

# Bacheloroppgave ved Handelshøyskolen BI

## Tvangssalg

Innleveringsdato:  
14.05.2010

Stuedsted:  
BI Trondheim

Antall ord:  
12.198

Studium:  
Bachelor i Eiendomsmealing

*“Denne oppgaven er gjennomført som en del av studiet ved Handelshøyskolen BI.  
Dette innebærer ikke at Handelshøyskolen BI går god for de metoder som er anvendt, de resultater  
som er fremkommet, eller de konklusjoner som er trukket.”*

---

## Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse.....	side i
Sammendrag.....	side ii
1. Innledning.....	side 1
1.1 Rettskildebildet.....	side 2
1.2 Avgrensning.....	side 2
2. Problemstilling.....	side 2
2.1 Begrepsavklaring.....	side 3
2.2 Årsaker til økning i antall tvangssalg.....	side 3
2.3 Historikk.....	side 6
3. Veien fra mislighold til tvangssalg.....	side 8
4. Annonsering av tvangssalgseiendom.....	side 10
5. Visning.....	side 11
6. Salgsoppgaven.....	side 12
6.1 Minimumskrav til innhold.....	side 13
6.2 Aksje-og andelsleiligheter.....	side 16
6.3 Tilleggskrav til salgsoppgaven ved tvangssalg.....	side 17
7. Feil og mangler.....	side 18
7.1 Mangelsvurdering.....	side 18
7.2 Mangelsreaksjoner.....	side 19
8. Budgivning.....	side 21
8.1 Hvem kan gi bud?.....	side 22
8.2 Hvor lenge er budet bindene ?.....	side 22
8.3 Meglerens vurdering av bud.....	side 23
8.4 Stadfestelse av bud.....	side 24
9. Oppgjør og overtakelse.....	side 26
10. Øvrige momenter kjøper må være oppmerksom på.....	side 27
11. Oppsummering.....	side 28
12. Referanseliste.....	side 30
12. Vedlegg.....	side 31
12.1 Informasjonsbrosjyre om tvangssalg fra NEF.....	side 31

**Sammendrag**

Vi har i denne oppgaven tatt for oss tvangssalg av eiendom og sett på hva en kjøper bør være spesielt oppmerksom på ved denne typen kjøp. Ved å belyse sentrale områder innenfor temaet har vi forsøkt å lage en slags veiledning til potensielle kjøpere av denne type eiendom. Vår problemstilling er "Hva bør en som kjøper eiendom på tvangssalg være spesielt oppmerksom på?". Antall tvangssalg i Norge har økt betraktelig de siste årene og vi så på det som interessant å starte med å se litt på hva som lå bak denne økningen. Her tok vi for oss de årsakene som vi gjennom forelesninger har blitt fortalt er to viktige årsaker; nemlig det høye antallet lavinnskudds-boliger som ble solgt for noen år siden, samt finanskrisen som rammet Norge. Videre har vi sett på hvordan tvangssalg foregikk i Norge før i tiden og hvorfor det var behov for en ny lov på dette området. I henhold til den gamle loven var tvangssalg av boliger noe som foregikk på auksjon og med profesjonelle oppkjøpere førte dette ofte til at boligene ble solgt for en lav pris. Den gamle loven var også ikke særlig beskyttende i forhold til den saksøkte ettersom det ble annonsert at boligen var et tvangssalgobjekt. Gjeldene lov for denne type salg er i dag Lov om Tvangsfullbyrdelse av 26. juni, nr. 86 1992 og denne loven har åpnet for en annen salgsmetode enn kun auksjon, nemlig tvangssalg gjennom medhjelper.

Vi har i oppgaven sett på bestemmelsene i denne loven oppimot markedsføring, visning, opplysninger, feil og mangler, budgivning, oppgjør og overtakelse av eiendommen. Lov om Eiendomsmegling av 29. juni, nr. 66 2007 har også vært sentral i oppgaven, samt Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli, nr. 93 1992 for å sammenligne rettigheter ved feil og mangler ved tvangssalg kontra et ordinært salg av bruktbolig. Vi har konkludert med at det for en kjøper av denne type eiendom vil være meget viktig å sette seg grundig inn i hvordan denne salgsprosessen foregår og hvilke rettigheter man har og ikke har. Det er mye en som kjøper av en eiendom som selges på tvangssalg bør være oppmerksom på og man kan nok trygt si at egeninnsatsen her er viktigere enn ved kjøp av en bolig som selges på ordinært vis. En kjøper som er bevisst og som aktivt setter seg inn i hva det vil si å kjøpe en eiendom som selges tvangssalg vil minske sjansen betraktelig for å i ettertid angre på det kjøpet han eller hun gjorde. Vi har gjennom hele oppgaven forsøkt å komme med råd og veiledning oppimot lovgivningen som en kjøper av en slik eiendom forhåpentligvis kan dra god nytte av.

## 1. Innledning

Ser man på statistikker over antall tvangssalg finner man en tydelig økning de siste årene. Året 2007 kom det inn 10645 begjæringer om tvangssalg til tingrettene, mens det i 2009 kom inn hele 12040 (Domstol 2010). Flere av landets aviser har hatt oppslag på oppslag om denne økningen og man kan trygt si at tvangssalg har blitt mye omtalt de siste årene. Tvangssalg er derfor i høyeste grad et tidsaktuelt tema. Gjennom forelesninger og pensumbøker har vi tidlig i studiet blitt kjent med det faktum at tvangssalg av eiendom skiller seg ganske mye fra et ordinært salg på mange måter. Jusen har av foreleserne blitt betegnet som nogenlunde komplisert og det har blitt presisert at det kreves solid kunnskap innenfor området dersom man skal jobbe som medhjelper for tingretten. Som framtidige eiendomsmeglere ser vi på denne bachelor oppgaven som en unik mulighet til å tilegne oss kunnskap innenfor et fagområde som ikke alle eiendomsmeglere har like mye kunnskap om. Det kan tenkes at vi en gang i framtiden kommer til å jobbe med dette selv og vi ønsker da å være en solid faglig ressurs for en framtidig arbeidsgiver. Det finnes mange interessante vinklinger en slik oppgave kunne ha hatt, men vi fant at kjøpers perspektiv var noe vi hadde lyst til å vinkle oppgaven opp imot. Derfor vil vi i denne oppgaven ta for oss hva en kjøper bør være spesielt oppmerksom på ved kjøp av en eiendom på tvangssalg. For at en kjøper skal kunne få en mer helhetlig forståelse av hva et tvangssalg er har vi også valgt å ta med litt generelt om temaet i ønske om å gjøre begrepet tvangssalg og selve salgsprosessen mer interessant og samtidig også lettere å "fordøye". Ettersom kjøper av en tvangssalgseiendom kan sies å ha færre rettigheter enn ved kjøp av en eiendom som selges på vanlig måte, ser vi på det som meget interessant å avdekke hvilke potensielle fallgruver en kjøper bør ta hensyn til. Det hviler uten tvil mer ansvar på kjøper av en bolig som selges på tvangssalg kontra en bolig som selges på ordinær måte. Vi har en formening om at færre ville ha angret på sitt kjøp av bolig på tvangssalg dersom de hadde satt seg bedre inn i hvordan denne salgsordningen fungerer og hva man bør være spesielt oppmerksomme på. Å kjøpe en bolig på tvangssalg behøver nemlig ikke å være synonymt med at man kjøper "katta i sekken". Det er dog det inntrykket man lett kan få ved å lese ulike oppslag i media om alle de som har vært så uheldige med sitt kjøp av bolig på tvangssalg. For mange andre derimot var kjøpet av en tvangssalgsbolig en positiv opplevelse og kanskje også muligheten til å skaffe seg en bolig til en pris litt under det boligen trolig ville ha blitt solgt for ellers.

**1.1 Rettskildebildet:**

I denne oppgaven er det Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni, nr. 86 1992 som er utgangspunktet for denne oppgaven da det er denne loven som omhandler tvangssalg av eiendom. Vi har også sett på forskriften om tvangssalg ved medhjelper. Videre har vi også sett på denne loven opp imot relevante bestemmelser i Lov om eiendomsmegling av 29.juni nr. 73 2007. For å sammenligne hvilke rettigheter man som kjøper har når det gjelder feil og mangler ved eiendom kjøpt på tvangssalg sammenlignet med et ordinært bruktboligsalg har vi også sett på enkelte bestemmelser i Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli, nr. 93 1992.

**1.2 Avgrensning:**

I denne oppgaven har vi tatt for oss de områdene der forskjellene ved denne salgsmetoden og et ordinært salg skiller seg mest. Vi har gjort en avgrensning av temaet i forhold til det vi ser på som mest sentralt for en kjøper av en eiendom på tvangssalg å ha kunnskap om. Av lov om tvangsfullbyrdelse kommer det fram at man som medhjelper for tingretten kan være enten advokat, megler eller namsmann. Vi har i denne oppgaven tatt utgangspunkt i kjøpers møte med en megler i en slik prosess, da dette naturlig nok er den mest aktuelle vinklingen for oss, samt at det som oftest er meglere som blir oppnevnt som medhjelpere.

**2. Problemstilling**

Vi vil i denne oppgaven trekke fram de viktigste momentene man som kjøper av en tvangssalgseiendom bør ta i betraktning før man velger å by på en eiendom. Vi vil gi informasjon om lovgivningen på området samt generelle råd og veiledning. Vår problemstilling er: "Hva bør en som kjøper eiendom på tvangssalg være spesielt oppmerksom på?" Vårt ønske er med andre ord å lage en veiledning som gir den informasjonen kjøpere behøver før de tar stilling til om hvorvidt de ønsker å kjøpe tvangssalgseiendommen som har vekket deres interesse. Tilstrekkelig informasjon kan nemlig sies å redusere risikoen for at en kjøper inngår en handel som i etterkant viser seg å være et lite lønnsomt og lysbetont kjøp. Vi håper at denne veiledning kan trykkes opp og deles ut som et informasjonsdokument til interessenter av tvangssalgseiendommer.

## 2.1 Begrepsavklaring

I denne oppgaven bruker vi en del forskjellige begreper som for en utenforstående kan være vanskelig å forstå og vi vil derfor nå ta for oss noen av disse. Det er spesielt to sentrale begreper som brukes mye i oppgaven, nemlig saksøker og saksøkte. Først skal vi ta for oss hva som menes med saksøker. Det er den som har begjært tvangssalget på grunnlag av et alminnelig eller særlig tvangsgrunnlag, jf tvangsl § 4-1 som er saksøker. Et eksempel her kan være en situasjon der en lånetaker har misligholdt sitt huslån og det vil da være banken som er saksøker i dette tilfellet da banken ønsker å sikre sitt krav. Saksøker har nemlig penger tilgode som ikke har vært mulig å drive inn på annet vis. Andre benevnelser kan for øvrig være kreditor og kravshaver.

