

AUGLÝSING

um almenna skilmála fyrir uppboðssölu á fasteignum o.fl.

1. gr.

Skilmálar þessir taka til nauðungarsölu við uppboð á fasteignum og fasteignaréttindum, svo sem nánar greinir í 17. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, skrásettum skipum, sem eru fimm rúmllestir eða stærri, og skrásettum loftförum nema annað sé ákveðið sérstaklega við nauðungarsölu á tiltekinni eign.

2. gr.

Eignin selst í því ástandi sem hún er í þegar endanlega er lokið að leita boða í hana við uppboð.

3. gr.

Bjóðandi verður ekki krafinn sérstaklega um greiðslu kostnaðar af sölu eignarinnar til viðbótar við boð sitt.

Sýslumaður getur krafist þess jafnharðan, meðan boða er leitað í eignina, að þeir sem gera boð leiði að því rök, að þeir geti staðið við boð sín. Sýslumanni er heimilt að krefjast þess, að trygging verði sett þegar í stað fyrir boði. Verði rök ekki færð eða trygging sett samkvæmt því, sem sýslumaður áskilur, er honum rétt að virða boð að vettugi.

Þeir sem gera boð í eignina, eru bundnir við boð sín í þrjár vikur frá því að endanlega er lokið við að leita boða í eignina við uppboð. Gildir þetta jafnt um boð sem koma fram við byrjun uppboðs og framhald þess, ef því er að skipta.

Bjóðandi er laus undan boði sínu að liðnum fresti skv. 2. mgr., hafi sýslumaður ekki lýst yfir að boð hans verði samþykkt innan þess frests.

Bjóðanda er heimilt að framselja réttindi sín og skyldur samkvæmt boði, en þá bera bjóðandi og framsalshafi ábyrgð, báðir fyrir annan og annar fyrir báða, á efndum boðs.

4. gr.

Sýslumaður hafnar öllum boðum í eignina, ef nauðungarsala fer fram á fullnustu peningakröfu ef ekki er boðið meira en svo, að enginn gerðarbeiðenda fái nokkra greiðslu í sinn hlut af söluverðinu.

Sýslumanni er ekki skylt að taka hæsta boði, sem fram kemur í eignina, ef hann telur sérstaka ástæðu til að draga í efa að það verði efnt. Sýslumanni er rétt að krefja bjóðanda um tryggingu fyrir boði sínu áður en hann tekur afstöðu til þess.

Meðan bjóðendur eru bundnir við boð sín, sbr. 3. gr., ákveður sýslumaður hverju boði verði tekið í eignina og tilkynnir hlutaðeigandi bjóðanda að boð hans sé samþykkt ef greiðsla berst sýslumanni skv. 1. tölul. 1. mgr. 5. gr. innan tiltekins og stutts frests, sem sýslumaður ákveður hverju sinni. Komi greiðsla ekki fram innan þess frests telst boðið vanefnt og tekur þá sýslumaður afstöðu til annarra boða með sama hætti.

Boð telst sjálfkrafa samþykkt með því að greiðsla skv. 1. tölul. 5. gr. berist sýslumanni innan frests skv. 3. mgr., enda hafi nauðungarsalan ekki áður fallið niður samkvæmt ákvæðum 15. gr. laga um nauðungarsölu.

Vanefni bjóðandi boð sitt má krefja hann um greiðslu mismunar á því og þeirri fjárhæð, sem fæst að endingu fyrir eignina.

5. gr.

Söluverð eignar greiðist þannig:

1. Til samþykkis boðs greiðir kaupandi fjórðung söluverðs.
2. Einum mánuði eftir samþykki boðs greiðir kaupandi fjórðung söluverðs.
3. Þremur mánuðum eftir samþykki boðs lýkur kaupandi greiðslu söluverðs með greiðslu helmings þess.

Sýslumanni er rétt að krefja kaupanda um tryggingu fyrir greiðslum skv. 2. og 3. tölul. 1. mgr. um leið og boð er samþykkt.

Kaupandi greiðir söluverð skv. 1. mgr. með peningum til sýslumanns með eftirfarandi undantekningum:

1. Kaupandi getur greitt söluverð með kröfu sem hann á sjálfur til úthlutunar á því.
2. Kaupandi getur greitt söluverð án atbeina sýslumanns beint til einhvers þess, sem á tilkall til úthlutunar af því, en kaupandi ber þá sjálfur áhættu af því, hvort viðtakandi greiðslu eigi rétt til hennar meðan úthlutunargerð söluverðs er ekki endanleg.
3. Kaupandi getur greitt söluverð án atbeina sýslumanns með því að semja við einhvern þann, sem á tilkall til úthlutunar af því, um að kaupandi taki að sér greiðslu veðskulda við hann gegn því að þær fái að hvíla áfram á eigninni.

Kaupanda ber alltaf að greiða sama hlutfall af hverri afborgun skv. 1. mgr. með peningum og nemur hlutfalli peningagreiðslu af söluverðinu í heild, ef hann hyggst greiða söluverð að nokkru leyti skv. 1., 2. eða 3. tölul. 3. mgr.

