

II. Gjennomføring av tvangssalg

§ 11-12. Salgsmåte

Retten avgjør på grunnlag av hva som antas å gi størst utbytte om tvangssalget skal gjennomføres med bistand av en medhjelper¹ etter bestemmelsene i dette avsnittet eller om det skal gjennomføres ved en auksjon holdt av namsmyndigheten etter bestemmelsene i avsnitt III.

Ved salg ved medhjelper avgjør retten om medhjelperen skal motta og utbetale² kjøpesummen, eller om retten skal gjøre det. Mottar medhjelperen kjøpesummen, skal den holdes adskilt fra medhjelperens egne midler.

Ved salg ved medhjelper av registrert andel i borettslag som er tilknyttet et boligbyggelag, kan boligbyggelaget oppnevnes som medhjelper.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (ikr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 1 juli 2006 iflg. res. 16 juni 2006 nr. 626).

1 Jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-38.

§ 11-13. Nærmere om salg ved medhjelper

Medhjelperen¹ bør rådføre seg med partene, rettighetshaverne og retten i viktige spørsmål som angår gjennomføring av salget. Spørsmål om lovligheten av bestemte salgsvilkår kan medhjelperen la utstå til budene forelegges for retten.² Når partene ber om det, kan medhjelperen oppta forhandlinger med sikte på å unngå tvangssalg.

Er omsetningen av formuesgodet underlagt konsesjon, skal namsmyndigheten bringe på det rene den høyeste pris som vil bli akseptert før formuesgodet blir lagt ut for salg. Den myndighet som avgjør konsesjonsspørsmålet, har plikt til å gi retten bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent.

Dersom medhjelperen kommer til at en annen fremgangsmåte enn salg gjennom medhjelperen sannsynligvis vil gi større utbytte, skal retten underrettes. Medhjelperens krav på godtgjørelse³ dekkes etter § 11-36 annet ledd, selv om tvangssalget gjennomføres på annen måte.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (ikr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12, jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-29.

3 Jf. § 2-10.

§ 11-14. Fravikelse av fast eiendom

Er det nærliggende fare for at en fast eiendom ellers vil bli forringet¹ eller salgsarbeidet vanskeliggjort,² kan retten etter begjæring fra saksøkeren eller en annen panthaver ved kjennelse³ bestemme at eiendommen skal fravikes. Rettens kjennelse er tvangsgrunnlag for fravikelse etter kapittel 13. § 13-6 gjelder ikke.

Flytter ikke saksøkte frivillig, må den som har begjært fravikelse, forskuttere utgiftene til gjennomføring av fravikelsen innen en frist medhjelperen fastsetter. Medhjelperen begjærer⁴ fravikelse etter kapittel 13. For utgiftene til fravikelsen har panthaveren panterett som bestemt i panteloven⁵ § 1-5 bokstav a og får stilling som saksøker under tvangssalget. Selv om panthaveren har bedre prioritet, kan denne ikke begjære stadfestelse uten at budet dekker alle heftelser med bedre prioritet enn den best prioriterte av den opprinnelige saksøker og saksøkere som har trådt inn etter § 11-11.⁶ Panthaveren kan heller ikke begjære stadfestelse⁷ før det er skaffet en erstatningsbolig⁸ som retten har godtatt, dersom den opprinnelige saksøkeren og i tilfelle dessuten også saksøkere som er trådt inn etter § 11-11, er pålagt å skaffe erstatningsbolig.

Er det krevet erstatningsbolig, kan fravikelse ikke gjennomføres før det enten er skaffet en erstatningsbolig som retten har godtatt, eller det rettskraftig er fastslått at saksøkeren ikke har plikt til å skaffe erstatningsbolig.⁸

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder tilsvarende ved tvangssalg av borettslagsandel som er registrert i grunnboken.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 1 juli 2006 iflg. res. 16 juni 2006 nr. 626).