Det andre sentrale begrepet i oppgaven er saksøkte. Denne personen kan lett oppfattes som selger av eiendommen, men dette er ikke riktig. Ved tvangssalg er det tingretten som er selger og den saksøkte er bare en part i saken. Saksøkte er altså den som har misligholdt sine betalingsforpliktelser ovenfor saksøker. Et annet ord på den saksøkte er debitor.

Tingretten er i tvangssalgssammenheng å regne som selger av eiendommen. De kan selv avgjøre hvorvidt de vil bruke medhjelper eller ikke. Før 2003 var tingretten oppdelt i namsretten og skifteretten. Det at tingretten står som selger betyr at det er de som tar alle viktige avgjørelser angående salget. Det er også de som oppnevner en medhjelper. Den fjerde aktøren i et tvangssalg er nemlig medhjelperen. Denne har som oppgave å bistå tingretten med salget, men da som en mellommann akkurat som ved en vanlig salg. Som nevnt ovenfor er det tingretten som velger ut en megler som medhjelper ved tvangssalg av fast eiendom.

## 2.2 Årsaker til økning i antall tvangssalg

Som nevnt i innledning har det vært en markant økning i antall tvangssalg de siste årene og det faller naturlig å se nærmere på mulige årsaker til dette. Gjennom forelesninger har vi blitt kjent med at en av hovedgrunnene til det økte antallet tvangssalg nok kan skyldes de mange såkalte lavinnskuddsborettslagene som var meget populære for noen år siden. Disse leilighetene kjennetegnes ved at innskuddet sett i forhold til fellesgjelden er meget lavt, kanskje helt nede i kun

---

10% av den totale kjøpesummen. Det kunne virke meget forlokkende for mange at de nå kunne få kjøpt seg en egen leilighet til for eksempelvis “kun 100.000” og spesielt for den yngre garde virket dette som en grei inngangsbillett til eiendoms-markedet. Trendy markedsføring og spennende konseptnavn gjorde det fristende for mange å slå til med kjøp. Prosjektene gikk ofte under fengende navn som “Ene og alene” og “Living in a box” og budskapet var at nå kan alle og enhver ha råd til sin egen urbane leilighet. Renten var på den tiden lavinnskuddsboligene var på topp relativt lav og de regnestykkene som ble vist for interessentene virket absolutt overkommelige. Mange tok her ikke høyde for eventuelle renteendringer og fant regnstykkene fornuftige i forhold til egen inntekt og andre utgifter. Da renteøkningene kom var det mange som fikk seg et sjokk når de fikk giroen for innbetaling av felleskostnader. En rapport fra Norsk Institutt for by- og regionsforskning viser til undersøkelser der det kommer tydelig fram at grunnen til at andelshaverne ikke har klart å betale sine forpliktelser til borettslaget i form av fellesutgiftene er nettopp på grunn av renteendringene. I rapporten kommer det videre fram at av 183 prospekter på lavinnskuddsboliger som ble gjennomgått var det kun 14% der forskerne finner at ansvarlig megler har tilfredsstillt kravet om god meglerskikk (Holm og Astrup 2009).

Det har vært mye diskutert blant annet i media angående hvem som bør ta skylden for at så mange gikk “i fella” når det gjaldt lavinnskuddsboligene. Burde kjøper ha vært mer kritisk og gjort grundigere utregninger når det gjaldt mulig renteøkninger, samt ikke kun tatt selve innskuddet, men også fellesgjelden i betraktning når de vurdertet boligen? Ja, det burde de nok. Burde meglerne som solgte disse lavinnskuddsboligene vært mer forsiktige i sin markedsførings av prosjektene, samt sørget for å gi potensielle kjøpere fullstendig informasjon om hvordan regnstykkene potensielt kunne endre seg i takt med renten, samt muligens frarådet enkelte interessenter å kjøpe denne type bolig? Ja, det burde de nok. Men uansett hvem som kan sies å ha skylden i at mange kjøpte denne type leiligheter uten å egentlig ha råd til det, er faktum at dette er en av grunnene til det økte antallet tvangssalg av borettslagsleiligheter. En annen grunn som må sees på som en av hovedgrunnen til det økende antallet boliger på tvangssalg de siste årene er uten tvil finanskrisen. Krisen som opprinnelig utartet seg i USA, spredte seg sakte, men sikkert og nådde etterhvert også Norge. Verdensøkonomien gikk senhøsten 2008 for alvor inn i en generell nedgangskonjunktur og man opplevde

den største økonomiske krisen siden 1930-tallet. Den opprinnelige årsaken til finanskrisen sies å være de såkalte subprimelånene som en rekke amerikanere en periode tok opp for å kunne kjøpe seg bolig. Dette var omsettelige lån med svak sikkerhet som ble gitt til personer som hadde dårlig betalingsevne. Tanken var at verdistigningen på boligen ville fungere som en sikkerhet for disse subprimelånene. Disse lånene ble så solgt videre til amerikanske og internasjonale investorer. I mange år fungerte ordningen med subprime lånene godt, men problemene oppstod når boligprisene stagnerte og falt. Kredittratingen fra ratingbyråene på disse obligasjonspakkene ble nedgradert sommeren 2007 og dette var startet på krisen i den amerikanske finansbransjen. Flere velrenommerte amerikanske investeringsbanker havnet i alvorlige problemer og noen gikk til og med konkurs. Prisen på risiko steg kraftig og dette førte naturlig nok til at finansinstitusjoner ble mer reserverte når det gjaldt utlån av penger, ikke bare til andre finansinstitusjoner, men også til privatpersoner. Verdens aksjemarkeder falt kraftig, det samme gjorde prisene på enkelte varer og tjenester som eksempelvis skipsrater og oljeprisen (Wikipedia 2010).

I Norge ble det gjort en rekke inngrep for å forsøke å minske konsekvensene av finanskrisen. Det var dog ikke til å unngå at en del nordmenn havnet i et økonomisk uføre som følge av et høyere renteniva samt en høyere arbeidsledighet. Dersom man mister jobben sin og/eller får betydelige økte utgifter på grunn av flere renteøkninger vil det naturlig nok blir vanskeligere å betjene sine økonomiske forpliktelser. Dette fører igjen til at kreditorer ser på det som nødvendig å få sikret sitt krav. Det er sikkert flere grunner til at man har hatt den økningen man har hatt i Norge når det gjelder antall tvangssalg, men vi valgte å ta for oss de to årsakene som det har vært mest fokus på. Disse må også sees i sammenheng med hverandre ettersom den raske og høye renteendringen som førte til at mange fikk problemer med å betale fellesutgiftene til borettslaget delvis var et resultat av finanskrisen. Renten som var relativt lav på det tidspunktet salget av lavinnskuddsboligene gikk som aller best ville nok uansett ha økt til et mer normalt nivå, men på grunn av finanskrisen kom økningen veldig brått på mange.



### 2.3 Historikk

Før den nye tvangsfullbyrdelsesloven av 1992 kom kan man trygt si at lovverket ble oppfattet som rimelig komplisert når det gjaldt tvangssalg av eiendom. Den gamle loven var fra 1915 og den eneste muligheten for gjennomføring av ufrivillig salg var via tvangsauksjon som ble avholdt av namsmyndighetene. Hovedtanken bak denne salgsmetoden var at auksjonssalg gjennom namsmyndighetene ble ansett som den mest betryggende måten å selge tvangssalgseiendom på (Næssvik 2002).

Tvangsauksjoner ble før i tiden kunngjort i Norsk Lysningsblad og i andre aviser. Det var dermed opp til hver enkelt kreditor og selv følge med for å forsikre seg om at verdier ikke gikk tapt. Det var nemlig slik at det bare var staten og visse offentlige låneinstitusjoner som namsmannen var pålagt å varsle direkte. Det oppstod kritikk mot denne ordningen nettopp fordi det var tungvint for kreditorene å selv å skulle følge med og holde seg oppdaterte til enhver tid. Det er forståelig at denne ordningen virket frustrerende for kreditorer da de kunne risikerer store økonomiske tap dersom kunngjøringer vedrørende tvangssalg av en eller annen grunn gikk dem hus forbi. Følgende av dette ble beskyldninger mot staten som gikk ut på at de kun ønsket å sikre sine egne krav og ikke ønsket å gi private kreditorer lignende trygghet for sine rettigheter. En annen svakhet med den gamle loven var at kjøper selv måtte slette heftelsene på eiendommen, noe som kunne kreve mye tid og ressurser. Det var heller ikke mulighet for besiktelse av eiendommen før bud forelå. Dette førte naturlig nok til at kjøpere ikke kunne vite helt og holdent hvordan standarden på boligen de hadde kjøpt var før de etter kjøpet fikk tatt en nærmere titt på eiendommen.

Det kompliserte lovverket førte til at ingen eller få private avga bud, men at det var bare profesjonelle oppkjøpere som kjøpte eiendom på tvangssalg. Det ble også spekulert i om det forekom avtalt spill mellom disse. Vi kan her se for oss en gjeng med profesjonelle oppkjøpere som nærmest hadde som næring å kjøpe eiendommer på tvangssalg for å etterhvert selge disse videre. Avtaler seg i mellom om hvilke eiendommer man kom til å by på kunne føre til at oppkjøperne fikk kjøpt en del eiendommer til langt under markedsprisen. Man kan gå så langt at man kan tenke seg at de hadde "hver sin tur" til å kapre den beste eiendommen.

---

Det ble også rettet kritikk mot at den gamle loven ikke tok nok hensyn til debitor og hans familie. Det var slik at ved annonseringen i Norsk Lysningsblad og i lokalpressen ble opplyst at det var tvangssalg og hvem som stod som eier. For de som på den tiden hadde havnet i et økonomisk uføre som følge arbeidsledighet eller andre tragiske omstendigheter var det nok ekstra vanskelig at alle andre ble kjent med at boligen skulle bli solgt på neste tvangssauksjon. På grunnlag av alle ulempene som nevnt ovenfor oppstod behovet for en ny og mer oversiktlig lov. Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni nr. 86 1992 avløste den gamle loven fra 1915 og trådte i kraft 01.01.1993 (Bråthen og Solli 2008).

