



NORGES HØYESTERETT

Den 28. september 2011 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Falkanger, Normann og Bull i

HR-2011-01820-U, (sak nr. 2011/1452), sivil sak, anke over kjennelse:

Erik Hafstad

mot

Sparebanken Sogn og Fjordane

(advokat Øystein Vasset)

avsagt slik

K J E N N E L S E:

- (1) Saken gjelder innsigelser mot en begjæring om tvangsfravikelse av fast eiendom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-14.
- (2) Sparebanken Sogn og Fjordane begjærte 14. oktober 2009 tvangssalg av eiendommen gnr. 150 bnr. 27 og 30 i Nes kommune. Tvangsgrunnlag var en pantobligasjon pålydende 3 millioner kroner, tinglyst 28. april 2003. Erik Hafstad er debitor etter pantobligasjonen og eier av eiendommen.
- (3) Ved Øvre Romerike tingretts brev av 26. oktober 2009 ble Hafstad forelagt begjæringen om tvangssalg, og oppfordret til å uttale seg om grunnlaget for den. Da Hafstad ikke fremsatte noen innvendinger, fattet Øvre Romerike tingrett den 3. mars 2010 beslutning med slik slutning:

”1. Retten tar begjæring om tvangssalg av gnr. 150 bnr. 30 i Nes kommune, gnr. 150 bnr. 27 i Nes kommune til følge.

2. Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg”.
- (4) Retten oppnevnte advokat Torkild Jan Røseid som medhjelper ved gjennomføringen av tvangssalget.
- (5) Den 30. august 2010 begjærte banken at Hafstad skulle fravike eiendommen, fordi han gjennom passivitet og manglende medvirkning vanskeliggjorde tvangssalget, jf. tvangs-

fullbyrdelsesloven § 11-14 første ledd.

- (6) Ved Øvre Romerike tingretts brev av 14. september 2010 ble Hafstad gjort kjent med begjæringen om tvangsfravikelse og gitt frist for å fremsette merknader til den. Hafstad ble samtidig gjort oppmerksom på at han kunne begjære muntlig forhandling om fravikelsesspørsmålet.
- (7) I e-post av 28. september 2010 tok Hafstad til motmæle. Han bestred ikke at han vanskeliggjorde salget, men anførte at banken skulle ha rådet ham fra å ta opp lån på 11 millioner kroner for å finansiere kjøpet av en strandeendom i Fredrikstad. Banken skulle også ha frarådet hans mor, som var minstepensjonist, og hans bror, fra å realkausjonere for ham. Frarådingsplikten må ses i sammenheng med bankens kunnskap om at han også hadde stor gjeld til Sparebanken Sør. Banken presset ham til å selge strandeiendommen med tap, og dette er årsaken til hans betalingsproblemer. Hafstad begjærte muntlig forhandlinger.
- (8) I prosesskriv av 11. oktober 2010 anførte banken at det ved en avgjørelse om fravikelse ikke skal tas hensyn til innsigelser som gjelder selve tvangssalget, jf. RG 1998 side 549. Videre ble det anført at spørsmålet om eventuell manglende fraråding til en kausjonist uansett ikke er relevant for forholdet mellom banken og Hafstad, og således uten betydning i forhold til tvangssalg og fravikelse av hans eiendom.
- (9) Uten å avholde rettsmøte avsa Øvre Romerike tingrett den 28. oktober 2010 kjennelse med slik slutning:

”1. Erik Hafstad fraviker gnr. 150 bnr. 27 i Nes kommune og gnr. 150 bnr. 30 i Nes kommune.

2. Erik Hafstad betaler 1720 – ettusensyvhundreogtyve – kroner i sakskostnader til Sparebanken Sogn og Fjordane innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne kjennelse”.

- (10) Hafstad anket kjennelsen til Eidsivating lagmannsrett. I tillegg til flere innsigelser mot tingrettens saksbehandling gjorde han i hovedsak gjeldende de samme anførselene som for tingretten. Lagmannsretten avsa 25. februar 2011 kjennelse med slik slutning:

” 1. Anken forkastes.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Erik Hafstad til Sparebanken Sogn og Fjordane 1 500 – ettusenfemhundrede – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse”.

