

Informasjon om budgivning ved tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og medhjelper, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at det ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne 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 forholdene kan antas å ha innvirket på kjøpet.

Oppnås ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at et beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til 2 uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommens tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal fastsettes ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr. oppgjørsdag påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27. Kjøper overtar risikoen for eiendommen oppgjørsdagen, uavhengig av om eiendommen overtas eller ikke.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdag. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort for oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsforpliktelsen. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes namsmannen i det distriktet eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestår oppgjøret, og i den forbindelse be om fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten til tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsen finnes i kap. 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA

For eiendommen:

Vangsvæien 37, 3514 Hønefoss – anr. 162 i Haugbo Borettslag (org. nr. 954 835 502).

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Dato:

Kjøpesum kr.....
Beløp med bokstaver kroner.....

I tillegg kommer omkostninger: Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen, tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 585,-, eventuell tinglysning av pantdokument, p.t. kr 585,-. Dersom salgsobjektet er en borettslagsleilighet beregnes ikke dokumentavgift, men gebyr på hjemmelsoverføring kr 545,-. Det tas forbehold om endringer av offentlige og eventuelt andre gebyrer til enhver tid.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnende bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra advokat Nils Mugaas, Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss.

Nærværende bud er bindende for undertegnende til og med den Bekreftelse på ID må fremlegges ved første budgivning. Videre må finansiering være bekreftet av bank e.l.

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks –6– uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens fastsettelse av budet kan påankes, og at ankefristen er en –1– måned regnet fra dato for rettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom retten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Nils Mugaas til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert seg.

Undertegnende er klar over at det gjelder særlige regler ved tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i særskilt skriv om «Budgivning ved tvangssalg», som jeg har lest.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Egenkapital kr.....
Lån kr.....
..... kr.....

Eventuell låneinstitusjon/referanse/telefonnummer:

Egenkapitalen består av:

- Salg av fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
- Annet (spesifiser):.....

Undertegnede er innforstått med at budet er bindende.

Navn:..... Fnr./org.nr.....
Adresse:..... Postnr:..... Sted:.....
Tlf/Mob:..... E-post:.....
Dato:..... Signatur:.....

Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Advokat Nils Mugaas

Tlf: 32 18 18 50
Mob. 40 22 57 01

Faks: 32 18 18 51
E-post: mugaas@buttingsrud.no