### **Ny lov**

Tvangsfullbyrdslovens kap. 11 omhandler selve salgsprosessen i tvangssalg av bolig. Mens auksjon som tidligere nevnt var eneste omsetningsmåte etter gammel lov, ble bruk av medhjelper sidestilt i den nye loven. Dette er en av de største forandringene fra den gamle loven og fordelene med å innføre medhjelper i salget var mange. En hovedtanke bak den nye ordningen var at med bruk av medhjelper i salget ville det kunne oppnås en bedre pris for salgsobjektet. Dette fordi salg eller auksjon gjennom namsmannen åpenbart var et tvangssalg og derfor var det mange kjøpere som skygget banen. Følgende av dette var som nevnt få potensielle kjøpere og lavere bud. Gjennom bruk av medhjelper skal salget markedsføres som vanlig salg og det fører vanligvis til flere interessenter og dermed også flere og høyere bud.

Det faktum at eiendommen går for høyest mulig pris er en fordel for både kreditorer og den saksøkte. Kreditorer får ved en god pris dekket en større del av sine krav, men det er dog ingen forutsetning at alle kreditorene får full dekning for sitt tilgodehavende. For den saksøkte betyr høyere pris mindre restgjeld å betale etter salget. I noen få tilfeller kan også tvangssalget gå med overskudd. Da får den saksøkte penger utbetalt etter at alle kreditorer og øvrige omkostninger er betalt. For en person med store økonomiske problemer vil et eventuelt overskudd være av en uvurderlig betydning da man tross alt er nødt til å finne seg et nytt sted å bo. En annen viktig fordel ved bruk av medhjelper er å beskytte den saksøkte og dens familie fra sosiale skadevirkninger. I den gamle loven var det som sagt ikke noen form for debitorbeskyttelse i og med at man benyttet ordet "tvangssalg" direkte i annonseringen. Nå skal derimot eiendommen markedsføres som ved et vanlig salg

---

,jfr tvangsl. § 11-25 (1) 1. pkt. Det skal det derimot opplyses om at det er et tvangssalg i salgsoppgaven jfr tvangsl. § 11-24 (2). I tillegg er det ressursbesparende for tingrettene når medhjelper bistår ved salget. Meglere og advokater vil som oftest kunne utføre salget raskere og bedre enn tingrettene og dermed får de frigitt ressurser til å utføre de oppgavene de egentlig skal gjøre. Det kan også innebære besparelser på både tid og penger for saksøkte og kreditorer at medhjelper forestår salget. Siden meglere er utsatt for konkurranse vil de sørge for et raskere og mer effektivt salg i forhold til tingrettene (Næssvik 2002). Enda en fordel ved bruk av medhjelper er at denne personen ikke blir sett på som part i saken, noe gjerne namsmannen blir. Dette kan føre til en bedre dialog mellom den saksøkte og medhjelperen. Forhåpentligvis kan en god dialog lede til avverging av tvangssalg, enten med at saksøkte får beholde boligen eller at det hele ender opp som et frivillig salg (Bråthen og Solli 2008).

### **3. Veien fra mislighold til tvangssalg**

Som interessant av en bolig som selges på tvangssalg vil det være hensiktsmessig å ha litt kjennskap til hvorfor boligen blir solgt slik den blir for å lettere kunne forstå hvorfor man som kjøper kan møte på flere utfordringer her enn ved kjøp av en eiendom som selges som et frivillig salg. Med frivillig salg menes at eieren av den gjeldene eiendommen selv har et ønske om å selge sin bolig av ulike årsaker. Man kan si at det motsatte av frivillig salg er tvangssalg og denne typen salg gjennomføres når debitor ikke har evne og/eller vilje til å betjene sine forpliktelser (Bråthen og Solli 2008). Ideelt sett ville alle personer som tar opp et boliglån i en bank eller kjøper en tv på kreditt overholdt sine betalingsforpliktelser over for kreditor; det vil si rett betaling til rett tid. Dessverre er det en gang slik at de som tar på seg en betalingsforpliktelse ikke alltid klarer eller ønsker å opprettholde sin del av avtalen. Uforutsette endringer i økonomien samt endringer i livssituasjonen kan føre til at en debitor kan havne i et økonomisk uføre slik at det blir problematisk å få betalt sine økonomiske forpliktelser. Hva kan kreditor gjøre i slike tilfeller? Det finnes en del sanksjoner som kreditor kan ta i bruk for å forsøke å påvirke debitor i riktig retning og forsinkelsesrenter kan her kort nevnes som et eksempel. Dette vil nok dog kun være effektiv i de tilfeller debitor av en eller annen grunn velger å ikke betale på bakgrunn av manglende vilje. I de tilfeller riktig oppfyllelse av pengeforpliktelsen ikke finner sted aksepterer nemlig vår rettsordning i meget begrenset utstrekning at kreditor tar saken i egne hender. En

---

kreditor kan for eksempel ikke dukke opp på døren hjemme hos en debitor og kreve at debitor henter pengeboken sin for så å dra ut nok sedler for det som er utestående på boliglånet per dags dato. En kreditor kan heller ikke selv tvinge seg besittelsen av en bil som som kreditor har pant i og som debitor nekter å frivillig tilbakelevere. En kreditor må derfor benytte seg av det tvangsapparatet som samfunnet stiller til disposisjon, i sær gjennom reglene i tvangsfullbyrdelesesloven av 1992 (Falkanger 2004). Denne loven skal sikre at kreditor i størst mulig grad får dekket det kravet han eller hun måtte ha ovenfor debitor og kan sies å være et viktig grunnlag for at kredittgivningen i Norge skal kunne fungere (Bråthen og Solli 2008). Når en kreditor opplever at debitor ikke overholder sine forpliktelser vil man ta steget rettslig og vi kan kalle det en såkalt dekningsaksjon. Det er kreditorer som har pant i den gjeldene eiendommen som kan kreve tvangssalg og før det kan begjæres tvangssalg må det foreligge et såkalt tvangskraftig tvangsgrunnlag. Kravet mot skyldneren må ha forfalt og kravet må være misligholdt før en kreditor kan kreve tvangsdekning. Begjæringen om tvangsdekning sendes så til tingretten på stedet hvor eiendommen som ønskes tvangsolgt er registeret (Paragrafen 2003). Når tingretten har fattet beslutning om at eiendommen skal selges på tvangssalg skal dette anmerkes på eiendommens grunnboksblad, dette fremkommer av tvangsl. § 11-9 (3) 1.pkt. Som nevnt tidligere kan eiendommer tvangsselges gjennom tvangsauksjon eller ved et såkalt medhjelper salg, jf tvangsl § 11-12 (1). At eiendommer selges på tvangsauksjon er ikke særlig vanlig i Norge lenger da tingrettene ofte ser på det som mest gunstig at eiendommer selges ved bruk av medhjelper. Årsakene til at dette ofte er den mest gunstige salgsmåten har vi vært inne på tidligere når vi tok for oss behovet for den nye loven kontra den gamle. Det som er avgjørende for valget av salgsmåte vil likevel være hvilken ordning som antas å gi størst utbytte jf tvangsl. § 11-12 (1). Det er da netto utbytte som er avgjørende og dette følger naturlig av at det skal taes hensyn til kreditors dekning samt den sakssøktes økonomiske situasjon etter at et slikt salg er gjennomført. En total vurdering av omkostninger, hvilken salgsmåte som vil antas å ta kortest tid, samt hvilken salgsmetode som trolig vil resultere i høyest mulig pris er kort oppsummert de viktigste aspektene ved en slik vurdering (Næssvik 2002).

---

#### 4. Annonsering av tvangssalgseiendom

Når man er på jakt etter en ny bolig starter man ofte med å ta en titt i boligsaviser man mottar i posten, kikker på annonser i lokalavisa eller tar en titt på ledende annonseringssteder på internett som for eksempel Finn.no. At man i sin jakt da kan fatte interesse for eiendommer som selges på tvangssalg kan godt tenkes. Ser vi på tvangsl. § 11-25 (1) 1.pkt heter det nemlig at medhjelper skal avvertere eiendommen på samme måte som ved et frivillig salg. Det kreves med andre ord ikke at kommer fram i markedsføringen av gjeldene eiendom at denne selges på tvangssalg. Tanken er hele veien at man ønsker størst mulig interesse for eiendommen da man som nevnt ønsker å oppnå høyest mulig pris ikke bare med tanke på kreditorer, men også av hensyn til saksøkte. Dersom man for eksempel i en avisannonse lar det komme tydelig fram at den gjeldene bolig selges på tvangssalg antas dette å virke hemmende for interessen for boligen. Det kan dog tenkes situasjoner der megler antar at det i annonseringen vil kunne virke positivt på salget at det kommer fram at det gjelder et tvangssalg med tanke på å oppnå høyest mulig pris. Megler må her ta i betraktning et viktig punkt i tvangsl. § 5-10 (2) 2. pkt der det legges vekt på at man skal hensynte saksøktes vanskelige situasjon og ikke utsette den saksøkte for større påkjenninger enn det som er nødvendig. For mange vil det nemlig oppleves som svært vanskelig at offentligheten får vite at boligen de eier nå blir tvangssolgt. En slik vurdering utifra hva som her vil være mest hensiktsmessig både med tanke på pris samt saksøktes ønske blir dermed opp til megler å vurdere i hvert enkelt tilfelle. Det faktum at man i annonseringen av eiendommen sjelden informeres om at det gjelder et tvangssalg kan for enkelte interessenter virke lite hensiktsmessig og til tider irriterende. Dette på bakgrunn av at enkelte interessenter av ulike grunner ikke ønsker å kjøpe slike eiendommer og ønsker dermed naturlig nok ikke å bruke tid på å finne ut hvorvidt eiendommen de har fattet interesse for selges som et frivillig salg eller ikke. Her veier dog hensynet til saksøkte sterkere enn til denne typen interessenter. Dersom man ikke ønsker å kjøpe en bolig som selges på tvangssalg anbefales man å kontakte megler for eksempel per telefon for å få klarhet i om eiendommen er et frivillig salg eller ikke. Megler vil da kunne gi informasjon om dette slik at interessenter slipper å bruke tiden på å dra på visninger på eiendommer de allikevel ikke kommer til å gi bud på. Informasjon om boligen selges på tvangssalg eller ikke vil også fremkomme av salgsoppgaven (Bråthen og Solli 2008).

