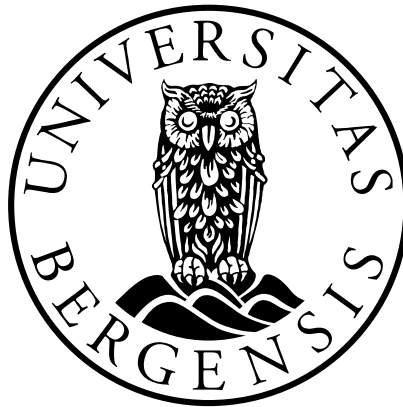


Krav til forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom

Kandidatnummer: 46

Antall ord: 12 210



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

01.06.2016

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Innledning	4
1.1 Problemstillingen og dens aktualitet.....	4
1.2 Rettskilder og metode	6
1.2.1 Generelt om rettskilder og metode	6
1.2.2 Særlig om EMK som rettskilde i norsk rett	7
1.3 Avgrensninger og den videre fremstilling	8
2 Kort om tvangssalg av fast eiendom	10
2.1 Formålet med kapittelet	10
2.2 Vilkår for tvangssalg av fast eiendom	10
2.2.1 Innledning.....	10
2.2.2 Tvangsgrunnlag.....	10
2.2.3 Tvangskraft.....	11
2.2.4 Dekningsprinsippet.....	12
2.3 Gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom.....	13
3 Gjelder det et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom?	15
3.1 Gjeldende oppfatning.....	15
3.2 Krav om forholdsmessighet på grunnlag av tvisteloven?.....	15
3.3 Krav om forholdsmessighet på grunnlag av EMK?	17
3.3.1 Innledende om EMK	17
3.3.2 EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1	18
3.3.3 EMK artikkel 8	20
3.3.4 EMKs betydning for norske tvangsfullbyrdelsesregler.....	23
3.4 Oppsummering	24
4 Forholdsmessighetsvurderingen	26
4.1 Generelt om forholdsmessighetsvurderingen	26
4.1.1 Oversikt	26
4.1.2 <i>Rousk mot Sverige</i>	26
4.1.3 <i>Zehentner mot Østrie</i>	27
4.2 Statens skjønnsmargin	28
4.2.1 Innledning.....	28
4.2.2 Statens skjønnsmargin etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1	29
4.2.3 Statens skjønnsmargin etter EMK 8.....	30

4.3	Rettsikkerhetsgarantier.....	30
4.3.1	Betydningen av rettsikkerhetsgarantier etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1	30
4.3.2	Betydningen av rettsikkerhetsgarantier etter EMK artikkel 8	31
4.4	Formålet med inngrepet.....	33
4.4.1	Betydningen av inngrepets formål etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1.....	33
4.4.2	Betydningen av inngrepets formål etter EMK artikkel 8	34
4.5	Hvor hardt tvangssalget rammer skyldner.....	34
4.5.1	Betydningen av hvor hardt tvangssalget rammer skyldner etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1	35
4.5.2	Betydningen av hvor hardt tvangssalget rammer skyldner etter EMK artikkel 8.....	36
4.6	Alternative handlinger	36
4.6.1	Betydningen av alternative handlinger etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1	36
4.6.2	Betydningen av alternative handlinger etter EMK artikkel 8.....	36
4.7	Kravet størrelse.....	37
4.7.1	Betydningen av kravets størrelse etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1.....	37
4.7.2	Betydningen av kravets størrelse etter EMK artikkel 8	38
4.8	Oppsummering	38
5	Avsluttende bemerkninger	40
	Kilderegister	43

1 Innledning

1.1 Problemstillingen og dens aktualitet

I 2015 behandlet tingrettene til sammen 16 176 begjæringer om tvangssalg av fast eiendom.¹ En del av kravene som kommer inn til domstolen gjelder forholdsvis små beløp. Som eksempel kan nevnes kjennelse fra Stavanger tingrett hvor Stavanger kommune begjærte tvangssalg av en fast eiendom for å få dekket et krav på kr. 4,77.² Begjæring om tvangssalg for krav på så små beløp som i eksempelet fra Stavanger tingrett forekommer ikke ofte, men årlig behandles en ikke ubetydelig andel saker som gjelder svært små krav, hvor hovedstolen utgjør kun noen få tusen kroner.

Til nå har rettsoppfatningen vært at man ikke kan nekte å ta en begjæring om tvangssalg til følge hvis vilkårene etter tvangsfullbyrdelsesloven er oppfylt. Det er ingen lovfestede begrensninger i tvangsfullbyrdelsesloven knyttet til kravets størrelse.³ Man har derfor ikke hatt grunnlag for å kunne nekte tvangssalg i situasjoner som skissert over. En følge av at små krav ikke kan nektes tvangsfullbyrdet, er at det innkommer mange begjæringer om tvangssalg til behandling i domstolen, og i noen tilfeller fører tvangssalg til uforholdsmessig store konsekvenser for debitor. Man kan likevel ikke se bort fra kreditors behov for å få dekket sine krav. Imidlertid vil det i flere tilfeller trolig stride med folks rettsfølelse å tvangsselge et normalt svært verdifullt formuesgode som fast eiendom, for å inndrive et krav på et par tusen kroner eller mindre.

Virkningene av norske tvangsfullbyrdelsesregler, både hva gjelder de personlige konsekvensene og de samfunnsøkonomiske utgiftene, tilsier at det burde gjelde et krav om forholdsmessighet mellom inngrepet og formålet bak inngrepet. Problemstillingen som skal drøftes i denne oppgaven er derfor om det kan oppstilles et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom som avskjærer kreditor fra å kunne søke dekning i fast eiendom.

Problemstillingen må ses i lys av at internasjonale konvensjoner har fått økt betydning i norsk rett de senere år, senest ved at alle de sentrale rettighetene i Den europeiske

¹ Domstoladministrasjonen 2016 s. 13

² Se Stavanger tingrett TSTAV-2011-158120

³ Dette kommer vi nærmere tilbake til i kapittel 2

menneskerettskonvensjonen (heretter EMK) ble tatt inn i Grunnloven.⁴ Til denne utviklingen kommer også at praksis fra Den europeiske menneskerettsdomstolen (heretter EMD) har blitt stadig viktigere i norsk rett. Siden år 2000 finnes det flere eksempler på at Høyesterett på grunnlag av praksis fra EMD har tilsidesatt eller omfortolket norske rettsregler.⁵

To dommer fra EMD, *Zehentner mot Østriket* fra 2009 og *Rousk mot Sverige* fra 2013, er i særlig stor grad med på å aktualisere og kaste lys over problemstillingen. I dommene fant EMD at tvangssalg av skyldners bolig var en krenkelse av EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, blant annet fordi kravet var av en uforholdsmessig liten størrelse og fordi deres rettssikkerhet ikke var godt nok ivaretatt. Kravets størrelse og graden av rettssikkerhetsgarantier inngikk som to av flere momenter i vurderingen av hvorvidt det forelå krenkelse.⁶

Den senere rettsutviklingen med avgjørelsene fra EMD er med på å aktualisere problemstillingen om hvorvidt det gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom. Det er grunn til å tro at problemstillingen i stadig større grad vil bli anført av skyldnere for norske domstoler. Et eksempel på dette er kjennelse fra Borgarting lagmannsrett i 2015 hvor skyldner anførte at et tvangssalg ville være uforholdsmessig og henviste til praksis fra EMD.⁷

I en situasjon som vi her står overfor, er det særlig viktig at man som rettsanvender har et aktivt og bevisst forhold til rettsreglene og rettsutviklingen på området. Dette er viktig for å kunne ivareta skyldners rettssikkerhet og for å gjøre tvangsinndrivelsen mest mulig effektiv for kreditor. En eller flere runder i domstolene hvor man til slutt risikerer å ende opp med at tvangssalget blir avskåret eller kjent ugyldig på grunn av uforholdsmessighet, er ikke ønskelig sett fra et økonomisk perspektiv. Også de menneskelige påkjenningene kan være betydelige. Det er derfor viktig å ha et klart forhold til problemstillingens eksistens og dens innhold.

⁴ Jf. Grl. kapittel E

⁵ Skoghøy (2013)

⁶ Nærmere om forholdsmessighetsvurderingen under kapittel 4

⁷ Se Borgarting lagmannsrett LB-2015-89450

1.2 Rettskilder og metode

1.2.1 Generelt om rettskilder og metode

Som utgangspunkt benyttes alminnelig norsk juridisk metode for å løse problemstillinger som gjelder tvangsfullbyrdelse, som det også gjøres ved problemstillinger på andre rettsområder i norsk rett.⁸

Når det gjelder oppgavens problemstilling finnes det imidlertid begrenset med rettskilder som kan bidra til å belyse den. Oppgavens problemstilling er ikke tidligere behandlet i norsk juridisk teori, og av rettspraksis finnes kun to underrettsavgjørelser som berører problemstillingen, samt to avgjørelser fra EMD. Disse avgjørelsene er allerede nevnte kjennelse fra Stavanger tingrett, kjennelse fra Borgarting lagmannsrett og EMD-avgjørelsene *Rousk* og *Zehentner*.⁹

Da problemstillingen ikke har vært behandlet av Høyesterett vil avgjørelsene fra henholdsvis lagmannsrett og tingrett være av særlig interesse.¹⁰ Det er uenighet i teorien om underrettspraksis kan tillegges vekt som rettskilde.¹¹ Men det rådende synet er at underrettspraksis bør ha vekt i samme grad som juridisk teori, i hvert fall om argumentasjonen i dommen er fornuftig og god.¹² Om underrettspraksis som rettskilde sier Nygaard blant annet at:

«Dommen eksemplifiserer problemstillinger og løysingar, der dommaren på ramme alvor og presumtivt etter beste skjønn og overtiding dømde i saka. Og argumenta og synsmåtane i dommen kan vera gode. Men andre omsyn kan naturlegvis koma inn og imøtegå det rettssynet dommen representerer».¹³

Også reelle hensyn kan bidra til å belyse problemstillingen. En rettskildesituasjon som vi her står overfor, med begrenset tilgang på positive rettskilder, medfører at rettskilder som reelle

⁸ Om juridisk metode, se bl.a. Andenæs (2009), Nygaard (2004), Eckhoff (2001) og Fleischer (1998)

⁹ Jf. Borgarting lagmannsrett LB-2015-89450, Stavanger tingrett TSTAV-2011-158120, *Rousk* og *Zehentner*

¹⁰ Nygaard (2004) s. 210

¹¹ Fleischer (1998) s. 269 flg.

¹² Nygaard (2004) s. 210

¹³ Jf. Nygaard (2004) s. 210

hensyn får desto større betydning for klarleggingen av problemstillingen.¹⁴ Med reelle hensyn menes:

«[...] vurderinger av resultatets godhet [...]. Med resultatets godhet sikter jeg dels til om den generelle regel man kommer frem til er innholdsmessig og retts teknisk god, og dels – hvis det er et individuelt rettsspørsmål man skal ta standpunkt til – om løsningen er god i dette spesielle tilfellet. Vurderingene av generell og individuell godhet trenger ikke falle sammen, for det kan tenkes å gjøre seg gjeldende særlige hensyn i det individuelle tilfellet – altså hensyn som ikke er typiske for alle de forhold regelen har anvendelse på».¹⁵

Selv om man har tilgang på få positive kilder, vil både underrettspraksis og reelle hensyn dermed kunne bidra som rettskilder for å komme frem til den rettsregelen som gir en god, rimelig, hensiktsmessig og formålstjenlig løsning, både for skyldner, kreditor og samfunnet for øvrig.

1.2.2 Særlig om EMK som rettskilde i norsk rett

EMK gjelder som norsk lov, jf. menneskerettsloven (heretter mrl.) § 2. Domstolen skal foreta en selvstendig tolkning av reglene i konvensjonen.¹⁶ Ved tolkningen av konvensjonen skal norske rettsanvendere ta utgangspunkt i den samme metoden som EMD, men med den begrensning at det er EMD som har som oppgave å utvikle EMK.¹⁷ Tolkning av konvensjonen skal derfor skje med utgangspunkt i tolkningsprinsippene som er kodifisert i artikkel 31 til 33 i Wien-konvensjonen, som er de tolkningsregler EMD selv anvender.¹⁸ Tolkningsprinsippene omfatter blant annet at tolkningen skal ta utgangspunkt i den naturlige forståelsen av ordlyden på opprinnelsestiden.¹⁹ I tillegg vil andre folkerettsregler som er bindende for partene, samt praksis, være relevante tolkningsmomenter.²⁰ Forarbeider og forhistorie vil kunne fungere som supplerende tolkningsmomenter ved behov.²¹

¹⁴ Se Lilleholt (2000) s. 52

¹⁵ Jf. Eckhoff (2001) s. 371

¹⁶ Rt. 2002 s. 557 s. 565

¹⁷ Rt. 2002 s. 557 s. 565 og Rt. 2000 s. 996 s. 1007

¹⁸ Aall (2011) s. 36-41

¹⁹ Jf. Wien-konvensjonen artikkel 31 (1)

²⁰ Jf. Wien-konvensjonen artikkel 31 (3)

²¹ Jf. Wien-konvensjonen artikkel 32

Konvensjonsteksten som er inngått mellom medlemsstatene har sentralt betydning ved anvendelse av konvensjonen.²² Til forskjell fra andre konvensjoner gir EMK rettigheter og friheter til enkeltpersoner i medlemsstatene.²³ For å sikre en enhetlig praktisering av konvensjonen skal tolkningen ta utgangspunkt i en autonom forståelse av konvensjonsteksten, samtidig som formålsbetraktninger får stor vekt ved konvensjonstolkningen.²⁴ Det autonome tolkningsprinsipp innebærer at de sentrale ordene og uttrykkene i konvensjonen har en selvstendig betydning,²⁵ og det er konvensjonsorganenes forståelse som skal legges til grunn, uavhengig av hvordan ordlyden i konvensjonsteksten er forstått i nasjonal rett. I tillegg til en formålsrettet og autonom forståelse av rettighetene, vil EMDs avgjørelser ha en stor betydning ved tolkningen.²⁶ I Rt. 2000 s. 996 oppsummeres tolkningen av EMK som at:

«[...] norske domstoler må forholde seg til konvensjonsteksten, alminnelige formålsbetraktninger og konvensjonsorganenes avgjørelser».²⁷

EMK og EMDs tolkning av EMK gjennom praksis fra EMD vil følgelig kunne utgjøre viktige bidrag som rettskilder ved behandlingen av oppgavens problemstilling.

1.3 Avgrensninger og den videre fremstilling

Problemstillingen avgrenses til tvangssalg av fast eiendom som et realregistret formuesgode. Avgrensningen har bakgrunn i at det er ved tvangssalg av fast eiendom problemstillingen er særlig aktuell. Å tvangsselge for eksempel en bil for å få dekket et krav vil ikke ramme skyldner i samme grad som å tvangsselge en fast eiendom. Dette blant annet fordi verdiforskjellen mellom en bil og kravet som danner grunnlag for tvangssalget, i de fleste tilfeller ikke vil være like stor som mellom kravet og en fast eiendom.

Videre er tvangssalg av fast eiendom klart mest praktisk. I 2015 behandlet tingretten 16 785 tvangssalg av fast eiendom, mot 163 øvrige tvangssalg.²⁸ Sett i sammenheng med at det årlig behandles en ikke ubetydelig andel krav med en hovedstol på noen få tusen kroner, skulle det være unødvendig å ta dekning i fast eiendom i stedet for andre formuesgoder. Dette kan tyde

²² Se bl.a. Aall (2011) s. 36-37

²³ Aall (2011) s. 13 og Rt. 2002 s. 557 s. 565

²⁴ Jf. Wien-konvensjonen artikkel 31. Se også bl.a. Aall (2011) s. 37

²⁵ Aall (2011) s. 37

²⁶ Rt. 2002 s. 557 s. 566

²⁷ Rt. 2000 s. 996 s. 1007

²⁸ Domstoladministrasjonen 2016 s. 13

på at antall begjæringer om tvangssalg av fast eiendom overstiger det reelle behovet, ved at det kunne blitt tatt dekning i andre formuesgoder som det ikke ville rammet skyldner så hardt å miste. I tillegg kan dette tyde på at kreditor foretrekker å ta dekning i fast eiendom.

Eiendomsbegrepet og hva som regnes som fast eiendom problematiseres ikke i denne oppgaven.²⁹ Det forutsettes at fast eiendom faller inn under eiendomsbegrepet i EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 i den forstand at eier av formuesgodet er beskyttet av bestemmelsen.³⁰ Problemstillingen forutsetter følgelig at spørsmålet om hvorvidt det foreligger en rettslig vernet fast eiendom er avklart og uomtvistet.

I det følgende skal det først i kapittel 2 kort gjøres rede for de sentrale reglene for tvangsdekning ved tvangssalg. Dette for å presentere reglene som danner grunnlaget for problemstillingen. Deretter i kapittel 3 skal det ses nærmere på hvorvidt ulike relevante rettskilder oppstiller et krav om forholdsmessighet. Først vil gjeldende oppfatning bli presentert, før det stilles spørsmål ved om det gjelder et krav om forholdsmessighet etter tvisteloven. Til slutt skal det undersøkes om og i hvilken utstrekning det gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom etter EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Etter å ha drøftet ulike mulige grunnlag for et krav om forholdsmessighet, skal momentene som inngår i denne vurderingen presenteres. Dette vil bli gjort i kapittel 4. I kapittel 5 vil jeg til slutt komme med noen avsluttende bemerkninger til oppgavens problemstilling.

²⁹ Om fast eiendom som formuesgode se Lilleholt (2011) s. 63-64.

³⁰ Om eiendomsbegrepet i EMK se Solheim (2010) s. 135

2 Kort om tvangssalg av fast eiendom

2.1 Formålet med kapittelet

I det følgende vil det kort bli redegjort for reglene som gjelder for tvangssalg av fast eiendom. Kapittelet vil vise hvilke rammer lovgivningen setter for tvangsfullbyrdelse, og det rettslige utgangspunkt for forholdsmessighetsvurderingen i oppgavens kapittel 4. Videre vil det følgende kapittelet vise at problemstillingen denne oppgaven behandler, ikke er regulert i tvangsfullbyrdelsesloven og at loven derfor må suppleres av andre rettskilder for å kunne besvare problemstillingen.

2.2 Vilkår for tvangssalg av fast eiendom

2.2.1 Innledning

For å oppnå dekning for et krav kan kreditor, etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven (heretter tvangsl.), begjære tvangssalg av et pantebeheftet formuesgode.³¹ Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 oppstiller nærmere regler for tvangssalg av realregistrerte formuesgoder, herunder fast eiendom.³² Det følger av tvangsl. § 11-1 at den som har panterett i tinglyst fast eiendom, tinglyst særlig rett i fast eiendom eller ideell andel av fast eiendom kan begjære tvangsdekning ved tvangssalg hvis det foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag. Vi må derfor se noe nærmere på hva som ligger i «tvangskraftig tvangsgrunnlag».

2.2.2 Tvangsgrunnlag

Etter tvangsfullbyrdelsesloven kan tvangssalg av fast eiendom skje på grunnlag av alminnelig tvangsgrunnlag eller særlig tvangsgrunnlag.³³ Tvangsgrunnlagene er likeverdige. Med det

³¹ Jf. tvangsl. § 11-1

³² Ot.prp.nr. 65 (1990-1991) s. 203

³³ Jf. tvangsl. § 11-2

menes at alminnelig og særlig tvangsgrunnlag utløser de samme rettslige følgene ved tvangssalg av fast eiendom.³⁴

De alminnelige tvangsgrunnlagene følger av tvangsl. § 4-1 og kommer til anvendelse ved all form for tvangsfullbyrdelse. Alminnelig tvangsgrunnlag er i følge bestemmelsen blant annet rettskraftig dom eller kjennelse, vedtatt forelegg i straffesak, norsk voldgiftsdom og forlik under voldgift i Norge samt utenlandske dommer og voldgiftsdommer som i følge overenskomst med fremmed stat er bindende og kan fullbyrdes i Norge.

I motsetning til de alminnelige tvangsgrunnlagene varierer de særlige tvangsgrunnlagene med hva slags formuesgode tvangsfullbyrdelsen gjelder. Tvangsl. § 11-2 oppstiller særlig tvangsgrunnlag for tvangssalg av realregistrert formuesgode, herunder fast eiendom. Tvangsgrunnlag etter tvangsl. § 11-2 er avtalepant, utlegg og legalpant, slik som for eksempel tomtefesteavgift, jf. tomtefesteloven § 14 andre ledd og kommunale skatter og avgifter, jf. panteloven § 6-1. Foruten legalpant etter tvangsl. § 11-2 bokstav c, må panteretten være registrert, jf. tvangsl. § 11-2 bokstav a, b, d og e, jf. tvangsl. § 1-8. Dette for å forhindre at det oppstår rettsvernsspørsmål.

2.2.3 Tvangskraft

Tvangsgrunnlaget må være tvangskraftig, jf. tvangsl. § 11-1. Det stilles materielle og personlige vilkår som må være oppfylt for at tvangsgrunnlaget er tvangskraftig. De materielle vilkårene for tvangskraft er at kravet er forfalt, og at skyldneren har misligholdt sin forpliktelse, jf. tvangsl. § 4-4. Videre stilles det personlige vilkår for tvangskraft. Tvangsfullbyrdelse kan bare begjæres av den som i tvangsgrunnlaget er nevnt som berettiget eller som lovlig har ervervet kravet, og som hovedregel bare overfor den som er nevnt som forpliktet i tvangsgrunnlaget, jf. tvangsl. §§ 4-6 og 4-7. Unntak fra hovedregelen i tvangsl. § 4-7 fremgår av tvangsl. §§ 4-8 til 4-11. Unntaksbestemmelsene angir hvem krav kan rettes mot hvis debitor for eksempel er under konkursbehandling eller er avgått med døden.

Det stilles også formelle vilkår til de enkelte tvangsgrunnlagene for at de skal være tvangskraftige. En dom vil for eksempel ha tvangskraft når den er rettskraftig og en eventuell oppfyllelsesfrist er oversittet, jf. tvangsl. § 4-12. Mens et rettsforlik vil ha tvangskraft straks

³⁴ Jf. tvangsl. § 11-2 første punktum

oppfyllelsesfristen ikke er overholdt, jf. tvangsl. § 4-16. Det vises til tvangsl. §§ 4-13 til 4-15 og tvangsl. § 4-17, for vilkårene for rettskraft for de øvrige alminnelige tvangsgrunnlagene.

Et særlig tvangsgrunnlag er tvangskraftig når det er gått to uker etter at saksøkeren har sendt skriftlig varsel til saksøkte, jf. tvangsl. § 4-18. For utlegg etter tvangsl. § 11-2 første ledd bokstav b som er stiftet av namsmyndighetene, kan imidlertid dekning begjæres uten forutgående varsel etter tvangsl. § 4-18, men ikke før to uker etter at underretning om utlegget ble sendt saksøkte. Dette fordi skyldner her vil få nødvendig varsel med den meddelelse som gis etter tvangsl. § 7-19 første ledd første punktum. Fristen på to uker er for at skyldner skal ha rimelig anledning til å avverge tvangssalget.³⁵ For særlige tvangsgrunnlag er det ikke krav om varsel for å oppnå tvangskraft blant annet for de tilfeller hvor skyldner ikke har kjent oppholdssted eller hvis det er grunn til å frykte at fullbyrdelsen vil bli vanskeliggjort. I slike tilfeller kan fullbyrdelse begjæres når det er gått to uker fra forfallstiden.³⁶

2.2.4 Dekningsprinsippet

Dersom det foreligger relevant tvangsgrunnlag som er tvangskraftig, kan tvangsdekning likevel bare gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav blir dekket, eller overtatt av kjøperen utenfor kjøpesummen.³⁷ Dette kalles dekningsprinsippet. For tvangssalg av fast eiendom følger dekningsprinsippet av tvangsl. § 11-20.

Dekningsprinsippet som følger av tvangsl. § 11-20 medfører at kjøpesummen må være høy nok til å gi full dekning til alle pengeheftelser med foranstående prioritet for at tvangssalg skal kunne gjennomføres. Utenfor kjøpesummen må kjøperen overta alle ikke-pengeheftelser med slik foranstående prioritet, som for eksempel en registrert bruksrett. Pengeheftelser med lavere prioritet enn saksøkers krav bortfaller og krav som ikke er pengeheftelser faller bort i den utstrekning de ikke blir overtatt, jf. tvangsl. § 11-31 fjerde ledd andre punktum og tvangsl. § 11-51 andre ledd. Tvangssalget kan etter dette altså ikke endelig gjennomføres dersom dekningsprinsippet ikke er oppfylt.

³⁵ Ot.prp.nr. 65 (1990-1991) s. 206-207

³⁶ Jf. tvangsl. § 4-18 andre og tredje ledd

³⁷ Se bl.a. Moe (2013) s. 468 og Skoghøy (2014) s. 271

2.3 Gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom

Når det foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag og kreditor beslutter at han ønsker å søke dekning for sitt krav gjennom tvangssalg, må han begjære tvangssalg av eiendommen. Begjæring om tvangssalg skal rettes mot den som er registret eier av eiendommen, jf. tvangsl. § 11-4.

Dersom tingretten tar begjæringen til følge, skal begjæringen forkynnes for saksøkte med oppfordring om å uttale seg om forhold av betydning for gjennomføringen av tvangsdekningen innen en måned, jf. tvangsl. § 11-7, jf. domstolloven § 163a. Samtidig skal saksøkte opplyses om hvilke kostnader som er påløpt, at ytterligere kostnader vil påløpe dersom dekningen blir gjennomført, og at tvangssalg kan unngås ved at kravet med renter og kostnader blir betalt innen fristen for å komme med uttalelse etter første punktum, jf. tvangsl. § 11-7 første ledd annet punktum. Disse reglene skal sikre at debitor blir kjent med konsekvensene av at kravet er forfalt og misligholdt, og representerer viktige rettsikkerhetsgarantier for skyldner.

Det er retten som ved kjennelse tar den endelige avgjørelsen om tvangssalg skal gjennomføres, jf. tvangsl. § 11-9. Saksøkeren kan pålegges å måtte skaffe saksøkte erstatningsbolig hvis tvangssalget medfører at skyldneren taper retten til nødvendig bolig for seg eller sin familie, jf. tvangsl. § 11-9 andre ledd, jf. dekningsloven § 2-10. Det kan imidlertid ikke pålegges saksøker å fremskaffe erstatningsbolig hvis skyldner eller skyldnerens familie for eksempel har unnlatt å gjøre hva de evner for å skaffe annen bolig eller dersom tvangssalg er begjært for inndrivning av husleie, jf. tvangsl. § 2-10 andre og tredje ledd.

Tvangsfullbyrdelseslovens regler for gjennomføringen av tvangssalget kan ikke gyldig fravikes med avtale, jf. tvangsl. § 1-3 andre ledd. Partene, kreditor og debitor, kan derfor ikke, verken før eller etter at kravet er misligholdt, avtale andre regler om tvangsdekning enn de som følger av tvangsfullbyrdelsesloven. Tvangsfullbyrdelsesloven er imidlertid ikke til hinder for at partene kan avtale tvangsdekning ved for eksempel underhåndssalg etter at kravet er

misligholdt. I slike tilfeller oppstiller rettspraksis en særlig aktsomhets- og lojalitetsplikt for kreditor overfor skyldner.³⁸

På bakgrunn av hva som antas å gi størst utbytte avgjør retten om tvangssalget skal gjennomføres med bistand av en medhjelper eller som auksjon, jf. tvangsl. § 11-12. Budet som godtas må gi dekning til alle heftelser med bedre prioritet enn saksøkers krav,³⁹ og det må ikke være sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til et større utbytte, jf. tvangsl. § 11-30 andre ledd bokstav a.

For å gjennomføre salget må retten etter begjæring fra saksøker stadfeste det bud som retten finner å burde stadfeste, innenfor de rammer som tvangsfullbyrdelsesloven oppstiller, jf. tvangsl. §§ 11-30 og 11-31. Dette vil normalt være det høyeste budet. Samtidig ved stadfestelseskjennelsen skal retten avsi kjennelse om fordeling av kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-36. Salget avsluttes ved at kjøpesummen utbetales til de som er tilgodesett i fordelingskjennelsen, jf. tvangsl. § 11-38, jf. tvangsl. § 11-36.

Som vi ser av fremstillingen over i kapittel 2, oppstiller ikke tvangsfullbyrdelsesloven noe krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom. Loven må derfor suppleres av andre rettskilder for å kunne besvare problemstillingen.

³⁸ Se Ot.prp.nr. 65 (1990-1991) s. 74 og Skoghøy (2014) s. 262

³⁹ Jf. kapittel 2.1.3

3 Gjelder det et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom?

3.1 Gjeldende oppfatning

Spørsmålet her i kapittel 3 er om det gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom. Som vi så i kapittel 2, oppstiller tvangsfullbyrdelsesloven verken et materielt eller et prosessuelt krav til forholdsmessighet. Den rådende oppfatning i rettspraksis og juridisk teori er da også at begjæring om tvangssalg skal tas til følge dersom tvangsfullbyrdelseslovens vilkår er oppfylt.⁴⁰ Av Eidsivating lagmannsretts avgjørelse LE-2000-118 fremgår det at:

«det er ikke overlatt til domstolenes skjønn å avgjøre om tvangsdekning skal tillates. Dersom lovens vilkår foreligger, skal en begjæring om tvangsdekning tas til følge».⁴¹

Når de materielle vilkårene for tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven er oppfylt, er gjeldende oppfatning at begjæring om tvangssalg skal etterkommes, og det skal ikke foretas en nærmere vurdering av om tvangssalg skal tillates. Gjeldende oppfatning er således at det ikke er et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom. I det følgende skal vi undersøke om denne oppfatningen kan opprettholdes; kan det oppstilles krav til forholdsmessighet på annet grunnlag?

3.2 Krav om forholdsmessighet på grunnlag av tvisteloven?

Det første vi skal drøfte er om det kan oppstilles et krav til forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom, på grunnlag av tvisteloven. Det følger av tvangsl. § 6-1 første ledd at tvistelovens første del gjelder for tingrettens behandling av saker under tvangsfullbyrdelsesloven. De prosessuelle regler som følger av tvistelovens første del,

⁴⁰ Se Moe (2013) s. 420

⁴¹ Tilsvarende Gulating lagmannsrett LG-2001-1586

herunder dens formålsbestemmelse i tvisteloven (heretter tvl.) § 1-1, vil dermed komme til anvendelse ved tingrettens behandling av begjæring om tvangssalg.

Av tvl. § 1-1 første ledd, følger det at prosessen skal være «rettferdig» og «forsvarlig». For å oppnå disse formålene skal «saksbehandlingen og kostandene stå i et rimelig forhold til sakens betydning», jf. tvl. § 1-1 andre ledd. Ordlyden i tvl. § 1-1 oppstiller et proporsjonalitetsprinsipp ved at prosessen skal tilpasses tvistens størrelse og betydning. Dette begrenser omfanget av prosessen for retten og partene, ved at saken ikke skal gjøres større enn nødvendig.

En slik tolkning støttes av forarbeidene som sier at:

«[e]n behandling som ikke står i et rimelig forhold til betydningen av tvisten, f.eks. hvor omkostningene ved behandlingen langt overstiger det man tvister om, kan ikke med rimelighet regnes som forsvarlig».⁴²

Proporsjonalitetsprinsippet gjenspeiler at domstolsressursene er begrenset og må fordeles fornuftig. Det kan ikke settes inn de samme ressurser til en vidløftig, kostbar og tidkrevende bevisføring i en mindre sak, som i en stor sak som kanskje reiser prinsipielle spørsmål.⁴³

I kjennelsen fra Stavanger tingrett som vi var inne på innledningsvis, avviste retten begjæring fra Stavanger kommune om tvangssalg av fast eiendom for et krav på forfalt og ubetalt eiendomsskatt og avgifter.⁴⁴ Kravet var på kr. 5613,32 hvor hovedstolen utgjorde kr. 4,77 og det resterende beløpet bestod av inkassosalær, gebyrer og salærer. Retten viste til tvl. § 1-1 og uttalelser i forarbeidene om proporsjonalitetsprinsippet som grunnlag for å avvise begjæringen. I kjennelsen uttaler retten at:

«Kravet i denne saken ligger langt under hva som er rasjonelt og forsvarlig å gå til retten med. [...] Det er et bagatellbeløp og på ingen måte et krav som er betydelig nok til å starte en omfattende prosess for domstolene».

Spørsmålet som reiser seg i denne sammenheng er om man kan avvise en begjæring om tvangssalg, på grunnlag av formålsbestemmelsen i tvl. § 1-1.

⁴² Jf. NOU 2001:32 B s. 650-651

⁴³ NOU 2001:32 B s. 651

⁴⁴ Stavanger tingrett TSTAV-2011-158120

Tvisteloven § 1-1 er en formålsbestemmelse som hvis hovedfunksjon er å bidra til tolkningen av lovens øvrige regler. Den kan følgelig ikke på eget grunnlag avskjære domstolsbehandling når de alminnelige betingelsene for å reise sak for domstolen etter tvl. § 1-3 er oppfylt. En saksøker som hevder at kravet er forfalt har oppfylt kravet til søksmålssituasjon etter tvl. § 1-3.⁴⁵ Det er ikke en forutsetning for søksmålsadgang at kravet er omtvistet.⁴⁶ Saksøker har således et behov for «å få håndhevet sine rettigheter», jf. tvl. § 1-1. Domstolen kan følgelig ikke avvise en sak på bakgrunn av proporsjonalitetsprinsippet som utledes av tvl. § 1-1 og som fremgår av forarbeidene. Proporsjonalitetsprinsippet i tvl. § 1-1 kan dermed heller ikke på eget grunnlag hindre tvangssalg.

Det er videre grenser for hvor langt man kan gå i forenkling av behandlingen av saker av mindre betydning.⁴⁷ Tvisteloven § 1-1 gir grunnlag for å tilpasse behandlingen, ikke avskjære domstolsbehandling. Motsatt løsning ville overlatt, i større grad enn hva det er åpning for etter tvl. § 1-3, det til domstolens beslutning hvorvidt en sak skulle slippe inn for behandling i domstolen. En slik løsning ville bidratt til å undergrave lovens formål om å ivareta den enkeltes behov for tvisteløsning, jf. tvl. § 1-1.

Konklusjonen er at tvisteloven ikke oppstiller et krav om forholdsmessighet som kan avskjære behandling av begjæring om tvangssalg. Etter tvisteloven gjelder det ikke et prosessuelt krav til forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom.

3.3 Krav om forholdsmessighet på grunnlag av EMK?

3.3.1 Innledende om EMK

EMK verner grunnleggende rettigheter. EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 verner om henholdsvis retten til respekt for privatliv og familieliv og vern om eiendom. Disse rettighetene er interessante for spørsmålet om det gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom, og innholdet i et slikt krav. Under kapittel 3.3.2 og 3.3.3 vil det bli nærmere redegjort for hvorvidt EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 oppstiller et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom.

⁴⁵ Ot.prp. nr. 51 (2004-2005) s. 365

⁴⁶ Ot.prp. nr. 51 (2004-2005) s. 365

⁴⁷ Se NOU 2001: 32 A s. 133

EMK, i tillegg til nærmere bestemte tilleggsprotokoller, gjelder, som vi var inne på i kapittel 1.2.2, som norsk lov, jf. menneskerettsloven (heretter mrl.) § 2 nr. 1. Hvis motstrid går konvensjonenes bestemmelser foran annen lovgivning, jf. mrl. § 3. Rettigheter som fremgår av konvensjonen er dermed gitt et særlig vern og EMK setter skranker for andre lover, herunder tvangsfullbyrdelsesloven, og vil ha betydning for håndhevelsen av dem.

Innenfor partenes påstandsgrunnlag har domstolen, på eget tiltak, både plikt og rett til å anvende EMK.⁴⁸ Hvis EMK oppstiller et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom, vil norske domstoler måtte avslå begjæringer som etter EMK ikke er forholdsmessige.⁴⁹ Spørsmålet blir derfor om det kan oppstilles et krav til forholdsmessighet på grunnlag av EMK.

3.3.2 EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1

Vern om eiendomsretten følger av EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Bestemmelsen skal hindre vilkårlig avståelse av eiendom der borgerens interesser står i et motsetningsforhold til andres interesser, eller til samfunnet for øvrig.⁵⁰ Ved tvangssalg vil debitor og kreditor og samfunnet ellers, ha motstående interesser. Mens man må kunne anta at skyldner i de fleste tilfeller ønsker å hindre tvangssalg og beholde eiendommen sin, vil kreditor ha behov for å kunne tvangsinn drive misligholdte og forfalte krav. Samtidig vil samfunnet ellers være avhengig av effektive tvangsfullbyrdelsesregler for å sikre økonomisk aktivitet og vekts.⁵¹

Det heter i EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 at:

«Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.»

⁴⁸ Jf. tvl. §§ 11-2 og 11-3. Se også Aall (2011) s. 102.

⁴⁹ Se drøftelse under kapittel 3.4

⁵⁰ Solheim (2010) s. 36-37

⁵¹ Skoghøy (2014) s. 14

EMD har uttalt at bestemmelsen «guarantees in substance the right of property».⁵² Tvangssalg innebærer at skyldner blir pålagt å avstå sin eiendom for å dekke misligholdt gjeld. I *Rousk* har EMD uttalt at tvangssalg av fast eiendom er et inngrep i eiendomsretten og således en krenkelse av eiendomsvernet.⁵³ Retten til vern om eiendom er imidlertid ikke absolutt. Om tvangssalg vil være i strid med EMK beror på en avveining av statens styringsbehov og individets beskyttelsesbehov.⁵⁴ Staten har rett til å gi lover som gjør inngrep i eiendomsretten hvis det er nødvendig ut fra generelle samfunnsmessige interesser.⁵⁵

Tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 er av EMD tolket slik at den består av tre spesifikke regler.⁵⁶ Disse tre er «prinsippregelen», «avståelsesregelen» og «kontrollregelen». «Prinsippregelen» som er av generell karakter, slår fast at enhver har rett til å nyte sin eiendom i fred.⁵⁷ «Avståelsesregelen» setter rammer for pålegg om tvungen eiendomsavståelse.⁵⁸ Mens «kontrollregelen» anerkjenner det offentliges behov for, og rett til, å fastsette regulerende tiltak for å ivareta fellesskapets interesser.⁵⁹ Hvilken regel som skal anvendes i bedømmelsen av det foreliggende faktum, bærer preg av å være en helhetsvurdering hvor en rekke ulike forhold kan spille inn.⁶⁰ Hvorvidt tvangssalg av fast eiendom er en krenkelse av EMK, må som utgangspunkt vurderes etter «kontrollregelen» - opp mot statens adgang til å fastsette regulerende tiltak for å ivareta fellesskapets interesser.⁶¹ De tre reglene henger imidlertid sammen og «avståelsesregelen» og «kontrollregelen» må tolkes i lys av prinsippet som kommer til uttrykk i den første regelen.⁶²

For at tvangssalg av fast eiendom ikke skal være i strid med EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, må tvangssalget ha en tilstrekkelig og akseptabel hjemmel, tvangssalget må tjene et legitimt formål og det må være forholdsmessig. Disse kumulative vilkårene kan ikke utledes direkte av bestemmelsens ordlyd, men er et resultat av en gradvis presisering i praksis.⁶³

⁵² Se f.eks. *Daron* avsnitt 69

⁵³ *Rousk* avsnitt 109 og Solheim (2010) s. 65

⁵⁴ Jf. EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 første ledd andre setning og Solheim (2010) s. 58

⁵⁵ Jf. EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 andre ledd

⁵⁶ Se bl.a. *Sporrong og Lönnroth*

⁵⁷ Jf. EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 første ledd første setning

⁵⁸ Jf. EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 første ledd andre setning

⁵⁹ Jf. EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 andre ledd

⁶⁰ Solheim (2010) s. 66

⁶¹ Jf. *Rousk* avsnitt 111 og *Zehentner* avsnitt 71

⁶² Jf. *James and Others* avsnitt 37. Se også *Rousk* avsnitt 112, *J.A. Pye* avsnitt 53 og *Zehentner* avsnitt 72

⁶³ Solheim (2010) s. 75

Kravet om tilstrekkelig og akseptabel hjemmel ble presisert i saken *Carbonara og Ventura* hvor det ble sagt at «the requirement of lawfulness means that rules of domestic law must be sufficiently accessible, precise and foreseeable».⁶⁴

Videre vil et legitimt formål være tvangsinnkreving gjennom tvangssalg og påfølgende utkastelse for å beskytte kreditor og kjøper.⁶⁵

For at inngrepet skal være forholdsmessig, kreves det etter sikker konvensjonspraksis at inngrepet «must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights».⁶⁶

For at det skal foreligge en rettferdig balanse, må det være «a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State».⁶⁷ Dette betyr at staten, for tvangssalg representert ved namsmyndighetene, ikke kan utsette borgerne for uforholdsmessige inngrep ved bruk av sin tvangsmakt. Staten kan ikke utøve uforholdsmessig tvang overfor sine borgere uten at inngrepet og formålet bak inngrepet er forholdsmessig. Uforholdsmessighet vil være et brudd på EMK. Om inngrepet, her tvangssalget, er forholdsmessig, må vurderes konkret, og det avgjørende er om skyldner etter en helhetsvurdering må anses å bære en «individual and excessive burden».⁶⁸

Konklusjonen er at det foreligger en krenkelse av EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 dersom inngrepet ikke «[...] strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights»⁶⁹, og dette innebærer at inngrepet må være forholdsmessig. Momentene som inngår i vurderingen vil bli behandlet under kapittel 4.

3.3.3 EMK artikkel 8

EMK artikkel 8 verner om retten til respekt for privatliv og familieliv. Det følger av bestemmelsen at:

⁶⁴ *Carbonara og Ventura* avsnitt 64

⁶⁵ *Rousk* avsnitt 111 og *Zehentner* avsnitt 74

⁶⁶ *Draon* avsnitt 75 og *Rousk* avsnitt 113

⁶⁷ *Hutten-Czapska*. Se også bl.a. *James and Others* og *Rousk*

⁶⁸ Se bl.a. *Evaldsson and Others* avsnitt 55

⁶⁹ *Draon* avsnitt 75 og *Rousk* avsnitt 113

«Everyone has the right to respect for his private and family life, his home and his correspondence.

There shall be no interference by a public authority with the exercise of this right except such as is in accordance with the law and is necessary in a democratic society in the interests of national security, public safety or the economic well being of the country, for the prevention of disorder or crime, for the protection of health or morals, or for the protection of the rights and freedoms of others.»

Bestemmelsen kommer til anvendelse for fast eiendom som tjener som «home» for en eller flere personer.⁷⁰ «Home» skal imidlertid ikke tolkes snevert til kun å omfatte bolig som fungerer som hjem.⁷¹ Også inngrep mot lokaler brukt til næringsvirksomhet har blitt behandlet etter bestemmelsen.⁷² Videre er det i praksis fra EMD lagt til grunn at også fast eiendom som eies av juridiske personer kan omfattes av vernet i EMK artikkel 8.⁷³ Det er de faktiske omstendighetene som er avgjørende for om eiendommen omfattes av vernet i EMK artikkel 8.⁷⁴ For eksempel hvor lenge personen har bodd på stedet, og om han eller hun har bosatt seg, eller har planer om å bosette seg, et annet sted.⁷⁵

EMD har slått fast at tvangssalg av skyldners bolig, og påfølgende utkastelse, er det mest alvorlige inngrep i retten til privatliv og familieliv, som en kan bli utsatt for.⁷⁶ Tvangssalget og påfølgende utkastelse må ses under ett.⁷⁷ Inngrep er imidlertid tillatt hvis det er i overensstemmelse med lov og «necessary in a democratic society» ut fra ulike formål som er listet opp i bestemmelsen.⁷⁸

Praksis fra EMD anerkjenner at tvangssalg og påfølgende utkastelse på bakgrunn av legalpant er nødvendig av hensyn til nasjonal økonomi og for å beskytte andres rettigheter og friheter.⁷⁹ Tvangssalg er nødvendig for å kunne inndra blant annet skatter og avgifter, og slik ivareta den nasjonale økonomien. Videre vil utkastelsen, som er en følge av tvangssalget, bidra til å beskytte andres rettigheter og friheter. Først og fremst rettigheter, og da kjøper av den

⁷⁰ Jf. EMK artikkel 8 første ledd

⁷¹ Aall (2011) s. 221

⁷² Se *Chappell* (lokaler til en forhandler av videokassetter), *Niemietz* og *Sallinen* (begge gjaldt advokatkontor)

⁷³ Se bl.a. *Colas Est SA*

⁷⁴ *Zehentner* avsnitt 52

⁷⁵ Se *Buckley* avsnitt 54

⁷⁶ Se *Rousk* avsnitt 134 og 137 og *Zehentner* avsnitt 59

⁷⁷ *Zehentner* avsnitt 54

⁷⁸ Jf. EMD artikkel 8 andre ledd

⁷⁹ Se *Rousk* avsnitt 135

tvangssolgte eiendommens rettigheter, fordi han eller hun gjennom kjøpet har ervervet en rett til eiendommen.

Også tvangssalg på bakgrunn av avtalepant og utleggspant vil tjene det lovlige formålet om beskyttelse av andres friheter og rettigheter etter EMK artikkel 8, da tvangssalg er nødvendig for at kreditorene skal få dekning for sine krav.⁸⁰ Dette støttes av at EMD tolker konvensjonen progressivt under henvisning til formålet, slik at staten etter omstendighetene er forpliktet til å handle på en måte som hindrer private i å foreta krenkende handlinger overfor hverandre.⁸¹ Staten kan sies å være underlagt en positiv sikringsforpliktelse. Med det menes at staten aktivt, for eksempel gjennom lovgivning, må sette i verk tiltak for å sikre at debitor oppfyller sine (pante)krav overfor kreditor.

Lover og praksis som bidrar til statens sikringsforpliktelse vil, uavhengig av type tvangsgrunnlag, tjene det lovlige formålet om beskyttelse av andres friheter og rettigheter etter EMK artikkel 8. Dette fordi tvangssalg på bakgrunn av avtalepant og utleggspant vil være nødvendige av hensyn til nasjonal økonomi da panteinstituttet er nødvendig for økonomisk aktivitet og vekst, noe som er av betydning ikke bare for den enkelte skyldner, men også for nasjonen som helhet på grunn av ringvirkninger. Etter dette ser vi at hensynet til andres friheter og rettigheter vil gjøre seg gjeldende uavhengig av tvangsgrunnlag.

EMD har i omfattende praksis presisert at med «necessary in a democratic society» menes at «the notion of necessity implies that the interference corresponds to a pressing social need and, in particular, that it is proportionate to the legitimate aim pursued».⁸² Vurderingen kan ut fra dette deles i to kumulative vilkår.⁸³ For det første må det foreligge et presserende samfunnsmessig behov for inngrepet, her tvangssalget. For det andre må det være forholdsmessighet mellom inngrepet og formålet med inngrepet. Med dette menes at grunnene for inngrepet må være relevante og tilstrekkelige.⁸⁴

Konklusjonen er at det foreligger en krenkelse av EMK dersom tvangssalget etter vurderingen blir funnet å ikke være «necessary in a democratic society», som også innebærer at inngrepet må være forholdsmessig. Premissene for forholdsmessighetsvurderingen vil bli behandlet under kapittel 4.

⁸⁰ *Zehentner* avsnitt 55

⁸¹ Aall (2011) s. 195, jf. s. 53

⁸² *Olsson* avsnitt 67. Se også bl.a. *Rousk* avsnitt 136

⁸³ Aall (2011) s. 142

⁸⁴ *Zehentner* avsnitt 56 og *Rousk* avsnitt 136

3.3.4 EMKs betydning for norske tvangsfullbyrdelsesregler

Fremstillingen har så langt vist at det ikke gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven eller tvisteloven, men at et slikt krav gjelder etter EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. I det følgende skal EMKs betydning for norske tvangsfullbyrdelsesregler klarlegges nærmere.

Utgangspunktet er at dersom det ved løsningen av et spørsmål i norsk rett oppstår motstrid mellom en norsk regel og en folkerettsregel, må den norske regelen gis forrang.⁸⁵ Det presumeres at norsk rett er i samsvar med folkeretten, herunder EMK. I dette ligger at man ved tolkning av norske rettsregler skal forsøke å unngå tolkningsresultater som fører til konflikt med folkerettslige regler.⁸⁶ Dersom det ikke er mulig å harmonisere rettsreglene gjennom tolkning og man som en følge av det må konstatere motstrid mellom den norske rettsregelen og EMK, vil EMK gå foran, jf. mrl. § 3, jf. mrl. § 2. I tillegg følger det av tvangsl. § 1-4 at tvangsfullbyrdelsesloven gjelder med de begrensninger som er anerkjent i folkeretten eller følger av overenskomst med fremmed stat. Det er derfor ikke tvilsomt at EMK vil gå foran en norsk tvangsfullbyrdelsesregel ved eventuell motstrid. Det som her er sagt kommer også til uttrykk i Rt. 2000 s. 996 på s. 1007, hvor følgende ble uttalt:

«Spørsmålet om det foreligger motstrid mellom en inkorporert konvensjonsbestemmelse og annen norsk rett, slik at konvensjonsbestemmelsen må gå foran, [kan] ikke løses ved hjelp av et generelt prinsipp, men beror på en nærmere tolkning av de aktuelle rettsregler. Ved harmonisering gjennom tolkning kan en tilsynelatende motstrid falle bort.»

Vi må følgelig foreta en nærmere tolkning av rettsregelen som følger av EMK og rettsregelen som følger av tvangsfullbyrdelsesloven. Spørsmålet er om man kan tolke tvangsfullbyrdelsesloven slik at den er i samsvar med EMKs krav til forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom, eller om det foreligger motstrid og EMK får forrang.

Norske domstoler skal bruke den samme metoden som EMD ved sin tolkning av EMK.⁸⁷ Dersom den tolkning av en inkorporert konvensjonsbestemmelse som ut fra en slik

⁸⁵ Ruud og Ulfstein (2011) s. 55-56. Det er bred enighet i norsk teori om at det er dette utgangspunktet som best betegner forholdet mellom norsk rett og folkeretten, men man skal merke seg at det også finnes andre syn, se blant annet Smith og Smith (1982) og Helgesen (1982).

⁸⁶ Ruud og Ulfstein (2011) s. 63

⁸⁷ Se kapittel 1.3.2

bedømmelse har de beste grunner for seg, kommer i strid med annen norsk lovgivning, skal konvensjonsbestemmelsen gå foran.⁸⁸ Fremstillingen over i kapittel 3.3.2 og 3.3.3 konkluderer med at det gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom. EMD har i to avgjørelser kommet til samme syn.⁸⁹ Det synes derfor klart at det gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom.

Tvangsfullbyrdelsesloven inneholder imidlertid ikke et lovfestet krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom.⁹⁰ Av underrettspraksis følger det at en begjæring om tvangssalg skal tas til følge dersom tvangsfullbyrdelseslovens vilkår er oppfylt, og at det ikke skal foretas en skjønnsmessig vurdering, og da følgelig heller ikke en forholdsmessighetsvurdering.⁹¹ Som vi så i kapittel 3.2 kan det heller ikke konstrueres et krav om forholdsmessighet på bakgrunn av tvisteloven.

Vi står her overfor to regelsett som gir to ulike løsninger. Det ene oppstiller et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom, mens det andre ikke gjør det. I et tilfelle som vi her står overfor, vil prioritetsreglene i menneskerettsloven slå inn.⁹² Dette medfører at EMK og kravet om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom etter EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 får forrang, jf. mrl. § 3, jf. mrl. § 2.

3.4 Oppsummering

Fremstillingen over i kapittel 3 viser at det ikke gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom verken etter tvangsfullbyrdelsesloven eller tvisteloven. Oppfatningen er at en begjæring om tvangssalg skal tas til følge dersom vilkårene i tvangsfullbyrdelsesloven er oppfylt.

Det gjelder imidlertid et krav om forholdsmessighet etter EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Det følger av praksis fra EMD at tvangssalg av fast eiendom er et inngrep i vernet om eiendom og retten til respekt for privatliv og familieliv som følger av EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Vernet er imidlertid ikke absolutt. Inngrep som er i tråd

⁸⁸ Jf. Rt. 2002 s. 557 s. 565 og mrl. § 3, jf. mrl. § 2

⁸⁹ Jf. *Zehentner og Rousk*. Norske domstoler skal legge vekt på praksis fra EMD ved sin tolkning av EMK, jf. Rt. 2005 s. 833 avsnitt 45.

⁹⁰ Se kapittel 3.1

⁹¹ Eidsivating lagmannsrett LE-2000-118

⁹² Jf. mrl. § 3, jf. mrl § 2 og Nygaard (2004) s. 133-136

med nasjonale regler, verner et lovlig formål og er forholdsmessig til det formålet man søker å oppnå med inngrepet, vil ikke være en krenkelse av EMK.

Etter EMK artikkel 8 er tvangssalget forholdsmessig dersom det er «proportionate to the legitimate aim pursued», i følge praksis fra EMD. Mens forholdsmessighetskravet etter tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 er formulert som et krav om at det må være «a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State».

Etter mrl. § 3, jf. mrl. § 2, går rettsregelen som følger av EMK foran den norske rettsregelen. Dette betyr at det gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom.

4 Forholdsmessighetsvurderingen

4.1 Generelt om forholdsmessighetsvurderingen

4.1.1 Oversikt

Det sentrale ved forholdsmessighetsvurderingen er å finne en rimelig balanse mellom statens styringsbehov og individets beskyttelsesbehov. Avveiningen skal skje mellom samfunnsinteressen som har aktualisert inngrepet, her kreditors behov for dekning, og situasjonen til den konkrete skyldner.⁹³

I den foregående fremstillingen er det gjort rede for at det gjelder et krav om forholdsmessighet etter EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Premissene for vurderingen etter de to bestemmelsene, herunder også statens skjønnsmargin, vil til dels være sammenfallende. Men bestemmelsene beskytter ulike rettigheter og forholdsmessighetsvurderingen vil derfor kunne bli forskjellig. I den videre fremstillingen vil EMK artikkel 1 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 bli behandlet separat. Dette på grunn av rettighetenes allerede nevnte ulike karakter og fordi EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 hver for seg oppstiller et krav om forholdsmessighet, og kan påberopes uavhengig av hverandre. For å få frem nyanser og forskjeller, vil momentene i vurderingene etter de to bestemmelsene bli presentert hver for seg under en felles hovedoverskrift.

EMD-dommene *Rousk* og *Zehentner* vil være særlig sentrale i den videre fremstillingen. I begge avgjørelsene kom EMD til at tvangssalg av debtors bolig var i strid med EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Under gis et kort sammendrag av dommene.

4.1.2 *Rousk mot Sverige*

Rousks eiendom, som tjente som hjem for ham og hans kone, ble tvangssolgt på auksjon som følge av et forfalt krav på offentlige skatter og avgifter. Restskatten var en følge av at han ble skjønslignet fordi han som selvstendig næringsdrivende ikke hadde levert nødvendig selvangivelse innen fristen. I følge Rousk var en alvorlig depresjon grunnen til at han ikke

⁹³ Solheim (2010) s. 82

hadde fått fullført selvangivelsen i tide. Rousk påklaget både skattevedtaket og avgjørelsen om tvangssalg, men klagen ble rotet bort av Skattemyndigheten og Rousk fikk ikke medhold når saken endelig ble behandlet. Han fikk heller ikke medhold i de nasjonale domstolene.⁹⁴

EMD kom til at tvangssalget av Rousk sitt hjem var en krenkelse av EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Det var flere forhold som bidro til at EMD kom til at det forelå et brudd på konvensjonen. Rousk sitt hjem ble solgt og han ble kastet ut for et krav som på tidspunktet for tvangssalget beløp til SEK kr. 6 721. EMD fant at tvangssalg for å inndrive en slik forholdsvis liten gjeld var et uforholdsmessig inngrep. Dette fordi Rousk ikke hadde hatt tilstrekkelig mulighet til å ivareta sine interesser, og at når hans klage på beslutningen om tvangssalg endelig ble behandlet så var huset allerede solgt og han kastet ut.

Rousk ble tilkjent erstatning på 65 000 Euro for det økonomiske tapet han led ved at huset ble tvangssolgt. I tillegg ble Sverige pålagt å betale 15 000 Euro i oppreisning til Rousk for den påkjønning tvangssalget hadde påført ham. Ut fra Rousk sitt krav, var dette det høyeste beløpet EMD hadde mulighet til å gi i oppreisning.⁹⁵ At EMD tilkjenner full erstatning tyder på at EMD så svært alvorlig på krenkelsen Rousk ble utsatt for.

4.1.3 Zehentner mot Østriket

Zehentners leilighet ble besluttet tvangssolgt da hun ikke betalte en forfalt regning på 102 330,48 østeriske skillings, omtrent 69 000 norske kroner, for rørleggerarbeid som var utført i hennes leilighet. Senere ble også to andre forfalte krav fra andre kreditorer tatt med som grunnlag for tvangssalget. Leiligheten ble tvangssolgt i november 1999 og Zehentner ble kastet ut fra leiligheten i februar 2000.

I mars 2000 hadde Zehentner et nervøst sammenbrudd og det ble oppdaget at hun hadde lidd av paranoid psykose siden 1994. En medisinsk ekspert la til grunn at hun siden 1994 ikke hadde vært i stand til å ta rasjonelle avgjørelser, i hvert fall ikke hva gjaldt hennes bolig. Det ble oppnevnt verger for Zehentner som begjærte tvangssalget ugyldig fordi Zehentner hadde vært syk på tidspunktet for tvangssalget og derav ikke i stand til å ivareta sine interesser. Vergen fikk medhold i at de to kravene som hadde kommet til i etterkant av det første kravet, manglet tvangskraft, men fikk ikke omgjort tvangssalget.

⁹⁴ For mer utfyllende sammendrag av faktum i dommen, se Morgell (2013)

⁹⁵ *Rousk* avsnitt 153 og Sandstedt (nr. 3 2013/2014)

Verken beskyttelse av kjøperen av den tvangssolgte leiligheten, effektiv rettspleie eller den generelle interessen i å bevare juridisk forutsigbarhet var tilstrekkelig til å oppveie den betraktning at Zehentner, som manglet rettslig handleevne, ble fratatt hjemmet, uten å være i stand til å delta effektivt i behandlingen av sin sak og uten å ha noen mulighet til å få forholdsmessigheten av tvangssalget vurdert av domstolen. På grunn av debtors manglende rettssikkerheten kom EMD kom til at tvangssalget var et brudd på EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Østriket ble dømt til å betale Zehentner 60 000 Euro i oppreisning for ikke-økonomisk skade, samt 200 Euro i erstatning for kostnader og utgifter.⁹⁶

4.2 Statens skjønnsmargin

4.2.1 Innledning

Før vi går nærmere inn på momentene i forholdsmessighetsvurderingen (kapittel 4.3-4.7), vil jeg starte med å redegjøre for statens skjønnsmargin. Statenes såkalte skjønnsmargin, ofte omtalt som «margin of appreciation», etter EMK omhandler spørsmålet om hvor inngående EMD prøver konvensjonsmessigheten av statlige tiltak. Hvis staten tilkjennes en skjønnsmargin, betyr det at EMD har tolket EMK slik at nasjonale myndigheter kan få en viss skjønnsfrihet til selv å vurdere konvensjonsmessigheten. Desto mindre skjønnsmargin staten tilkjennes, desto mer inngående foretar EMD en selvstendig vurdering.⁹⁷ Statens skjønnsmargin er således viktig for å avklare i hvilken grad EMD vil overprøve tvangssalg etter tvangsfullbyrdsloven.

4.2.2 Statens skjønnsmargin etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1

EMD tilkjennes staten en skjønnsmargin ved inngrep i eiendomsretten, herunder tvangssalg av fast eiendom.⁹⁸ Hvor stor begrensning statens skjønnsmargin setter for EMDs vurdering av inngrepets forholdsmessighet varierer blant annet ut fra virkningen av inngrepet. Praksis viser at EMDs kontroll er strengere ved inngrep som går på avståelse enn ved kontroll.⁹⁹ Samtidig

⁹⁶ *Zehentner* avsnitt 93 og 97

⁹⁷ Sørensen (2004) s. 134

⁹⁸ Solheim (2010) s. 82

⁹⁹ Solheim (2010) s. 83

synes EMD å være mer tilbakeholdne med å overprøve statens skjønnsmargin når inngrepet er foranlediget av tunge samfunnsmessige grunner.¹⁰⁰

I både *Zehentner* og *Rousk* har EMD tilkjent staten en vid skjønnsmargin til å vurdere hvorvidt en skal benytte tvangssalg for å oppnå dekning for gjeld.¹⁰¹ Den vide skjønnsmarginen er imidlertid betinget av at borgeren er tilkjent en viss mulighet til å ivareta sine interesser og få sin sak behandlet.¹⁰² Både i *Zehentner* og *Rousk* foretar EMD en vurdering av klagers mulighet til å ivareta sine rettslige interesser.¹⁰³ Statens skjønnsmargin synes derfor å henge nært sammen med hvilken grad av rettssikkerhetsgarantier debitor har. Men EMDs uttalelse om at staten har en vid skjønnsmargin, synes ikke å sette begrensinger i den videre vurderingen av inngrepets forholdsmessighet. EMD foretar en inngående prøving av konvensjonsmessigheten til inngrepet. Det kan derfor stilles spørsmål om den vide skjønnsmargin som EMD tilkjenner staten er reell, eventuelt i hvilken grad.