1 Jf. § 11-15.

2 Jf. § 5-9 (2), jf. § 6-1 (2), jf. 11-25.

3 Jf. tvl. § 19-6.

4 Jf. § 5-2.

5 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

6 Jf. § 11-20.

7 Jf. § 11-28.

8 Jf. § 11-9 (2), jf. dekl. § 2-10.

§ 11-15. Omsorg for formuesgodet

Medhjelperen¹ skal så langt det er mulig påse at formuesgodet ikke forringes under salget. Dersom det er behov for tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på formuesgodet, eller for tiltak som det er naturlig å foreta forut for salg for å bedre prisen, som rydding, rengjøring og enkelt vedlikehold, skal medhjelperen varsle saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære tiltaket. Etter begjæring fra en panthaver kan medhjelperen iverksette tiltaket. Utgiftene til tiltaket skal forskutteres av den som har begjært det iverksatt. § 11-14 annet ledd tredje til femte punktum gjelder tilsvarende. Om oppbevaring av løsøre som fjernes gjelder § 13-11 annet til fjerde ledd tilsvarende.

Medhjelperen kan iverksette tiltak som nevnt i første ledd selv om ingen panthaver har begjært det eller forskuttert utgiftene. Medhjelperen kan kreve sine utgifter dekket av kjøpesummen i samsvar med § 11-36 annet ledd fjerde punktum og har rett til å begjære stadfestelse² i samme utstrekning som om utgiftene var dekket av en panthaver, jf. § 11-14 annet ledd fjerde og femte punktum.

Finner medhjelperen under tvangssalg av fast eiendom at eiendommen bør fravikes, gir medhjelperen underretning til tingretten, saksøkeren og andre panthavere som kan tenkes å ville begjære fravikelse.³ Finner medhjelperen under tvangssalg av skip⁴ og luftfartøy at skipet eller luftfartøyet bør settes fast, gir medhjelperen underretning til tingretten og saksøkeren.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-14 (1).

4 Jf. § 1-8 (2).

§ 11-16. ¹ Varsling av parter og rettighetshavere

Medhjelperen² skal så langt det er mulig straks underrette partene, personer som er varslet etter § 11-8, og kjente rettighetshavere om tvangssalget med opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for.

Saksøkte skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å opplyse om det finnes rettigheter i formuesgodet som ikke går fram av realregisteret,³ og om det finnes tilbehørsgjenstander som eies av andre eller som er beheftet særskilt. Unnlater saksøkte å opplyse om slike hefelser som saksøkte kjenner til, blir saksøkte ansvarlig overfor rettighetshaveren og kjøperen for tap unnlatelsen medfører.

Saksøkeren og andre panthavere skal oppfordres til innen en frist fastsatt av medhjelperen å gi opplysning om størrelsen av pantekravet med renter og kostnader. En panthaver som unnlater å gi slike opplysninger innen fristen, er ansvarlig for økning i godtgjørelsen til medhjelperen som skyldes merarbeid som følge av unnlatelsen. Ved fordelingen av kjøpesummen⁴ dekkes økningen av panthaverens del av kjøpesummen.

Andre rettighetshavere skal oppfordres til å gi de opplysninger som trengs for utarbeidelsen av salgsoppgaven⁵ og utkast til fordelingskjennelse.⁶

I underretningen skal medhjelperen gjøre oppmerksom på følgen av å unnlate å gi opplysninger.

0 Endret ved lover 11 mars 1994 nr. 3, 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366).

1 Jf. lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-50.

2 Jf. § 11-13 jf. § 2-10.

3 Jf. § 1-8 (1).

4 Jf. § 11-38.

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-29 (1), f.

§ 11-17. Innhentning av opplysninger

Medhjelperen¹ skal forberede salget ved å foreta slike undersøkelser og å innhente slik dokumentasjon som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler.² Innhentet dokumentasjon skal være tilgjengelig for parter og rettighetshavere på medhjelperens kontor. For kjøpsinteresserte skal innhentet dokumentasjon være tilgjengelig som vanlig ved frivillig omsetning.²

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. lov 29 juni 2007 nr. 73 kap. 6.

§ 11-18. Salg av tilbehør, ideell del m m

Salget skal omfatte både hovedgjenstanden og tilhørende ting og rettigheter som omfattes av panteretten. Selv om saksøkeren bare har pant i en ideell del av formuesgodet, kan retten beslutte at salget skal omfatte hele formuesgodet dersom det blir gitt samtykke av saksøkte eller en annen sameier som har rett til å kreve sameiet oppløst ved tvangssalg.¹

Ved salg av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett i driftstilbehør² som nevnt i panteloven³ § 3-4, kreve at salget skal omfatte driftstilbehøret dersom samlet salg antas å gi størst samlet utbytte og det for driftstilbehøret foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i loven her § 8-2. Kravet må fremsettes i begjæringen om tvangssalg. § 8-8 første og annet ledd, § 8-7 første ledd annet punktum og annet ledd og § 8-8 gjelder tilsvarende.