## 5. Visning

Man danner seg ofte et inntrykk av en bolig via annonsen eller salgsoppgaven, men det vil ikke være nok å belage seg på dette “førsteintrykket” når man går så langt som å gi bud. Det er alltid viktig å dra på visning dersom man er interessert i en bolig, men det er spesielt viktig når det gjelder en bolig som selges på tvangssalg. Som nevnt flere ganger før så har man altså begrensede rettigheter når det gjelder feil og mangler ved en bolig som selges på denne måten. Det vil dermed være uhyre viktig at man har tatt seg tiden til å danne seg et så riktig inntrykk av eiendommen som overhodet mulig før man tar en avgjørelse angående hvor vidt man ønsker å by på eiendommen eller ikke. I henhold til tvangsl. § 11-25 (1) 2. pkt har kjøpsinteresserte rett til å besikte eiendommen. Om du ikke selv har god kjennskap til hvordan man kan bedømme standarden på en bolig, samt kjennskap til generelle byggtekniske momenter som kan være av betydning, vil vi her anbefale kjøper å ha med en fagmann på visning. En person som kjenner til hva man kan forvente når det gjelder standard på gjeldende type bolig med tanke på byggeår og materialer som er benyttet kan ofte være av avgjørende betydning. En fagmann vil også kunne avdekke om det finnes feil og mangler ved boligen som krever mer eller mindre umiddelbar forbedring og hva man vil måtte regne med å betale for å få dette utført.

Det generelle rådet her vil være å ikke spare på kronene når det gjelder råd og opplysninger man kan tillegge seg i forkant av et eventuelt kjøp. Det kan nemlig vise seg å bli en meget kostbar affære dersom man ikke benytter seg av de mulighetene man har for å få et riktig inntrykk av boligens standard. Mange ville nok ikke ha kjøpt boligen de kjøpte på tvangssalg dersom de i forkant var klar over hvor dårlig standarden på boligen faktisk var, i tillegg til at de har fått “smertelig erfaring” hvor vanskelig det var i ettertid å påberope seg feil og mangler ved boligen. Kjøper bør dermed bruke visningen for alt den er verdt både med tanke på å danne seg et inntrykk av boligen og dens standard, men også til å få svar på spørsmål fra megler om hvordan denne salgsordningen fungerer. Når det gjelder opplysninger om hvem som eier boligen og hvorfor boligen selges på tvangssalg vil det nok være vanskelig å få denne informasjon fra megler. Selv om kjøper kan være nysgjerrig på dette har nemlig megler en taushetsplikt som han eller hun må forholde seg til når det gjelder denne type informasjon. Videre vil vi nevne at den saksøkte ikke har rett til nekte at kjøpsinteresserte skal få kunne

---

komme på visning og at saksøkte i tilfeller der megler ser det nødvendig faktisk kan kreve at saksøkte ikke får være tilstedet på visning, iht. tvangsl. § 5-9 (2) 3.pkt. Det kan dog tenkes at saksøkte, dersom han eller hun fortsatt bor på eiendommen, ikke akkurat har gjort sin flid når det gjelder å sette boligen i et så bra lys som overhodet mulig. Tippet er her å prøve å holde fokus på planløsninger og standard framover å la seg påvirke av for eksempel hullete gardiner og skitne vegger (Næssvik 2002).

## 6. Salgsoppgaven

For å forsøke å minske oddsen for at kjøper i ettertid vil angre på kjøpet er det meget viktig at kjøper leser salgsoppgaven veldig nøye. Det er denne som skal gi alle nødvendige opplysninger vedrørende eiendommen og det er på bakgrunn av denne kjøper eventuelt velger å gi bud. Salgsoppgaven vil ved et tvangssalg også fungere som kontrakt da de ikke opprettes noen kjøpekontrakt i etterkant. Dette er med andre ord et viktig dokument kjøper må ta seg tiden til å gå grundig igjennom. Det heter av tvangsl. § 11-24 (1) 1.pkt at megler skal utforme en skriftlig salgsoppgave som skal inneholde de samme opplysningene som man ville ha fått dersom dette gjaldt et vanlig salg. Megler skal altså utforme og gi potensielle kjøpere en salgsoppgave som inneholder det samme som en salgsoppgave for et ordinært salg ville inneholdt. Megler har i henhold til emgll. § 6-3 (2) plikt til å gi kjøper råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne. Når man som megler jobber med oppdrag der selger av en eller annen grunn ønsker å selge sin bolig vil han eller hun være behjelpelig med å gi megler den informasjonen som han eller hun behøver for å få laget et en fullverdig salgsoppgave. Når det er snakk om tvangssalg derimot så kan det tenkes at det vil være vanskeligere for megler å innhente enkelte opplysninger eller å få bekreftet enkelte opplysninger. Dette er fordi at selger som regel ikke har et ønske om at boligen skal bli solgt og kan i mange tilfeller ha et ønske om å gjøre jobben til megleren så vanskelig som mulig ved å holde opplysninger av betydning for seg selv. Dersom megleren på grunn av selgerens manglende samarbeidsvilje en eller annen grunn ikke har fått innhentet eller bekreftet alle nødvendige opplysninger om eiendommen skal dette stå spesifisert i salgsoppgaven, det skal også stå hva som er grunnen til dette, jf tvangsl. § 11-24 (1) 3.pkt (Bråthen og Solli 2008).

---

## 6.1 Minimumskrav til innhold

Meglere har i henhold til emgll. § 6-7 (1) plikt til å gi kjøpere opplysninger man har grunn til å regne med å få og som kan ha betydning for handelen. Loven stiller videre krav til hvilke opplysninger en salgsoppgave minimum skal inneholde og dette følger av emgll. § 6-7 (2) og (3). Salgsoppgaven skal inneholde opplysninger om eiendommens registerbetegnelse og adresse. Med dette menes eiendommens gårds- og bruksnummer samt eventuelt festenummer og/eller seksjonsnummer. Det skal komme tydelig fram hvilken kommune eiendommen ligger i og den konkrete adressen skal være oppgitt. Kort og godt skal det ikke være noe som helst tvil om hvilken eiendom det gjelder. Videre skal det komme fram hvem det er som står som eier av eiendommen, altså hvem det er som er hjemmelshaver. Det skal også opplyses om hvilken eierform eiendommen har. Med eierform menes om det eksempelvis er en selveierleilighet eller en borettslagsleilighet.

Videre skal salgsoppgaven gi informasjon om såkalte tinglyste forpliktelser. Som kjøper av en tvangssalgseiendom er utgangspunktet at man skal motta en eiendom uten heftelser. Dette betyr at tinglyste forpliktelser ikke vil være pengeheftelser, men heller tinglyste servitutter. Med tinglyste servitutter menes eksempelvis rettigheter som andre muligens har over eiendommen. Det kan for eksempel tenkes at naboen til den eiendommen som selges har rett til å hente vann på eiendommen. Det er viktig at man setter seg godt inn i tinglyste servitutter da disse blir en del av den "totale pakken" man kjøper. På mange måter kan tinglyste tilleggde rettigheter sies å være det motsatte av tinglyste forpliktelser og salgsoppgaven skal også gi informasjon om det finnes slike rettigheter. Bruker vi her eksempelvis som ble nevnt ovenfor kan tilleggde rettigheter være at den som kjøper eiendommen som selges på tvangssalg har rett til å hente vann på naboens eiendom. Kjøpere bør dog være oppmerksomme på at tilleggde rettigheter ikke nødvendigvis behøver å være utlukkende positive ettersom grunnen til at de eksisterer på være på bakgrunn av "mangel" ved eiendommen. Det kan altså tenkes at grunnen til at du som eier av eiendommen har rett til å hente vann på naboens eiendom er fordi du ikke har tilgang til vann av god nok kvalitet på din egen. Salgsoppgaven skal også gi kjøpere informasjon om eiendommens grunnarealer. Med grunnarealer menes størrelsen på tomten. Det skal også gis opplysninger om bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte. Det kan være av stor betydning for kjøper å eksempelvis få informasjon om hvor lenge



---

siden det er eneboligen ble oppreist og hva slags materialer som er benyttet. Slik informasjon vil kunne gi kjøper en liten pekepinne når det gjelder boligens generelle standard samt hva kjøper eventuelt må beregne når det gjelder oppussing dersom dette er nødvendig. I og med at man har begrensede rettigheter når det gjelder feil og mangler ved kjøp av boliger på tvangssalg kan det for øvrig være et godt tips å sette seg litt ekstra inn i det byggetekniske som det så fint heter på fagspråket. Dersom det eksempelvis av salgsoppgaven kommer fram at gjeldene leilighet tilhører en bygård fra 1800-tallet vil det være smart å sette seg inn hva som faktisk kjennetegner denne type leiligheter. Det finnes en del "kjøperhåndbøker" og disse kan gi kjøper mye nyttig informasjon som kan gjøre det lettere for kjøper å vite hva man generelt sett kan forvente av den boligen man har tatt interesse for. Kjøper bør også søke råd hos fagfolk da disse kan gi mye verdifull informasjon.

Salgsoppgaven skal gi informasjon om det er mulighet for å leie ut hele eiendommen eller deler av denne til boligformål. Dersom gjeldene eiendom eksempelvis er en enebolig med to hybler i underetasjen som er egnet for utleie skal det altså framkomme av salgsoppgaven. Det sier seg egentlig selv at dette vil være viktig informasjon ettersom man som kjøper da kan ta høyde for en viss leieinntekt i sitt budsjett. Når det gjelder kravet til at salgsoppgaven skal gi informasjon om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse så er dette for at det ikke i ettertid skal komme som overraskelse på kjøper at det ikke var utstedt ferdigattest på eiendommen. Foreligger det bare en midlertidig bruksstillatelse vil denne ha verdi for kjøper da dette kan være en indikasjon på det er noe arbeid på eiendommen som gjenstår. Det skal videre gis informasjon om eiendommens ligningsverdi og offentlige avgifter. Grunnen til at ligningsverdien skal oppgis er på grunn av skattemessige forhold og grunnen til at det skal gies informasjon om offentlige avgifter er for at kjøper skal være i stand til å lett få oversikt over hvilke utgifter man vil ha ved å eie denne eiendommen. Med offentlige avgifter menes for øvrig avgifter for blant annet vann og kloakk. Et annet punkt som salgsoppgaven skal inneholde er informasjon om "forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett". Uten å gå for mye i dybden på dette så skal det av salgsoppgaven komme tydelig fram om eiendommen vil være konsesjonspliktig, hvilke reguleringsplaner som berører den gjeldene eiendommen og om det hviler odelsrett på eiendommen. For en eiendom som selges på tvangssalg

---

vil det nok under dette punktet være opplysninger om offentlige planer som vil være mest aktuelt her. Som nevnt tidligere vil det nok være viktig for kjøper å få en fullstendig oversikt over hvor mye det faktisk vil koste eksempelvis per måned å eie denne boligen. I salgsoppgaven skal det gis en spesifikasjon over faste løpende kostnader. For en leilighet skal det da altså tydelig komme fram hvor mye det er som hver måned skal betales i fellesutgifter, samt en oversikt over hvilke utgifter man må regne med som ikke faller inn under fellesutgiften.