Kaupandi greiðir ekki vexti af ógjaldföllnum afborgunum.

6. gr.

Verði dráttur af hendi kaupanda á greiðslu söluverðs ber honum að greiða dráttarvexti af því, sem komið er í gjalddaga, og kostnað af innheimtu þess.

Verði veruleg vanefnd af hendi kaupanda á greiðslu söluverðs getur sýslumaður rift kaupunum og annaðhvort tekið öðru boði, sem kom fram við uppboðið á eigninni, eða boðið hana upp á ný. Kaupanda má þá krefja um greiðslu þess sem munar á söluverði samkvæmt boði hans og því, sem fæst að endingu fyrir eignina, auk bóta vegna kostnaðar sem vanefndir hans hafa leitt af sér. Kaupanda verður ekki endurgreitt það, sem hann hefur greitt af söluverði, nema að því marki sem greiðslu hans verður ekki varið til að fullnægja kröfum vegna vanefnda hans.

7. gr.

Kaupandi á rétt til arðs af eigninni frá þeim tíma, sem endanlega er lokið að leita boða í hana við uppboð.

Kaupandi ber öll gjöld af eigninni, sem falla til eftir að lokið er að leita boða í hana, svo og vexti, verðbætur og gengisálag frá sama tíma af veðskuldum sem fá að hvíla áfram á eigninni.

8. gr.

Kaupandi ber áhættu af eigninni frá því að boð hans er samþykkt.

Kaupandi nýtur réttar til umráða yfir eigninni frá því að boð hans er samþykkt. Hafi gildi nauðungarsölnunnar verið borið undir dóm áður en kaupandi tekur við umráðum eignarinnar kann þó að koma til þess að dómsúrskurður gangi um frestun umráða kaupanda þar til leyst verður úr gildi sölnunnar.

Ef um er að ræða íbúðarhúsnæði sem gerðarþoli hefur til eigin nota skal honum heimilt, þrátt fyrir ákvæði 2. mgr., að halda notum af eigninni í tiltekinn tíma. Skal sá tími almennt ekki vera lengri en 6 mánuðir. Vegna sérstakra aðstæðna gerðarþola s.s. þegar um er að ræða langvarandi veikindi hans eða annarra heimilismanna eða skólagöngu barna sem búa í eigninni má þessi tími vera lengri þó að hámarki 12 mánuðir. Gerðarþoli skal tilkynna sýslumanni hvort hann vilji vera áfram í eigninni í síðasta lagi þegar framhald uppboðs hefst. Skal sýslumaður taka afstöðu til þeirrar óskar og ákveða lengd afnotatímans áður en byrjað er að leita þar boða í eignina.

Sýslumaður getur krafði gerðarþola um tryggingu vegna spjalla sem kunna að verða á eigninni. Skal tryggingin vera sem nemur þriggja mánaða leigu og lögð fram innan viku frá því að framhald uppboðs fór fram. Sýslumaður skal afhenda gerðarþola trygginguna innan 6 vikna frá lokum leigutíma enda hafi kaupandi eignar ekki gert tilkall til hennar.

Gerðarþoli skal greiða kaupanda eignar, skv. mati sýslumanns, hæfilega leigu fyrir afnot á eigninni. Leiga skal greidd fyrirfram fyrir einn mánuð í senn.

Við lok afnotatímans skal gerðarþoli hafa yfirgefið eignina.

9. gr.

Kaupanda ber að hlíta kvöðum og höftum á eigninni, þ. á m. leigusamningi og öðrum samningsbundnum afnotaréttindum, að því leyti sem söluverð hennar hrekkur til greiðslu upp í réttindin sem standa að baki þeim kvöðum og höftum í réttindaröð.

10. gr.

Kaupandi á rétt á að sýslumaður gefi út afsal fyrir eigninni þegar hann hefur staðið við þessa skilmála fyrir sitt leyti, þó aldrei fyrir en frestur samkvæmt 80. gr. laga um nauðungarsölu til að bera gildi nauðungarsölnnar undir dóm er liðinn. Ef mál um gildi nauðungarsölnnar er borið undir dóm innan þess tíma öðlast kaupandinn ekki rétt til afsals fyrir en lyktir málsins eru fengnar.

11. gr.

Kaupandi getur ekki krafist riftunar kaupa eða greiðslu afsláttar eða skaðabóta af söluverði eftir að greiðslum á því er lokið samkvæmt úthlutunargerð.

Skilmálar þessir fyrir uppboðssölu á fasteignum o.fl. eru settir samkvæmt ákvæðum í 28. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90 23. desember 1991 með síðari breytingum og koma í stað skilmála nr. 41 27. janúar 1992.

Dómsmála- og mannréttindaráðuneytinu, 6. júlí 2010.

Ragna Árnadóttir.

Bryndís Helgadóttir.