

TRYGVE BERGSÅKER

# EIENDOMSHANDEL GJENNOM MEGLER

AVTALEINNGÅELSE OG AVTALEBRUDD

4. UTGAVE



**EIENDOMSHANDEL GJENNOM MEGLER**

**AVTALEINNGÅELSE OG AVTALEBRUDD**



TRYGVE BERGSÅKER

# Eiendomshandel gjennom megler

AVTALEINNGÅELSE OG AVTALEBRUDD



© Gyldendal Norsk Forlag AS 2024  
4. utgave, 1. opplag 2024

ISBN 978-82-05-60612-8

Omslagsdesign: Gyldendal Akademisk  
Sats: Type-it AS, Trondheim 2024  
Brøttekst: Minion 10/14,5 pkt  
Papir: 90 g Premium offset  
Trykk: Balto print UAB, Litauen 2024

Alle henvendelser om boken kan rettes til  
Gyldendal Akademisk  
Postboks 6730 St. Olavs plass  
0130 Oslo

[www.gyldendal.no/akademisk](http://www.gyldendal.no/akademisk)  
[akademisk@gyldendal.no](mailto:akademisk@gyldendal.no)

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med åndsverkloven eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Kopiering i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

# Forord

Boken behandler noen juridiske emner knyttet til eiendomshandel gjennom eiendomsmegler eller advokat.

Mye av stoffet i boken er blitt til etter spørsmål og diskusjoner i forbindelse med foredrag for eiendomsmeglere og advokater, og ikke minst i forbindelse med mine forelesninger for studenter ved Norges Eiendomsmeglerhøyskole gjennom en årrekke.

Jeg vil takke førstesekretær Astrid Abelseth for verdifull hjelp med å klargjøre boken for utgivelse.

Oslo, 13. juli 1992

Trygve Bergsåker

# Forord til annen utgave

Denne utgaven er utvidet i forhold til første utgave. Det er bl.a. tatt med et nytt avsnitt om eiendomsmeglerens taushetsplikt om innkomne bud. Dessuten er boken ført à jour med ny rettspraksis og noe praksis fra Klagenemnda for eiendomsmeglingstjenester.

Oslo, 4. april 1995  
Trygve Bergsåker

# Forord til tredje utgave

Tredje utgave er en ren oppdatering innenfor rammen av tidligere utgaver.

Det er tatt hensyn til nytt rettsmateriale som er kommet til siden forrige utgave.

Oslo, 20. august 2009

Trygve Bergsåker



# Forord til fjerde utgave

Fjerde utgave har samme opplegg, inndeling og omfang som tredje utgave. Boken er oppdatert med nytt rettsmateriale. Teksten er flere steder justert ved at elektronisk kommunikasjon har fått større plass i redegjørelsen for avtalelovens regler om tilbud og aksept, tilbakekall og avslag.

Oslo, 31. mai 2024  
Trygve Bergsåker

# Innhold

Innledning .....	13
<b>DEL I AVTALEINNGÅELSE GJENNOM EIENDOMSMEGLER .....</b>	<b>15</b>
1. Innledning .....	15
2. Noen utgangspunkter .....	16
2.1 Megleren er formidler, ikke partsrepresentant .....	16
2.2 Nærmere om situasjonen .....	18
2.3 Budfrist .....	20
3. Budets bindende virkning for budgiveren (kjøperen) .....	21
3.1 Budgiverens adgang til å kalle tilbake sitt bud .....	21
3.1.1 Avtalelovens ordning .....	21
3.1.2 Særlig om tilbakekall rettet til eiendomsmegleren .....	27
3.1.3 Tilbakekall av muntlige bud .....	28
3.2 Forbehold .....	28
3.2.1 Generelt om forbehold .....	28
a) Innledning .....	28
b) Tolking av forbehold .....	30
c) To typer forbehold .....	31
d) Frister og tidsbegrensninger .....	33
e) Opprinnelig og etterfølgende forbehold .....	40
f) Forbeholdets stilling ved forhøyelse av bud .....	41
g) Forbehold og skriftlig kontrakt .....	42
h) Selgerens rett til å påberope budgiverens forbehold ...	42
3.2.2 Nærmere om enkelte typer forbehold .....	44
a) Forbehold om å stå helt fritt .....	44
b) Forbehold om å være ubundet inntil selgeren har akseptert .....	45