Salg av luftfartøy⁴ skal også omfatte lagrede reservedeler som omfattes av panterett i luftfartøyet, når reservedelene befinner seg i riket. Saksøkeren kan likevel i begjæringen kreve at luftfartøyet skal selges uten reservedelene dersom de bedre prioriterte panthavere ikke har pant i reservedelene og det må antas at samlet salg vil redusere saksøkerens eller etterstående panthaveres dekningsmulighet. Skal luftfartøyet selges uten reservedelene, kan saksøkeren innen en frist som medhjelperen setter, kreve at også reservedelene selges under forfølgningen. Selges luftfartøyet og reservedelene sammen, fordeles hele kjøpesummen under ett.

Den som har panterett i et luftfartøy med prioritet etter saksøkerens krav, og i tillegg panterett i lagrede reservedeler som ikke omfattes av bedre prioriterte panthaveres panterett, kan kreve at salget skal omfatte også reservedelene. Begjæring må fremsettes så tidlig at medhjelperen kan avertere samlet salg av luftfartøyet og reservedelene. Hele kjøpesummen fordeles i tilfelle under ett.

0 Endret ved lover 28 apr 2000 nr. 34 (lkr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 1 juni 2001 nr. 29 (se dans VI, lkr. 1 juli 2001 iflg. res. 1 juni 2001 nr. 560), 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. lov 18 juni 1965 nr. 6 § 15.

2 Jf. § 8-1 (2).

3 Lov 8 feb 1980 nr. 2.

4 Jf. lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-23.

§ 11-19. Salg av flere formuesgoder

Når det under tvangssalg skal selges flere realregistrerte formuesgoder, skal formuesgodene selges enkeltvis. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt i flere faste eiendommer¹ etter at pantekravet ble stiftet, kan eiendommene selges under ett når det gir størst utbytte.

Når formuesgodene selges enkeltvis og det er mulig at saksøkeren vil få full dekning uten at alle selges,² skal retten fastsette en rekkefølge for salgene. Formuesgoder som tilhører hovedskyldneren, skal selges først. Ved tvangssalg av en fast eiendom som er blitt oppdelt etter at pantekravet ble stiftet, selges av eiendommer som tilhører andre enn hovedskyldneren, fortrinnsvis de sist utskilte eiendommene først.

Er en fast eiendom blitt oppdelt i flere faste eiendommer etter at pantekravet ble stiftet, og enkelte av eiendommene tilhører hovedskyldneren for pantekravet, kan retten avvise³ en begjæring om tvangssalg av bare enkelte av eiendommene dersom den ikke omfatter hovedskyldnerens eiendommer.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. lov 17 juni 2005 nr. 101 §§ 9 iflg.

2 Jf. § 5-10 (2) jf. § 6-1 (2).

3 Jf. § 6-3 (1).

§ 11-20. Forholdet til bedre prioriterte heftelser

Salget kan bare gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet¹ enn saksøkerens krav blir dekket. For beregning av foranstående pengeheftelser gjelder § 11-36 annet og tredje ledd tilsvarende. Lovbestemt pant² tas det bare hensyn til i den utstrekning det er klart at kravet består. Foranstående heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen.

Dersom medhjelperen mener at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd, skal medhjelperen underrette saksøkeren og tingretten. I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. Etter utløpet av fristen skal retten heve³ saken dersom den finner det klart at det ikke kan oppnås bud som tilfredsstiller første ledd.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (ikr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. pantel. § 1-13.

2 Jf. pantel. § 6-1 og sjøl. § 51.

3 Jf. § 5-17.

§ 11-21. Forholdet til heftelser med samme eller dårligere prioritet

Pengeheftelser med prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, dekkes etter prioritet så langt kjøpesummen rekker.¹

Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Heftelsen skal settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. Den settes til side ved at bud stadfestes² etter at det ved foreleggelsen av bud m m for rettighetshaverne er opplyst at heftelsen skal settes til side, jf § 11-29 første ledd bokstav d. Så langt kjøpesummen rekker, har rettighetshaveren etter prioritet krav på erstatning for heftelsens verdi. For å avklare om formuesgodet kan bli solgt med plikt for kjøperen til å overta heftelsen, kan medhjelperen innhente alternative bud.

