



NORGES HØYESTERETT

Den 28. mars 2014 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Skoghøy, Øie og Kallerud i

HR-2014-00649-U, (sak nr. 2014/378), sivil sak, anke over kjennelse:

A

B

(advokat Mass Anders Hus)

mot

Sparebanken Vest
Sunndal Sparebank

(advokat Stine Andreassen)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) A og B har erklært anke over Gulating lagmannsretts kjennelse 30. januar 2014 i sak nr. 13-201940ASK-GULA/AVD2 mot Sparebanken Vest og Sunndal Sparebank, hvor lagmannsretten forkastet anke fra A og B over kjennelse av tingretten om stadfestelse av bud ved tvangssalg av fast eiendom.
- (2) Sakens bakgrunn er i korte trekk:
- (3) Etter begjæringer fra Sparebanken Vest og Sunndal Sparebank er det gjennomført tvangssalg av gnr. -- bnr. -- i X kommune, som har vært eid av A og B. Tvangssalget er blitt gjennomført som medhjelpersalg, og ved kjennelse 7. oktober 2013 stadfestet Nordhordland tingrett bud på 3 250 000 kroner. Før budet ble stadfestet, gjorde A og B gjeldende at budet var for lavt og derfor burde nektes stadfestet etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30 andre ledd bokstav a.
- (4) A og B anket til Gulating lagmannsrett og gjorde i anken gjeldende at tingretten hadde anvendt tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30 andre ledd bokstav a uriktig. Etter at lagmannsretten ved kjennelse 30. januar 2014 forkastet anken, har A og B anket til Høyesterett. De har anført at lagmannsretten har forstått tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30 andre ledd bokstav a og f uriktig. Anførlene om at lagmannsretten har forstått § 11-30 andre ledd bokstav f uriktig, knytter seg lagmannsrettens tolking av § 11-30 andre ledd bokstav a.
- (5) *Høyesteretts ankeutvalg*, som etter tvisteloven § 30-6 bare kan prøve lagmannsrettens saksbehandling og lovtolking, bemerker:
- (6) Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-34 første ledd andre punktum kan anke over kjennelse som stadfester et bud ved tvangssalg, "bare grunnes på at budet ikke skulle ha vært stadfestet etter § 11-30 annet ledd bokstavene b til f". Det kan således i utgangspunktet ikke ankes over at budet er så lavt at det ikke tilfredsstiller kravet i § 11-30 andre ledd bokstav a.

Forutsetningen for dette er imidlertid at tingretten har vurdert budet etter denne bestemmelse, se Thor Falkanger mfl., Tvangsfullbyrdelsesloven – kommentarutgave, Bind II, 4. utgave 2008, side 803 med henvisninger til rettspraksis. Det kan således ankes over at tingretten ikke har vurdert budet etter § 11-30 andre ledd bokstav a eller ved vurderingen anvendt feil vurderingstema.

- (7) Under henvisning til at det ved gjennomføringen av tvangssalget var flere interessenter til eiendommen, og at fire av disse avgav bud, fant tingretten at det hadde formodningen for seg at budet "er i samsvar med markedspris, under de særlige forhold som et tvangssalg innebærer". Samtidig kom imidlertid tingretten med en tilleggsbemerkning om at "større utbytte" i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30 andre ledd bokstav a må forstås som "bedre dekning for rettighetshaverne", og at denne bestemmelse derfor uansett ikke vil gi grunnlag for å nekte stadfestelse dersom samtlige rettighetshavere får full dekning. Denne lovtolkning har lagmannsretten sluttet seg til.
- (8) Etter ankeutvalgets oppfatning har tingretten og lagmannsretten på dette punkt forstått tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30 andre ledd bokstav a uriktig. Selv om alle rettighetshavere får full dekning, skal bud nektes stadfestet etter denne bestemmelse dersom det er "sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til større utbytte". Det at lagmannsretten og tingretten har forstått uttrykket "større utbytte" i § 11-30 andre ledd bokstav a uriktig, har imidlertid åpenbart ikke hatt noen betydning for resultatet. Som ovenfor nevnt, har tingretten funnet at budet "er i samsvar med markedspris, under de særlige forhold som et tvangssalg innebærer".
- (9) På denne bakgrunn finner ankeutvalget det klart at anken ikke kan føre frem. Anken blir derfor å forkaste i medhold av tvisteloven § 30-9 andre ledd.
- (10) Ankemotpartene har påstått seg tilkjent sakskostnader med 1 500 kroner. Påstanden tas til følge.
- (11) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G :

Anken forkastes.

I sakskostnader for Høyesterett betaler A og B én for begge og begge for én til Sparebanken Vest og Sunndal Sparebank i fellesskap 1 500 - femtenhundre - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Toril M. Øie
(sign.)

Jens Edvin A. Skoghøy
(sign.)

Knut H. Kallerud
(sign.)

Riktig utskrift: