



ORIENTERING OMTVANGSSALG AV IDEELLE ANDELER I BOLIGER

1. Innledning

En bolig kan være eiet av flere enn en person. Typiske tilfeller er ekteskaps- og samboerforhold hvor to personer eier boligen sammen. Man sier da at boligen ligger i et sameie mellom ektefellene/samboerne. Den enkelte sameier har således en ideell andel i boligen (ikke en fysisk andel i boligen). Bestemmelsene om sameie er regulert i lov av 18. juni 1965 nr. 6 (Sameieloven).

2. Tvangssalg av ideell andel

Tvangssalg av ideelle andeler er foranlediget av at en panthaver har begjært tvangssalg av en ideell andel. Panthaveren har da i forkant sikret seg med pant i sameierens ideelle andel for sitt krav. Gjelden er misligholdt og det er således panthaverens rett å inndrive pantet. Da mange interesser berøres av et slikt salg, krever loven at salget skal skje ved offentlig tvangssalg som administreres av namsmyndighetene. Den praktiske gjennomføringen av salget gis så til en medhjelper.

Hva angår tvangssalg ved medhjelper, vises til vår "Orientering om tvangssalg ved medhjelper" og tvangsfullbyrdsesloven Kap. 11 og 12.

3. Eier av ideell andel

Når tvangssalget er gjennomført vil kjøper eie boligen sammen med den sameieren som ikke var berørt av tvangssalget.

Hver enkelt sameier kan utøve den rådighet som en eneeier normalt ville ha hatt, dog begrenset av den andre medeiers rett til sameiegjenstanden. Dette innebærer at sameierne fritt kan selge eller pantsette sin andel, jfr. sameielovens § 10, dersom intet annet er avtalt. Ved salg av ideell andel har imidlertid den andre sameieren forkjøpsrett etter sameielovens § 11.

Kjøper må videre være oppmerksom på at utgifts- og inntektsfordeling i forbindelse med boligen skal fordeles etter sameiebrøken, jfr. sameielovens § 9, 1. ledd. Dog vil det forekomme tilfeller hvor utgiftene må fordeles etter et nytteprinsipp, jfr. § 9, 1. ledd tredje punktum.

Da tidligere andelseier (den som tvangssalget retter seg mot) ofte står i et nært forhold til den andre sameieren og disse bor i boligen, kan kjøper erfare at det kan være vanskelig å finne frem til en praktisk løsning med den andre sameieren hva angår bruk av boligen. Sameieren bør i så fall kunne kreve husleie av den part som fortsatt bor i boligen.

For de tilfeller hvor kjøper ikke finner en løsning om bruk av boligen med den andre sameieren eller hvor det eventuelt er andre forhold som gjør at kjøper ikke lenger har interesse av å delta i sameiet, vil tvangsalgkjøper kunne begjære sameiet oppløst etter sameielovens § 15. Eneste vilkår er at kravet blir satt frem med rimelig frist. Oppløsning av sameie vil da skje ved at hele eiendommen blir tvangssolgt, dersom "*tingen ikke kan delast utan skade*". Sameierene vil i såfall få rett til sin rettsmessige andel av salgssummen. Ved oppløsning av sameie etter denne bestemmelsen gjelder forkjøpsrett til fordel for sameierene. Regelen gir sameierene rett til å overta boligen på samme vilkår som en utenforstående er villig til å tilby. Dersom namsmyndighetene finner at boligen kan deles uten skade vil man måtte foreta en delingsforretning for på denne måten å få utskilt sin rettsmessige del.

---ooOoo---

Ovennevnte er en meget forenklet fremstilling. Ytterligere informasjon følger av Lov om sameie, samt tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11 og/eller 12.