

# SOGN OG FJORDANE TINGRETT

## TVANGSAL AV FAST EIGEDOM

RETNINGSLINER FOR MEDHJELPARAR

## INNHALD:

1. TILDELING AV OPPDRAG TIL MEDHJELPAR	3
1.1. Kvalitetskrav	3
1.2. Habilitet	4
1.3. Teieplikt	4
1.4. Utsetting av salsarbeidet	4
1.5. Mekling	4
2. NÆRARE OM KVA SALSOPPDRAGET OMFATTAR	4
2.1. Generelt	4
2.2. Erverv som utløyser konsesjonsplikt	5
2.3. Mottak og utbetaling av kjøpesummen	5
3. SALSARBEIDET STEG FOR STEG	6
3.1. Varsling av partar og rettshavarar, tvangsfullføringslova § 11-16	7
3.2. Innhenting av meir informasjon	8
3.3. Innhenting av originaldokument	8
3.4. Innhenting av takst	8
3.5. Samarbeid med den saksøkte og den som brukar eigedomen	8
3.6. Hjelp frå namsmannen	9
3.7. Kravsmål om avgjerd om at eigedomen skal fråvikast	9
3.8. Medhjelparen sitt ansvar for å dra omsorg for eigedomen, jf. tvangsfullføringslova § 11-15	10
3.9. Utarbeiding av salsoppgåve – tvangsfullføringslova § 11-24	11
3.10. Annonsering og visning	14
3.11. Bodrunde	14
3.12. Finansieringsplan og krav om å stille trygd for bodet	15
3.13. Vurderinga av mottatte bod	15
3.14. Framlegging av bodet med meir for tingretten og rettshavarane	16
3.15. Oppgjersdag og oppdatering av meldte krav	17
3.16. Utkast til fordelingsorskurden	17
4. FORKJØPSRETT	18
A. Forkjopsrett for andelar i burettslag	19
B. Forkjopsrett for aksjebustad	19
C. Forkjopsrett til fast eigedom	20
5. TVANGSSAL TIL OPPLØYSING AV SAMEIGE	20
6. MEDHJELPAREN SITT KRAV PÅ VEDERLAG	21
Godtgjering for gjennomførte sal	21
Godtgjering for salsoppdrag som ikkje vert gjennomført	22
Klage over fastsetjinga av vederlaget	23
7. NÆRARE OM KJØPAREN SIN BETALINGSPLIKT	23
7.1. Betalingsfrist, jf. tvangsfullføringslova § 11-27	23
7.2. Betalingsmisleghald frå kjøpar, jf. tvangsfullføringslova § 11-32	23
8. OVERTAKING AV RISIKOEN FOR EIGEDOMEN, jf. tvangsfullføringslova § 11-31	24
9. OVERFØRING AV GRUNNBOKSHEIMEL- SKØYTE	24
10. UTBETALING AV KJØPESUMMEN, jf. § 11-38	26
11. OPPGJERSOPPSTILLING – ARKIVERING	26

# 1. TILDELING AV OPPDRAG TIL MEDHJELPAR

## 1.1 Kvalitetskrav

Retten har tradisjonelt brukt advokatar, som også driv med eigedomsmekling, som medhjelparar ved gjennomføring av tvangssal, jf. tvangsfullføringslova § 2-10 første ledd. Retten har og heimel til å tildele oppdrag til eigedomsmeklarar og føretak som driv med eigedomsmekling. Føretaket gir opplysning til retten om kven som er fagansvarleg for oppdraget. Tildeling av oppdraget vert stadfesta i brev frå retten ved saksbehandlaren til medhjelparen, der det går fram kven som er dommar i saka. Oppdraget gjeld til vanleg også å ta i mot kjøpesummen og å utbetale denne i samsvar med fordelingsorskurden. Det går også fram av brevet kva frist retten har sett for tilbakemelding om status der salet drar ut i tid. Fristen vert til vanleg sett frå fire til seks månader frå tildelinga. Retten sender også kopi av tildelingsbrevet til den saksøkte og saksøkaren v/revkirenten.

Det er ein føresetnad for tildeling av oppdrag at medhjelparen har kapasitet til å gi oppdraget høg nok prioritet, samt at det vert utført på eit høgt fagleg nivå. Dersom medhjelparen midlertidig ikkje har kapasitet til å gi oppdraget tilstrekkeleg merksemd, må han avstå frå å ta på seg oppdraget.

Oppdraget skal utførast i samsvar med dei lovar og reglar som gjeld til ei kvar tid. Sentralt i denne prosessen er «lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullføringslova)» (LOV-1992-06-26-86) og «Forskrift om tvangssalg ved medhjelper (medhjelparforskrifta)» (FOR-1992-12-04-895). Desse reglane avvik på fleire områder frå det som elles gjeld ved sal av fast eigedom og husvære, men kan supplerast av eigedomsmeklarlova og reglane for god meklarskikk så langt desse passar.

Det følger av tvangsfullføringslova § 5-10 andre ledd jf. § 6-1 andre ledd at «under tvangsfullbyrdelsen skal det vises den hensynfullhet og varsomhet som forholdene tillater». Denne plikta gjeld også for medhjelparen. Medhjelparen må likevel opptre med den mynde og autoritet som er nødvendig for å få gjennomført oppgåvene sine.

Avhendingslova gjeld ikkje ved tvangssal, jf. avhendingslova § 1-1 første ledd.

## 1.2 Habilitet

Medhjelparen må til ei kvar tid vurdere sin habilitet, jf. tvangsfullføringslova § 2-10 jf. § 2-5 første ledd, jf. domstollova §§ 106 og 108. Dersom medhjelparen er i tvil om sin habilitet, skal han kontakte retten for å få spørsmålet nærare vurdert.

Retten legg til grunn at ein medhjelpar ikkje kan gjennomføre eit frivillig sal av eigedomen så lenge saka ikkje er heva. Dersom han etter at saka er blitt heva medverkar ved frivillig sal av eigedomen, kan det føre til reduksjon av vederlaget han har krav på i den heva saka. Retten viser i denne samanheng til medhjelparforskrifta § 3-7 andre ledd, der det står:

*«Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelperoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.»*

Medhjelparen og hans tilsette har ikkje høve til å kjøpe sjølv eller vere fullmektig for kjøpar ved tvangssal som medhjelparen har fått tildelt, jf. tvangsfullføringslova § 2-11 c).

Departementet har likevel i Rundskriv av 12. mai 2000 uttalt at egedomsavdelinga til ein bank som har pant i ein fast eigedom, vil kunne vere medhjelpar, men ikkje dersom det er banken som har kravd tvangssalet.

### 1.3 Teieplikt

Medhjelparen må ha i tankane at han etter domstollova § 63 a) vert underlagt teieplikt om det han ved gjennomføringa av salsoppdraget får vite om «noens personlege forhold». Dette kan til dømes vere opplysningar om fysisk og/eller psykisk helse, familie- og heimeforhold, økonomi og arbeidsforhold, sosiale forhold med meir.

### 1.4 Utsetting av salsarbeidet

Retten kan når som helst i salsprosessen gjere vedtak om å utsette den vidare handsaminga av saka. Utsetting vil som regel gjelde for ein bestemt periode. Medhjelparen vil i slike høve få varsel eller melding om utsettinga.

Medhjelparen kan for inntil to veker gi ei uformell utsetting med salsarbeidet, dersom det er sakleg grunn for det. Dette kan til dømes skje når det ligg føre eit løfte om betaling, som i tilfelle fører til at saka kan hevast. Dersom det er spørsmål om utsetting i lengre tid enn for to veker, må medhjelparen innhente uttale frå rekvirenten og innhente avgjerd frå retten.

### 1.5 Mekling

Dersom partane ber om det kan medhjelparen gjennomføre forhandlingar med sikte på å unngå tvangssal, jf. tvangsfullføringslova § 11-13 første ledd siste punktum. Dersom dette fører fram, skal saka hevast.

Medhjelparen kan også av eige tiltak eller etter ynskje frå ein av partane prøve med forhandlingar dersom det ligg an til at saka kan løysast utan tvangssal. Dette går fram av lovproposisjonen.

## 2. NÆRARE OM KVA SALSOPPDRAGET OMFATTAR

### 2.1 Generelt

Salet omfattar den eigedomen som har det gards- og bruksnummer som går fram av oppdragsbrevet. Dersom det under salsarbeidet, irekna takseringa kjem fram at salsobjektet er

galt eller ufullstendig opplyst, må medhjelparen utan unødige venting ta kontakt med retten for å få avklart korleis han skal førehalde seg vidare.

Dersom salsoppdraget omfattar fleire realregistrerte eigedomar, jf. tvangsfullføringslova § 11-5 andre ledd, skal desse seljast enkeltvis, jf. tvangsfullføringslova § 11-19.

Ofte kan likevel ein eigedom omfatte fleire bruksnummer. Det avgjerande blir då om dei samla parsellane utgjer ei økonomisk eining eller ikkje. Dersom det er snakk om ei økonomisk eining, er det ikkje høve til å selje parsellane kvar for seg, jf. tvangsfullføringslova § 11-5 andre ledd.

Det kan hende at ein pantsett eigedom har blitt delt etter at pantekravet blei stifta. I eit slikt tilfelle kan det skje eit samla sal dersom dette gir størst utbytte. Kva som vil gi størst utbytte vil medhjelparen venteleg finne ut av under salsprosessen. Han treng ikkje legge fram spørsmålet om samla eller delt sal for tingretten, men han bør gjere greie for valet sitt i meldinga han skal sende til retten, partar og rettshavarar etter tvangsfullføringslova § 11-29.

Enkeltvis sal kan av og til føre til at saksøkarer får full dekning utan at alle sal vert gjennomført. Dersom dette kan vere mogeleg, er det retten som skal ta avgjerd om rekkefølga, jf. tvangsfullføringslova § 11-19 andre ledd første punktum.

Lova legg elles opp til at medhjelparen ved gjennomføring av salsarbeidet sjeldan har trong for å rådføre seg med retten undervegs. Men dersom det oppstår viktige spørsmål som det må takast avgjerd i og som har med gjennomføringa av tvangsalet å gjere, kan det etter forholda utløyse rådføringsplikt for medhjelparen etter tvangsfullføringslova § 11-13 første ledd første punktum.

## 2.2 Erverv som utløyser konsesjonsplikt

Gjeld tvangsalet ein eigedom der ervervet er konsesjonspliktig skal medhjelparen innhente høgste lovlege pris frå den eller det organ som har avgjerdsrett før eigedomen vert lagt ut for sal, jf. tvangsfullføringslova § 11-13 andre ledd.

## 2.3 Mottak og utbetaling av kjøpesummen

Tildeling av oppdraget inneber til vanleg at salsmedhjelparen også skal ta i mot kjøpesummen og betale denne ut i samsvar med fordelingsorskurden, jf. tvangsfullføringslova § 11-12 andre ledd og medhjelparforskrifta § 3-3 tredje ledd.

## 2.4 Der fleire krav om tvangssal i same eigedom er teke til følgje – inntreden

Dersom retten har tatt til følgje fleire krav om tvangssal i same formuesgode, skal tvangsalet då innleiest på grunnlag av det første kravet som er tatt til følgje, uavhengig av prioriteten dette kravet har. Seinare krav som er tatt til følgje kan ikkje leie til sal før det første kravet er rettskraftig heva.

Dersom ein seinare saksøkar sett fram krav om å tre inn som saksøkar ved sida av den første saksøkarer, jf. § 11-11 andre ledd, vil medhjelparen få underretning om det frå retten. I slike

tilfelle skal medhjelparen føreleggje bod både for den første saksøkar og dei som seinare er trått inn. Alle får då sjølvstendig rett til å krevje stadfesting, jf. § 11-28 første ledd. Det er såleis tilstrekkeleg at berre den eine ber om stadfesting. Dekningsprinsippet, jf. § 11-20 første ledd skal då vurderast opp mot vedkomande sin prioritet.

Krav om å tre inn som saksøkar ved sida av den første, står ved lag fram til bod er førelagt etter § 11-29 i samsvar med det første kravet som er tatt til følgje.

Vert saka heva for ein av saksøkarane, skal saka halde fram for de som seinare har fått status som saksøkar.

Dersom det etter oppmoding frå ein av dei som har status som saksøkar, blir tatt til følgje krav om utsetting, skal saka likevel fortsette for dei andre som har status som saksøkar ved sida av førstnemnde.

### 3. SALSARBEIDET STEG FOR STEG

#### 3.1 Varsling av partar og rettshavarar, tvangsfullføringslova § 11-16

Medhjelparen skal straks han har fått tildelt salsoppdraget sende skriftleg melding til partane, ektefellen til den saksøkte, myndige medlemmar av husstanden og kjende rettshavarar om tvangssalet. Medhjelparen skal i meldinga opplyse kven som er saksøkar og kva tvangsgrunnlag som ligg til grunn for kravet om tvangssal.

Når kravet gjeld tvangssal i fast eigedom eller burettslag som tenar som bustad for ektefellen til den saksøkte eller for andre myndige personar i husstanden, skal retten, i samsvar med tvangsfullføringslova § 11-8, varsle desse om kravet. Retten har då gjort søk i folkeregisteret for å bringe på det reine kven som har krav på varsel. I slike høve vil medhjelparen få kopi av varselet som retten sendte. Det er derfor ikkje trong for at medhjelparen retter ny førespurnad til folkeregisteret.

I meldinga den saksøkte får om at kravet om tvangssal er tatt til følgje, skal den saksøkte mellom anna bli oppmoda om å opplyse medhjelparen om rettar i formuesgodet som ikkje går fram av realregisteret. Slike rettar kan vere kjøpekontraktar, husleigeavtalar og ubetalte krav som har legalpant. Dette kan vere opplysningar som skal innarbeidast i salsoppgåva, eller som må takast omsyn til når det seinare skal lagast eit utkast til fordeling av kjøpesummen, jf. tvangsfullføringslova § 11-29 første ledd bokstav f.

Saksøkar og andre prioriterte kravshavarar skal gi opplysning om storleiken av pantekravet med renter og kostnader. Hovudstolen, rentefot og renteterminar må spesifiserast. Det same gjeld tilleggskrav etter pantelova § 1-5 som er:

*«a) omkostningar ved inndrivelse av pantekravet,*

*b) renter som er opptjent senere enn to år før en panthaver begjærer tvangsdekning, forutsett at dekning gjennomføres, eller senere enn to år før det åpnes*

*gjeldsforhandling etter konkursloven eller gjeldsordningsloven, eller konkurs hos eieren.*

*c) grunnbyrdeytelse som er forfalt senere enn to år før tidspunkt som angitt under bokstav b,*

*d) premie for brannforsikring og annen vanlig tingsskedeforsikring for senere enn ett år før det tidspunkt som er angitt under bokstav b, når panthaveren har betalt premien for eieren, og*

*e) nødvendige utgifter til bevaring av og tilsyn med pantet, når panthaver har dekket slike utgifter under en konkurs etter avtale med bostyreren.*

*Panteretten etter første ledd bokstav b for renter opptjent senere enn to år før det er åpnet gjeldsforhandling etter gjeldsordningsloven hos eieren består inntil to år etter at gjeldsordningsperioden er utløpt. Dersom panthaver begjærer tvangsdekning i gjeldsordningsperioden, eller etter opphevelse av en gjeldsordning, omfatter panteretten både renter opptjent senere enn to år før det ble åpnet gjeldsforhandling, og renter opptjent senere enn to år før begjæringen om tvangsdekning, forutsett at dekning gjennomføres.»*

Desse opplysningane frå saksøkaren og andre panthavarar er viktige for vurderinga av om alle hefte med prioritet før saksøkaren sitt krav vil få full dekning ved tvangssalet, jf. dekningsprinsippet i tvangsfullføringslova § 11-20.

Det er viktig at salsmedhjelparen så tidleg som mogeleg gjer seg opp si meining om dekningsprinsippet kan oppfyllast. Dersom det er sannsynleg at tvangssalet ikkje kan gjennomførast, skal han varsle saksøkaren og retten om det, samt om tovekersfristen for å komme med motsegn til at saka vert heva, jf. tvangsfullføringslova § 11-20 siste ledd.

Medhjelparen må gjere den saksøkte, saksøkaren og dei andre panthavarane kjent med følgja av å ikkje gi opplysningar, jf. tvangsfullføringslova § 11-16 femte ledd. Medhjelparen sett sjølv frist for når opplysningane må sendast. Fristen bør til vanleg ikkje settast lengre enn to veker.

### 3.2 Innhenting av meir informasjon

Salsmedhjelparen får saman med kravet som ligg til grunn for tvangssalet grunnboksutskrift for den aktuelle eigedomen. Dersom utskrifta er av eldre dato, kan det vere grunn til å innhente oppdatert informasjon.

Ein stor del av sakene vil etter retten si erfaring bli trekt og heva fordi den saksøkte har klart å betale kravet. Særleg gjeld dette når grunnlaget er legalpant for kommunale avgifter. Dette skjer helst i den innleiande fasen. Der det er utsikt til at saka kan løyse seg, er det grunn til å vise varsemnd med å pådra saka større kostnader enn det som er nødvendig.

### 3.3 Innhenting av originaldokument

Tvangsfullføringslova § 11-9 fjerde ledd slår fast:

*«Dersom tvangsgrunnlaget er et omsetningsgjeldsbrev som ikke tidligere er innsendt, skal retten pålegge saksøkeren å fremlegge dokumentet. Blir ikke det gjort, skal saken heves.»*

Grunnlaget for denne lovregelen er tvangsfullføringslova § 11-38 siste ledd. Der går det fram at for pantekrav som er knytt til eit verdipapir, skal det ikkje utbetalast nokon del av kjøpesummen før panthavaren har lagt fram dokumentet. Det utbetalte beløpet skal noterast på dokumentet. Dersom det går fram av dokumentet at kravet er sikra med pant i formuesgodet, skal det også noterast at panteretten er falt bort som følge av tvangssalet.

Der pantedokumentet har et underliggende gjeldsbrev for kravet, skal begge dokumenta hentast inn i original.

Medhjelparen må forvise seg om at dokumenta er levert så snart han har mottatt salsoppdraget. Dette gjer han ved å kontakte retten dersom han ikkje alt har mottatt dokumenta.

### 3.4 Innhenting av takst

Medhjelparen skal innhente takst på eiegen, dersom det ikkje ligg føre nyare takst på eiegen, tatt av uavhengig autorisert takstmann. Dersom den saksøkte har motsegn til taksten eller til val av takstmann, skal den saksøkte visast til retten med si motsegn.