Hensynet til stabilitet og forutberegnelighet taler for å tilkjenne staten liten skjønnsmargin til å gjøre inngrep i eiendomsvernet, og taler slik mot EMDs uttalelse om at staten har en vid skjønnsmargin. Stabilitet og forutberegnelighet regnes som viktige faktorer i et velfungerende marked. Isolert sett taler dette for en høy grad av eiendomsbeskyttelse og tilsvarende liten mulighet for staten til å gjøre inngrep. I dette perspektivet kan et godt utviklet eiendomsvern være et nødvendig og egnet instrument for å tilrettelegge for økonomisk vekst og utvikling. På den andre siden kan et for sterkt vern hindre ønsket samfunnsutvikling- og regulering. Å kunne stifte sikkerhet i pant er som nevnt under kapittel 3.3.3 viktig for å bidra til økonomisk aktivitet og vekst. En for snever adgang for staten til å gjøre inngrep i eiendomsvernet vil bidra til å undergrave panteinstituttet fordi panterettens rettslige følger ved mislighold i form av mulighet til dekning i fast eiendom, vil innsnevres.

Etter dette synes statens skjønnsmargin ikke å legge særlig begrensinger på EMDs prøving av hvorvidt et tvangssalg er forholdsmessig.

¹⁰⁰ Se f.eks. *Jahn and Others*

¹⁰¹ *Zehentner* avsnitt 72 og *Rousk* avsnitt 117. Se også *J.A. Pye* avsnitt 55

¹⁰² *Zehentner* avsnitt 73 og *Rousk* avsnitt 117

¹⁰³ Mer om kravet til rettslig behandling under kapittel 4.3.1

4.2.3 Statens skjønnsmargin etter EMK artikkel 8

EMD har blant annet i *Rousk* uttalt at staten, herunder lovgiver og domstol, i utgangspunktet vil ha en viss skjønnsmargin til å gjøre inngrep overfor borgerne, fordi de ut fra sin plassering er godt egnet til å vurdere hvilke inngrep som er nødvendig ut fra lokale forhold.¹⁰⁴ Statens skjønnsmargin vil variere ut fra arten til den rettighet det gjøres inngrep i og dens viktighet for individuelle og allmenne interesser, samt arten av formålet bak inngrepet.¹⁰⁵ Skjønnsmarginen vil være snevrere hvor rettigheten det gjøres inngrep i er avgjørende for borgerens grunnleggende rettigheter.¹⁰⁶

Ved tvangssalg, hvor generelle sosiale og økonomiske hensyn gjør seg gjeldende i forbindelse med EMK artikkel 8, vil skjønnsmarginen avhenge av den konkrete sak, med særlig vekt på omfanget av inngrep i den personlige sfære.¹⁰⁷ Som ved statens skjønnsmargin etter tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, er det av stor betydning for EMDs prøving av tiltakets konvensjonsmessighet og utstrekningen av skjønnsmarginen, i hvilken grad skyldner har vern etter prosessuelle regler.¹⁰⁸ Mer om dette under kapittel 4.3.2.

4.3 Rettsikkerhetsgarantier

4.3.1 Betydningen av rettsikkerhetsgarantier etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1

I både *Rousk* og *Zehentner* legger EMD til grunn at det faller under statens vide skjønnsmargin etter tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 andre ledd å gi regler om tvangssalg av fast eiendom, herunder også regler som gir staten rett til å beslutte tvangssalg selv om skyldner klager på tvangstiltaket.¹⁰⁹ Men for at inngrepet skal bli akseptert innenfor statens skjønnsmargin kreves det at tvangsfullbyrdelsesreglene følges av prosessuelle regler som sikrer skyldner mulighet til å få en uavhengig overprøving av avgjørelsen om tvangssalg og beskyttet sine interesser.¹¹⁰ Dette innebærer blant annet at skyldner formelt må bli informert

¹⁰⁴ *Rousk* avsnitt 136

¹⁰⁵ *Zehentner* avsnitt 57. Se også *Rousk* avsnitt 136

¹⁰⁶ Se *Zehentner* avsnitt 57 og *Rousk* avsnitt 136

¹⁰⁷ *Zehentner* avsnitt 57

¹⁰⁸ *Zehentner* avsnitt 58

¹⁰⁹ *Rousk* avsnitt 117 og *Zehentner* avsnitt 72

¹¹⁰ *Rousk* avsnitt 117 og *Zehentner* avsnitt 73

om tvangssalget og at avgjørelsen om tvangssalg må være rettskraftig før eiendommen kan selges.¹¹¹

I *Rousk* påpekte EMD flere forhold som var kritikkverdige når det gjaldt skyldners mulighet til rettslig forfølgelse. Det var ikke tilstrekkelig at den nasjonale domstolen hadde behandlet klagen fra Rousk før tvangssalget, når tvangssalget ble gjennomført før domstolens avgjørelse var rettskraftig og Rousk i tillegg hadde anket avgjørelsen innen fristen for dette. Videre sier domstolen at skyldner i realiteten ble fratatt sin rett til rettslig forfølgelsen fordi tvangssalget ble gjennomført før anken ble behandlet og ankedomstolen som en følge av det ikke ville behandle saken.¹¹²

Av EMDs avgjørelse i *Rousk* kan man derfor utlede at rettsmidlene som er tilgjengelige for skyldner må være reelle. Uavhengig av om loven gir adgang til videre anke, vil skyldner i realiteten være fratatt sin rett til vern om eiendom hvis tvangssalget skjer før avgjørelsen er rettskraftig. Om skyldner på denne måten i realiteten blir fratatt sin mulighet til videre anke, kan det tale for at tvangssalget er i strid med EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1.

Videre forventes det at ulike myndigheter holder hverandre oppdaterte om omstendigheter tilknyttet tvangssalget. Dette er av betydning for vurderingen av hvorvidt myndighetene har opptrådt med nødvendig aktsomhet.¹¹³

En kan også merke seg at betydningen av prosessuelle forhold har en klar parallell til prosessgarantiene i EMK artikkel 6. Men graden av rettssikkerhetsgarantier vil ha en selvstendig betydning ved forholdsmessighetsvurderingen etter tilleggsprotokoll 1 artikkel 1.¹¹⁴

4.3.2 Betydningen av rettssikkerhetsgarantier etter EMK artikkel 8

Selv om staten er tilkjent en viss skjønnsmargin og EMD aksepterer at det noen ganger vil være nødvendig å tvangsselge eiendom for å inndrive gjeld, så fremhever de at tvangssalget må skje på en måte som sikrer at skyldners rett til sitt hjem blir riktig vurdert og ivaretatt.¹¹⁵ Hvorvidt skyldner har tilstrekkelige rettssikkerhetsgarantier vil, som etter EMK

¹¹¹ *Rousk* avsnitt 119

¹¹² *Rousk* avsnitt 120

¹¹³ *Rousk* avsnitt 121-124

¹¹⁴ Solheim (2010) s. 97

¹¹⁵ *Rousk* avsnitt 138

tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, derfor være et relevant moment i forholdsmessighetsvurderingen. Omfanget av rettssikkerhetsgarantiene som skyldner må være tilkjent må imidlertid vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.¹¹⁶ EMDs avgjørelser i *Zehentner* og *Rousk* kan bidra med noen utgangspunkter.

For det første må rettssikkerhetsgarantiene være tilgjengelige og betryggende, ikke bare i teorien, men også i praksis.¹¹⁷ Dette innebærer blant annet at tvangssalget bør utsettes hvis underliggende spørsmål er påklaget, for eksempel omfanget av kravet. Tvangssalget må heller ikke gjennomføres før skyldner har fått mulighet til å benytte seg av de prosessuelle muligheter han ønsker og før avgjørelsen er rettskraftig.

For det andre må hensynet til effektiv tvangsinndrivelse ikke gå på bekostning av skyldners rettssikkerhetsgarantier. I *Zehentner* ble kravet som dannet grunnlaget for tvangssalget fastslått i såkalt «summary proceedings». Selv om en slik prosess ville bidra til effektiv tvangsinndrivelse, så stiller EMD seg tvilende til om skyldners interesser ble godt nok ivaretatt med en slik prosess. Dette fordi kravet, som etter rettens mening utgjorde en relativ liten sum, ville være tvangsgrunnlag for tvangssalg av skyldners hjem, og slik grunnlag for å et alvorlig inngrep i EMK artikkel 8.¹¹⁸ Av dette kan utledes at ved alvorlige inngrep må det stilles strengere krav til skyldners rettssikkerhet enn ved mindre inngripende inngrep. Samme syn kommer til uttrykk i *Rousk* hvor tvangssalget ble gjennomført før kravet og avgjørelsen om tvangssalg var utprøvd og rettskraftig. Heller ikke her var retten overbevist om at skyldners interesser var tilstrekkelig ivaretatt.¹¹⁹

Kravet til rettsikkerhetsgarantier skjerpes hvis skyldner ikke har vært i stand til å nyttiggjøre seg dem. Staten har i slike tilfeller en særlig plikt under EMK artikkel 8 til å tilkjenne dem særlig vern.¹²⁰ I *Zehentner* var avgjørelsen om tvangssalg rettskraftig, men fordi skyldner hadde manglet rettslig handleevne på tidspunktet for tvangssalget, og nå ble representert av verge, ble hennes rettssikkerhet ansett å ikke være tilstrekkelig ivaretatt. Dette fordi skyldner ikke hadde vært i stand til å forfølge verken kravet som dannet grunnlaget for tvangsinndrivelsen, eller selve avgjørelsen om tvangssalg.¹²¹

¹¹⁶ *Zehentner* avsnitt 60

¹¹⁷ *Rousk* avsnitt 139

¹¹⁸ *Zehentner* avsnitt 61

¹¹⁹ *Rousk* avsnitt 139

¹²⁰ *Zehentner* avsnitt 63

¹²¹ *Zehentner* avsnitt 61-62

Tilstedeværelsen og graden av rettssikkerhetsgarantier ble særlig vektlagt i helhetsvurderingen i EMDs avgjørelse i *Rousk og Zehentner*.¹²² EMD synes å legge stor vekt på rettssikkerhetsgarantier i sin vurdering av hvorvidt inngrepet er forholdsmessig.¹²³ Dette tyder på at statens skjønnsmargin klart innskrenkes av skyldners faktiske mulighet til å få sine interesser ivaretatt og vurdert.

4.4 Inngrepets formål

4.4.1 Betydningen av inngrepets formål etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1

Videre vil inngrepets formål være av betydning for forholdsmessighetsvurderingen. EMD er normalt tilbakeholdne med å overprøve hva som er et legitimt formål. Normalt vil formålet bli formulert meget vidt, noe som igjen medfører at inngrepet sjeldent er helt uegnet i forhold til hensikten.¹²⁴ Formålets tyngde kan imidlertid få betydning for spørsmålet om inngrepet er forholdsmessig.¹²⁵

Som vi tidligere har vist til under kapittel 3.3.2 må det være forholdsmessighet mellom «the means employed and the aim sought to be realized». Ved denne vurderingen er det relevant å se hen til hvor egnet inngrepet er for å oppnå formålet.¹²⁶

I sakene *Rousk og Zehentner* blir tvangssalget sagt å være i tråd med det lovlige formålet om å beskytte andres rettigheter og friheter, gjennom å gjøre det mulig å få dekning for krav. Det sies ikke noe eksplisitt om hvordan formålets tyngde påvirker vurderingen. EMD er imidlertid en dynamisk domstol og formålets tyngde vil trolig variere med samfunnets utvikling.

¹²² *Rousk* avsnitt 142 og *Zehentner* avsnitt 65

¹²³ Se særlig *Zehentner* avsnitt 60

¹²⁴ Se f.eks. *Zehentner* avsnitt 74

¹²⁵ Solheim (2010) s. 84

¹²⁶ Solheim (2010) s. 86-87

4.4.2 Betydningen av inngrepets formål etter EMK artikkel 8

Ved forholdsmessighetsvurderingen under EMK artikkel 8 skal det ses hen til om inngrepet er forholdsmessig «to the legitimate aim pursued». ¹²⁷ Inngrepets formål vil således være et relevant moment også her.

