



SØNDRE ØSTFOLD TINGRETT

Retningslinjer for medhjelpere ved tvangssalg

25.05.2022

Innhold

1. Tildeling av oppdraget	3
2. Generelle bestemmelser	3
2.1 Utførelse av oppdraget	3
2.2 Habilitet	3
2.3 Medhjelperens sikkerhetsstillelse	4
2.4 Utsettelse av salgsarbeidet	4
2.5 Taushetsplikt	4
3. Hva som omfattes av oppdraget	5
4. Salgsarbeidet	6
4.1 Varsling av parter og rettighetshavere	6
4.2 Oppfordring til partene og rettighetshaverne om å gi medhjelperen opplysninger	6
4.3 Innhenting av ytterligere opplysninger	7
4.4 Innhenting av dokumenter	7
4.4.1. Obligasjon tilknyttet aksjeleilighet	7
4.4.2. Lånedokumenter - gjeldsbrev	7
4.5 Takst	7
4.6 Samarbeid med saksøkte og tilgang til salgsobjektet	8
4.7 Bistand fra namsmannen ved befaring, taksering og visning	8
4.8 Fravikelse	9
4.8.1. Generelt	9
4.8.2. Tvangsgjennomføring av kjennelse om fravikelse	10
4.8.3. Innkreving av forskudd på kostnadene ved fravikelse	10
4.8.4. Arbeid ved gjennomføring av fravikelsen	10
4.8.5. Omsorg for salgsobjektet etter fravikelse	10
4.9 Omsorg for formuesgodet og tiltak forut forsalget	11
4.10 Salgsoppgave	11
4.11 Forkjøpsrett	12
4.11.1. Generelt	12
4.11.2. Forkjøpsrett for borettslagsleiligheter	13
4.11.3. Spørsmål om forhåndsvarsel	13
4.11.4. Gebyr ved forhåndsvarsel	13
4.11.5. Forkjøpsrett for aksjeleiligheter	13
4.11.6. Forkjøpsrett ved fast eiendom	13
4.11.7. Oppgjøret med forkjøpsberettigede	14
4.11.8. Oppløsning av sameie	14
4.12 Markedsføring	14
4.13 Visninger	14
4.14 Finansieringsplan - sikkerhet - håndpenger	14
5. Avslutning av oppdrag uten salg	15
5.1 Saken trekkes	15
5.2 Foranstående heftelser dekkes ikke	15
5.3 Auksjonssalg kontra medhjelpersalg	15
6. Foreleggelse av budet med utkast til fordelingskjennelse	15
6.1 Foreleggelse av budet	15
6.2 Utkast til fordelingskjennelse	16

6.3 Oppgjørsdag, kravsanmeldelse	16
6.4 Oppsett med fordeling av kjøpesummen.....	16
6.5 Legalpanterett for konkursbo	17
6.6 Utgifter som forfaller/påløper etter stadfestelsen.....	17
7. Medhjelperens godtgjørelse.....	18
7.1 Generelt	18
7.2 Gjennomført salg	19
7.3 Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse	19
7.4 Annonsering, taksering, visning	20
7.5 Ikke gjennomførte salg	20
7.6 Klage over fastsatt godtgjørelse	21
8. Kjøperens betalingsplikt	21
8.1 Betalingsfrist	21
8.2 Forsinket betaling	22
8.3 Risikoen for salgsobjektet.....	22
9. Mangler ved salgsobjektet	22
10. Anke over stadfestelses- eller fordelingskjennelsen.....	23
10.1 Generelt	23
10.2 Nærmere om stadfestelseskjennelsen	23
10.3 Nærmere om fordelingskjennelsen	23
11. Utstedelse av skjøte/hjemmelsdokument.....	23
12. Utbetaling av kjøpesummen og avslutning av oppdraget.....	24
12.1 Generelt	24
12.2 Usikre eller betingede krav	24
12.3 Nedbetaling av krav etter avsigelsen av fordelingskjennelsen	25
12.4 Heftelser tinglyst etter avsigelsen av fordelingskjennelsen.....	25
12.5 Oppgjørsenhet, oppgjørsoppstilling.....	25
12.6 Rettighetshavere med ukjent adresse	25
VEDLEGG 1	26
VEDLEGG 2.....	28
VEDLEGG 3.....	32
Alle rene pengeheftelser bortfaller.	32

1. Tildeling av oppdraget

Medhjelperen blir 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.

Oppdraget som medhjelper er et personlig oppdrag. Dersom medhjelperen involverer andre personer i oppdraget som for eksempel andre medarbeidere i samme meklerforetak, vil retten understreke at styring, kontroll og ansvar tilligger medhjelperen personlig. Det forutsettes at involveringen av andre bare gjøres der dette anses hensiktsmessig og kostnadseffektivt.

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 de regler som er gitt 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 eiendomsmeglerloven 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, herunder forskrift om tvangssalg ved medhjelper FOR-1992-12-04-895 (medhjelperforskriften).

For utfyllende kommentarer om den enkelte paragraf i tvangsfullbyrdsloven, vises det til Thor Falkanger, Hans Flock og Thorleif Waaler, Tvangsfullbyrdsloven, Lovkommentar, 5. utgave v/Vibeke Irene Løvold og Christopher Haugli Sørensen.

