

## **MEDHJELPERSALG AV PRIVATEID ENEBOLIG**

*- Herunder særskilt om tilfeller der det er eller hevdes å være flere eiere og da med hovedvekt på ekteskaps- og samboerforhold*

Kandidatnummer: 593

Veileder: Professor dr. juris Thor Falkanger

Leveringsfrist: 25.04.2008

Til sammen 17 055 ord

15.09.2008

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Presentasjon av avhandlingen og dens oppbygning og tema	1
1.2	Juridiske avgrensninger og presiseringer	1
1.3	Aktualitet	4
<b><u>2</u></b>	<b><u>ET MEDHJELPERSALG AV EN PRIVATEID ENEBOLIG – EN FREMSTILLING AV DET PROSESSUELLE</u></b>	<b><u>6</u></b>
2.1	Innledende bemerkninger og definering omkring aktørene i et medhjelpersalg av en privateid enebolig	6
2.2	Vilkår for prøving av begjæring om tvangssalg	7
2.2.1	Materielle vilkår for tvangskraft	8
2.2.2	Personlige vilkår for tvangskraft	8
2.2.3	Tvangsgrunnlaget	10
2.2.4	Formelle vilkår til innholdet i begjæring om tvangsfullbyrdelse	11
2.3	Foreleggelse av begjæringen for saksøkte	13
2.4	Forhold som kan inntre underveis og avbryte eller utsette tvangssalget	15
2.5	Beslutning om å gjennomføre tvangsdekning	18
2.6	Tingrettens rolle i forhold til salgsarbeidet	20
2.7	Stadfestelsesprosessen	21
2.8	Fordelingsprosessen	22
2.9	Virknninger av rettskraftig stadfestelse og fordeling	23

<b><u>3</u></b>	<b><u>SÆRSKILT OM TILFELLER DER DET ER ELLER HEVDES Å VÆRE FLERE EIERE OG DA MED HOVEDVEKT PÅ EKTESKAPS- OG SAMBOERFORHOLD</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b>3.1</b>	<b>Innledende bemerkninger</b>	<b>26</b>
<b>3.2</b>	<b>Nærmere om de tilfeller som vil bli behandlet og hvilke juridiske problemstillinger som knytter seg til disse</b>	<b>27</b>
<b>3.3</b>	<b>Tvangsgrunnlaget og panterettens omfang</b>	<b>29</b>
3.3.1	Forholdet til tvangsloven § 11-4	30
<b>3.4</b>	<b>Fastleggingen av det reelle eierforholdet mellom partene</b>	<b>32</b>
3.4.1	Tolkningen av tvangsloven § 7-13 tredje ledd	33
3.4.2	Forholdet til tvangsloven §§ 11-7 og 11-8	36
<b>3.5</b>	<b>Hvordan løse avhandlingens tilfeller?</b>	<b>38</b>
<b>3.6</b>	<b>Hva sier lovgivningen om tvangsdekning i en ideell andel av et formuesgode?</b>	<b>44</b>
<b>3.7</b>	<b>Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 11-14 ved tvangssalg av ideell andel</b>	<b>46</b>
<b><u>4</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>48</u></b>

## 1 Innledning

### 1.1 Presentasjon av avhandlingen og dens oppbygning og tema

Med bakgrunn i at jeg selv har jobbet som funksjonær i tingretten i løpet av studietiden og da arbeidet med tinglysing og tvangssalg av fast eiendom, ble en egen interesse for feltet fast eiendoms rettsforhold vekket. I denne avhandlingen vil jeg forsøke å bruke både praktiske og teoretiske kunnskaper og erfaringer fra denne tiden sammen med temaets juridiske teori, til å gi en fremstilling av hvordan et medhjelpersalg av en privateid enebolig arter seg. Samtidig har jeg valgt å gå dypere inn i noen konkrete problemstillinger som kan dukke opp i løpet av tvangssalgprosessen.

Oppgaven har to hoveddeler, punkt 2 og punkt 3. Punkt 2 vil kun ta for seg en generell innføring i hvordan et medhjelpersalg av en privateid enebolig artet seg ved en liten, lokalt tilknyttet tingrett. Fremstillingen vil i hovedsak være forankret i de prosessuelle reglene for saksbehandlingen av et medhjelpersalg, og hvordan disse ble tolket og anvendt ved denne tingretten. Oppgavens punkt 3 vil omhandle problemstillinger i forhold til fastleggingen av eierforholdene der en privateid enebolig har flere eiere. En vil også under punkt 3 se på medeiers rettsstilling ved salg av en ideell andel av privateid enebolig. Jeg vil redegjøre nærmere omkring disse problemstillingene i oppgavens punkt 3.

### 1.2 Juridiske avgrensninger og presiseringer

I lov av 26. juni 1992 nr 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven), heretter tvangsl, kapittel 11 omhandles reglene for tvangsdekning i realregistrerte formuesgoder. Lov av 8. februar 1980 nr 2 om pant § 1-1 fjerde ledd nevner hvilke realregistre vi har og definerer videre realregister som ”rettighetsregister ordnet etter de formuesgoder som rettigheten gjelder”. I tvangsl § 1-8 første ledd står den samme definisjon med henvisning

til § 1-1 i panteloven. I denne avhandlingen vil formuesgode som rettigheten gjelder være fast eiendom, og formuesgodet vil dermed være realregistrert i norsk grunnbok, jf. lov av 7. juni 1935 nr 2 om tinglysing § 1 første ledd, jr. § 4.

Alle landets eiendommer er inndelt i et matrikkelsystem. Det er dette som ligger til grunn for identifiseringen i norsk grunnbok. Hver eiendom har et gårdsnr og bruksnr, og i tillegg kan noen eiendommer også ha seksjonsnr og festnr. I dag er norsk grunnbok ordnet som et sentralt edb-register med base hos Statens Kartverk på Hønefoss.<sup>1</sup> I EDB-registeret finnes det en registerenhet for hver eiendom som identifiseres ved hjelp av gårdsnr, bruksnr og eventuelt festnr og seksjonsnr. Det som registreres her er opplysninger om eierforhold, heftelser og grunndata.<sup>2</sup>

Fast eiendom som formuesgode favner meget vidt.<sup>3</sup> Avhandlingen kommer derfor som nevnt i tittelen til å avgrense seg til å gå inn på tvangssalg av privateid enebolig. En anser dette for å være det området innenfor tvangsdekning i fast eiendom som er av størst interesse, samtidig som plasshensyn også gjør at jeg må avgrense. Dette innebærer at tvangssalg av industri eller næringseiendom ikke vil bli omhandlet. En vil heller ikke gå inn på reglene omkring tvangssalg av landbrukseiendom. Tidligere ble andelsleiligheter i borettslag tvangssolgt etter egne regler i tvangsloven kapittel 12. Etter at kapittel 6 om rettsregistrering i lov av 6. juni 2003 nr 39 om borettslag trådte i kraft 1. juli 2006, vil alle borettslagsandeler være registrert i borettsregisteret. Dette er en del av grunnboka, og dermed vil fremgangsmåten for tvangssalg av disse nå være den samme som ved tvangssalg av andre realregistrerte formuesgoder.<sup>4</sup> Det betyr at det er fremgangsmåten i tvangsloven kapittel 11 som skal følges. En anser det derfor ikke som naturlig å behandle tvangssalg av borettslagsandeler særskilt.

---

<sup>1</sup> <http://www.statkart.no/?module=Articles&action=ArticleFolder.publicOpenFolder&ID=4924>

<sup>2</sup> Se Thor Falkanger, *Tingsrett*, s 479 flg.

<sup>3</sup> Se nærmere om inndeling og utstrekning av fast eiendom i Thor Falkanger, *Fast eiendoms rettsforhold*, s 86 flg.

<sup>4</sup> Jf. Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdelsesloven Kommentartutgave Bind II, 4. utgave*, s 893

Tvangsl § 11-1 første ledd slår fast at det er to måter man etter bestemmelsene i kapittel 11 kan gjennomføre tvangsdekning på. Dette kan gjøres enten ved ”tvangssalg eller tvangsbruk”. Reglene for gjennomføring av tvangssalg finnes i kapittel 11 del II - III, mens reglene for gjennomføring av tvangsbruk finnes i del IV. Tvangsbruk innebærer ikke noe salg av formuesgodet, men snarere en overtagelse av det objekt det er søkt dekning i.<sup>5</sup> For privateid enebolig sin del betyr dette at saksøker overtar besittelsen av boligen og må leie den ut for på den måten å få avkastning til å dekke sitt krav med. Det sier seg selv at dette er en tungvinn måte framfor et salg hvor man i dagens marked i de fleste tilfeller får en pris som vil dekke saksøkers krav. Uansett vil tvangssalget kunne gjennomføres selv om saksøker ikke oppnår dekning for sitt krav. Dekningsprinsippet i tvangsl § 11-20 første ledd første punktum slår fast at salgssummen ikke behøver å være større enn at alle krav med bedre prioritet enn saksøkers blir dekket. Tvangsbruk er ikke tema for avhandlingen. En vil utelukkende se på tvangsdekning ved tvangssalg.

Tvangssalg av fast eiendom kan igjen gjennomføres på to forskjellige måter, enten som medhjelpersalg eller som auksjonssalg, jf. tvangsl § 11-12 første ledd. I henhold til denne bestemmelsen skal tingretten avgjøre hvilken av de to salgsmåter som skal benyttes med grunnlag i ”hva som antas å gi størst utbytte”. Etter lov om tvangsfullbyrdelse av 13. august 1915 nr 7 var auksjonssalg den vanligste salgsmåten ved tvangssalg av fast eiendom. Under utformingen av den nye loven av 1992 så man at denne fremgangsmåten begynte å utspille sin rolle. Selv om de to salgsmåter likestilles i tvangsl § 11-12 første ledd, loven sier ikke at den ene skal velges fremfor den andre så sant den ikke antas å gi et større utbytte, gikk Justisdepartementet i ”Utkast til Odelstingsproposisjon om ny lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring” inn for at ordinært salg ved medhjelper eller advokat burde være hovedregelen ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder<sup>6</sup>, herunder altså privateid enebolig. I en utgivelse av Norges Eiendomsmeglerforbund nevnes flere hensyn bak adgangen til å benytte medhjelper. I deres henseende mest med tanke på eiendomsmegler som medhjelper, men jeg vil si de samme hensynene gjør seg gjeldende uansett om det er en advokat eller en eiendomsmegler som innehar medhjelperoppdraget.

---

<sup>5</sup> Se nærmere om tvangsbruk i Sjur Brækhus, *Omsetning og Kreditt 2*, s 437 flg

<sup>6</sup> Utkast til Odelstingsproposisjon om ny lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring, s 30

En eiendomsmegler eller advokat vil for det første kunne hjelpe den saksøkte til å se på andre muligheter for å eventuelt unngå tvangssalget. For det andre vil det være viktig for alle parter å oppnå en høyest mulig pris, og da er man avhengig av en aktør som kjenner markedet godt. Til slutt kan man si at man også får ivare tatt et sosialt hensyn ved å benytte medhjelper. Salget vil da utad arte seg mer eller mindre som et ordinært, frivillig salg, og det negative knyttet til tvangssalget vil dermed tones noe ned og muligens skåne de involverte på saksøkte –siden.<sup>7</sup> Denne avhandlingen vil kun omhandle tvangssalg ved medhjelper som salgsmåte.

### 1.3 Aktualitet

Dagens nyhetsbilde forteller om en økende bekymring blant sjefsøkonomer i landets banker i forhold til om vi er på vei mot et nytt boligkrakk. I USA er man langt på vei inn i en krise på boligmarkedet, med et økende antall tvangssalg. Det spekuleres nå i om den samme tendensen også er på vei til Norge. Flere advokater som fungerer som medhjelpere ved tvangssalg bekrefter at de stadig får mer å gjøre i forhold til å håndtere en økende mengde. Dette gjelder spesielt tvangssalg av borettslagsleiligheter. Unge førstegangsetablerere fristes gjerne av lave innskudd og muligheten til å komme seg inn på boligmarkedet, og tenker ikke over den høye fellesgjelden som øker i takt med rentestigningen. Noe som igjen kan resultere i at leiligheten blir for dyr og må selges enten ved frivillig salg eller tvangssalg.<sup>8</sup> Selv om det i første rekke er antall tvangssalg av borettslagsleiligheter som har hatt en markant økning, ser man også ved enkelte embeter en klar økning i antallet generelt. Ved Oslo byfogdembete er økningen 21 prosent. 1. mars var antallet innkomne tvangssalgsbegjæringer 296 mot 244 samme dato i fjor.<sup>9</sup>

Brønnøysundregisteret kommer hvert år med sin årsmelding. Denne inneholder blant annet statistikk over antall begjærte tvangssalg av fast eiendom per år. Tall fra de

---

<sup>7</sup> Bodil Næssvik, *Tvangssalg gjennom eiendomsmegler*, s 13 flg.

<sup>8</sup> [http://www.hegnar.no/personlig\\_ekonomi/bolig\\_eiendom/article259529.ece](http://www.hegnar.no/personlig_ekonomi/bolig_eiendom/article259529.ece)

<sup>9</sup> <http://e24.no/eiendom/article2331897.ece>

siste 6 årene viser klar økning. Spesielt markant var økningen fra 2002 til 2003. I år 2002 registrerte man i Brønnøysund 3713 begjæringer om tvangssalg av fast eiendom.<sup>10</sup> Etter år 2003 hadde tallet steget til 10848 registrerte begjæringer om tvangssalg.<sup>11</sup> Årsmeldingen for 2003 gir ingen konkret forklaring på denne enorme økningen. Man begrunner den helt generelt i tendensen i samfunnet, der mange bruker muligheten til å ta pant i fast eiendom for å få penger til dyre forbruksvarer og tjenester. Renten stiger så, og man opplever at man ikke klarer å betjene lånene. Tvangssalg blir siste, triste utvei for mange. I 2004 steg tallet til 11 382.<sup>12</sup> Året etter, i 2005, fikk vi en liten nedgang til 10 373 registrerte begjæringer om tvangssalg<sup>13</sup>. De to siste årene har tallet steget igjen til 11 195 i 2006<sup>14</sup> og 11 599<sup>15</sup> i 2007.

---

<sup>10</sup> <http://www.brreg.no/statistikk/2002/gebyr1.html>

<sup>11</sup> <http://www.brreg.no/statistikk/2003/gebyr1.html>

<sup>12</sup> [http://www.brreg.no/organisasjon/2004/br\\_aarsmelding.pdf](http://www.brreg.no/organisasjon/2004/br_aarsmelding.pdf)

<sup>13</sup> [http://www.brreg.no/organisasjon/2005/br\\_aarsmelding2005.pdf](http://www.brreg.no/organisasjon/2005/br_aarsmelding2005.pdf)

<sup>14</sup> [http://www.brreg.no/organisasjon/2006/br\\_aarsmelding2006.pdf](http://www.brreg.no/organisasjon/2006/br_aarsmelding2006.pdf)

<sup>15</sup> Brønnøysundregistrenes årsmelding for 2007 var ikke klar, så tallene er innhentet fra Johan Arnt Groven ved Kommunikasjonsstaben hos Brønnøysundregistrene



## **2 Et medhjelpersalg av en privateid enebolig – en fremstilling av det prosessuelle**

### **2.1 Innledende bemerkninger og definering omkring aktørene i et medhjelpersalg av en privateid enebolig**

Et medhjelpersalg er et salg av et formuesgode uten eierens samtykke der medhjelperen handler på vegne av tingretten.

Hvem som kan være medhjelper ved tvangssalg reguleres av tvangsl § 2-10.1.1. Det følger av bestemmelsen at medhjelperen må ”fylle de krav som er fastsatt i eller i medhold av lov for ervervsmessig omsetning av vedkommende formuesgode”. Når det gjelder tvangssalg av fast eiendom har bestemmelsen videre en henvisning til lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr 73 § 2-1. Dersom formuesgodet er en privateid enebolig vil eiendomsmeglerloven være den lov som stiller kravene til ervervsmessig omsetning, og man fyller da kravene til å opptre som medhjelper i medhold av bevilling som advokat eller eiendomsmegler, jf eiendomsmeglingsloven § 2-1 første ledd nr 1 og 2. En vil videre i denne avhandlingen referere til rollen medhjelper uten å ta stilling til om det er i form av advokat eller eiendomsmegler. En anser det som utenfor oppgavens problemstilling å gå nærmere inn på dette temaet.

Hovedaktørene i tvangssalget er saksøker og den eller de saksøkte. Etter avtale med saksøkte har saksøker en fordring i saksøktes privateide enebolig. Saksøker får så ikke dekket sitt krav, og må derfor gå til tvangsinndrivelse. Saksøkte er den eller de som får tvangskravet rettet mot seg.

Tingrettens oppgave er å administrere medhjelpersalget og å påse at de prosessuelle bestemmelser som i medhold av tvangsloven regulerer tvangssalgprosessen blir fulgt. Tingretten ”i den krets der formuesgodet er registrert” vil være den kompetente namsmyndighet, jf. tvangsl § 11-3 første ledd. Det betyr at begjæringen om tvangsdekning i en privateid enebolig skal settes fram for den tingretten som kommunen der eiendommen er grunnboksregistrert hører inn under.

En siste gruppe aktører er de som har rettigheter i den eiendom som skal tvangsselges. Det kan være en panterett eller en rett som knytter seg til bruk av grunnen som den privateide eneboligen står på. Denne typen rettigheter kalles gjerne for servitutter,

jf. lov av 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven) § 1, og kan for eksempel være en veirett eller en vannrett.<sup>16</sup> Rettighetshavere med panterett vernes av dekningsprinsippet i tvangsl § 11-20 første ledd første punktum, så sant deres heftelse har bedre prioritet enn saksøkers. Saksøker er således også en rettighetshaver under tvangssalget, men loven beskytter ikke hans rett like sterkt som retten til de foranstående rettighetshavere. Rettighetshavere til servitutter i eiendommen beskyttes av § 11-20 første ledd fjerde punktum, og det følger av dette punktum at deres rettigheter må overtas av kjøperen av den tvangssolgte privateide enebolig utenfor kjøpesummen.

## 2.2 Vilkår for prøving av begjæring om tvangssalg

De vilkår som er felles for alle begjæringer om tvangsfullbyrdelse etter tvangsfullbyrdesloven finnes i lovens kapittel 4. I § 4-1 første ledd heter det at man bare kan begjære tvangsfullbyrdelse i de tilfeller hvor ”det foreligger et alminnelig eller et særlig tvangsgrunnlag for kravet og dette tvangsgrunnlaget er tvangskraftig”. Det samme følger av tvangsl § 11-1 første ledd for fast eiendom sin del. Hva det innebærer å ha et tvangsgrunnlag og hvilke vilkår som må være oppfylt for at det skal være tvangskraftig, vil bli behandlet i punktene nedenfor. Av plasshensyn vil ikke de formelle vilkår for tvangskraft bli behandlet. Som det følger av punkt 2.2.3 nedenfor er det spesielt de særlige tvangsgrunnlag etter tvangsl § 11-2 som vil ha relevans for denne avhandlingen.

Tvangsloven har ingen konkrete bestemmelser som regulerer tingrettens prøving av en begjæring om tvangssalg, men det følger av § 6-1 andre ledd første punktum at reglene for namsmannens foreløpige prøving av en begjæring om tvangsdekning gjelder tilsvarende for tingretten. Riktignok er noen av bestemmelsene i kapittel 5 unntatt, men ikke nevnte § 5-4.

---

<sup>16</sup> Se nærmere om servitutter i Thor Falkanger, *Fast Eiendoms Rettsforhold*, s 266 flg.

### 2.2.1 Materielle vilkår for tvangskraft

Når begjæring om tvangssalg av en privateid enebolig kommer inn til tingretten, må det forut for begjæringen foreligge mislighold av et krav som er forfalt, jf. tvangsl § 4-4 første ledd. Hvis ikke slikt mislighold beviselig foreligger, vil ikke tvangsgrunnlaget være tvangskraftig og begjæringen har da ingen realitet. I § 4-4 andre ledd slår loven fast at dersom saksøkers krav er ”betinget av en samtidig motytelse”, så er det tilstrekkelig at saksøkte blir tilbudt motytelsen ”før fullbyrdelsen gjennomføres”. Denne bestemmelsen vil sjelden være aktuell ved tvangssalg av privateid enebolig. I det store flertall av disse sakene, vil tvangsgrunnlaget knytte seg til et låneopptak i forbindelse med finansieringen av boligen, og saksøkers ytelse vil da være utbetalt til saksøkte lenge før tvangsinndrivelse blir en realitet.

Loven har videre en bestemmelse om sikkerhetsstillelse i forhold til tvangsfullbyrdelse i tvangsl § 4-5. Denne hører også med under de materielle vilkår for tvangskraft. Bestemmelsen regulerer tilfellet der tingretten, ofte fordi tvangsgrunnlaget er noe usikkert, stiller krav ovenfor saksøker om å stille sikkerhet for at tvangssalget skal gjennomføres. Situasjonen er lite praktisk. Dette fordi all tvangsfullbyrdelse starter med en begjæring fra saksøker som må forelegges for saksøkte før retten tar stilling til om begjæringen skal tas til følge eller ikke, og dermed vil det ikke være aktuelt å kreve at sikkerheten blir stilt før det er besluttet at tvangssalget skal gjennomføres.<sup>17</sup>

### 2.2.2 Personlige vilkår for tvangskraft

Loven har to hovedbestemmelser som regulerer hvem som kan begjære tvangsfullbyrdelse og hvem begjæringen kan rettes mot.

I tvangsl § 4-6 første ledd slås det fast at bare den som er nevnt som berettiget i tvangsgrunnlaget<sup>18</sup> kan begjære tvangssalg. Videre har man også muligheter dersom man er ”gruppedlem som er omfattet av avgjørelse i gruppesøksmål eller som lovlig har ervervet kravet”. Bestemmelsen har fått ny utforming etter regler i ny tvistelov. En anser

---

<sup>17</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsesloven Kommentartutgave Bind I, 4. utgave*, s 203

<sup>18</sup> Se nærmere om tvangsgrunnlag under punkt 2.2.3

det som utenfor denne oppgavens tema å gå nærmere inn på disse. Ervervelse av kravet er mest praktisk ved overdragelse eller arv.<sup>19</sup> Når det gjelder tvangsfullbyrdelse av en privateid enebolig, vil tvangsgrunnlaget som oftest være et pengekrav hvor en privat finansinstitusjon eller det offentlige er berettiget, jf. tvangsl § 11-2, og overdragelse av kravet er da følgelig lite sannsynlig.

Dersom man ikke i tvangsgrunnlaget er nevnt som forpliktet, vil ikke en begjæring om tvangssalg kunne rettes mot en. Dette følger av tvangsl § 4-7 og er hovedregelen for hvem en begjæring om tvangsfullbyrdelse kan rettes mot. I §§ 4-8 til 4-11 følger unntakene fra denne hovedregelen. En skal kun kort behandle de av unntakene som vil være praktisk i forhold til medhjelpersalg av en privateid enebolig.

I tvangsloven § 4-8 omhandles tilfellet der den forpliktete etter tvangsgrunnlaget senere avgår ved døden. Tvangsgrunnlaget vil da kunne rettes mot den avdødes arvinger og mot gjenlevende ektefelle i uskifte. Dette er ikke uvanlig i praksis, og betyr at dersom eier av boligen skulle falle bort vil ikke tvangssalget miste sin realitet, men i den videre saksgang vil tvangsgrunnlaget da rettes mot den gjenlevende ektefelle eller alternativt den avdødes andre arvinger.

Dersom eieren av en enebolig som har fått et tvangsgrunnlag rettet mot seg skulle gå konkurs under tvangssalgprosessen, vil tvangssalg også kunne begjæres ovenfor dennes konkursbo så lenge kravet har rettsvern, jf. tvangsloven § 4-9.

Tvangsl § 4-11 første ledd regulerer tilfellet der den privateide enebolig blir ervervet av ny eier som ikke er nevnt som forpliktet i tvangsgrunnlaget. Denne blir allikevel forpliktet av kravet, så fremt han ikke kan beskyttes av reglene om godtroerverv, jf. tinglysningsloven §§ 20-21.

En har nå kort behandlet tvangslovens generelle hovedregler om personlige vilkår for tvangskraft. I kapittel 11 er det inntatt en egen bestemmelse som regulerer hvem en begjæring om tvangsdekning i realregistrerte formuesgoder skal rettes mot. Hovedregelen etter § 11-4 første ledd første punktum er at begjæringen da skal rettes mot den eller de ”som er registrert som eier av formuesgodet”. Det betyr at en begjæring om tvangssalg av

---

<sup>19</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentartutgave Bind I, 4. utgave*, s 205

en privateid enebolig i utgangspunktet skal rettes mot den eller de som i grunnboka er tinglyst som eier/eiere av eneboligen. Denne bestemmelsen vil bli utførlig behandlet under avhandlingens punkt 3, så en kommer derfor ikke nærmere inn på disse reglene i denne generelle innføringen.

### 2.2.3 Tvangsgrunnlaget

Som nevnt under punkt 2.2 er det et vilkår etter tvangsl § 4-1 første ledd at man må ha et alminnelig eller særlig tvangsgrunnlag for å kunne begjære tvangsfullbyrdelse etter tvangsloven.

Loven nevner i § 4-1 andre ledd litra a-h hva som er de alminnelige tvangsgrunnlagene. Disse vil således kunne være tvangsgrunnlag for alle typer krav som kan tvangsfullbyrdes<sup>20</sup>. En anser ikke de alminnelige tvangsgrunnlagene for å ha hovedrelevans for denne avhandlingen, og derfor vil en ikke behandle de særskilt. En går heller over til de særlige tvangsgrunnlag som gjelder for tvangsfullbyrdelse av realregistrerte formuesgoder, jf. tvangsl § 4-1 femte ledd, jf. § 11-2.

Det klassiske tilfellet når en begjæring om tvangssalg av en privateid enebolig kommer inn til tingretten, vil være at saksøkte-siden har misligholdt et lån som i sin tid ble tatt opp for å finansiere kjøpet av boligen. Saksøker vil gjerne ofte være en privat finansinstitusjon, som regel en bank som har sikret seg avtalepant. Tvangsgrunnlaget er da hjemlet i § 11-2 første ledd litra a.

I andre tilfeller har man kanskje tatt opp et lite forbrukslån hos institusjoner som har spesialisert seg på dette eller man har handlet på kreditt. Når man da ikke klare å betjene de løpende utgifter som dette medfører, resulterer det ofte i et utlegg som tinglyses som en heftelse på eiendommen, jf. tvangsl § 7-20 første ledd. Dersom kreditor for utlegget anser det som lite sannsynlig at kravet vil bli dekket på annet vis, er begjæring om tvangssalg av den privateide enebolig en mulighet og saksøker vil da ha hjemmel for sitt tvangsgrunnlag i § 11-2 første ledd litra b.

---

<sup>20</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdesloven Kommentartutgave Bind I, 4. utgave*, s 166

Et tredje eksempel som er praktisk, er at man ikke betaler de kommunale utgifter som påløper boligen. I et slikt tilfelle vil kommunen med hjemmel i bestemmelsen i panteloven § 6-1 andre ledd litra a-c ha tvangsgrunnlag i form av legalpant i eiendommen. Med hjemmel i denne bestemmelsen sammenholdt med tvangsl § 11-2 første ledd litra c kan kommunen da begjære den private enebolig tvangssolgt for å få dekket sitt krav. Det er ikke noe vilkår at det offentlige må tinglyse dette som en heftelse i form av utlegg på eiendommen, jf. pantel § 6-1 fjerde ledd første punktum, og kommunen får i kraft av bestemmelsen i § 6-1 første ledd panterett foran alle andre heftelser i eiendommen. Denne bestemmelsen gjelder tilsvarende for krav etter andre ledd litra a-c.

Lovbestemt panterett som er registrert, dvs tinglyst på eiendommens grunnboksblad som en heftelse, jf. tvangsl § 1-8 første ledd, er også tvangsgrunnlag, jf. § 11-2 første ledd litra d. Dette tvangsgrunnlaget kan være praktisk i forhold til en privateid enebolig sin del dersom boligen står på festet grunn<sup>21</sup>. Da vil tinglyst festeavtale bety at grunneier har legalpant for skyldig festeavgift de siste tre år, jf. lov av 20. desember 1996 nr 106 tomtefestelova § 14 første ledd<sup>22</sup>

#### 2.2.4 Formelle vilkår til innholdet i begjæring om tvangsfullbyrdelse

Tvangsloven har en egen bestemmelse i § 5-2 om hva en begjæring om tvangsfullbyrdelse etter loven skal inneholde. Denne henviser til § 11-6 for begjæringer om tvangsdekning i realregistrerte formuesgoder sin del. I § 11-6 første ledd slås det fast at kravene etter § 5-2 også gjelder for begjæringer etter kapittel 11. Mange av de formelle vilkår i § 5-2 første ledd er selvsagte, slik som angivelse av typen tvangsfullbyrdelse som begjæres, navn og adresse, navn og adresse på prosessfullmektig som eventuelt benyttes, kravets omfang og nøyaktig angivelse av tvangsgrunnlaget, jf. første ledd litra a-e.

Andre ledd slår så fast at en begjæring om tvangsfullbyrdelse ikke nødvendigvis behøver å være skriftlig. Dersom man setter fram begjæringen muntlig, plikter

---

<sup>21</sup> Se om tomtefeste i Thor Falkanger, *Fast eiendoms rettsforhold*, s 347 flg.

<sup>22</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentartutgave Bind II, 4. utgave*, s 673

namsmannen å nedtegne den skriftlig og få saksøkers underskrift. For tvangssalg av privateid enebolig sin del vil jeg si at dette er veldig lite praktisk. Min erfaring var at enhver saksøker uten unntak var representert ved prosessfullmektig som utformet begjæringen og sendte den inn til tingretten. Dersom en saksøker mot for modning skulle framsette en begjæring muntlig for tingretten, vil den samme regelen gjelde for tingretten i forhold til å nedtegne begjæringen skriftlig, jf. tvangsl § 6-1 andre ledd første punktum.

Tredje ledd i tvangsl § 5-2 stiller kravene i forhold til dokumentasjon av tvangsgrunnlaget. Det skal ligge ved kopi av tvangsgrunnlaget dersom det er skriftlig. Ved begjæring av tvangssalg av privateid enebolig, vil tvangsgrunnlaget i det store flertall av tilfeller være skriftlig, og denne bestemmelsen gjør da at kopi av f. eks pantedokumentet eller utlegget må ligge vedlagt begjæringen.

Det følger av § 11-6 første ledd at en begjæring om tvangssalg av en privateid enebolig må inneholde eiendommens gårds- og bruksnr og opplyse om i hvilken kommune eiendommen befinner seg. Videre må det opplyses om saksøker kjenner til noen rettigheter i eiendommen som ikke er tinglyst. Det er også vanlig at saksøker legger ved en redegjørelse i forhold til eiendommens tilstand, størrelse og art, jf. § 11-6 første ledd andre punktum.

Det følger videre av andre ledd at det skal ligge ved en utskrift av eiendommens grunnboksblad fra sentralregisteret hos Statens Kartverk<sup>23</sup>. Av denne kan man bekrefte eierforhold, hvilke pengeheftelser som er tinglyst på eiendommen og hvilke andre ikke-pengemessige rettigheter som er registrert på eiendommens blad. Det gjelder et generelt krav om attesten ikke må være eldre enn tre måneder, jf. § 11-6 andre ledd andre punktum. Skal man bruke utskriften som bevis for at en panterett eksisterer, må den jo uansett ikke være eldre enn den dag da denne panterett ble tinglyst. Dette følger av andre ledd, siste punktum.