- (11) *Erik Hafstad* har anket til Høyesterett over lagmannsrettens lovanvendelse, og han gjør i hovedsak gjeldende:
- (12) Banken har misligholdt sin frarådingsplikt, både overfor ham og hans realkausjonister. Hafstad er derved ikke forpliktet til å betale tilbake hele lånet. Banken må bære ansvaret for noe av tapet etter eiendomsspekulasjonen. Sterke sosiale og økonomiske hensyn taler mot tvangsfravikelse. Det har ikke noen hensikt at han fraviker en eiendom hvor han ikke har hatt adresse siden mars 2010. Det virker unødvendig og galt å kjøre sak om tvangsfravikelse i rettsapparatet. At Hafstad fraviker eiendommen, fører ikke banken noe nærmere endelig fravikelse når eiendommen leies ut til to leietagere.
- (13) Hafstad har lagt ned slik påstand:

”Dom om fravikelse er feil virkemiddel ut fra sakens innhold og avvises.”

- (14) *Sparebanken Sogn og Fjordane* har i anketilsvar gjort gjeldende at lagmannsrettens kjennelse er korrekt.

- (15) *Sparebanken Sogn og Fjordane* har lagt ned slik påstand:

”1. Anken vert forkasta.

2. Sparebanken Sogn og Fjordane vert tilkjent sakskostnader for Høgsterett med kr 800.”

- (16) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at saken gjelder en videre anke, og at utvalgets kompetanse da er begrenset, jf. tvisteloven § 30-6. Anken retter seg mot lagmannsrettens lovtolkning, og denne kan utvalget prøve, jf. § 30-6 bokstav c.

- (17) I sin ankeerklæring til lagmannsretten fremholdt Erik Hafstad at banken hadde brutt finansavtaleloven. Sett i sammenheng med anførselene for tingretten, måtte dette forstås slik at han også for lagmannsretten gjorde gjeldende at banken skulle ha rådet ham fra å ta opp lån. Og selv om anken for lagmannsretten uttrykkelig nevner finansavtaleloven, må anførselen forstås slik at Hafstad også påberopte seg andre rettsgrunnlag, lovfestede som ulovfestede.

- (18) Lagmannsretten uttalte følgende om denne anførselen:

”Innsigelser som gjelder selve tvangssalget, skal det ikke tas hensyn til, jf. Rettens Gang 1998 side 549.”

- (19) En tilsvarende begrunnelse ble gitt av tingretten.

- (20) Etter utvalgets syn gir dette ikke uttrykk for en riktig lovtolkning. I kjennelsen i Rt. 1999 side 1820 heter det:

”Etter tvangsfullbyrdslovens system kan materielle innsigelser mot tvangsgrunnlag eller avgjørelser under tvangsfullbyrdelsen fremsettes på dekningsstadiet uavhengig av om de har vært eller kunne ha vært fremsatt tidligere, jf. Falkanger m.fl.: Tvangsfullbyrdsloven med kommentarer side 375-376, jf. også utvalgets kjennelse av 5. november 1999 Lnr. 584 K/1999 ([HR-1999-584-K](#)), der det ble avgjort at en innsigelse som kunne ha vært gjort gjeldende mot en utleggsforetning og mot en begjæring om tvangssalg kunne gjøres gjeldende mot en senere begjæring om tvangsfravikelse.”

- (21) Det følger av kjennelsen at innsigelser mot selve tvangssalget kan gjøres gjeldende i forbindelse med begjæring om fravikelse, jf. Falkanger, Flock og Waaler: Tvangsfullbyrdsloven II (4. utgave) side 728.

- (22) Lagmannsrettens og tingrettens lovtolkning er etter dette uriktig. Begge kjennelsene må derfor oppheves, jf. tvisteloven § 30-15 første ledd. For orden skyld bemerkes at det faller utenfor ankeutvalgets kompetanse å ta standpunkt til om de innvendinger Hafstad har gjort gjeldende mot beslutningen om å fremme tvangssalget, er holdbare.

- (23) Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING:

Lagmannsrettens og tingrettens kjennelser oppheves.

Kristin Normann
(sign.)

Aage Thor Falkanger
(sign.)

Henrik Bull
(sign.)

Riktig utskrift: