

§11-24. *Salgsoppgave*

Medhjelperen ¹ skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler. ² Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. ³ Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til. ⁴ Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krever erverv av formuesgodet konsesjon, ⁵ skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. ⁶ For odelseiendommer ⁷ skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter denne loven ⁸ og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

§11-39. *Mangler*

En mangel foreligger når: ¹

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen ² har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. ³ Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under

etter [tvistemålsloven](#).⁴ Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen,⁵ skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

0 Endret ved [lov 30 aug 2002 nr. 67](#) (i kraft 1 jan 2003 iflg. [res. 30 aug 2002 nr. 938](#)).

1 Sml. [lov 13 mai 1988 nr. 27 §19](#).

2 Jfr. [§§2-10](#) og [11-12](#).

3 Jfr. [lov 3 juli 1992 nr. 93 §4-12](#).

4 [Lov 13 aug 1915 nr. 6](#) ([tvml.](#)).

5 Jfr. [§11-27](#).

Forarbeider Avgjørelser

§11-40. Rettsmangel

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter [§11-8](#) første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroervert. ¹ Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter [tvistemålsloven](#). ²

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangelen. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter [tvistemålsloven](#). ²

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

0 Endret ved [lov 30 aug 2002 nr. 67](#) (i kraft 1 jan 2003 iflg. [res. 30 aug 2002 nr. 938](#)).

1 Jfr. [lov 7 juni 1935 nr. 2 §§20](#) og [27](#).

2 [Lov 13 aug 1915 nr. 6](#) ([tvml.](#)).

Forarbeider | Avgjørelser

§11-41. *Partiell rettsmangel*

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, ¹ er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter [§11-21](#) annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv. ² Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder [§11-39](#) annet og tredje ledd tilsvarende.

1 Jfr. [§11-24](#).

2 Jfr. [lov 7 juni 1935 nr. 2 §§20](#) og [27](#).