Oppdraget er ikke avgrenset i tid. Dersom salgsarbeidet ikke er avsluttet innen fire måneder etter tildeling av oppdraget, skal medhjelperen uoppfordret sende retten en kort statusrapport for salgsarbeidet. Deretter skal det hver tredje måned innsendes tilsvarende rapporter. Rapportene kan sendes retten per e-post. Det vil normalt ikke bli gitt noen tilbakemelding fra retten på disse rapportene.

Dersom medhjelpere opplever trusler, vold eller annen rettsstridig atferd i forbindelse med utførelsen av oppdraget, ber retten om å bli informert så raskt som mulig. Retten ønsker at den som har vært utsatt for trusler og/eller vold skriver en rapport om hendelsen, som sendes retten snarest mulig. Det bes samtidig opplyst om forholdet er anmeldt.

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 habilitetsreglene i domstoloven §§ 106 og 108.

I henhold til domstollosen § 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 saksøker eller saksøkte.

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

Dersom medhjelper har/hatt "frivillig" salgsoppdrag av en eiendom som oppdraget gjelder, må det straks gis beskjed til retten hvis tvangssalget gjelder samme objekt med samme eier. Retten vil da som regel oppnevne en annen medhjelper.

Er man oppnevnt som medhjelper, kan man ikke gjennomføre et frivillig salg så lenge saken ikke er hevet.

Etter en heving anser retten det som lite ønskelig at medhjelper påtar seg et salgsoppdrag ved frivillig salg av eiendommen. Dersom dette likevel gjøres, må retten varsles. Medhjelperen er da forpliktet til å tilbakebetale deler av salæret som ble utbetalt av retten etter tvangssalgsoppdraget, jf. medhjelperforskriften 3-7 annet ledd.

I tillegg til de spesifikt angitte habilitetssituasjonene har domstollosen § 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.

2.3 Medhjelperens sikkerhetsstillelse

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

Retten kan på ethvert tidspunkt be om at en medhjelper fremlegger dokumentasjon på at nødvendig sikkerhetsstillelse 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 gi en uformell utsettelse av salgsarbeidet for inntil to uker. Dette kan eksempelvis være aktuelt ved løfte om nedbetaling som kan føre til at saken heves. Utsettelse i påvente av nedbetalinger eller andre forhold over lengre tid, krever beslutning fra retten.

2.5 Taushetsplikt

Etter domstollosen § 63a har medhjelperen taushetsplikt om det medhjelperen i forbindelse med oppdraget får vite om «noens personlige forhold» eller «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 samt 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, fravikelse eller andre rettsavgjørelser som treffes under tvangssalget. Unntak fra dette kan imidlertid gjelde dersom tvangssalget skjer som et ledd i et skifte mellom ektefeller, fraskilte eller samboere.

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

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 det skal forholdes under salgsarbeidet.

Loven legger opp til at medhjelperen vanligvis gjennomfører salgsarbeidet uten å orientere retten underveis. Oppstår det viktige spørsmål som angår gjennomføringen av salget, bør imidlertid 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. tvangsfullbyrdelsesloven § 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 disse retningslinjene.

4. Salgsarbeidet

4.1 Varsling av parter og rettighetshavere

Saksøkeren og saksøkte blir gjort kjent med rettens beslutning om tvangssalg ved kopi av rettens oppdragsbrev til medhjelper. Straks salgsoppdraget er mottatt, skal medhjelperen likevel opplyse partene, saksøkte 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, kan det 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.

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 utkast til fordeling av kjøpesummen, jf. tvangsfullbyrdsloven § 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. Tilsvarende gjelder ubetalte omkostninger og renter som er pantesikret 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. tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 11-20.

Medhjelperen må gjøre saksøkte og saksøkeren/pantehaverne oppmerksom på følgen av å unnlate å gi opplysninger, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-16 femte ledd. Medhjelperen setter 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, avhengig av blant annet 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 aksjeileilighet

Hvor tvangssalget gjelder en aksjeileilighet, 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. Aksjeileiligheten 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 gjeldsbrevet i original før tvangssalget gjennomføres, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9 fjerde ledd. Bakgrunnen er at det er nødvendig å forvisse seg om at saksøkeren virkelig innehar 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.

De nyere pantedokumentene har ingen skylderklæring. Disse er altså ikke gjeldsbrev og dermed heller ikke omsetningsgjeldsbrev. Pantedokumentet vil imidlertid i de fleste tilfeller ha et underliggende gjeldsbrev som er knyttet til låneforholdet. Medhjelperen må be om å få tilsendt gjeldsbrevet i original sammen med pantsettelseserklæringen som knytter gjeldsbrevet til pantedokumentet, slik at han har disse dokumentene for hånden for eventuell senere nedkvittering. Innhenting av dokumentene gjøres parallelt med det øvrige salgsarbeidet, slik at originaldokumentene befinner seg hos medhjelperen før medhjelperen ber retten om å stadfeste innkommet bud på salgsobjektet.

