clear statements of parties or other circumstances that substantiate that the parties have intended to bind to a contractual relationship or that one party has acted in a way to give reasonable grounds to the co-contractor to believe that an agreement has been made. A starting point for the assessment is whether the parties have agreed on the essential points of the agreement, cf. Rt-1998-946 on page 958. The assessment must be based on a condition of loyalty during the negotiations.

(48) In order to decide whether a binding agreement had been reached, I must go further into the course of events in the case. For the Supreme Court, this is presented primarily based on the e-mails between Solbakk and Nilsen, from which I will reproduce relevant parts. However, the picture must be supplemented by what the Court of Appeal describes from the extensive oral communication between them.

(49) After Ernst & Young initially announced their interest in renting, Nilsen wrote a letter to Solbakk on 16 February 2008 explaining the project and the terms and conditions:

"The board has recently decided to build the 3<sup>rd</sup> floor if an agreement is reached with the relevant tenants on most of this floor. ... So, there are many current solutions and enough space for their needs, and we therefore want a clearer explanation about their interest. ... All financial calculations have been carried out and we can therefore also conclude regarding current rental conditions. The rent is set at NOK 1,500. - per sqm. and rent is paid for own area and a share of the common area which in this case amounts to about 24%. ... The price for the share of common area is set equal to the price for own area, i.e. in this case NOK 1,500, -.

Additional costs include heating of own areas and a share of common costs, which are estimated at approx. NOK 200. - per sqm."

(50) The building of the new floor was not decided yet. On March 5, Nilsen wrote to Solbakk in an e-mail that a board meeting should be held and that the board now "cannot wait any longer" with a decision. He asked for a quick clarification from Solbakk: "So I ask straight out, is it possible to get a clarification with you by Friday this week?"

(51) Solbakk responded the next day that Ernst & Young was interested in renting: "We want to announce our interest in renting Strandgata 3-5 on the basis of received offers as well as

estimates of rental conditions, most recently in a letter of 16.02.2008." After expressing wishes regarding planning, technical conditions and safety, he concludes: "Our reported interest can be considered binding and we will be able to enter into a letter of intent based on the above conditions."

(52) The next day, Nilsen reported back that the board had decided on construction, and Ernst & Young was offered "space on the third floor as outlined, i.e. 200 + sqm and according to conditions mentioned previously".

(53) One month later, on 7 April 2008, Nilsen submits "proposals for a lease for review and comment. If ok, sign and return both items." The lease agreement was on five pages and dealt with conditions that are typically included in a lease agreement. It was agreed that Ernst & Young collectively rent 269 square meters, but under condition that "the final area is determined when the entire floor is completed and the agreement is adjusted accordingly." The completion date was set to 1 April 2009.

(54) There was then a discussion between the parties on, among other things, the floor layout, location of the offices in the building, and the size of the common area. On April 17, Nilsen sent over a revised floor layout with the following message: "Hope this is ok, we need a conclusion today on the main features". On the same day, Solbakk replied that "the basic principles are starting to fall into place. The outlined solutions are certainly a basis that can be further elaborated upon in the work on the details." Nilsen asked in the e-mail the next day after the lease agreement was agreed:

"Request that you look at the agreement submitted next week so that we can formalize the lease. Although it is now clear about the area on the third floor, the final key for the common area in the building and thus their contract cannot be set yet. Therefore, would like to have a signature on the issued copy".

(55) In a new email on April 22, Nilsen wrote that the final work on specifications and orders were made these days, and "if you have very specific requirements, this must be reported to the architect now".

(56) As I mentioned earlier, Solbakk submitted Skuterud's comments on the draft agreement and proposals for requirements specification on 25 April 2008. The specification was sent by Nilsen to the architect and relevant professionals, who provided feedback on the points raised. On May 20, Nilsen told Solbakk that they now had to come to a conclusion about the planning of the offices:

"Although there is a discussion related to nonconformities in relation to their requirements' specification, and this may entail adjustments on several levels, we MUST have a conclusion about planning for you this week. If not, the work must start from existing proposals and there will be large additional costs related to changes since. Assuming that you do not want the bill for this, please ask the architect Kari today to schedule time for the final review of floor layouts. "

(57) On June 3, Nilsen informed Solbakk that Optimogården had reviewed the requirements specification and would soon submit further comments. According to Nilsen, "it seems to be okay to get this done and you assume you are ready to sign a lease agreement".

(58) On the same day, Solbakk replied that questions had to be clarified regarding "material selection, glass walls, kitchen decoration, coatings and more. ... The reason why I want this determined is of course to cover up uncertainties regarding additions that may come in connection with the construction process". He continued: "When the above has been clarified we are ready for signing the agreement".

(59) Nearly one month later, on 6 July 2008, Nilsen submitted an adjusted lease agreement, but notes that there are still some unclear points:

"Attached to an adjusted lease agreement, a few things still remain before the final agreement can be submitted. We must have a satisfactory text in the context of the VAT adjustment rules, which will be clarified in a few days. Furthermore, we must agree about the wording of the first sentence of Clause 2, that is, which specification is the basis for the completion of the premises."

(60) In an e-mail from Solbakk on August 18, he stated that it is time to sign the lease agreement:

"We have been sent an overview of colours and materials and have looked through them. Finally, we could have coordinated a recent review in the office of Tegneverket so that all matters are finalised. Is it time to sign the lease agreement so that all the formalities are in place?"

(61) A few days later, after a meeting with the architect, Nilsen submitted a final agreement – the third version – to obtain the final signature from Ernst & Young:

"Have now prepared the final agreement in line with the latest drawing (new archive, etc.). This is for the signature of the premises owner who forwards it to you for obtaining the final signature of your management."

(62) At the end of September, Nilsen called for the agreement document. Solbakk replies that "The agreement is for signing in Oslo as mentioned earlier. I will be back on October 14 so I can follow up on this and you will get the lease agreement back signed."

(63) On October 24, Solbakk announced that Ernst & Young wanted a new review of the agreement with regard to national requirements that the company places on office space as well as the share of common space and common costs. This led to disagreement between the parties. In an e-mail on 27 November 2008, Geir Skuterud announced that Ernst & Young would not proceed with the agreement: "Based on an internal assessment of the management of Ernst & Young, it has been decided and this project is put on hold. This assessment is based on several factors on the market."

(64) It is clear from this that Solbakk and Nilsen discussed details of the agreement and draft agreements from February to September 2008. Early on, the discussion of important points was ended; this was related to the duration of the lease, and the rent and rental price per. square

meters for own premises and common areas according to Ernst & Young position. By mid-August, they had reached the final agreement text.

(65) Ernst & Young is of the opinion that the parties did not conclude on all essential points of the agreement and specifically pointed out that there was no agreement on the requirements' specification for the premises. However, I do not see that there is an evidence for this. As I have already mentioned, on 25 April 2008, Skuterud submitted a specification of requirements which he – as an expert in negotiating leases at Ernst & Young – often used. This was reviewed by Nilsen and forwarded to those responsible for the building. Already in June 2008, Nilsen said that it looks fine with "their specification" and "do you suppose you are ready to sign a lease agreement?". Solbakk confirmed that the agreement could be signed when a number of questions related to selection of materials etc. and the payment for this was clarified with the architect. These were questions that were later resolved.

(66) On July 6, Nilsen submitted the second draft lease agreement, which states that the premises will be taken over by Optimogården "in accordance with the specification of the architect and tenant". Nilsen emphasized that it must be concluded with regard to the wording of the agreement at this point, "that is, which specification is the basis for the completion of the premises".

(67) However, the proposed wording remained as in the last agreement of 25 August. It is clear from the e-mail from Solbakk dated August 18, as I have quoted earlier, that he wanted to have the last review with the architect, so that all conditions are concluded and that it is then "time to sign the lease agreement so that all the formalities come on place".

(68) Therefore, I do not see that any significant matters remained between the parties. A consensus was reached on all essential points and worked out what was intended to be a definitive lease agreement.