1 Jf. § 11-31 (4).

2 Jf. § 11-30.

§ 11-22. Det personlige ansvar for heftelsene

Har saksøkte personlig ansvar for en heftelse som fortsatt skal bestå, blir også kjøperen personlig ansvarlig. Når fordringshaveren godkjenner kjøperen som ny skyldner, blir saksøkte fri sitt ansvar i samme omfang.¹

1 Sml. pantel. § 2-7.

§ 11-23. Utøvelse av forkjøpsrett

En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.¹ En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalg.

1 Jf. § 11-34.

§ 11-24. Salgsoppgave

Medhjelperen¹ skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler.² Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler.³ Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til.⁴ Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krevet erverv av formuesgodet konsesjon,⁵ skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt.⁶ For odelselendommer⁷ skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om selgsordningen etter denne loven⁸ og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. lov 29 juni 2007 nr. 73 § 6-7.
- 3 Jf. § 11-39 til § 11-41
- 4 Jf. § 11-12 (2).
- 5 Jf. lov 14 des 1917 nr. 16 og lov 28 nov 2003 nr. 98.
- 6 Sml. § 11-44 (3).
- 7 Jf. lov 28 juni 1974 nr. 58.
- 8 Jf. § 11-26, § 11-27, § 11-28, § 11-30 og § 11-31.

§ 11-25. Avertering, visning og sikkerhet for bud

Medhjelperen ¹ skal avertere formuesgodet på den måte som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler. Kjøpsinteresserte skal gis adgang til å besiktige formuesgodet i samsvar med vanlig praksis ved frivillig omsetning, jf § 5-9 annet ledd. ²

Medhjelperen ¹ kan kreve at en byder legger fram en finansieringsplan. Finner ikke medhjelperen planen tilfredsstillende, kan medhjelperen pålegge byderen å stille sikkerhet ³ for budet innen en frist medhjelperen fastsetter. Gjør ikke byderen det, kan budet settes ut av betraktning.

- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. § 11-14.
- 3 Jf. § 3-4.

§ 11-26. Budenes bindende virkning

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker. ¹ Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingsfrist ned til 15 dager. Et bud som ikke lenger er bindende, kan bare stadfestes ² dersom byderen samtykker. Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet. ³

Stadfester ² retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. En byder løses dessuten fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet. ⁴

- 0 Endret ved lov 28 apr 2000 nr. 34 (jfr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-26 (3).
- 2 Jf. § 11-30.
- 3 Jf. § 11-30 (2), c.
- 4 Jf. § 11-28 (4).

§ 11-27. Betalingsfrist og oppgjørssdag

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørssdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m m for rettighetshaverne og retten etter § 11-29. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. ¹ Del av kjøpesummen som etter fordelingskjennelsen ² dekker en pengeheftelse som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren, innbetales ikke. Kjøpesummen plasseres til best mulig rente i norsk bank inntil den utbetales.

Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørssdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen. Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter første punktum, innen betalingsfristen etter første ledd, gjelder § 11-32.

- 0 Endret ved lov 28 apr 2000 nr. 34 (jfr. 1 juli 2000 iflg. res. 28 apr 2000 nr. 366), 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-34.
- 2 Jf. § 11-36.

§ 11-28. Saksøkerens begjæring om stadfestelse av bud

Når medhjelperen ¹ har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. ² Foruten for den opprinnelige saksøkeren skal budene forelegges for den som har trådt inn som saksøker etter § 11-11, og den som har stilling som saksøker etter §§ 11-14 eller 11-15. Saksøkeren skal snarest mulig ³ underrette medhjelperen om stadfestelse begjæres eller om grunnen til at stadfestelse ikke begjæres.

Saksøkeren må ikke uten saklig grunn begjære stadfestelse av et bud når et høyere bud kan stadfestes. Saksøkeren må heller ikke uten saklig grunn forbigå bud fra en etterstående pantthaver som har gitt likt bud med en annen. Er saksøkeren i tvil om hvilket av flere bud som skal velges, kan saksøkeren overlate valget mellom disse til tingretten.

Dersom saksøkeren har begjært tvangssalg for flere pantekrav, skal det opplyses hvilket krav som er grunnlag for begjæringen om stadfestelse.