4.5 Takst

Ved innhenting av takst over formuesgodet, er det ikke noe i veien for at medhjelperen bruker faste takstmenn. Er saksøkte uenig i taksten eller i beslutningen om hvem som er benyttet som takstmann, må medhjelperen henvise saksøkte til retten. Saksøkte må fremsette innsigelser mot fremgangsmåten dersom problemet ikke lar seg løse på annen måte.

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

Dersom medhjelper anser det nødvendig å innhente tilstandsrapport, bes medhjelper om å sende retten en melding om dette.

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. tvangsfullbyrdsloven § 5-9 annet ledd. Oppdragsbrevet som medhjelperen får fra retten kan tjene som legitimasjon. Også andre, som for eksempel takstmann, vil etter medhjelperens bestemmelse ha rett til å kreve adkomst til eiendommen. Bestemmelsen i § 5-9 innebærer også en plikt for saksøkte og besitteren 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.

Hvis medhjelper ikke oppnår kontakt med saksøkte eller han ikke får opplysninger fra noen av de steder hvor det er naturlig å hente informasjon fra, slik som hos forretningsfører eller styreleder for borettslaget eller sameiet, kan medhjelper be om rettens bistnad til å finne navn på arbeidsgiver. Medhjelper bes i så fall henvende seg til rettens saksbehandler på saken.

4.7 Bistand fra namsmannen ved befaring, taksering og visning

Dersom saksøkte ikke samarbeider, har medhjelperen adgang til å be om bistand fra namsmannen for å få gjennomført befaring, taksering eller visning av salgsobjektet, jf. tvangsfullbyrdsloven § 5-9. Begjæring om bistand fra namsmannen 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 og/eller den som besitter salgsobjektet motsetter seg dette. Før begjæring fremsettes, må medhjelper ha gjort gjentatte forsøk på å komme i kontakt med saksøkte og i tillegg ha oppsøkt eiendommen, 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 namsmannen, må medhjelperen ha gjort aktive forsøk på å komme i kontakt med saksøkte, med sikte på å komme frem til en frivillig avtale om befaring, takst eller visning. I tillegg til henvendelser per telefon, post og e-post, må medhjelperen alltid forvisse seg om at saksøkte har tilhold på den oppgitte adressen. Dersom salgsobjektet er en leilighet i et sameie/borettslag, vil relevant informasjon om saksøkte ofte kunne gis av styret. 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 i begjæringen 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 opp medhjelper som oppdragsgiver.

Tas begjæringen til følge, vil namsmannen kontakte medhjelperen for å avtale tidspunkt for befaring, 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. Dette 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 tvangsfullbyrdsloven § 5-9 dekkes i utgangspunktet av den ordinære godtgjørelsen som medhjelperen får for salgsarbeidet. Medhjelperforskriften åpner imidlertid for at det kan tilstå ekstra godtgjørelse når en sak har vært vesentlig mer arbeidskrevende enn det som vanligvis er tilfelle. Spørsmålet om ekstra godtgjørelse må tas opp med sakens dommer før medhjelperen er kommet så langt i salgsprosessen at han har sendt foreleggelsesbrev i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 11-29 til rettighetshaverne og retten.

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. tvangsfullbyrdsloven § 11-14. Saksøkeren eller en annen av panthaverne fremsetter begjæringen for Søndre Østfold 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. Dette omfatter bistand fra namsmannen i medhold av tvangsfullbyrdsloven § 5-9, hvis det er umulig å få tilgang til eiendommen for å avholde takst. Også etter at takst er avholdt med bistand fra namsmannen, må medhjelper forsøke å oppnå kontakt og få til et samarbeid med saksøkte før det begjæres fravikelse.

En begjæring om fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 11-14 kan kun fremsettes mot den som er saksøkt under tvangssalget. Andre som måtte besitte salgsobjektet, slik som eksempelvis en leietaker, faller utenfor.

Normalt vil medhjelperen anbefale saksøkeren å begjære fravikelse dersom saksøkte fortsatt ikke samarbeider etter at det har vært avholdt takst med bistand av namsmannen. Visning med bistand av namsmannen etter tvangsfullbyrdsloven § 5-9 kan i enkelte tilfeller være et alternativ. Namsmannen er imidlertid generelt restriktiv med å yte bistand under visning, og særlig når det er tale om visning på kveldstid eller i helger.

Ved innsendelse av begjæring om fravikelse bør saksøkeren legge ved en redegjørelse fra medhjelperen om det arbeid som er gjort for å få til et frivillig samarbeid med saksøkte. Det må opplyses om namsmannen har bistått under prosessen tidligere og 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 tvangsfullbyrdsesloven § 11-14 er tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13. Når det foreligger en kjennelse om fravikelse, kan saksøkte bli tvangsmessig fjernet etter reglene i tvangsfullbyrdsesloven § 13-11 hvis han ikke flytter frivillig. Dette vil være en særskilt sak som igangsettes ved at medhjelperen fremsetter begjæring om tvangsfullbyrdelse overfor namsmannen, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-14 andre ledd, andre punktum. Fremsettelse av begjæring om fravikelse overfor namsmannen er en oppgave som omfattes av medhjelperoppdraget.

Ved mottak av begjæringen pådras inngangsgebyret for tvangsfullbyrdelse, som etter rettsgebyrloven § 14 andre ledd er på 2,1R. Blir forretningen gjennomført, påløper et tilleggsgebyr etter rettsgebyrloven § 14 andre ledd nr. 5 på ytterligere 2R. Gebyret innkreves etterskuddsvis av Statens innkrevingsentral og sendes til medhjelperen for innbetaling.

4.8.3. Innkreving av forskudd på kostnadene ved fravikelse

Medhjelperen må på forhånd avklare kostnadene ved fravikelse med saksøkeren eller den rettighetshaveren som begjærer fravikelse. Videre må medhjelper sørge for å få forskuttert de påregnelige kostnadene før fravikelse begjæres overfor namsmannen, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-14 annet ledd. Dette gjelder utgiftene til rettsgebyr, flytting og lagring. Omkostningene kan kreves dekket av kjøpesummen på samme prioritet som hovedkravet til den som har forskuttert omkostningene, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-14 annet ledd tredje punktum. Omkostningene skal imidlertid 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 overfor namsmannen og frem til fravikelsen er gjennomført, vil flere 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, gi saksøkte tilgang til boligen for å hente 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. Sistnevnte godtgjørelse 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

Hvis saksøkte må fravike eiendommen, 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. tvangsfullbyrdsesloven § 11-31 første ledd, tredje punktum. Dette må kjøperen orienteres om.

4.9 Omsorg for formuesgodet og tiltak forut forsalget

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

Det bes om at medhjelperen alltid kontrollerer om salgsobjektet er forsikret. Dersom medhjelperen ikke er blitt kjent med dette tidlig i salgsprosessen vil dette fremgå av takstmannens verdivurdering. Viser det seg at salgsobjektet ikke er forsikret, tas dette opp med saksøkeren eller en annen av fordringshaverne som samtidig bes om å besørge at dette blir 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. Dette gjelder eksempelvis å sørge for strøm/oppvarming ved fare for frostskafer. Det samme kan også gjelde tiltak som det er naturlig å foreta forut for salg, som for eksempel rydding, rengjøring og enkelt vedlikehold, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-15. 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 med samme prioritet som hovedkravet til den som forskutterer utgiften, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-15 første ledd femte punktum, jf. § 11-14 annet ledd tredje punktum. Hastetiltak som eksempelvis å stoppe en vannlekkasje må utføres umiddelbart, men tiltaket må begrenses til det mest 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.

Medhjelper kan 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. tvangsfullbyrdsesloven § 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. 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 tvangsfullbyrdsesloven § 11-24. Salgsoppgaven skal være mest mulig lik en salgsoppgave ved frivillige salg, jf. meglerloven § 6-7.

Hvis det foreligger bedre prioriterte heftelser som ikke er pengeheftelser, må salgsoppgaven opplyse om disse 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.

Visse bruksretter som er tiltrådt vil ha vern uten tinglysing, jf. tinglysningsloven § 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 de er opplyst og det kan oppnås bud som dekker dem. Medhjelperen må imidlertid gjøre budgivere oppmerksomme på adgangen til å gi bud som forutsetter bortfall av heftelsen.

Etter lov om eiendomsmegling § 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 tinglysningsgebyr. Det har interesse for budgivere å vite hvilke utgiftsposter de må dekke i tillegg til budsummen.

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

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.

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, for deretter å 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. Denne retten er ikke en løsningsrett, men en rett til å få sitt bud stadfestet dersom det ellers tilsvarende 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 tvangsopløsningssaker 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. Markedsføring kan foregå gjennom avis og/eller bruk av internett. Ved markedsføring på internett gjelder de samme vurderinger og hensyn som ved annonsering i avis.

Begrepet ”tvangssalg” skal som hovedregel ikke brukes i selve annonseteksten. Siden det gis mer opplysninger på internett, vil dette måtte fremgå når en interessent går nærmere inn på salgsobjektet, for eksempel ved å hente opp salgsoppgaven. Dersom medhjelper ønsker at det skal fremgå av selve annonsen at salget er et tvangssalg, må dette avklares med saksansvarlig dommer på forhånd.

4.13 Visninger

Det ordinære vil være at medhjelperen holder visninger av salgsobjektet på samme måte som ved frivillige salg. Avholdelse av én visning omfattes av godtgjørelsen etter medhjelperforskriften. Det kan deretter holdes inntil fire visninger som dekkes per time i henhold til den offentlige salærsatsen, uten at det innhentes samtykke fra retten. Holdes det mer enn fem visninger, må det på forhånd innhentes samtykke fra retten.

Det er ikke nødvendig at medhjelperen personlig foretar alle visninger, men det må kreves at den som forestår visningen er erfaren, herunder at vedkommende 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 blir trukket tilbake av saksøkeren før det har skjedd noe tvangssalg. Saken kan trekkes 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, er han pliktig til å underrette saksøkeren og retten. I underretningen skal det fremgå at innsigelser mot at saken heves må sendes retten innen to uker fra avsendelsen av underretningen. Dersom ikke retten finner det klart at det er mulig å oppnå bud som dekker de foranstående heftelsene, skal saken heves, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-20.

5.3 Auksjonssalg kontra medhjelpersalg

Skulle det under en salgsprosess vise seg at tvangsauksjon vil være en bedre salgsmåte, skal medhjelperen ta kontakt med 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, samt den godtgjørelse han krever for utført arbeid med 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. Retten ser helst at budet ikke løper ut før seks uker etter datoen for oversendelse til retten. Kortere budfrister kan godtas, men aldri på under 14 dager fra oversendelsen uten etter særskilt avtale med dommer på saken. Ved foreleggelsen skal medhjelperen benytte en egen foreleggelsesmal, jf. vedlegg 1 til disse retningslinjene. Det må påses at alle felt er utfylt og at det som ikke passer for den konkrete sak er slettet.

Som vedlegg til foreleggelsesbrevet skal følge:

- Kopi av det bud som begjæres stadfestet.

- Kopi av saksøkerens begjæring om stadfestelse.
- Kopi av salgsoppgaven med avholdt takst.
- Utkast til fordelingskjennelse med nødvendig underlagsmateriale i form av kopier av de kravsopstillinger som pantaverne har sendt inn og som er foreslått dekket.
- Oversikt over partene, budgivere og rettighetshavere som får tilsendt brevet med navn og adresse. Retten skal i tillegg ha kopi av et av de likelydende brevene som er sendt ut.
- Kopi av de utlegg medhjelperen har hatt.

Medhjelperen må orientere retten straks dersom det før stadfestelseskjenelse er avsagt innkommer høyere bud enn det saksøkeren har begjært stadfestet.

6.2 Utkast til fordelingskjennelse

Kjøpesummen fordeles etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36. Ved utarbeidelse av utkast til fordeling av kjøpesummen skal det benyttes egen mal, jf. vedlegg 2 til disse retningslinjene. Medhjelperen må påse at de alternativer i malen som ikke er aktuelle strykes, og at teksten i malen for øvrig tilpasses den aktuelle saken.

6.3 Oppgjørsdag, kravsanmeldelse

Før medhjelperen innhenter oppdaterte kravspesifikasjoner fra pantaverne, må det velges en oppgjørsdag som ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 er tre måneder etter at foreleggelsesbrevet etter tvangsfullbyrdelsesloven § 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 så vel partene som de øvrige rettighetshaverne 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.

Er kravet et utleggspant, er hovedstolen det beløp som fremgår av utleggsforretningen. Renter kan kun beregnes av hovedkravet og saksomkostningene, da det ikke er 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 tilfelle må det avsettes et beløp som kan dekke de krav som kan oppstå, 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. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36 tredje ledd.

Utgifter i tilknytning til fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 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 7,4R med den rettsgebyrsats som var gjeldende på sakens innregistreringsdato. 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20. Rettsgebyret for denne saken skal da naturlig nok 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 et mindre 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. Eventuelt overskudd betales 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

I følge panteloven § 6-4 har et konkursbo panterett i en konkursskyldners eiendeler for 5% av kjøpesummen ved tvangssalg, oppad begrenset til 700R. Pantsettelsen dekker bare nødvendige boomkostninger. Dersom det er avklart hvilket beløp som skal ha dekning av kjøpesummen, føres beløpet opp som legalpant. Beløpet utbetales bostyreren når fordelingskjennelsen er rettskraftig. Eventuelt overskytende fordeles til de øvrige rettighetshavere etter prioritet. Hvis bostyrer kun melder kravet som et krav etter panteloven § 6-4 uten at det underliggende kravet er avklart, avsettes et beløp tilsvarende 5% av kjøpesummen eller 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.

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 Gebyrsentralen i Brønnøysund. 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.

I de tilfeller hvor det honoreres etter medgått tid, gis timegodtgjørelse tilsvarende den offentlige salærsatsen for advokater på det tidspunkt arbeidet avsluttes. Dette vil i regelen tilsvare tidspunktet for innsendelse av utkastet til fordelingskjennelse eller faktureringstidspunktet.

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 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 takst skal gjennomføres, jf. punkt 4.5 ovenfor.

Dersom det er behov for tilstandsrapport skal medhjelper sende retten melding om dette. Hvis det er aktuelt 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 etter medgått tid.

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.

Det forutsettes at alle utgifter som kreves dekket kan dokumenteres med bilag, både der salg gjennomføres og der saken heves før salg.

Dersom medhjelperen har utestående utgiftsposter som er betalt av egne midler på grunn av forfallstidspunkt, kan han kreve dekket rentebelastning han har hatt for å betale utgiftsposten rettidig.

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

Vederlag 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,- og
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 6 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 6 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 at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Tilsvarende gjelder der dette viser seg under tvangssalget. Slik avtale kan ikke inngås etter at utkastet til fordelings- kjennelse er forelagt for rettighetshaverne. Forespørselen sendes retten på e-post til postmottaket tsospost@domstol.no.

Dersom det haster med å få tilbakemelding i saken, bør medhjelperen også kontakte dommer per telefon eller på annen måte forsikre seg om at e-posten er kommet fram. Selv om det er inngått avtale mellom medhjelperen og retten om forhøyet godtgjørelse, kan fordelingskjennelsen bli påanket på grunnlag at medhjelperens godtgjørelse er for høy.