---

<sup>23</sup> Se nærmere under punkt 1.2 om registrering i realregister for fast eiendom sin del

### 2.3 Foreleggelse av begjæringen for saksøkte

En innkommet begjæring om tvangssalg av en privateid enebolig vil hos tingretten i første omgang bli registrert i saksbehandlingssystemet. Der får begjæringen et saksnummer og tildeles en funksjonær. Tingretten har en delegeringsmulighet etter tvangsl § 2-9. Denne går ut på at gjøremål etter tvangsloven kan delegeres videre til funksjonærene med selvfølgelige unntak i forhold til dommer, kjennelser og beslutninger. I en undersøkelse i forbindelse med en utredning om domstolenes merarbeid med tvangssalg etter loven av 1992, går det fram at adgangen til å delegere gjøremål blir benyttet i meget stor grad ved landets tingretter. Kun to mindre embeter svarte at de ikke benyttet seg av denne adgangen. Ellers ble adgangen utnyttet maksimalt<sup>24</sup>. Den foreløpige prøvingen av begjæringen etter tvangsl § 5-4 første ledd som omhandles under punkt 2.2 ovenfor, vil nok derfor i stor grad foretas av en funksjonær ved tingretten. Man vil selvfølgelig støtte seg til tingrettens juridiske personalet i forhold til om begjæringen foreløpig kan tas til følge eller ikke.

Dersom begjæringen blir tatt til følge, skal den forelegges for saksøkte, jf. tvangsl § 11-7 første ledd første punktum. Foreleggelsen skal skje i form av forkyning og følger reglene i lov av 13. august 1915 nr 5 domstolloven § 163a. En tingrett kan etter denne bestemmelsen sende et dokument som skal forkynnes som vanlig brev ”direkte gjennom postoperatør” og legge ved en mottakskvittering, jf. § 163a første ledd, jf. andre ledd. At dette er den mest vanlige måten å gjøre det på, følger også av hovedregelen i forskrift av 11. oktober 1985 nr 1810 § 4. Forskriften har supplerende regler til domstolloven § 163a.<sup>25</sup> En mottakskvittering er en slags svarslipp hvor saksøkte med sin underskrift må bekrefte at begjæringen er mottatt, og som må sendes tilbake til tingretten innen en kort frist. I foreleggelsesbrevet som følger vedlagt begjæringen, gjøres saksøkte oppmerksom på at han nå innen en måned må uttale seg om forhold som kan ha betydning for tingrettens videre behandling av tvangssalget, jf. § 11-7 første ledd første punktum. I foreleggelsesbrevet opplyses det også om kravets nåværende størrelse, om hvilke renter og gebyrer som er

---

<sup>24</sup> Utredning avgitt 20. februar 1995 av en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet 1. september 1994, *Vurdering av domstolenes merarbeid med tvangssalg etter loven av 1992*, s 27

<sup>25</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentartutgave Bind II, 4. utgave*, s 694



påløpt så langt og saksøkte gjøres oppmerksom på at ytterligere omkostninger vil påløpe så lenge kravet ikke betales, jf. § 11-7 første ledd andre punktum. Det er også viktig å understreke for saksøkte at tvangsdekning i den private enebolig kan unngås dersom hele kravet med påløpte renter og gebyrer betales innen en måned, jf. § 11-7 første ledd andre punktum if. Etter § 11-7 andre ledd skal saksøkte i forleggelsen også gjøres oppmerksom på at dersom tvangssalget innebærer tap av ”nødvendig bolig for seg og sin familie”, må det settes fram begjæring om erstatningsbolig etter dekningsl § 2-10. Dette er et forhold av betydning for tingrettens videre arbeid med begjæringen om tvangssalg, og derfor gjelder månedsfristen etter § 11-7 første ledd for denne typen begjæringer.

Tvangsl § 11-7 er hovedregelen i forhold til foreleggelsen av begjæringen for saksøkte, og bygger på at begjæringen i utgangspunktet skal forelegges for den av de registrerte eiere som er saksøkt under tvangssalget. Loven har en tilleggsbestemmelse i § 11-8 første ledd som henviser til § 11-4. Begge bestemmelsene går ut på at i tillegg til den som er saksøkt etter begjæringen, kan det være andre ”som kan antas helt eller delvis å eie formuesgodet”. Etter § 11-4 kan man da også rette begjæringen mot en eller flere slike personer, og etter § 11-8 første ledd kan man også forkynne begjæringen for dem. Begge disse tilfeller vil ligge innenfor kjerneområdet til problemstillingen for avhandlingens del II, og vil derfor bli utførlig behandlet der.

Dersom saksøktes bolig også tjener som bolig for ektefelle eller samboer, og denne ikke har fått forkynning etter § 11-7, skal det sendes en meddelelse, jf. § 11-8 andre ledd første punktum. Meddelelsen er utformet på samme måte som foreleggelsesbrevet som ligger ved begjæringen når den forkynnes etter § 11-7, og det er også vanlig å legge ved en kopi av begjæringen om tvangssalg. Dersom retten kjenner til at andre myndige personer også hører til husstanden, skal disse få samme meddelelse, jf. § 11-8 andre ledd andre punktum. Det er også vanlig praksis ved de fleste tingretter å sende en standard underretning til sosialkontoret i den kommunen hvor eiendommen befinner seg, selv om bestemmelsen er en kan-regel, jf. § 11-8 tredje ledd.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> I Utredning avgitt 20. februar 1995 av en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet 1. september 1994, *Vurdering av domstolenes merarbeid med tvangssalg etter loven av 1992*, s 12 mener arbeidsgruppa at dette er en naturlig regel som har liten betydning for tingrettens arbeidsbyrde.

## 2.4 Forhold som kan inntre underveis og avbryte eller utsette tvangssalget

Saksøkte har i foreleggelsen fått en klar oppfordring om innen en måned fra mottagelsen av denne å uttale seg om forhold av betydning for tvangssalget, jf. tvangsl § 11-7 første ledd første punktum. Samtidig vet saksøkte også etter å ha satt seg inn i informasjonen i foreleggelsesbrevet at dersom kravet blir gjort opp, vil tvangsinndrivelse unngås. Tingretten foretar seg ikke noe i løpet av en måneds fristen, så lenge det ikke kommer initiativ eller henvendelser fra saksøker eller saksøkte. I mange av sakene vil det nettopp komme slike initiativer, og saken løser seg før beslutning om tvangssalg blir en realitet. Forholdene som behandles nedenfor kan selvfølgelig også inntre i andre stadier av tvangsinndrivelsen, men en anser det som mest hensiktsmessig å behandle de i tilknytning til en måneds fristen etter tvangsl § 11-7.<sup>27</sup>

For det store flertall av private eiere av enebolig vil en trussel om tvangsdekning i boligen naturlig nok fortone seg som det største mareritt. En ser derfor at i et stort antall saker så blir kravet innfridd i løpet av tiden hvor en måneds fristen etter § 11-7 første ledd løper. Saksøkte henvender seg da som regel direkte til saksøker i forhold til innfrielsen av kravet. Ved tvangsfullbyrdelse av privateid enebolig vil kravet utelukkende være et pengekrav. Pengekravet må da innfris med sitt fulle beløp med tillegg av renter og kostnader.<sup>28</sup> Når saksøker så ser at dette er skjedd, sendes som regel en henvendelse til tingretten der man ber om at saken heves. Det følger da av tvangsl § 5-17 første ledd bokstav a at tingretten skal heve saken. Bestemmelsen gjelder etter sin ordlyd saker for namsmannen, men har en henvisning til tvangsl § 6-1. Etter § 6-1 andre ledd første punktum gjelder bestemmelsene i kapittel 5 tilsvarende for tingretten. I andre ledd andre punktum nevnes § 5-17 som et unntak fra denne regelen, men det gjelder da bare andre og tredje punktum i første ledd. Tingretten kan derfor med hjemmel i tvangsl § 5-17 første ledd bokstav a, jf. § 6-1 andre ledd første punktum heve saken. Det er en forutsetning for hevingen at det foreligger en omstendighet som ikke forelå på begjæringstidpunktet.<sup>29</sup> En

---

<sup>27</sup> Falkanger, Flock og Waaler uttaler i *Tvangsfullbyrdelsesloven Kommentartutgave Bind I, 4. utgave*, s 287 at utsettelse som oftest vil bli vurdert i forbindelse med avgjørelsen av om fullbyrdelsen skal gjennomføres.

<sup>28</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdelsesloven Kommentartutgave Bind I, 4. utgave*, s 314

må jo anta at den omstendighet at saksøkers pengekrav i boligen var innfridd naturlig nok ikke forelå på begjæringstidspunktet, da dette jo vil være selve grunnlaget for begjæringen. Dersom det allikevel senere skulle vise seg at begjæringen er fremsatt på tross av at kravet var innfridd, skal saken avsluttes ved at fullbyrdelsen nektes fremmet.<sup>30</sup>

Hevingen er en avgjørelse som må treffes ved kjennelse, og er dermed altså ikke en arbeidsoppgave som kan delegeres til en funksjonær, jf. tvangsl § 6-3 første ledd første punktum, jf. § 2-9. Før tingretten avsier kjennelse om heving skal sakens parter ha fått anledning til å uttale seg, jf. § 6-3 andre ledd første punktum. Dersom det er saksøker som har bedt tingretten om at saken heves er dette allikevel ikke påkrevd, jf. § 6-3 andre ledd andre punktum. Tingrettens kjennelse om heving kan meddeles ”på den måten som retten finner hensiktsmessig”, jf. § 6-1 første ledd tredje punktum. Dette er så sant det ikke foreligger noen tvist i forhold til hevingen. Ved heving som resultat av at saksøkte har gjort opp etter seg vil jo dette ikke være noe problem. Det vanlige er at tingretten sender en underretning til alle involverte parter hvor det ligger ved en kopi av hevingskjennelsen.

Tvangsl § 5-17 første ledd har i bokstav b en bestemmelse om at saken skal heves dersom ”saksøkeren begjærer det” og videre følger det av bokstav c at dersom ”tvangsgrunnlaget oppheves, faller bort eller kjennes ugyldig”, skal også saken heves. Av plasshensyn og fordi jeg anser det som det vanligste tilfellet i praksis i forhold til heving ved tvangsfullbyrdelse av privateid enebolig, valgte jeg å konsentrere avhandlingen om bestemmelsens bokstav a.

Et annet forhold som kan inntre underveis i tvangssalgprosessen, er utsettelse etter tvangsl §§ 5-11 og 5-12. Bestemmelsene gjelder i utgangspunktet i saker for namsmannen, men med hjemmel i tvangsl § 6-1 andre ledd kan de også anvendes av tingretten. I § 5-11 finner man de alminnelige reglene om utsettelse. En anser det som mest praktisk i forhold til tvangsdekning i privateid enebolig at utsettelse blir begjært i henhold til § 5-12 om betalingsvansker, og kommer derfor kun til å behandle dette her.

---

<sup>29</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind I, 4. utgave*, s 313

<sup>30</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind I, 4. utgave*, s 262 og 313

Dersom begjæringen om tvangssalg av den private enebolig kommer som et resultat av at saksøkte er i ”forbigående betalingsvansker på grunn av sykdom, arbeidsløshet eller andre særlige forhold”, jf. tvangsl § 5-12 første ledd første punktum, kan tingretten etter begjæring utsette saken. Det er da et vilkår at det inngås en betalingsavtale mellom saksøker og saksøkte hvor man legger planene for hvordan den videre innbetaling av kravet skal gjøres. Etter loven må saksøkte minst betale ”en femtedel av saksøkerens samlede krav” for å kunne benytte seg av denne bestemmelsen, men dersom retten til bolig for saksøkte og dennes familie er truet, kan retten i særlige tilfeller allikevel beslutte utsettelse, jf. tvangsl § 6-1 andre ledd fjerde punktum. For størsteparten av de saksøkte gjelder nok allikevel at de ikke har noen problemer med å innbetale en femtedel, og dermed kommer til enighet med saksøker. I praksis er det gjerne saksøker som sender inn begjæring til tingretten om at saken bør ”stilles i bero”. Dette da gjerne som et resultat av en forutgående enighet mellom de to parter om hvordan kravet kan nedbetales.<sup>31</sup> Når det gjelder tolkningen av tvangsl § 5-12 uttale Høyesteretts Kjæremålsutvalg i en kjennelse i 2003 at denne i utgangspunktet skal tolkes strengt. Strengheten knytter seg til tolkningen av ”forbigående betalingsvansker” og hva som ligger i dette. Det avgjørende blir om det objektivt sett foreligger betalingsvansker av en slik art som loven foreskriver. Når det gjelder utsettelse i forhold til tvangssalg av bolig, er det sagt i forarbeidene til tvangsloven at dette i seg selv vil være av en så alvorlig karakter at man uansett langt på vei tilfredsstiller kravet om særlige forhold.<sup>32</sup>

Tingrettens avgjørelse om utsettelse av saken skal treffes ved kjennelse, jf. tvangl § 6-3 første ledd første punktum. Avgjørelsen meddeles som regel alle parter ved at man sender et underretningsbrev og legger ved kopi av kjennelsen.

---

<sup>31</sup> I følge Utredning avgitt 20. februar 1995 av en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet 1. september 1994, *Vurdering av domstolenes merarbeid med tvangssalg etter loven av 1992*, s 13 er dette en bestemmelse som sjelden påberopes av de saksøkte. Den brukes derimot oftere som grunnlag for å påberope seg krav om erstatningsbolig enn det dekningsloven § 2-10 gjør.

<sup>32</sup> Se mer i Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdelsesloven Kommentartutgave Bind I, 4. utgave*, s 293 og Rt. 2003 s 1023

## 2.5 Beslutning om å gjennomføre tvangsdekning

Når en månedsfristen etter tvangsl § 11-7 har løpt ut, vil tingrettens funksjonærer gjenoppta det videre arbeidet med saksgangen i tvangssalg av den privateide enebolig. Det første man gjør er gjerne å ta en telefon til saksøkers prosessfullmektig for å forsikre seg en siste gang om at ikke noe tyder på at kravet slik det nå står vil bli gjort opp. Saksøker og saksøkte kan jo ha kommet fram til en løsning i løpet av de siste dager, slik at en henvendelse er på vei til tingretten. Dersom man har henvendt seg til saksøker før beslutning om tvangssalg tas, slipper man noen etterfølgende overraskelser.

Det følger av tvangsl § 11-9 første ledd første punktum at dersom en månedsfristen er utløpt, så skal tingretten ta stilling til om ”tvangsdekning skal gjennomføres”. Det er da en forutsetning at saksøkte og de som eventuelt er varslet etter § 11-8 har fått mulighet til å uttale seg, men dette vil sjelden eller aldri være noe problem. Mottakskvitteringen som man som saksøkt eller annen part i saken plikter å sende tilbake til tingretten, vil være et bevis på at begjæringen er forkynt og således at man har hatt mulighet til å uttale seg. Dersom tingretten ikke mottar noen mottakskvittering fra de som er blitt forelagt begjæringen etter §§ 11-7 og 11-8, er det vanlig praksis å benytte bestemmelsene i domstoloven om forkynning ved stevnevitne.<sup>33</sup> Tingretten sender da en henvendelse til politimyndigheten i den kommunen hvor saksøktes bopel befinner seg, med beskjed om at begjæringen skal forkynnes for dem det gjelder personlig på bopel eller arbeidssted.

Som nevnt under punkt 2.4 vil mange tvangssalg avsluttes i form av heving før en beslutning om å gjennomføre tvangsdekningen i det hele tatt blir noen realitet. I andre tilfeller hører man ikke noe som helst fra saksøkte-siden mens fristen løper. Som regel fordi det ikke finnes noen annen løsning enn å la boligen gå på tvangssalg.

