



**SØR-ROGALAND
TINGRETT**

NORGES DOMSTOLER

RETNINGSLINJER FOR MEDHJELPERE VED TVANGSSALG



Gjeldende fra 1. november 2025

Innhold

1. AVTALE OM OPPDRAG.....	3
2. GENERELLE BESTEMMELSER.....	3
2.1 UTFØRELSE AV OPPDRAGET	3
2.2 HABILITET	4
2.3 MEDHJELPERENS SIKKERHETSSTILLELSE	5
2.4 UTSETTELSE AV SALGSARBEIDET	5
2.5 TAUSHETSPLIKT.....	5
3. HVA SOM OMFATTES AV OPPDRAGET	6
4. SALGSARBEIDET	6
4.1 VARSLING AV PARTER OG RETTIGHETSHAVERE	6
4.2 OPPFORDRING TIL PARTENE OG RETTIGHETSHAVERNE OM Å GI MEDHJELPEREN OPPLYSNINGER.....	7
4.3 INNHENTING AV YTTERLIGERE OPPLYSNINGER	7
4.4 INNHENTING AV DOKUMENTER.....	7
4.4.1. <i>Obligasjon tilknyttet aksjeleilighet</i>	7
4.4.2 <i>Lånedokumenter - gjeldsbrev</i>	8
4.5 TAKST.....	8
4.6 SAMARBEID MED SAKSØKTE OG TILGANG TIL SALGSOBJEKTET	8
4.7 BISTAND FRA NAMSFOGDEN VED BEFARING, TAKSERING OG VISNING	9
4.8 FRAVIKELSE.....	10
4.8.1 <i>Generelt</i>	10
4.8.2 <i>Tvangsgjennomføring av kjennelse om fravikelse</i>	11
4.8.3 <i>Innkrevning av forskudd på kostnadene ved fravikelsen</i>	11
4.8.4 <i>Arbeid ved gjennomføring av fravikelsen</i>	11
4.8.5 <i>Omsorg for salgsobjektet etter fravikelse</i>	11
4.8.6 <i>Saksøkte bor ikke på eiendommen</i>	12
4.9 OMSORG FOR FORMUESGODET OG NØDVENDIGE ELLER ØNSKELIGE TILTAK FORUT FOR SALGET	12
4.10 SALGSOPPGAVE	13
4.11 FORKJØPSRETT.....	14
4.11.1 <i>Generelt</i>	14
4.11.2 <i>Forkjøpsrett for borettslagsleiligheter</i>	14
4.11.3 <i>Spørsmål om forhåndsvarsel</i>	15
4.11.4 <i>Gebyr ved forhåndsvarsel</i>	15
4.11.5 <i>Forkjøpsrett for aksjeleiligheter</i>	15
4.11.6 <i>Forkjøpsrett ved fast eiendom</i>	15
4.11.7 <i>Oppgjøret med forkjøpsberettigede</i>	16
4.11.8 <i>Oppløsning av sameie</i>	16
4.12 Markedsføring.....	16
4.13 VISNINGER.....	16
4.14 FINANSIERINGSPLAN - SIKKERHET - HÅNDPENGER	17
5. AVSLUTNING AV OPPDRAG UTEN SALG	17

5.1 SAKEN TREKKES	17
5.2 FORANSTÅENDE HEFTELSE DEKKES IKKE	17
5.3 AUKSJONSSALG CONTRA MEDHJELPERSALG	17
6. FORELEGGELSE AV BUDET MED UTKAST TIL FORDELINGSKJENNELSE	17
6.1 FORELEGGELSE AV BUDET.....	17
6.2 UTKAST TIL FORDELINGSKJENNELSE	18
6.3 OPPGJØRS DAG, KRAVSANMELDelse	18
6.4 OPPSETT MED FORDELING AV KJØPESUMMEN.....	19
6.5 LEGALPANTERETT FOR KONKURSBO	19
6.6 UTGIFTER SOM FORFALLER/PÅLØPER ETTER STADFESTELSEN.....	20
7. MEDHJELPERENS GODTGJØRELSE.....	20
7.1 GENERELT	20
7.2 GJENNOMFØRT SALG.....	21
7.3 AVTALE OM HØYERE ELLER LAVERE GODTGJØRELSE	22
7.4 ANNONSERING, TAKSERING, VISNING	23
7.5 IKKE GJENNOMFØRTE SALG	23
7.6 KLAGE OVER FASTSATT GODTGJØRELSE.....	24
8. KJØPERENS BETALINGSPLIKT.....	25
8.1 BETALINGSFRIST	25
8.2 FORSINKET BETALING	25
8.3 RISIKOEN FOR SALGSOBJEKTET	25
9. MANGLER VED SALGSOBJEKTET	25
10. ANKE OVER STADFESTELSES- ELLER FORDELINGSKJENNELSEN.....	26
10.1 GENERELT	26
10.2 NÆRMERE OM STADFESTELSESKJENNELSEN	26
10.3 NÆRMERE OM FORDELINGSKJENNELSEN	27
11. UTSTEDELSE AV SKJØTE/ HJEMMELSDOKUMENT	27
12. UTBETALING AV KJØPESUMMEN OG AVSLUTNING AV OPPDRAGET	28
12.1 GENERELT	28
12.2 USIKRE ELLER BETINGEDE KRAV	28
12.3 NEDBETALING AV KRAV ETTER AVSIGELSEN AV FORDELINGSKJENNELSEN	28
12.4 HEFTELSE TINGLYST ETTER AVSIGELSEN AV FORDELINGSKJENNELSEN	28
12.5 OPPGJØRSENHET, OPPGJØRSOPPSTILLING.....	29
12.6 RETTIGHETSHAVERE MED UKJENT ADRESSE	29

1. Avtale om oppdrag

Det inngås en skriftlig rammeavtale med den enkelte medhjelper. Avtale inngås med meglerforetak eller advokat som tilfredsstiller kravene som oppstilles i lov om eiendomsmegling. Foretak opplyser om hvem som er fagansvarlig. Det er avtalt med Sør-Rogaland tingrett hvem som skal utføre oppdrag for foretaket.

Ved endring av eierstruktur eller sammenslåing av foretak skal retten umiddelbart informeres. I slike tilfeller faller avtale om oppdrag som medhjelper automatisk bort uten nærmere begrunnelse. Etter søknad kan Sør-Rogaland tingrett inngå ny avtale om tildeling av oppdrag som medhjelper til den endrede eller nye enheten.

Oppdraget er personlig og kan ikke overlates til andre, herunder ansatte i meglerforetaket eller i advokatkontoret. Enkeltoppgaver, slik som gjennomføring av visninger og oppgjør, kan likevel utføres av andre, dersom dette er hensiktsmessig og innebærer at oppgavene løses effektivt. Medhjelper skal alltid ha oversikt og styre arbeidet med sakene.

Medhjelperen vil bli tildelt det enkelte salgsoppdraget i et eget oppdragsbrev. Av oppdragsbrevet fremgår navnene på sakens dommer og saksbehandler. Brevet sendes i kopi til saksøkeren og saksøkte.

Kommunikasjon mellom medhjelper og retten skjer pr. brev og e-post. Medhjelpere som er advokater, og/eller andre som er tilknyttet Aktørportalen, skal benytte i kommunikasjonen med retten.

De tildelte salgsoppdragene må være avsluttet når medhjelperen pensjonerer seg, likevel slik at salgsoppdragene skal være avsluttet innen medhjelperen fyller 70 år, selv om vedkommende ennå ikke har pensjonert seg. Sør-Rogaland tingrett forutsetter at de som utfører medhjelperoppdrag er i full virksomhet som advokat eller eiendomsmegler så lenge de mottar salgsoppdrag fra domstolen. Tildeling av nye salgsoppdrag vil bli avsluttet omkring 1 ½ år før medhjelperen pensjonerer seg eller fyller 70 år. Medhjelpere som pensjonerer seg før fylte 70 år må så langt som mulig orientere retten om det 1 ½ år i forveien, slik at tildeling av nye saker kan avsluttes i tide. Retten vil fastsette overgangsordninger og konferere med den enkelte.

2. Generelle bestemmelser

2.1 Utførelse av oppdraget

Retten forutsetter at medhjelperen gir oppdraget høy prioritet og utfører det på et høyt faglig nivå. Medhjelper som i perioder ikke har kapasitet til å gi oppdraget slik oppmerksomhet, skal gi retten beskjed om dette.

Oppdraget som medhjelper skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og regler. Gjennomføringen av salgsprosessen følger bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven med tilhørende regelverk. Reglene avviker på flere felt fra det som ellers gjelder ved salg av fast eiendom eller leiligheter, men suppleres så langt de passer av bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven og reglene for god meglerskikk. Avhendingslova gjelder ikke ved tvangssalg.

Det forutsettes at medhjelperen har god kjennskap til de lovbestemmelser som gjelder for tvangssalg ved medhjelper.

Oppdraget er ikke avgrenset i tid. Dersom salgsarbeidet ikke er avsluttet innen seks måneder etter tildeling av oppdraget, skal medhjelperen uoppfordret sende retten en kort statusrapport for salgsarbeidet. Deretter skal det hver 6. måned innsendes tilsvarende rapporter. (kommunikasjonsformen er bestemt i punkt 1) Det vil normalt ikke bli gitt noen tilbakemelding fra retten på disse rapportene.

Dersom medhjelpere opplever trusler, vold eller lignende hendelser i tilknytning til oppdraget, skal rette informeres om dette raskest mulig. Den som har vært utsatt for trusler/vold eller lignende hendelser skriver en rapport om hendelsen, som så sendes retten snarest mulig etter hendelsen. Dersom medhjelper velger å anmelde forholdet, kan retten støtte opp om anmeldelsen overfor politiet.

2.2 Habilitet

Det er et vilkår for å kunne påta seg oppdraget at medhjelperen ikke har økonomisk eller annen interesse i det tildelte oppdraget, jf. tvangsfullbyrdsloven § 2-10 annet ledd, jf. § 2-5, som viser til domstoloven §§ 106 og 108.

I tillegg til de spesifikt angitte habilitetssituasjonene, har domstoloven § 108 en mer generell regel. Man kan ikke oppnevnes som medhjelper dersom «særegne omstendigheter» foreligger, og disse er «skikket til å svekke tilliten til hans uhildethet». Medhjelper skal ta kontakt med retten dersom vedkommende er usikker på om det foreligger forhold som tilsier at habiliteten bør vurderes nærmere.

Etter domstoloven § 106 kan medhjelper ikke være part i saken eller medberettiget, medforpliktet eller regresspliktig i forhold til en part.