En begjæring om stadfestelse kan trekkes tilbake ⁴ inntil budet er stadfestet.

Unnlater saksøkeren å begjære stadfestelse i tide, eller oppgir saksøkeren en grunn for ikke å begjære stadfestelse som medhjelperen mener ikke er rimelig, skal medhjelperen straks varsle saksøkeren om forholdet. Unnlater saksøkeren deretter å begjære stadfestelse innen en kort frist medhjelperen har fastsatt, skal medhjelperen underrette tingretten og samtidig varsle saksøkeren om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av varselet. Etter utløpet av fristen skal retten heve ⁵ saken dersom saksøkeren ikke hadde rimelig grunn for ikke å begjære stadfestelse.

- 0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (jfr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).
- 1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.
- 2 Jf. § 11-30.
- 3 Jf. § 11-28.

4 Jf. § 11-30 (3).

5 Jf. § 5-17.

§ 11-29. Foreleggelse av bud m m for rettighetshaverne og tingretten

Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, ¹ skal medhjelperen ² sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet, skriftlig melding med:

- (a) opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav ³ tvangssalget er begjært for,
- (b) opplysning om hvilket bud som er begjært stadfestet og om det er stilt eller krevet ⁴ sikkerhet for budet,
- (c) gjenpart av salgsoppgaven, ⁵
- (d) fortegnelse over heftelser som ikke er pengeheftelser og som skal settes til side, ⁶
- (e) opplysning om hvorvidt høyere bud enn det som er begjært stadfestet, er avvist på grunn av manglende sikkerhet ⁷ eller andre forhold, og
- (f) utkast til kjennelse om fordelingen av kjøpesummen. ⁸

I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot stadfestelse eller mot utkastet til fordelingskjennelse må være kommet fram til tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. ⁹

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid ¹⁰ bør godtas, kan bud m m forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse. ¹¹ I underretningen til rettighetshaverne og retten skal det opplyses at saksøkeren ikke har vært forelagt budet tidligere, og dessuten gis opplysninger som nevnt i første ledd bokstav b om budet og opplysninger som nevnt i første ledd bokstav e om andre bud. Saksøkeren skal snarest mulig underrette både medhjelperen og retten om budet begjæres stadfestet.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

2 Jf. § 11-28.

3 Jf. § 11-28 (3).

4 Jf. § 11-25 (2).

5 Jf. § 11-24.

6 Jf. § 11-21 (2).

7 Jf. § 11-25 (2).

8 Jf. § 11-36.

9 Jf. § 11-34 (1).

10 Jf. § 11-26.

11 Jf. § 11-28.

§ 11-30. Tingrettens stadfestelse

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, ¹ skal tingretten ved kjennelse ² snarest mulig ³ avgjøre om bud skal stadfestes.

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

- (a) det er sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til større utbytte,
- (b) budet ikke dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav, ⁴
- (c) budet ikke er bindende for byderen etter alminnelige avtalerettslige regler,
- (d) saksøkte har oppfylt saksøkerens krav, eller saken av annen grunn skal heves etter § 5-17 jf. § 6-1,
- (e) budet er inngitt i strid med § 2-11,
- (f) det foreligger en annen feil som ikke er avhjulpet og som ikke settes ut av betraktning etter § 5-6 annet ledd, når feilen åpenbart har hatt betydning for salget.

Nekter retten stadfestelse, skal saken heves ⁵ dersom nektelsen skyldes forhold som ikke kan avhjelpest eller retten finner det klart at det ikke kan oppnås bud som dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav. Saken skal også heves dersom begjæringen om stadfestelse trekkes tilbake uten rimelig grunn.

Ved stadfestelse av bud ved tvangssalg av tilatelser som er registrert i Petroleumsregisteret, ⁶ skal det i stadfestelseskjennelsen tas inn som betingelse for ervervet at byderen får konsesjon. Har ikke byderen fått konsesjon innen tre måneder fra stadfestelseskjennelsen, kan partene, rettighetshaverne og byderen begjære at tingretten ved kjennelse tar stilling til om stadfestelseskjennelsen skal oppheves. Virkningene av stadfestelsen etter § 11-31 og byderens plikt til å betale kjøpesummen inntreder først når konsesjon er gitt.

