

## **ORIENTERING TIL DEG SOM KJØPER EIGEDOM PÅ TVANGSSAL**

Kjøp av fast eiendom på tvangssal skil seg på ein del punkt frå frivillig omsetning av fast eiendom. I dette skrivet vil du finne informasjon om dei viktigaste forholda som du som interessent, bodgjevar eller kjøpar må kjenne til.

Det som går fram av dette skrivet er ein del av salsvilkåra til salsobjektet. Forutan desse, gjeld lov om tvangsfullføring og midlertidig sikring for alle tvangssala. Reglane i lova, sett i lys av rettspraksis og anna relevant fagleg framstilling på området regulerer denne salsforma.

### **Kva er medhjelpar sin funksjon?**

Medhjelpar er den som tingretten har oppnemnt til å gjennomføre tvangssalet. Medhjelpar er normalt ein advokat, men også vanleg eigedomsmeklar kan nyttast. Medhjelpar har på mange måtar same rolle som ein eigedomsmeklar, men lov om eigedomsmekling gjeld ikkje for tvangssal.

### **Kva gjer eg for å legge inn bod?**

Fyrste bod skal alltid vere skriftleg. Skjemaet som følgjer med salsoppgåva skal alltid nyttast, slik at det ikkje skal vere tvil om at bodgjevar aksepterer dei vilkåra som gjeld for tvangssal. Skjemaet fungerer samstundes som ei hugseliste i forhold til naudsynte opplysningar. Bodskjemaet skal sendast til medhjelpar i underteikna stand pr telefaks, e-post eller vanleg brev. Bodskjemaet kan også leverast personleg på kontoret til medhjelpar.

Auke av bod kan skje munnleg. Medhjelpar noterer dato, klokkeslett og storleiken på bodet.

### **Har eg rett til innsyn i bodrunden?**

I utgangspunktet har du ikkje rett til innsyn i bodrunden. Dersom du ønskjer innsyn kan du likevel ta kontakt med medhjelpar som normalt vil ta eit slik ønskje opp med dei andre bodgjevarane. Dersom desse samtykker, vil du kunne få innsyn i bodrunden. Tingretten vil alltid ha rett til innsyn i bodrunden.

### **Kvifor er det så lang bindingstid på boda?**

Lova fastset at bod på fast eiendom skal ha ei bindingstid på minst seks veker. For burettslagdelar er fristen minst tre veker. Årsaka til lengda på fristen er for at alle partar skal kunne uttale seg om bodet før det vert stadfesta. Det høgste bod i ein bodrunde blir normalt oversendt til stadfesting relativt raskt. Stadfestingsprosessen tek minimum 14 dagar og sjeldan meir enn tre veker. I denne perioden vil medhjelpar som regel fjerne salsannonsa frå internett.

I dei tilfelle der høgste bod er langt under takst, prisantydning og medhjelpar si forventning om pris, vil bodet kunne bli sendt til stadfesting utan at salsarbeidet vert stoppa. Dette for å unngå at bodfristen går ut på dato, samstundes som det er ønskje om ein høgare pris. I slike tilfelle kan det oppstå fleire bodrunder, og salsprosessen kan trekkje ut. Medhjelpar ønskjer å unngå slike situasjonar, men omsynet til eigar av salsobjektet og kreditorane tilseier at ein bør unngå sal til underpris.

### **Kor lenge er eg bunden av bodet?**

Bodskjemaet er formulert slik at bodet er bindande i minst like mange veker som går fram av skjemaet. Du er bunden av bodet i bindingstida, sjølv om det kjem inn høgare bod frå andre bodgjevarar. Formelt gjeld bodet i bindingstida og ein bodgjevar blir ubunden først når bindingstida er ute, når eit anna bod vert stadfesta, dersom alle bod vert nekta stadfesta eller når saksøkjjar skriftleg gjev avkall på å krevje bodet stadfesta. Teoretisk sett er det altså ein risiko for at eit lågt bod vert stadfesta, sjølv om andre har gitt høgare bod i bodrunden.