Medhjelper kan heller ikke bli oppnevnt i saker hvor han står i slektskapsforhold til en av partene.

Medhjelper kan ikke kjøpe selv eller opptre som fullmektig for kjøper ved salg av eiendommer der medhjelperen har salgsoppdraget, jf. tvangsfullbyrdsloven § 2-11.

I noen tilfeller kan en god løsning for både saksøker og saksøkt være at eiendommen selges frivillig. Dersom medhjelper kommer til en avtale med partene om frivillig salg (må alltid avklares med saksøker), informeres retten om dette. Medhjelper anmoder saksøker om å berostille tvangssalget i en periode mens det frivillige salget pågår.

Ved inngåelse av et frivillig salgsoppdrag må medhjelper sørge for å få dekket sine kostnader via oppdragsavtalen.

Kommer det i stand en frivillig handel, vil tvangssalg blir begjært hevet av saksøker når oppgjør er mottatt.

Dersom medhjelper påtar seg et salgsoppdrag ved frivillig salg av eiendommen etter at saken er hevet, eksempelvis ved innfrielse av kravet, kan retten kreve at medhjelperen må tilbakebetale deler av salæret som ble utbetalt av retten etter tvangssalgsoppdraget – jf. forskrift om tvangssalg ved medhjelper (medhjelperforskriften) § 3-7 annet ledd.

2.3 Medhjelperens sikkerhetsstillelse

Medhjelper skal stille slik sikkerhet som fremgår av forskrift om tvangssalg ved medhjelper, kapittel 2.

Retten kan på et hvert tidspunkt be om at en medhjelper fremlegger dokumentasjon på at nødvendig sikkerhetsstillelse er etablert. Medhjelperen skal innen midten av februar hvert år uoppfordret sende retten dokumentasjon på at nødvendig sikkerhet/forsikring er etablert.

2.4 Utsettelse av salgsarbeidet

Retten kan på ethvert stadium av salgsprosessen utsette den videre behandling av saken. Utsettelse vil normalt bli gitt for et avgrenset tidsrom. Retten vil umiddelbart varsle medhjelperen om utsettelsen.

Medhjelperen kan for inntil to uker gi en uformell utsettelse av salgsarbeidet, eksempelvis ved løfte om nedbetaling som kan føre til at saken heves. Utsettelse på grunn av nedbetalinger eller andre forhold som går over lengre tid, er avhengig av en beslutning fra retten.

2.5 Taushetsplikt

Etter domstolloven § 63 a har medhjelper taushetsplikt om det vedkommende i forbindelse med medhjelperoppdraget får vite om «noens personlige forhold» eller om «tekniske innretninger og fremgangsmåter samt drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den som opplysningen angår».

«Personlige forhold» omfatter f.eks. helseopplysninger, sosiale- og økonomiske forhold, og andre forhold som gjelder en person.

Taushetsplikten gjelder ikke for det som kommer frem i et rettsmøte eller i en rettsavgjørelse, som f.eks. rettens beslutning/kjennelse om tvangssalg, eller rettsavgjørelser som treffes under tvangssalget, som f.eks. kjennelse om fravikelse. Unntak fra dette kan imidlertid gjelde dersom tvangssalget skjer som ledd i et ektefelleskifte.

Selv om visse opplysninger ikke er underlagt taushetsplikt, bør medhjelper vise varsomhet med å gi opplysninger til utenforstående, det vil si til andre enn partene og deres prosessfullmektiger.

Taushetsplikten er ikke til hinder for at medhjelperen kontakter andre enn sakens parter for å innhente kontaktopplysninger til saksøkte, jf. punkt 4.6. Det samme gjelder andre opplysninger som er nødvendig for å vurdere om saksøkte er i stand til å ivareta sine interesser i saken.

Dersom det oppstår tvil om hvor grensen for taushetsplikten går, bør medhjelper kontakte retten.

3. Hva som omfattes av oppdraget

Det som skal selges i den enkelte sak er angitt i oppdragsbrevet ved angivelse av registerbetegnelse i Grunnboken, eller for aksjeleiligheter, opplysninger fra forretningsfører. Dersom det under salgsarbeidet viser seg at salgsojektet er galt betegnet eller er tilknyttet andre eiendommer, må retten kontaktes for å avklare hvordan dette skal håndteres.

Loven legger opp til at medhjelperen vanligvis vil gjennomføre salgsarbeidet uten å orientere retten underveis. Oppstår det viktige spørsmål som angår gjennomføringen av salget, kan medhjelperen rådføre seg med partene, rettighetshavere og retten. Dersom begge parter ber om det, kan medhjelperen også oppta forhandlinger med sikte på å unngå tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-13 første ledd siste punktum. Av hensyn til de utgifter som pådras ved en slik aktivitet, og uklarhet om hvem som skal dekke disse ekstrakostnadene, bør medhjelperen ikke påta seg slike oppgaver uten at kostnadsspørsmålet er avklart.

Oppdraget som medhjelper omfatter ikke bistand til saksøkte i forbindelse med generelle gjeldsproblemer.

Oppdraget omfatter også mottak og utbetaling av kjøpesummen, jf. medhjelperforskriften § 3-3 tredje ledd.

De nærmere arbeidsoppgavene som omfattes av oppdraget, fremgår av de følgende retningslinjer.

4. Salgsarbeidet

4.1 Varsling av parter og rettighetshavere

Saksøkeren og saksøkte blir gjort kjent med rettens beslutning om tvangssalg ved kopi av beslutningen og rettens oppdragsbrev til medhjelper. Medhjelper skal straks salgsoppdraget er mottatt fra retten, opplyse partene, saksøktes ektefelle, myndige husstandsmedlemmer og rettighetshaverne om rettens beslutning, hvem som er saksøker, og hvilket krav tvangssalget er begjært for. Dersom det har vært tvist om betingelsene for tvangssalg er oppfylt og retten har avgjort begjæringen ved kjennelse, meddeler retten avgjørelsen til partene.

Dersom saksøkte er registrert med ektefelle eller myndige personer i husstanden, vil medhjelperen få oversendt kopi av rettens varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 11-8 til disse personene. Det vil derfor ikke være nødvendig for medhjelperen å sende forespørsel til Folkeregisteret om saksøkte har ektefelle eller myndige personer i sin husstand.

Dersom det oppnås kontakt med saksøkte, vil det kunne være hensiktsmessig å gjennomføre et møte for å innhente informasjon, gi saksøkte utfyllende informasjon og avdekke eventuelle utfordringer knyttet til gjennomføringen. I saker om tvangsoppløsning av sameie, der det ofte er et konfliktfylt forhold mellom partene, kan partene inviteres til slikt møte på forskjellige tidspunkter.

Dersom eiendommen er overdratt til tredjepart etter at tvangssalg ble besluttet, skal medhjelper informere retten om dette. Det samme gjelder dersom medhjelper får informasjon om at eiendommen er eid av en annen enn hjemmelshaver, eller det er grunn til å tro at retten ikke har vært kjent med de korrekte eier- eller hjemmelsforholdene.

4.2 Oppfordring til partene og rettighetshaverne om å gi medhjelperen opplysninger

Basisinformasjonen om salgsoppdraget fremgår av selve tvangssalgsbegjæringen med vedlegg. I orienteringen om at tvangssalg er besluttet, skal saksøkte blant annet oppfordres

til å opplyse medhjelperen om rettigheter i formuesgodet som ikke fremgår av realregisteret. Slike rettigheter kan være kjøpekontrakter, husleieavtaler og ubetalte krav som har legalpant. Dette kan være opplysninger som bør inntas i salgsoppgaven, eller som vil være av betydning når det senere skal utarbeides et utkast til fordeling av kjøpesummen, jf. tvangssalgsloven § 11-29 første ledd bokstav f.

Saksøkeren og andre panthavere skal oppfordres til å gi opplysninger om størrelsen på pantekravet, med renter og omkostninger. Hovedstol, rentefot og renteterminer må angis, samt ubetalte omkostninger og renter som er pantsikret etter panteloven § 1-5 bokstav a og b, dvs. omkostninger ved inndrivelse av pantekravet og renter som er opptjent senere enn to år før tvangssalg ble begjært. Disse opplysningene er av betydning for vurderingen av om heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav vil kunne oppnå full dekning ved tvangssalget, jf. tvangssalgsloven § 11-20 (dekningsprinsippet).

Medhjelper skal raskest mulig få avdekket om dekningsprinsippet vil kunne bli oppfylt ved tvangssalget. Dette gjelder spesielt ved salg av ideelle andeler. Dersom det fremstår som usannsynlig at et salg kan gjennomføres, må medhjelper varsle parter og retten i henhold til tvangssalgsloven § 11-20.

Medhjelperen må gjøre saksøkte og saksøkeren/panthaverne oppmerksom på følgen av å unnlate å gi opplysninger, jf. tvangssalgsloven § 11-16 femte ledd, og medhjelperen setter selv frist for når opplysningene må gis. Fristen bør ikke være lengre enn to uker.

4.3 Innhenting av ytterligere opplysninger

Bestilling av grunnboksutskrift/pantattest og eventuelt utskrift fra Løsøreregisteret er i de fleste tilfeller ikke nødvendig på det innledende stadium av oppdraget. Dette må imidlertid vurderes konkret i hver enkelt sak og avhenger blant annet av hvor gammel utskriften i begjæringen er blitt. Medhjelperen vil i mange tilfelle ganske raskt få et inntrykk av om saksøkte vil og/eller kan betale kravet. Et stort antall begjæringer blir trukket tilbake av saksøkeren, og det bør unngås å pådra saken større omkostninger enn nødvendig i den innledende fasen.

4.4 Innhenting av dokumenter

4.4.1. Obligasjon tilknyttet aksjeleilighet

Hvor tvangssalget gjelder en aksjeleilighet, må medhjelperen kontakte forretningsfører for å bringe på det rene om det sammen med aksjen ble opprettet en tilhørende obligasjon for lån som aksjeeieren måtte yte til aksjeselskapet. Dersom det eksisterer en slik tilhørende obligasjon og denne ikke er i forretningsførers besittelse, må medhjelperen kontakte saksøkeren og be om at obligasjonen sendes medhjelperen. Aksjeleiligheten kan ikke selges uten at kjøperen også overtar obligasjonen. Hvis medhjelperen ikke mottar obligasjonen innen

den frist han har fastsatt, må medhjelperen kontakte retten og opplyse om status i saken. Fremskaffes ikke obligasjonen må retten heve saken.