Ekstra godtgjørelse kan for eksempel være aktuelt i saker hvor saksøkte vesentlig vanskeliggjør salgsarbeidet eller hvor salgsojektet er tungt omsettelig.

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 godtgjørelse kun etter prosentsatsen i medhjelperforskriften § 3-3. For salgsojekter 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. Timelister skal alltid sendes retten i disse sakene.

7.4 Annonsering, taksering, visning

Det åpnes i medhjelperforskriften § 3-5 for at den enkelte domstol kan avtale med medhjelperne at det skal betales tillegg for utgifter til annonsering, taksering og lignende. Det ligger innenfor oppdraget å kunne pådra annonseutgifter på inntil kr 28 000. Er det i den enkelte sak behov for å gå utenfor denne rammen, må retten kontaktes på forhånd. For taksering godtas vanlige utgifter til taksmann. Også andre nødvendige kostnader, som utskrifter av Grunnboken eller opplysninger fra forretningsfører, dekkes med det pådratte beløp, jf. punkt 7.1 ovenfor. For øvrig dekkes kostnader knyttet til oppgaver under salgsarbeidet som er pålagt i lov eller forskrift. Er det behov for å pådra andre ikke lovpålagte kostnader, må dette tas opp med retten før kostnaden pådras. Inkludert i godtgjørelsen er én visning. Det kan deretter holdes inntil fire visninger som dekkes med timesatsen for offentlig salæroppdrag ut i fra medgått tid. Er det behov for å holde mer enn fem visninger, må det tas opp med retten på forhånd.

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 medgått tid 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 tvangssalg hadde blitt gjennomført.

Hvor medhjelperen har fått oversendt flere tvangssalgsoppdrag på samme salgsojekt, skjer

det ikke sjelden at en eller flere av sakene trekkes underveis i salgsprosessen. Medhjelperens krav på godtgjørelse skal sendes inn separat for den enkelte sak, og skal da kun dekke det arbeid som knytter seg til denne konkrete saken.

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

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 avklaret 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 medgått tid skal vedlegges.

Kostnader knyttet til avslutning av oppdraget, herunder 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 tvangsfullbyrdsloven § 11-29, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-27 første ledd første punktum.

Hvis stadfestelseskjennelsen ikke er rettskraftig på oppgjørsdagen, forskyves betalingsfristen til to uker etter at kjennelsen er rettskraftig, jf. tvangsfullbyrdsloven § 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. tvangsfullbyrdsloven § 11-27 annet ledd første punktum. Rentetillegget er ifølge forskrift

av 28. april 2000 nr. 368 § 1 på 6 % p.a.

8.2 Forsinket betaling

Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter tvangsfullbyrdsesloven § 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. tvangsfullbyrdsesloven § 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 bestemt frist. Fristen bør ikke settes lengre enn to uker, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 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. tvangsfullbyrdsesloven § 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 gjøres 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 tvangsfullbyrdseslovens forstand er nærmere beskrevet i tvangsfullbyrdsesloven § 11-39 første ledd og § 11-40 første ledd.

Foreligger det en mangel som faller inn under tvangsfullbyrdsesloven § 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 for Søndre Østfold tingrett eller den domstol saken hører inn under etter tvisteloven, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-39 annet ledd.

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. tvangsfullbyrdsesloven § 11-39 tredje ledd. Gir retten kjøperen medhold i tilbakehold av deler av kjøpesummen, vil den tilbakeholdte delen av kjøpesummen bli utbetalt dersom søksmål om krav på prisavslag ikke er reist innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen.

For rettsmangler gjelder tvangsfullbyrdsesloven § 11-40.

10. Anke over stadfestelses- eller fordelingskjennelsen

10.1 Generelt

Medhjelperens oppdrag er begrenset til å omfatte arbeidet for domstolen. 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.

Retten vil enten avsi en felles kjennelse som både stadfester det avgitte budet og fordeler kjøpesummen mellom de berettigede, eller to separate kjennelser, dvs. stadfestelseskjennelse og fordelingskjennelse. De ankeberettigede har 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.

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. Retten vil vanligvis 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 inngitt 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 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. Kjøperen blir d 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. Ved tvil om rettskraftdato for stadfestelseskjennelsen må medhjelperen alltid kontakte retten for å få opplyst riktig dato, jf. punkt 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 www.statkart.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.

Samtidig med oversendelse av blanketten til Søndre Østfold tingrett må medhjelperen bekrefte at oppgjørsdagen er kommet og at kjøpesummen er betalt, slik at kjøperen er blitt eier av salgsobjektet. Ved oversendelsen må det ligge en fullmakt fra kjøperen som gir medhjelperen rett til å begjære skjøte utstedt, samt opplysning om hvem skjøtet skal utstedes til. Fullmakten må også omfatte at retten skal returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-33. Denne fullmakten kan med fordel tas inn i budskjemaet slik at retten er kjent med fullmakten allerede ved oversendelse av budet.

