

## Informasjon om tvangssalg

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven). Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøper adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 og 11-40. Interessenter må lese informasjon om tvangssalg nedenfor nøye.

Advokat Marita Pedersen er oppnevnt som medhjelper.

### Bud:

Bud inngis til medhjelper på fastsatt skjema.

Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker. Med samtykke fra parter og rettighetshavere, altså saksøker og saksøkte i tvangssalgssaken, kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 2 uker. Du kan lese mer om dette i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26.

Budet vil bli forelagt for saksøker hvis medhjelper mener at det bør aksepteres. Hvis saksøker godtar budet og ønsker dette stadfestet, vil medhjelper sende begjæring om stadfestelse til tingretten. Nye bud kan mottas frem til retten har avsagt stadfestelseskjennelse.

Oppgjørsdagen regnes 3 måneder fra datoen når medhjelperen sender inn begjæring om stadfestelse til tingretten. Etter at tingretten har stadfestet budet løper det ankefrist på stadfestelseskjennelsen. Ankefristen er 1 måned etter datoen kjennelsen ble avsagt på.

Det er kjøperen som må søke konsesjon hvis overdragelsen er konsesjonspliktig. Kjøperen er bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvis det hviler odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

### Kjøpesum:

Kjøpesummen betales til medhjelperens konto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senes på oppgjørsdatoen. Betalingsplikten inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Hvis kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse av betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente. Du kan lese mer om dette i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-27 og 11-32.

### Omkostninger:

Kjøper skal i tillegg til kjøpesummen betale tinglysningsomkostninger, samt dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen.

Kjøper betaler ytterligere tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokumenter som skal tinglyses i forbindelse med kjøpet.

Dersom avgifter og gebyrer endres før skjøtet er tinglyst, skal kjøperen dekke disse.

Ved å gi bud gir kjøperen medhjelperen fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og utlevert. Medhjelper vil besørge tinglysning.

### Overtakelse:

Hovedregelen i tvangsfullbyrdelsesloven er at når et bud blir stadfestet, overtar kjøperen risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen.

Det er kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, som må fremme begjæring for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven skal fravike eiendommen, dersom fravikelse ikke allerede har skjedd. Du kan lese mer om dette i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31.

### Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelansvar gjeldende er begrenset i forhold til et normalt boligsalg. Etter tvangsfullbyrdelsesloven foreligger bare mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvik om vesentlige forhold.

Kjøper kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler, men kan kreve erstatning eller prisavslag. Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Du kan lese mer om dette i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 følgende.

### Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper oppfordres til å besiktige eiendommen grundig. Ta gjerne med fagkyndig person.

### Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser som kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser skal overtas av kjøper.