### **Kva skjer dersom eg har høgaste bod og ingen byr over?**

Dersom medhjelpar finn at bodet bør akseptert gir medhjelpar saksøkar ei tilråding om at bodet vert stadfesta. Dersom saksøkar krev bodet stadfesta, sender medhjelpar bodet over til tingretten for stadfesting. I samband med dette vert eigar og panthavarar varsla, samt bodgjevar. Saman med varselet sender medhjelpar eit framlegg til rettsleg avgjerd som stadfestar bodet og eit forslag til rettsleg avgjerd som fordeler kjøpesummen. I varselet vert det gitt ein frist på 14 dagar til å komme med merknader mot bodet eller fordeling av kjøpesummen.

Tingretten vil avgjere saka når fristen er ute. Tingretten legg vekt på medhjelpar sitt framlegg, samt evt merknader.

### **Kven kan akseptere bodet mitt?**

Korkje eigar eller medhjelpar kan akseptere bod på salsobjektet. Medhjelpar tilrår den som er saksøkjjar i tvangssalsaka om å krevje bodet stadfesta. Det er tingretten som tek endeleg stilling til bodet.

### **Når skal ein signere kjøpekontrakt?**

Ved tvangssal vert det ikkje inngått ei eiga kjøpekontrakt. Tingretten si avgjerd om stadfesting er dokumentet som gir deg rett til å bli eigar av salsobjektet. Dersom banken, i samband med finansiering av kjøpet, ber om kjøpekontrakten, så er svaret at; ”det er ikkje kjøpekontrakt, bruk retten si avgjerd i staden.”

### **Blir eg eigar når tingretten har stadfesta bodet?**

Retten si avgjerd om stadfesting gir deg rett til å bli eigar, men du blir ikkje eigar før du har overteke salsobjektet og betalt kjøpesummen.

### **Kva skjer dersom stadfestingsorskurden vert anka?**

Retten si avgjerd skjer gjennom ein orskurd som vert rettskraftig ein månad etter at den vert avsagt. Før den vert rettskraftig kan partane anke avgjerda. Det er sjeldan slike avgjerder vert anka, og endå meir sjeldan at dei fører fram.

Dersom avgjerda vert anka er du framleis bunden av bodet. Du pliktar å betale kjøpesummen og du vert eigar av salsobjektet. Du har rett til å overta salsobjektet og kan om naudsynt krevje eigaren fjerna.

Dersom anken fører fram, altså at stadfesting av bodet vert oppheva, så er du ikkje lenger eigar og må levere salsobjektet tilbake mot å få kjøpesummen tilbake. Dette er heldigvis svært sjeldan at slike situasjonar oppstår.

### **Kva betyr oppgjersdag?**

Opgjersdag er den dag som ligg tre månader fram i tid rekna frå den dag bodet vert sendt til tingretten for stadfesting. På oppgjersdagen skal kjøpesummen innbetalast til medhjelpar sin oppgjerskonto og kjøpar overta salsobjektet.

Dersom du betaler kjøpesummen etter oppgjersdag må du betale renter frå oppgjersdagen fram til betaling skjer. Sjølv om du ikkje overtek salsobjektet på oppgjersdag, så har du likevel risiko for salsobjektet. Du må altså sørgje for forsikring og ta ansvar for salsobjektet.

### **Kan eg overta før oppgjersdagen?**

I mange tilfelle kan medhjelpar akseptere at du overtek før oppgjersdag. Dette krev at stadfestingsorskurden er rettskraftig og at kjøpesummen er innbetalt.

### **Kven ordnar med tinglysing av skøyte og pantedokument?**

Medhjelpar syt for at du får eit skøyte på salsobjektet som er signert av tingretten. I praksis ordnar medhjelpar ofte tinglysing av skøyte og pantedokument, men dette er ei tilleggsteneste som kjøpar må betale for. Medhjelpar har innført ein standardisert pris på dette, tilsvarende 4 X rettsgebyret + mva.

Kjøpar må betale alle kostnader i samband med tinglysing av skøyte og evt pantedokument.

### **Korleis kan eg vere sikker på at alle hefte i eigedommen vert sletta?**

Det følgjer direkte av lova at alle pengehefte som skriv seg frå tidlegare eigar skal slettast ved gjennomføring av tvangssalet.

Hefte som ikkje er pengehefte som til dømes tinglyste vegrettar eller andre tinglyste rettar, vil som oftast følgje salsobjektet og bli overtatt av kjøpar. Medhjelpar har alltid opplysningar om tinglyste hefte i salsobjektet.