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 avoppdraget

12.1 Generelt

Når fordelingskjennelsen er rettskraftig, skal medhjelperen utbetale kjøpesummen til de berettigede i samsvar med tvangsfullbyrdsloven § 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. tvangsfullbyrdsloven § 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 salgsojektet før kjøpesummen utbetales. Viser det seg at salgsojektet er påheftet nye heftelser, i praksis utlegg, må medhjelperen ta kontakt med panthaveren og orientere om at utlegget ikke er omfattet av utbetalingene som skal foretas i samsvar med den rettskraftige fordelingskjennelsen. Dersom saksøkte samtykker, kan de(n) nye panteheftelsen(e) gis dekning av den delen av kjøpesummen som skulle tilfalt saksøkte. Hvis slikt samtykke ikke gis, blir det opp til pantekreditoren å sikre sitt krav, f.eks. ved utlegg eller arrest i saksøktes andel av kjøpesummen.

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 en part eller rettighetshaver, orienterer medhjelperen retten skriftlig om dette. Det aktuelle beløpet overføres til retten.

VEDLEGG 1

navn og adresse på adressatene

(dvs. partene, bydere, rettighetshavere og Søndre Østfold tingrett)

Dato: [xx.xx.xx]

Sak nr [22]-[XXX]TVA-TSOS: Foreleggelse av bud m.m. for rettighetshavere, byder(e) og Søndre Østfold tingrett – tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29

Saksøker : [navn og adresse].

Saksøkte: [navn og adresse].

Foreleggelsen gjelder tvangssalg av eiendommen gnr [XXX], bnr [XXX], snr [XXX], / borettsandel med registerbetegnelsen orgnr [XXX], andelsnr [XXX]/aksjeleilighet i [adresse]

(Beskrivelse av tvangsgrunnlaget med angivelse av kravstype og beløp – ved frivillig pantsettelse følgende alternativer):

Tvangsgrunnlaget er pantedokument, opprinnelig pålydende kr. [beløp], tinglyst [dato], nå til rest kr. [beløp] med tillegg av renter og omkostninger/ pantsettelseserklæring med tilhørende gjeldsbrev av [dato] på kr. [beløp] med tillegg av renter og omkostninger.

Salgsobjektet har vært utbudt til salg ved annonse på finn.no [eventuelt avis], og det har vært avholdt [XXX] visninger.

(Det skal gis ytterligere opplysninger om hvor stor interesse det har vært for annonsen, hvor mange som har lagt eiendommen i sin liste, hvor mange som har møtt opp på visning og hvor mange som har vist interesse for å delta i budrunden. Dersom det oppnås en pris som er lavere enn taksten, skal medhjelper gi sin vurdering av hvorfor det ikke er oppnådd en pris som tilsvarer verdien som ble fastsatt i taksten.)

Høyeste bud på kr. [beløp], er avgitt av [navn og adresse]. Saksøkeren har begjært budet stadfestet.

(Det må gis tilleggsopplysninger hvis budet er lavere enn taksten skulle tilsi, dersom fornyede salgsmotstand etter all sannsynlighet vil lede til et større utbytte eller det er andre forhold i saken som vil ha interesse for sakens parter, øvrige rettighetshavere, budgiver og retten.)

Budet er avgitt den [dato] og er bindende til og med [dato].

Det er fremlagt finansieringsplan/stilt sikkerhet for budet.

Det er ingen heftelser på salgsobjektet av typen "ikke pengeheftelser" som skal settes til side, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29 første ledd bokstav d.

Oppgjørsdagen er [dato].

Innsigelser mot stadfestelse av budet eller mot utkastet til fordelingskjennelse som ligger ved denne foreleggelse, må være kommet fram til Søndre Østfold tingrett innen to uker fra avsendelsen av dette brev.

Foreleggelsen er sendt partene og de rettighetshavere og budgivere som fremgår av vedlegg til dette brev.

(Medhjelpers underskrift)

Vedlegg:

- Kopi av det bud som begjæres stadfestet
- Kopi av saksøkerens begjæring om stadfestelse
- Kopi av salgsoppgaven med avholdt takst
- Utkast til fordelingskjennelse med nødvendig underlagsmateriale som i det minste er kopier av de kravsoppstillinger som pantaverne har sendt inn for de krav som oppnår hel eller delvis dekning
- Oversikt over partene, budgivere og rettighetshavere som får tilsendt brevet med navn og adresse. Retten skal i tillegg ha kopi av ett av de likelydende brevene som er sendt
- Kopi av de utlegg medhjelperen har hatt

VEDLEGG 2

Utkast til kjennelse om fordeling av kjøpesummen etter stadfestet bud på tvangssalg – tvangssalg ved medhjelper

Sak nr.: [22]-[0000]TVA-TSOS

Saksøker:

Saksøkt

Eiendom gnr [xxx], bnr [xxx], snr /leilighet med registerbetegnelsen
orgnr [xxx], andelsnr [xxx], /aksje nr [xxx], i [navn] AS
med borett/leierett til leilighet nr [xxx],

Kjøpesum

Foreleggelse av bud
tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29

Oppgjørsdag
tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27

Medhjelper foreslår følgende fordeling av kjøpesummen:

Forlodds:

Rettsgebyr kr.