Formålet bak tvangssalget er også her å sikre andres rettigheter og friheter gjennom å gi kreditor dekning for sitt krav.¹²⁸ Ved tvangssalg på bakgrunn av legalpant vil også formålet være å sikre landets økonomi gjennom inndragning av skatter og avgifter.¹²⁹ Hvor tungtveiende dette hensynet vil være i forholdsmessighetsvurderingen vil trolig variere grunnet EMDs dynamiske karakter. På grunn av rettighetens karakter og fordi EMD både i *Rousk* og *Zehentner* har uttalt at fratakelse av en persons hjem er den mest inngripende form for inngrep i retten til privatliv, så vil trolig formålet i mindre grad sies å rettferdiggjøre inngrep etter EMK artikkel 8, enn etter tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Hensynet til kjøper av den tvangssolgte eiendommen synes ikke å ha særlig stor vekt.¹³⁰

4.5 Hvor hardt tvangssalget rammer skyldner

4.5.1 Betydningen av hvor hardt tvangssalget rammer skyldner etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1

Et viktig moment i vurderingen er hvor hardt skyldner rammes av inngrepet. Tvangssalget medfører at skyldner må avstå sin eiendom, noe som anses som et alvorlig inngrep.¹³¹ Tvangssalget er imidlertid en følge av at skyldner har misligholdt sine forpliktelser. At skyldner i en slik situasjon, hvor han selv har skyld i at forpliktelsen er misligholdt, må avstå sin eiendom, kan ikke sies å være like inngripende som en vilkårlig avståelse. Men det kan være tilfeller hvor forhold ved skyldners helse gjør ham eller henne ute av stand til å ivareta sine forpliktelser. Dette var for eksempel tilfelle i både *Rousk* og *Zehentner* hvor det i begge saker ble anført at skyldner led av psykisk sykdom i kortere eller lenger tid forkant av misligholdet.

¹²⁷ *Olsson* avsnitt 67. Se også bl.a. *Rousk*

¹²⁸ Se for eksempel *Zehentner* avsnitt 55

¹²⁹ *Rousk* avsnitt 135

¹³⁰ Se *Rousk* avsnitt 141 og 142

¹³¹ Solheim (2010) s. 87

Et tvangssalg av en persons eiendom på bakgrunn av krav som er blitt misligholdt fordi han eller hun er for syk til å ivareta sine forpliktelser, må kunne sies å ramme ham hardere enn hva det ville ha rammet en frisk skyldner. Dette fordi forholdene som fører til misligholdet og påfølgende tvangssalg, i mindre eller større grad, er utenfor skylders kontroll.

Et annet moment som kan påvirke hvor hardt tvangssalget rammer skyldner, er prisen som blir oppnådd for eiendommen ved tvangssalget. Fast eiendom solgt på tvangssalg oppnår ofte en lavere pris enn hva den ville gjort ved et ordinært salg på det åpne markedet. Inngrepet forsterkes dermed med at skyldner også i de fleste tilfeller taper penger på at eiendommen blir tvangssolgt. At eiendommen ved tvangssalget blir solgt for mindre enn hva den ville blitt ved et ordinært salg, vil likevel innenfor en viss margin, ikke være av betydning for forholdsmessighetsvurderingen.¹³² I *Rousk* ble det ikke rettet kritikk mot at boligen ble solgt for 80 % av antatt markedsverdi. Hva som oppfattes som akseptabel salgssum påvirkes av at kjøper løper en høyere risiko, blant annet med tanke på ødeleggelse av eiendommen før overtakelse m.m., ved kjøp av et tvangssalgobjekt.

4.5.2 Betydningen av hvor hardt tvangssalget rammer skyldner etter EMK artikkel 8

I likhet med inngrep som potensielt strider med tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, vil også et tvangssalg som innebærer at en må avstå sitt hjem være et alvorlig inngrep i rettigheten etter EMK artikkel 8. I *Rousk* sier EMD at inngrep som innebærer avståelse av hjem er den mest ekstreme form for inngrep i retten til privatliv etter EMK artikkel 8.¹³³ Et tvangssalg vil følgelig ramme skyldner hardt og dette må tillegges vekt i forholdsmessighetsvurderingen ved at det må stilles strenge krav til formålet bak inngrepet.

Det må imidlertid kunne ses hen til tvangsgrunnlaget i denne sammenheng. En skyldner som gjennom avtalepant frivillig og av egen interesse har stilt sin bolig til sikkerhet, kan vanskelig høres med at det strider mot respekten for hans eller hennes privatliv etter EMK artikkel 8.¹³⁴

¹³² *Rousk* avsnitt 114.

¹³³ *Rousk* avsnitt 137

¹³⁴ Borgarting lagmannsrett LB-2015-89450

4.6 Alternative handlinger

4.6.1 Betydningen av alternative handlinger etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1

Et neste moment er om det finnes alternativer til det aktuelle inngrepet. Ved inngrep i eiendomsvernet i EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 gjelder det ikke et krav om «strict necessity».¹³⁵ Det vil si at inngrep kan være forholdsmessig selv om det finnes mindre inngripende virkemidler. Det vil likevel være et relevant moment om det finnes alternativer til det aktuelle inngrepet, og i noen saker er det tillagt betydelig vekt at formålet kunne vært oppnådd på en mindre inngripende måte.¹³⁶

At formålet kunne blitt oppnådd med mildere midler ble også vektlagt i *Rousk*. EMD vektla at tvangsmyndigheten og domstolen kunne opphevet salget på bakgrunn av at kravet på tidspunktet for tvangssalget kun utgjorde SEK kr. 6 721. Videre fremholder EMD at opprettholdelsen av salget og påfølgende utkastelse fremstår overdreven og uforholdsmessig. Dette spesielt siden skyldner hadde andre formuesgjenstander, deriblant en bil, som det kunne tas beslag i og som ville gitt dekning for kravet.¹³⁷

At det finnes alternative handlinger som ikke vil medføre et like stort inngrep i skyldners eiendomsvern får særlig betydning hvis de prosessuelle forhold enda ikke er klarlagt og avgjørelsen om tvangssalg ikke er rettskraftig, og myndighetene er klar over dette.¹³⁸

4.6.2 Betydningen av alternative handlinger etter EMK artikkel 8

Det gjelder heller ikke et krav om «strict necessity» under EMK artikkel 8.¹³⁹ Inngrepet vil derfor kunne være forholdsmessig selv om det finnes mindre inngripende måter å oppnå formålet på.

¹³⁵ *James and Others* avsnitt 51

¹³⁶ Uttrykkelig uttalt i *James and Others* avsnitt 51. Se også Solheim (2010) s. 82

¹³⁷ *Rousk* avsnitt 125

¹³⁸ *Rousk* avsnitt 125

¹³⁹ *Blecic* avsnitt 67

4.7 Kravets størrelse

4.7.1 Betydningen av kravets størrelse etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1

Størrelsen på kravet som danner grunnlaget for tvangssalg er relevant for forholdsmessighetsvurderingen. I *Rousk* sier EMD at tvangssalg for å inndrive en gjeld på SEK kr. 6 721, sett i lys av omstendighetene, utgjorde et uforholdsmessig inngrep.¹⁴⁰ Av dette utledes at kravets størrelse ikke har selvstendig betydning, men må ses opp mot de øvrige momentene. Kravets størrelse vil følgelig være et moment i helhetsvurderingen som må foretas. Man kan dermed ikke slå fast at tvangssalg av fast eiendom for krav som er relativt lave sett i forhold til verdien av den faste eiendommen, vil være uforholdsmessig og dermed utgjøre et brudd på EMK. Man kan si at det gjelder en glideskala, at jo bedre skyldner er ivaretatt blant annet gjennom rettssikkerhetsgarantier, alternative handlinger og så videre, i desto større grad kan inndrivelsen av tilsvarende mindre krav rettferdiggjøres med tanke på EMK.

Uavhengig av hvilke rettssikkerhetsgarantier skyldner er tilkjent representerer tvangssalg på grunn av sin art et stort inngrep overfor skyldner. Det må derfor rimeligvis gjelde en nedre grense for størrelsen på krav som rettssikkerhetsgarantier kan rettferdiggjøre. Ut fra rimelighetsbetraktninger kan det vanskelig tenkes at skyldner skal måtte tåle et så alvorlig inngrep som tvangssalg en fast eiendom fordi han har misligholdt et krav på for eksempel kr 4,77.¹⁴¹

Enkelte krav må kunne sies å være av så liten størrelse at de ikke kan forsvare tvangssalg. En slik konklusjon støttes av at det foreligger kritikk mot skyldnerens reelle mulighet til å ivareta sine interesser i begge de to sakene¹⁴² hvor EMD har funnet at tvangssalg var i strid med eiendomsvernet.

Det er ikke mulig ut fra dagens rettskildebilde å si noe nærmere om terskelen for hva som anses som et uforholdsmessig lavt beløp å ta dekning i. I *Rousk* utgjorde kravet 0,49 % av den

¹⁴⁰ *Rousk* avsnitt 126

¹⁴¹ Sml. Stavanger tingrett TSTAV-2011-158120

¹⁴² *Rousk* og *Zehentner*

faste eiendommens verdi.¹⁴³ I *Zehentner* er ikke eiendommens verdi oppgitt, men EMD uttaler at:

«[i]t has doubts as to whether the debtor's interests are adequately taken into account where a payment order for a comparatively minor sum (...) can serve as a basis for the judicial sale of real estate of considerable value».¹⁴⁴

Det siterte viser hvordan beløpets størrelse og tilstedeværelsen av rettssikkerhetsgarantier for skyldner, må vurderes opp mot hverandre i forholdsmessighetsvurderingen.

4.7.2 Betydningen av kravets størrelse etter EMK artikkel 8

I motsetning til forholdsmessighetsvurderingen etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, synes ikke kravets størrelse å ha noen særlig betydning ved vurderingen av om inngrepet er forholdsmessig etter EMK artikkel 8. Det kan ha sammenheng med hvordan kravet til forholdsmessighet er formulert etter de to bestemmelsene. Mens det etter EMK artikkel 8 må vurderes om det er forholdsmessighet mellom inngrep og formål, skal det etter EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 ses på om inngrepet utgjør en «individual and excessive burden». Forholdsmessigheten knyttet til den personlige byrden synes etter dette mer fremhevet etter tilleggsprotokoll 1 artikkel 1. Det kan argumenteres for at å måtte ta konsekvensene for et forfalt og misligholdt krav som skyldner selv er ansvarlig for, ikke vil være en så stor personlig byrde. Mens det etter EMK artikkel 8 virker å være mer fokus på forholdet mellom selve inngrepet og formålet som skal legitimere inngrepet, slik at andre forhold som for eksempel kravet størrelse er av mindre betydning.

4.8 Oppsummering

Helhetsvurderingen som foretas ved forholdsmessighetsvurderingen etter EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, er meget sammensatt og konkret opp mot den enkelte sak. Momentene som er presentert over går til dels inn i hverandre, og det er derfor vanskelig å utlede klare momenter og en generell terskel for når tvangssalg vil være et inngrep i skyldners rettigheter etter EMK.

¹⁴³ Gitt at eiendommens verdi var SEK kr. 1 372 000, se *Rousk* avsnitt 98.

¹⁴⁴ *Zehentner* avsnitt 76

Rettskildematerialet er begrenset, og momentene som er presentert over tar utgangspunkt i kun to EMD-avgjørelser og det kan derfor på ingen måte utelukkes at også andre momenter kan være relevante for vurderingen. For eksempel kan det tenkes at tvangsgrunnlaget i større grad vil kunne være et moment. Vi har allerede i kjennelse fra Borgarting lagmannsrett, som gjaldt frivillig pantsettelse, sett at domstolen mener at skyldner i mindre grad kan høres med uforholdsmessighet hvis kravet har bakgrunn i avtalepant, enn hva tilfellet kanskje ville vært om kravet bunnet i legalpant som blir pålagt skyldner.¹⁴⁵ Videre kan det tenkes at andre forhold på skyldners side kan være av betydning. For eksempel kan det tenkes en lavere terskel for å konstatere forholdsmessighet hvis skyldner forsettlig har misligholdt kravet, fordi han i et slikt tilfellet har utvist en større grad av skyld for misligholdet.

Hvilke momenter som kan være av betydning må imidlertid avgjøres ut fra den konkrete sak. Imidlertid synes EMD å legge stor, tilnærmet avgjørende, vekt på tilstedeværelsen av reelle rettssikkerhetsgarantier i forkant av tvangssalget, både i forholdsmessighetsvurderingen etter EMK artikkel 8 og tilleggsprotokoll 1 artikkel 1.

¹⁴⁵ Borgarting Lagmannsrett LB-2015-89450

5 Avsluttende bemerkninger

Av fremstillingen over fremgår det at EMK setter skranker for tvangssalg av fast eiendom ved å oppstille et krav om forholdsmessighet. I EMK er grunnleggende rettigheter gitt et særlig vern. Eiendomsvernet og retten til privatliv er sentrale rettigheter som lovgiver har gitt et sterkt verv gjennom at rettighetene er inntatt i Grunnloven, og gjennom regler om forrang i menneskerettighetsloven.¹⁴⁶ Det er derfor viktig at rettighetene blir ivaretatt. Rettighetene blir ivaretatt ved at rettsanvender har et bevisst forhold til EMK og de skranker EMK skaper for retten for øvrig, for eksempel for tvangssalg av fast eiendom som er drøftet i denne oppgaven.