Dersom kjøpesummen er fastsatt skal det i salgsoppgaven oppgis en kjøpssum med “to streker under svaret”, men en slik utregning finner som oftest sted når man snakker om helt nye leiligheter der prisene er fastsatt og der man altså ikke har ordinær budrunde der den som byr høyest som oftes får boligen. Dersom kjøpesummen ikke er fastsatt, slik den ikke er ved et tvangssalg, skal det i salgsoppgaven finnes en samlet oppstilling over det som er boligens prisantydning samt oversikt over gebyrer, avgifter og øvrige kostnader. Du skal som kjøper få presentert en oversikt over hvor mye du eksempelvis skal betale i skatt til staten, altså i dokumentavgift, samt hvor mye du må betale for at eiendommen skal bli skjøttet over på deg. Kjøper bør her være oppmerksom på at denne oversikten er gitt utifra at eiendommen selges til prisantydning og man kan dermed regne med å betale mer i dokumentavgift enn det som står oppført dersom man etter en budrunde ender opp med å betale mer enn det som var meglers prisantydning. Det skal også fremkomme av salgsoppgaven hva som er avtalt om meglers vederlag. Ved et ordinært salg står i utgangspunktet oppdragsgiver og oppdragstaker her frie til å inngå avtale om hva megleren skal få for utførelsen av jobben. Det kan dog ikke avtales en såkalt progressiv provisjon dersom oppdragsgiver er forbruker. Det skal komme tydelig fram om det er avtalt en provisjonssats av kjøpesummen eller om megler skal få et vederlag basert på en avtale om timespris. Når det gjelder tvangssalg er reglene dog litt annerledes på dette punktet som gjelder meglers vederlag da eiendomsmeglingslovens bestemmelser ikke gjelder her. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3 jf. § 3-6 har bestemmelser om størrelsen for meglers vederlag ved tvangssalg. Megler kan dog gjøre en avtale om høyere vederlag i saker som er spesielt tidskrevende jf. forskriftens § 3-6 (Bråthen og Solli 2008).

---

## 6.2 Aksje-og andelsleiligheter

Dersom den gjeldene eiendommen er en aksje- eller en andelsleilighet ser vi av emgll. § 6-7 (3) at det stilles ytterligere krav til hva det skal informeres om i salgsoppgaven. Det skal gis informasjon om vilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader, samt andre faste kostnader som knytter seg til dette. Det er dog viktig at kjøper her tar høyde for eventuelle renteendringer da dette vil føre til høyere fellesutgifter. Det at man som kjøper av en andelsleilighet ikke har tatt høyde for økte fellesutgifter er som nevnt grunnen til at mange andelsleiligheter i utgangspunktet endte opp som et tvangssalgobjekt. Kjøper må dermed ta høyde for at de gitte opplysningene under dette punktet kan endre seg i takt med rentenivået. Videre skal salgsoppgaven inneholde en separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode. Det er ikke uvanlig at andelsleiligheter selges med et felleslån der det eksempelvis er innvilget 30 års avdragsfrihet. Det vil si at man i de første 30 årene kun vil betale renter av felleslånet. Etter denne avdragsfrie perioden skal man dog begynne å nedbetale selve gjelden og dette vil naturlig nok føre til at fellesutgiftene per måned vil øke betraktelig. Det er viktig at kjøper tar høyde for at man også etter den avdragsfrie perioden vil ha råd til å bo i leiligheten. Man skal også gis opplysninger om du som kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet.

Dersom leiligheten man vurderer å kjøpe tilhører er et såkalt "lavinnskuddsborettslag" kan det tenkes at borettslaget ikke oppfyller de kravene som ulike fond stiller med tanke på å sikre seg mot husleietap. Dersom borettslaget er medlem i et sikringsfond vil dette bety at man ikke direkte behøver å bekymre seg for om naboen betaler fellesutgiftene eller ikke. Men er ikke borettslaget medlem av et sikringsfond så kan man faktisk selv bli nødt til å dekke det utestående som andre i borettslaget eventuelt måtte ha. I tider med et høyt rentenivå kan man risikere at det er opptil flere personer i et borettslag som vil få problemer med å betjene sine forpliktelser og man bør derfor ta en nøye vurdering angående hvor vidt man selv har råd til å og betale deler av andres utestående i tillegg til sine egne forpliktelser. Salgsoppgaven for denne typen leiligheter skal videre inneholde opplysninger om relevante rettigheter og forpliktelser for innehaveren av adkomstdokumentet, sameieandelen eller eierseksjonen ifølge lov, forskrift, vedtekter, vedtak og avtaler. Eksempler her kan være hvilke regler borettslaget har for framleie av leiligheten og hvor vidt det opereres med forkjøpsrett eller ikke. Det skal også gis

opplysninger om borettslagets eller sameiets budsjett og regnskap, samt informasjon om at disse opplysningene er tilgjengelig hos megler. Det vil være viktig for kjøper å få inntrykk av hvordan den økonomiske situasjonen til borettslaget eller sameiet er per dags dato. Dersom man selv ikke skjønner seg på tall fra budsjetter og regnskap vil det være smart å få noen som er kompetent til å gjøre dette for deg. Man vil nemlig gjennom disse tallene få et inntrykk av soliditeten til borettslaget eller sameiet. Om økonomien er solid eller om det på sikt vil være fare for i verste fall en konkurs vil være noe man må ta med i sin totale vurdering vedrørende hvorvidt man ønsker å gi bud på den aktuelle leiligheten. Dette følger også av emgll. 6-3 (4) der det presiseres at det ved overdragelse av adkomstdokumenter skal gis opplysninger om selskapets budsjett og regnskap, samt at disse finnes tilgjengelig hos den som er oppdragets megler. Det stilles altså en del tilleggskrav til hva en salgsoppgave skal inneholde dersom det gjelder andels- og aksjeleiligheter. Det er en grunn til at det stilles krav til at salgsoppgaven skal inneholde disse opplysningene og man bør sette seg godt inn i hvert enkelt punkt (Bråthen og Solli 2008).

### **6.3 Tilleggskrav til salgsoppgaven ved tvangssalg**

Punktene ovenfor var altså en gjennomgang av det en salgsoppgave skal inneholde av opplysninger etter de minnumskravene som stilles og hva kjøper bør merke seg under de enkelte punktene. Videre skal det av salgsoppgaven for et tvangssalgobjekt tydelig komme fram at det er et tvangssalg. Dette er fordi man som kjøper må være klar over at man har begrensende rettigheter når det gjelder feil og mangler, dette følger av tvangsl. § 11-24 (2) 1 pkt. Videre skal det komme fram hvem det er kjøpesummen skal betales til jf tvangsl. § 11-24 (3). Ved frivillig omsetning av fast eiendom skal kjøpesummen normalt overføres til megler, men det skal den ikke nødvendigvis når det gjelder tvangssalg ettersom det ikke er eieren av boligen som er oppdragsgiveren. Andre nødvendige salgsvilkår samt eventuelle utfyllende vilkår fastsatt av den som er oppdragets megler skal også komme tydelig fram i salgsoppgaven jf. tvangsl. § 11-24 (3). (Næssvik 2002).

## **7. Feil og mangler**

Når det gjelder feil og mangler ved en tvangssalgseiendom, er det veldig viktig for kjøper å være klar over de svært begrensede muligheter man har til å påberope seg mangelskrav. En generell regel ved tvangssalgskjøp er at eiendommen selges slik den er med sine feil og mangler. Det er slik at vanlig kjøp og salg av eiendom er regulert av avhendingslova, men denne loven gjelder som nevnt ikke ved tvangssalg, da er det tvangsfullbyrdelsesloven som gjelder også ved feil og mangler. Her er det viktig å merke seg at kjøper av en bolig på tvangssalg imotsetning til en som kjøper en bolig på ordinær måte ikke har mulighet for å heve salget og det er vanskeligere å oppnå prisavslag. Det er også slik at det kreves alvorligere mangler ved tvangssalgskjøp enn ved vanlig bruktboligkjøp for å oppnå dette (Bigseth 2008). Dette innebærer i praksis at kjøper ikke er like sterkt beskyttet av lovverket som ved et vanlig salg. Som nevnt før anbefales det sterkt å ta med en bygningskyndig på visninger og undersøke ekstra godt i forhold til et ordinært salg.

### **7.1 Mangelsvurdering**

Feil og mangler i et tvangssalgskjøp er regulert i tvangsl. § 11-39 til § 11-41. I § 11-39 defineres hva som er en fysisk mangel ved eiendommen og hva kjøperen kan gjøre hvis man står ovenfor et slikt tilfelle. Jf bokstav (a) og (b) heter det her at det er meglerens opplysninger eller forsømmelse som vil være avgjørende. Dette betyr at dersom man som kjøper har fått opplyst feile opplysninger av megler kan dette sees på som en mangel. Et eksempel her kan være at man har kjøpt en leilighet som i henhold til salgsoppgaven skulle være av en standard som det viser seg at leiligheten overhodet ikke er av. Det er nemlig en betingelse at en eventuell mangel er vesentlig og har innvirkning på kjøpet. I bokstav (c) er det ikke bare medhjelpers opplysninger som må tas med i betraktning om hvorvidt det er en mangel eller ikke. Her fanges alle tilfeller opp som ikke bokstav (a) og (b) dekker. Et eksempel på dette kan være at det på fast eiendom er oppgitt for stort grunnareal. Selve mangelsbegrepet dekker altså både mangel på selve formuesgodet og manglende opplysninger fra medhjelper. For at man som kjøper av en tvangssalgseiendom skal få et bedre inntrykk av hvor begrenset ens rettigheter er vil vi sammenligne litt med de rettigheter man har ved kjøp av en bruktbolig som selges på ordinær måte. Ved vanlig salg av bruktbolig er det nemlig helt andre regler som gjelder. Da er det avhendingslova som er gjeldene og

---

denne kan sies å være en mye mer forbrukervennlig lov. Denne loven regulerer kjøp av bruktbolig mellom kjøper og selger. Det er kapittel 3 i avhendingslova som regulerer hva som er å betegne som en reell mangel ved eiendommen. Mangelsvurderingen her går på manglende eller uriktige opplysninger vedrørende eiendommen, jf avhl. § 3-7 og 3-8. Forutsetningen for at kjøper kan gjøre dette gjeldene mot selger er at dette har hatt en innvirkning på avtalen. Det er også slik at det er en mangel ved eiendommen hvis den er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med, jf avhl. § 3-9 2.pkt. Vi ser at mangelsvurderingen ved vanlig kjøp av bruktbolig er veldig lik som ved tvangssalg. De store forskjellene som kjøper spesielt må være oppmerksom på er vedrørende mangelsreaksjoner (Falkanger, Flock og Waaler 2008).

