

Faktum prosedyrekonkurransen 2026

Skrevet av: Marius Storvik

Bakgrunn

Marte Kirkerud hadde bodd i eneboligen i Storvikvegen 31 siden 2005. Etter at ektemannen døde, overtok hun huset alene, og våren 2026 bestemte hun seg for å selge. Den 12. juni 2026 inngikk hun oppdragsavtale med Storvik Eiendomsmegling AS. Oppdraget ble håndtert av Bo Li, statsautorisert eiendomsmegler med ni års erfaring.

Prisantydningen ble satt til 7 600 000 kroner. Etter to visninger i begynnelsen av september hadde fem interessenter registrert finansieringsbevis hos megler. I garasjen sto en snøfreser med en bruktverdi på rundt 50 000 kroner. Snøfreseren var ikke nevnt i salgsoppgaven, men var godt synlig på begge visningene.

Budrunden fredag 4. september

Klokken 07.44 la Peder Ås, en rettsforsker ved Universitetet i Storvik, inn et bud på 7 600 000 kroner med akseptfrist samme dag kl. 12.00. I feltet for vilkår hadde han skrevet:

«Vilkår: Budet forutsetter at snøfreseren i garasjen medfølger handelen uten vederlag.»

Kl. 07.50 ringte Li til Kirkerud og leste opp budet, inkludert vilkåret. Kirkerud svarte noe som at det gikk fint. To minutter senere sendte Li denne SMS-en til de fem interessentene:

«Storvikvegen 31: Det er inngitt bud på kr 7 600 000 uten forbehold. Akseptfrist i dag kl. 12.00. Ta kontakt om du ønsker å legge inn bud.»

I budjournalen gjengav Li vilkåret ordrett, men budjournalen ble etter foretakets rutiner først sendt ut sammen med akseptbrevet. Foretakets interne rutine for budgivning slo fast at «eventuelle forbehold eller vilkår» alltid skal oppgis når bud formidles til andre interessenter, og at et vilkår ved tvil skal gjengis i sin helhet.

Kl. 09.05 ringte Kirkerud tilbake. Hun hadde glemt at hun i august hadde gitt snøfreseren til datteren sin, og at den allerede var hentet. Li sendte en SMS til Ås og spurte om det «gikk greit» at snøfreseren ikke fulgte med. Ås, som samme formiddag hadde drøftet ordlyden i budet med kolleger fordi han var usikker på om den var tydelig nok, svarte kl. 10.43:

«Jeg leser formuleringen i mitt bud: "Vilkår: Budet forutsetter at snøfreseren i garasjen medfølger handelen uten vederlag." som et vilkår. Jeg forstår at selger ikke aksepterer budet, men jeg er bundet av det frem til klokken 12.»

Li svarte at «budet er ikke avslått». Han sendte ingen ny melding til interessentene.

Kl. 11.20 drøftet Li og Kirkerud om hun kunne skaffe en tilsvarende snøfreser. Det fantes ingen på bruktmarkedet, og en ny ville koste rundt 80 000 kroner. Det ville ikke Kirkerud betale til en kjøper som allerede fikk huset til prisantydning. Ingen andre bud hadde kommet inn, og Kirkerud ble urolig. Kl. 11.52 ba hun Li om å akseptere budet, men presisere at snøfreseren ikke fulgte med. Li sendte aksepten kl. 11.57. Kl. 12.14 svarte Ås:

«Dette er ikke en aksept av mitt bud. Vilkåret om snøfreseren er ikke trukket, og det er ikke oppfylt. Selgers svar er et avslag kombinert med et nytt tilbud, som jeg ikke aksepterer. Akseptfristen er utløpt kl. 12.00, og jeg er ikke lenger bundet.»

Salget

Kirkerud kontaktet advokat, som mente det var «reelt tvilsomt» om det var inngått bindende avtale, og at et søksmål mot Ås ville ta lang tid og innebære en betydelig prosessrisiko. Kirkerud valgte å ikke gå videre mot Ås. Eiendommen ble lagt ut på nytt med uendret prisantydning og ny visning 13. september.