0 Endret ved lover 8 jan 1993 nr. 20, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-29 (2).

2 Jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-26 (1).

4 Jf. § 11-20.

5 Jf. § 5-17 og § 6-13 (1).

6 Lov 29 nov 1996 nr. 72 § 6-1.

§ 11-31. Virkningen av stadfestelsen

Når et bud er stadfestet, ¹ overtar kjøperen risikoen for formuesgodet ² på oppgjørsdagen. ³ Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, ⁴ blir kjøperen eier av formuesgodet og overtar retten til avkastningen. Tiltrer kjøperen

formuesgodet før oppgjørsdagen ³ etter annet ledd, blir kjøperen eier og overtar risikoen og retten til avkastningen på det tidspunkt formuesgodet tillres.

Dersom det er fare for at saksøkte urettmessig vil forføye over formuesgodet til skade for kjøperen, ⁵ kan retten på begjæring ved kjennelse ⁶ beslutte at kjøperen skal få tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen straks kjøpesummen er betalt. Dersom formuesgodet allerede er fraveket, kan medhjelperen på begjæring bestemme at kjøperen skal få tiltre formuesgodet straks kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet, kan kjøperen på grunnlag av stadfestelseskjennelsen og uten gebyr begjære tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 ⁷ dersom saksøkte eller en person som er varslet etter § 11-8 første ledd, ikke frivillig fraviker formuesgodet. Det samme gjelder når kjøperen er gitt adgang til å tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen, og kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier, faller samtlige pengeheftelser i formuesgodet bort unntatt pengeheftelser som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren. Fra samme tidspunkt bortfaller heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd.

Når kjøper av akvakulturtillatelse har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, skal retten sørge for at kjøper straks blir innført i akvakulturregisteret.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 79 (lkr. 1 jan 2006).

1 Jf. § 11-30.

2 Jf. kjl. § 12.

3 Jf. § 11-27.

4 Jf. § 11-27 (2).

5 Jf. pantel. § 1-7.

6 Jf. tvl. § 19-6.

7 Jf. § 13-11.

§ 11-32. Mislighold fra kjøper

Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, ¹ plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. ² § 3 første ledd første punktum.

Oversitter kjøperen betalingsfristen, skal medhjelperen, eller retten dersom den skal motta kjøpesummen, ³ straks varsle kjøperen om at kjøpet vil bli hevet dersom kjøpesummen med renter ikke er betalt innen en frist på minst to uker. Oversittes denne fristen, skal retten ved kjennelse ⁴ oppheve stadfestelseskjennelsen ⁵ og deretter underrette medhjelperen om at salget skal fortsettes. Ved opphevelsen faller kjennelsen om fordelingen av kjøpesummen ⁶ bort.

Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen overtok risikoen for det, ⁷ plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt formuesgodet forsikret mot brann og annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Blir salg gjennomført etter opphevelsen, er kjøperen ansvarlig for forskjellen overfor rettighetshavere som fikk bedre dekning etter den første fordelingskjennelsen enn etter den siste, dersom ikke misligholdet skyldtes en uforutsett hindring utenfor kjøperens kontroll. ⁸ Krav mot kjøperen etter dette ledd gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

0 Endret ved lover 11 juni 1993 nr. 83, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-27.

2 Lov 17 des 1976 nr. 100.

3 Jf. § 11-12 (2).

4 Jf. tvl. § 19-6.

5 Jf. § 11-30.

6 Jf. § 11-30.

7 Jf. § 11-31.

8 Sml. kjl. § 57.

§ 11-33. Utstedelse av skjøte

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet ¹ og stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig, ² skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte. Skjøtet skal opplyse om pengeheftelser som skal bli stående. ³ Det skal videre inneholde en fortegnelse over heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd. Er det begjært oppfriskning ⁴ mot oversittelse av fristen for å påanke stadfestelseskjennelsen ⁵ før skjøte er utstedt, skal utstedelsen utslå til angrepet er rettskraftig avgjort.

Kjøperen og medhjelperen ⁶ kan avtale at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Avtalepant som sikrer lån gitt til kjøperen for erverv av formuesgodet, som medhjelperen har besørget registrert og som er registrert samme dag som skjøtet, går foran alle andre rettsstiftelser som utledes fra kjøperen uansett når de er registrert. Ved tvangssalg av skip gjelder dessuten sjøloven ⁷ § 24 tredje ledd tredje punktum.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2006 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-31.