## 7.2 Mangelsreaksjoner

Det er først og fremst prisavslag som kan kreves av kjøper ved mangel på en eiendom som er solgt ved tvangssalg. Erstatning kan rettes mot medhjelper såfremt denne har utvist skyld, det vil si at megler rett og slett har gjort en dårlig jobb (Falkanger, Flock og Waaler 2008.) Som nevnt ovenfor er det ikke muligheter for kjøper å heve kjøpet på grunn av mangler, jf tvangsl. § 11- 39 2.pkt. Prisavslag eller erstatning kan bare gjøres gjeldene gjennom søksmål og det må rettes mot den tingretten som behandlet tvangssalget. Selv om prisavslag skal kreves, må allikevel kjøpesummen betales inn, men kjøper kan kreve at det holdes tilbake et avtalt beløp, såfremt retten ikke finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst, jf tvangsl. § 11-39 (3) 2. pkt. Søksmålet om prisavslag må være reist innen to måneder regnet fra oppgjørsdag, hvis ikke blir det avtalte beløpet utbetalt til kravshaverne, jf tvangsl. § 11-39 (3) 3.pkt.

Tvangsl. § 11-40 og § 11-41 omhandler rettsmangler. Rettsmangel er når en person disponerer over noe i videre utstrekning enn det en er berettiget til. Denne hjemmelen kommer til anvendelse hvis en tredjeperson har eiendomsrett, panterrett eller en annen rett i eiendommen. En rettsmangel vil for eksempel forekomme dersom den aktuelle eiendommen er eid av en annen en saksøkte. Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Forutsetningen for at en rettsmangel skal foreligge er at vedkommende har sin eiendomsrett i behold til tross for tvangssalget. Må kjøperen gi fra seg eiendommen eller akseptere heftelser det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven har kjøper rett til å få tilbake

---

kjøpesummen helt eller delvis fra de som har motatt denne. Eksempel på heftelser som kjøper må overta kan være veirett, løsningsrett og rett til båtplass. (Paragrafen 2003). Det er ikke anledning til å heve kjøpet på grunnlag av rettsmangel, men det kan kreves erstatning av medhjelper såfremt denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Vil kjøperen ha tilbakebetaling av kjøpesum eller kreve erstatning må dette gjøres ved søksmål. I utgangspunktet er det slik at kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøper må gi ifra seg eiendommen. Kjøper kan også her kreve at kjøpesummen holdes tilbake, såfremt retten ikke mener det er fare for at kjøper må gi ifra seg eiendommen. Det er også slik her at kjøper har to måneder på seg regnet fra forfallsdato på innbetaling av kjøpesummen, til å reise søksmål mot tredjeperson. Hvis ikke den fristen blir overholdt blir kjøpesummen utbetalt. Alt dette er jf tvangsl. § 11-40. Tvangsl. § 11-42 regulerer saksøkers ansvar for feil. Det er slik at saksøker legger fram en begjæring om tvangsdekning. I denne begjæringen skal det blant annet opplyses om uregistrerte rettigheter på eiendommen som saksøkeren kjenner til, jf tvangsl § 11-6 (1). Straffen for å unnlate å opplyse om dette er at saksøker er ansvarlig for et eventuelt økonomisk tap hos kjøperen. Kravet gjøres også her gjeldene med søksmål, jf tvangsl. § 11-42.

Her dukker som nevnt ovenfor den største forskjellen mellom tvangssalg og ordinært salg opp. Mens tvangsfullbyrdelsesloven har svært begrensede muligheter for kjøper til å reagere mot en feil eller mangel, er det ved et vanlig salg lettere for en kjøper å få medhold for sitt krav. Her følger en kort oversikt over de ulike mulighetene en kjøper har ovenfor selger. Første mangelsreaksjon kjøperen kan påberope seg er retting av mangel. Her har selgeren plikt til tilby seg å rette mangelen og dette skal skje innen rimelig tid, jf avhl. § 4-10 (1) og (3). En forutsetning for dette er at kjøper aksepterer rettingen som selger er pliktig til å gjøre. Kjøperen har også full rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen inntil feilen er rettet, jf avhl. § 4-15. Hvis mangelen ikke blir rettet av selger, har kjøper krav på prisavslag eller erstatning. Prisavslaget skal tilsvare utbedringskostnadene til mangelen, jf avhl. § 4-12 (1) og (2). Når det gjelder erstatning er det slik at kjøper kan ha krav på erstatning for sitt tap i forbindelse med mangelen, jf avhl. § 4-14. Her kan kjøper få erstatning for merutgifter vedrørende mangelen. Dette kan være utgifter til leie av husrom mens mangelen utbedres. Erstatning kan utbetales fra selger til kjøper selv om feilen blir rettet av selger eller kjøpet blir hevet. Den

---

sterkeste mangelsreaksjonen kjøper kan gjøre gjeldene ovenfor selger er heving av kjøpet, men det kreves da at mangelen er et vesentlig avtalebrudd, jf avhl § 4-13 (1). Et typisk eksempel på hva vesentlig avtalebrudd kan være, er svikefull opptreden av selgeren. Det kan også nevnes at kjøper kan reise mangelskrav mot tidligere salgssledd, jf avhl. § 4-16. Tidligere salgssledd omfatter både forrige eier og andre som har hatt med boligen å gjøre, som for eksempel byggmester og lignende ( Bergsåker 2003). Vi ser altså at en som kjøper av en bruktbolig som selges på ordinær måte har en rekke muligheter til å få å rettfærdiggjort de feil og mangler som man eventuelt avdekker i etterkant. For en kjøper av en eiendom på tvangssalg derimot er veien lang og vanskelig når man etter kjøpet oppdager at standarden på boligen ikke var helt slik man hadde fått inntrykk av.

### **8. Budgivning**

For en kjøper av en eiendom som selges på tvangssalg vil det også være viktig å ha kjennskap til hvordan budprosessen foregår og hvorfor budet må stå lenger ved denne typen salg sammenlignet med et ordinært salg. Her skal vi gjennomgå budprosessen fra begynnelse til slutt. Før bud gis til megler er det veldig viktig at kjøper har satt seg skikkelig inn i budreglene og for øvrig gjort satt seg grundig inn i det vi i oppgaven til nå har vært igjennom. Utgangspunktet er at budprosessen ved tvangssalg er lik som ved vanlig salg. Det er imidlertid noen forskjeller og den viktigste er som nevnt budfristen. Dette kommer vi nærmere tilbake til. Det er viktig å merke seg at budgivningen ikke er regulert så mye i loven, men i egen forskrift. Når det gjelder medhjelper og hvordan megler skal gjennomføre budprosessen, er megler for øvrig pålagt å følge emgll. § 6-3 om god meglerskikk og emgll. § 6-7 om medhjelpers undersøkelses- og opplysningsplikt.

Budprosessen starter som oftest med en visning av eiendommen, men det er lov til å gi bud når som helst, også før visning. Noe som helt klart ikke anbefales, spesielt ikke når det gjelder tvangssalg. Det er viktig at kjøper er klar over konsekvensene ved å by på en eiendom. Budet er bindende for byder når det har kommet til mottakers kunnskap og dette følger av avtalelovens § 7. Med mottakers kunnskap menes det vanligvis selgers kunnskap, men ved tvangssalg er det slik at eier av eiendommen ikke har tatt noe initiativ til salg og bør derfor ikke sees på som mottaker. Megler kan heller ikke sies å være mottaker siden denne personen er regnet som en mellommann. I tvangsl. § 11-26 heter det at saksøker kan frigi



---

byder, hvilket videre må bety at saksøker er å regne som mottaker (Næssvik 2002). Det er også verdt å merke seg at både muntlige og skriftlige bud er bindene, men megler anbefaler at alle bud skal skje skriftlig.

### **8.1 Hvem kan gi bud?**

Vi vil her se nærmere på hvem der er som kan by på en eiendom som selges på denne måten. Det er slik at de fleste i utgangspunktet kan by, men noen unntak er finnes det naturlig nok. Dette vil si at også den saksøkte kan by på sin egen eiendom, men dette er vel heller sjelden. Akkurat som ved ordinært salg er egenhandel strengt forbudt ved tvangssalg. Dette er regulert i emgll. § 5-3. Forbudet mot egenhandel er for å sikre megler som mellommann. Dette vil si at megler verken kan kjøpe eller selge en eiendom som vedkommende personlig jobber med å få solgt, eller som noen andre i foretaket har fått inn oppdrag på. Tvangsfullbyrdelsesloven har videre en egen lovbestemmelse når det gjelder hvem som ikke kan by på eiendommen. I tvangsl. § 2-11 kommer det fram at både tingrettens ansatte og namsmannen, samt dens ansatte i tillegg til medhjeper ikke kan by på eiendommen. Alt dette er for å se til at alt går riktig for seg og sikre aktørenes tillit (Næssvik 2002).

### **8.2 Hvor lenge er budet bindene ?**

Når bud er gitt til megler er det hensiktsmessig for kjøper å vite noe om hvor lenge budet må stå før det eventuelt blir godtatt. Her dukker en av største forskjellene mellom vanlig salg og tvangssalg opp. Ved et ordinært salg er det slik at fra sommeren 2010 må et bud som er avgitt på en visning kvelden før, stå til kl. 12.00 neste virkedag. Ved kjøp av en tvangssalgseiendom er imidlertid hovedregelen at bud med kortere bindingstid enn 6 uker skal avvises, jf tvangsl. § 11-26. Bindingstiden begynner å løpe med det samme medhjelperen har fått inn budet. Dette samsvarer altså ikke med ”saksøkers kunnskap” som nevnt ovenfor. Det heter dog at byderen ikke bør bære risikoen for at megleren bruker tid på å presentere budet for saksøker. Årsaken til at bindingstiden ikke kan være kortere enn 15 dager er fordi det er en to ukers frist for å fremsette innvendinger mot stadfestelse jf tvangsl. § 11-30 (Næssvik 2002). Det kan dog gjøres unntak fra hovedregelen da bud med en akseptfrist helt ned i 15 dager kan godkjennes, men da må retten gi sitt samtykke til dette jf tvangsl. § 11-26 annet punktum. Dette kan komme til anvendelse hvis byderen på grunn av andre kjøpsfremstøt ikke ønsker å

---

være bundet i så lang tid som hele 6 uker. ( Falkanger, Flock og Waaler 2008).