Dersom tingretten har mottatt begjæring fra saksøkte hvor de krever erstatningsbolig, må det ved kjennelse tas stilling til om saksøker skal pålegges å skaffe saksøkte dette, jf. § 11-9 andre ledd første punktum. Selv om avgjørelsen om å gjennomføre tvangssalg kan treffes ved beslutning, er det i de tilfeller hvor erstatningsbolig blir et spørsmål, vanlig at man tar stilling til begge deler i en felles kjennelse. Det følger av tvangsl § 2-9 at beslutning om tvangsdekning ikke kan delegeres

---

<sup>33</sup> Se domstoloven §§ 165-177.

til tingrettens funksjonærer, men dersom erstatningsbolig ikke er noe tema, vil nok en av tingrettens funksjonærer utforme en beslutning etter en fast mal som ligger i saksbehandlingssystemet.<sup>34</sup> Denne gis til dommer for gjennomsyn og undertegning, før den er endelig og kan sendes ut. Samtidig må tingretten sørge før at avgjørelsen blir anmerket i realregisteret, jf. § 11-9 tredje ledd. I vårt tilfelle ved tvangssalg av en privateid enebolig vil rette realregister være norsk grunnbok, jf. tvangsl § 1-8 første ledd. Etter § 11-9 tredje ledd andre punktum skal det fra registeret gis bekreftelse på at beslutningen om å gjennomføre tvangssalg er anmerket på eiendommens grunnboksblad. Bekreftelsen skal også opplyse om eiendommens hjemmelshaver og om det eventuelt er anmerket andre beslutninger om tvangssalg på eiendommen fra før. Tingretten mottar vanligvis en utskrift av grunnboka for det aktuelle gårds- og bruksnummeret etter at anmerkningene er tinglyst. Denne legges ved saken som bevis på at bestemmelsene i § 11-9 tredje ledd er ivaretatt. Tvangsl § 11-9 tredje ledd har også bestemmelser om fremgangsmåte dersom det ved anmerkningen skulle vise seg at hjemmelshaver er en part som ennå ikke er blitt gjort oppmerksom på tvangssalget. Dette tilfellet vil ikke bli tatt opp her, men drøftes nærmere i oppgavens del to.

Tvangsloven har ingen direkte bestemmelser om hvordan beslutningen om tvangssalg skal meddeles. Det vanlige er at tingretten sender en underretning med kopi av beslutningen til de samme parter som fikk foreleggelse av begjæringen etter § 11-7 og 11-8. Etter at medhjelperen er blitt tildelt sitt oppdrag, plikter denne uansett å underrette alle involverte parter, jf. tvangsl § 11-16 første ledd, og loven sørger dermed for at partene blir informert også i kraft av andre bestemmelser<sup>35</sup>.

Ganske umiddelbart etter at tingretten har besluttet at tvangsdekningen skal gjennomføres, tas det stilling til salgsmåte, jf. tvangsl § 11-12. Som nevnt under punkt 1.2 vil denne avhandlingen kun ta for seg tilfellet der tvangssalget gjennomføres av

---

<sup>34</sup> Utredning avgitt 20. februar 1995 av en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet 1. september 1994, *Vurdering av domstolenes merarbeid med tvangssalg etter loven av 1992*, s 13 og 14 bekrefter at dette er vanlig praksis ved landets tingretter.

<sup>35</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentartutgave Bind II, 4. utgave*, s 704

medhjelper, og ikke komme inn på reglene for auksjonssalg. I og med at fokuset i denne delen av avhandlingen ligger på tingrettens prosessuelle arbeid med medhjelpersalget, anser en det også som utenfor oppgavens tema å gå omfattende inn på de bestemmelser som regulerer medhjelperens oppgaver under tvangssalget, jf. §§ 11-13 flg. De fleste tingretter vil ha faste advokater eller eiendomsmeglere med ansvar for et geografisk område, gjerne en kommune, som tar tvangssalgene fortløpende etter hvert som de oppstår. Det sendes da bare en underretning hvor det opplyses om oppdraget og hvor man legger ved alle sakens dokumenter. Medhjelperen starter sitt arbeid ut i fra dette, og rådfører seg med tingretten underveis der dette blir nødvendig. Det følger imidlertid også av tvangsl § 11-13 første ledd første punktum at medhjelperen skal rådføre seg med tingretten ”i viktige spørsmål som angår gjennomføringen av salget”.

## 2.6 Tingrettens rolle i forhold til salgsarbeidet

Etter at tingretten har besluttet at tvangssalget av den privateide enebolig skal gjennomføres og har tildelt salget til medhjelper, vil det følge en periode hvor retten i de fleste tilfeller har liten befatning med saken. I det videre arbeidet er det medhjelper som er bindeleddet mellom saksøker og saksøkte. Hvor langt dette tidsrommet blir, avhenger av flere faktorer. Først og fremst hvor salgbar eneboligen er i markedet i forhold til om man kan oppnå en pris som saksøker ser seg tjent med. Hvor medgjørlig saksøkte-siden er kan også være et moment, da det jo vil være en viktig forutsetning for medhjelperens arbeid at man får til et samarbeid. Dersom saksøkte skulle gjøre forsøk på å sabotere medhjelperens arbeid eller det generelt er fare for at boligen ikke tas forsvarlig hånd om, kan medhjelperen bruke bestemmelsen i tvangsl § 11-14 om fravikelse. Ved et flertall av landets embeter opplever man ikke dette som noe problem<sup>36</sup>, så jeg skal kun kort nevne hva fravikelse går ut på.

Dersom medhjelper opplever at saksøkte gjør det vanskelig å overholde omsorgsplikten etter tvangsl § 11-15 eller saksøkte generelt er vanskelig å samarbeide med

---

<sup>36</sup> I Utredning avgitt 20. februar 1995 av en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet 1. september 1994, *Vurdering av domstolenes merarbeid med tvangssalg etter loven av 1992*, s 17 sier arbeidsgruppa at denne bestemmelsen i hovedsak har vært brukt ved tvangssalg i de større byene

slik at medhjelperens arbeid blir vanskelig å gjennomføre, kan saksøker eller en annen panthaver begjære fravikelse, jf. tvangsl § 11-14 første ledd. Tingretten behandler begjæringen og kan ”ved kjennelse bestemme at eiendommen skal fravikes”. Fravikelsen innebærer at saksøkte og andre eventuelle husstandsmedlemmer må flytte fra boligen. Dersom de ikke flytter frivillig har § 11-14 andre ledd regler for gjennomføringen av fravikelsen.

## 2.7 Stadfestelsesprosessen

Når medhjelperen er kommet i gang med salgsarbeidet og eventuelle bud kommer inn, skal disse, dersom de bør godtas, forelegges for saksøker så raskt som mulig med spørsmål om saksøker ønsker å begjære de stadfestet av tingretten, jf. tvangsl § 11-28 første ledd første punktum. Saksøker plikter etter første ledd tredje punktum å gi medhjelperen rask tilbakemelding om det skal begjæres stadfestelse eller ikke. Dersom saksøker ikke ønsker å begjære budet stadfestet, skal det opplyses om årsaken til dette, jf. § 11-28 første ledd i.f. Saksøkers fremgangsmåte i forhold til hvilket bud som begjæres stadfestet, reguleres av bestemmelser i § 11-28 andre ledd. Dersom saksøker er i tvil i forhold til hvilket bud man skal velge, kan det søkes bistand hos tingretten, jf. andre ledd tredje punktum. § 11-28 har også bestemmelser som regulerer det forhold at saksøker ikke skulle følge opp henvendelsen fra medhjelper i forhold til hvilket bud som skal begjæres stadfestet, men en går ikke nærmere inn på de her.

Når medhjelperen får tilbakemelding fra saksøker om at denne ønsker å begjære et bud stadfestet, skal medhjelperen sende en skriftlig underretning der kravene til innhold følger av tvangsl § 11-29 første ledd litra a-f. Denne underretningen skal sendes ”tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet”, jf. første ledd. Denne underretningen må samtidig opplyse om at det gjelder en to ukers frist fra avsendelsen av den for å fremsette innsigelser mot stadfestelsen eller fordelingen av kjøpesummen, jf. § 11-29 andre ledd.

Tingretten skal ”snarest mulig” etter at fristen etter § 11-29 andre ledd er løpt ut, ta stilling til stadfestelsen av bud. I forhold til tidskravet må retten passe på at de holder seg innenfor budets bindingstid for den ansvarlige byder. Det vil etter § 11-26 første ledd første



punktum normalt være seks uker, men retten kan også ha bestemt kortere bindingstid. Minste bindingstid er 15 dager, jf. § 11-26 første ledd andre punktum. Da må man virkelig ha gode rutiner for at lovens frister skal overholdes til rett tid, da man i dette tilfellet kun har en dag å gå på. Stadfestelsesspørsmålet skal avgjøres ved kjennelse enten retten godtar budet eller det blir forkastet. Bud tingretten mottar med begjæring om stadfestelse vil nesten uten unntak bli stadfestet. Medhjelpers arbeid i forkant vil sørge for at man sjelden støter på noen av grunnene i § 11-30 andre ledd litra a-f for å nekte et bud stadfestet. Av plasshensyn går jeg ikke nærmere inn på grunnene til avslag. Stadfestelseskjennelsen skal forkynnes dersom det har vært en forutgående tvist. Da dette heldigvis sjelden forekommer, blir det som regel tatt en kopi av kjennelsen som sendes som underretning til alle involverte parter, jf. regelen i tvangsl § 6-3 første ledd tredje punktum om at avgjørelsen kan meddeles slik retten finner det mest hensiktsmessig. Rettsmiddelet dersom man vil angripe stadfestelseskjennelsen er anke, jf. tvangsl § 11-34 første ledd. Anken kan kun begrunnes i nektelsesgrunnen etter § 11-30 andre ledd litra b-f, jf. § 11-34 første ledd andre punktum. En måned etter avsigelsen vil stadfestelseskjennelsen være rettskraftig, jf. § 11-34 andre ledd første punktum.

## 2.8 Fordelingsprosessen

Fordelingen av kjøpesummen skal avgjøres ved at retten avsier en kjennelse, jf. tvangsl § 11-36 første ledd første punktum. Dommeren ved tingretten vil som regel behandle stadfestelseskjennelsen og fordelingskjennelsen samtidig. Det følger av § 11-29 første ledd bokstav f at medhjelper skal legge ved et forslag til fordelingskjennelse i den underretningen som sendes tingretten i forbindelse med begjæring om stadfestelse. Det blir derfor praktisk for dommeren med en slik fremgangsmåte, og den er også hjemlet i § 11-36 første ledd andre punktum.

I tvangsl § 11-20 finner vi det såkalte dekningsprinsippet uttrykt. Dette vil ligge i bunn i forhold til fordelingen av kjøpesummen. Bestemmelsen sier at man må ha oppnådd en pris for boligen som sørger for at alle pengeheftelser med bedre prioritet enn saksøkers blir dekket, jf. § 11-20 første ledd første punktum. Medhjelperen vil både i sitt forslag til stadfestelseskjennelse og fordelingskjennelse allerede ha tatt hensyn til reglene bak

prinsippet, og dommerens oppgave blir i hovedsak å kontrollere forslaget og ta endelig stilling til dette. Selve fordelingen følger et prioritetsprinsipp som er fastslått i § 11-36 andre ledd<sup>37</sup>. Rettsgebyret og medhjelperens godtgjørelse skal dekkes forlodds sammen med ”kostnader ved kjøperens tiltredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv”, jf. første og andre punktum. Det skal følge av salgsoppgaven hvem som skal bære hvilke utgifter i forhold til kjøpers overtagelse av boligen, jf. tvangsl § 11-24 andre ledd. Etter at forloddskravene er dekket skal så resten av kjøpesummen fordeles. Med bakgrunn i reglene i §§ 11-20 og 11-21 skal pengeheftelser og erstatning for andre heftelser enn pengeheftelser dekkes etter den prioritet de har i forhold til tinglysning, jf. tinglysningsloven § 20. Det vil bli for plasskrevende å gå mer konkret inn på det praktiske rundt fordelingen, så en nøyer seg med å angi hvilke regler og prinsipper som skal følges.

Som nevnt ovenfor avsies som regel fordelingskjennelsen samtidig med stadfestelseskjennelsen, og den meddeles da også på samme måte, jf. punkt 2.7. Dersom man ønsker å benytte rettsmidler mot stadfestelseskjennelsen, har man adgang til dette etter tvangsl § 11-37. Mens stadfestelseskjennelsen bare kan angripes ved anke, kan fordelingskjennelsen i tillegg gjenåpnes<sup>38</sup>. Tvangsl § 11-37 har ikke bestemmelser om ankefrist og fra hvilket tidspunkt fristen begynner å løpe. Man må derfor benytte regelen i tvisteloven § 29-5 første ledd om en måneds ankefrist, og regelen i domstolloven § 147 som sier at fristen løper fra forkynnelsen<sup>39</sup>. Dermed vil fordelingskjennelsen være rettskraftig en måned etter at den er forkynt for de involverte parter.

## 2.9 Virkninger av rettskraftig stadfestelse og fordeling

Tvangsloven har en egen bestemmelse om virkninger av stadfestelsen i § 11-31. Noen tilsvarende regel i forhold til virkninger av fordelingskjennelsen finnes ikke. Virkningene etter § 11-31 beror ikke på hvorvidt stadfestelsen er rettskraftig eller ikke, men i forhold til

---

<sup>37</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 815

<sup>38</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 822. Se også tvisteloven kapittel 31

<sup>39</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 821

det som skal behandles videre under punkt 2.9 forutsettes det at stadfestelses- og fordelingskjennelsen er rettskraftig.

De fleste virkningene innebærer kun arbeid for medhjelperen. Når tingretten har avsagt stadfestelseskjennelse og kjennelse over fordelingen av kjøpesummen og disse er meddelt sakens parter, vil deres saksbehandling og arbeid med medhjelpersalget i de fleste tilfeller være avsluttet. Videre arbeid med tvangssalgssaken blir kun aktuelt dersom rettsmidler anvendes mot kjennelsene. En vil ikke ta opp det tilfellet her. Når en månedsfristen etter §§ 11-34 og 11-37 er ute, får funksjonæren ansvarlig for saken en påminnelse i sitt saksbehandlingssystem. Saken får statuskode ”avsluttet” og saksmappen arkiveres. Nedenfor skal kort behandles virkninger stadfestelsen og fordelingen får for sakens parter.

Når den ansvarliges bud er stadfestet, vil denne få mulighet til å tiltre boligen. Når risikoen for boligen går over på tvangssalgskjøper, reguleres i utgangspunktet av oppgjørsdagen. Denne er ”tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger bud m m for rettighetshaverne og retten etter § 11-29”, jf. tvangsl § 11-27 første ledd første punktum. Tre måneder vil i de fleste tilfeller være tilstrekkelig i forhold til den tiden saksbehandling tar. Medhjelpersalg av privateid enebolig der saksøkte-siden er samarbeidsvillige, kan nok også i noen tilfeller gjennomføres på under tre måneder. De fleste kjøpesummer innbetales så snart stadfestelsen og fordelingen er rettskraftig. I forhold til stadfestelsen er det hjemlet i § 11-27 første ledd andre punktum at betalingsplikt først inntre ”to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig”. Uansett når kjøpesummen innbetales eller om det skulle oppstå mislighold fra kjøpers side slik at den ikke blir betalt til rett tid, jf. tvangsl § 11-32, vil risikoen for den privateide enebolig gå over på tvangssalgskjøper på oppgjørsdagen eller ved tiltredelsen dersom denne skjer før oppgjørsdagen, jf. § 11-31 første ledd. Selv om tvangssalgskjøper har overtatt risikoen for boligen, blir han likevel ikke eier før kjøpesummen er innbetalt, jf. § 11-31 første ledd andre punktum, jf. andre ledd og første ledd tredje punktum.