Rettsoppfatningen i norsk rett har til nå vært at det ikke skal foretas en nærmere vurdering før en begjæring om tvangssalg tas til følge, dersom tvangsfullbyrdelseslovens vilkår er oppfylt.¹⁴⁷ Sett i lys av fremstillingen over tyder dette på at verken lovgiver eller rettsanvender, herunder domstolen, har vært tilstrekkelig bevisst de skranker EMK setter for tvangsdekning i fast eiendom og betydningen av dem.

Viktigheten av forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom fremkommer av en uttalelse fra EMD:

«Any person at risk of an interference of this magnitude should in principle be able to have the proportionality of the measure determined by an independent tribunal in the light of the relevant principles [...]».¹⁴⁸

Det er tvilsomt om norske domstoler kunne tolket EMK til å oppstille et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg på egenhånd før avgjørelsene i *Rousk* og *Zehentner*. Dette fordi det er EMD som står for utviklingen av EMK.¹⁴⁹ Nå som avgjørelsene *Rousk* og *Zehentner* foreligger, har norske domstoler imidlertid en plikt til å følge dem opp.¹⁵⁰ Norsk rett påvirkes i stor grad utenfra. Fremstillingen over er et tydelig eksempel på denne påvirkningen.

¹⁴⁶ Jf. mrl. §§ 2 og 3 og Grunnloven §§ 102 og 105

¹⁴⁷ Se kapittel 3.1

¹⁴⁸ Jf. *Rousk* avsnitt 137

¹⁴⁹ Jf. kapittel 1.3.2

¹⁵⁰ Jf. kapittel 3.4

Rettsutviklingen *Rousk* og *Zehentner* representerer, fordrer at rettsanvendere, og særlig domstolen, har et mer aktivt forhold til begjæringene om tvangssalg som innkommer til behandling i retten. Retten kan ikke lenger forholde seg passiv og hen vise til at vilkårene etter tvangsfullbyrdelsesloven er oppfylt. Retten må nå aktivt vurdere om tvangssalg vil føre til en krenkelse av EMK. For mange begjæringer vil problemstillingen ikke være problematisk, men det er viktig at man er bevisst EMKs påvirkning på norsk rett, og at denne påvirkningen hele tiden er i utvikling på grunn av EMDs dynamiske tolkning av EMK.

Videre kan det diskuteres om EMD gjennom avgjørelsene *Rousk* og *Zehentner* har gitt eiendomsretten og retten til privatliv et for sterkt vern ved tvangssalg av fast eiendom, og slik satt for store skranker for statens skjønnsutøvelse. Ved å innskrenke statens skjønnsmargin og stille strenge krav til rettssikkerhetsgarantier som er tilbydd skyldner, vil man få en mindre effektiv tvangsinndrivelse, noe som igjen kan påvirke den økonomiske aktiviteten. På den andre siden skal man ivareta skyldners rettigheter. Som sag vil rekkevidden av vernet som følger av EMK endre seg i takt med samfunnet grunnet EMDs dynamiske karakter. Samfunnsutviklingen vil derfor kunne føre til endringer i hvordan momentene i forholdsmessighetsvurderingen blir vektlagt, og nye momenter kan komme til og gamle kan bli nedtonet, og kanskje falle helt bort.

Etter min mening er det både positive og negative sider ved at det gjelder et krav om forholdsmessighet ved tvangssalg av fast eiendom. Det er positivt at vi nå har et sikkert rettsgrunnlag for å avskjære klart urimelige tvangssalg, av typen hvor hovedstolen i kravet utgjør kun kr. 4,77.¹⁵¹ Tvangssalg på bakgrunn av slike typer krav strider mot folks rettsoppfatning, og det kan gi negative utslag med tanke på oppslutningen rundt rettsstaten.

På den andre siden medfører et krav om forholdsmessighet en til dels skjønnsmessig vurdering. Skjønnsaspektet ved vurderingen forsterkes ved at det er få positive rettskilder som sier noe om hvordan forholdsmessighetsvurderingen skal foretas, og de ulike momentenes vekt. En vurdering som i større eller mindre grad beror på rettsanvenderens skjønn åpner for vilkårlighet i større grad enn hva som ellers vil være tilfelle. Det er uheldig. Faren for forskjellsbehandling og vilkårlighet vil imidlertid forhåpentligvis bli avhjulpet ettersom det tilkommer flere rettskilder som belyser problemstillingen og at det slik kan utpensles en tydeligere terskel for forholdsmessighetsvurderingen.

¹⁵¹ Se Stavanger tingrett TSTAV-2011-158120

På veien mot en klarere terskel for forholdsmessighetsvurderingen ved tvangssalg av fast eiendom, må man som rettansvender være kritisk til etablert praksis og oppmerksom på ny utvikling. At man skal være kritisk og oppmerksom gjelder for så vidt alle rettsområder, ikke bare tvangsfullbyrdelse.

Tidlig i mitt juridiske studium var det en foreleser som sa at «de beste juristene er de som evner å se endringer i jussen og samfunnet før andre gjør det». Det er en uttalelse som har festet seg hos meg. Til dette kommer at norsk rett i stadig større grad blir påvirket utenfra – vi sier at det skjer en internasjonalisering av retten. Rettsanvender må i dag, i mye større grad enn tidligere, tolke retten i lys av internasjonale kilder. Han eller hun må være bevisst internasjonale kilder for å kunne plukke opp nye impulser og for å kunne fastsette *de lege lata*. Det er nettopp dette som er sentralt for eksistensen av, og selve forholdsmessighetsvurderingen ved tvangssalg av fast eiendom - kravet til forholdsmessighet vil variere i tråd med samfunnsutviklingen grunnet EMDs dynamiske karakter, og da er det avgjørende at man som rettansvender er bevisst dette.

Kilderegister

Lover

Domstolloven	Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene
Dekningsloven	Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavers dekningsrett
Grunnloven	Lov 17. mai 1814 om Kongeriket Norges Grunnlov
Menneskerettsloven	Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett
Panteloven	Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant
Tomtefesteloven	Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste
Tvangsfullbyrdsloven	Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse
Tvisteloven	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister

Internasjonale rettskilder

EMK	Europarådets konvensjon 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (Den europeiske menneskerettighetskonvensjon)
EMK tilleggsprotokoll 1	Protokoll nr. 1 til Konvensjonen om beskyttelse av menneskerettigheter og grunnleggende friheter 20. mars 1952
Wien-konvensjonen	Wien-konvensjonen om traktatretten av 23. mai 1969

Forarbeider

Ot.prp.nr.65 (1990-1991)	Om lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdingsloven) (7.6.1991)
--------------------------	---

NOU 2001:32 A	Rett på sak. Lov om tvisteløsning (tvisteloven) (20.12.2001)
NOU 2001:32 B	Rett på sak. Lov om tvisteløsning (tvisteloven) (20.12.2001)
Ot.prp.nr.51 (2004-2005)	Om lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) (4.3.2005)

Rettspraksis

Norsk Retstidende:

Rt. 2000 s. 996

Rt. 2002 s. 557

Rt. 2005 s. 833

Underrettspraksis:

LE-2000-118 (Eidsivating lagmannsretts)

LG-2001-1586 (Gulating lagmannsrett)

LB-2015-89450 (Borgarting lagmannsrett)

TSTAV-2011-158120 (Stavanger tingrett)

Praksis fra EMD:

<i>Blecic</i>	<i>Blecic mot Kroatia</i> ; dom av 29. juli 2004
<i>Buckley</i>	<i>Buckley mot Storbritannia</i> ; dom av 29. september 1996
<i>Carbonara og Ventura</i>	<i>Carbonara og Ventura mot Italia</i> ; dom av 30. mai 2000
<i>Chappell</i>	<i>Chappell mot Storbritannia</i> ; dom av 30. mars 1989
<i>Colas Est SA.</i>	<i>Colas Est SA. mot Frankrike</i> ; dom av 16. april 2002

<i>Daron</i>	<i>Daron mot Frankrike</i> ; dom av 6. oktober 2005
<i>Evaldsson and Others</i>	<i>Evaldsson and Others mot Sverige</i> ; dom av 13. februar 2007
<i>Hutten-Czapska</i>	<i>Hutten-Czapska mot Polen</i> ; dom av 19. juni 2006
<i>Jahn and Others</i>	<i>Jahn and Others mot Tyskland</i> ; dom av 30. juni 2005
<i>James and Others</i>	<i>James and Others mot Storbritannia</i> ; dom av 21. februar 1986
<i>J.A. Pye</i>	<i>J.A. Pye (Oxford) LTD and J.A. Pye (Oxford) Land LTD mot Storbritannia</i> ; dom av 30. august 2007
<i>Niemietz</i>	<i>Niemietz mot Tyskland</i> ; dom av 16. desember 1992
<i>Olsson</i>	<i>Olsson mot Sverige</i> ; dom av 24. mars 1988
<i>Rousk</i>	<i>Rousk mot Sverige</i> ; dom av 25. juli 2013
<i>Sallinen</i>	<i>Sallinen mot Finland</i> ; dom av 27. september 2005
<i>Sporrong og Lönnroth</i>	<i>Sporrong og Lönnroth mot Sverige</i> ; dom av 23. september 1982
<i>Zehentner</i>	<i>Zehentner mot Østrik</i> ; dom av 16. juli 2009

Juridisk litteratur

Aall (1996)	Aall, Jørgen, <i>Rettergang og menneskerettigheter</i> , 2. utgave (Bergen 1996)
Aall (2011)	Aall, Jørgen, <i>Rettsstat og menneskerettigheter</i> , 3. utgave (Bergen 2011)
Andenæs (2009)	Andenæs, Mads Henry: <i>Rettskildelære</i> , 2. utgave (Oslo 2009)
Eckhoff (2001)	Eckhoff, Torstein: <i>Rettskildelære</i> , 5. utgave ved Jan E. Helgesen (Oslo 2001)
Fleischer (1998)	Fleischer, Carl Augus: <i>Rettskilder og juridisk metode</i> (Oslo 1998)

- Helgesen (1982) Helgesen, Jan: *Teorier om folkerettens stilling i norsk rett* (Oslo 1982)
- Lilleholt 2011 Lilleholt, Kåre: *Allmenn formuerett* (Oslo 2011)
- Nygaard (2004) Nygaard, Nils: *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave (Bergen 2004)
- Moe (2013) Moe, Enst, *Praktisk tvangsfullbyrdelse*, 2. utgave (Stavanger 2013)
- Ruud og Ulfstein (2011) Ruud, Morten og Ulfstein, Geir, *Innføring i folkerett*, 4. utgave (Oslo 2011)
- Skoghøy (2014) Skoghøy, Jens Edvin, *Panterett*, 3. utgave (Son 2014)
- Smith og Smith (1982) Smith, Carsten og Smith, Lucy, *Norsk rett og folkeretten* (Oslo 1982)
- Solheim (2010) Solheim, Stig H., *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon* (Tromsø 2010)

Juridiske artikler

- Lilleholt (2000) Lilleholt, Kåre, «Bruk av reelle omsyn i formueretten» i *Jussens venner*, 2000 s. 49-
- Morgell (2013) Morgell, Nils-Bertil, «Europadomstolens syn på svensk skatteindrivning» i *Skattenytt*, 2013
- Sandstedt (2013/2014) Sandstedt, Johan, «Äganderättsskyddet, rätten till skydd för hemmet och en ny svensk kränkning: målet *Rousk*» i *Juridisk Tidsskrift*, nr. 3 2013/2014
- Skoghøy (2013) Skoghøy, Jens Edvin A., «De nordiske domstolene og Den europeiske menneskerettskonvensjon» i *Svensk Juristtidning*, 2013 s. 397-

Sørensen (2004) Sørensen, Christian Børge, «Læren om statens skjønnsmargin etter EMK og betydningen for norsk domstolkontroll med forvaltningen» i *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, 01-02/2004 s. 134-196.

Statistikker

Domstoladministrasjonen 2016 Domstoladministrasjonen, *Årsstatistikk 2015 Tingrettene per domstol* (2016),
<https://www.domstol.no/globalassets/upload/da/internett/domstol.no/domstoladministrasjonen/statistikk/statistikk-2015/arsstatistikk--forsteinstans-2015.pdf> [sitert 19.2.2016]