For øvrig er lukket budrunde ikke særlig vanlig ved tvangssalg og grunnen til dette er en antagelse om at det oppnås en lavere pris ved lukket budrunde enn ved vanlig budgivning. Ved frivillig salg er det ganske vanlig, men det brukes mest til å avslutte budrunden. På grunn av hensynet til saksøker, andre kreditorer og den saksøkte sin økonomi er det ikke hensiktsmessig å bruke lukkede budrunder i tvangssalg. Da målet er å få en høyest mulig pris både med tanke på kreditorer og ikke minst den økonomiske situasjonen til den saksøkte (Næssvik 2002).

### 8.3 Meglerens vurdering av bud

Det er en forutsetning i loven at man gjennom en budprosess ønskelig skal havne på salg til markedspris. Det er meglers oppgave å prøve å oppnå bud så nære markedspris som overhodet mulig. Dette er jf tvangsl. § 11-28 (1). I tillegg må budet vurderes opp mot det såkalte dekningsprinsippet. Dette vil si at et tvangssalg bare kan gjennomføres hvis det høyeste budet er tilstrekkelig til å få dekket alle pengeheftelser med bedre prioritet enn saksøkers krav, jf tvangsl. § 11-20 (1).

(Bråten og Solli 2008). Dette kan best forklares ved følgende eksempel. Vi kan tenke oss at Olga Hansen for fire år siden kjøpte seg en enebolig samme med sin kjære Frank Nygård. For å få finansiert boligen tok hun opp et huslån på 1000.000 i Sparebank Vest. Etter at hennes mann ved uheldige omstendigheter gikk bort, ble det vanskelig for henne å betjene lånet alene. På bakgrunn av det misligholdte lånet og det faktum at Sparebank Vest hadde pant i eiendommen valgte de dermed å sende inn en begjæring om tvangssalg. Videre kan vi tenke oss at det høyeste budet som kom inn var på 1.700.00. Følgende viser tinglyste heftelser på eiendommen:

Kreditor	2000.000
Sparebank Vest:	1000.000
Sagabanken:	33.000

I dette tilfellet vil man ikke kunne gjennomføre salget da Kreditor sitt krav ikke vil bli dekket av kjøpesummen. Medhjelperen har plikt til å følge med underveis i budprosessen for å sikre at dekningsprinsippet blir oppfylt. Hvis det viser seg at det ikke er mulig å oppfylle dette dekningsprinsippet så skal megler straks underrette saksøker og tingretten om dette jf tvangsl § 11-20 (2). Da får saksøker

---

to uker på seg til å komme med eventuelle innsigelser. Dersom det ikke kommer noen innsigelser innen fristen er ute skal retten heve saken, dersom det er umulig å oppnå bud som tilfredsstillende dekningsprinsippet, jf tvangsl. § 11-20 (2) 3. pkt. Hensikten med dekningsprinsippet er nemlig at pantavere med prioritet foran saksøker ikke skal lide noe økonomisk tap som følge av at en dårligere prioritert pantaver går til dekningsaksjon (Næssvik 2008).

#### **8.4 Stadfestelse av bud**

Såfremt dekningsprinsippet er oppfylt og budet er så pass høyt at det burde godtas, går salget over i en ny fase. Stadfestelsesprosessen er noe tidkrevende og man kan si at den er oppdelt i tre deler. I første del av prosessen så skal medhjelper framlegge de aktuelle budene til saksøker for vurdering. Hvis de ovenstående betingelsene er i orden, skal medhjelper fremlegge budet for saksøker med spørsmål om budet blir begjært stadfestet jf tvangsl. § 11-28 (1) 1.pkt. Hovedregelen er at det høyeste budet skal aksepteres, såfremt det ikke er en saklig grunn for at et lavere bud heller burde bli akseptert jf tvangsl. § 11-28 (2). Saksøker er ikke pliktig til å begjære noe bud stadfestet og saksøker kan også trekke tilbake stadfestelsesbegjæringen såfremt budet ikke er stadfestet. Begge disse tilfellene krever dog en rimelig grunn (Falkanger, Flock og Waaler 2008).

Andre del av stadfestelsesprosessen trer i kraft såfremt saksøker aksepterer minst ett av de innkomne bud. Da sender megler en skriftlig melding til tingretten, samt melding til de involverte partene, andre rettighetshavere og til andre som har gitt bud, jf tvangsl. § 11-29. Denne skriftlige meldingen skal inneholde de opplysningene som er gitt iht. tvangsl. § 11-29. Denne meldingen blir da hvis budet blir stadfestet av retten, selve kjøpekontrakten. Dette vil si at bindene avtale mellom kjøper og selger oppstår ved rettens stadfestelse (Bråthen og Solli 2008). Kjøpekontrakten skal videre inneholde opplysninger om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for jf tvangsl. § 11-29 (a). Videre skal kontrakten si hvilket bud som er begjært stadfestet og om det er krevd sikkerhet for budet, jf tvangsl. § 11-29 (b). Det skal også opplyses i kjøpekontrakten om hvilke ikke-pengemessige heftelser som hviler på eiendommen, men som er tenkt slettet ved salg, jf tvangsl. § 11-29 (d). I kjøpekontrakten skal det også stå opplysninger om hvorvidt et høyere bud ble avvist og hva som i så tilfellet var grunnen til dette jf tvangsl. § 11-29 (e). Helt til slutt skal det være med et utkast til

---

kjennelse om fordelingen av selve kjøpesummen jf tvangsl. § 11-29 (f). Dette er av hensyn til kreditorene. Det skal også vedlegges en kopi av salgsoppgaven, jf tvangsl. § 11-29 (c). For tingretten er meldingen mer til orientering, mens den for or de andre partene er gir grunnlaget for mulige innsigelser. Disse må framlegges til tingretten innen to uker fra meldingen fra megler ble sendt (Falkanger, Flock og Waaler 2008). Baktanken med denne meldingen er å gi de involverte partene muligheter til å protestere samt gjennomgå opplysningene nøye. Virkningen av dette er åpenhet om meglers arbeid som er med å styrke tilliten til megleryrket.

Det skjer unntaksvis at disse to delene av prosessen skjer samtidig. Det kan dog oppstå en situasjon der begge prosesser skjer samtidig hvis megler bestemmer at et bud med en kortere bindingstid enn seks uker skal kunne godtas jf tvangsl. § 11-26 2. pkt. I disse tilfellene må partene få informasjon om at saksøker har fått forelagt budene samtidig og at det derfor ikke er begjært stadfestelse (Næssvik 2008). Etter at to ukers fristen for innsigelser er gått ut går stadfestelsesprosessen over i del tre. Da skal tingretten så fort som mulig avgjøre om et bud skal stadfestes ved kjennelse jf tvangsl. § 11-30 (1). Hva som er ”så fort som mulig” avhenger av eiendommens art og av hensynet til skikkelig behandling av innsigelser. Såfremt det er klart at det ikke vil dukke opp noen innsigelser eller de er ferdigbehandlet, er det ikke noe i veien for at stadfestelsen kan skje før fristens utløp (Falkanger, Flock og Waaler 2008). Det er bare saksøker som kan begjære stadfestelse. Intensjonen bak dette er at saksøker er den beste til å ivareta sine egne interesser. Saksøker får også muligheten til å vurdere hvilket bud som er best. Dette er for å slippe beskyldninger i etterkant angående meglers uavhengighet (Næssvik 2008). Tingretten kan nekte stadfestelse, men da må det være en saklig grunn til det. Disse grunnene kan være at tingretten finner at et nytt salg fremstøt kan føre til en bedre salgspris eller at det innkomne bud ikke oppfyller dekningsprinsippet. Andre grunner kan være brudd på alminnelige avtalerettslige regler og hvis noen som er utelukket for å by på en tvangssalgseiendom prøver å by allikevel, kan tingretten nekte stadfestelse, jf tvangsl. § 11-30 (a-f). Dersom retten nekter stadfestelse, skal saken heves hvis nektelsen skyldes forhold som ikke kan avhjelpes eller at tilstrekkelig bud ikke kan bli oppnådd i henhold til dekningsprinsippet. Saken skal også heves dersom begjæringen om stadfestelse trekkes tilbake uten grunn jf tvangsl. § 11-30 (3). Hvis tingretten godkjenner budet er det da skjedd en såkalt stadfestelse av bud. Da

---

er det som nevnt ovenfor blitt opprettet en bindende avtale mellom kjøper og selger.

### **9. Oppgjør og overtakelse**

Det er som er viktig å vite her for kjøper er de spesielle reglene vedrørende risiko og eiendomsovergang. Eier overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, jf tvangsl. § 11-31 (1) 1.pkt. Oppgjørsdagen er 3 måneder regnet fra den dagen medhjelper forelegger kjøpekontrakten til retten og de øvrige partene jf tvangsl. § 11-29. Når eier har betalt så blir han selvfølgelig eier jf tvangsl. § 11-31 (1) 2. pkt. Hvis kjøper vil flytte inn før oppgjørsdato tiltrer risiko og eiendomsovergangen på det tidspunkt innflyttingen skjer jf tvangsl. § 11-31 (1) 3.pkt. Det kan også hende at disse to tidspunktene ikke er sammenfallende. Det er slik at selv om kjøpesummen senest skal betales på oppgjørsdato, er det sånn at betalingsplikten for kjøper ikke inntreer før tidligst to uker etter at kjennelsen er rettskraftig og dette er jf tvangsl. § 11-27 (1) 2.pkt. Da kan det være at kjennelsen foreligger så sent at oppgjørsdagen kommer mindre enn to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Det som skjer da er at betalingsplikten utsettes og dermed også tidspunktet for eiendomsovergang (Næssvik 2008). Det kan også være muligheter for kjøper å flytte inn før oppgjørsdato, hvis eiendommen er ubebodd og forlatt av saksøkte. Da kan megler på begjæring bestemme at kjøper får flytte inn straks kjøpesummen er betalt jf tvangsl. § 11-31 (2) 2.pkt. Det samme kan skje hvis det er fare for at saksøkte gjør skade på eiendommen jf tvangsl. § 11-31 (2) 1. pkt. Når kjøperen har overtatt risikoen og betalt, skal eiendommen være tilgjengelig for kjøper, men det kan av og til oppstå problemer med tidligere eiere som ikke flytter frivillig. I disse tilfeller kan kjøper begjære tvangsfullbyrdelse på grunnlag av stadfestelseskjennelsen. Kjøper slipper å betale gebyr til staten, dette følger av tvangsl. § 11-31 (3) 1.pkt. Kostnadene ved å få kastet ut tidligere eier skal nemlig dekkes forlods av kjøpesummen og med forlods menes at dette skal betales før man begynner fordelingen av resterende kjøpesum (Hagen og Lyngtveit 2008).