Fredag 11. september bød Ås 7 400 000 kroner uten vilkår, med akseptfrist mandag 14. september kl. 09.00. Kirkerud mente budet var «et forsøk på å utnytte situasjonen», og lot fristen løpe ut i håp om at den nye visningen ville gi flere bud. Det gjorde den ikke. Tirsdag 15. september bød Ås 7 200 000 kroner, og den 18. september aksepterte Kirkerud budet. Ås har forklart at han ikke ville gått høyere enn dette, uansett hva som hadde skjedd.

Storvik Eiendomsmegling AS erkjente at formuleringen «uten forbehold» var uheldig, og reduserte vederlaget sitt med 25 000 kroner. Foretaket avviste likevel ethvert erstatningsansvar.

Interessentene

Lars Holm hadde finansieringsbevis på 7 600 000 kroner. Han leste SMS-en på jobb og oppfattet budrunden som «ferdig avgjort». Han har forklart at han «sannsynligvis» ville budt 7 400 000 eller 7 500 000 kroner dersom han hadde visst om vilkåret, men at han ikke kan si det sikkert. Den 10. september kjøpte Holm et annet hus i Storvik for 7 050 000 kroner.

Nora Fjeld hadde bestemt seg for ikke å by over 7 200 000 kroner, og har forklart at SMS-en ikke hadde betydning for henne. De tre øvrige interessentene har ikke forklart seg.

Universitetsretten i Storvik

Kirkerud tok ut søksmål mot Storvik Eiendomsmegling AS, og krevde 400 000 kroner i erstatning, altså differansen mellom 7 600 000 og 7 200 000 kroner. Subsidiært krevde hun 200 000 kroner.

Kirkerud anførte at Li hadde opptrådt i strid med god meglerskikk da han opplyste at budet var «uten forbehold». Plikten til å opplyse om vilkår kunne ikke avhenge av om megler selv mente vilkåret var viktig, og foretakets egen rutine var ikke fulgt. Uansett burde Li ha rettet opplysningen senest kl. 09.05, da han visste at vilkåret ikke kunne oppfylles. Feilen fjernet konkurransen i budrunden, og Holm ville ha budt. At Kirkerud fikk lest vilkåret kl. 07.50, kunne ikke legges henne til last. Hun var lekmann, og megler var den profesjonelle parten. Hun kunne heller ikke bebreides for å avslå budet på 7 400 000 kroner i en situasjon megler hadde skapt.

Storvik Eiendomsmegling AS mente at et vilkår om at en snøfreser følger med, gjelder tilbehør og ikke er et forbehold. Da SMS-en ble sendt kl. 07.52, hadde selger dessuten bekreftet at snøfreseren fulgte med, og det fantes ikke noe uoppfylt vilkår å opplyse om. Foretaket mente uansett at det manglet årsakssammenheng. Holm hadde bare sagt «sannsynligvis», og kjøpte kort tid etter et annet hus for vesentlig mindre. Fjeld ville ikke budt over 7 200 000 kroner. Dessuten hadde boligprisene i Storvik falt med 1,8 prosent fra august til september etter en renteøkning i september.

Foretaket viste også til at Kirkerud kl. 11.57 hadde akseptert et bud på 7 600 000 kroner, men selv valgt å ikke forfølge Ås. Hun hadde også avslått 7 400 000 kroner, slik at tapet uansett ikke kunne overstige 200 000 kroner. Endelig mente foretaket at Kirkerud hadde medvirket til tapet ved å bekrefte et vilkår hun ikke kunne oppfylle, og ved å nekte å kjøpe en ny snøfreser som ville løst hele saken.

Partene møtes i Universitetsretten i Storvik til hovedforhandling. Peder Ås er ikke part i saken. Prosessuelle spørsmål skal ikke behandles.