### 3.5 Samarbeid med den saksøkte og den som brukar eiegen

Når det er tatt avgjerd om tvangssal og medhjelparen har mottatt brev om oppdraget frå retten, har den saksøkte plikt til å gi medhjelparen dei opplysningar som er nødvendige for salsarbeidet og som den saksøkte har hand om, jf. tvangsfullføringslova § 5-9 første ledd. Det kan dreie seg om opplysningar om sjøve eiegen, til dømes om det er skjulte feil og/eller manglar som han kjenner til, om det ligg føre pålegg om utføring av tiltak, alder på bygningsdelar og anlegg og liknande. Han pliktar og å gi opplysningar om det er andre rettshavarar enn det som går fram av grunnboka/eiegenregisteret, jf. tvangsfullføringslova § 11-16 andre ledd.

Den saksøkte har og plikt til å gi medhjelparen og andre som medhjelparen har tilvist, tilgang til eiegen, til dømes takstmann, handtverkarar og interesserte kjøparar, jf. tvangsfullføringslova § 5-9 andre ledd.

Når det gjeld tilgang til eiegen for visning, har den saksøkte plikt til å gi tilgang til dette på dei tidspunkt medhjelparen har bestemt. Lovforarbeida føreset likevel at medhjelparen skal rådføre seg med den saksøkte og den som brukar eiegen for å komme fram til passande tidspunkt for visning og kor mange visningar det er trong for. Det skal ikkje påleggast visning på nokon annan måte eller i større omfang enn det som er vanleg ved frivillig omsetnad.

Retten legg til grunn at medhjelparen har mynde til å oppmode den saksøkte til å ikkje vere til stades under visningane, når medhjelparen meiner at det er best for salsarbeidet.



### 3.6 Hjelp frå namsmannen

Dersom den saksøkte eller den som brukar eigedomen ikkje vil eller ikkje evner å samarbeide som nemnt ovanfor, har medhjelparen høve til å be om hjelp frå namsmannen for å få gjennomført synfaring, taksering og visningar av eigedomen, jf. tvangsfullføringslova § 5-9 andre ledd. Denne ordninga er øyremerka dei tilfelle der det ikkje har vore mogeleg for medhjelparen å få tilgang til eigedomen på annan måte. Dette gjeld til dømes når salsmedhjelparen ikkje har lykkast med å få kontakt med den saksøkte, eller der den saksøkte eller brukaren motset seg å gi nødvendig tilgang.

Kravet kan rette seg både mot den saksøkte og den som brukar eigedomen. Kravsmålet er gebyrfritt.

Kravet skal grunnvist ut frå den konkrete situasjonen. Det skal visast til dato og saksnummer for retten si avgjerd om tvangssalet. Kopi av kravet om tvangssalet og retten sitt oppdragsbrev skal leggjast ved kravsmålet. Medhjelparen må i kravsmålet gjere greie for kva som har vorte gjort for å få tilgang til eigedomen.

Namsmannens avgjerd kan klagast inn for tingretten i medhald av tvangsfullføringslova § 5-16. For klage til tingretten skal klagaren betale rettsgebyr.

Medhjelparen sitt arbeid med å krevje hjelp etter tvangsfullføringslova § 5-9 vert i utgangspunktet dekkja av den godtgjersla medhjelparen får for salsarbeidet etter medhjelparforskrifta. Denne opnar likevel for at det kan givast ekstra godtgjersle når ei sak har vorte vesentleg meir arbeidskrevjande enn det som er vanleg. Spørsmålet om ekstra godtgjersle må takast opp med tingretten før medhjelparen har sendt brev med førelegging av bod til tingretten, partane og rettshavarar i samsvar med tvangsfullføringslova § 11-29.

### 3.7 Kravsmål om avgjerd om at eigedomen skal fråvikast

Tvangsfullføringslova § 11-14 første ledd seier dette:

*«Er det nærliggende fare for at en fast eiendom ellers vil bli forringet eller salgsarbeidet vanskeliggjort, kan retten etter begjæring fra saksøkeren eller en annen panthaver ved orskurd bestemme at eiendommen skal fravikes. Rettens orskurd er tvangsgrunnlag for fravikelse etter kapittel 13. § 13-6 gjelder ikke.»*

Kravsmålet om at eigedomen skal fråvikast skal sendast til tingretten. Kravsmålet utløyser ikkje rettsgebyr. Kravet kan berre rette seg mot den som er saksøkt under tvangssalet. Den kan ikkje rette seg mot andre som sit med eigedomen, til dømes ein leigetakar.

Dersom det er leigetakar som skapar vanskar for salsarbeidet, bør medhjelparen vurdere om han heller bør tilrå tvangsauksjon som salsmåte, jf. tvangsfullføringslova § 11-13 siste ledd.

Salsmedhjelparen har plikt til å underrette saksøkaren og eventuelt andre panthavarar dersom eigedomen bør fråvikast. Krav om fråviking er ikkje berre aktuelt når den saksøkte aktivt hindrar salsarbeidet. Verkemiddelet kan også nyttast dersom hindringa skuldast mangel på heilt nødvendig medverknad frå den saksøkte sin side, sjå til dømes RT-2003-1177 der vanskeleggjinga var grunnlagt med at den saksøkte hadde uttalt at han «aktivt vil fraråde mulige interessenter å by».

Salsmedhjelparen må, før det vert sendt krav om fråviking, ha forsøkt å få til frivillig medverknad frå den saksøkte sin side. Han bør her ha informert den saksøkte om at manglande medverknad kan føre til at saksøkaren eller ein annan panthavar kan komme til å sende krav om fråviking dersom salsarbeidet blir vanskeleggjort. Han må vidare ha vurdert og eventuelt fått hjelp av namsmannen i medhald av tvangsfullføringslova § 5-9, jf. det som er omtalt ovanfor.

Når saksøkaren (altså ein av panthavarane) set fram kravet om fråviking til retten, må han gjere greie for kvifor det er nødvendig å få avgjerd om fråviking. Det bør då leggest ved ei fråsegn frå medhjelparen, der han konkret har gjort greie for det arbeid som har blitt gjort for å få til eit frivillig samarbeid med den saksøkte. Det må gjerast greie for om det har blitt søkt om hjelp frå namsmannen tidlegare under salsprosessen, og kva som no gjer at det er nødvendig å be om fråviking. Det må opplysast om konkrete tidfesta tilfelle, og om kva som då har skjedd og kva som då har vore gjort frå medhjelparen sin side.

Dersom retten tar til følgje kravet om fråviking er avgjerda etter § 11-14 tvangsgrunnlag for å krevje fråviking etter tvangsfullføringslova kapittel 13 og då utan at det vert sendt melding etter § 13-6. Dersom den saksøkte ikkje flyttar ut frivillig etter retten si avgjerd etter § 11-14, kan medhjelparen sende krav til namsmannen om tvangsflytting av den saksøkte, jf. § 13-11. Dette er ei eiga sak som vert sett i gang av medhjelparen ved krav til namsmannen om tvangsfullføring, jf. § 11-14 andre ledd andre punktum

Den aktuelle panthavaren som har sett fram kravet om fråviking, må i fyrste omgang betale inn til medhjelparen forskot på kostnadene som vil gå med til å få gjennomført tvangsfullføringa. Dette gjeld kostnadene til rettsgebyr, flytting og lagring . Salsmedhjelparen må stipulere desse kostnadene. Salsmedhjelparen fastset fristen for innbetalinga. Panthavaren har panterett for desse kostnadane til tvangsfråvikinga, jf. pantelova § 1-5 bokstav a og vedkomande får stilling som saksøkar under tvangssalet. Kostnadane kan altså krevjast dekkja av kjøpesummen på same prioritet som hovudkravet til den som har førehandsbetalt kostnadane, jf. tvangsfullføringslova § 11-14 andre ledd tredje punktum. Kostnadane skal aldri førast opp som utgiftspost i medhjelparen sitt salærkrav etter medhjelparforskrifta.

Ved mottak av kravsmålet fører retten på inngangsgebyr for tvangsfullføringa, som i følgje rettsgebyrlova § 14 andre ledd er på 2,1R. Blir forretninga gjennomført, vert det ført på eit tilleggsgebyr etter rettsgebyrlova § 14 andre ledd nr. 5 på ytterlegare 2R. Gebyret vert kravd inn på etterskot av Statens innkrevjingsentral og sendt til medhjelparen for innbetaling.

Frå det vert sett fram krav om fråviking og fram til fråviking vert gjennomført av namsmannen, vil ein del praktiske oppgåver ligge under saksøkar sitt ansvar. Dette gjeld til dømes oppmøte på egedomen, mottak og oppbevaring av nøklar til denne etter skifte av lås, gi den saksøkte tilgang for å hente ut innbu og lausøyre med meir. Dersom medhjelparen tek på seg slike oppgåver for saksøkaren, er dette oppgåver som fell utanfor salsoppdraget. Slike oppdrag må medhjelparen avtale direkte med saksøkaren. Vederlaget skal ikkje takast med som del av medhjelparen sitt honorar i utkastet til fordeling av kjøpesummen.

3.8 Medhjelparen sitt ansvar for å dra omsorg for egedomen – tvangsfullføringslova § 11-15  
Medhjelparen skal så langt det er mogeleg sjå til at egedomen ikkje vert ringare under tvangssalet. Omfanget av tilsynsplikta må vurderast konkret i det enkelte tilfelle. Er

eigedomen fråflytta må medhjelparen vise særleg aktsemd. Dersom det bur folk i huset eller det regelmessig er andre som oppheld seg der, må medhjelparen kunne gjere avtale med desse om å føre tilsyn. Dersom medhjelparen forsømmer tilsynsplikta, kan han komme i erstatningsansvar, jf. tvangsfullføringslova § 11-39. Sjå til dømes LF-2017-180487 der medhjelparen vart dømd til å betale skadebot etter ei vasskade som oppstod før kjøparen tok over eigedomen.

Omsorgsplikta varer fram til tvangssalet vert heva eller til kjøparen har overtatt risikoen for eigedomen. Dersom den saksøkte har flytta frå eigedomen og kjøparen tar over salsobjektet før oppgjersdagen, overtar kjøparen risikoen frå det tidspunkt han tar over eigedomen, jf. tvangsfullføringslova § 11-31 første ledd, tredje punktum. Dette må kjøparen gjerast kjent med.

Medhjelparen må alltid kontrollere at eigedomen er fullverdiforsikra. Dersom dette ikkje er tilfelle, må medhjelparen straks sørge for at denne vert forsikra, anten ved at han får saksøkaren eller ein annan panthavar til å forskottere forsikringa, eller ved at han sjølv forskotterer denne. Kostnadane ved å forsikre salsobjektet kan krevjast dekkja anten som del av kjøpesummen, jf. § 11-15 andre ledd, eller som ei nødvendig faktisk utgift under tvangssalet, jf. medhjelparforskrifta § 3-7 første ledd.

Medhjelparen må på same måte også sjå til at eigedomen har straumforsyning, og han må sørge for å gjere nødvendige tiltak for å hindre at eigedomen vert utsett for frostskeidar.

Dersom det oppstår akutte skadar eller det er skadar som er under utvikling, må medhjelparen av eige tiltak gjere strakstiltak, slik at skadane ikkje får utvikle seg. Medhjelparen må likevel vise varsemd med å få utført andre tiltak enn det som er nødvendig, fram til det er brakt klarheit i om saksøkaren eller andre av panthavarane er villig til å forskottere ytterlegare tiltak. Desse kostnadane kan krevjast dekkja av kjøpesummen på same prioritet som hovudkravet til den som tar kostnaden i første omgang, jf. tvangsfullføringslova § 11-15 første ledd femte punktum, jf. § 11-14 andre ledd tredje punktum.

I nokre tilfelle er det nødvendig å sørge for rydding og reingjering av eigedomen før den vert lagt ut for sal. Saksmedhjelparen går då fram på same måte som det er gjort greie for ovanfor. Han kan eventuelt gjennomføre tiltaket sjølv og ta dekning i kjøpesummen.

Medhjelparen må vise varsemd med å sette i verk tiltak som ikkje står fram som nødvendige av omsyn til salet. Dersom saka seinare vert heva, vil kravet måtte dekkast av medhjelparen sjølv, dersom retten ikkje ser på kostnaden som nødvendig, jf. medhjelparforskrifta § 3-7.

Det kan vere klokt av medhjelparen å ta saksøkaren og eventuelt andre panthavarar med på råd for å unngå at det i ettertid blir gjort gjeldande at tiltaket ikkje har vore innanfor ramma av § 11-15 første ledd.

### 3.9 Utarbeiding av salsoppgåve – tvangsfullføringslova § 11-24

Salsoppgåva bør vere så fylldig at interessentar kan gi bindande stadfestbare bod på eigedomen, utan at det er nødvendig med nærare kontakt med bydaren.

Salsoppgåva skal vere mest mogeleg lik ei salsoppgåve etter dei krav som går fram av eigedomsmeklarlova § 6-7.

Medhjelparen skal derfor sørge for at kjøperen får den informasjon han har grunn til å rekne med å få og som kan ha tyding for avtalen.

I eigedomsmeklarlova § 6-7 andre ledd er det stilt minimumskrav til innhaldet i ei salsoppgåve. Der står det:

*«Oppdragstakeren plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:*

- 1. eiendommens registerbetegnelse og adresse,*
- 2. eierforhold,*
- 3. tinglyste forpliktelser,*
- 4. tilliggende rettigheter,*
- 5. grunnarealer,*
- 6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte,*
- 7. eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,*
- 8. ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse,*
- 9. verdien ved skattefastsettingen og offentlige avgifter,*
- 10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett,*
- 11. spesifisering over faste løpende kostnader,*
- 12. hvis kjøpesum er fastsett, totalkostnad som omfatter andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,*
- 13. hvis kjøpesum ikke er fastsett, en samlet oppstilling som omfatter prisantydning, andel av fellesgjeld, alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader, samt summen av disse beløpene, og*
- 14. hva som er avtalt om meglers vederlag, jf. § 7-2.»*

For sal av del i burettslag og av aksje, andelsbrev, pantebrev eller anna tilkomstdokument med tilhøyrande leigerett eller burett, er det stilt ytterlegare krav til salsoppgåva:

- «1. lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette,*
- 2. separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode,*
  - 3. opplysninger om at kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enheter hørende til prosjektet,*
  - 4. opplysninger om burettslaget har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag kapittel 5 avsnitt VII, og i så fall hvem som er tilbyder, varigheten av avtalen og oppsigelsesvilkårene,*

5. relevante rettigheter og forpliktelser for boligselskapet ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler som har betydning for handelen,

6. vesentlige opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt opplysninger om at disse dokumentene er tilgjengelige hos oppdragstaker.»

Ved sal av sameigedel og eigarseksjon gjeld pkt. 1, 5 og 6 i avsnittet ovanfor tilsvarande.

Ytterlegare krav fordi det er ei tvangssal:

- Det skal gå fram av salsoppgåva at det dreier seg om eit tvangssal.
- At det som hovudregel vil bli sett bort frå bod med lågare bindingstid enn 6 veker, men at det unntaksvis og med retten sitt samtykke kan bli tatt omsyn til bod med kortare bindingstid, ned til 15 dagar.
- At medhjelparen kan krevje at bydaren legg fram ein finansieringsplan.
- At kjøparen har avgrensa rett til å gjere mangelskrav gjeldande, jf. tvangsfullføringslova § 11-39 (mangel), § 11-40 (rettsmangel) og § 11-41 (partiell rettsmangel).
- Kven kjøpesummen skal betalast til.
- Kven som skal bere kostnadane i samband med overlevering av eigedomen, til dømes dokumentavgift og tinglysningsgebyr (som det er naturleg å legge på kjøparen i samsvar med som er vanleg ved frivillig sal).
- At kjøparen overtar hefte, som ikkje er pengehefte med betre prioritet enn saksøkaren sitt krav, jf. tvangsfullføringslova § 11-20 første ledd siste punktum.
- At kjøparen overtar hefte, som ikkje er pengehefte med lik eller dårlegare prioritet enn saksøkaren sitt krav dersom heftet ikkje er sett til side etter reglane i tvangsfullføringslova § 11-21 andre ledd. Medhjelparen må gjere bydarane kjent med at det er høve til å legge inn bod med atterhald om at hefte av denne kategori fell bort ved stadfestinga, eventuelt at det vert gitt alternative bod med og utan overtaking av heftet.
- At sal er avhengig av at alle pengehefte med betre prioritet enn saksøkaren sitt krav vert dekkja av kjøpesummen.
- Dersom det er bruksrett (som ikkje er tinglyst) som er overtatt og som har vern etter tinglysningslova § 22, må det opplysast om denne og at kjøparen pliktar å respektere denne så langt leigeretten har oppseiingsvern etter husleigelova, jf. husleigelova § 9-6.
- Ved sal av burettsandelar vil alle bruksrettar/leigerettar til bustaden falle bort når andelen skiftar eigar, jf. burettslagslova § 5-10 (1). Frå denne regelen er det unntak for ektefeller sin bruksrett etter ekteskapslova § 68 og sambuar sin bruksrett etter husstandsfellesskapslova § 3 andre ledd. Her gjeld likevel vanlege reglar om bortfall av hefte. Bruksretten har berre rettsvern for hefte som er tinglyst etter at bruksretten blei stifta, jf. burettslagslova § 5-10 (2). I note 281 til paragrafen i norsk lovkommentar står det om panterett som har betre prioritet enn bruksretten: «Ved tvangssal på grunnlag av slik panterett kan retten falle bort (ev. etter oppseiing med vanleg varsel, jf. for fast eigedom lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysningslova eller tingl.) § 22 nr. 3).»

- Dersom det hefter forkjøpsrett på eigedomen, må det opplysast om dette i salsoppgåva. Medhjelparen må altså undersøke om det er forkjøpsrett knytt til eigedomen. Sjå nærare nedanfor om «Forkjøpsrett»
- Det skal gå fram av salsoppgåva at medhjelparen sitt vederlag vert dekkja av kjøpesummen etter reglane i medhjelparforskrifta kapittel 3.
- At kjøparen ber risikoen for at han får konsesjon der erverv av eigedomen utløyser konsesjonsplikt. Medhjelparen skal der det er aktuelt innhente høgste lovlege konsesjonspris, jf. tvangsfullføringslova § 11-13 andre ledd.
- Dersom det er ein eigedom som kan løysast på odel; at kjøparen ber risikoen for odelsløysing. Medhjelparen må altså undersøke om eigedomen er å sjå som odlingsjord, jf. odelslova § 1 og § 2. Sjå i den samanheng på mellom anna note 2 til odelslova § 1 i Norsk lovkommentar.
- Opplysningar om oppgjersdag og betalingsfrist.
- Det må informerast om at retten si avgjerd om å stadfeste eit bod kan ankast til lagmannsretten og at ankefristen er ein månad rekna frå avseiinga.
- Dersom medhjelparen ikkje har hatt høve til å innhente eller kontrollere bestemte opplysningar som kjøparen vanlegvis får ved frivillig sal, skal medhjelparen opplyse om grunnen til det i salsoppgåva.

### 3.10 Annonsering og visning av salsobjektet

Medhjelparen skal avertere eigedomen på same måte som han gjer ved frivillig sal. Retten antar at det er vanleg å bruke annonse i lokalavis og/eller annonse på internett, til dømes finn.no. Det bør ikkje gå fram av annonseteksten at det dreier seg om tvangssal.

Dersom den saksøkte bur på eigedomen, bør det visast ei viss varsemnd med å bruke oppslag på sjølv eigedomen. Ein bør i tilfelle informere saksøkaren og innhente hans syn før det vert sett opp oppslag.

Sjølv om ordninga går ut på at potensielle kjøparar skal gi bod på eigedomen på bakgrunn av salsoppgåve og visning, er det ikkje noko i vegen for at salmedhjelparen i annonsen gir uttrykk for eit passende prisleie.

Verdivurderinga i taksten som ligg føre, bør i alle fall gå fram av annonsen.

Det er lagt opp til at salsmedhjelparen skal halde visningar på same måte som for eit frivillig sal, både i tid og omfang. To visningar inngår i den godtgjersla medhjelparen får etter medhjelparforskrifta § 3-3. Det kan i tillegg haldast to visningar der medhjelparen får tilleggsgodtgjersle, sjå nedanfor. Utover dette må det gjerast særskilt avtale med retten om eventuell godtgjering for ytterlegare visningar. Medhjelparen kan nytte medarbeidar til å gjennomføre visningar. Det er likevel ein føresetnad at medarbeidaren kan gi rettleiing og svare på spørsmål om reglar og framgangsmåte ved tvangssal.

### 3.11 Bodrunde

Det tar til vanleg lengre tid å gjennomføre sal av fast eigedom ved tvangssal enn ved eit frivillig sal.

For det første stiller lova krav til kor lenge eit bod er bindande for bydaren. Etter tvangssal § 11-26 første ledd første punktum er hovudregelen at eit bod må vere bindande for bydaren i minst seks veker. Ved tvangssal av tilkomstdokument etter reglane i kapittel 12, er fristen tre veker, jf. § 12-6 andre ledd. Når bodet ikkje lenger er bindande, kan det berre stadfestast dersom bydaren gir sitt samtykke. Det er likevel opna opp for at det med samtykke frå retten også kan bli tatt omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar.

For det andre kan bodet ikkje stadfestast dersom det ikkje er bindande for bydaren etter dei vanlege reglane om ugyldigheit, jf. § 11-30 andre ledd bokstav (c) og § 11-26 første ledd siste punktum.

For det tredje fell den bindande verknaden av bodet bort frå det tidspunkt retten har stadfesta eit anna bod. Det same gjeld frå det tidspunkt retten ved orskurd har avgjort at ingen bod vert stadfesta, jf. § 11-26 siste ledd.

For det fjerde vert han løyst frå bodet dersom saksøkarer uttrykkeleg gir avkall på sin rett til å be om stadfesting av bodet før bindingstida er ute.

### 3.12 Finansieringsplan og krav om å stille trygd for bodet

Medhjelparen kan krevje at ein bydar legg fram ein finansieringsplan. Dette kan vere eit generelt påbod i salsoppgåva eller eit konkret påbod i samband med mottak av bod. Retten meiner at påbodet til vanleg bør vere eit generelt påbod inntatt i salsoppgåva.

Dersom medhjelparen meiner at planen ikkje er tilfredsstillande, kan han pålegge bydaren å stille trygd for bodet innan ein frist fastsett av medhjelparen. Dersom dette ikkje vert gjort kan medhjelparen velje å sjå bort frå bodet, jf. § 11-25. Medhjelparen kan også late vere å sjå bort frå bodet, til dømes når bydaren har lagt fram ein finansieringsplan som er god nok, eller bodet er høgare enn det medhjelparen kan forvente å få seinare.

### 3.13 Vurderinga av mottatte bod

Når medhjelparen har mottatt eit eller fleire bod som bør kunne godtakast, skal han straks legge boda fram for saksøkarer med spørsmål om saksøkarer vil be om stadfesting av nokon av dei. Han må då ha gjort seg opp ei meining om at prisen er akseptabel i høve det ein kan forvente, og at dekningsprinsippet vert oppfylt.

Medhjelparen skal også legge fram boda til desse som også får status som saksøkarer:

- Saksøkarer i eit seinare krav om tvangssal som er tatt til følgje i det same formuesgodet, når denne har kravd å tre inn som saksøkarer, jf. § 11-11 andre ledd
- Den panthavar som har fremja og fått medhald i krav om fråviking etter § 11-14
- Den panthavar som ovanfor medhjelparen har oppmoda om og fått mehald i at det skal utførast omsorgstiltak etter § 11-15

Saksøkarer kan ikkje utan sakleg grunn be om stadfesting av eit lågare bod enn det høgste, jf. § 11-28. Det kan vere sakleg grunn til å be om at eit lågare bod vert stadfesta, der det er uklårt om bydaren har betalingsevne og det heller ikkje er stilt trygd for bodet.

Dersom ein etterståande panthavar har gitt inn bod som er likt med ein annan, har saksøkaren ikkje høve til å gå forbi bodet frå panthavaren utan at han har sakleg grunn for det. Det er i kommentarutgåva til Falkanger m.fl. til tvangsfullføringslova, 4. utgåve side 777, lagt til grunn at det same truleg må gjelde der det er ein ektefelle eller nær slektning som har likt bod med ein annan.

Saksøkaren har høve til å trekke tilbake oppmodinga si inntil bodet er stadfesta. Dette er aktuelt når det seinare har komme inn høgare bod.

I dei tilfella saksøkaren har kravd tvangssal for fleire pantekrav, skal han opplyse om kva av krava som er grunnlag for oppmodinga om stadfesting.

Dersom saksøkaren ikkje oppmodar om stadfesting i tide, eller gir han ein grunn for å ikkje be om stadfesting som medhjelparen ikkje finn er rimeleg, skal medhjelparen straks varsle saksøkaren om forholdet. Dersom saksøkaren likevel ikkje ber om stadfesting innan den fristen som medhjelparen har sett, skal medhjelparen orientere retten om dette. Han skal samstundes varsle saksøkaren om at motsegn mot at saka vert heva, må sendast direkte til retten innan to veker frå varselet er sendt, jf. tvangsfullføringslova § 11-28 siste ledd.

### 3.14 Framlegging av bodet med meir for tingretten og rettshavarane

Dersom saksøkaren ber om at bodet vert stadfesta, skal medhjelparen sende retten, partane, kjende rettshavarar (både dei med betre og lågare prioritet) og bydarar med bod som er oppmoda stadfesta, skriftleg melding med følgande innhald eller vedlegg:

- a) Opplysning om kven som er saksøkar og det kravet som ligg til grunn for kravet om tvangssalet
- b) Opplysning om storleiken på bodet og namnet på bydaren, og om han tar over hefter etter tvangsfullføringslova § 11-21 første ledd, samt om det er stilt eller kravd trygd for bodet
- c) Gjenpart av salsoppgåva
- d) Oppstilling over hefte som ikkje er pengehefte og som skal settast til side, jf. tvangsfullføringslova § 11-21 andre ledd tredje punktum
- e) Opplysning om det er komme inn høgare bod enn det som det er bedt om stadfesting for, men som har blitt avvist på grunn av manglande trygd eller andre omstende, jf. tvangsfullføringslova § 11-25 andre ledd
- f) Utkast til avgjerd (fordelingsorskurd) om fordelinga av kjøpesummen, jf. tvangsfullføringslova § 11-36. Det skal leggest ved kopi av dei kravsoppstillingar som panthavarane har sendt inn og som er foreslått dekkja

Det skal i meldinga gjevast opplysning om at eventuell motsegn mot at bodet vert stadfesta eller til utkastet om deling av kjøpesummen, må vere retten i hende innan 2 veker frå meldinga er sendt.

Det skal gå fram av meldinga kven som har fått denne tilsendt, med namn og adresse på desse. Retten skal også få tilsendt kopi av det standardbrevet som har blitt nytta.

Medhjelparen skal lage ei oversikt til retten over utlegga medhjelparen har hatt. Kopi av dokumentasjonen må ligge ved.



Retten ser helst at bodet som vert oppmoda stadfesta ikkje går ut før etter seks veker frå meldinga til retten er sendt. Har bodet kortare bindingstid enn dette, bør medhjelparen ta opp med bydaren om han kan vere viljug til skriftleg å forlenge bindingstida.

Det må i meldinga til retten uansett gå klart fram kor lenge bodet er bindande (datoen for bindingstida sitt utløp).

### 3.15 Oppgjersdag og oppdatering av meldte krav

Betalingsfrist og oppgjersdag er i tvangsfullføringslova § 11-27 fastsett til tre månader frå den dagen medhjelparen i melding til retten med fleire har framlagt bod som vert oppmoda stadfesta, jf. tvangsfullføringslova § 11-29. Denne datoen må medhjelparen ha bestemt seg for, når han ber om oppdatert oversikt over kravet frå dei aktuelle panthavarane per denne datoen. Kravet skal reknast fram til stipulert oppgjersdag. Kravet skal vere spesifisert med hovudstol, rentebeløp, renteperiode og rentefoten som er nytta i renteperioden. Den oppdaterte meldinga må vere så klar at både partane og dei andre panthavarane kan kontrollere at det er ført opp riktig totalsum under pantesikringa. Prosentsatsen for rentekravet er det som er avtala ved stifting av kravet og med dei endringar som eventuelt er heimla i stiftingsgrunnlaget. Når rente ikkje er avtalt, gjeld forseinkingsrentelova. Etter pantelova § 1-5 bokstav b) er panteretten for renter, som kan krevjast dekkja på same prioritet som hovudkravet, avgrensa til renter som er opptent seinare enn to år før tvangsfullføring vart kravd.