### **Kva skjer dersom eigar ikkje har flytta når eg skal overta?**

Det er sjeldan at slike situasjonar oppstår, men det kan skje at eigar ikkje flyttar frå salsobjektet sjølv om det er seld og tidspunktet for overtaking er komen. I ein slik situasjon vert du påført kostnader ved krav om fråviking og skifte av lås. Medhjelpar vil setje fram krav om fråviking av tidlegare eigar på dine vegner og etter din instruks. Dette skjer i tilfelle på di rekning. Namsmannen vil deretter, som oftast relativt raskt, sørgje for at tidlegare eigar vert kasta ut. Med mindre innbu og lausøyre vert fjerna frivilleg, må dette fraktast vekk etter særskilt varsel. Medhjelpar kan som oftast opplyse om det er sannsynleg at ein slik situasjon vil oppstå. Medhjelpar kan også orientere om kostnadene i samband med fråvikingsprosessen.

### **Kan eg reklamere på feil og manglar ved eigedommen?**

Ja, det kan du, men retten til å reklamere er imidlertid sterkt avgrensa. Avhendingslova gjeld ikkje. Det er ingen formell reklamasjonsfrist, men fristen for å reklamere er kort. Ventar du for lenge, taper du kravet ditt. Den er ingen femårsfrist for reklamasjonar.

Utgangspunktet er at salsobjektet vert seld som det står. Du må derfor sjølv skaffe deg kunnskap om objektet du kjøper. Opplysningar som du får frå medhjelpar skal vere korrekte og dekkande for salsobjektet, men det er sjeldan det er føreteke avanserte tekniske undersøkingar. Medhjelpar

sin kunnskap om salsobjektet vil ofte vere avgrensa og eigar har inga utadvendt rolle i sjølve salsprosessen.

Salsobjektet har ein mangel dersom

- salsobjektet ikkje svarar til opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt og som kan ha innverke på kjøpet
- medhjelpar har gitt uriktige eller ufullstendige opplysningar om forhold som er vesentlege som medhjelpar måtte kjenne til, som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få og dette har innverka på kjøpet, eller
- salsobjektet er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar hadde grunn til å rekne med.

Du kan krevje prisavslag og erstatning, men du kan ikkje heve kjøpet.

Dersom du reklamerer så må du gjere dette ved søksmål. Det vil seie at du må ta ut forliksklage eller stemming mot den som skal dekke prisavslaget eller erstatninga. Dette kan vere medhjelpar, men det skal svært mykje til å få medhald i eit slikt krav. Normalt vert eit slikt krav retta mot dei som fekk kjøpesummen utbetalt.

### **Kven har ansvar for rydding og reingjering?**

Det er eigar sitt ansvar å syte for rydding og reingjering av salsobjektet. Medhjelpar vil i praksis aldri foreta seg noko i denne samanheng. Alle tvangssalsobjekt vert selde med det vilkår at kjøpar sjølv må ta på seg å rydde og reingjere salsobjektet etter overtaking. Dersom salsobjektet ikkje er heilt tømt ved overtakinga, kan skrot og boss kastast. Dersom du er i tvil om gjenstandane har verdi for tidlegare eigar, bør du kontakte medhjelpar før det vert kasta.

### **Korleis føregår sjølve overtakinga?**

Medhjelpar har som oftast inga aktiv rolle ved overtaking. Normalsituasjonen er at salsobjektet er fråflytta og tømt. Kjøpar får utlevert nøkkel hos medhjelpar og overtar med dette salsobjektet. Det vert ikkje oppretta overtakingsprotokoll. Husk å teikne ny forsikring og melde inn nytt straumabonnement.

Det er alltid ein fordel å skifte lås etter overtaking. Det vil aldri kunne reklamerast over manglande nøklar til opprinneleg lås.

### **Kven har ansvar dersom eg ikkje kan gjennomføre kjøpet?**

Dersom du har gitt eit bindande bod om kjøp av salsobjektet og du får problem med finansieringa er dette ditt ansvar.

Det er også ditt ansvar dersom det er krav om offentleg konsesjon for kjøp av salsobjektet eller din bruk av salsobjektet krev særleg løyve av offentleg eller privat karakter.

Du må normalt akseptere andre sine odels-/løysings- eller forkjopsrettar. Salsoppgåva skal alltid innehalde opplysningar om slike rettar.