2 Jf. § 11-34, jf. tvl. § 19-6.

3 Jf. § 11-31 (4).

4 Jf. tvl. §§ 10-11 iflg.

5 Jf. § 11-34.

6 Jf. § 11-12 jf. § 2-10.

7 Lov 24 juni 1994 nr. 39.

3

§ 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

En kjennelse som stadfester et bud, kan angripes ved anke. ¹ Anke kan bare grunnes på at budet ikke skulle ha vært stadfestet etter § 11-30 annet ledd bokstavene b til f. Anke kan ikke grunnes på innvendinger mot stadfestelse som ikke har vært fremsatt for

tingretten.² Anke kan likevel grunnes på nye innvendinger dersom det ikke kan legges den ankende til last at innvendingen ikke ble fremsatt tidligere, eller særlige omstendigheter taler for det.

Ankefristen er en måned regnet fra avsigelsen.³ Det kan ikke begjæres oppfriskning⁴ for oversittelse av ankefristen etter at skjøte er registrert eller kjøpesummen er utbetalt. Begjæres det oppfriskning etter at skjøte er utstedt, skal retten straks sørge for at det anmerkes i realregisteret⁵ at stadfestelsen er angrepet.

Ankerett har partene, personer som er varslet etter § 11-8 første ledd, kjøperen og rettighetshavere med en rett som salget har grepet inn i. Ankemotpart er enhver annen som er part eller kjøper.

Dersom stadfestelsen av et bud blir opphevet, faller en kjennelse om fordelingen av kjøpesummen⁶ bort.

0 Endret ved lover 11 mars 1994 nr. 3, 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 2-13 og tvl. kap. 28.

2 Jf. § 11-29 (2).

3 Se lov 11 juni 1993 nr. 101 § 3-50 (3).

4 Jf. tvl. § 18-11 flg.

5 Jf. § 1-8 (1).

6 Jf. § 11-30.

§ 11-35 Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

Dersom stadfestelsen oppheves etter anke,¹ bortfaller virkningene av stadfestelsen² når opphevelsen er rettskraftig.³

Oppheves stadfestelsen etter at kjøperen har tiltrådt formuesgodet,⁴ skal formuesgodet tilbakeføres. På grunnlag av opphevelsen kan det begjæres tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 dersom kjøperen ikke frivillig fraviker formuesgodet.

Oppheves stadfestelsen etter at kjøpesummen er betalt, dekkes lån som skulle ha vært sikret etter § 11-33 annet ledd, før resten av kjøpesummen med renter etter §§ 11-27 og 11-32 betales tilbake til kjøperen. Kjøpesummen tilbakebetales ikke før formuesgodet i tilfelle er tilbakeført.

Kjøperen kan kreve dekning for forsvarlige kostnader til forsikring og omsorg for formuesgodet. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har overtatt risikoen for det,⁵ plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt det forsikret mot brann eller annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har tiltrådt, er kjøperen ansvarlig for tap som skyldes at kjøperen har forsømt å dra slik omsorg for formuesgodet som er rimelig etter forholdene.

Har kjøperen mottatt avkastning eller hatt vesentlig nytte av formuesgodet, plikter kjøperen å betale rimelig vederlag for fordelene.⁶

Krav etter fjerde og femte ledd avgjøres av tingretten ved kjennelse⁷ dersom kravene kan avregnes i kjøperens krav på tilbakebetaling av kjøpesummen eller i krav som avregnes i tilbakebetalingskravet. For øvrig gjøres krav etter fjerde og femte ledd gjeldende ved ordinært søksmål etter tvistelovens⁸ regler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 28 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-34.

2 Jf. § 11-31.

3 Jf. tvl. § 19-14.

4 Jf. § 11-31.

5 Jf. § 11-31.

6 Sml. kjl. § 65, forbrkjl. § 50.

7 Jf. tvl. § 19-8.

8 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

§ 11-36 ¹ Fordelingen av kjøpesummen

Retten skal ved kjennelse² fastsette fordelingen av kjøpesummen.³ Fordelingskjennelsen kan avsies samtidig med stadfestelseskjennelsen,⁴ og skal senest avsies innen en uke etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig.⁵

Rettsgebyret⁶ og godtgjørelse til medhjelperen⁷ dekkes forlods av kjøpesummen. Det samme gjelder kostnader ved kjøperens tilfrelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for ikke-pengeheftelser som er satt til slde etter § 11-21 annet ledd. Medhjelperens krav etter § 11-15 annet ledd dekkes foran saksøkerens krav. Heftelsene med renter og kostnader beregnes etter kravenes størrelse på oppgjørsdagen.⁸

Den del av kjøpesummen som dekker et betinget krav, skal i kjennelsen avsettes til dekning av kravet. Til dekning av et omstridt eller usikkert krav kan det avsettes⁹ en del. Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avslør retten på begjæring fordelingskjennelse om fordelingen av denne delen.

0 Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. tvl. § 19-8.

3 Jf. § 11-29 (1), f.

4 Jf. § 11-30.

5 Jf. § 11-34 (2).

6 Jf. lov 17 des 1982 nr. 88 kap. 4.

7 Jf. § 2-10.

8 Jf. § 11-27.

9 Jf. § 11-27 (1) fjerde punktum.

§ 11-37 ¹ Rettsmiddel mot fordelingen

Forordningskjennelsen kan angripes ved anke² og gjenåpning.³ Endres fordelingen etter at kjøpesummen er utbetalt, skal de som har fått for meget utbetalt, pålegges å betale det de har fått for meget, til de berettigede. Den som har mottatt betaling i god tro, kan likevel ikke pålegges slik betaling.

0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. § 2-12 og tvl. kap. 29.

3 Jf. tvl. kap. 31.

§ 11-3 .¹ Utbetaling av kjøpesummen

Salget avsluttes ved at kjøpesummen utbetales til de berettigede.² Kjøpesummen skal utbetales når både fordelingskjennelsen og stadfestelseskjennelsen er rettskraftige.³ Selv om fordelingskjennelsen er angrepet,⁴ skal kjøpesummen utbetales i den utstrekning fordelingen ikke er angrepet. Er det påløpt renter av kjøpesummen,⁵ får de berettigede del i rentene etter den enkeltes forholdsmessige del i kjøpesummen. Er det begjært oppfriskning⁶ mot oversittelse av fristen for å anke stadfestelseskjennelsen før kjøpesummen er utbetalt, skal utbetalingen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

For pantekrav som er knyttet til et verdipapir,⁷ skal det ikke utbetales del av kjøpesummen før pantaveren har fremlagt dokumentet. Ved utbetaling skal beløpet noteres på dokumentet. Gir dokumentet uttrykk for at kravet er sikret ved panterett i formuesgodet, skal det også noteres at panteretten er falt bort som følge av tvangssalget.

0 Endret ved lov 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Jf. § 11-52.

2 Jf. § 11-36.

3 Jf. § 11-37 og § 11-34.

4 Jf. § 11-37.

5 Jf. § 11-27.

6 Jf. tvl. §§ 10-11 iflg.

7 Jf. § 1-8 (3).

§ 11-39 Mangler

En mangel foreligger når:¹

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen² har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag.³ Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.⁴ Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen,⁵ skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

1 Små. kjl. § 19, forbrjkl. § 18.

2 Jf. §§ 2-10 og 11-12.

3 Jf. lov 3 juli 1992 nr. 93 § 4-12.

4 Lov 17 juni 2005 nr. 90.

5 Jf. § 11-27.

§ 11-40 Rettsmangel

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter § 11-8 første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av kjøpet etter alminnelige regler om godtroerhverv.¹ Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.²

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangelen. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.²

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

0 Endret ved lover 30 aug 2002 nr. 67 (lkr. 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938), 17 juni 2005 nr. 90 (lkr. 1 jan 2008 iflg. res. 26 jan 2007 nr. 88) som endret ved lov 26 jan 2007 nr. 3.

¹ Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

² Lov 17 juni 2005 nr. 90, Jf. tvl. kap. 4 II.

§ 11-41. Partell rettsmangel

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, ¹ er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroervert. ² Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder § 11-39 annet og tredje ledd tilsvarende.

¹ Jf. § 11-24.

² Jf. lov 7 juni 1935 nr. 2 §§ 20 og 27.

§ 11-42. Saksøkerens ansvar for feil

Dersom saksøkeren har unnlatt å gjøre oppmerksom på en uregistret rettighet i formuesgodet som saksøkeren kjente til, ¹ og rettighetshaveren derved ligger tap, er saksøkeren ansvarlig for tapet. Kravet gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

¹ Jf. § 11-6 (1).