4.4.2 Lånedokumenter - gjeldsbrev

Dersom tvangsgrunnlaget er et omsetningsgjeldsbrev som er fremlagt i kopi i forbindelse med tvangssalgsbegjæringen, skal saksøkeren pålegges å fremlegge det i original før tvangssalget gjennomføres, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9 fjerde ledd. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er at det er nødvendig å forvisse seg på forhånd om at saksøkeren virkelig innehar det dokumentet som er grunnlaget for begjæringen om tvangssalg, og at medhjelperen har omsetningsgjeldsbrevet for hånden til nedkvittering ved et eventuelt salg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-38 annet ledd.

4.5 Tilstandsrapport/takst

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24 skal medhjelper utforme en skriftlig salgsoppgave som skal inneholde de samme opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillige salg. Dette innebærer at medhjelper normalt må sørge for at det utarbeides en tilstandsrapport som oppfyller kravene som følger av forskrift 8. juni 2021 nr. 1850 til avhendingslova, selv om avhendingslova ikke gjelder ved tvangssalg. Dersom eiendommen er kondemnabel eller det foreligger andre grunner som tilsier at det ikke har noen hensikt å utarbeide tilstandsrapport, kan dette unnlates. Nærmere beslutning om dette treffes av medhjelperen.

Medhjelperen kan bruke faste bygningssakkyndige/takstmenn. Er saksøkte uenig i tilstandsrapporten eller taksten, eller i hvem som er benyttet som bygningssakkyndig/takstmann, må medhjelperen henvise saksøkte til retten. Saksøkte må fremsette innsigelser mot fremgangsmåten dersom problemet ikke lar seg løse på annen måte.

Tilstandsrapport/takst skal ikke bestilles før medhjelper har oppnådd kontakt med saksøkte og avtalt tidspunkt for befaring av eiendommen. Dersom slik kontakt ikke oppnås, gjennomføres befaring for tilstandsrapport/takst i forbindelse med at medhjelper får bistand fra namsmannen for å gjennomføre befaring og taksering, jf. punkt 4.6 og 4.7 nedenfor.

4.6 Samarbeid med saksøkte og tilgang til salgsobjektet

Saksøkte og den som besitter salgsobjektet, plikter å gi medhjelperen adkomst i forbindelse med salgsoppdraget, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 5-9 annet ledd. Oppdragsbrevet som medhjelperen får fra retten kan tjene som legitimasjon. Også andre, som for eksempel bygningssakkyndig/takstmann, vil etter medhjelperens bestemmelse ha rett til å kreve adkomst til eiendommen. Etter § 5-9 har saksøkte og besitteren også en plikt til å gi kjøpsinteresserte adgang til de tider hvor medhjelperen beslutter at det skal holdes visning. Det forutsettes at medhjelperen samarbeider med saksøkte for å finne fram til egnede tidspunkter for visning.

Oppnår ikke medhjelperen kontakt med saksøkte, eller får han ikke opplysninger fra noen av de steder hvor det er naturlig å hente informasjon, slik som hos forretningsfører eller styreleder for borettslaget eller sameiet, kan medhjelperen henvende seg til rettens saksbehandler på saken med forespørsel om retten kan bistå med å finne navn på arbeidsgiver, familie eller andre som retten kjenner til og som kan tenkes å vite hvor saksøkte kan nås, jf. punkt 2.5.

Før eiendommen oppsøkes, skal medhjelperen som hovedregel forsøke å komme i kontakt med saksøkte og avtale tidspunkt for befarings. Dette for å unngå at det ikke pådras unødvendige kostnader.

4.7 Bistand fra namsmannen ved befarings, taksering og visning

Dersom saksøkte ikke samarbeider, har medhjelperen adgang til å be om bistand fra namsmannen for å få gjennomført befarings, taksering eller visning av salgsobjektet, jf. tvangsfullbyrdsloven § 5-9. Begjæring om bistand fra namsfogden er forbeholdt de tilfellene der det ikke er mulig for medhjelperen å få tilgang til salgsobjektet på annen måte, for eksempel fordi det ikke er mulig å oppnå kontakt med saksøkte, eller fordi saksøkte eller den som besitter salgsobjektet motsetter seg det. Før begjæring fremsettes, må medhjelper ha gjort gjentatte forsøk på å komme i kontakt med saksøkte, og i tillegg ha oppsøkt eiendommen eller annen bostedsadresse som saksøkte har, forutsatt at denne er i nærheten, jf. nærmere nedenfor. Begjæringen kan rettes mot så vel saksøkte som mot andre som besitter salgsobjektet. Det påløper ikke gebyr.

Før en slik begjæring fremsettes for namsfogden, må medhjelperen ha gjort aktive forsøk på å komme i kontakt med saksøkte, med sikte på å komme frem til en frivillig avtale om befarings, takst eller visning. Slik henvendelser kan rettes til saksøkte pr. telefon, post og e-post. Hvis salgsobjektet er en leilighet i et sameie/borettslag, vil relevant kontaktinformasjon om saksøkte ofte kunne gis av styret. Medhjelper kan også kontakte foreldre, ektefelle/samboer mv. for å få kontaktinformasjon om saksøkte, jf. punkt 2.5. Kommer ikke medhjelper i kontakt med saksøkte på annen måte, skal medhjelper oppsøke eiendommen. Personlig fremmøte kan unnlates dersom medhjelperen har holdepunkter for at det kan være forbundet med en sikkerhetsrisiko å oppsøke saksøkte.

Begjæring om bistand etter tvangsfullbyrdsloven § 5-9 skal begrunnes ut fra den konkrete situasjonen. Det skal henvises til dato og saksnummer i rettens beslutning om tvangssalg, og kopi av tvangssalgsbegjæringen og medhjelperoppdraget skal vedlegges. Videre må det gis en orientering om hva medhjelperen har gjort for å få tilgang til salgsobjektet. Partsforholdet ved denne begjæringen er det samme som i tvangssalgssaken. Namsmannen vil i tillegg føre medhjelper som oppdragsgiver.

Tas begjæringen til følge, vil namsmannen kontakte medhjelperen for å avtale tidspunkt for befarings, taksering eller visning.

Namsmannen forelegger medhjelperens begjæring for saksøkte, og orienterer om tidspunktet for forretningen. Dersom namsmannen og medhjelperen ikke slipper inn i salgsobjektet, vil namsmannen om nødvendig skaffe seg og medhjelperen tilgang til salgsobjektet ved bruk av låsesmed. Det innebærer ikke at saksøkte fratas besittelsen av salgsobjektet eller at medhjelperen får noen form for medbesittelse. Namsmannen vil innlevere nøklene til den nye

låsen til nærmeste politistasjon, der saksøkte kan hente dem. Namsmannen vil også henge opp en orientering om dette på inngangsdøren til salgsobjektet.

Medhjelperens arbeid med å fremme begjæring etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-9 dekkes i utgangspunktet av den ordinære godtgjørelse som medhjelperen får for salgsarbeidet, jf. punkt 7.3.

4.8 Fravikelse

4.8.1 Generelt

Er det en nærliggende fare for at eiendommen blir forringet eller salgsarbeidet vanskeliggjort, kan saksøkeren eller en annen panthaver kreve at saksøkte må flytte fra eiendommen under den videre salgsprosessen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14.

Det er bare saksøkte og dennes husstand som kan fravikes i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14. Er eiendommen utleid eller bebos av andre, er det ikke grunnlag for å beslutte fravikelse. Dersom medhjelperen har behov for å skaffe seg tilgang til eiendommen i disse tilfellene, må det skje i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven § 5-9.

Vilkåret om at salgsarbeidet vanskeliggjøres vil kunne være oppfylt både ved aktive handlinger og der saksøkte utviser passivitet, ved å gjøre seg utilgjengelig under tvangssalgprosessen. I tilfeller der saksøkte ikke bor på eiendommen og det bare er løsøre/innbo som oppbevares der, vil det normalt ikke være grunnlag for å beslutte fravikelse, jf. nærmere under punkt 4.8.6.

Saksøkeren eller en annen av panthaverne fremsetter begjæringen om fravikelse for Sør-Rogaland tingrett. Begjæringen er gebyrfri.

Medhjelperen har plikt til å underrette saksøkeren og eventuelt andre panthavere dersom eiendommen bør fravikes. Før dette gjøres, må medhjelperen ha foretatt de skritt som er beskrevet i punkt 4.7 for å komme i kontakt med saksøkte, samt prøvd alle aktuelle frivillige ordninger. Dersom det for eksempel er umulig å få tilgang til eiendommen for å gjennomføre befarings i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport/ takst, kan medhjelperen be namsfogden om bistand etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-9. Også etter at takst er avholdt med bistand fra namsfogden, må medhjelperen ha forsøkt om det nå er mulig å oppnå kontakt med saksøkte og få til et samarbeid før fravikelse begjæres. En begjæring om fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14 kan kun fremsettes mot den som er saksøkt under tvangssalget, og ikke mot andre som måtte besitte salgsobjektet, som for eksempel en leietaker.

Normalt vil medhjelperen anbefale saksøkeren å begjære fravikelse dersom saksøkte fortsatt ikke samarbeider, selv etter at det har vært gjennomført befarings med bistand fra namsmannen.

Avholdelse av visning med bistand av namsmannen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-9 kan være en alternativ løsning. Namsmannen er imidlertid generelt restriktiv med å yte bistand under visning, og særlig når det er tale om visning på kveldstid og i helger.

Ved innsendelse av begjæring om fravikelse bør saksøkeren vedlegge en redegjørelse fra medhjelperen for det arbeid som er gjort for å få til et frivillig samarbeid med saksøkte. Det

må opplyses om hvorvidt namsmannen har bistått under prosessen tidligere, samt om hva som nå gjør det påkrevd å begjære fravikelse. Det er ikke tilstrekkelig å opplyse om at noe har skjedd «gjentatte ganger» uten at dette konkretiseres nærmere med tidspunkter og opplysninger om hva som er skjedd/foretatt.

4.8.2 Tvangsgjennomføring av kjennelse om fravikelse

Rettens kjennelse om fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14 er tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Når det foreligger en kjennelse om fravikelse, kan saksøkte bli tvangsmessig fjernet etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13-11 hvis han ikke flytter frivillig. Dette vil være en særskilt sak som igangsettes ved at medhjelperen fremsetter en begjæring om tvangsfullbyrdelse overfor namsfogden, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14 andre ledd, andre punktum. Fremsettelse av begjæring om fravikelse for namsmannen er en oppgave som omfattes av medhjelperoppdraget.