c)	Finansieringsforbehold og finansieringsplan .....	47
d)	Forbehold om konsesjon .....	51
e)	Forbehold om salg av nåværende bolig .....	53
f)	Forbehold om styrets godkjenning o.l. ....	56
g)	Forbehold om at selgeren foretar utbedringer på eiendommen .....	56
h)	Forbehold om at andre budgivere eller interessenter ikke får vite om budet .....	57
3.3	Innskrenket tilbakekallsrett .....	58
3.4	Rettsvillfarelse .....	58
4.	Avslag på bud og annen frigjøring av budgiveren (kjøperen) .....	59
4.1	Innledning .....	59
4.1.1	Oversikt over spørsmålene .....	59
4.1.2	Avslagets bindende virkning for selgeren. Tilbakekall av avslag .....	59
4.1.3	Bevissspørsmål .....	60
4.1.4	Meglerens ansvar for utilsiktede avslag .....	62
4.2	Negative tilbakemeldinger til budgiveren .....	63
4.2.1	Innledning .....	63
4.2.2	Tilbakemelding om at budet er for lavt o.l. ....	64
4.2.3	Opplysning om høyere bud .....	65
4.2.4	Opplysning om at et annet bud er akseptert .....	66
4.2.5	Melding om ny budrunde .....	67
4.2.6	Tilbakemelding om at forbehold e.l. i budet ikke kan godtas .....	68
4.2.7	Tilbakemelding om at akseptfristen er for kort .....	68
4.3	Uoverensstemmende aksept .....	68
4.3.1	Oversikt .....	68
4.3.2	Særlig om forbehold mv. i aksept .....	70
4.3.3	Budgiverens plikt til å gi beskjed om at aksepten ikke stemmer med budet .....	72
4.3.4	Uklar aksept .....	75
4.4	Er selgeren bundet av meglerens avslag? .....	76
5.	Akseptens bindende virkning for selgeren .....	81
6.	Akseptens bindende virkning for budgiveren (kjøperen) .....	85
6.1	Innledning .....	85
6.2	Akseptfristens lengde .....	85
6.2.1	Akseptfristen er fastsatt av budgiveren i budet .....	85
a)	Innledning .....	85
b)	Akseptfrist fastsatt i form av et tidspunkt .....	86
c)	Akseptfrist fastsatt i form av et tidsrom .....	87

d)	Akseptfrist «inntil videre» e.l. ....	90
e)	Urimelig kort akseptfrist .....	91
6.2.2	Akseptfrist fastsatt i tidligere bud fra samme budgiver .....	92
6.2.3	Akseptfristens lengde når intet er bestemt av budgiveren ..	94
a)	Innledning .....	94
b)	Nærmere om hovedregelen i § 3 første ledd .....	95
c)	Særregelen for muntlige bud i § 3 andre ledd .....	97
6.2.4	Etterfølgende fastsettelse av akseptfrist .....	97
a)	Forkortelse av tidligere fastsatt akseptfrist .....	97
b)	Ingen akseptfrist er satt i det opprinnelige budet .....	98
6.3	Aksepten må være kommet frem før fristen løper ut .....	99
6.4	Nærmere om aksept som kommer frem for sent .....	102
6.4.1	Oversikt .....	102
6.4.2	Må kjøperen akseptere selgerens aksept? .....	103
6.4.3	Akseptfristens lengde .....	104
6.4.4	Budgiverens plikt til å gi beskjed om at en for sen aksept ikke godtas .....	105
6.5	Er budgiveren bundet av aksept som megleren avgir på egen hånd? ..	105
7.	Lukket budrunde .....	106
7.1	Selgerens frihet til å velge blant budene .....	106
7.2	«Urene» bud .....	107
7.3	Bud over eget tidligere bud .....	108
8.	Salgstilbud fra selgerens side .....	108
9.	Budgivning, innsynsrett og taushetsplikt .....	109
9.1	Innledning .....	109
9.2	Grunnlag for taushetsplikt og innsynsrett .....	111
9.2.1	Lovbestemt taushetsplikt og forskriftsbestemt innsynsrett ..	111
9.2.2	Taushetsplikt pålagt av private personer .....	113
9.3	Nærmere om den lovbestemte taushetsplikten .....	114
9.3.1	Budgiverens identitet .....	114
9.3.2	Budets størrelse .....	116
9.3.3	Forbehold .....	116
9.3.4	Finansiering .....	117
9.3.5	Annet .....	117
9.3.6	Taushetspliktens rekkevidde overfor forskjellige persongrupper .....	117

<b>DEL II SKRIFTLIG KONTRAKT</b> .....	121
1. Innledning .....	121
2. Rekkevidden av domstolenes alminnelige krav om skriftlighet ved kjøp av fast eiendom .....	123
2.1 Problemstillingen .....	123
2.2 Nærmere om rettspraksis .....	125
3. Skriftlig kontrakt .....	129
3.1 Innledning .....	129
3.2 Plikten til å undertegne skriftlig kontrakt .....	130
3.3 Hvilket kontraktsinnhold har man plikt til å godta? .....	132
3.4 Den skriftlige kontraktens betydning .....	134
 <b>DEL III KONTRAKTSBRUDD</b> .....	 135
1. Innledning .....	135
2. Kjøperens kontraktsbrudd .....	136
2.1 Oversikt over rettsvirkningene .....	136
2.2 Kjøperens erstatningsansvar .....	136
2.2.1 Rettslig grunnlag for ansvar .....	136
2.2.2 Ansvarets omfang .....	137
a) Oversikt .....	137
b) Nærmere om dekningsalg .....	138
2.3 Selgerens krav på forsinkelsesrenter og annen rentekompensasjon .	140
2.3.1 Forsinkelsesrenter .....	140
2.3.2 Forsinkelsesrenter og annen rentekompensasjon .....	142
2.3.3 Rentefot for forsinkelsesrenter .....	142
3. Selgerens kontraktsbrudd .....	143
3.1 Oversikt over rettsvirkningene .....	143
3.2 Kjøperens krav på oppfyllelse av avtalen .....	143
3.3 Selgerens erstatningsansvar .....	144
 <b>FORKORTELSER</b> .....	 147
Litteratur .....	147
Lover .....	148
Annet .....	148
 <b>VEDLEGG 1 FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING</b> .....	 149
<b>VEDLEGG 2 AVTALELOVEN</b> .....	152