Godtgjørelse til medhjelper kr.

Utgifter som kreves dekket etter medhjelperforskriften § 3-5 kr.

Sum forlodds dekning kr.

Etter prioritet:

Sum kr.

som stemmer med det budet som begjæres stadfestet.

Medhjelpers bemerkninger til forslaget ovenfor

I Forlodd

Godtgjørelse til medhjelper er fastsatt i samsvar med medhjelperforskriften på følgende måte:

3% av kr.	kr.
2% av kr.	kr.
1% av kr.	kr.
5 x rettsgebyret for oppgjøret	kr.

Utgifter som kreves dekket etter medhjelperforskriften § 3-5

Annonseutgifter	kr.
Takst	kr.
Andre utgifter (spesifiseres)	kr.

Kostnader ved kjøpers tiltredelse av eiendommen som kjøper ikke skal bære selv (spesifiseres)

	kr.
Sum	kr.

II Etter prioritet

1. Legalpanterett for kommunale skatter og avgifter/felleskostnader i borettslag/felleskostnader i eierseksjonssameier

Hovedkrav	kr.
Renter	kr.
Omkostninger	kr.
Sum	kr.

Kravet gis dekning foran alle andre heftelser i eiendommen, jf. pantelovens § 6-1(1), burettslagslova § 5-20, eierseksjonsloven § 25 jf. panteloven § 6-1(3).

Dersom eiendommen overtas av kjøper før oppgjørsdagen, faller kravet på fellesutgifter bort fra dette tidspunkt. Eventuelt for mye avsatt utbetales den best prioriterte av de panthavere som ikke har oppnådd full dekning – eller saksøkte hvis alle rettighetshaverne har oppnådd full dekning.

2. Legalpantekrav etter fremsatt krav fra bostyrer i konkursbo sak nr. [22]-[000]KON-TSOS

I følge panteloven § 6-4 skal det maksimalt kunne avsettes et beløp tilsvarende 5 % av kjøpesummen, oppad begrenset til 700R– som utgjør kr. [beløp]

<i>Alt 1</i>	
Avsettes med	kr.

Alt 2
Nødvendige boomkostninger kr.

**3. Utgifter som kreves dekket av medhjelper etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-36
andre ledd fjerde punktum, jf. § 11-15 andre ledd andre punktum**
Utgiften spesifiseres kr.

4. Panthaver som er saksøker

Alt. 1
Krav fremsatt av [navn] i henhold til pantedokument pålydende kr. [beløp], tinglyst [dato]:
Hovedstol kr.
Renter kr.
Omkostninger før tvangssalgsbegjæringen kr.
Omkostninger ved tvangssalget, jf. nedenfor
Omkostninger etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-14 andre
ledd, eventuelt tvangsfullbyrdsesloven § 11-15 første ledd
som kan kreves dekket av saksøker selv (beskrives nærmere)
Sum kr.

Alt. 2
Krav fremsatt av [navn] i henhold til utleggsforretning tinglyst [dato]
Samlet krav ifølge utleggsforretningen kr.
Renter som kreves i tillegg kr.
Omkostninger pådratt etter utleggsforretningen kr.
Sum kr.

Sksøkeren har krevd dekket sine omkostninger ved tvangssalget. Disse er oppgitt til kr. [beløp]
og er oppført i omkostningsposten foran med unntak for rettsgebyret som dekkes forlods.

5. Panthaver som ikke er saksøker

Alt. 1
Krav fremsatt av [navn] i henhold til pantedokument pålydende kr. [beløp], tinglyst [dato]:
Hovedstol kr.
Renter kr.
Omkostninger
Sum

Alt. 2
Krav fremsatt av [navn] i henhold til utleggsforretning tinglyst [dato]:
Samlet krav ifølge utleggsforretningen kr.
Renter som kreves i tillegg kr.
Omkostninger pådratt etter utleggsforretningen kr.
Sum kr.

Alt. 3

Betinget krav, rettighetshaver [navn], avsettes til sikring av [krav], jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36 tredje ledd kr.

og/eller

Avsetning til å dekke usikker eller omstridt fordring (dette må det redegjøres nærmere for).

Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avsier retten på begjæring fordelingskjennelse om fordelingen av denne delen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-36 tredje ledd.

6. Øvrige krav

Det er mottatt krav fra flere panthavere. Disse er ikke tatt med i dette utkastet da de åpenbart ikke vil kunne oppnå dekning av kjøpesummen.

7. Annet

Dersom det har funnet sted nedbetalinger på ett eller flere av de krav som har oppnådd full dekning i henhold til fordelingskjennelsen slik at kravet er blitt redusert, 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.

VEDLEGG 3

Overdragelse av aksje i [navn] AS

Det er gjennomført tvangssalg av [saksøktes navn] aksje nr [xxx] i [navn] AS med tilknyttet borett/leierett til leilighet nr. [xxx] i [adresse].

Ny eier av aksjene er [kjøpers navn] fnr [xxxxxx], [kjøpers adresse].
Overdragelsen bes notert i selskapets aksjeeierbok.

Alle rene pengeheftelser bortfaller.