Er kravet eit utleggspant, går hovudstolen fram av utleggsforretninga. Renter kan berre reknast av hovudstolen og sakskostnadene, då det ikkje er heimel for å krevje rentesrente.

Kostnader til tiltak som er sett i verk etter oppmoding frå ein panthavar i medhald av § 11-15 første ledd skal dekkast etter same prioritet som for hovudkravet. Det same gjeld for utgifter ein panthavar har forskottert til gjennomføring av tvangsfråviking i medhald av § 11-14 andre ledd.

### 3-16 Utkastet til fordelingsorskurden

Fordelingsorskurden er todelt. Det som skal dekkast forlods og det som skal dekkast etter prioritet. Det som vert dekkja forlods er rettsgebyret, medhjelparen sitt vederlag etter medhjelparforskrifta og dei utlegga han har forskottert for å dra omsorg for egedomen i samsvar med § 11-15 andre ledd. Eventuelle kostnader som vert utløyst i samband med overtaking av egedomen, og som han ikkje sjølv skal bere, vert og dekkja forlods. Eit praktisk døme er eigarskiftegebyr etter burettslagslova § 4-6.

Andre krav vert dekkja i samsvar med den panteprioritet kravet har. For den delen av kjøpesummen som går med til eventuell dekning av krav som enno ikkje avklart eller for krav som er omtvista, må det setjast av eit beløp som gir full dekning. Når slike krav er endelig fastslått, vert dei avsette beløpa fordelt ved ny fordelingsavgjerd, jf. § 11-36 siste ledd.

Det er rettsgebyrsatsen som gjaldt på det tidspunkt saka kom inn som skal nyttast ved berekning av rettsgebyret som skal dekkast forlods. Retten kan gi opplysning om storleiken på gebyret dersom medhjelparen er usikker på beløpet.

Er det tatt avgjerd om tvangssal av same eigedom i fleire saker, og saksøkaren i eit seinare vedtatt tvangssal har fått status som saksøkar ved sida den første saksøkaren, jf. § 11-11 siste ledd, skal alle rettsgebyra dekkast forlods dersom den sidestilte saksøkaren får heilt eller delvis dekning.

Dersom bodet ikkje er stort nok til å dekke krava som har prioritet før den sidestilte saksøkaren, skal saka til denne saksøkaren hevast, jf. dekningsprinsippet i § 11-20, og rettsgebyret vert då ikkje dekka av salssummen.

Det er viktig at medhjelparen kontrollerer om det har komme til nye hefter på eigedomen etter at det blei gjort vedtak om tvangssal, før han sender frå seg utkast til fordeling av kjøpesummen. Dette gjeld i like stor grad i høve kreditorar som kan ha legalpant i eigedomen, til dømes for kommunale avgifter.

Pantelova § 6-4 første ledd slår fast at eit konkursbu har lovbestemt pant i kvart formuesgode konkursdebitor var eigar av ved konkursopninga. Panteretten går framfor anna lovbestemt pant og alle andre hefte i eigedomen. Pantet utgjer 5 prosent av bruttoverdien ved salet, men likevel avgrensa oppover til 700 R. Pantet er likevel avgrensa til nødvendige kostnader til bubehandlinga. Dersom det er klårlagt kva beløpet blir, skal beløpet først som legalpant og utbetalast til bustyrer når fordelingsorskurden er blitt rettskraftig.

Dersom bustyraren berre har meldt kravet, utan at det er klårlagt kor mykje konkursbu har krav på, skal det avsettast 5 % av kjøpesummen avgrensa oppover til 700 R. Når bustyraren har rekna ut kor stor del han skal ha dekka inn, skal bustyraren krevje fordeling av pengesummen som er sett av. Retten treff deretter avgjerd om fordelinga i ein eigen fordelingsorskurd etter § 11-36 tredje ledd.

Medhjelparen kan i samsvar med fast praksis sette av eit passande beløp til dekning av straum og andre nødvendige utgifter for å ta vare på eigedomen fram til overtakinga. Medhjelparen må i slike tilfelle gjennomføre eit etteroppgjær når det er klårlagt kva som faktisk har gått med. Oversikt over etteroppgjæret skal han sende til partane retten og dei etteroppgjæret har verknader for.

Utgifter som kjem til frå og med det tidspunkt bodet er blitt stadfesta og oppgjersdagen er kommen, har kjøparen risikoen for, jf. § 11-3.

## 4. FORKJØPSRETT

Ein forkjøpsrett som ikkje er sett til side etter tvangssalfullføringslova § 11-21 andre ledd, kan gjerast gjeldande når avgjerda om stadfesting er rettskraftig, jf. § 11-23. Forkjøpsretten kan ikkje gjerast gjeldande under sjølve tvangssalet. Den som har ein slik rett har heller ikkje nokon særrett til å få sitt bod stadfesta. Men når avgjerd om stadfesting er blitt rettskraftig, kan han utøve sin forkjøpsrett ovanfor kjøparen. Dette er utan innverknad på tvangssalskjøparen sine rettar og pliktar i høve tvangssalet, jf. § 11-23 første ledd andre punktum.

Medhjelparen må derfor som før nemnt undersøke om det kviler forkjopsrett på salsobjektet, og opplysningane skal inn i salsoppgåva. Det same gjeld for dei tilfella ein medeigar kan løyse av høgste bod etter sameigelova, eller der burettslaget kan gjere forkjopsrett gjeldande på vegner av forkjopsrettshavarane. Forkjopsrett kan også ha heimel i privatrettsleg avtale, som enten får rettsvern ved tinglysning eller ved at dei andre rettshavarane har kjent til forkjopsretten, jf. tinglysingslova § 21 første ledd då desse fekk tinglyst sin panterett.

#### A. Forkjopsrett for andelar i burettslag

Det er nokså vanleg at vedtektene i burettslag slår fast at andre medlemmer i burettslaget har forkjopsrett når andelen skifter eigar.

Tvangssal av andelar utløyser etter burettslagslova § 4-13 (2) forkjopsretten frå den tid det ligg føre rettskraftig avgjerd om stadfesting etter tvangsfullføringslova § 11-30 og etter § 11-51 jf. § 11-23.

Det er berre burettslaget som kan gjere forkjopsretten gjeldande på vegner av dei som har forkjopsrett etter vedtektene, jf. burettslagslova § 4-14.

Fristen for å gjere forkjopsretten gjeldande er tjue dagar frå laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Alle dagar, unntatt den dagen fristen tok til å gå, tel med i fristen. Men går denne ut på ein laurdag, søndag eller ein heilagdag, blir den lengd til neste yrkedag.

Fristen er likevel berre fem kvar dagar dersom burettslaget har fått skriftleg førehandsvarsel om at andelen kan skifte eigar. Varselet må då ha komme fram til laget minst femten dagar før meldinga om at andelen har skifta eigar, men ikkje meir enn tre månader før.

Det må vurderast konkret om det vil vere ein fordel å sende førehandsvarsel ved tvangssal av del i burettslag. Dersom det er sannsynleg at tvangssalet ikkje vil bli gjennomført, bør det ikkje sendast førehandsvarsel. Det er liten grunn til å nytte dette verkemiddelet dersom det ikkje er sannsynleg at dette vil auke marknadsinteressa for andelen.

Burettslaget kan krevje eit vederlag på opp til 5 R for å ta imot eit førehandsvarsel som nemnt i burettslagslova § 4-15 første ledd andre punktum. Blir forkjopsretten gjort gjeldande, skal vederlaget betalast tilbake.

Det er medhjelparen som må innbetale gebyret. Dette førast opp i forslaget til fordelingsorskurden, som medhjelparen ber om å få dekka etter medhjelparforskrifta § 3-5 dersom tvangssalet vert gjennomført.

#### B. Forkjopsrett for aksjebustad.

Det vert her vist til aksjelova § 4-19 første ledd første punktum, jf. løysingsrettslova § 3 som slår fast at aksjeeigarane har rett til å ta over ein aksje som skifter eigar med mindre noko anna er fastsett i vedtektene.

### C. Forkjøpsrett til fast eiendom

Denne vert som nemnt utløyst frå det tidspunkt avgjerda om stadfesting er blitt rettskraftig.

Fristen for å gjere forkjøpsretten gjeldande er 6 månader frå det tidspunkt rettshavaren fekk eller burde skaffa seg kunnskap om dei rettshøve som utløyser retten etter løysingslova § 11, jf. § 12. Dersom tvangssalskjøparen sender varsel til den eller dei som har forkjøpsretten, vert fristen korta ned til 2 månader, rekna frå det tidspunktet varselet kom fram til rettshavaren.

Det er tilstrekkeleg at løysingskravet, når det gjeld tvangssal, blir sett fram ovanfor kjøparen, jf. løysingslova § 13 tredje ledd andre punktum.

Det går fram av sjette ledd at:

*«Når løysingskravet er framsett, kan eigaren med skriftleg varsel til løysingsrettshavaren setje ein frist på ein månad til å gi fullgod trygd for oppgjeret ved garantifråsegn frå bank eller trygdslag. Tvist om storleiken på garantisummen og om det skal reknast rente av fastsett løysingssum, kan avgjerast av namsretten ved orskurd.»*

Dersom fristen ikkje vert halden, vil det føre til at løysingsretten fell bort, jf. RT-2001-1081.