Når kjøper er blitt eier av boligen kan han begjære at retten skal utstede skjøte, jf. tvangsl § 11-33 første ledd. Det vanlige er likevel at det er medhjelper som tar seg av dette i samarbeid med tingretten, og etter § 11-33 andre ledd første punktum har kjøper og

medhjelper adgang til å inngå avtale om denne fremgangsmåten. Den er også mest praktisk i forhold til at medhjelper er den som ordner med ordinær tinglysing av skjøtet og kjøpers eventuelle pantedokumenter i etterkant av utstedelsen. Det følger av § 11-33 første ledd hvilke krav loven stiller til innholdet i et tvangssalgsskjøte. Av skjøte skal det fremgå hvilke pengeheftelser som eventuelt skal bli stående. Ellers faller de pengeheftelser med dårligere prioritet enn saksøkers som ikke kunne dekkes av kjøpesummen bort, så sant det ikke er avtalt mellom kjøperen og rettighetshaver etter pengeheftelsen at kjøper skal overta den, jf. § 11-31 fjerde ledd første punktum. I skjøtet skal det også opplyses om hvilke ikke-pengemessige heftelser som eventuelt er satt til side etter § 11-21 andre ledd. Disse faller bort når kjøper er blitt eier av boligen, jf. § 11-31 fjerde ledd andre punktum. Tingrettens arbeid med utstedelsen av tvangssalgsskjøtet er ofte ikke omfattende, da det også her er vanlig at medhjelper på forhånd har utarbeidet et forslag til gjennomgang og godkjenning før endelig utstedelse. Retten sender det da tilbake til medhjelper, jf. § 11-33 andre ledd.

Når det gjelder utbetalingen av kjøpesummen, så skal denne utbetales til de berettigede etter at både stadfestelseskjennelsen og fordelingskjennelsen er rettskraftige, jf. § 11-38 første ledd. Tingretten vil her som regel på forhånd ha avgjort at dette arbeidet skal tilligge medhjelperen, jf. tvangsl § 11-12 andre ledd.<sup>40</sup>

Når det gjelder eventuelle feil og mangler ved bolig kjøpt gjennom tvangssalg, nevnes avslutningsvis kort at disse kan påberopes med grunnlag i § 11-39. Eventuelle rettsmangler må påberopes etter § 11-40.

---

<sup>40</sup> I Utredning avgitt 20. februar 1995 av en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet 1. september 1994, *Vurdering av domstolenes merarbeid med tvangssalg etter loven av 1992*, s 21 heter det at dette gjøres nesten unntaksvis.

### 3 Særskilt om tilfeller der det er eller hevdes å være flere eiere og da med hovedvekt på ekteskaps- og samboerforhold

#### 3.1 Innledende bemerkninger

En privateid enebolig vil i dagens moderne samfunn kunne ha en mengde forskjellige eiersammensetninger. I mange tilfeller har vi ikke å gjøre med noen sammensetning overhode fordi det eksisterer bare en eier. I denne avhandlingen vil kun eierforhold med flere eiere bli behandlet.

Hvis en ser hen til statistikken var det per januar 2006 1,2 millioner eneboliger i Norge. I åtte av ti husholdninger eiet man boligen selv. I en undersøkelse fra 2001 fant man at det per enebolig var 2,3 bosatte i snitt.<sup>41</sup> Dette peker i retning av at i mange eneboliger bor det en familie. Selv om vi i dag lever i et samfunn i stadig utvikling, viser statistikken at de fleste barn bor sammen med to foreldre bestående av en mor og en far.<sup>42</sup> Ting kan altså tyde på at et flertall av landets eneboliger er eiet av en kvinne og en mann. En anser det derfor som naturlig at det er denne eiersammensetningen som blir lagt til grunn i flertallet av de problemstillinger som skal behandles i denne delen av avhandlingen. En vil også ta opp annen form for sameie, men da i første rekke for å se på i hvilken grad det er noen forskjell på en medeiers stilling i egenskap av ektefelle/samboer i forhold til i egenskap av annen sameieform.

Følgende faktiske forhold vil ligge til grunn i alle de juridiske problemstillinger som skal behandles i tilknytning til eiersammensetningen nevnt ovenfor: *En mann og en kvinne er gift eller lever i et ekteskapslignende forhold. De bor i en privateid enebolig og denne er besluttet tvangssolgt ved medhjelper.*

Hvordan de to har innrettet seg praktisk og juridisk vil få konsekvenser i forhold til et tvangssalg av den felles bolig. Dette gjelder både i forholdet innad mellom de to og i forholdet utad til kreditorene. En skal i denne delen av avhandlingen i hovedsak se på

---

<sup>41</sup> <http://www.ssb.no/emner/10/09/bygg/main.shtml>

<sup>42</sup> [http://www.ssb.no/emner/02/barn\\_og\\_unge/2008/tabeller/familie/fam0700.html](http://www.ssb.no/emner/02/barn_og_unge/2008/tabeller/familie/fam0700.html)

hvorfor en ikke får de samme utfordringer juridisk der begge er saksøkt i forbindelse med medhjelpersalget som en kan få der bare den ene er saksøkt. De juridiske problemstillinger underveis vil i hovedsak knytte seg til hvilket eierforhold i boligen man skal legge til grunn. Her vil man typisk komme inn på hva som gjelder i forholdet de to imellom innad kontra hva man gir uttrykk for utad i forhold til boligens kreditorer.

En vil så følge tvangssalgprosessen og se på hvordan medeiers rettsstilling reguleres underveis med bakgrunn i de faktiske og juridiske forhold som foreligger mellom mannen og kvinnen. En vil her i hovedsak komme inn på bestemmelser i tvangsloven og hvordan disse skal tolkes og anvendes i forhold til medeieren som ikke er saksøkt under tvangssalget.

Som nevnt ovenfor vil hovedvekten ligge på eiersammensetning bestående av en mann og en kvinne som lever i ekteskap eller ekteskapslignende forhold. I tillegg vil en imidlertid kort også ta opp hvordan reglene skal praktiseres dersom en står ovenfor en eiersammensetning med andre privatpersoner, og kun en av disse er saksøkt i forbindelse med tvangssalg av en enebolig som er i sameie mellom privatpersonene. Sameie mellom personer i næring vil ikke bli behandlet.

### 3.2 Nærmere om de tilfeller som vil bli behandlet og hvilke juridiske problemstillinger som knytter seg til disse

Nedenfor er skissert fem forskjellige tenkte tilfeller. Fire av de har samme utgangspunkt som nevnt i innledningen ovenfor, men hvordan mannen og kvinnen har innrettet seg juridisk og faktisk seg imellom, er forskjellig i de fire situasjonene. Det femte tilfellet knytter seg til eiersammensetning med andre privatpersoner enn en mann og en kvinne som er gift eller lever i et ekteskapslignende forhold.

I *tilfelle I* er mannen og kvinnen gift. De har kjøpt eneboligen ved felles låneopptak hos en lokal sparebank, og de står begge som ansvarlige debitorer på pantedokumentet. I grunnboka er de begge registrert som eiere av eneboligen med en ideell halvpart hver. Gjentatte avdrag på lånet er nå misligholdt og banken har begjært boligen tvangssolgt.

I *tilfelle II* er mannen og kvinnen gift. De har kjøpt eneboligen ved felles låneopptak hos en lokal sparebank, og de står begge som ansvarlige debitorer på pantedokumentet. I

grunnboka er de begge registrert som eiere av eneboligen med en ideell halvpart hver. I dette tilfellet er det ikke felleslånet på eneboligen som er misligholdt. I kvinnens ideelle halvpart av boligen er det registrert et utlegg til kemneren for skattegjeld. Kemneren har med grunnlag i dette nå begjært tvangsdekning i boligen.

I *tilfelle III* er mannen og kvinnen gift. Ved ervervelse av felles enebolig ble det opprettet ektepakt som sier at boligen skal tilhøre kvinnen som hennes særeie. I grunnboka står kvinnen derfor oppført med hjemmelen til den faste eiendom alene, og ektepakten med bestemmelser om særeie for boligen sin del er anmerket. Mannen har et forbrukslån hvor gjentatte terminer er misligholdt. Det er tatt utlegg i eneboligen for forbrukslånet sin del, og kreditor ønsker nå å begjære tvangsdekning av deres felles bolig. Manne og kvinnen har kommet med den innsigelse at utlegget feilaktig er tatt i et formuesgode som ikke tilhører skyldneren.

I *tilfelle IV* er mannen og kvinnen samboere og har vært dette i snart ti år. Da de kjøpte felles enebolig var det mannen som sto for låneopptaket og han står også registrert med hjemmelen alene i grunnboka. Mannen har et studielån som han ikke lenger klarer å betjene og det er tatt utlegg i boligen for studielånets sin del. Kreditor ønsker nå å begjære hele boligen tvangssolgt med grunnlag i utlegget. Kvinnen har kommet med den innsigelse at tvangssalg av hele boligen ikke kan gjennomføres. Dette fordi hun er medeier med en ideell halvpart og at utlegget derfor feilaktig er tatt i et formuesgode som ikke utelukkende tilhører skyldneren.

I *tilfelle V* eier de tre kameratene X, Y og Z en enebolig i sammen. De står alle tre som ansvarlige for lånet på boligen og i grunnboka er de oppført med hjemmel til 1/3 av eiendommen hver. I X sin ideelle andel er det anmerket et utlegg og kreditor for utlegget ønsker nå boligen tvangssolgt for å få dekket sitt krav.

I det følgende i punkt 3 av avhandlingen vil en forsøke å knytte de samme juridiske problemstillinger opp mot de ulike faktiske situasjonene og se hvordan konkrete regler for tvangssalgprosessen må tolkes og anvendes i hvert enkelt tilfelle. I første omgang må det tas stilling til hvem som er skyldner i tvangsgrunnlaget. Dette danner utgangspunktet for om det kan begjæres tvangssalg av hele den felles bolig eller bare en ideell andel av den. En vil her komme inn på forholdet til tvangsloven § 11-4 om hvem som skal gjøres til

saksøkt. I denne sammenheng kan også problemstillinger i forhold til det reelle eierforholdet mellom partene dukke opp, særlig i de tilfeller der eiersammensetningen utgjøres av en mann og en kvinne. En vil derfor gå inn på hvilke regler og prinsipper som kan benyttes ved fastleggingen av det reelle eierforholdet mellom partene, og da i første rekke mannen og kvinnen. Tilslutt vil forholdet til tvangsl § 11-7 og 11-8 behandles.

Under punkt 3.6 og 3.7 vil en så kun gripe fatt i de tilfeller der saksøker ønsker å gjennomføre medhjelpersalg av en ideell andel av den felles bolig. En har her følgende problemstilling for øye: Hvordan regulerer reglene i tvangsloven forholdet til en medeier som ikke er saksøkt? En vil da komme inn på reglene i § 11-18. Tilslutt skal behandles et tilfelle fra praksis som gjaldt fravikelse etter § 11-14 og hvordan forholdet til en medeier som ikke er saksøkt reguleres i et slikt tilfelle.

### 3.3 Tvangsgrunnlaget og panterettens omfang

Det følger av lov av 4. juli 1991 nr 47 om ekteskap § 40 at ektefeller ikke kan stifte gjeld med virkning for hverandre. Det betyr at utgangspunktet i lov av 8. juni 1984 nr 59 om fordringhavernes beslagsrett, heretter dekningsloven, § 2-2 også gjelder for kreditor i tilfeller der skyldneren er gift. Det er altså kun i formuesgoder som reelt tilhører skyldneren på beslagstiden at det kan tas utlegg. At skyldneren er gift forandrer ikke på dette utgangspunktet.<sup>43</sup> Dersom skyldneren lever i et ekteskapslignende forhold, typisk et samboerskap mellom mann og kvinne, vil ikke eventuelle særregler knyttet til ektefeller være aktuelle. Disse vil uansett fanges opp av utgangspunktet i dekningsloven § 2-2.

I de praktiske tilfellene som skal behandles under punkt 3 vil tvangsgrunnlaget i hovedsak være et ”registrert utlegg”, jf. tvangsl § 11-2 første ledd litra b. Når det gjelder fremgangsmåten på utleggsstadiet og dekningsstadiet, vil den derfor også i hovedsak knytte seg til utlegg. I *tilfelle I* er tvangsgrunnlaget ”registrert avtalepant”, jf. § 11-2 første ledd litra a. Dermed vil en også komme noe inn på fremgangsmåten på dekningsstadiet i forhold til dette tvangsgrunnlaget, men ellers er det fremgangsmåten ved utlegg man har for øyet.

---

<sup>43</sup> Jf. Rt. 1999 s. 901



At avtalepant og utleggspant kan tas i hele den faste eiendom eller i en ideell andel av den, følger av pantelovens bestemmelser i henholdsvis § 2-1 første ledd og § 5-2 første ledd.

Saksøker må altså få på plass panterettens omfang og hvem som er skyldner etter tvangsgrunnlaget. Deretter kan det tas stilling til boligens reelle eierforhold og hvorvidt skyldner har noen eierandel som kan tvangsselges. Disse forutsetningene er viktige for arbeidet med tvangssalgsbegjæringen og hvem den skal rettes mot, jf. tvangsl § 11-4, og det er dette som skal behandles i det følgende.

### 3.3.1 Forholdet til tvangsloven § 11-4

Det følger av tvangsl § 11-4 første ledd at begjæring om tvangssalg skal rettes mot registrert eier av formuesgodet. Lovgivningen har ingen klare regler som fastlegger hvem som har undersøkelsesplikt i forhold til hjemmelen på en eiendom, men for tingretten sin del kan det utledes av reglene om foreløpig prøving av begjæringen i tvangsl § 5-4, jf. § 6-1 første ledd, at retten bør foreta undersøkelser vedrørende hjemmelsforholdet.<sup>44</sup> Tvangsl § 11-4 første ledd henviser til saksøkerens ”kunnskap” i forhold til fastleggningen av eierforholdet. Det følger imidlertid av forarbeidene at selv om saksøker har en alminnelig aktsomhetsplikt, så må han kunne gå ut i fra at det som står i realregisteret stemmer med virkeligheten.<sup>45</sup> Det er bare i de tilfeller hvor saksøker har ”positiv kunnskap” om at ting er annerledes enn det som står i realregisteret at han skal trekke inn eventuelle medsaksøkte.

For saksøker vil arbeidet i forhold til tvangsl § 11-4 uansett måtte styres av tvangsgrunnlaget og panterettens omfang. Dersom panteretten omfatter hele formuesgodet, i vårt tilfelle hele den privateide eneboligen, skal alle registrerte eiere gjøres til saksøkte i tvangssalgsbegjæringen<sup>46</sup>, dvs at begjæringen skal rettes mot de etter § 11-4 første ledd første punktum. Dette gjelder selv om det kun er en av de registrerte eiere som er skyldner etter tvangsgrunnlaget. Panterettens omfang vil bli det avgjørende, og i et tilfelle hvor den

---

<sup>44</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 680

<sup>45</sup> Jf. Ot.prp nr 65 1990-1991 s 209

<sup>46</sup> Jf. Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 682

omfatter hele eneboligen vil alle som er registrert i grunnboka som hjemmelshavere måtte gjøres til saksøkte. Dersom panteretten derimot kun omfatter en ideell andel av eneboligen, typisk ved at skyldner etter tvangsgrunnlaget i forholdet eierne imellom reelt kun eier en ideell andel og kreditor da kun kan tvangsselge denne, vil bare registrert eier til denne ideelle andelen kunne gjøres til saksøkt etter § 11-4 første ledd første punktum.<sup>47</sup>

Tvangssalget vil da utelukkende omfatte denne ideelle andelen.

