

Orientering – tvangssalg

Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

Feil og mangler

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse.

Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få,
- eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke tingretten finner kravet åpenbart grunnløst.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmedling. En vesentlig forskjell er at et bud for å komme i betraktning må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2 uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker. Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet.

Anbefaling av bud

Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et innkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og ber om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er

stadfestet av tingretten. (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette). Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies. En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangssalg av 26. Juni 1992, kapittel 11 og 12.