4.8.3 Innkreving av forskudd på kostnadene ved fravikelse

Medhjelperen må på forhånd avklare kostnadene med saksøkeren eller en annen rettighetshaver som begjærer fravikelse, og sørge for å få forskuttert de påregnelige kostnadene, før fravikelse begjæres overfor namsmannen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14 annet ledd. Dette gjelder utgiftene til rettsgebyr, flytting og lagring. Det påløper imidlertid ikke rettsgebyr på selve begjæringen om fravikelse som fremsettes overfor retten. Omkostningene kan kreves dekket av kjøpesummen på samme prioritet som hovedkravet til den som har forskuttert omkostningene, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14 annet ledd tredje punktum. Omkostningene skal aldri føres opp blant utgiftspostene i medhjelperens salærkrav etter medhjelperforskriften.

4.8.4 Arbeid ved gjennomføring av fravikelsen

Etter at medhjelper har fremsatt begjæring om fravikelse for namsmannen og frem til fravikelsen er gjennomført, vil en del praktiske oppgaver forbundet med gjennomføringen være saksøkerens ansvar.

Dette gjelder f.eks. oppmøte på adressen for å anviser riktig inngangsdør og eventuelt bod/garasje, mottak og oppbevaring av nøkkel til salgsobjektet etter skifte av lås, føring av dyr som befinner seg i leiligheten inntil de blir hentet av saksøkte eller brakt til kennel, å gi saksøkte tilgang til boligen for avhenting av innbo og løsøre, samt å sørge for avhenting og eventuelt kasting av innbo som ikke hentes av saksøkte.

Dersom medhjelper påtar seg å utføre disse arbeidsoppgavene for saksøker, vil dette være arbeid som faller utenfor medhjelperoppdraget og som medhjelper kan ta betalt av saksøker for å utføre. Godtgjørelsen tas ikke med som en del av medhjelperens godtgjørelse i utkast til fordeling av kjøpesummen.

Medhjelperens arbeid for saksøkeren eller en annen rettighetshaver vil på vanlig måte være merverdiavgiftsbelagt.

4.8.5 Omsorg for salgsobjektet etter fravikelse

Blir saksøkte fraveket, er det medhjelperens ansvar å sørge for forsikring og ellers ha omsorgen for salgsobjektet inntil tvangssalget er hevet eller kjøperen har overtatt risikoen for salgsobjektet.

Dersom saksøkte er fraveket og kjøperen tiltrer salgsobjektet før oppgjørsdagen, overtar kjøperen risikoen fra tiltredelsestidspunktet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd, tredje punktum. Dette må kjøperen orienteres om.

4.8.6 Saksøkte bor ikke på eiendommen

I tilfeller der saksøkte ikke bor på eiendommen og det bare er løsøre/innbo som befinner seg der, vil det normalt ikke være grunnlag for å beslutte fravikelse. Dersom det er nødvendig å iverksette tiltak som rydding, rengjøring, fjerning av løsøre mv. forut for salg, skal dette gjennomføres av medhjelperen. Medhjelperen vil i disse tilfellene kunne gis tilgang og nøkler til salgsobjektet i medhold av tvangsfullbyrdelsesloven § 5-9 annet ledd, jf. punkt 4.8.1. Nærmere retningslinjer om hvem som kan begjære at slike tiltak gjennomføres, kostnadsdekning mv. fremgår av punkt 4.9.

I disse tilfellene er det medhjelperen, og ikke namsmannen, som må håndtere løsøret, etter de samme reglene som gjelder ved fravikelser.

Fjerning og oppbevaring av løsøre skal skje etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13-11 annet til femte ledd, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-15 første ledd siste punktum. Dette innebærer at medhjelperen skal sørge for transport og oppbevaring av løsøret, dersom det ikke er mulig å overlate det til saksøkte eller til noen på saksøktes vegne. Rent søppel kan kastes umiddelbart.

Medhjelperen skal så langt det er mulig gi saksøkte og de som medhjelperen vet er interessert i løsøret, underretning om hvor løsøret er og oppfordring til å hente det mot å betale kostnadene ved transporten og oppbevaringen. Personlige eiendeler mv. kan hentes innen to uker uten plikt til å betale noe for transport og oppbevaring, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-11 tredje ledd annet punktum jf. dekningsloven § 2-3. Blir løsøret tross gjentatte oppfordringer ikke hentet innen den frist som medhjelperen setter, kan medhjelper selge løsøret til dekning av kostnadene. Løsøret kan kastes dersom salg vil medføre kostnader som vil overstige det som kommer inn ved salget. Personlige dokumenter og lignende oppbevares likevel i rimelig utstrekning.

4.9 Omsorg for formuesgodet og nødvendige eller ønskelige tiltak forut for salget

Medhjelperen skal så langt det er mulig påse at formuesgodet ikke forringes under salget, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-15. Denne omsorgen for salgsobjektet varer til kjøperen overtar risikoen for eiendommen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31, eller til tvangssalget er hevet.

Medhjelperen skal alltid kontrollere om salgsobjektet er forsikret. Viser det seg at salgsobjektet ikke er forsikret, tas dette opp med saksøkeren eller en annen av fordringshaverne, som samtidig bes om å besørge dette gjort. Er ingen av fordringshaverne villige til å forsikre salgsobjektet, må medhjelperen selv sørge for forsikring. Kostnadene ved å forsikre salgsobjektet kan kreves dekket, enten som en del av kjøpesummen, jf § 11-15 annet ledd, eller som en nødvendig faktisk utgift under tvangssalget, jf. medhjelperforskriften § 3-7 første ledd.

Medhjelperen plikter å varsle saksøkeren og eventuelt andre panthavere dersom det er behov for tiltak på eiendommen som ikke kan utsettes uten fare for skade på eiendommen, som å

sørge for strøm ved fare for frostskafer. Det kan også gjelde tiltak som det er naturlig å foreta forut for salg, som for eksempel rydding, rengjøring og enkelt vedlikehold, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-15. Utbedring, oppgradering og tilbakeføring av eiendommen er eksempler på tiltak som det normalt ikke er naturlig å foreta forut for salg. Dersom medhjelper er i tvil om tiltaket faller inn under omsorgsplikten etter tvangsfullbyrdsloven § 11-15, eller det er spørsmål om å iverksette mer omfattende tiltak enn det som følger av bestemmelsen, skal retten kontaktes før tiltaket iverksettes.

Medhjelperen sørger for iverksettelse av de aktuelle tiltakene. På samme måte som for utgifter ved en fravikelse, må medhjelperen sørge for at saksøkeren/andre panthavere forskutterer utgiftene før tiltakene iverksettes. Også disse omkostningene kan kreves dekket av kjøpesummen på samme prioritet som hovedkravet til den som forskutterer utgiften, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-15 første ledd femte punktum, jf. § 11-14 annet ledd tredje punktum. Hastesaker, som å stoppe en vannskade, må imidlertid utføres umiddelbart, men begrenses til det nødvendige inntil finansieringen er klarlagt.

Dersom saksøkte har oppgitt besittelsen av salgsobjektet, må medhjelperen sørge for at det holdes forsikret og ellers ta omsorgen for det.

Om nødvendig kan medhjelper av eget tiltak iverksette det som måtte være nødvendig eller ønskelig forut for salget. Medhjelperen må i så fall forskuttere utgiftene selv, og kan kreve utgiftene dekket av kjøpesummen. Kravet dekkes ikke forlods, men med prioritet foran saksøkerens krav, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-36 annet ledd. Av hensyn til hvem som skal belastes utgiftene, bør medhjelperen vise varsomhet med å utføre tiltak som ikke er nødvendige hastetiltak uten at saksøkeren eller en annen av panthaverne har sagt seg villig til å dekke utgiftene. Ved større utgifter bør retten orienteres. Dersom saken senere blir hevet, vil kravet måtte dekkes av medhjelperen selv, hvis retten ikke anser utgiften for å ha vært en nødvendig kostnad under tvangssalget og som av denne grunn skal dekkes av det offentlige, jf. medhjelperforskriften § 3-7.

4.10 Salgsoppgave

For en nærmere beskrivelse av lovens krav til salgsoppgaven vises til tvangsfullbyrdsloven § 11-24. Salgsoppgaven skal være mest mulig lik en salgsoppgave ved frivillige salg, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7.

Hvis det foreligger bedre prioriterte heftelser som ikke er pengeheftelser, må salgsoppgaven opplyse om disse heftelsene og om at kjøperen må overta disse heftelsene utenfor kjøpesummen, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-20. Andre heftelser enn pengeheftelsene med prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, må overtas utenfor kjøpesummen dersom de ikke er satt til side slik som nærmere beskrevet i tvangsfullbyrdsloven § 11-21. Heftelsen skal settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-21 annet ledd annet punktum.

For å kunne avgjøre om tilsidesettelse er påkrevd, kan det være hensiktsmessig å innhente alternative bud, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-21 annet ledd femte punktum. Det skal angis i salgsoppgaven og i budskjema dersom det legges opp til alternative bud, der budene enten forutsetter at heftelsen settes til side eller består (overtas av kjøperen), jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-21 annet ledd tredje punktum og § 11-29 første ledd bokstav d.

Visse bruksretter som er tiltrådt vil ha vern uten tinglysing, jf. tinglysingsloven § 22. Dersom kjøperen skal overta slike ikke-tinglyste heftelser i salgsobjektet, må det fremgå av salgsoppgaven. Et praktisk eksempel på en slik bruksrett vil være et leieforhold som faller innenfor husleielovens bestemmelser. Slike leieforhold må respekteres så langt de har oppsigelsesvern etter husleieloven.

Ved tvangssalg av borettsandeler vil alle bruksretter/leieretter til boligen falle bort når andelen skifter eier, jf. borettslagsloven § 5-10 (1). Unntak fra dette gjelder for ektefellers bruksrett etter ekteskapsloven § 68 og samboeres bruksrett etter lov om husstandsfellesskap § 3 andre ledd, jf. borettslagsloven § 5-10 (2). For slike bruksretter gjelder de vanlige regler om bortfall av heftelser, hvilket innebærer at bruksretten kun har vern mot heftelser som er tinglyst etter at bruksretten ble stiftet.

Også ikke tinglyste heftelser må respekteres dersom det er opplyst om dem, og det kan oppnås bud som dekker heftelsene. Medhjelperen må imidlertid gjøre budgivere oppmerksomme på adgangen til å gi bud som forutsetter bortfall av heftelsen.

Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 14 skal det i salgsoppgaven angis hva som er avtalt om meglerens vederlag. Det må gå fram av salgsoppgaven at vederlaget dekkes av kjøpesummen og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Salgsoppgaven skal opplyse om hvem som skal dekke kostnadene ved tiltredelse og overtakelse av formuesgodet, som for eksempel dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Det har interesse for budgivere å vite hvilke utgiftsposter de må dekke i tillegg til budsummen.