Oppgjeret mellom den som har gjort bruk av forkjøpsretten sin ovanfor tvangssalskjøparen er etter lova eit etteroppgjær mellom desse partane, som fell utanfor medhjelparoppdraget.

Det mest praktiske er likevel at medhjelparen, dersom tvangssalskjøparen er einig i det, tar kontakt med forkjøpsrettshavaren for å få avklart om han vil bruke retten. Viss det er tilfelle, bør denne innbetale kjøpesummen innan oppgjærsdagen etter § 11-27 og skøyta kan då skrivast ut direkte til han.

## 5. TVANGSSAL TIL OPPLØYSING AV SAMEIGE

Ved tvangsoppløysing av sameige, gjeld reglane i tvangsfullføringslova så langt dei høver for spørsmål som ikkje er løyst i sameigelova eller i forskrift til denne, jf. sameigelova § 15 andre ledd og forskrift til sameigelova § 15 fjerde ledd § 3.

Ein sameigar har under elles like vilkår ein fortrinnsrett til å få sitt bod godtatt, jf. sameigelova § 15 andre ledd andre punktum. Dette er ingen løysingsrett, men ein fortrinnsrett til å få sitt bod stadfesta dersom han har levert eit bod som er like høgt som den som elles har det høgste bodet. Ein sameigar må derfor delta i bodrunden og levere sitt bod før eit anna bod er blitt stadfesta av retten. Dei andre bydarane kan då gi høgare bod igjen, og bodrunden vil fortsetje til ein av bydarane gir seg.

I RT-2006-785 har kjæremålsutvalet i Høgsterett komme til at føresegna i tvangsfullføringslova § 11-23, ikkje inneber at sameigarane har ein frist for å gjera fortrinnsretten etter § 15 gjeldande etter at bodet er stadfesta.

Dekningsprinsippet i tvangsfullføringslova § 11-20 gjeld også ved tvangssal til oppløysing av eit sameige. Det minste bodet som kan stadfestast må dekke alle krav med prioritet framfor oppløysingskravet, jf. til dømes LG-2019-93610 med vidare referansar til andre rettskjelder.

Er ein av bydarane sameigar, skal medhjelparen gjere kjent at sameigaren har førerrett til å få bodet sitt godtatt ved like bod (sameigelova § 15 andre ledd). Han skal då oppmode til høgare bod før bodet vert sendt til førelegging etter tvangsfullføringslova 11-29.

Har to eller fleire sameigarar kvar for seg gitt like bod, skal medhjelparen gjere kjent at dei i tilfelle får tingen i sameige, slik at parthøvet dei imellom vert det same som før (sameigelova § 15 andre ledd, jf. § 11 tredje stykket). Han skal då oppmode til høgare bod før boda vert sendt til førelegging etter tvangsfullføringslova § 11-29.

Har alle sameigarane kvar for seg gitt like bod og ingen byr over, må fullføringa av oppløysingskravet utsettast til så lenge. Før medhjelparen gjer vedtak om utsetting, skal han gjere dette kjent og oppmode til høgare bod.

Får to eller fleire av sameigarane stadfesta sine bod i samsvar med forskrifta § 5 jf. § 9, svarar dei for kjøpesummen i same høve som dei får part i sameiga (pro rata).

## 6. MEDHJELPAREN SITT KRAV PÅ VEDERLAG

Medhjelparen sitt krav på vederlag er regulert i medhjelparforskrifta kapittel 3.

Sogn og Fjordane tingrett har i forhold til dei som tar på seg oppdrag som medhjelparar gitt uttale i 2019, so i det vesentlege vert vidareført i det følgjande.

### 6.1 Godtgjering ved tvangssal gjennom medhjelpar som blir gjennomført:

Det vert vist til medhjelparforskrifta § 3-3, som regulerer den godtgjering medhjelparen har krav på ved gjennomførte tvangssal. Det er i forskrifta § 3-5 gitt heimel for at medhjelpar og retten kan inngå avtale om særleg dekning av utgifter, og denne regelen lyder slik:

«Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.»

Under denne regelen vert godkjent:

- Annonsepakke som ved medhjelparen sine øvrige salsoppdrag
- Vanlege utgifter til takstmann for takst/bustadsalsrapport
- Betalte utgifter til innhenting av offentlege dokument, grunnboksutskrifter og liknande, som er nødvendige for utarbeiding av salsoppgåve etter tvangsfullførings lova § 11-24

- Visning utover visning nr. 1 og 2, avgrensa oppover til 4 visningar, vert godtgjort etter medgått tid og ei timegodtgjering lik offentleg salærsats x 1,25. Utover dette må det gjerast særskilt avtale med retten om eventuell godtgjering for ytterlegare visningar. Visningar utført av annan saksbehandlar enn medhjelparen vert godtgjort etter ein timesats på 65 prosent av den offentlege salærsatsen.
- Køyregodtgjering etter statens regulativ

Anna dekning av særlege utgifter etter § 3-5 må avtalast med tingretten *på førehand*, i det enkelte tilfelle. Det vert presisert at kostnadane med utarbeiding av salsoppgåve og formidling av denne vert dekt innanfor honoraret etter forskrifta § 3-3 med mindre retten gjennom førehandsavtale har godkjent noko anna i heilt spesielle tilfelle. Utgifter til porto, telefon, kopiering og andre kontorhaldsutgifter vert ikkje dekt særskilt i noko tilfelle.

Reisetid for medhjelparen (til td visningar og nødvendig tilsyn) vert godtgjort etter medgått tid med offentleg salærsats x 1,25, eller 65 prosent av offentleg salærsats for annan saksbehandlar.

## 6.2 Godtgjering dersom tvangssal gjennom medhjelparen ikkje vert gjennomført: Medhjelparforskrifta § 3-7 lyder slik:

«Dersom tvangssalget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket nødvendige faktiske utgifter og dessuten et rimelig vederlag for arbeidet. Det samme gjelder dersom tvangssalget gjennomføres på annen måte enn gjennom medhjelperen.

Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelperoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.»

Retten har merka seg at det varierer kva den enkelte medhjelparen meiner er rimeleg vederlag etter den nemnde regelen. Det synest også å vere varierende praksis mellom domstolar om kva som vert akseptert som «et rimelig vederlag for arbeidet».

Sogn og Fjordane tingrett har vedtatt å følge same praksis som vart etablert i Bergen tingrett frå mars 2018. Den maksimale timesatsen som der vart vedtatt er den offentlege salærsatsen X 1,25. Denne timesatsen gjeld inntil vidare, og dersom Bergen tingrett skulle endre sine satsar får dette ikkje automatisk verknad for vår praksis.

Oppnemning som medhjelpar er eit personleg verv, og avgjerder, kontroll og ansvar ligg hos medhjelparen. Arbeidet kan derfor ikkje generelt settast vekk til for eksempel advokatfullmektigar. Ved honorering av arbeid utført av andre må arbeidet spesifiserast i salærforslaget.

Arbeid utført av annan advokat / advokatfullmektig vert godtgjort med ein timepris lik den offentlege salærsatsen. Arbeid utført av annan saksbehandlar enn medhjelparen vert godtgjort med ein timepris lik 65 prosent av den offentlege salærsatsen.

Det skal takast utgangspunkt i den offentlege salærsatsen for det året arbeidet blir utført.

### 6.3 Klage over fastsetjinga av vederlaget

Dersom medhjelparen er ueinig i vederlaget han har fått godkjent i fordelingsorskurden, kan han klage over fastsetjinga ved å nytte anke over fordelingsorskurden til lagmannsretten. Det same gjeld for avgjerd om fastsetting av vederlag etter medhjelparforskrifta § 3-7. Ankegebyret er på 6 R.

## 7. NÆRARE OM KJØPAREN SIN BETALINGSPLIKT

### 7.1 Betalingsfrist, jf. tvangsfullføringslova § 11-27

Denne går fram av tvangsfullføringslova § 11-27. Fristen for betaling er oppgjersdagen som er tre månader rekna frå den dagen medhjelparen legg fram bodet for retten med fleire etter tvangsfullføringslova § 11-29. Dette inneberer at oppgjersdagen er kjent i god tid, og det skal leggjast til renter fram til oppgjersdagen på dei av krava som får dekning ved tvangssalet. Stadfestinga vil til vanleg vere rettskraftig på oppgjersdagen. Dersom dette ikkje er tilfelle, kan kjøparen utsette betalinga i to veker frå stadfestinga er rettskraftig. Han skal då betale renter frå den først berekna oppgjersdagen i samsvar med F28.04.2000 nr. 368 § 1, for tida 6 % årleg rente, jf. tvangsfullføringslova § 11-27 andre ledd. Kjøpesummen skal i følgje lova plasserast i norsk bank til best mogeleg rente fram til utbetaling.

### 7.2 Betalingsmisleghald frå kjøpar, jf. tvangsfullføringslova § 11-32

Dersom kjøparen ikkje betalar innan betalingsfristen, pliktar han å betale rente etter lova om renter ved for sein betaling m.m. § 3 første ledd første punktum, for tida 9,25% frå 1. juli 2019. Medhjelparen finn rentekalkulator på internett, til dømes på [www.forsinkelsesrente.no](http://www.forsinkelsesrente.no).