---

**10. Øvrige momenter kjøper må være oppmerksom på**

Det er viktig å vite at ved for sen innbetaling av kjøpesummen, det vil si etter oppgjørsmøte, påløper det forsinkelsesrenter. Hvis ikke kjøperen betaler hele kjøpesummen og renter innen en frist på minst to uker, vil retten ved kjennelse, oppheve stadfestelsen og kjøpet vil så bli hevet jf tvangsl. § 11-32 (1) og (2). Når eiendommen blir solgt på nytt etter opphevelsen, er kjøper pliktig til å betale mellomlegget til rettighetshavere som fikk bedre dekning for sine krav ved salg nummer en enn ved salg nummer to jf tvangsl. § 11-32 (3) 2. pkt.

Kjøper må videre være oppmerksom på at selv om en stadfestelseskjennelse er rettskraftig, så kan kjøper oppleve at en forkjøpsberettiget gjør sin rett gjeldene, jf tvangsl. § 11-23 1. pkt. Dette kan være svært aktuelt ved tvangssalg av borettslagsleiligheter.

Det er også slik at kjøper overtar alle de heftelsene som ikke er pengemessige med lik eller dårligere prioritet enn saksøker, såfremt disse ikke er satt tilside, jf tvangsl. 11-21 (2) 1. pkt. En slik tilsidesettelse skjer hvis kjøperen ikke er villig til å overta disse heftelsene. Det er nødvendig å kunne sette til side slike heftelser, ellers kunne de aktuelle pantehaverne stanse tvangssalget. Alle pengeheftelser som hefter ved eiendommen, opphører dog jf tvangsl § 11-31 (4) 1.pkt. Det er imidlertid ikke uvanlig at kjøper tar over noen pengeheftelser etter avtale. Dette kan sees på som en slags finansiering fra kjøperens side. Videre er det slik at kjøper må overta alle heftelser som ikke er pengeheftelser og som har bedre prioritet enn saksøkers krav jf tvangsl § 11-20 (1) 4.pkt. Dette er en nødvendig for å få gjennomført salget fordi dette er en del av dekningsprinsippet (Falkanger, Flock og Waaler 2008).

Kjøper må også være klar over partenes ankemuligheter og dermed at kjøpet i ettertid kan bli hevet som følge av dette. Det er nemlig mulig å anke en kjennelse som stadfester et bud. Grunnen til anken kan bare gjelde det at budet ikke skulle ha vært stadfestet jf tvangsl § 11-30 (b) til (f). Kjennelsen kan ankes hvis noen av partene i saken mener at tingretten har gjort en feil. En anke kan ikke grunnes i innvendinger mot stadfestelsen som ikke er satt fram tidligere. Unntaket for dette er hvis det er oppstått særlige omstendigheter som har hindret innvendinger på et tidligere tidspunkt, jf tvangsl. § 11-34 (1) 3. pkt.

## 11. Oppsummering

Så lenge det finnes personer som av en eller annen grunn ikke klarer å overholde sine betalingsforpliktelser vil vi alltid ha et boligmarked som også inkluderer eiendommer som selges på tvangssalg. De siste årene har det vært en økning i antall boliger som har blitt solgt på tvangssalg og da spesielt borettslagsleiligheter med lavt innskudd. Innsalget av "lavinnskudds-boliger" til personer som ikke tok høyde for renteendringer i sitt budsjett, samt finanskrisen som rammet Norge er nok to av hovedgrunnene til det økende antallet boliger som har havnet på tvangssalg. For en kjøper av en eiendom som selges på denne måten vil det være avgjørende å ha en forståelse av prosessen og hvilke rettigheter man har, for å minske sjansen for at man i ettertid vil angre på det kjøpet man gjorde. En eiendom som selges på denne måten skal i henhold til lov markedsføres av megler som om det var et vanlig salg og dermed kan det tenkes at man som interessent ikke blir klar over at eiendom er et tvangssalgobjekt før lenger ut i prosessen. Dette er fordi man anser det som hemmende for salget at det tydelig fremkommer at det er snakk om et tvangssalg. I tillegg skal den søksøkte beskyttes så langt det er mulig og dermed vil megler unngå å bruke ordet "tvangssalg" i annonseringen. Det vil fremkomme av salgsoppgaven og av informasjon fra megler at eiendommen selges på tvangssalg. For den som ikke "lar seg skremme" av at eiendommen selges på tvangssalg vil det være meget viktig å sette seg nøye inn i de opplysningene som blir gitt av megler vedrørende eiendommen. Kjøper må gå grundig igjennom salgsoppgaven og sette seg nøye inn all den informasjonen som denne oppgaven gir, da denne sammen med budskjemaet faktisk danner selve kontrakten ved denne type salg. I og med at man har begrensede rettigheter når det gjelder feil og mangler vil det også være viktig at kjøper ser verdien i å ta visningen på alvor. For en kjøper som selv ikke innehar en faglig kompetanse når det eksempelvis gjelder bygningsteknikk og materialkunnskap vil det være smart å leie inn en egen takstmann. Mange kjøpere av eiendom som selges på tvangssalg ville nok ikke ha gått så langt som til å gi bud dersom de hadde satt seg bedre inn i eiendommen og hva denne hadde eller kunne føre med seg av problemer i fremtiden. Det skal også nevnes at eiendommer som selges på denne måten selvfølgelig kan være av ypperste kvalitet og at man ikke nødvendigvis vil få noen problemer med boligen i etterkant, men det er som nevnt på grunn av de begrensede rettighetene man har, at kjøper bør være spesielt oppmerksom på å forsøke å danne seg et så riktig inntrykk av eiendommen som overhodet mulig.

---

Når det gjelder hvilke rettigheter man som kjøper har ved kjøp av en bolig som selges på tvangssalg når det gjelder feil og mangler ved eiendommen vil det være naturlig å se på dette oppimot de rettighetene man har i forhold til en bruktbolig solgt på ordinær måte. Dersom en kjøper avdekker feil og mangler ved en bolig som er solgt i henhold til avhendingsloven stiller man nemlig mye sterkere med tanke på hva man kan kreve av selgeren. Kjøperen kan kreve retting av feil innen rimelig tid og har også rett til å holde tilbake penger dersom det avdekkes nye mangler på overtakelsesdagen. Dersom mangelen ikke blir rettet opp i kan kjøperen videre kreve prisavslag og i noen tilfeller også erstatning. I de tilfeller der det er feil eller mangler som kan sies å være et vesentlig avtalebrudd kan kjøper også kreve å heve kjøpet. For en kjøper av en tvangssalgseiendom derimot vil det ikke være mulig å heve kjøpet. Det vil også være vanskeligere for kjøper her enn ved et ordinært kjøp å oppnå prisavslag dersom tvangssalgsboligen har feil eller mangler. En eiendom som er solgt på tvangssalg blir nemlig mer eller mindre "solgt slik den er" med sine feil og mangler. Når det gjelder budgivning på en eiendom som selges på tvangssalg er denne prosessen litt annerledes i forhold til det som er vanlig ved et ordinært bruktbolig salg. Kjøper må her først og fremst være oppmerksom på at budet i de fleste tilfeller må stå i hele 6 uker. Det betyr med andre ord at man i denne perioden ikke kan by på andre eiendommer så fremst man kun er ute etter en ny eiendom, ettersom et bud er bindende for budgiver når det har kommet til mottakers kunnskap. For øvrig må kjøper være inneforstått med at det er en ganske møysommelig prosess kreditorer og tingretten skal igjennom og at man ikke er garantert å få kjøpe boligen selv om man er den som har gitt det høyeste budet. Vi kan med dette konkludere med at det er en rekke momenter en kjøper av en tvangssalgseiendom bør være oppmerksom på. Salgsprosessen er annerledes enn ved et ordinært salg og rettighetene i etterkant ved oppdagelse av feil og mangler er begrenset. En kjøper som er bevisst og som aktivt setter seg inn i hva det vil si å kjøpe en tvangssalgsbolig vil nok uten tvil ha en større sjanse for å bli fornøyd med sitt kjøp enn det en som ikke gjør det vil ha. Vi vil dermed avslutningsvis anbefale alle som vurderer å kjøpe en bolig som selges på tvangssalg om å søke kunnskap om salgsmetoden og gjeldene lovverk. Man bør også bruke megleren for oppdraget aktivt for å være sikker på at man er inneforstått med hva tvangssalg egentlig innebærer. På denne måten vil man som kjøper selv kunne påvirke sjansen for at man i ettertid vil sitte igjen med en positiv kjøperfaring.



---

**Referanseliste****Bøker:**

Bergsåker, Trygve. 2003. *Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven*. 4. utgave. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

Bråthen, Tore, og Margrethe Røse Solli. 2008. *Eiendomsmegling i praksis – Del 2*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

Falkanger, Thor. 2004. *Introduksjon til panteretten – stiftelse, virkninger og tvangsfullbyrdelse*. Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, Thor, Hans Flock og Thorleif Waaler. 2008. *Tvangsfullbyrdsloven Kommentarutgave bind 2*. 4. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Hagen, Line Taylor og Christina D. Lyngtveit. 2008. *Oppgjør og oppgjørsrutiner*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.

Næssvik, Bodil. 2002. *Tvangssalg gjennom eiendomsmegler*. 2. utgave. Drøbak: Norges Eiendomsmeglerforbund.

**Forskningsrapporter:**

Holm, Arne og Kim Christian Astrup. 2009. *Utkastelser og tvangssalg*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

**Elektroniske kilder:**

Bigseth, Sesselja. 2008. *Kjøp av bolig på tvangssalg*.  
<http://www.viivilla.no/kjop-av-bolig-pa-tvangssalg.aspx> (hentet 15. april 2010).

Domstol. 2010. *Flere tvangssalg i 2009*.  
[http://www.domstol.no/DATemplates/Article\\_\\_\\_\\_22078.aspx?epslanguage=NO](http://www.domstol.no/DATemplates/Article____22078.aspx?epslanguage=NO)  
(hentet 20. feb. 2010).

---

Paragrafen. 2003. *Tvangssalg av fast eiendom – del I: Innledningen.*

<http://www.paragrafen.no/?id=154> (hentet 10.april 2010).

Paragrafen. 2003. *Tvangssalg av fast eiendom – del III: Gjennomføringen av tvangssalget.* <http://www.paragrafen.no/?id=167> (hentet 10.april 2010).

Wikipedia. 2010. *Finanskrisen 2007-2010.*

<http://no.wikipedia.org/wiki/Finanskrisen> (hentet 03.april 2010).

Vedlegg:

Norges Eiendomsmeglerforbund. *Tvangssalg ved medhjelper.*

<http://www.nef.no/index.gan?id=4971&subid=0> (hentet 03.mai 2010).

**Forskrifter:**

[www.lovdatabasen.no](http://www.lovdatabasen.no)