Når det gjelder reglene i tvangsl § 11-4 første ledd andre og tredje punktum, må det også i forhold til disse ses hen til hvorvidt panteretten knytter seg til hele eneboligen eller kun til en ideell andel. Problemstillingen disse bestemmelsene omhandler vil i første rekke bli aktuell i de tilfeller der panteretten omfatter hele eneboligen, og det kun er en registrert eier. Dersom saksøker i et slikt tilfelle antar at en annen person reelt sett ”helt eller delvis” kan eie eneboligen, kan han rette begjæringen også mot denne personen, jf. § 11-4 første ledd andre punktum. Har saksøker positiv kunnskap om at en annen person reelt sett ”helt eller delvis eier formuesgodet”, skal han rette begjæringen ”også mot denne”, jf. § 11-4 første ledd tredje punktum. Det vil her altså foreligge et skille mellom tilfeller der det av saksøker ”antas” at boligen helt eller delvis eies av en annen, jf. § 11-4 første ledd andre punktum, og tilfeller der saksøker har ”kunnskap” om at boligen helt eller delvis eies av en annen, jf. § 11-4 første ledd tredje punktum. I tilfeller hvor det ”antas”, så ”kan” begjæringen også rettes mot denne eieren, jf. andre punktum. I tilfeller hvor man har ”kunnskap”, så ”skal” begjæringen også rettes mot denne eieren, jf. tredje punktum.

Bestemmelsen i § 11-4 andre ledd vil typisk omfatte et tilfelle der skyldner i forhold til forpliktelsen som panteretten skal sikre er en annen enn registrert eier.<sup>48</sup> I et slikt tilfelle skal begjæringen rettes både mot registrert eier av eneboligen og mot hovedskyldner i tvangsgrunnlaget, jf. § 11-4 andre ledd.

---

<sup>47</sup> Jf. Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentartutgave Bind II, 4. utgave*, s 682

<sup>48</sup> Jf. Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentartutgave Bind II, 4. utgave*, s 683

### 3.4 Fastleggingen av det reelle eierforholdet mellom partene

Det reelle eierforholdet mellom partene i forhold til eneboligen, vil måtte fastlegges allerede i forbindelse med tvangsgrunnlaget og pantets omfang. Ofte vil tvangsgrunnlaget knytte seg til et registrert utlegg, jf. tvangsl § 11-2 første ledd litra b, og i disse tilfellene vil fastleggingen bli et tema allerede på utleggstadiet. Namsmannen vil her måtte foreta en bevisvurdering i forhold til utgangspunktet i dekningsloven § 2-2. Spørsmålet blir om skyldner etter tvangsgrunnlaget reelt sett i forholdet mellom partene har en eierandel i den privateide enebolig eller ikke, og det er gjerne de tilfeller der eiersammensetningen utgjøres av en mann og en kvinne det knytter seg bevismessige utfordringer til. Tilfeller fra praksis viser at det har vært begått feil allerede på utleggstadiet, slik at utlegg er blitt tatt i fast eiendom som reelt sett ikke tilhørte skyldneren på beslagstiden. Praksis viser også at det gjerne først er i forbindelse med tvangsdekningen at mannen og kvinnen blir klar over at det kan være begått feil fra namsmannens side på utleggstadiet. Feilen vil da knytte seg til fastleggingen av det reelle eierforholdet mannen og kvinnen imellom og spørsmålet om den saksøkte etter utlegget virkelig har en eierandel i den felles bolig som det kan tas utlegg i eller ikke. Innvendinger mot saksøkers tvangsgrunnlag vil typisk være ”forhold av betydning for gjennomføringen av tvangsdekningen” som de saksøkte oppfordres til å uttale seg om innen en måned i foreleggelsen etter tvangsl § 11-7, jf. nærmere om dette under punkt 3.4.2. Saksøkt etter utlegget vil allerede på utleggstadiet ha fått en oppfordring om å uttale seg om forhold av betydning for om utlegget kan tas eller ikke, jf. tvangsl § 7-6 første ledd. Dersom man ikke benytter seg av denne muligheten, er det videre mulig å fremsette klage over utleggsforretningen etter tvangsl § 7-26. Det følger da av tvangsl § 5-16 om klager at så lenge ”fullbyrdelsen ikke er avsluttet”, vil en avgjørelse av namsmannen kunne ”påklages til tingretten av alle som rammes”, jf. § 5-16 første ledd første punktum. I en avgjørelse i Rt-1999-1782 sier Høyesterett at innsigelser man kunne ha gjort gjeldende på utleggsstadiet, også kan gjøres gjeldende på dekningsstadiet selv om det ikke ble gjort i forbindelse med utleggsforretningen eller klagen over den.<sup>49</sup> Forarbeidene nevner også bestemmelsen i tvangsl § 5-6 andre ledd andre punktum om at innvendinger mot saksøkers

---

<sup>49</sup> Jf. nærmere om dette i Rt. 1999 s 1782

krav ikke kan prekluderes selv om de kommer etter uttalelsesfristen, og henviser videre til § 6-1 for tingrettens del.<sup>50</sup>

En skal i det følgende se på hvilke regler og prinsipper som kan legges til grunn i arbeidet med fastleggingen av det reelle eierforholdet, og vil knytte det kun til tilfeller der eiersammensetningen består av en mann og en kvinne som lever i ekteskap eller et ekteskapslignende forhold.

### 3.4.1 Tolkningen av tvangsloven § 7-13 tredje ledd

Tvangsloven § 7-13 gir regler for hvordan namsmannen skal forholde seg på utleggstadiet ved fastleggelsen av hvem som er rette eier av et formuesgode. Det store utgangspunkt for all beslagsrett er dekningsloven § 2-2. Denne bestemmelsen slår fast at det kun er de formuesgoder som tilhører skyldneren på beslagstiden det kan tas utlegg i, jf. her også tvangsl § 7-1 annet ledd. For å styrke kreditorenes stilling har lovgivningen bestemmelser om rettsvern og omstøtelse, men sett bort i fra disse vil det kun være det som reelt tilhører skyldneren på beslagstiden det kan tas utlegg i.<sup>51</sup>

I § 7-13 tredje ledd oppstilles egne regler for tilfellet der saksøkt etter utlegget er gift eller lever i et ekteskapslignende forhold og formuesgodet det er snakk om å ta utlegg i er felles bolig. Forarbeidene beskriver bestemmelsen som ”en særlig regel om adgangen til å ta utlegg i ektefellers eller faste samboeres felles bolig som er ervervet under samlivet. Bestemmelsen gjelder alle former for bolig som det kan tas utlegg i, både selveierboliger og overdragbare leieretter til bolig”.<sup>52</sup> Det følger videre av forarbeidene at etter § 7-13 første ledd første punktum skal det presumeres at ektefellene eller de faste samboerne ”eier boligen i fellesskap med en ideell halvpart hver”.<sup>53</sup> Å fastslå at en mann og en kvinne er gift, byr ikke på bevismessige utfordringer. Derimot kan det være noe vanskeligere å fastslå

---

<sup>50</sup> Jf. Ot.prp nr 65 1990-1991 s 211

<sup>51</sup> Jf. om dette i Rt 1999 s 901

<sup>52</sup> Ot.prp nr 65 1990-1991 s 152

<sup>53</sup> Ot.prp nr 65 1990-1991 s 152

hva det ligger i å leve i ”et ekteskapslignende forhold”. Forarbeidene legger her vekt på at det som må vurderes er om man har å gjøre med et noenlunde stabilt forhold som har vart noe tid. En fastsetter ikke noen minstetid i forhold til hvor lenge et forhold må ha vart for å oppfylle kravet til varighet, men forhold som har vart lengre enn to år bør i alle fall ansees som faste nok. Det er viktig å huske på at ”lever i ekteskapslignende forhold” ikke bare gjelder personer av forskjellig kjønn, men også vil fange opp tilfeller hvor man lever i homofilt samboerskap. I tilfeller der det er snakk om andre husstandsfellesskap enn ekteskapslignende forhold, vil derimot § 7-13 tredje ledd første punktum ikke passe like godt.<sup>54</sup>

Det er dersom et annet eierforhold ikke blir ”sannsynliggjort” at det skal presumeres at mannen og kvinnen eier den felles bolig med en halvpart hver, jf. § 7-13 tredje ledd første punktum i.f. Andre punktum understreker at selv om det bare er den ene av partene som er registrert eller meldt som eier av den felles bolig, så er ikke dette i seg selv ”tilstrekkelig til å sannsynliggjøre partens enerett”. Forarbeidene peker på at det erfaringsmessig ofte ikke er samsvar mellom det som formelt er oppført i realregisteret, og det som reelt gjelder i forholdet innad mellom partene ved ekteskap eller ekteskapslignende forhold.<sup>55</sup>

Selv om forarbeidene gir utfyllende regler om tolkningen av § 7-13 tredje ledd, viser rettspraksis at man både hos namsmannen og i de lavere rettsinstanser ved flere anledninger har anvendt bestemmelsen feil. Høyesterett sier i avgjørelsen i Rt-1999-1850 at det først var ved kjennelsen i Rt-1999-901 at man fikk avklart rettstilstanden omkring tolkningen av tvangsl § 7-13 tredje ledd.<sup>56</sup>

I kjennelsen i Rt-1999-901 opphever Høyesterett lagmannsrettens kjennelse der et omtvistet utlegg i en felles bolig stadfestes til tross for at boligen er kvinnens særeie ved ektepakt og skyldner for utlegget er mannen. Høyesterett slår fast at lagmannsretten har tolket tvangsl § 7-13 tredje ledd feil når den sier at bestemmelsen er ”en spesialregel” som

---

<sup>54</sup> Ot.prp nr 65 1990-1991 s 152

<sup>55</sup> Ot.prp nr 65 1990-1991 s 152

<sup>56</sup> Jf. utfyllende om dette i Rt. 1999 s. 1850

endrer utgangspunktet etter dekningsloven § 2-2 om at kreditor bare kan ta utlegg i det som skyldneren reelt sett er eier av. Om tolkningen av § 7-13 tredje ledd sier Høyesterett at det fremgår av forarbeidene at bestemmelsen ”ikke kan oppfattes som en materiell rettsregel om beslagsrett, men må ses på som en form for legalpresumsjon. Som legalpresumsjon har bestemmelsen som funksjon å tjene som pedagogisk veiledning for namsmannen under behandlingen av utleggsforretningen”. Videre sier Høyesterett at det kun er i de tilfellene der ”spørsmålet om hvem som er eier ikke er nærmere belyst”, at namsmannen skal bruke presumsjonen om at partene eier den felles bolig med en ideell halvpart hver. ”Dersom det er frembrakt faktiske opplysninger om eierforholdet, kan namsmyndighetene ikke uten videre bygge på at boliger som er anskaffet under samlivet, vanligvis blir eid av ektefellene eller samboerne med en ideell halvpart hver, men må ta stilling til eierspørsmålet på grunnlag av det faktum som er opplyst”.<sup>57</sup>

Høyesterett konkluderer i premissene med at prinsippet om fri bevisbedømmelse gjelder i forhold til bestemmelsen og at det både i første omgang under behandlingen hos namsmannen og også senere ved en eventuell domstolsbehandling dersom utlegget skulle bli påklaget, først og fremst må legges vekt på de faktiske opplysninger man sitter med. I forhold til fastleggingen av eierforholdet må det tas stilling til spørsmålet ut i fra ”hva som finnes mest sannsynlig”.<sup>58</sup>

At tvangsl § 7-13 tredje ledd fungerer som en legalpresumsjon for at den felles bolig eies i sameie med en ideell halvpart hver mellom ektefeller og personer som lever i ekteskapslignende forhold innebærer at ektefellene og samboerne full mulighet til å avtale andre eierforhold seg imellom. Da er det altså dette som skal legges til grunn og ikke presumsjonen etter § 7-13 tredje ledd første punktum.<sup>59</sup> En slik avtale vil typisk være en ektepakt, og dersom denne er tinglyst i Brønnøysundregisteret og anmerket på eiendommen i grunnboka, jf. ekteskapsloven § 55, og det ellers ikke er grunn til å tro at den er pro

---

<sup>57</sup> Direkte sitat fra Rt. 1999 s. 901

<sup>58</sup> Direkte sitat fra Rt. 1999 s. 901

<sup>59</sup> Se også Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdelsesloven Kommentarutgave Bind I, 4. utgave*, s 417

forma, skal den legges til grunn ved bevisbedømmelsen av det reelle eierforholdet mellom ektefellene.<sup>60</sup>

### 3.4.2 Forholdet til tvangsloven §§ 11-7 og 11-8

Tvangsl § 11-7 kommer ikke inn på spørsmål omkring de reelle eierforholdene på eiendommen, men slår kun fast at begjæringen skal forkynnes for saksøkte. I forhold til § 11-7 første ledd vil tingretten måtte forelegge begjæringen for dem som saksøker har rettet den mot og gjort til saksøkte etter § 11-4 første ledd.<sup>61</sup> At foreleggelsen av begjæringen for saksøkte skal komme forut for selve gjennomføringen av tvangsdekningen, er i første rekke for å ivareta kravet til kontradiksjon: Saksøkte skal få muligheten til å uttale seg om forhold av betydning for gjennomføringen av tvangssalget, før selve gjennomføringen eventuelt blir en realitet. Praksis viser at innvendinger mot tvangsgrunnlaget der saksøkte påberoper seg at eierforholdet som er lagt til grunn, ikke er det riktige, reelle eierforholdet mellom partene, typisk vil være et slikt forhold, jf. for eksempel Rt-1999-901, Rt-1999-1850, kjennelsen av 12. mars 2007 Eidsivating og kjennelse av 23.oktober 2007 Borgarting.

I § 11-8 åpnes det for at tingretten også kan forelegge begjæringen for andre enn saksøkte. Tingretten må da foreta en vurdering av det reelle eierforholdet knyttet til eneboligen. I forarbeidene er det ingenting som pålegger tingretten noen selvstendig undersøkelsesplikt i forhold til en eiendoms reelle eierforhold. En slår bare fast at retten har ”en selvstendig oppfordring til å søke å unngå at tvangsdekning igangsettes uten at eieren er varslet”.<sup>62</sup> Lovteksten bruker i § 11-8 første ledd formuleringen ”kan antas”,<sup>63</sup> så dermed vil det for tingretten måtte gjøres en selvstendig vurdering i hvert enkelt tilfelle.

---

<sup>60</sup> Jf. Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind I, 4. utgave*, s 417 og Rt 1999 s. 901

<sup>61</sup> Om saksøkers og tingrettens undersøkelsesplikt se punkt 3.3.1

<sup>62</sup> Jf. Ot.prp nr 65 1990-1991 s 211

<sup>63</sup> Falkanger, Flock og Waaler mener man må kunne utlede av reglene om foreløpig prøving av begjæringen i tvangsl § 5-4, jf. § 6-1 første ledd at retten bør foreta undersøkelser vedrørende hjemmelsforholdet, men det registrerte hjemmelsforholdet på en eiendom behøver jo ikke ha noe med realiteten mellom partene å gjøre. Jf. nærmere i Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 680

I tilfeller der saksøkt etter begjæringen er gift og tvangsdekningen truer den felles bolig, vil regelen i § 11-8 andre ledd første punktum sørge for at ektefellen får begjæringen forelagt for seg. Loven sørger altså for at uansett hvilke reelle eierforhold som legges til grunn mellom ektefellene, så vil en ektefelle få kjennskap til innholdet i en begjæring om tvangssalg av den felles bolig. Enten er han eller hun registrert som medeier i eiendommen og dermed gjort til medsaksøkt etter § 11-4 første ledd eller saksøker har funnet det sannsynlig at personen er medeier og gjort han eller henne til medsaksøkt etter § 11-4 første ledd andre og tredje punktum. Ektefellen vil da få begjæringen forkynt for seg etter § 11-7 første ledd. Dersom saksøker ikke har funnet grunnlag for å tro at ektefellen reelt sett er medeier, men tingretten derimot skulle være av denne oppfatning, vil ektefellen få begjæringen forelagt for seg etter § 11-8 første ledd. Dersom ingen av disse tilfellene synes aktuelle, vil altså ektefellen uansett få begjæringen forelagt for seg nettopp i egenskap av rollen som ektefelle så sant den truer ektefellenes felles bolig, jf. § 11-8 andre ledd første punktum. Det samme vil gjelde for myndige medlemmer av husstanden som retten kjenner til, jf. § 11-8 andre ledd andre punktum. Andre myndige medlemmer av saksøktes husstand vil typisk være en samboer eller barn over 18 år. Tingretten vil i forhold til denne bestemmelsen måtte ha undersøkelsesplikt når det gjelder hvorvidt eiendommen tjener som felles bolig for saksøkte og en ektefelle. I forhold til andre myndige husstandsmedlemmer er lovens krav ”kjenner til”, jf. § 11-8 andre ledd andre punktum, og det følger av forarbeidene at tingretten ikke har noen aktiv plikt til å undersøke om saksøkte lever i et ekteskaplignende forhold eller har andre myndige personer i sin husstand. Det at tingretten ikke kjente til vedkommende, vil for eksempel ikke være en feil som kan oppheve en stadfestelseskjennelse.<sup>64</sup>

---

<sup>64</sup> Jf. nærmere i Ot.prp nr 65 1990-1991 s 212



### 3.5 Hvordan løse avhandlingens tilfeller?

En skal nå se på hvordan de fem praktiske tilfellene under punkt 3.2 kan løses med bakgrunn i de regler og prinsipper for pantets omfang, fastleggingen av de reelle eierforholdene og foreleggelsen av tvangssalgsbegjæringen som er omhandlet i punkt 3.3 og 3.4. De tilfeller der konklusjonen blir at kun en ideell andel av den privateide eneboligen kan tvangsselges, vil en så ta med seg til punkt 3.6 og punkt 3.7 der en skal se på rettsstillingen for medeiere som ikke er saksøkt under tvangssalget.

I *tilfelle I* vil tvangsgrunnlaget være hjemlet i tvangsl § 11-2 første ledd litra a. Pantedokumentet vil være det skriftlige uttrykket for tvangsgrunnlaget og av dette går det fram at både mannen og kvinnen er skyldnere. En må videre se på tinglysningen av avtalepantet, og der pantedokumentet gir uttrykk for at pantet gjelder hele eiendommen, vil også dette bli anmerket i realregisteret. I forhold til fastleggingen av det reelle eierforholdet må saksøker kunne legge til grunn at når ektefellene står som hjemmelshavere til en ideell halvpart hver i grunnboka, så er dette også et uttrykk for det reelle eierforholdet mellom partene.<sup>65</sup>

Saksøker vil i *tilfelle I* måtte rette begjæringen om tvangssalg av boligen mot både mannen og kvinnen. Dette fordi pantet omfatter hele den felles bolig og fordi de begge står som registrerte eiere i realregisteret, jf. tvangsl § 11-4 første ledd. I et tilfelle der en enebolig er i sameie mellom en mann og en kvinne og de begge er registrert som eiere av eiendommen, vil en saksøker neppe gå inn på problemstillingene i § 11-4 første ledd andre og tredje punktum i forhold til om det skulle være noen andre som helt eller delvis er reelle eiere. Videre vil både mannen og kvinnen få begjæringen om tvangssalg forkynt for seg etter § 11-7 første ledd. Dersom tingretten har kjennskap til andre myndige husstandsmedlemmer av den felles bolig, vil disse få en underretning etter § 11-8 andre ledd andre punktum.

Avslutningsvis for *tilfelle I* sin del konkluderes med at dette ikke er et aktuelt tilfelle å ta med seg videre i avhandlingen. Dette fordi en ikke vil stå ovenfor en situasjon der en medeiers ideelle andel skal tvangsselges ved medhjelpersalg, men derimot

---

<sup>65</sup> Følger også av Ot.prp nr 65 1990-1991 s 209

medhjelpersalg av hele den privateide felles boligen. De problemstillinger som knytter seg til en medeier som ikke er saksøkt under tvangssalget, vil således ikke melde seg i *tilfelle I*.

I *tilfelle II* er tvangsgrunnlaget hjemlet i tvangsl § 11-2 første ledd litra b. Skyldner etter utlegget er kvinnen, og dermed blir spørsmålet om hun reelt sett har noen eierandel i den felles enebolig som kreditor kan ta beslag i. Pantets omfang vil uansett ikke kunne være mer enn hva kvinnen reelt er eier av, jf. dekningsloven § 2-2, jf. tvangsl § 7-1 andre ledd. Med bakgrunn i de prinsipper og regler som er omhandlet ovenfor, vil namsmannen måtte legge til grunn den presumsjon at mannen og kvinnen er eier av en ideell halvpart hver av felles bolig så lenge ikke et annet eierforhold fremstår som sannsynlig, jf. tvangsl § 7-13 tredje ledd. I *tilfelle II* vil namsmannen i tillegg til denne presumsjonen kunne legge til grunn at de begge er registrert med hjemmel til en ideell halvpart av boligen i realregisteret, og dermed at dette er et sannsynlig uttrykk for det reelle eierforholdet slik det er innad partene imellom. Når mannen og kvinnen begge er registrert i grunnboka med hjemmel til en halvpart av boligen hver, er det lite sannsynlig at det vil begås feil i forhold til fastleggingen av det reelle eierforholdet slik at utlegg tas i et formuesgode som ikke reelt sett tilhører debitor. Dette måtte i så fall være i et tilfelle der mannen og kvinnen i forholdet innad seg imellom ikke er eiere av en ideell halvpart hver, men for eksempel har en felles enighet om at eierforholdet skal være 40 prosent til den ene og 60 prosent til den andre. Dersom det i grunnboka da er anmerket en halvpart på hver vil jo dette ikke gi uttrykk for det virkelige eierforholdet partene imellom. En går ikke videre inn i dette resonnementet her.

I *tilfelle II* omfatter altså pantet bare en ideell andel av formuesgodet og dermed er det bare eier av denne ideelle andelen som skal gjøres til saksøkt etter tvangsl § 11-4 første ledd.<sup>66</sup> Det er altså kun kvinnen som kan gjøres til saksøkt og begjæringen om tvangssalg vil kun omfatte en ideell andel av den privateide eneboligen. Når pantet kun omfatter en ideell andel og mannen og kvinnen eier boligen i fellesskap, vil det ikke være naturlig for saksøker å gå inn i problemstillinger knyttet til andre reelle eiere, jf. § 11-4 andre ledd andre og tredje punktum. Kvinnen vil så få begjæringen forkynt etter tvangsl § 11-7 første

---

<sup>66</sup> Jf. Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentartutgave Bind II, 4. utgave*, s 682

ledd, mens mannen som hennes ektefelle vil fanges opp av bestemmelsen i § 11-8 andre ledd første punktum fordi tvangsdekningen omfatter deres felles bolig. Han vil ikke få forkynning, men kun en meddelelse. Det samme gjelder dersom retten kjenner til at ektefellene har for eksempel myndige barn boende i husstanden, jf. § 11-8 andre ledd andre punktum.

Avslutningsvis for *tilfelle II* sin del konkluderes med at dette er et aktuelt tilfelle å ta med seg videre i avhandlingen. Dette fordi en vil stå ovenfor en situasjon der en medeiers ideelle andel skal tvangsselges ved medhjelpersalg. De problemstillinger som knytter seg til en medeier som ikke er saksøkt under tvangssalget og dennes rettsstilling, vil således være aktuelle.

I *tilfelle III* er tvangsgrunlaget hjemlet i tvangsl § 11-2 første ledd litra b. Skyldner etter utlegget er mannen og dermed blir spørsmålet om han reelt sett har noen eierandel i den felles enebolig som kreditor kan ta beslag i. Pantets omfang vil uansett ikke kunne være mer enn hva mannen reelt er eier av, jf. dekningsloven § 2-2, jf. tvangsl § 7-1 andre ledd. Med bakgrunn i de prinsipper og regler som er omhandlet ovenfor, vil namsmannen måtte legge til grunn den presumsjon at mannen og kvinnen er eier av en ideell halvpart hver av felles bolig så lenge ikke et annet eierforhold fremstår som sannsynlig, jf. tvangsl § 7-13 tredje ledd. Namsmannen har altså i *tilfelle III* allerede tatt utlegg i ektefellenes felles bolig, men spørsmålet blir om det ikke er begått en feil på utleggstadiet når det er tatt utlegg i boligen på tross av at den er kvinnens særeie. Det følger av presumsjonsregelen i tvangsl § 7-13 tredje ledd andre punktum at det ikke er ”tilstrekkelig til å sannsynliggjøre” en parts enerett at bare den ene er registrert som eier, og i følge presumsjonen i første ledd skal namsmannen legge til grunn at ektefellene eier en ideell halvpart hver. Allikevel vil namsmannen i et tilfelle som dette ha tillagt tvangsl § 7-13 tredje ledd større betydning enn det riktig lovtolkning slått fast gjennom rettspraksis tilsier. Etter avgjørelsen i Rt-1999-901 er det klart at dersom man legger til grunn at bestemmelsen i § 7-13 tredje ledd annet punktum også omfatter et tilfelle der ektefellene har tinglyst ektepakt om at felles bolig skal være kvinnens særeie, så er dette uriktig lovanvendelse. Det heter i denne avgjørelsen at etter Høyesteretts mening ”kan det ikke være tvilsomt at ektepakter må falle utenfor anvendelsesområdet for § 7-13 tredje ledd annet punktum. Hvis det ikke finnes

holdepunkter for annet, må en ektepakt oppfattes som uttrykk for hva ektefellene har fastsatt om eierforholdet dem imellom.<sup>67</sup> I *tilfelle III* vil mannen og kvinnen kunne påberope seg at utlegget feilaktig er tatt i et formuesgode som ikke tilhører skyldneren som en innvending mot saksøkers krav og dette vil ikke kunne settes ut av betraktning på dekningsstadiet, jf. tvangsl § 5-6 andre ledd andre punktum, jf. § 6-1. I lignende tilfeller fra praksis der Høyesterett fant at lagmannsretten hadde lagt til grunn en uriktig forståelse av tvangsl § 7-13 tredje ledd, ble lagmannsrettens kjennelser opphevet, jf. Rt-1999-901 og Rt-1999-1850.

Konklusjonen for *tilfelle III* sin del må etter dette bli at utlegget uriktig er tatt i et formuesgode som ikke tilhørte skyldneren. Dermed vil beslutning om å gjennomføre medhjelpersalg av eneboligen måtte oppheves. De problemstillinger som knytter seg til en medeier som ikke er saksøkt under tvangssalget, vil således ikke være aktuelle fordi vi her står ovenfor ene-eie.

I *tilfelle IV* er tvangsgrunnlaget hjemlet i tvangsl § 11-2 første ledd litra b. Kvinnens innsigelser kommer på dekningsstadiet og tvangsl § 7-13 tredje ledd er en presumsjonsregel som kun skal anvendes på utleggstadiet. Innsigelser i forhold til en eiendoms eierforhold som kommer på dekningsstadiet, vil måtte avgjøres av tingretten etter en alminnelig bevisvurdering.<sup>68</sup> Praksis viser da at momenter som det skal legges vekt på ved vurderingen av om en ektefelle eller samboer er medeier i den felles bolig eller ikke, først og fremst vil gå på partens økonomiske bidrag. Dersom det etter en konkret bevisvurdering viser seg at parten har vært med på å nedbetale lånet på den felles bolig og ellers bidratt ved betaling av andre faste utgifter, er dette forhold som taler for at parten ved sin økonomiske innsats er blitt medeier i boligen. Selv om en part ikke har bidratt i form av økonomiske ytelser kan også arbeid i hjemmet over en periode på flere år føre til at en part må anses som medeier i felles bolig, jf. her avgjørelsen i Rt-1975-220 og ekteskapsloven § 31 tredje ledd.<sup>69</sup>

---

<sup>67</sup> Direkte sitat fra Rt. 1999 s 901

<sup>68</sup> Dette er sagt både i Rt. 1999 s. 901 og i kjennelse av 12. mars 2007 Eidsivating

<sup>69</sup> Momentene som det refereres til ble blant annet vektlagt i kjennelse av 12. mars 2007 Eidsivating

Dersom en konkret bevisvurdering derimot viser at det kun er en av partene som har bidratt til nedbetaling av lånet på den felles bolig og ellers alene sørget for de faste løpende utgifter, taler dette for å legge til grunn at denne parten er eneeier også i forhold til det reelle eierforholdet partene imellom, jf. her kjennelse av 23. oktober 2007 Borgarting.

For *tilfelle IV* sin del legges det her til grunn at retten kom fram til at kvinnen i det reelle eierforholdet partene imellom var medeier til en ideell halvpart. Dermed er utlegg tatt i et formuesgode som ikke utelukkende tilhører saksøkte. Utlegget som lå til grunn for medhjelpersalg av boligen, der pantet omfattet hele eneboligen og ikke bare mannens ideelle halvpart, er derfor uriktig og i kjennelse av 12. mars 2007 Eidsivating opphevet lagmannsretten i et lignende tilfelle tingrettens beslutning om medhjelpersalg.

Konklusjonen for *tilfelle IV* sin del blir etter dette at når tvangssalget ikke kan gjennomføres, vil det heller ikke dukke opp problemstillinger som knytter seg til en medeier som ikke er saksøkt under tvangssalget. Tilfellet vil derfor ikke være aktuelt for temaene under punkt 3.6 og 3.7.

I *tilfelle V* er tvangsgrunnlaget hjemlet i tvangsl § 11-2 litra b. I forhold til reglene på utleggstadiet følger det av tvangsl § 7-13 første ledd andre punktum at utlegg kan tas i realregistrert formuesgode ”som saksøkte er registrert eller meldt som eier av”. Sammenholdt med det som følger av dekningsloven § 2-2 og tvangsl § 7-1 andre ledd må det etter dette være klart at utlegg kan tas i den ideelle andel av eneboligen som X er registrert som eier av. Den ideelle andelen utgjør i *tilfelle V* en tredjedel av eiendommen. Pantet omfatter altså kun X sin ideelle andel og dermed er det kun denne tredjedelen som kan begjæres tvangssolgt ved medhjelper.

I forhold til tvangsl § 11-4 første ledd, er det kun X en begjæring om tvangssalg skal rettes mot selv om det i tillegg er to andre registrerte eiere til eiendommen. Dette er fordi der pantet omfatter en ideell andel av et realregistrert formuesgode, så er det kun denne andelens registrerte eier som skal og kan gjøres til saksøkt etter § 11-4 første ledd.<sup>70</sup> I forhold til *tilfelle V* vil det være få eller ingen omstendigheter som for saksøker skulle kunne fremstå som momenter som taler for at andre enn X, Y og Z er de reelle eierne av

---

<sup>70</sup> Jf. Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 682

boligen. En går derfor ikke inn på drøftinger i forhold til § 11-4 første ledd andre og tredje punktum eller § 11-4 andre ledd. I forhold til tvangsl § 11-7 første ledd vil begjæringen kun forkynnes for X. I forhold til Y og Z kan tingretten vanskelig vite om de kan sies å tilhøre X sin husstand og dermed fanges opp av § 11-8 andre ledd andre punktum. Det at de er registrerte eiere til 1/3 av eiendommen hver behøver jo ikke engang bety at de rent faktisk bor der. Det hele blir en vurdering, men tingretten har altså mulighet til å forelegge begjæringen for de etter § 11-8 andre ledd andre punktum.

Konklusjonen for tilfelle V sin del vil etter dette bli at en står ovenfor en situasjon der kun en ideell andel av den privateide eneboligen kan tvangsselges ved medhjelper. Dermed vil problemstillinger knyttet til en medeier som ikke er saksøkt under tvangssalget være aktuelle, og tilfellet passer således inn i den avsluttende delen av avhandlingen.

Avslutningsvis skal kort drøftes hvilke forskjeller det er mellom de problemstillinger man blir stilt ovenfor på utleggstadiet og det innledende dekningsstadiet i forhold til eiersammensetning bestående av en mann og en kvinne som lever i ekteskap eller ekteskaplignende forhold, kontra tilfeller der den utgjøres av andre privatpersoner.

Det er i første rekke ved fastleggningen av det reelle eierforholdet mellom medeierne at det utpeker seg forskjeller. Praksis viser også at det på utleggstadiet i større grad gjøres feil i de tilfeller der man skal fastlegge det reelle eierforholdet mellom mannen og kvinnen, i forhold til de tilfeller der eiersammensetningen består av andre privatpersoner. Nå skal det sies at eiersammensetninger statistisk sett i langt større grad utgjøres av en mann og en kvinne enn av andre privatpersoner, jf. punkt 3.1, men allikevel må det være en grunn til at de fleste tilfeller fra praksis viser at det knytter seg flest utfordringer til denne typen eiersammensetning. Det vil nok være slik at der eiersammensetningen utgjøres av andre privatpersoner, vil disse være seg sin rett mer bevisst både utad og innad, slik at man i de fleste tilfeller etter en bevisvurdering vil komme fram til at det som står i grunnboka også er det som stemmer med det virkelige forholdet partene i mellom. Ved ekteskap eller ekteskaplignende forhold vil det erfaringsmessig ofte ikke være en like god sammenheng mellom de formelle forholdene utad og det faktiske eierforholdet innad.<sup>71</sup>

---

<sup>71</sup> Jf. Ot. prp nr 65 1990-1991 s 152

På en annen side vil en ved fastleggingen av de reelle eierforholdene i tilfeller med ekteskap eller ekteskapslignende forhold ha to konkrete personer å forholde seg til. Bevisvurderinger i forhold til om andre personer reelt sett kan tenkes å være eneeier eller medeier i stedet for den eller de registrerte eierne, vil ikke i noen særlig grad prege saksøker eller tingrettens arbeid. I tilfeller der andre privatpersoner eier en enebolig i sammen, vil det måtte legges ned et større bevismessig arbeid dersom man skulle anta at noen andre helt eller delvis eier boligen.

### 3.6 Hva sier lovgivningen om tvangsdekning i en ideell andel av et formuesgode?

I forhold til utleggsstadiet har tvangsl § 7-15 første ledd en regel om at ”dersom det finnes andre formuesgoder det kan tas tilfredsstillende utlegg i”, så skal det ikke tas utlegg i ideelle deler av et formuesgode. Forarbeidene sier at paragrafen gir regler om valg av utleggsobjekt, og at reglene i første ledd skal forstås slik at de bare utelukker utlegg ”dersom det finnes andre hensiktsmessige formuesgoder å ta utlegg i”.<sup>72</sup> Legger man en antitetisk tolkning av § 7-15 første ledd til grunn, betyr dette at dersom det ikke finnes noen andre hensiktsmessige formuesgoder å ta utlegg i, så kan man ta utlegg i en ideell andel av et formuesgode. Konklusjonen blir at det bør unngås å søke dekning i en ideell andel, men dersom andre gode alternativer ikke finnes, så er det altså fullt mulig. Et forbud mot utlegg i ideelle andeler ville fortone seg svært vanskelig i forhold til personer som lever i ekteskap eller ekteskapslignende forhold. Her sier jo lovgivningen selv at man skal presumere at formuesgoder er i sameie mellom partene med en halvpart på hver, jf. tvangsl § 7-13 tredje ledd for felles bolig ervervet under samlivet.

Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder har tvangsl § 11-18 regler for gjennomføringen dersom tvangsgrunnlaget omfatter kun en ideell andel. Denne bestemmelsen vil derfor være aktuell i de tilfeller der det er kun en ideell andel av en privateid enebolig som skal tvangsselges. Det følger av § 11-18 første ledd annet punktum at retten kan beslutte at tvangssalget skal ”omfatte hele formuesgodet” selv om saksøker

---

<sup>72</sup> Jf. Ot. prp nr 65 1990-1991 s 152

kun har pant i en ideell andel, ”dersom det blir gitt samtykke av saksøkte eller en annen sameier som har rett til å kreve sameiet oppløst ved tvangssalg”. Bestemmelsen har videre en henvisning til lov av 18. juni 1965 nr 6 om sameige § 15. Dette er den alminnelige oppløsningsregel ved sameie, og det følger av første ledd at enhver sameier når som helst kan kreve sameiet oppløst uten hensyn til sin eierandel i sameiet. Det eneste kravet loven oppstiller er at de andre sameierne blir gitt varsel og en rimelig frist.<sup>73</sup> Videre fremgår det av andre ledd at sameietingen i utgangspunktet skal deles. Dersom naturaldeling ikke er mulig, tingen kan ”ikkje delast utan skade”, så skal den selges etter reglene om tvangssalg. For fast eiendom sin del, og i vårt tilfelle en privateid enebolig, sier det seg selv at naturaldeling ikke vil være mulig.

Ved et medhjelpersalg av en ideell andel av en privateid enebolig, vil medhjelper tidlig i prosessen naturlig nok bli klar over de faktiske forhold og må da starte arbeidet med å få til en løsning. Selv om det nødvendige samtykket foreligger, er det tingretten som tar stilling til avgjørelsen ved beslutning, jf. § 11-18 første ledd andre punktum. I forhold til en beslutning om å utvide tvangssalget vil dette måtte bero på en totalvurdering. Lovgivningen fastsetter ingen momenter som tingretten skal legge vekt på i sin beslutning, men når i tvangssalgprosessen spørsmålet bringes på banen og de vanskeligheter som vil knytte seg til dekningsprinsippet i tvangsl § 11-20 og fordelingen av kjøpesummen dersom utvidelse ikke besluttes, vil være momenter retten må kunne ta i betraktning.<sup>74</sup> Tingretten vil uansett ikke kunne ta sin beslutning før varsel med rimelig frist er gitt og denne fristen er utløpt, jf. sameieloven § 15 første ledd.

Dersom det i løpet av fristen kommer innsigelser mot utvidelsen av tvangssalget, vil retten stå ovenfor en tvist og må dermed avsi kjennelse i stedet for beslutning, jf. tvangsl § 6-3 første ledd. Dersom resultatet blir at retten beslutter utvidelse av tvangssalget til å omfatte hele boligen, må medeierne deretter få rettstilling som saksøkt ved siden av den opprinnelige saksøkte.<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdelsesloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 740

<sup>74</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdelsesloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 741

<sup>75</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdelsesloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 741



I forhold til avhandlingens *tilfelle II* må enten kvinnen i egenskap av rollen som saksøkt eller mannen i egenskap av rollen som sameier som kan kreve sameie oppløst ved tvangssalg etter sameieloven § 15, gi sitt samtykke til at tvangssalget utvides til å gjelde hele deres felles bolig og ikke bare en ideell andel.

I *tilfelle V* vil det kunne foreligge en avtale som regulerer sameiet mellom X, Y og Z. En typisk innsigelse som da kan komme vil for eksempel være at det følger av stiftelsesgrunnlaget at det ikke kan kreves oppløsning på det nåværende tidspunkt. For øvrig vil både X, Y og Z kunne kreve at tvangssalget utvides til å omfatte hele boligen og ikke bare X sin ideelle andel, jf. sameieloven § 15 første ledd.

### 3.7 Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 11-14 ved tvangssalg av ideell andel

Tvangsl § 11-14 åpner for å få saksøkte fjernet fra eiendommen mens salgsarbeidet pågår dersom dennes oppførsel vanskeliggjør salgsarbeidet eller det er fare for at eiendommen ”ellers vil bli forringet”, jf. tvangsl § 11-14 første ledd. Formålet med bestemmelsen må vel kunne sies å være at dersom saksøkte gjør medhjelpers arbeid på eiendommen vanskelig å gjennomføre, så skal den sikre at medhjelper får arbeide i fred slik at tvangssalgprosessen lar seg gjennomføre.

Dersom pantets omfang kun er en ideell andel av boligen fordi skyldner etter tvangsgrunnlaget reelt sett i forholdet eierne imellom kun er eier av en ideell halvpart, vil det bare være eier av denne delen som kan gjøres til saksøkt i forbindelse med tvangssalget. I forhold til en fravikelse etter § 11-14 blir spørsmålet her om den kan bestemmes bare ovenfor saksøkte eller også kan utvides til å gjelde sameiere i boligen som ikke er saksøkt i forbindelse med tvangssalget.

Lovteksten sier noe om hva tingretten i kjennelse kan bestemme, ”at eiendommen skal fravikes”, jf. § 11-14 første ledd første punktum. Den sier derimot ikke noe konkret om hvem en kjennelse om fravikelse kan rettes mot. Høyesterett tok stilling til spørsmålet i avgjørelsen i Rt-2000-557. Det heter i kjennelsen at spørsmålet frem til da ikke var ”omtalt

i lovforarbeidene, juridisk litteratur eller høyesterettsavgjørelser”<sup>76</sup> I avgjørelsen sier Høyesterett at et tvangssalg av en ideell andel uansett ikke vil frata en sameier rettighetene til sin andel. Det sies videre i avgjørelsen at § 11-14 andre ledd bygger på en forutsetning om at tvangsfravikelsen begjæres ovenfor saksøkte. ”Dette innebærer etter utvalgets syn at det ikke kan kreves fravikelse ovenfor en sameier i eiendommen som ikke er saksøkt i denne egenskap. Den omstendighet at sameieren er ektefelle til den saksøkte, bør etter utvalgets syn ikke medføre at han eller hun i denne henseende får en svakere stilling enn ellers”.<sup>77</sup> Dette betyr at når tvangsgrunnlaget er pant i kun den ene medeierens ideelle andel, så kan ikke fravikelse kreves ovenfor en medeier som ikke er saksøkt i denne egenskap.<sup>78</sup> At medeierne er ektefeller vil ikke forandre på dette utgangspunktet. Det antas i litteraturen at dersom det på eiendommen er en leieboer og denne gjør gjennomføringen av tvangssalget vanskelig, så vil det ikke kunne begjæres fravikelse ovenfor han eller henne.<sup>79</sup> Høyesterett mener det da ville harmonere dårlig dersom man skulle legge en strengere praksis til grunn ovenfor en medeier til en ideell andel i eiendommen. Hvilken rolle medeieren har i forhold til saksøkte vil i et slikt tilfelle ikke spille noen rolle. En sier tilslutt i avgjørelsen at en videre konsekvens av det som allerede er sagt må bli ”at også medlemmer av sameierens husstand beholder sin rett til å bli boende”, dvs sameieren til den ideelle andel av eiendommen som tvangssalget ikke omfatter.

Dersom et husstandsmedlem i det reelle eierforholdet mellom partene ikke er medeier i boligen, vil en fravikelseskjennelse som retter seg mot eieren alene i et slikt tilfelle også måtte ramme de andre husstandsmedlemmene.<sup>80</sup>

Konklusjonen blir etter dette at dersom det kan bevises at man er reell medeier i felles bolig, vil en fravikelseskjennelse ikke kunne rettes mot en dersom tvangssalget ikke omfatter ens ideelle andel i eiendommen.

---

<sup>76</sup> Direkte sitat Rt. 2000 s 557

<sup>77</sup> Direkte sitat Rt. 2000 s 557

<sup>78</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 730

<sup>79</sup> Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave Bind II, 4. utgave*, s 730

<sup>80</sup> Jf. Rt. 2003 s 1177

## 4 Litteraturliste

### Bøker og tidsskrifter

Falkanger, Thor, *Tingsrett*, 5. utgave, 4. opplag (Oslo 2003)

Falkanger, Thor, *Fast eiendoms rettsforhold*, 2. utgave, 4. opplag (Oslo 2002)

Brækhus, Sjur, *Omsetning og kreditt 2*, 2. utgave, 6. opplag (Oslo 2002)

Næssvik, Bodil, *Tvangssalg gjennom eiendomsmegler*, 1. utgave (Norges Eiendomsmeglerforbund 1998)

Falkanger Thor, Flock Hans, Waaler Thorleif, *Tvangsfullbyrdsesloven Kommentarutgave Bind I*, 4. utgave (Oslo 2008)

Falkanger Thor, Flock Hans, Waaler Thorleif, *Tvangsfullbyrdsesloven Kommentarutgave Bind II*, 4. utgave (Oslo 2008)

### Lovforarbeider og andre offentlige dokumenter

Ot. prp. nr 65 (1990-1991) Om lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring

Utredning avgitt 20. februar 1995 av en arbeidsgruppe nedsatt av Justisdepartementet 1. september 1994. Vurdering av domstolenes merarbeid med tvangssalg etter loven av 1992

Utkast til Odelstingsproposisjon om ny lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdsesloven)

## **Forskrifter**

Forskrift 11. oktober 1985 nr 1810: Om postforkynning

## **Rettspraksis**

Høyesterettsdommer:

Rt. 1975 s 220

Rt. 1999 s 901

Rt. 1999 s 1850

Rt. 2000 s 557

Rt. 2003 s 1023

Rt. 2003 s 1177

Dommer fra Lagmannsretten:

Kjennelse av 12. mars 2007 (Eidsivating)

Kjennelse av 23. oktober 2007 (Borgarting)

## **Lover**

Lov om domstolene (domstolloven) 13. august 1915 nr 5

Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsloven 1915) 13. august 1915 nr 7 (opphevet)

Lov om tinglysing (tinglysningsloven) 7. juni 1935 nr 2

Lov om sameige (sameieloven) 18. juni 1965 nr 6

Lov um særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven) 29. november 1968

Lov om pant (panteloven) 8. februar 1980 nr 2

Lov om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven) 8. juni 1984 nr 59

Lov om ekteskap (ekteskapsloven) 4. juli 1991 nr 47

Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsloven) 26. juni 1992 nr 86

Lov om tomtefeste (tomtefesteloven) 20. desember 1996 nr 106

Lov om burettslag (borettslagsloven) 6. juni 2003 nr 39

Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) 17. juni 2005 nr 90

Lov om eiendomsmevling (eiendomsmevlingsloven) 29. juni 2007 nr 73

### **Internetthenvvisninger**

<http://www.statkart.no/?module=Articles&action=ArticleFolder.publicOpenFolder&ID=4924>

[http://www.hegnar.no/personlig\\_ekonomi/bolig\\_eiendom/article259529.ece](http://www.hegnar.no/personlig_ekonomi/bolig_eiendom/article259529.ece)

<http://e24.no/eiendom/article2331897.ece>

Brønnøysundregistrene:

<http://www.brreg.no/statistikk/2002/gebyr1.html>

<http://www.brreg.no/statistikk/2003/gebyr1.html>

[http://www.brreg.no/organisasjon/2004/br\\_aarsmelding.pdf](http://www.brreg.no/organisasjon/2004/br_aarsmelding.pdf)

[http://www.brreg.no/organisasjon/2005/br\\_aarsmelding2005.pdf](http://www.brreg.no/organisasjon/2005/br_aarsmelding2005.pdf)

[http://www.brreg.no/organisasjon/2006/br\\_aarsmelding2006.pdf](http://www.brreg.no/organisasjon/2006/br_aarsmelding2006.pdf)

Statistisk Sentralbyrå:

<http://www.ssb.no/emner/10/09/bygg/main.shtml>

[http://www.ssb.no/emner/02/barn\\_og\\_unge/2008/tabeller/familie/fam0700.html](http://www.ssb.no/emner/02/barn_og_unge/2008/tabeller/familie/fam0700.html)

(Alle internetthenvvisningene er kontrollert tilgjengelige pr. 20.04.2008)