Medhjelparen skal straks misleghald er konstatert varsle kjøparen om at kjøpet vil bli heva, dersom kjøpesummen med renter ikkje er betalt innan ein nærare fastsatt frist på minst to veker. Det er ikkje stilt formkrav til varselet, men medhjelparen bør likevel sikre prov på at varselet er sendt. Dersom varselet i første omgang er gitt munnleg, bør det stadfestast anten ved brev eller ved e-post.

Dersom kjøparen heller ikkje overheld denne fristen, skal medhjelparen varsle retten om det. Retten skal då av eige tiltak, ved orskurd, oppheve avgjerda om stadfesting. Dette fører også til at fordelingsorskurden fell bort.

Medhjelparen skal deretter fortsette salsarbeidet.

Det vert i denne samanheng vist til LB-2015-162757, som slår fast at salsmedhjelparen i utgangspunktet ikkje kan krevje vederlag for meir enn eitt sal. Frå den nemnde avgjerda vert vist til følgjande:

*«Selv om lagmannsretten har forståelse for at medhjelper har sett på de to budrundene som to separate salg av samme eiendom, er det etter lagmannsrettens vurdering likevel slik at det bare har funnet sted ett salg i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og forskriften, og da også i relasjon til medhjelpers godtgjørelse i forskriften § 3-3. Selv om en medhjelper ikke nødvendigvis skal stå for*

*oppgjøret etter et stadfestet bud, jf. retten til tilleggsbetaling i forskriften § 3-3 tredje ledd, er det likevel slik at et tvangssalg ikke kan anses gjennomført før oppgjøret har funnet sted. Det kan i den forbindelse vises til at den første stadfestelsen er opphevet, og den første fordelingsorskurden da også bortfalt, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-32 annet ledd annet og tredje punktum. Av bestemmelsen følger også at dette har som konsekvens at "salget skal fortsettes". Det forhold at medhjelper i denne saken utarbeidet en ny salgsoppgave med en høyere prisantydning, endrer ikke på det forannevnte. Dette innebærer at medhjelper i utgangspunktet har krav på en godtgjørelse i henhold til § 3-3 første ledd ut i fra det siste stadfestede budet alene. Hvis det skal kreves høyere godtgjørelse, noe som ville være naturlig i et tilfelle som det foreliggende, må dette avtales i henhold til forskriften § 3-6.»*

## 8. OVERTAKING AV RISIKOEN FOR EIGEDOMEN, jf. tvangsfullføringslova § 11-31

Kjøparen tar over risikoen for salsobjektet på oppgjersdagen viss han ikkje allereie har overtatt denne før. Risikoen går over på kjøparen sjølv om han ikkje tar over bruken eller kan ta over bruken. Risikoen går over på oppgjersdagen, sjølv om stadfestinga er anka til lagmannsretten. Kjøparen må gjerast kjent med dette, slik at han kan ordne med forsikring av egedomen i tide. Dersom kjøparen får tiltre egedomen tidlegare, må han teikne forsikring før han tiltrer denne.

Medhjelparen sitt omsorgsansvar står ved lag fram til kjøparen har overtatt risikoen eller salsoppdraget er opphøyr av andre grunnar.

## 9. OVERFØRING AV GRUNNBOKSHEIMEL – SKØYTE

Kjøparen blir eigar av egedomen frå det tidspunkt han har overtatt risikoen og dessutan har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter. Rettidig betaling for egedomen kan skje seinare enn oppgjersdagen fordi stadfestinga skjer seinare eller fordi stadfestinga er anka. I så fall blir kjøparen eigar på betalingstidspunktet.

Når kjøparen er blitt eigar og avgjerda om stadfesting er blitt rettskraftig, skal retten etter oppmoding frå kjøparen skrive ut skøyte. Kjøparen og medhjelparen kan avtale at medhjelparen skal sende oppmodinga om skøyte til retten. I så fall vert skøyta sendt til medhjelparen som deretter sender dette til tinglysing.

Retten forventar at medhjelparen i oppmodinga om å få skøyte frå retten, legg ved utfylt utkast til skøyte. Blankett for skøyte og blankett for overføring av heimel til del i burettslag, kan lastast ned frå [www.statkart.no](http://www.statkart.no) si heimeside.



Medhjelparen må alltid forsikre seg om at stadfestinga er blitt rettskraftig før han sender oppmodinga si til retten. Dersom han er i det minste tvil, bør han kontakte saksbehandlaren i retten for å få stadfesta kva dato som er riktig. Spesielt gjeld dette i rettsferiane.

#### Utfylling av skjema for skøyte:

Øvst til venstre: Fyll inn informasjonen for innsendar.

Felt 1: Fyll inn korrekt gnr. og bnr. for eigendomen. Dersom denne omfattar fleire parsellar må alle aktuelle gnr. og bnr. med.

Felt 2: I tillegg til kjøpesummen skal det kryssast av for ja under spørsmålet «Lyst ut for sal på den frie marknaden». Dertil kryssast det av i rubrikken «4 Tvangsauksjon».

Felt 3: Skal stå tomt.

Felt 4: Her først inne heimelshavar sitt fulle namn og fødselsnummer. Der heimelshavar er ein juridisk person skal organisasjonsnummeret først inn.

Felt 5: Fullstendig fødselsnummer og namn på kjøpar. Kryss av i det som er riktig rubrikk på spørsmålet «Fast busett i Noreg». Er det fleire kjøparar som tek over eigedomen i sameige, skal den enkelte sin ideelle part givast opp.

Felt 6: I den del av feltet som er reservert for «Særskilde avtalar» med berre opplysningar som skal og kan tinglysast, skal ein skrive inn dei pengehefte som kjøparen har overtatt etter avtale med rettshavaren og som derfor skal kvile på eigedomen framleis. Dette må gå klart fram av teksten. Til dømes «pantedokument med dagboknummer..., tinglysingsdato og beløp skal framleis kvile på eigedomen». Avtalen må vere dokumentert ovanfor tingretten. Det skal vidare først inn ei oversikt over dei hefte som er sett til side etter tvangsfullføringslova §11-21 andre ledd. Til dømes «servitutt med dagboknummer ...og tinglysingsdato er sett til side etter tvangsfullføringslova § 11-21». Det er ofte grunnlag for å nytte følgjande formulering: «Alle reine pengehefte skal slettast. Alle andre hefte skal framleis kvile på eigedomen».

I den del av feltet som er reservert for «Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)» skal det fyllast inn opplysning om kven som har vore saksøkt under tvangssalet.

Felt 7: Dette gjeld for bustadseksjon og skal fyllast ut av kjøparen.

Felt 8: Skal stå tomt.

Felt 9: Dette blir fylt ut av retten.

Felt 10 og 11: Skal stå tomt.

Skøyta kan etter skriftleg oppmoding frå kjøparen utferdast direkte til namngitt tredjemann, men det vert ikkje utferda «in blanco».

## 10. UTBETALING AV KJØPESUMMEN, jf. § 11-38

Når både fordelingsorskurden og stadfestingsorskurden er rettskraftige, skal medhjelparen utbetale kjøpesummen til dei som har krav på det etter fordelingsorskurden.

Medhjelparen må forvise seg om når avgjerdene er blitt rettskraftige, og er han i det minste tvil, må han kontakte retten sin saksbehandlar for å få stadfesta korrekt dato.

Sjølv om fordelingsorskurden er blitt anka, skal kjøpesummen så langt fordelinga ikkje er angripen ved anken gjennomførast. Dersom anken er avgrensa til deling til ein panthavar med lågare prioritet, stenger ikkje denne for utbetaling til dei som har betre prioritet.

Har det på utbetalingstidspunktet komme til renter av kjøpesummen, skal desse fordelast etter den enkelte sin del i kjøpesummen i samsvar med fordelingsorskurden, inkl. renter og kostnader.

Er det i fordelingsorskurden sett av eit beløp til dekning av krav som er uavklarte, skal dette beløpet innsettast på ein særskilt klientkonto hos medhjelparen. Når det seinare vert avklart kor beløpet skal betalast, vil retten på oppmoding treffe avgjerd om fordelinga i samsvar med § 11-36 tredje ledd.

Dersom det er blitt betalt ned på krav som vert dekka fullt ut etter fordelingsorskurden, vert overskytande beløp fordelt etter prioritet, eventuelt til eigaren dersom rettshavarane har fått full dekning.

Dersom den saksøkte etter fordelingsorskurden oppnår å få utbetalt del av kjøpesummen, må medhjelparen undersøke om det er komme til nye tinglyste pengehefte på eigedomen. Dersom det er tilfelle, må desse kreditorane få varsel om at heftet ikkje er omfatta av fordelingsorskurden. Det er då opp til desse å få den saksøkte sitt samtykke til å løyse inn desse, heilt eller delvis, frå den del av kjøpesummen som skal utbetalast til den saksøkte. Dersom han ikkje er villig til dette, må desse vurdere andre måtar å sikre kravet sitt på, til dømes ved utleggspant eller arrest, dersom dei framleis vel å forfølgje debitor.

Når medhjelparen ikkje klarar å spore opp adressa til ein rettshavar som skal ha utbetaling i samsvar med fordelingsorskurden, må han gi skriftleg melding om det til retten. Det aktuelle beløpet skal då overførast til retten etter nærare instruks derfrå.

## 11. OPPGJERSOPPSTILLING – ARKIVERING

Medhjelparen skal utarbeide ei avsluttande oppgjersoppstilling med bilag for alle utbetalningar. Når oppgjeret er fullført skal oppgjersoppstillinga sendast til retten, medan alle bilaga skal arkiverast saman med saka sine andre dokument.

Dersom retten får behov for det må medhjelparen på førespurnad sende dokumentasjonen over utbetalingane.