Salgsoppgaven bør også opplyse om at boligen ikke alltid vil være rengjort ved overtakelse og at det kan være etterlatt innbo og løsøre som kjøper må håndtere.

Dersom kjøperen skal dekke andre utgiftsposter enn tiltak som er satt i verk i medhold av tvangsfullbyrdsloven § 11-15, må det fremgå av salgsoppgaven. Det kan for eksempel være utgifter til nøkler til tvangssalgobjektet.

4.11 Forkjøpsrett

4.11.1 Generelt

Opplysning om forkjøpsrett må inntas i salgsoppgaven. Det samme må en rett til å tre inn i høyeste bud etter sameigelova, jf. eget avsnitt nedenfor. Er det sendt forhåndsvarsel etter borettslagsloven § 4-15, må det opplyses om det. Videre bør det informeres om hvorvidt det er avklart om forkjøpsretten vil kunne benyttes eller ikke. En avklaring av forkjøpsretten ved forhåndsvarsel bør i minst mulig grad forsinke tvangssalgprosessen.

Ved salg av ideelle andeler til fast eiendom, adkomstdokumenter eller borettslagsandeler, har de andre sameierne forkjøpsrett i samsvar med sameigelova § 11.

Forkjøpsrett kan også stiftes ved avtale. Skal slik rett få betydning for tvangssalget, må den være tinglyst på eiendommens blad i Grunnboken eller være kjent for de andre rettighetshaverne, jf. tinglysingsloven § 21 og punkt 4.10 ovenfor om utinglyste heftelser.

4.11.2 Forkjøpsrett for borettslagsleiligheter

Ved salg av borettsandeler må medhjelperen undersøke om borettslaget har vedtektsfestet

forkjøpsrett for andelseiere eller andre når en andel skifter eier. Ved tvangssalg utløses forkjøpsretten fra det tidspunkt det foreligger rettskraftig stadfestelseskjennelse, jf. borettslagsloven § 4-13 annet ledd. Dersom forkjøpsretten gjøres gjeldende, trer den forkjøpsberettigede inn i tvangskjøperens posisjon, dvs. at han må betale den kjøpesum og de omkostninger som tvangskjøperen skal betale.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd første punktum. Dersom borettslaget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen *kan* skifte eier, er fristen fem dager fra borettslaget fikk melding om eierskiftet, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd annet punktum. Når forhåndsvarsel er mottatt, vil borettslagets forretningsfører avklare hvem som er interessert i å benytte forkjøpsretten, jf. borettslagsloven § 4-21.

4.11.3 Spørsmål om forhåndsvarsel

Det bør ikke rutinemessig sendes forhåndsvarsel etter borettslagsloven § 4-15 i alle saker der det er forkjøpsrett. Medhjelperen må vurdere hvorvidt det i den enkelte sak vil være hensiktsmessig å avklare spørsmålet om forkjøpsrett før tvangssalget gjennomføres. Dersom det av ulike årsaker fremstår som lite sannsynlig at tvangssalget vil bli gjennomført, bør forhåndsvarsel ikke sendes. Det samme gjelder der salgsobjektet sannsynligvis er svært tungsolgt. En forhåndsklarering av forkjøpsretten vil da neppe ha noen innvirkning på kjøpsinteressen i markedet.

4.11.4 Gebyr ved forhåndsvarsel

Borettslaget kan etter borettslagsloven § 4-22 kreve et gebyr på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om forkjøpsrett etter loven § 4-15 første ledd annet punktum. Dersom forkjøpsrett gjøres gjeldende, kan borettslaget kreve et tilsvarende gebyr av den forkjøpsberettigede. I så fall skal det innbetalte gebyret for forhåndsvarsel betales tilbake.

I utkast til fordelingskjennelse føres gebyret opp som en utgift medhjelperen ber om å få dekket etter medhjelperforskriften § 3-5. Ved ikke gjennomført salg kan medhjelper be om å få dekket utgiften til gebyr etter medhjelperforskriften § 3-7.

4.11.5 Forkjøpsrett for aksjeleiligheter

Med mindre vedtektene til et boligaksjeselskap bestemmer det motsatte, gir aksjeloven § 4-19 de andre aksjonærene forkjøpsrett, jf. også lov om løysingsrettar § 3.

4.11.6 Forkjøpsrett ved fast eiendom

Ved tvangssalg av fast eiendom utløses forkjøpsretten fra det tidspunkt det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-23 og lov om løysingsrettar § 11. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er seks måneder etter at stadfestelseskjennelsen ble rettskraftig, jf. lov om løysingsrettar § 12 første ledd. Denne fristen kan forkortes til to måneder dersom tvangssalgskjøper sender varsel til forkjøpsberettigede, jf. lov om løysingsrettar § 12 annet ledd.

Løsningssummen skal betales slik nærmere beskrevet i lov om løysingsrettar § 13 flg.

4.11.7 Oppgjøret med forkjøpsberettigede

Tvangssalgskjøper er forpliktet til å innbetale kjøpesummen ved betalingsfristens utløp, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11- 23 annet punktum. Oppgjøret med forkjøpsberettigede vil etter loven være et etteroppgjør mellom tvangssalgskjøper og forkjøpsberettigede. Dette etteroppgjøret omfattes ikke av medhjelperoppdraget.

Det mest praktiske vil uansett være at medhjelperen søker å få avklart om den forkjøpsberettigede vil benytte seg av sin rett, og i så fall få den forkjøpsberettigede til å betale kjøpesummen innen betalingsfristen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11- 27, og overskjøte eiendommen til forkjøpsberettigede.

4.11.8 Oppløsning av sameie

Oppløsning av sameie følger tvangsfullbyrdelseslovens regler så langt de passer, jf. sameigelova § 15 annet ledd første punktum. En sameier har under ellers like vilkår, rett til å få sitt bud godtatt, jf. sameigelova § 15 annet ledd annet punktum. Retten er ikke en løsningsrett, men en rett til å få sitt bud stadfestet dersom det ellers tilsvarer bud fra andre kjøpsinteresserte. En sameier som vil benytte seg av sin rett etter § 15 annet ledd annet punktum vil måtte gi sitt bud før retten har stadfestet et annet bud. De andre kjøpsinteresserte vil kunne gi overbud, og budrunden vil fortsette til en av budgiverne gir seg. I tvangsoppløsningssaker vil det normalt være partene som byr mest. Reglene om deres innbyrdes rettigheter følger av sameigelova § 15 annet ledd tredje, fjerde og femte punktum.

4.12 Markedsføring

Medhjelperen skal markedsføre formuesgodet på den måte som er vanlig ved frivillig omsetning. For normale salgsobjekter innebærer dette at eiendommen markedsføres på finn.no.

Begrepet «tvangssalg» skal som hovedregel ikke brukes i selve annonseteksten, men skal fremgå av salgsoppgaven.

4.13 Visninger

Det ordinære vil være at medhjelperen holder visninger av salgsobjektet på samme måte som ved frivillige salg. Avholdelse av visninger omfattes av godtgjørelsen etter medhjelperforskriften. Dersom det er nødvendig å gjennomføre et høyt antall visninger, vil dette kunne tillegges vekt ved vurderingen av om det er grunnlag for å avtale tilleggsgodtgjørelse etter medhjelperforskriften § 3-6, jf. punkt 7.3.

Det er ikke nødvendig at medhjelperen personlig foretar alle visninger, men det kreves at den som forestår visningen er erfaren og kan veilede og svare på spørsmål om regler og prosedyre ved tvangssalg.

4.14 Finansieringsplan - sikkerhet - håndpenger

Medhjelperen bør alltid kreve fremlagt finansieringsplan for budet, slik det er anledning til etter tvangsfullbyrdsloven § 11-25 annet ledd. Hvorvidt det er nødvendig å kreve sikkerhet for budet, må vurderes konkret i hver enkelt sak. En mulighet er å kreve håndpenger etter nærmere avtale med budgiver. Normalt vil dette utgjøre ca. 10 % av kjøpesummen. Dersom det kan være aktuelt å kreve håndpenger, bør opplysning om dette tas inn i salgsoppgaven.

5. Avslutning av oppdrag uten salg

5.1 Saken trekkes

De klart fleste salgsoppdrag vil bli trukket tilbake av saksøkeren før det har skjedd noe salg. Saken kan bli trukket tilbake helt fram til retten har avsagt stadfestelseskjennelse. Retten vil umiddelbart varsle medhjelperen når den får beskjed om at en sak trekkes. Krav på godtgjørelse kan sendes retten umiddelbart etter at saken er hevet.

5.2 Foranstående heftelser dekkes ikke

Dersom medhjelperen blir klar over at de foranstående heftelsene i et salgsobjekt er så betydelige at det ikke kan oppnås bud som dekker alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav, skal medhjelperen underrette saksøkeren og retten. I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot at saken heves må sendes retten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. Retten skal heve saken dersom den finner det klart at det ikke er mulig å oppnå bud som dekker de foranstående heftelsene, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-20.

5.3 Auksjonssalg contra medhjelpersalg

Skulle det under en salgsprosess vise seg at tvangsauksjon vil være en bedre salgsmåte, skal medhjelperen ta kontakt med ansvarlig dommer på saken og orientere om forholdet. Retten kan i slike tilfelle omgjøre beslutningen om medhjelpersalg og i stedet beslutte at salgsobjektet skal selges ved auksjon. Medhjelperen må i så fall returnere de tilsendte oppdragsdokumenter med vedlegg til retten, sammen med en orientering om årsaken til at det i stedet anbefales å selge salgsobjektet på auksjon og den godtgjørelse han krever for det utførte arbeidet vedlagt nødvendig dokumentasjon.

6. Foreleggelse av budet med utkast til fordelingskjennelse

6.1 Foreleggelse av budet

Når saksøkeren har begjært et bud stadfestet, må medhjelperen forelegge budet med vedlegg for retten, budgiveren, partene og rettighetshaverne i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11-29. Budet skal være bindende i seks uker fra medhjelperen mottar budet. Bud med kortere bindingstid kan godtas, men bare etter samtykke fra retten. Bindingstiden kan uansett aldri være kortere enn 15 dager av hensyn til foreleggingsfristen.

Som vedlegg til foreleggelsesbrevet skal følge:

- Kopi av det bud som begjæres stadfestet.
- Kopi av saksøkerens begjæring om stadfestelse.
- Kopi av salgsoppgaven med avholdt tilstandsrapport/takst.
- Utkast til fordelingskjennelse
- Oversikt over partene, budgivere og rettighetshavere som får tilsendt brevet med navn og adresse. Retten skal i tillegg ha kopi av ett av de tilsendte likelydende brevene.