(69) Also, the parties' behaviour along the way, in my view, indicates that agreement had been reached, although none of the statements in isolation is so clear and unconditional that they can be regarded as acceptance of a specific offer. In addition to the e-mails I have quoted, I point out that Optimogården incurred costs for the architect and the engineer, etc. to get solutions in line with Ernst & Young's wishes. Admittedly, the landlord will often have the cost of investigating and presenting various opportunities in the premises at an initial stage, without it implying that the parties have committed. In this case, however, the building was under construction and the expenses were more than an initial presentation. Among other things, it is stated by the e-mail to Solbakk from the architect on May 22 that she awaited feedback so that they could "send out the work drawing of plan of the 3<sup>rd</sup> floor as soon as possible". In other words, it had gone further than drawing up a plan proposal – it was about furnishing the building in line with Ernst & Young's wishes.

(70) For Ernst & Young v / Solbakk, it was apparent that Optimogården was in the process of incurring expenses for adapting the premises in accordance with their wishes, and that Optimogården no longer negotiated with other potential tenants. In addition, Ernst & Young must have known that a decision to build new premises was made, among other things, on the

basis that Solbakk had declared its "binding interest". In such a situation, loyal behaviour – on the basis of the expectations Ernst & Young had contributed to creating at Optimogården – indicates that they gave clear notice if they thought the agreement would not be binding until absolutely all matters were clarified and the agreement was centrally approved.

(71) A prerequisite for binding is that Optimogården v / Nilsen was in good faith regarding Solbakk's right and that an agreement had been entered into. Nilsen himself was a professional player, but it must be assumed that he thought everything was fine. The question is whether he was in good faith. In this connection, Ernst & Young has stated that Solbakk made explicit reservations.

(72) The Court of Appeal has assumed that Solbakk told Nilsen that the agreement should be "signed centrally", but it does not appear when this should have happened. An email of 3 June 2008 from Nilsen to Solbakk indicates that Nilsen at this time assumes that Nilsen ("you") can sign the agreement. Solbakk replies the same day that "we" are ready for signing when the last bits are in place. And Solbakk's statement in an e-mail to Nilsen on August 18 that it is "time to sign the lease agreement so that all the formalities are in place" does not indicate that he saw the signature as a material counter to the agreement.

(73) A fact that the agreement must be signed centrally does not necessarily mean that the agreement must also be approved centrally, cf. Hov and Høgberg, 2009, General Contract Statute page 232. On the other hand, when this came on the table, Nilsen could have provided clarity of conditions. However, I do not see that Ernst & Young made a signing reservation that was so clear and obvious that it gave them a right to keep all opportunities open until the end. For Ernst & Young, it would have been easy to make this clear early in the process, or to clarify it later. However, no such express reservation was made.

(74) Solbakk himself went a long way in signalling that he had a power of attorney and that signing the agreement was a formality. However, this can hardly be decisive. There will always be cases where there is a question of whether the proxy is bound when a person has gone beyond his or her competence. However, I think that it must be borne in mind here that Solbakk holds a leading position in the company and is not just an individual proxy.

(75) Nilsen and Solbakk knew about each other before and, according to the Court of Appeal, Solbakk had "a position as a solid and reliable professional in the business environment in Mo i Rana". He held a leading position in a large and serious audit company and entered into an agreement that it was not uncommon for a man of his position to enter. In my view, Nilsen cannot be blamed for trusting Solbakk and believing that an agreement had been reached.

(76) My conclusion then is that a lease agreement has been entered into between the parties.

(77) With this result, Solbakk must be acquitted of the side claim that he is liable to the Optimogården pursuant to Article 25 of the Contract Statute.

(78) Optimogården has won both before the Court of Appeal and the Supreme Court, and according to the main provision in Article 20-2 of the Dispute Statute, must have covered its legal costs for the part of the lawsuit relating to the claim against Ernst & Young. I do not find

grounds to make exceptions to the main rule, so that Optimogården is awarded legal costs for all instances.

(79) Optimogården's claim against Solbakk was a side claim and has not been upheld because the principal claim was upheld. Side claims must therefore be dismissed. As the case goes, I think it is reasonable that Optimogården raised the subsidiary claim against him, and find, according to the circumstances, that Solbakk should not be awarded legal costs.

(80) Optimogården has claimed legal costs for the Supreme Court in the amount of NOK 135,000 excl. VAT, as well as coverage of travel and accommodation in the amount of NOK 6,333. I basically base this on the fee calculation. Optimogården claims that no additional costs have been incurred for the lawsuit against Solbakk. I find that some costs have been incurred and that the legal fees that Optimogården demands from Ernst & Young must be deducted by NOK 10,000 for each instance by these amounts being attributed to the case against Solbakk. With this correction, the costs amount for the Court of Appeal must be reduced to NOK 318,680, and the costs for the Supreme Court will be NOK 131 333.

(81) I vote for the following judgment:

I

In the case between Ernst & Young AS and Optimogården AS:

1. The appeal is rejected, however, so that in the judgment of the Court of Appeal, Paragraph 2 of the judgment, the change in costs is set at 318,680 – three hundred eighteen thousand six hundred eighty kroner.
2. In legal proceedings before the Supreme Court, Ernst & Young AS pays to Optimogården AS 131,333 – one hundred twenty-one thousand three hundred and thirty-three – within two weeks of the issue of this judgment.

II

In the case between Optimogården AS and Geir Arne Solbakk:

1. Geir Arne Solbakk is acquitted.
2. Case costs are not awarded to anybody.

(82) Judge Tjomsland: I have come to the conclusion that Geir Arne Solbakk did not have the authorization or legitimacy to enter into a lease with Optimogården on behalf of Ernst & Young.

(83) Solbakk was a partner in Ernst & Young and head of the Mo i Rana department. He was entitled to enter into contractual agreements in the field of auditing. For individual purchases in connection with the running of the office, he had a mandate limit of NOK 50,000 after being informed in 2008. The Mo i Rana office needed bigger space and new office space, and Solbakk was given a clear signal by the regional leader to initiate and map possible projects for future tenancy. However, the assignment did not include entering into a binding lease agreement. It

must be assumed that the decision to enter into such an agreement should be made centrally by the management of Ernst & Young.

(84) It is not stated that by virtue of his position, Solbakk was entitled to enter into an agreement for the lease of office premises, cf. Article 10 (2) of the Contract Statute. No "custom" for such an authority for Solbakk's position has been sought either.

(85) The Court of Appeal rightly notes that the mandate rules of the contract law are not exhaustive and that representation rights can also be established on out-of-law grounds. This will – as the Court of Appeal states – be the situation where the alleged proxy has acted in a manner that gave the third party reasonable grounds to believe that he was negotiating with a person holding an authority. This has been referred to partly as out-of-law representation rights and partly as a combined authorization. It is therefore the circumstances of the proxy – not the proxy itself – that are decisive for whether the right of representation on this basis can be regarded as established.

(86) I have come to a conclusion that Ernst & Young has not acted in a way that may have given the landlord reasonable cause to believe that Solbakk had the authority to enter into an agreement to lease new office space. As mentioned, the competence to enter into such an agreement is not covered by Solbakk's mandate. The fact that Solbakk was assigned with carrying out the preliminary work in connection with the conclusion of such an agreement, and that the company's management was aware that he had negotiated with Optimogården on the content of a possible lease agreement, could not, in my view, give Optimogården reasonable reason to believe that Solbakk also had the authority to sign the agreement. A fact that you locally negotiate a draft agreement, which is a responsibility of the management of the company in question, I suppose is a frequent occurrence in commercial matters and should not give rise to misunderstandings. There are – as I see it – no specific dispositions or conduct on the part of Ernst & Young, which could reasonably give Optimogården reason to believe that Solbakk had such authority.

(87) In my view, the fact that the agreement should in the event be signed by the management of Ernst & Young also suggests that Solbakk was not entitled to enter into an agreement for the lease of office space. As to that the scheme of such a signature was merely an internal formality, I do not see that there could have been any special grounds for it. It must have been more obvious to assume that the party signing the agreement was also the one to decide if the agreement should be signed.

(88) The Court of Appeal and First Voting have particularly elicited the e-mail response that Skuterud, who was responsible for coordinating Ernst & Young's office leases, sent to Solbakk who, in turn, forwarded it to Nilsen who negotiated on behalf of Optimogården. Skuterud here expresses his "preliminary assessment" of the draft agreement that he had received for assessment. In his answer he attaches different remarks to different provisions in the draft agreement and to questions that are not regulated in the agreement. He points out matters that he thinks must or should be changed in the draft agreement or further considered. On some points – for example, concerning Clause 6 – he is quite clear in his conclusion that the draft agreement must be modified. The Court of Appeal and the first voting party have attached themselves and

reproduced some final points in the mail – for example, about the number of parking slots – where Skuterud expresses that Solbakk should consider more closely and decide what solution he wants. I read this as an advice to Solbakk – on the basis of his knowledge of the local conditions and needs – to continue working on these points in the agreement. I do not see that this e-mail could reasonably be perceived by Optimogården as if it was Solbakk who decided whether to sign the lease agreement with Optimogården, and what it should contain. When the e-mail is read in context, the opposite understanding in my view is more obvious.

