Infoskriv om tvangssalg

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten og opptrer som megler for salget. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86. Dette har noen praktiske konsekvenser du som kjøper må sette deg godt inn i. Det vises spesielt til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11, samt skriv om «*Orientering om tvangssalg*» vedlagt i komplett salgsoppgave.

Mangelsbeføyelser

Som kjøper har du begrenset adgang til å påberope deg mangler ved kjøp på tvangssalg. Dersom opplysninger er holdt tilbake eller boligens tilstand på overtakelsestidspunktet er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves. Dette følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39. Terskelen for dette er imidlertid høy.

Et kjøp på tvangssalg kan aldri heves.

Parter i tvangssalg og kjøpekontrakt

Medhjelper er ikke part i saken. Det er tingretten som er kontraktspart. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

I tvangssalg skrives det ikke kjøpekontrakt. Tingretten godkjenner budet ved å avsi en stadfestelseskjennelse. Stadfestelseskjennelsen fra tingretten fungerer som kontraktsdokument.

Når medhjelper har gjort salgsfremstøt og tror at høyeste pris er oppnådd, vil medhjelper orientere saksøker om dette. Saksøker er den som har begjært (bedt om) tvangssalget. Samtidig vil medhjelper anbefale saksøker å be om at høyeste bud sendes inn til Tingretten for stadfestelse.

Budprosess

Alle bud må ha en varighet på minst seks uker i tvangssalg. Når det kommer nytt bud, har det nye budet en varighet på nye seks uker. Det er ikke mulig å sette kortere budfrist enn seks uker. Det er heller ikke mulig å ta forbehold når bud inngis. Alle som har meldt sin interesse for eiendommen, blir orientert om bud per sms, og får mulighet til å høyne eget bud som i ordinær budrunde.

Tingretten må stadfeste (godkjenne) høyeste bud innen seks uker fra høyeste bud er inngitt av budgiver.

Overtakelse og oppgjør

Etter tingretten har stadfestet budet, har partene én måneds ankefrist. Det er først når ankefristen er utløpt, at handelen er kommet endelig i stand.

Når medhjelper oversender bud til tingretten for stadfestelse, settes overtakelses- og oppgjørsdato tre måneder frem i tid fra denne dato. I enkelte tilfeller kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt på medhjelpers klientkonto. Dette vil være tilfelle f.eks. der eiendommen er fraflyttet. Overtakelse kan likevel aldri skje før én måned etter at budet er stadfestet (godkjent) av Tingretten.

Merk at hele kjøpesummen inkludert omkostninger må være innbetalt og disponibelt for medhjelper på medhjelpers klientkonto senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

Vanlige spørsmål

1. **Hvorfor selges eiendommen på tvangssalg?**

Det kan være flere grunner til at en eiendom selges på tvangssalg. I de fleste tilfeller er det enkeltstående kreditorer som begjærer tvangssalg til dekning for misligholdte pengekrav. Andre grunner kan for eksempel være salgspålegg eller tvangsoppløsning av sameie.

2. **Hvordan gir jeg bud?**

Du gir bud ved å fylle ut budskjemaet som ligger vedlagt i komplett salgsoppgave. Salgsoppgaven finner du under «Nyttige lenker» i annonsen på Finn.no. Budene, er som nevnt over, bindende i minst seks uker.

Når du gir bud på en eiendom, må du legge ved dokumentasjon på finansiering. Dersom hele kjøpesummen skal betales kun med egne midler, må dokumentasjon på innestående beløp sendes over til medhjelper.

Du må også legge ved kopi av legitimasjon sammen med buskjemaet. Etter at første bud er inngitt, kan du høyne bud ved å sende e-post til medhjelper. Du trenger da ikke fylle ut budskjemaet på nytt.

Høyeste bud vil sendes til Tingretten som stadfester (godkjenner) budet. Dersom hele kjøpesummen skal betales med egenkapital, må høyeste budgiver på dette tidspunktet betale inn et forskudd på medhjelpers klientkonto.

Merk at det ikke er mulig å legge inn bud med forbehold i tvangssalg.

3. **Tar jeg over heftelsene på eiendommen?**

Ved tvangssalg slettes alle pengeheftelser på eiendommen ved overføring til ny eier. Som kjøper overtar du derfor aldri eventuell gjeld som eier har.

Kjøper overtar alle andre heftelser enn pengeheftelser. Dette vil typisk være vanlige tinglyste heftelser som veirett e.l. I andre tilfeller kan det være ulovlighetsoppfølgning fra kommunen, ikke-tinglyste rettigheter etc.

I noen tilfeller kan eiendommen være beheftet med en leiekontrakt som gir andre rett til å bruke husrommet. Hvis dette er tilfellet, opplyses dette tydelig i salgsoppgaven. Dersom du kjøper en eiendom med leietakere, trer du inn i leiekontrakten på lik linje som utleier. Dersom du selv vil disponere eiendommen, må du lese leiekontrakten, samt husleieloven, for reglene rundt oppsigelse av leieforholdet.

4. **Hvor lang tid tar en budrunde i tvangssalg?**

Dette varierer. I de fleste tilfeller vil det være en budrunde etter siste fellesvisning og høyeste bud kan sendes inn til Tingretten for stadfestelse et par uker etter siste visning. I andre tilfeller kan budgivning vare i flere uker og til og med måneder. Typisk vil dette være hvor budene ligger et stykke fra prisantydning, hvor det foreligger spesielle omstendigheter rundt eiendommen som budgivere må undersøke etc. Det kan også hende at saksøker velger å berostille (utsette) tvangssalget.

Merk at – selv om budfristen aldri kan være kortere enn seks uker – kan budet bli stadfestet en god stund før dette. I et tenkt tilfelle hvor budet er langt over prisantydning og ingen flere interessenter legger inn bud, vil saksøker som oftest be medhjelper om å sende inn budet med en gang. Da vil en stadfestelseskjennelse kunne foreligge i løpet av 3-4 uker.

5. Hvor lenge kan medhjelper vente før bud sendes inn til tingretten?

Når medhjelper sender et bud over til tingretten for stadfestelse, blir samtidig både budet og utkast til fordeling av kjøpesummen oversendt til alle parter. Partene gis en frist på to uker til å komme med bemerkninger. Ettersom bemerkninger kan komme per post, må tingretten ta høyde for postgang før de vet sikkert om det er kommet bemerkninger til budet eller fordelingen av kjøpesummen. Tidligst ca tre uker etter medhjelper sendte over budet, kan tingretten avsi en stadfestelseskjennelse.

Medhjelper må ta hensyn til at det trengs tre uker fra budet sendes til tingretten og til tingretten kan avsi en stadfestelseskjennelse. Når budet har en varighet på seks uker, kan medhjelper maksimalt vente tre uker før budet sendes til tingretten.

Ettersom hvert nye bud har seks ukers varighet, vil medhjelper kunne vente ytterligere tre uker for hvert nye bud som kommer inn.

Medhjelper vil vurdere hva som er hensiktsmessig og anbefale saksøker å begjære bud stadfestet når videre salgsfremstøt neppe gir høyere salgssum. Dersom budet er lavt sett opp mot markedsverdi, vil medhjelper vente så lenge som mulig for å gjøre ytterligere salgsfremstøt.

6. Når er overtakelse?

Medhjelper setter overtakelse tre måneder frem i tid fra datoen høyeste bud sendes inn til Tingretten. Det kan i visse tilfeller være mulig å overta tidligere hvor eiendommen er fraflyttet og kjøpesummen er betalt til medhjelpers klientkonto.

7. Hvem fastsetter prisantydning?

Det er takstmann som fastsetter prisantydningen. Medhjelper vil i hovedsak annonsere eiendommen med prisantydningen fastsatt av takstmann.

8. Hva hvis nåværende eier ikke flytter før overtakelse?

Saksøkte og deres husstand plikter å fraflytte eiendommen når ny kjøper er blitt eier. Dersom dette likevel ikke skjer, kan kjøperen kreve at saksøkte og husstand fraviker (kastes ut) eiendommen med bistand fra namsmannen. Fravikelse av saksøkte etter tvangssalg er gebyrfritt hos namsmannen.

9. Hva hvis nåværende eier ikke overleverer nøkler, vasker og rydder til overtakelse?

I tvangssalg kan det hende man overtar en bolig uten normal rydding og rengjøring. Det kan også hende at det mangler nøkkelsett. Dette er utenfor medhjelperoppdraget. Det betyr at du som kjøper selv må stå for det praktiske og økonomiske med rydding og vasking, samt dekke kostnadene med å få nye nøkler.

10. Kan jeg tegne boligkjøperforsikring?

Nei, i tvangssalg kan du dessverre ikke tegne boligkjøperforsikring.

Særlig om borettslag og forkjøpsrett i tvangssalg

1 Om forkjøpsrett

I borettslag er det vanlig at det er forkjøpsrett. Forkjøpsrett forekommer også i eierseksjonssameier, men er mindre vanlig. Forkjøpsrett er en rettighet for medlemmer av et boligbyggelag/eierseksjonssameie eller andelseiere i et borettslag til å kjøpe en eiendom før andre på samme vilkår som høyeste budgiver. Det er den med lengst medlemskap eller botid i borettslaget (ansiennitet) som har førsterett til å kjøpe eiendommen på samme vilkår.

I de aller fleste tilfeller kreves medlemskap for å kunne overta eiendom i borettslag. Dette innebærer at du som kjøper – uansett om du ikke skal benytte noen forkjøpsrett – må melde deg inn i borettslaget for å bli godkjent som eier. Det er viktig at du leser salgsoppgaven nøye før du legger inn bud på eiendom i borettslag og eiendom omfattet av forkjøpsrett. Se særlig megleropplysninger som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er først når et bud er akseptert, en kan benytte seg av forkjøpsretten. I tvangssalg anses ikke bud å være akseptert før stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Det vil si en måned etter stadfestelseskjennelsen er avsagt.

I noen tilfeller velger medhjelper å forhåndsavklare forkjøpsretten i forbindelse med visningsrunder. Dette innebærer at forkjøpsberettigede må melde sin interesse innen en frist som løper ut før et bud blir sendt til tingretten for stadfestelse. Dersom forkjøpsberettigede ikke har meldt sin interesse innen fristen, vil det ikke være mulig å bruke forkjøpsretten etter stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Forkjøpsberettigede kan selvsagt fremdeles gi bud på lik linje med alle andre.

Uansett om medhjelper forhåndsavklarer forkjøpsretten eller ikke, er det først når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig at forkjøpsberettigede får valget om de vil tre inn i salget på like vilkår. Hvis det er gjort en forhåndsavklaring, vil det foreligge en avklaring innen få dager etter rettskraftig stadfestelseskjennelse. Dersom det ikke er gjort en forhåndavklaring, vil det kunne ta opptil 20 dager før det foreligger en avklaring.

For deg som vurderer å legge inn et bud på en eiendom med forkjøpsrett, betyr dette at du ikke vet sikkert om du får kjøpe eiendommen før det er gått 2-3 måneder fra ditt bud ble sendt til tingretten som det høyeste. Det er svært viktig å være klar over at du er bundet av budet ditt i hele perioden. Det er kun dersom eiendommen blir tatt på forkjøp, at du ikke lenger er bundet av budet ditt.