Foreleggelsen kan sendes pr e-post, forutsatt at medhjelper kjenner mottakers e- postadresse. Medhjelpere som er advokater skal sende foreleggelsesbrevet til retten gjennom Aktørportalen. Det samme gjelder foreleggelse for parter/rettighetshavere som har prosessfullmektig som er tilknyttet Aktørportalen.

6.2 Utkast til fordelingskjennelse

Kjøpesummen fordeles etter reglene i tvangsfullbyrdsloven § 11-36.

6.3 Oppgjørsdag, kravsanmeldelse

Før medhjelperen innhenter oppdaterte kravspesifikasjoner fra pantaverne, må det fastsettes en oppgjørsdag som ifølge tvangsfullbyrdsloven § 11-27 er tre måneder etter at foreleggelsesbrevet etter tvangsfullbyrdsloven § 11-29 ble sendt. Når pantavere skal melde sine krav, bes kravene beregnet fram til oppgjørsdagen. Kravene må være spesifisert med angivelse av hovedstol for pantekravet, rentebeløp med angivelse av den tid renter er beregnet for og rentesats. Dersom rentesatsen er endret i løpet av perioden, bør dette fremgå med de nødvendige tilleggsopplysninger om renteendringene. Kravsanmeldelsen må være så spesifisert at partene, øvrige rettighetshavere, medhjelper og retten kan føre kontroll med at riktig beløp oppnår dekning under pantesikringen. Prosentsatsen for rente er den som er blitt avtalt i stiftelsesgrunnlaget med de eventuelle endringer som er hjemlet i avtalen. Når rente ikke er avtalt, gjelder lov om rente ved forsinket betaling. Etter panteloven § 1-5 bokstav b er panterett for renter som kan kreves dekket på samme prioritet som kravet, begrenset til renter som er opptjent senere enn to år før tvangsdekning er begjært. Medhjelper skal gjennomgå kravene, herunder kontrollere at det enkelte krav er pantesikret. I tillegg skal medhjelper kontrollere at kravene er ført opp med riktig hovedstol, at kravene eller pantesikkerheten ikke er foreldet og at renter og kostnader (inkassokostnader, sakskostnader mv.) er beregnet på riktig måte.

Er kravet et utleggpant, er hovedstolen det beløp som fremgår av utleggsforretningen. Renter kan kun beregnes av hovedkravet og saksomkostningene, da det ikke er ikke hjemmel for å beregne rentes rente av hovedstolen.

6.4 Oppsett med fordeling av kjøpesummen

Oppsettet av selve fordelingen av kjøpesummen er todelt – det som dekkes forlods og det som dekkes etter prioritet. Forlods dekkes kun rettsgebyret, medhjelperens godtgjørelse og eventuelle kostnader ved kjøperens tiltredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Eksempel på det sistnevnte kan være eierskiftegebyr etter borettslagsloven § 4-6.

Alle øvrige utgiftsposter – herunder eventuelle avsetninger til å dekke betingede eller usikre krav – skal føres opp med dekning etter prioritet. Betingede krav vil være krav som utløses av at en betingelse innfris, for eksempel en realkausjon for manglende betaling av tredjemanns gjeld. Krav kan også være omstridte eller usikre fordi rettighetshaveren, saksøkte og eventuelt andre panthavere ikke er enige i kravets eksistens eller størrelse. I slike tilfeller må det avsettes et beløp som kan dekke de krav som kan oppstå, da slik at medhjelperen ut fra den dokumentasjon som er gitt for kravets eksistens fører opp et realistisk beløp. Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avsier retten på begjæring fordelingskjennelse om hvordan det avsatte beløp skal fordeles, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-36 tredje ledd.

Utgifter i tilknytning til fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 11-14 skal dekkes av den rettighetshaver som har begjært fravikelse, og på samme prioritet som rettighetshaverens krav for øvrig.

Tidspunktet for innregistrering av saken i rettens saksbehandlingssystem vil være avgjørende for beregningen av rettsgebyret. Det settes av 7,4 R med den rettsgebyrsats som var gjeldende da saken kom inn til retten. Er det besluttet tvangssalg av samme eiendom i flere saker, og saksøker i et senere besluttet salg har trådt inn i det første salget i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 11-11 annet ledd, skal rettsgebyret for alle sakene dekkes forlods, forutsatt at saksøkerens krav oppnår helt eller delvis dekning i fordelingskjennelsen. Gir budet ikke full dekning til heftelser med bedre prioritet enn kravet til en saksøker, skal saken til denne saksøkeren heves, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-20, og rettsgebyret for denne saken skal heller ikke dekkes forlods.

Ved utarbeidelse av utkast til fordelingskjennelse må medhjelperen undersøke om det, etter at tvangssalg ble begjært, har kommet til nye panteheftelser. Eventuelle nye heftelser må føres opp i utkastet og gis dekning av kjøpesummen hvis de når opp i prioritetsrekkefølgen.

Det er ingen generell adgang til å sette av midler til uforutsette utgifter. Det er imidlertid en praksis for å kunne sette av beløp til å dekke utgifter til strøm og andre nødvendige tiltak for å ivareta eiendommen. I tillegg skal det settes av beløp til dekning av felleskostnader frem til oppgjørsdagen. Medhjelperen må foreta etteroppgjør når det er klarlagt om de avsatte pengene er brukt, og betale et eventuelt overskudd til den best prioriterte av de panthaverne som ikke har fått full dekning, eller til saksøkte, hvis alle panthaverne har fått sitt. Oversikten over etteroppgjøret sendes partene og retten.

6.5 Legalpanterett for konkursbo

Etter panteloven § 6-4 har et konkursbo panterett i en konkursskyldners eiendeler for 5 % av kjøpesummen ved tvangssalg, begrenset opp til 700R. Pantsettelsen dekker bare nødvendige boomkostnader. Dersom det er avklart hvilket beløp som skal ha dekning av kjøpesummen, føres dette beløpet opp som legalpant, som da utbetales bostyreren når fordelingskjennelsen er rettskraftig. Eventuelt overskytende fordeles til de øvrige rettighetshavere etter prioritet.

Meldes kravet av bostyreren før det er avklart hvor stor del av pantet som skal benyttes til å dekke nødvendige bokostnader, legges bostyrers kravsanmeldelse til grunn, innenfor de rammer som følger av panteloven § 6-4 (5 % av kjøpesummen opp til 700R). Når det kan avgjøres hvilket beløp som skal dekkes av kjøpesummen, fremsetter bostyreren begjæring om fordeling av det avsatte beløp til retten, som så vil avsi egen fordelingskjennelse om fordelingen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36 tredje ledd.

6.6 Utgifter som forfaller/påløper etter stadfestelsen

Utgifter som påløper/forfaller etter at budet er stadfestet og oppgjørsdagen er kommet, som for eksempel kommunale skatter og avgifter eller fellesutgifter, vil kjøperen ha risikoen for, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd første punktum.

7. Medhjelperens godtgjørelse

7.1 Generelt

Godtgjørelsen er regulert i medhjelperforskriften kapittel 3. Det er retten som fastsetter medhjelperens godtgjørelse. Ved gjennomført tvangssalg tar retten stilling til kravet i fordelingskjennelsen.

Det forutsettes at arbeidet med oppdraget organiseres på en rasjonell og kostnadseffektiv måte. Korrespondanse og samtaler med saksøker og saksøkte, panthavere, takstmann mv. behandles i sammenheng og fakturering av disse aktivitetene skjer samlet etter medgått tid. Dersom det er benyttet 15 minutter som minste tidsenhet for den enkelte aktivitet, selv om aktiviteten har tatt kortere tid, kreves det at føring av arbeidsoperasjoner som tidsmessig foretas i tilknytning til hverandre (samme dag eller samme tidsrom) sees i sammenheng, for eksempel ved at det skjer en avrunding som både omfatter sending og mottak av e-post.

Ved ikke gjennomført salg vil retten ta stilling til kravet på godtgjørelse i en egen avgjørelse. Dersom kravet godkjennes fullt ut, blir det ikke gitt noen annen tilbakemelding enn at det beløp som er krevd, anvises til utbetaling fra Domstolens Regnskaps- og lønnsseksjon (DRL). Settes beløpet ned, vil retten derimot gi tilbakemelding med begrunnelse i et eget brev. Før avgjørelsen treffes, vil medhjelperen bli orientert om at retten vurderer å sette ned godtgjørelsen og få anledning til å uttale seg.

For de tilfeller hvor det honoreres per time, gis en godtgjørelse per time som tilsvarer den offentlige salærsatsen for advokater (rundet av til nærmeste hele 100) på det tidspunkt arbeidet avsluttes. Dette vil i regelen tilsvare tidspunktet for innsendelse av utkastet til fordelingskjennelse eller faktureringstidspunktet. Timeliste skal i disse tilfeller alltid vedlegges.

Godtgjørelsen, både der salg gjennomføres og der saken heves, omfatter vederlag for arbeidet og dekning av utgifter etter avtale, jf. medhjelperforskriften § 3-5.

I tillegg til godtgjørelsen for eget arbeid, kan medhjelper kreve dekket utgifter til tilstandsrapport/takst, annonsering/markedsføring (herunder kostnader til utarbeidelse av prospekt, fotografering, mv.), boligopplysninger fra forretningsfører («meglerpakke»),

reguleringskart, plantegning, energiattest og grunnboksutskrift/pantattest, der dette er nødvendig. Bestilling av opplysninger fra forretningsfører, grunnboksutskrift/pantattest mv. skal normalt ikke foretas før det er avklart at tilstandsrapport/takst skal utarbeides, jf. punkt 4.3 ovenfor.

Dersom det er behov for å pådra andre ekstraordinære kostnader, skal medhjelper avklare dette med dommer i forkant.

Medhjelperen skal føre timelister for arbeidet. Timelisten skal sendes retten dersom hele eller deler av godtgjørelsen kreves ut fra påløpte timer. Alt arbeid/alle aktiviteter som kreves dekket skal føres opp i timelisten med informasjon om hva arbeidet/aktiviteten har bestått i.

Utgifter til kontorhold, kopikostnader, porto, saksbehandlingssystemer, arkivering mv. dekkes av salærsatsen/prosentsatsen etter medhjelperforskriften § 3-3. Dette gjelder også i de tilfellene medhjelper kjøper de aktuelle tjenestene fra ekstern leverandør.

Kravet på vederlag for utført arbeid i samsvar med medhjelperforskriften kapittel 3 er ikke merverdiavgiftspliktig. For annet arbeid som medhjelperen måtte påta seg, slik som fremmøte og annen bistand under fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-14, må krav på godtgjørelse for arbeidet rettes til den som har begjært fravikelsen. Dette arbeidet vil på vanlig måte være merverdiavgiftsbelagt.