(89) In my opinion, when Solbakk did not have the authority to enter into a binding lease agreement with Optimogården, Ernst & Young was free to decide on the draft agreement that Solbakk had negotiated. No claim for compensation for negative agreement interest has been made before the Supreme Court. In my opinion, the company must therefore be acquitted.

(90) I then treat the side claim against Solbakk based on Article 25 of the Contract Statute. Solbakk cannot be assumed to have stated to Optimogården that he had the authority to enter into such a lease agreement. Although Solbakk – as pointed out by the first voters – can hardly be said to have acted with any exemplary clarity, I – when his performance is judged collectively – cannot see that in this regard he can be said to have acted as a proxy for Ernst & Young. His sending of the e-mail from Skuterud does not go in this direction. Nor does his point that the agreement had to be signed by the management of the company. It is difficult to understand that the signing by the management was so important to get in place, if this was only a formality without significance for whether the agreement was signed. If so, it would probably have been sufficient to confirm from Solbakk that an agreement had been made.

(91) It is hardly doubtful that Solbakk considered it very likely that the draft agreement he had negotiated – possibly with minor adjustments – would have the support of Ernst & Young's management and that this opinion was communicated to Optimogården. But a misjudgement on this point – which from time to time occurs during contract negotiations – although it will come as a disappointment to the negotiating party – cannot justify a liability for the proxy under Article 25 of the Contract Statute. Solbakk must therefore also be acquitted.

(92) In my view, Ernst & Young should be awarded legal costs for all instances. Solbakk could advantageously have acted with greater clarity, and in the lawsuit against him, the costs should not be awarded to anybody.

(93) Judge Stabel: In essence and as regards the result I agree with the first voting, Judge Noer.

(94) Judge Mose: Likewise.

(95) Chief Justice Schei: Likewise.

(96) After voting, the Supreme Court rejected this.

Judgement:

I

In the case Ernst & Young AS vs. Optimogården AS:

1. The appeal is rejected, however, so that in the judgment of the Court of Appeal, Paragraph 2 of the judgment, the change in costs is set at 318,680 – three hundred eighteen thousand six hundred and eighty kroner.
2. In legal proceedings before the Supreme Court, Ernst & Young AS pays to Optimogården AS 131,333 – one hundred and twenty-two thousand three hundred and thirty-three – within two weeks of the issue of this judgment.

II

In the case Optimogården AS vs. Geir Arne Solbakk:

1. Geir Arne Solbakk is acquitted.
2. Case costs are not awarded to anybody.



## Norges Høyesterett - Dom. - HR-2011-581-A - Rt-2011-410

Instans	Norges Høyesterett – Dom.
Dato	2011-03-17
Publisert	HR-2011-581-A – Rt-2011-410
Stikkord	Avtalerett. Avtaleinngåelse. Stillingsfullmakt. Avtaleloven § 25.
Sammendrag	Saken gjaldt spørsmål om det var inngått bindende avtale om leie av forretningslokaler. Høyesteretts flertall kom til at daglig leder av en avdeling av et selskap var legitimert til å inngå leieavtale på vegne av selskapet og at selskapet var nærmest til å bære risikoen for at en ansatt opptrådte som om han hadde denne kompetansen. På grunn av at alle vesentlige forhold i avtalen var avklart og avtaletekst var utformet, samt at daglig leder hadde gått langt i å signalisere at avtalen var i orden, konkluderte flertallet med at avtale var kommet i stand. Dissens 4-1.
Saksgang	Rana tingrett TRANA-2009-116043 – Hålogaland lagmannsrett LH-2010-34524 – Høyesterett HR-2011-581-A, (sak nr. 2010/1866), sivil sak, anke over dom.
Parter	I. Ernst & Young AS (advokat Sven Magnus Rivertz – til prøve) mot Optimogården AS (advokat Lars Nygaard – til prøve). II. Optimogården AS (advokat Lars Nygaard – til prøve) mot Geir Arne Solbakk (advokat Sven Magnus Rivertz – til prøve).
Forfatter	Noer, Stabel, Møse, Justitiarius Schei. Dissens: Tjomsland.

---

**Innholdsfortegnelse**

<b>Norges Høyesterett - Dom. - HR-2011-581-A - Rt-2011-410.....</b>	<b>1</b>
<b>Innholdsfortegnelse .....</b>	<b>2</b>

- (1) Dommer **Noer:** Saken gjelder spørsmål om det er inngått bindende avtale om leie av forretningslokaler.
- (2) Optimogården AS (Optimogården) eier forretningseiendommen Strandgaten 3-5 i Mo i Rana. Selskapet vurderte vinteren 2007–2008 å bygge en ny tredje etasje for uteleie. Cani Eiendomsforvaltning AS ved daglig leder Stig Roger Nilsen hadde i oppdrag å finne leietakere til den nye etasjen.
- (3) Nilsen tok 14. februar 2008 kontakt med Ernst & Young AS (Ernst & Young) i Mo i Rana ved daglig leder Geir Arne Solbakk og spurte om de var interessert i å leie i Optimogården «med bakgrunn i at det vurderes bygget en 3. etg.». Solbakk svarte på e-post dagen etter at de var «meget interessert».
- (4) Partene innledet etter dette forhandlinger. Utkast til leieavtale ble utarbeidet og revidert, og Nilsen og Solbakk ble etter hvert enige om en avtaletekst. Avtalen ble sendt til Ernst & Young sentralt for signering tidlig i september 2008. Ledelsen i selskapet konkluderte i november med at de ikke ønsket å leie lokalene. Det oppsto deretter tvist mellom partene. Ernst & Young anførte at det ikke var inngått noen bindende avtale, og at Solbakk heller ikke hadde fullmakt til å binde selskapet. Optimogården anførte at bindende avtale var kommet i stand, og at Solbakk var legitimert til å binde Ernst & Young. Optimogården tok ut stevning med krav om erstatning prinsipalt rettet mot Ernst & Young og subsidiært mot Solbakk.
- (5) Rana tingrett kom til at det ikke var inngått bindende avtale, og avsa 7. januar 2010 dom med slik domsslutning:
  - «1. Ernst & Young AS, frifinnes.
  2. Geir Arne Solbakk, frifinnes.
  3. Optimogården AS, pålegges å erstatte Ernst & Young AS sine omkostninger i anledning saken med kroner 96.606,- – nittisekstusen sekshundreogsektskroner – innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
  4. Optimogården AS, pålegges å erstatte Geir Arne Solbakk sine omkostninger i anledning saken med kroner 49.630,- – førtinitusen sekshundreogtrettikroner – inklusive merverdiavgift innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.»
- (6) Optimogården anket saken. Hålogaland lagmannsrett kom til at Solbakk var legitimert på ulovfestet grunnlag til å binde Ernst & Young, og at forhandlingene var kommet så langt at det var inngått avtale. Lagmannsretten avsa dom 8. juli 2010 (LH-2010-34524) med slik domsslutning:
  - «1. Ernst & Young v/styrets leder Erik Gudbrandsen dømmes til å betale 200 000 – tohundretusen – kroner til Optimogården AS v/styrets leder Bjørn Krokstrand innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.
  2. Ernst & Young v/styrets leder Erik Gudbrandsen dømmes til å betale 338 680 – trehundreogtrettiåttetusen sekshundreogåtti – kroner til Optimogården AS v/styrets leder Bjørn Krokstrand innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.»
- (7) Ernst & Young anket saken inn for Høyesterett. Optimogården innga avledet anke mot Ernst & Young med krav om økning av erstatningen, samt avledet anke mot Solbakk. Høyesterett traff 15. desember 2010 kjennelse og beslutning (HR-2010-2160-U) med slik slutning:
  - «1. Anken tillates fremmet for så vidt gjelder spørsmålet om det er inngått bindende avtale, herunder spørsmålet om fullmakt. For øvrig tillates anken ikke fremmet.
  2. Den avlede anken mot Geir Arne Solbakk vedrørende ansvar etter avtaleloven § 25

