



NORGES HØYESTERETT

Den 19. februar 2016 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Matningsdal, Endresen og Noer i

HR-2016-00410-U, (sak nr. 2016/281), sivil sak, anke over kjennelse:

A (advokat Carsten Gunnarstorp)

mot

X kommune (advokat Børre Sigurd Bratsberg)

Landkreditt Bank AS (advokat Glenn Lorentzen)

B (advokat Helge Aarnes)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder stadfestelse av bud og fordeling av kjøpesum etter tvangssalg av fast eiendom.
- (2) Etter begjæring fra X kommune besluttet Vest-Telemark tingrett 22. januar 2015 tvangssalg av eiendom gnr. 000 bnr. 00 i X kommune, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9. Salget skulle gjennomføres ved bruk av medhjelper, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-12. På bakgrunn av senere begjæring fra Landkreditt Bank AS besluttet tingretten 20. februar 2015 på ny tvangssalg av samme eiendom.
- (3) Den oppnevnte medhjelperen la eiendommen ut for salg, og mottok seks bud. B innga bud på 3 400 000 kroner. Budet fra B ble begjært stadfestet ved brev fra medhjelperen 30. september 2015, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29, hvor frist for innsigelser ble satt til to uker. Det kom ikke inn innsigelser. Den 19. oktober 2015 kom det imidlertid inn et nytt bud på 3 600 000 kroner fra Xeilon AS.
- (4) Vest-Telemark tingrett avsa kjennelse 21. oktober 2015, med slik slutning:

- "1. Budet på kr. 3.400.000,-, avgitt av B ved tvangssalg av gnr. 000 bnr. 00 i X kommune, stadfestes.
- 2. Kjøpesummen ved tvangssalg av gnr. 000 bnr. 00 i X kommune fordeles som vist foran."

(5) Eier av eiendommen, A, anket til lagmannsretten. Agder lagmannsrett avsa kjennelse 11. januar 2016, med slik slutning:

- "1. Anken forkastes.
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen erstatning for sakskostnader for lagmannsretten med 3 750 kroner – tretusensyhundreogfemti- kroner til hver av ankemotpartene Landkreditt Bank AS, B og X kommune."

(6) A har påanket tingrettens og lagmannsrettens kjennelser til Høyesterett. Det er i hovedsak gjort gjeldende:

(7) Det ankes over rettsanvendelsen. Lagmannsretten hadde rett og plikt til å prøve anken over tingrettens vurdering av de faktiske forhold. Lagmannsretten har tolket tvangsfullbyrdelsesloven § 11-28 feil, og tingretten skulle ha foretatt en vurdering av vilkåret "saklig grunn", jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-28 andre ledd første punktum. Det er lagt ned slik påstand:

- "1. Lagmannsrettens og tingrettens kjennelse oppheves.
- 2. X kommune, Landkreditt Bank AS og B erstatter – en for alle, alle for en – As sakskomkostninger."

(8) X kommune, Landkreditt Bank AS og B har tatt til motmæle, og har i det vesentlige sluttet seg til lagmannsrettens rettsanvendelse.

(9) X kommune har nedlagt slik påstand:

- "1. Anken forkastes.
- 2. A dekker X kommune sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett p.t. påløpt kr 1 400,- i advokatsalær for anketilsvar til Høyesterett."

(10) Landkreditt Bank AS har nedlagt slik påstand:

- "Prinsipalt:
- 1. Anken nektes fremmet.
- Subsidiært:
- 2. Anken forkastes.
- I begge tilfeller:
- 3. A betaler sakens omkostninger til Landkreditt Bank AS med kr 2.750."

(11) B har nedlagt slik påstand:

- "1. Prinsipalt:
Anken nektes fremmet.

Subsidiært: Anken forkastes.