7.2 Gjennomført salg

Vederlaget for arbeidet beregnes med bakgrunn i den kjøpesum som oppnås for salgsobjektet i form av det bud som sendes retten for stadfestelse. Fellesgjeld i borettslag skal legges til kjøpesummen ved beregningen av godtgjørelsen, se nærmere nedenfor.

Satsene for godtgjørelse er angitt på følgende måte i medhjelperforskriften § 3-3:

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,-
2 % av kjøpesummen til og med kr 1.000.000,-
1 % av kjøpesummen til og med kr 3.000.000,-*

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

For salgsobjekter med en kjøpesum på mellom kr 3 millioner og kr 8 millioner har retten fastsatt at godtgjørelsen beregnes med 1 % av det som overstiger kr 3 millioner. For salgsobjekter med en forventet salgssum på over kr 8 millioner må godtgjørelsen avtales særskilt med retten.

7.3 Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse

I særlige tilfeller kan det gis godtgjørelse etter medhjelperforskriften § 3-6 i tillegg til eller i stedet for prosentgodtgjørelsen.

Høyere godtgjørelse enn det som følger av medhjelperforskriften § 3-3 kan avtales med retten dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalg viser seg, at tvangssalg er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Slik avtale kan ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne..

Dersom det haster med å få tilbakemelding i saken, bør medhjelperen også kontakte dommer pr. telefon eller på annen måte forsikre seg om at forespørselen er kommet fram. Til tross for en slik avtale mellom medhjelperen og retten om forhøyet godtgjørelse, kan fordelingskjennelsen likevel bli påanket på det grunnlag at medhjelperens godtgjørelse er for høy.

Retten foretar en individuell vurdering i hver enkelt sak av om tvangssalg er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig. Det er ikke slik at medhjelper alltid vil ha krav på tilleggsgodtgjørelse selv om det er medgått flere timer enn det som dekkes av prosentandelen. Medhjelperforskriften åpner ikke for at det inngås forhåndsavtaler mellom retten og medhjelperne om at enkelte arbeidsoppgaver skal godtgjøres særskilt (for eksempel ekstra visninger).

Høyere godtgjørelse kan for eksempel være aktuelt i saker hvor saksøkte vesentlig vanskeliggjør salgsarbeidet, det er omfattende omsorgsforpliktelser eller hvor salgsobjektet er tungt omsettelig. Kostnader forbundet med å fremsette begjæring om bistand fra namsfogden etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-9 dekkes i utgangspunktet av den ordinære godtgjørelsen (punkt 4.7). Det samme gjelder gjennomføringen av visninger (se punkt 4.13). I utgangspunktet vil det heller ikke være grunnlag for tilleggsgodtgjørelse som følge av at det er besluttet tvangssalg i flere saker eller at det er mange pantekrav.

Medhjelperforskriften åpner også for å kunne inngå avtale om lavere godtgjørelse.

Hvor kjøpesummen blir lav på grunn av nedgang i eiendomsmarkedet og salgsarbeidet ikke har vært spesielt arbeidskrevende, gis det kun godtgjørelse etter prosentsatsen i

medhjelperforskriften § 3-3. For salgsobjekter med fellesgjeld følger det av medhjelperforskriften § 3-3 fjerde ledd at andelen av fellesgjelden skal regnes med når prosentgodtgjørelsen beregnes, uavhengig av størrelsen på kjøpesummen eller fellesgjelden.

I saker der tvangssalg er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, gis godtgjørelse etter prosentsatsen i medhjelperforskriften § 3-3, samt en tilleggsgodtgjørelse for merarbeidet i forhold til en normal sak, jf. medhjelperforskriften § 3-6. Tilleggsgodtgjørelsen baseres på timebetaling med samme timesats som den offentlige salærsatsen (avrundet til nærmeste hele 100). Timelister skal alltid sendes retten i disse sakene.

Krav om tilleggsgodtgjørelse skal utgjøre et bestemt beløp. Det skal gis en beskrivelse av hva merarbeidet har bestått i, hvor mange timer som er brukt på oppdraget og hvor mye standardgodtgjørelsen (prosentandelen) vil utgjøre.

Det er ikke adgang til å fastsette kravet på tilleggsgodtgjørelse med en øvre ramme, som medhjelper senere avregner ut fra hvor mange timer som er påløpt ved avslutningen av oppdraget. Dersom det ved fremsettelsen av kravet om tilleggsgodtgjørelse er usikkert hvor mye mer tid som vil medgå, må ekstraarbeid som utføres frem til avslutningen av oppdraget estimeres og inkluderes i kravet.

Retten vurderer om det er grunnlag for å gi tilleggsgodtgjørelse og hva tilleggsgodtgjørelsen skal utgjøre, beror på et skjønn. Ekstragodtgjørelsen fastsettes som et tillegg til prosentandelen. Ved fastsettelsen av størrelsen på tillegget skal retten legge vekt på det totale antallet timer som medhjelper har brukt på tvangssalg, hva tilleggsarbeidet har bestått i, hvorvidt tilleggsarbeidet har vært nødvendig, hvilken godtgjørelse medhjelper vil motta uten tilleggsgodtgjørelsen og om kravet på tilleggsgodtgjørelse er rimelig.

Det vil bare helt unntaksvis være grunnlag for å tilkjenne ekstragodtgjørelse som tilsvarer eller overstiger størrelsen på prosentandelen.

7.4 Annonsering, taksering, visning

Det åpnes i medhjelperforskriften § 3-5 for at den enkelte domstol kan avtale med medhjelperne at det skal betales ekstra for utgifter til annonsering, taksering og lignende. For arbeid med tilstandsrapport godtas vanlige utgifter til takstmann. Også andre nødvendige kostnader, som utskrifter av Grunnboken eller opplysninger fra forretningsfører, dekkes med det pådratte beløp, jf. punkt 7.1 ovenfor. Forøvrig dekkes kostnader knyttet til utlegg under salgsarbeidet som er pålagt i lov eller forskrift.

7.5 Ikke gjennomførte salg

Hvor salget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket faktiske utgifter og et rimelig vederlag for arbeidet, jf. medhjelperforskriften § 3-7. Selve godtgjørelsen gis da ut fra medgåtte timer og en timegodtgjørelse som tilsvarer den offentlige salærsatsen. I tillegg dekkes utgifter som angitt i punkt 7.1.

Et rimelig vederlag for arbeidet med et tvangssalg som ikke gjennomføres, vil ikke kunne overstige den godtgjørelsen medhjelperen hadde fått dersom tvangssalget hadde blitt gjennomført. Dersom kravet på godtgjørelse utgjør et beløp som er i størrelsesorden med det medhjelper ville ha mottatt ved et gjennomført salg, skal medhjelper opplyse om anslått verdi på eiendommen og vedlegge tilstandsrapport/takst, der denne allerede er innhentet.

Ender salgsoppdraget med at samtlige saker blir trukket, belastes medhjelpers eksterne kostnader ved salgsprosessen (takst, meglerpakke, grunnboksutskrift mv., jf. punkt 7.1) i den siste saken som heves.

Ender salgsprosessen med at det blir gjennomført salg, vil godtgjørelsen for det gjennomførte salget normalt dekke medhjelpers kostnader ved begge/alle sakene. Har salgsarbeidet vært vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig, fordi oppdraget har omfattet flere saker, kan medhjelper eventuelt kreve tilleggsgodtgjørelse etter medhjelperforskriften § 3-6.

Krav på godtgjørelse i begge/alle sakene kan ikke sendes inn før den siste saken er hevet eller salg er gjennomført.

Utgifter til å avklare forkjøpsretten for borettslagsleiligheter vil bli dekket dersom medhjelper kan underbygge at det var av vesentlig betydning for salgsarbeidet at forkjøpsretten ble avklart under salgsprosessen.

Krav på godtgjørelse fremsettes skriftlig. Det skal fremgå av oppstillingen hvor mange timer som har medgått til salgsoppdraget, hvilke utgifter som er pådratt og det totale beløp som kreves dekket. Timeliste over anvendte timer skal vedlegges.

Kostnader knyttet til avslutning av oppdraget, herunder mottak av informasjon om at saken vil bli hevet og hevingskjennelse, informasjon til parter og interessenter om hevingen, fakturering og arkivering, dekkes med inntil en halv time. Krav om dekning av medgått tid ut over dette må begrunnes særskilt.

7.6 Klage over fastsatt godtgjørelse

Dersom medhjelperen er uenig i det beløp han har fått godkjent, kan han klage over fastsettelsen ved å anke fordelingskjennelsen eller rettens avgjørelse etter medhjelperforskriften § 3-7 inn for lagmannsretten. Ankegebyret er på 6R.

8. Kjøperens betalingsplikt

8.1 Betalingsfrist

Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsdagen, som er tre måneder regnet fra oversendelsen av foreleggelsesbrevet etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 første ledd første punktum.

Hvis stadfestelseskjennelsen ikke er rettskraftig på oppgjørsdagen, forskyves betalingsfristen til to uker etter at kjennelsen er rettskraftig, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 første ledd annet punktum. Det er da opp til kjøperen å vurdere om han vil betale inn kjøpesummen på oppgjørsdagen, eller om han vil benytte seg av muligheten til å vente med betalingen til to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Betales hele eller deler av kjøpesummen etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 annet ledd første punktum. Rentetillegget er ifølge forskrift av 28. april 2000 nr. 368 på 6 % p.a.

8.2 Forsinket betaling

Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 annet ledd første punktum, innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 første ledd første punktum, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 annet ledd annet punktum jf. § 11-32 første ledd. Størrelsen på forsinkelsesrenten fastsettes hvert halvår.

Dersom kjøperen oversitter betalingsfristen, må medhjelperen straks varsle kjøperen om at kjøpet vil bli hevet dersom kjøpesummen ikke betales innen en frist, som ikke bør settes lenger enn to uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-32 annet ledd. Oversittes denne fristen, vil retten oppheve stadfestelseskjennelsen, og medhjelperen vil få beskjed om å fortsette tvangssalget.

8.3 Risikoen for salgsobjektet

Kjøperen overtar risikoen på oppgjørsdagen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31, første ledd hvis han ikke har tiltrådt salgsobjektet tidligere. Risikoens overgang er uavhengig av når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, og risikoen går over på kjøperen selv om stadfestelseskjennelsen ankes inn for lagmannsretten. Dette må kjøperne bli gjort særskilt oppmerksomme på, slik at de er klar over at de må sørge for forsikring m.m. fra dette tidspunkt uavhengig av om de da har fått tilgang til salgsobjektet eller ikke. Medhjelperens omsorgsansvar består inntil risikoen er overtatt av kjøperen eller salgsoppdraget av andre grunner opphører.

9. Mangler ved salgsobjektet

Hva som er en mangel i tvangsfullbyrdelseslovens forstand er nærmere beskrevet i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 første ledd og § 11-40 første ledd.

Foreligger det en mangel som faller inn under tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39, kan kjøperen

ikke heve kjøpet, men er henvist til å kreve prisavslag. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag.

Vil kjøperen kreve prisavslag, må medhjelperen opplyse kjøperen om at kravet må fremmes ved å reise sak ved Sør-Rogaland tingrett, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-39 annet ledd. Søksmål kan også reises for annen domstol som saken hører under etter tvisteloven, herunder forliksrådet.

Selv om det kreves prisavslag må kjøpesummen betales, men kjøperen kan overfor retten begjære deler av kjøpesummen holdt tilbake fra utbetaling til de berettigede, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-39 tredje ledd. Gir retten kjøperen medhold i tilbakehold av deler av kjøpesummen, vil den tilbakeholdte delen av kjøpesummen også bli utbetalt dersom søksmål om krav på prisavslag ikke er reist innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen.

For rettsmangler gjelder tvangsfullbyrdsloven § 11-40.

10. Anke over stadfestelses- eller fordelingskjennelsen

10.1 Generelt

Medhjelperens oppdrag er begrenset til å omfatte arbeidet for Sør-Rogaland tingrett. Dersom en sak blir anket, må godtgjørelse for eventuelt arbeid som medhjelperen utfører i tilknytning til ankesaken avtales direkte med enten ankende part eller ankemotparten.

Sør-Rogaland tingrett vil normalt avsi en felles kjennelse som både stadfester det avgitte budet og fordeler kjøpesummen mellom de berettigede. De ankeberettigede har likevel muligheten til å anke enten over stadfestelsen av budet eller over fordelingen av kjøpesummen. Fristen for å anke over stadfestelsen er en måned fra avsigelsen av kjennelsen, mens fristen for å anke over fordelingen er en måned fra forkynnelsen av kjennelsen.

Dersom både stadfestelses- og fordelingskjennelsen ankes, påløper det to ankegebyr (ett for anke over hver av kjennelsene).

Etter tvangsfullbyrdsloven § 6-4 kan retten omgjøre beslutninger som er truffet under tvangsfullbyrdsloven i den grad fullbyrdsloven ikke er avsluttet eller tredjepersons rett ikke er til hinder for omgjøringen. Tvangsfullbyrdsloven vil ved tvangssalg avsluttes når kjøpesummen utbetales til de berettigede, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-38 første ledd. Dersom medhjelper mottar henvendelser om at det foreligger feil ved stadfestelses- eller fordelingskjennelsen skal disse videresendes til retten.

10.2 Nærmere om stadfestelseskjennelsen

Tas en anke over stadfestelseskjennelsen til følge, faller fordelingskjennelsen automatisk bort. Utfallet av saken kan bli at den heves, men salgsoppdraget kan også bli sendt tilbake til medhjelperen for å gjennomføre en ny salgsrunde. Ved anke over stadfestelseskjennelsen, må medhjelperen kontakte kjøperen og orientere om de valgmuligheter kjøperen har til enten å

innbetale kjøpesummen eller å benytte seg av betalingsfristen, jf. tvangsfullbyrdsesloven §§11-27 og 11-32. Det øvrige salgsarbeidet vil måtte berostilles til ankesaken er avgjort.

Ankefrister løper i utgangspunktet ikke i rettsferier. Sør-Rogaland tingrett vil imidlertid normalt beslutte at fristen skal løpe i rettsferien. Dette vil da fremgå av kjennelsen og være tatt inn hvor det gis opplysninger om ankemulighet.

10.3 Nærmere om fordelingskjennelsen

Fordelingskjennelsen skal avsies senest en uke etter at stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig. Er det innlevert en anke over stadfestelseskjennelsen, kan retten vente med å avsi fordelingskjennelse til ankesaken er rettskraftig avgjort. Fordelingskjennelsen må også i slike tilfelle bygge på det tidligere utsendte utkastet. Dersom kjøpesummen ikke er innbetalt tidligere, må medhjelperen nå kreve inn kjøpesummen med tillegg av påløpte renter. Det er medhjelperen som må beregne og fordele de påløpte rentene mellom rettighetshaverne.

Dersom det kun er fordelingen av kjøpesummen som påankes, er det avgitte budet godtatt og kjøperen blir eier av eiendommen når oppgjørsdagen er kommet og kjøpesummen er betalt, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-33. Skjøte kan utstedes og tinglyses med den virkning at alle heftelser slettes i samsvar med hva som er fastsatt i stadfestelseskjennelsen. Oppgjøret må imidlertid utstå til fordelingen av kjøpesummen er blitt rettskraftig.

11. Utstedelse av skjøte/ hjemmelsdokument

Når vilkårene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-33 første ledd er oppfylt, skal retten på kjøperens begjæring, utstede skjøte. Medhjelperen må ved tvil om rettskraftdato for stadfestelseskjennelsen alltid kontakte retten for å få opplyst riktig dato, jf. pkt. 10.2.

Av hensyn til et ryddig oppgjør og sikring av långiveres pant, er det vanlige at kjøperen gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt og sendt til seg. På begjæring fra kjøperen kan skjøte utstedes til navngitte tredjemenn, men det utstedes ikke «in blanco».

Medhjelperen fyller ut blanketten «Skjøte» ved salg av fast eiendom, eller blanketten «Overføring av hjemmel til andel i borettslag» ved salg av borettsleiligheter. Blankettene kan lastes ned fra kartverket.no

- I felt 2 i skjøteblanketten og felt 3 i borettslagsblanketten, krysses det både av for «utlysning til salg på det frie marked», og for "tvangsauksjon"
- I felt 4 «Overdras fra» skrives hjemmelshaverens navn og fødselsnummer/org.nr.
- I felt 6 «Særskilte avtaler» skal det i rubrikken for «opplysninger som skal og kan tinglyses» føres opp de pengeheftelser som skal bestå og de øvrige heftelser som skal slettes. En vanlig formulering kan være «Alle rene pengeheftelser skal slettes. Alle andre heftelser skal bestå».
- I felt 6 i skjøteblanketten under «Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)» gis det opplysning om hvem som har vært saksøkt under tvangssalget.
- Felt 7 i skjøteblanketten må fylles ut og underskrives av kjøper.
- Felt 8 og 9 fylles ikke ut.

Ved oversendelsen må medhjelper opplyse at vedkommende har fullmakt fra kjøper og samtidig opplyse om hvem skjøtet skal utstedes til.

Ved salg av aksjeleiligheter benytter medhjelperen en mal der informasjon om overdragelsen fylles inn, jf. vedlegg 3 til disse retningslinjene. Utfylt mal sendes inn til retten for underskrift, og medhjelperen oversender den deretter til aksjeselskapets forretningsfører for registrering.

Arbeid knyttet til utstedelse av skjøte/hjemmelsdokument inngår i medhjelperens ordinære godtgjørelse.

12. Utbetaling av kjøpesummen og avslutning av oppdraget

12.1 Generelt

Når fordelingskjennelsen er rettskraftig, skal medhjelperen utbetale kjøpesummen til de berettigede i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-38. Retten skal kontaktes for å få opplyst rettskraftdato.

12.2 Usikre eller betingede krav

I de sakene hvor det er avsatt et beløp til å dekke usikre eller betingede krav, skal dette beløpet innsettes på en særskilt klientkonto hos medhjelperen. Hvis medhjelperen nedlegger virksomheten, skal beløpet overføres til retten for innsetting på egen konto. Når det senere kan avklares hvordan beløpet skal utbetales, avsier retten på begjæring fordelingskjennelse om utbetalingen av beløpet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36 tredje ledd.

12.3 Nedbetaling av krav etter avsigelsen av fordelingskjennelsen

Dersom det har funnet sted nedbetaling av et krav som oppnår full dekning i henhold til fordelingskjennelsen, slik at kravet blir redusert eller nedbetalt fullt ut, fordeles det overskytende/differansen på de(n) av fordringshaverne som har best prioritet uten å oppnå full dekning.

Har alle fordringshaverne fått full dekning betales det overskytende/differansen til saksøkte.

12.4 Heftelser tinglyst etter avsigelsen av fordelingskjennelsen

Dersom saksøkte skal ha utbetalt et overskudd fra salget, må medhjelperen undersøke om det har kommet nye panteheftelser på salgsobjektet før kjøpesummen utbetales. Eiendommen vil frem til oppgjørsdagen tilhøre saksøkte og utlegg vil frem til dette tidspunktet kunne stiftes i eiendommen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 jf. dekningsloven § 2-2. Beslutning om tvangssalg er ikke en sperre for at det stiftes nye panterettigheter (frivillig eller ved utlegg).

Dersom det er stiftet pant etter at fordelingskjennelsen er avsagt og saksøkte etter denne kjennelsen skal ha utbetalt et overskudd, skal medhjelper holde tilbake den delen av kjøpesummen som er tilstrekkelig for å sikre utlegget. Medhjelper skal forelegge spørsmålet om fordeling av denne delen av kjøpesummen for tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere etter reglene i tvangsfullbyrdsloven § 11-29. Retten vil etter utløpet av toukersfristen ved kjennelse fordele det aktuelle beløpet, jf. tvangsfullbyrdsloven § 6-4.

12.5 Oppgjørsenhet, oppgjørsoppstilling

Hvor medhjelperen ikke selv foretar oppgjøret, men benytter seg av en egen oppgjørsenhet, skal likevel alle henvendelser til og fra retten gå gjennom medhjelperen.

Medhjelperen skal utarbeide en avsluttende oppgjørsoppstilling med bilag for alle utbetalinger. Når oppgjøret er avsluttet skal oppgjørsoppstillingen sendes retten, mens alle bilag skal arkiveres hos medhjelperen sammen med sakens øvrige dokumenter.

Ved behov vil retten kunne be om dokumentasjon for foretatte utbetalinger.

12.6 Rettighetshavere med ukjent adresse

Lar det seg ikke gjøre å foreta utbetaling til saksøkte eller en panthaver, orienterer medhjelperen retten skriftlig om dette. Medhjelperen skal i den skriftlige orienteringen opplyse om hva som er gjort for å komme i kontakt med saksøkte eller en panthaver, og hva som er kommet ut av dette. Det aktuelle beløpet overføres til retten.