- tillates fremmet.
3. Den avledete anken mot Ernst & Young AS tillates ikke fremmet.»
- (8) Det er lagt fram noen nye dokumenter for Høyesterett og gitt skriftlig forklaring av to nye vitner. Ellers står saken i samme stilling som for lagmannsretten.
- (9) Den ankende part, *Ernst & Young AS*, og ankemotpart etter den avledete anken, *Geir Arne Solbakk*, har i det vesentligste anført:
- (10) Det er ikke inngått noen leieavtale, verken gjennom de forhandlingene som har pågått mellom partene eller etter reglene om tilbud og aksept. Avtaleinngåelse forutsetter at partene har ment å binde seg, eventuelt at det er skapt en berettiget forventning om dette. Geir Arne Solbakk, som forhandlet på vegne av Ernst & Young, har ikke ment å binde selskapet.
- (11) Det foreligger heller ingen dispositiv vedtakelse av avtalen. De utsagn som ble fremsatt i løpet av forhandlingene er altfor ufullstendige og av for forberedende karakter til at de kan karakteriseres som en dispositiv vedtakelse av avtalen.
- (12) Det var dessuten forutsatt mellom partene at avtalen skulle signeres av ledelsen både på Optimogårdens side og på Ernst & Youngs side. Det var tatt forbehold fra Solbakk om at signering var en forutsetning for avtale.
- (13) Partene var heller ikke blitt enige om alle vesentlige punkter i avtaleforholdet. Dette gjaldt særlig leietakers kravspesifikasjon, med detaljerte krav til lokalenes standard og utforming. Kravspesifikasjonen definerer den ytelse som skal leveres, og er avgjørende for hva leietaker har krav på å få levert til avtalt pris.
- (14) At Optimogården hadde pådratt seg kostnader til arkitekt og konsulenter for å utarbeide forslag til løsninger i henhold til Ernst & Youngs ønsker, betyr ikke at kontrakt er inngått. Slike kostnader i forhandlingsperioden er normalt, og sier ikke noe om avtale har kommet i stand eller ikke.
- (15) Uansett er en eventuell avtale ikke bindende for Ernst & Young, da Solbakk verken hadde fullmakt til å inngå avtalen eller fremsto som legitimert til dette. Optimogården har heller ikke vært i aktsom god tro med hensyn til dette. Ankende part er ikke enig i at Solbakk var legitimert på ulovfestet grunnlag, slik lagmannsretten har kommet til.
- (16) Det er begrenset rom for fullmakt på ulovfestet grunnlag, når det verken foreligger fullmakt etter aksjeloven, avtaleloven eller prokuraloven. Det må foretas en vurdering av om den påståtte fullmektigsgiver har opptrådt slik at tredjemann hadde rimelig grunn til å tro at vedkommende hadde fullmakt. Avgjørende er om fullmektigen er gitt et ytre skinn av rett til å oppstre som fullmektig. Det er fullmektigsgiver som må ha gitt tredjemann en slik berettiget forventning.
- (17) Solbakks stilling har ikke et slikt sedvanemessig innhold at det gir kompetanse til å inngå leieavtaler av dette omfang. Kommentarene på e-post fra innkjøpssjef Skuterud i Ernst & Young kan ikke anses som en fullmakt. Ledelsen i Ernst & Young var ikke involvert i forhandlingene, og kan derfor ikke anses å ha opptrådt med klanderverdig passivitet.
- (18) Det bestrides at Geir Arne Solbakk er ansvarlig på subsidiært grunnlag etter avtaleloven § 25. Det er ikke inngått noen bindende avtale om kontorlokalene. Subsidiært anføres at Optimogården uansett først eller burde ha forstått at han ikke hadde tilstrekkelig fullmakt.
- (19) Ernst & Young AS har nedlagt slik påstand:  
 «1. Tingrettens dom punkt 1 og 3 stadfestes.

2. Ernst & Young AS tilkjennes saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett.»

- (20) Geir Arne Solbakk har nedlagt slik påstand:  
«1. Tingrettens dom punkt 2 og 4 stadfestes.  
2. Geir Arne Solbakk tilkjennes saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett.»
- (21) Ankemotparten, *Optimogården AS*, har i det vesentligste anført:
- (22) Spørsmålet er om Solbakk fremsto som legitimert til å inngå bindende avtale, og om Optimogården hadde rimelig grunn til å tro at de forhandlet med en person som hadde fullmakt. Avtalelovens regler gjelder parallelt med aksjelovens regler. I tillegg kan en person anses legitimert på ulovfestet grunnlag.
- (23) Det følger legitimasjonsvirkninger av det å ansette noen som daglig leder. Formålet med avtalen var å skaffe kontorlokaler i Mo i Rana, og det er naturlig at Solbakk som daglig leder for Rana-kontoret hadde kompetanse til å inngå slik avtale. Optimogården var gjort kjent med at innkjøpssjef Geir Skuterud i Ernst & Young var involvert i prosessen. E-posten fra ham ga signal om at Solbakk hadde slik kompetanse.
- (24) Solbakk var en kjent og respektert person i Mo i Rana, og partene kjente hverandre godt fra før. Nilsen tok tidlig under prosessen kontakt med Solbakk og spurte hvem som hadde fullmakt til å forhandle frem en avtale. Han fikk beskjed om at Solbakk hadde slik kompetanse. Dette har det imidlertid ikke vært mulig å bevislegge.
- (25) Det har kommet i stand avtale mellom partene. E-poster mellom dem allerede våren 2008 viser at begge parter mente at avtale var inngått, og at det bare gjensto utfyllende tilpasninger i henhold til Ernst & Youngs behov. Leiepris, leieforholdets varighet, arealets størrelse og alle andre vesentlige faktorer ble tidlig avklart mellom partene. Bygget ble dessuten tilpasset i tråd med de ønsker Ernst & Young hadde. Partene hadde omfattende korrespondanse om kravspesifikasjonen allerede våren 2008, og det går fram av leiekontrakten at uteleier skal levere lokalene i henhold til leietakers kravspesifikasjon.
- (26) Det var utarbeidet et fullstendig avtaleutkast som var bekreftet av Solbakk. Signering på avtalen fra Ernst & Young sentralt var en formalitet. Ernst & Young måtte ha tatt et fullstendighetsforbehold om de skulle forbli ubundet.
- (27) Til den avledete anken anføres at Solbakk uansett hadde oppdragsfullmakt til å gjennomføre forhandlinger om leie av kontorlokaler. Når han overfor Optimogården opptrådte som om han hadde fullmakt til å inngå bindende avtale, er han erstatningsansvarlig etter avtaleloven § 25.
- (28) Optimogården har i sak mot Ernst & Young nedlagt slik påstand:  
«1. Anken forkastes.  
2. Optimogården AS tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»
- (29) Optimogården har i sak mot Geir Arne Solbakk nedlagt slik påstand:  
«1. Geir Arne Solbakk plikter å betale Optimogården AS kr 200 000 i erstatning, med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.  
2. Optimogården AS tilkjennes sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.»
- (30) **Mitt syn på saken:**

- (31) Saken reiser to hovedspørsmål. For det første om Geir Arne Solbakk, daglig leder for Ernst & Youngs lokalavdeling i Mo i Rana, kunne inngå avtale på vegne av selskapet. For det andre om det er kommet i stand avtale mellom Optimogården og Ernst & Young, til tross for at det ikke er undertegnet noen skriftlig kontrakt.
- (32) Jeg ser først på spørsmålet *om Solbakk kunne inngå leieavtale med Optimogården*. Dette forutsetter at han hadde fullmakt eller var legitimert til å binde Ernst & Young. Det er på det rene at Solbakk ikke hadde myndighet til å binde selskapet etter aksjeloven §§ 6-30 til 6-32, og at han heller ikke var delegert slik kompetanse. Aksjeloven må imidlertid suppleres med avtalelovens fullmaksregler, jf. Magnus Aarbakke mfl., Aksjeloven og allmennaksjeloven, 2004, side 440.
- (33) Solbakk hadde ikke fått uttrykkelig fullmakt fra Ernst & Young til å inngå avtale, og det er ikke anført at han hadde stillingsfullmakt til å inngå leieavtalen. Det må derfor legges til grunn at Solbakk internt ikke hadde myndighet til å binde selskapet. Spørsmålet om han kunne inngå bindende avtale avhenger derfor av om han var *legitimert* til dette.
- (34) Det er antatt at en representant kan være legitimert på vegne av prinsipalen på ulovfestet grunnlag. Dette kalles i teorien blant annet kombinasjonsfullmakt eller toleransefullmakt og er beskrevet slik av Birger Stuevold Lassen, Kontraktsrettslig representasjon, 1992, side 36:
- «Uttrykket kombinasjonsfullmakt er brukt som betegnelse på forhold der det etter de vanlige fullmaksregler vanskelig kan sies å foreligge fullmakt, men der rettsreglene beskytter forventningene hos en tredjemann som ut fra *forskjellige omstendigheter i samvirke* har hatt grunn til å tro at han handlet med en representant som kunne binde en oppdragsgiver.»
- (35) Slik legitimasjon utenfor avtalelovens område er også kalt ulovfestet representasjonsevne, men det avgjørende er – uansett betegnelse – om medkontrahenten har fått berettigede forventninger om at vedkommende har fullmakt, jf. Johan Giertsen, Avtaler, 2006, side 255.
- (36) Om Solbakk var legitimert, må vurderes ut fra den avtalen det ble forhandlet om. Bakgrunnen for forhandlingene var at Ernst & Youngs lokalkontor i Mo i Rana trengte nye kontorer. Det totale kontraktsbeløpet var på om lag kr 2,75 millioner. Men Ernst & Young skulle uansett ha kontorer i Mo i Rana, så ekstrautgiftene til nye lokaler var mindre enn dette. Beløpets størrelse må dessuten ses i lys av at leieavtalen skulle gjelde i fem år, og at det var åtte-ni ansatte som skulle inn i lokalene. Det må derfor sies å dreie seg om en relativt begrenset avtale for Ernst & Young – både i forhold til lokalkontorets virksomhet og selskapet som helhet.
- (37) Solbakk var partner i Ernst & Young og daglig leder for kontoret i Mo i Rana. Det er opplyst at han internt hadde fullmakt til å foreta innkjøp på opptil kr 50 000. En daglig leder for et lokalkontor vil normalt også ha kompetanse ut over dette, for eksempel til å ansette kontorpersonale eller fullmektiger og inngå oppdrag som er vanlige for den typen virksomhet som hører under lokalkontoret. Daglig leder vil også kunne ha kompetanse til å inngå leieavtale for kontoret. Gode grunner taler for at dette håndteres lokalt, av dem som best kjenner behovet og det lokale leiemarkedet. På den annen side foreligger det neppe en så klart definert sedvane eller skikk og bruk knyttet til stillingen som daglig leder for et lokalkontor, at dette i seg selv kan danne grunnlag for fullmakt til å inngå en leieavtale som i denne saken.
- (38) Spørsmålet er om det her er andre forhold – i tillegg til stillingsbetegnelsen og den kompetanse som ofte følger med den – som bidro til å gi Optimogården rimelig grunn til å tro at Solbakk hadde fullmakt.
- (39) Solbakk hadde underveis koblet inn Ernst & Young sentralt ved assistant director/innkjøpssjef Geir Skuterud og bedt ham om å se gjennom det første avtaleutkastet i forbindelse med at Solbakk var «i ferd med å forhandle om nye kontorlokaler» i Mo i Rana. Skuterud vurderte avtalen og kom

med detaljerte kommentarer. Disse sendte Solbakk videre til Stig Roger Nilsen, som var den som forhandlet på vegne av Optimogården. I e-posten fra Skuterud av 25. april 2008 het det blant annet:

«Når det gjelder parkering, er regelverket slik at du må ha med i hovedleiekontrakten at du har tilgang på x antall plasser parkering. Dette er med i din kontrakt og er bra.... .

Avhengig av fremdriften på byggingen og sikkerheten for at alt går i orden, bør du vurdere om du skal ha med en klausul i leiekontrakten som gir deg mulighet for å trekke deg fra hele leiekontrakten dersom bygget ikke er ferdig innen en viss tid etter forventet ferdigstillelse.... . Dette punktet må du selv vurdere om er nødvendig.»

- (40) Det er ikke opplyst om Skuterud var klar over at Solbakk sendte e-posten videre til Nilsen. Han måtte uansett regne med at dette kunne skje. Slik Skuterud formulerte kommentarene, kunne de lett gi Nilsen grunn til å gå ut fra at Solbakk kunne inngå avtalen, selv om det også var noen formuleringer som kunne oppfattes slik at de trakk i motsatt retning.
- (41) Det avtaleutkastet som Skuterud kommenterte, var dessuten en fullstendig avtale. Skuterud hadde ansvaret for å koordinere Ernst & Youngs kontorleieavtaler. Det må ha fremstått som en rimelig mulighet at Optimogården ville oppfatte det som en bindende avtale hvis man kom i mål på de punktene hvor partene hadde ulikt syn. Skuterud ga imidlertid – etter det opplyste – ingen råd om at Solbakk måtte ta uttrykkelig signeringsforbehold.
- (42) Lagmannsretten har lagt til grunn at ledelsen i Ernst & Young «overveiende sannsynlig» mente at avtalen ikke var bindende før den som hadde signaturrett hadde underskrevet, og at Solbakk ble informert om dette innledningsvis. Solbakk var gitt klarsignal for å finne nye lokaler og sette i gang forhandlinger, men ikke mer enn det. Men Ernst & Young sentralt klargjorde aldri dette forbeholdet utad, og de ga heller ikke instruks til Solbakk om at han måtte gjøre det.
- (43) Det kan innvendes at det vil være urimelig overfor Ernst & Young å anse Solbakk for å være legitimert når selskapets ledelse bare i begrenset omfang har kjent til hva som foregikk. Men det er selskapet som er nærmest til å sørge for at rutiner og instrukser er på plass, slik at ansatte vet hvilken kompetanse de har og tar nødvendige forbehold dersom de fremforhandler avtaler de ikke selv kan slutte. Solbakk opplyste under forhandlingene at avtalen måtte signeres sentralt. Sett i sammenheng med de klare signaler han ga underveis, som tydet på at han hadde kompetanse til å binde Ernst & Young, kan jeg ikke se at dette kan tillegges avgjørende vekt. Jeg kommer nærmere tilbake til dette seinere.
- (44) Jeg har etter dette kommet til at Solbakk var legitimert til å inngå leieavtalen på vegne av Ernst & Young.
- (45) En forutsetning for at Solbakk kunne binde selskapet er at Optimogården v/Nilsen var i aktsom god tro om Solbakks kompetanse, jf. tilsvarende avtaleloven § 11 og aksjeloven § 6-33. Dette er det naturlig å se på sammen med spørsmålet om Nilsen var i aktsom god tro om at det var inngått avtale, og jeg kommer tilbake til dette.
- (46) Jeg ser da på spørsmålet *om det var inngått avtale mellom partene*. Var det her – til tross for at Ernst & Young aldri undertegnet noen skriftlig avtale – likevel kommet til en bindende avtale?
- (47) Det er på det rene at avtale kan anses inngått når det foreligger klare partsutsagn eller andre forhold som underbygger at partene har ment å binde seg til et avtaleforhold, eller den ene part har handlet slik at medkontrahenten har rimelig grunn til å tro at avtale er inngått. Et utgangspunkt ved vurderingen er om partene har blitt enige om de vesentlige punkter i avtalen, jf. Rt-1998-946 på side 958. Vurderingen må skje ut fra en forutsetning om lojalitet under forhandlingene.

- (48) For å ta stilling til om det var kommet til bindende avtale, må jeg gå nærmere gjennom hendelsesforløpet i saken. For Høyesterett er dette primært presentert med utgangspunkt i e-postene mellom Solbakk og Nilsen, som jeg skal gjengi relevante deler fra. Bildet må imidlertid suppleres med det lagmannsretten beskriver fra den omfattende muntlige kommunikasjonen mellom dem.
- (49) Etter at Ernst & Young innledningsvis hadde meldt sin interesse for å leie, skrev Nilsen 16. februar 2008 brev til Solbakk og gjorde rede for prosjektet og leiebetingelsene:
- «Styret har nylig besluttet å bygge en 3. etg. såfremt det oppnås enighet med aktuelle leietakere på det aller meste av denneetasjen. ... Det er altså mange aktuelle løsninger og nok areal til deres behov, og vi ønsker derfor en mer konkret avklaring omkring deres interesse. ... Alle økonomiske beregninger er gjennomført og vi kan derfor også konkludere vedr. aktuelle leiebetingelser. Leien er satt til kr 1.500,- pr kvm. og leie betales for eget areal og andel fellesareal som i dette tilfellet blir ca 24%. ... Prisen for andel fellesareal settes likt prisen for eget areal, altså her kr 1.500,-. Kostnader i tillegg gjelder oppvarming av egne arealer og andel felleskostnader, noe som p.t. stipuleres til ca kr 200,- pr kvm.»
- (50) Den nye etasjen var ennå ikke besluttet bygd. Den 5. mars skrev Nilsen i e-post til Solbakk at det skulle holdes styremøte og at styret nå «ikke [kan] vente lenger» med en beslutning. Han ba om en rask avklaring fra Solbakk: «Dermed spør jeg rett ut, er det mulig å få en avklaring med dere innen fredag denne uken?»
- (51) Solbakk svarte dagen etter at Ernst & Young var interessert i å leie: «Vi ønsker på bakgrunn av mottatte tilbud samt estimat for leieforhold, sist i brev av 16.02.2008 å melde vår interesse for leie av Strandgata 3-5». Etter å ha gitt uttrykk for ønsker vedrørende planløsning, tekniske forhold og sikkerheten, avslutter han: «Vår meldte interesse kan anses som bindende og vi vil på denne bakgrunn kunne inngå intensjonsavtale på bakgrunn av ovennevnte vilkår.»
- (52) Neste dag meldte Nilsen tilbake at styret hadde besluttet bygging, og Ernst & Young tilbys «plass i 3. etg. som skissert, dvs. 200 + kvm og til betingelser som nevnt tidligere».
- (53) En måned seinere, 7. april 2008, sender Nilsen over «forslag til leiekontrakt for gjennomlesing og kommentar. Hvis ok, signer og returner begge eks.». Leiekontrakten var på fem sider, og omhandlet de forhold som normalt inngår i en leiekontrakt. Det var tatt inn at Ernst & Young samlet skulle leie 269 kvm, men med forbehold om at «[e] ndelig areal fastsettes når hele etasjen er ferdig tegnet og kontrakten justeres i tråd med dette». Ferdigstillesdato var satt til 1. april 2009.
- (54) Det var deretter diskusjon mellom partene om blant annet planløsning, lokalisering av kontorene i bygget, og størrelsen på fellesarealet. Den 17. april sendte Nilsen over en omarbeidet planløsning med følgende beskjed: «Håper dette er ok, vi trenger en konklusjon i dag på hovedtrekkene». Samme dag svarte Solbakk at «løsningene som grunnprinsipp begynner å falle godt på plass. De skisserte løsningene er absolutt et grunnlag som kan gås videre med i arbeidet med detaljene». Nilsen ba i e-post dagen etter om at leiekontrakten ble signert:
- «Ber om at du ser på den tilsendte kontrakt kommende uke slik at vi får formalisert leieforholdet. Selv om det nå er klart angående arealet i 3. etg. kan ikke den endelige nøkkelen for fellesarealet i bygget og dermed deres kontrakt, settes enda. Ønsker derfor en signatur på den tilsendte utgave».
- (55) I en ny e-post 22. april skrev Nilsen at det avsluttende arbeidet med spesifikasjoner og bestillinger ble foretatt i disse dager, og «hvis dere har helt spesielle krav må dette meldes til arkitekten nå».
- (56) Som jeg tidligere har nevnt, oversendte Solbakk den 25. april 2008 Skuteruds kommentarer til

kontraktsutkastet og forslag til kravspesifikasjon. Spesifikasjonen sendte Nilsen til arkitekt og aktuelle fagfolk, som ga tilbakemelding på de punkter som var tatt opp. Den 20. mai ga Nilsen beskjed til Solbakk om at de nå måtte ha en konklusjon om planløsningen for kontorene:

«Selv om det gjenstår en diskusjon knyttet til avvik i forhold til deres kravspesifikasjon, og dette kan medføre justeringer på flere hold, MÅ vi ha en konklusjon vedr. planløsning for dere denne uken. Hvis ikke må arbeidet starte ut i fra eksisterende forslag og det oppstår store ekstrakostnader knyttet til endringer siden. Antar at dere ikke vil ha regningen for dette og ber deg derfor kontakte arkitekt Kari i dag for å avtale tid for en sluttgjennomgang vedr. planløsning».

- (57) Den 3. juni ga Nilsen beskjed til Solbakk om at Optimogården hadde gjennomgått kravspesifikasjonen og snart ville sende over ytterligere kommentarer. I følge Nilsen ser det «ut for å være greit å få dette til og antar du da er klar for å signere en leieavtale».
- (58) Solbakk svarte samme dag at det gjensto å avklare spørsmål rundt «materialvalg, glassvegger, innredning på kjøkken, belegg m.m. ... Bakgrunnen for at jeg ønsker dette fastlagt er naturligvis å dekke opp rundt usikkerheter mht. tillegg som måtte komme i forbindelse med byggeprosessen». Han fortsatte: «Når ovennevnte er avklart er vi klar for signering av avtalen».
- (59) Snaut en måned seinere, den 6. juli 2008, oversendte Nilsen justert leieavtale, men gjør oppmerksom på at det fortsatt er noen uavklarte punkter:  
«Vedlagt en justert leieavtale, fortsatt gjenstår et par ting før endelig kontrakt kan fremlegges. Vi må ha inn en tilfredsstillende tekst i sammenheng med de justeringsreglene for merverdiavgift, noe som skal være avklart om få dager. Videre må vi konkludere vedr. ordlyden i første setning i punkt 2, altså hvilken spesifikasjon som ligger til grunn for ferdigstillelse av lokalene.»
- (60) I e-post 18. august fra Solbakk ga han uttrykk for at det er på tide å signere leieavtalen:  
«Vi har fått oversendt en oversikt over farger og materialer og har sett gjennom denne. Kunne vi avslutningsvis ha koordinert en siste gjennomgang på kontoret til Tegneverket slik at alle forhold blir lukket. Er vel på tide å kunne signere leieavtalen slik at alle formalitetene kommer på plass.»
- (61) Noen dager seinere, etter møte hos arkitekten, oversendte Nilsen endelig kontrakt – den tredje versjonen – for innhenting av sluttsgnatur hos Ernst & Young:  
«Har nå utarbeidet endelig kontrakt i tråd med siste tegning (nytt arkiv, etc.). Denne er til signatur hos gårdeier som videresender til deg for innhenting av sluttsgnatur hos din ledelse.»
- (62) I slutten av september etterlyste Nilsen avtaledokumentet. Solbakk svarer at «Kontrakten er til signering i Oslo som tidligere nevnt. Jeg er tilbake den 14. oktober slik at jeg da får fulgt opp dette og du får tilbake leiekontrakten signert».
- (63) Den 24. oktober ga Solbakk beskjed om at Ernst & Young ønsket en ny gjennomgang av kontrakten med tanke på nasjonale krav som selskapet stiller til kontorlokaler samt andel fellesareal og felleskostnader. Dette førte til uenighet mellom partene. I e-post 27. november 2008 ga Geir Skuterud beskjed om at Ernst & Young ikke ville gå videre med avtalen: «Basert på en intern vurdering av ledelsen i Ernst & Young, er det besluttet og legge dette prosjektet på is. Denne vurderingen er gjort basert på flere forhold i markedet.»
- (64) Det går fram av dette at Solbakk og Nilsen diskuterte enkelheter i avtalen og kontraktsutkast fra februar til september 2008. Allerede tidlig var diskusjonen om viktige punkter avsluttet; det gjaldt leieforholdets varighet, hvor i bygget Ernst & Young skulle leie og leiepris pr. kvadratmeter for egne lokaler og fellesarealer. I midten av august var de kommet fram til en endelig avtaletekst.

- (65) Ernst & Young mener at partene ikke var kommet i mål med alle vesentlige punkter i kontrakten, og har særlig pekt på at det ikke var enighet om kravspesifikasjonen for lokalene. Jeg kan imidlertid ikke se at det er dekning for dette. Som jeg allerede har nevnt, oversendte Skuterud den 25. april 2008 en kravspesifikasjon som han – som fagmann for fremforhandling av leiekontrakter hos Ernst & Young – ofte brukte. Denne ble gjennomgått av Nilsen og videresendt de ansvarlige på bygget. Allerede i juni 2008 sa Nilsen at det ser greit ut med «deres kravspesifikasjon» og «antar du da er klar for å signere en leieavtale?». Solbakk bekreftet at avtalen kunne signeres når en del spørsmål knyttet til materialvalg etc. og betalingen for dette var avklart med arkitekten. Dette var spørsmål som seinere ble løst.
- (66) Den 6. juli oversendte Nilsen det andre utkastet til leieavtale, hvor det er presisert at lokalene overtas av Optimogården «i henhold til spesifikasjon fra arkitekt og leietaker». Nilsen understreket at det må konkluderes med hensyn til ordlyden i kontrakten på dette punktet, «altså hvilken spesifikasjon som ligger til grunn for ferdigstillelse av lokalene».
- (67) Den foreslalte ordlyden ble imidlertid stående også i den siste kontrakten fra 25. august. Det går fram av e-post fra Solbakk 18. august, som jeg har sitert tidligere, at han ønsket en siste gjennomgang med arkitekt så alle forhold blir lukket og at det så er «på tide å kunne signere leieavtalen slik at alle formalitetene kommer på plass».
- (68) Jeg kan derfor ikke se at det var noen forhold av betydning som gjensto mellom partene. Det var oppnådd enighet på alle vesentlige punkter, og utarbeidet det som var ment å være en endelig leiekontrakt.
- (69) Også partenes opptreden underveis taler etter mitt syn for at avtale var kommet i stand, selv om ingen av utsagnene isolert sett er så klare og ubetingede at de kan ses på som aksept av et konkret tilbud. I tillegg til de e-poster jeg har sitert, viser jeg til at Optimogården pådro seg omkostninger til arkitekt og ingeniør mv. for å få på plass løsninger i tråd med Ernst & Youngs ønsker. Riktignok vil utleier ofte ha kostnader til å utrede og presentere ulike muligheter i lokalene i en innledende fase, uten at det betyr at partene har bundet seg. I dette tilfelle var imidlertid bygget under oppføring og utgiftene gjaldt mer enn en innledende presentasjon. Blant annet går det fram av e-post til Solbakk fra arkitekten den 22. mai at hun avventet tilbakemelding slik at de kunne «sende ut arbeidstegning av plan 3. etg. snarest mulig». Det var med andre ord kommet lenger enn til uttegning av planforslag – det dreide seg om å innrede bygget i tråd med Ernst & Youngs ønsker.
- (70) For Ernst & Young v/Solbakk var det synbart at Optimogården var i ferd med å pådra seg utgifter til tilpasning av lokalene i tråd med deres ønsker, og at Optimogården ikke lenger forhandlet med andre potensielle leietakere. Ernst & Young må dessuten ha visst at avgjørelsen om å bygge de nye lokalene var tatt blant annet på bakgrunn av at Solbakk hadde meldt sin «bindende interesse». I en slik situasjon tilsier lojal opptreden – på bakgrunn av de forventningene Ernst & Young hadde bidratt til å skape hos Optimogården – at de ga klar beskjed dersom de mente avtalen ikke ville være bindende før absolutt alle forhold var avklart og avtalen var godkjent sentralt.
- (71) En forutsetning for binding, er at Optimogården v/Nilsen var i aktsom god tro om Solbakks rett og om at avtale var inngått. Nilsen selv var en profesjonell aktør, men det må legges til grunn at han trodde alt var i orden. Spørsmålet er om han var i aktsom god tro. Ernst & Young har i den forbindelse anført at Solbakk tok uttrykkelig *signeringsforbehold*.
- (72) Lagmannsretten har lagt til grunn at Solbakk sa til Nilsen at avtalen skulle «signeres sentralt», men det går ikke fram når dette skal ha skjedd. En e-post av 3. juni 2008 fra Nilsen til Solbakk tyder på at Nilsen på dette tidspunkt forutsetter at Nilsen («du») kan signere avtalen. Solbakk svarer samme dag med at «vi» er klare for signering når de siste bitene er på plass. Og uttalelsen

fra Solbakk i e-post til Nilsen 18. august om at det vel er «på tide å kunne signere leieavtalen slik at alle formalitetene kommer på plass» tyder ikke på at han så for seg signatur som en materiell skranke for avtale.

- (73) Det at avtalen skal signeres sentralt betyr ikke nødvendigvis at avtalen også skal godkjennes sentralt, jf. Hov og Høgberg, 2009, Alminnelig avtalerett side 232. På den annen side kunne Nilsen – når dette kom på bordet – ha sørget for å skaffe klarhet i forholdene. Imidlertid kan jeg ikke se at Ernst & Young har tatt et signeringsforbehold som var så tydelig og klart at det ga dem rett til å holde alle muligheter åpne til siste slutt. For Ernst & Young ville det vært enkelt å gjøre dette klart tidlig i prosessen, eller å presisere det seinere. Noe slikt uttrykkelig forbehold ble imidlertid ikke tatt.
- (74) Solbakk gikk selv langt i å signalisere at han hadde fullmakt og at signering av avtalen var en formalitet. Dette kan imidlertid vanskelig tillegges avgjørende betydning. Det vil alltid være tilfelle hvor det er spørsmål om fullmaktsgiver blir bundet når en person har gått ut over sin kompetanse. Jeg mener likevel at det her må tas i betraktning at Solbakk har en ledende stilling i selskapet, og ikke bare er en enkeltstående fullmekting.
- (75) Nilsen og Solbakk visste om hverandre fra før og Solbakk hadde i følge lagmannsretten «posisjon som en solid og pålitelig fagmann i næringslivsmiljøet i Mo i Rana». Han hadde en ledende stilling i et stort og seriøst revisjonsfirma, og inngikk en avtale som det ikke var uvanlig at en mann i hans stilling kunne inngå. Etter mitt syn kan det ikke legges Nilsen til last at han stolte på Solbakk og trodde at avtale var kommet i stand.
- (76) Min konklusjon blir da at det er inngått leieavtale mellom partene.
- (77) Med dette resultatet, må Solbakk frifinnes for det subsidiære kravet om at han er erstatningsansvarlig overfor Optimogården etter avtaleloven § 25.
- (78) Optimogården har vunnet fram både for lagmannsretten og Høyesterett, og skal etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd ha dekket sine sakskostnader for den del av søksmålet som gjelder kravet mot Ernst & Young. Jeg finner ikke grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen, slik at Optimogården tilkjennes sakskostnader for alle retter.
- (79) Optimogårdens krav mot Solbakk var subsidiært, og har ikke ført fram fordi det prinsipiale kravet ble tatt til følge. Solbakk må derfor frifinnes. Slik saken ligger an, finner jeg det rimelig at Optimogården reiste det subsidiære kravet mot ham, og finner etter omstendighetene at Solbakk ikke bør tilkjennes sakskostnader.
- (80) Optimogården har krevd saksomkostninger for Høyesterett med kr 135 000 ekskl. mva., samt dekning av reise og opphold med kr 6 333. Jeg legger i utgangspunktet dette til grunn for salarberegningen. Optimogården har gjort gjeldende at det ikke er påløpt noen ekstra kostnader til søksmålet mot Solbakk. Jeg finner at noen omkostninger er påløpt, og at det i advokatsalæret som Optimogården krever av Ernst & Young må gjøres fradrag med kr 10 000 for hver instans ved at disse beløpene henføres til saken mot Solbakk. Med denne korreksjon må omkostningsbeløpet for lagmannsretten reduseres til kr 318 680, og sakskostnadene for Høyesterett blir kr 131 333.
- (81) Jeg stemmer for slik dom:
  - I  
I saken mellom Ernst & Young AS og Optimogården AS:
  - 1. Anken forkastes, likevel slik at det i lagmannsrettens dom, domslutningens punkt 2, gjøres den endring at sakskostnadene settes til 318 680 – trehundreogattentusensekshundreogåtti – kroner.
  - 2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Ernst & Young AS til Optimogården AS

131 333 – ethundreogtrettientusentrehundreogtrettitre – kroner innen to uker fra forkynnelsen av denne dom.

## II

I saken mellom Optimogården AS og Geir Arne Solbakk:

1. Geir Arne Solbakk frifinnes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

- (82) Dommer **Tjomsland**: Jeg er kommet til at Geir Arne Solbakk ikke hadde fullmakt til eller var legitimert til på vegne av Ernst & Young å inngå leieavtale med Optimogården.
- (83) Solbakk var partner i Ernst & Young og avdelingsleder for avdelingen Mo i Rana. Han var berettiget til å inngå oppdragsavtaler innen fagområdet revisjon. For enkeltstående innkjøp i forbindelse med løpende drift av kontoret hadde han etter det opplyste i 2008 en fullmaktsramme på 50 000 kroner. Kontoret i Mo i Rana hadde behov for utvidet areal og nye kontorlokaler, og Solbakk fikk klarsignal av regionslederen til å initiere og kartlegge mulige prosjekter for fremtidig leieforhold. Oppdraget omfattet imidlertid ikke å inngå en bindende leieavtale. Det må legges til grunn at beslutningen om en slik avtale skulle inngås, skulle treffes av ledelsen i Ernst & Young sentralt.
- (84) Det er ikke anført at Solbakk i kraft av sin stilling var berettiget til å inngå en avtale om leie av kontorlokaler, jf. avtaleloven § 10 annet ledd. Noen «sedvane» for at det for Solbakks stilling skulle foreligge en slik en kompetanse, er da heller ikke søkt påvist.
- (85) Lagmannsretten bemerker med rette at avtalelovens fullmaktsregler ikke er uttømmende, og at representasjonsrett også kan etableres på ulovfestet grunnlag. Dette vil – som lagmannsretten uttaler – være situasjonen hvis den påstår fullmaktsgiveren har forholdt seg på en måte som ga tredjemann rimelig grunn til å tro at han forhandlet med en person med fullmakt. Dette har dels vært omtalt som ulovfestet representasjonsrett og dels som kombinasjonsfullmakt. Det er altså fullmaktsgiverens – ikke fullmektigens – forhold som er avgjørende for om representasjonsrett på dette grunnlaget kan anses etablert.
- (86) Jeg er kommet til at Ernst & Young ikke har opptrådt på en måte som kan ha gitt uteier rimelig grunn til å tro at Solbakk hadde fullmakt til å inngå avtale om leie av nye kontorlokaler. Kompetansen til å inngå en slik avtale omfattes som nevnt ikke av Solbakks stillingsfullmakt. Den omstendighet at Solbakk hadde i oppgave å utføre det innledende arbeidet i forbindelse med inngåelsen av slik avtale, og at selskapets ledelse var klar over at han forhandlet med Optimogården om innholdet av en eventuell leieavtale, kunne etter mitt syn ikke gi Optimogården rimelig grunn til å tro at Solbakk også hadde fullmakt til å inngå avtalen. At man lokalt fremforhandler et avtaleutkast som det hører under ledelsen i vedkommende selskap å ta stilling til, antar jeg er hyppig forekommende i kommersielle forhold og bør ikke gi grunnlag for misforståelser. Det foreligger – slik jeg ser det – heller ikke konkrete disposisjoner eller opptreden fra Ernst & Youngs side som med rimelighet kunne gi Optimogården grunn til å tro at Solbakk hadde slik fullmakt.
- (87) Det forhold at avtalen i tilfelle skulle undertegnes av ledelsen i Ernst & Young, taler etter mitt syn også for at Solbakk ikke var berettiget til å inngå avtale om leie av kontorlokaler. At ordningen med slik undertegning bare skulle være en intern formalitet, kan jeg ikke se at det kan ha foreligget særlige holdepunkter for. Det må ha vært mer nærliggende å legge til grunn at den som skulle undertegne avtalen også var den som skulle ta stilling til om avtalen skulle inngås.
- (88) Lagmannsretten og førstvoterende har særlig trukket frem det e-mail-svaret som Skuterud, som hadde ansvaret for å koordinere Ernst & Youngs kontorleieavtaler, sendte Solbakk og som denne videresendte til Nilsen som forhandlet på vegne av Optimogården. Skuterud gir her uttrykk for sin «foreløpige vurdering» av det avtaleutkast som han hadde mottatt til vurdering. Han knytter i sitt

svar forskjellige merknader til ulike bestemmelser i kontraktutkastet og til spørsmål som ikke er regulert i kontrakten. Han påpeker forhold som han mener må eller bør endres i avtaleutkastet eller vurderes nærmere. På enkelte punkter – for eksempel vedrørende punkt 6 – er han helt klar i sin konklusjon om at kontraktsutkastet må endres. Lagmannsretten og førstvoterende har festet seg ved og gjengitt noen avsluttende punkter i mailen – for eksempel om antallet parkeringsplasser – hvor Skuterud gir uttrykk for at Solbakk bør vurdere nærmere og ta stilling til hvilken løsning han ønsker. Jeg leser dette som råd til Solbakk om – på grunnlag av sitt kjennskap til de lokale forhold og behov – å arbeide videre med kontrakten på disse punkter. Jeg kan ikke se at denne e-mailen med rimelighet kunne oppfattes av Optimogården som at det var Solbakk som bestemte om det skulle inngås leieavtale med Optimogården, og hva denne skulle innholde. Når e-mailen leses i sammenheng, er den motsatte forståelse etter mitt syn mer nærliggende.

- (89) Når Solbakk etter mitt syn ikke hadde fullmakt til å inngå en bindende leieavtale med Optimogården, stod Ernst & Young fritt til å ta stilling til det avtaleutkastet som Solbakk hadde fremforhandlet. Noe krav om erstatning for negativ kontraktsinteresse er ikke fremmet for Høyesterett. Selskapet må derfor etter mitt syn bli å frifinne.
- (90) Jeg behandler så det subsidiære kravet mot Solbakk begrundet i avtaleloven § 25. Det kan ikke legges til grunn at Solbakk overfor Optimogården har uttalt at han hadde fullmakt til inngå en slik leieavtale. Selv om Solbakk – som påpekt av førstvoterende – neppe kan sies å ha opptrådt med noen forbildelig klarhet, kan jeg – når hans opptreden bedømmes samlet – ikke se at han i denne henseende kan sies å ha opptrådt som fullmektig for Ernst & Young. Hans oversendelse av e-mailen fra Skuterud trekker ikke i denne retning. Det gjør heller ikke hans poengtering av at avtalen måtte undertegnes av ledelsen i selskapet. Det er vanskelig å forstå at undertegningen fra ledelsens side var så viktig å få på plass, dersom dette bare var en formalitet uten betydning for om avtalen var inngått. I så fall ville det vel ha vært tilstrekkelig med en bekreftelse fra Solbakk om at avtale var inngått.
- (91) Det er neppe tvilsomt at Solbakk holdt det som meget sannsynlig at det avtaleutkastet han hadde fremforhandlet – eventuelt med mindre justeringer – ville få tilslutning av ledelsen i Ernst & Young og at denne oppfatningen ble formidlet til Optimogården. Men en feilvurdering på dette punkt – som vel fra tid til til annen forekommer under avtaleforhandlinger – kan, selv om den vil komme som en skuffelse for forhandlingsmotparten, ikke begrunne et ansvar for fullmektigen etter avtaleloven § 25. Også Solbakk må derfor bli å frifinne.
- (92) Etter mitt syn bør Ernst & Young tilkjennes sakskostnader for alle instanser. Solbakk kunne med fordel ha opptrådt med større klarhet, og i søksmålet mot ham bør sakskostnader ikke tilkjennes for noen instans.
- (93) Dommer **Stabel**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Noer.
- (94) Dommer **Møse**: Likeså.
- (95) Justitiarius **Schei**: Likeså.
- (96) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

*dom:*

*I*

*I saken mellom Ernst & Young AS og Optimogården AS:*

1. Anken forkastes, likevel slik at det i lagmannsrettens dom, domsslutningens punkt 2, gjøres den endring at sakskostnadene settes til 318 680 – trehundreogattentusensekshundreogåtti – kroner.

2. *I sakskostnader for Høyesterett betaler Ernst & Young AS til Optimogården AS 131 333 – etthundreogtrettientusentrehundreogttrettitre – kroner innen to uker fra forkynnelsen av denne dom.*

*II*

*I saken mellom Optimogården AS og Geir Arne Solbakk:*

1. *Geir Arne Solbakk frifinnnes.*
2. *Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.*