2. A dømmes til å erstatte B hennes omkostninger for Høyesterett."

- (12) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at saken gjelder en videre anke over kjennelse, og utvalgets kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og lovtolking, jf. tvisteloven § 30-6.
- (13) Da Bs bud ble stadfestet, var det allerede innkommet et høyere bud. Tingretten begrunnet stadfestelsen slik:
- "Ved vurderingen har retten lagt vekt på at budet fra B er over takst, og saksøkerne har begjært budet stadfestet. Videre kommer budet fra Xeilon AS helt i slutfasen, kun to dager før fristen til å stadfeste budet fra B. Budet er også fra et aksjeselskap og ikke fra en privatperson. Retten frykter også ytterligere utsettelse av salgsprosessen dersom budet fra B nå ikke blir stadfestet. Siden boligen ikke er ferdigstilt og den ligger værutsatt til, vil det være veldig uheldig om tvangssalgsprosessen trekker ut i tid. Det hefter derfor usikkerhet rundt budet fra Xeilon AS, som ikke gjør seg gjeldende ved budet fra B. På denne bakgrunn mener retten at det ikke er sannsynlig at salg til Xeilon AS vil "lede til større utbytte", jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30 bokstav a)."**
- (14) Som lagmannsretten påpeker vises det her ikke til den relevante bestemmelse i tvangsfullbyrdelsesloven. Paragraf 11-30 andre ledd bokstav a) regulerer ikke den situasjon at det ved stadfestelsen allerede foreligger et høyere bud. Den problemstilling som er aktuell i saken her, reguleres derimot i § 11-30 andre ledd bokstav f) jf. § 11-28 andre ledd. Det fremgår av disse bestemmelsene at stadfestelse av et lavere bud forutsetter at det foreligger saklig grunn for ikke å stadfeste høyeste bud.
- (15) Lagmannsretten fant at den begrunnelse tingretten hadde gitt for sin vurdering av § 11-30 andre ledd bokstav a) også kunne sees som tingrettens begrunnelse for at stadfestelsen var saklig vurdert opp mot § 11-28 andre ledd. Det forelå da, etter lagmannsrettens syn, ingen feil som nevnt i § 11-30 andre ledd bokstav f); tingretten hadde gitt en begrunnelse, og lagmannsretten hadde ikke kompetanse til å overprøve den begrunnelse tingretten har gitt.
- (16) Utvalget er kommet til at dette er uttrykk for feil lovtolking. Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-28 andre ledd oppstiller en materiell begrensning for under hvilke omstendigheter et bud som ikke er det høyeste kan stadfestes. Som lagmannsretten påpeker, vil stadfestelse i en situasjon der kravet til saklig grunn ikke er oppfylt, innebære en feil etter § 11-30 andre ledd bokstav f), og spørsmålet er om det er åpenbart at feilen har hatt betydning for salget.
- (17) Lagmannsretten har i denne relasjon full kompetanse, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-34 første ledd første og andre punktum og tvisteloven § 29-3 første ledd. Retten skulle da ha foretatt en selvstendig vurdering av om tingretten hadde saklig grunn til å stadfeste det lavere bud.
- (18) Etter å ha fastslått at tingrettens vurdering av saklighetskravet ikke kan påankes, tilføyde lagmannsretten:
- "Lagmannsretten legger likevel til at tingretten har foretatt en konkret og relevant vurdering av budet fremsatt av Xeilon AS og at konklusjonen synes saklig."**
- (19) Denne tentative tilslutning til tingrettens vurdering innebærer ikke at lagmannsretten har foretatt en selvstendig vurdering av saklighetskravet, og lagmannsrettens kjennelse må derfor

oppheves. Ved den fornyede behandling må lagmannsretten vurdere relevansen av de momenter tingretten har bygget på, og foreta en vurdering av om det var reelt grunnlag for den tvil tingretten fant at var forbundet med Xeilon AS' evne til å gjennomføre kjøpet.

- (20) Den ankende part har nedlagt påstand om at også tingrettens kjennelse må oppheves. Den feil som hefter ved tingrettens kjennelse er imidlertid en annen enn den feil som fører til opphevelse av lagmannsrettens kjennelse. Det er da ikke grunnlag for opphevelse av tingrettens kjennelse.
- (21) Spørsmålet om sakskostnader for lagmannsretten må retten ta stilling til ved den fornyede behandling. Den ankende part må derimot tilkjennes sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-8 andre ledd. Det er krevd omkostninger, inklusive rettsgebyr med 14 462 kroner inklusive mva.
- (22) Avgjørelsen er enstemmig.

S L U T N I N G :

1. Lagmannsrettens kjennelse oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler X kommune, Landkreditt Bank AS og B, en for alle og alle for en, til A 14 462 – fjortentusenfirehundreogsekstito – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.

Clement Endresen
(sign.)

Magnus Matningsdal
(sign.)

Ragnhild Noer
(sign.)

Riktig utskrift: