

Af Iben Winsløw
Advokat og Partner i FrølundWinsløw
imw@fwin.dk



Hold øje med tvangsauktionerne

Tvangsauktionerne er ved at være godt i gang. Der er mange, der viser interesse for at erhverve en erhvervsjendom på tvangsauktion, men det er min erfaring, at mange holder sig tilbage, da de er i tvivl om, hvorvidt de kan få finansieringen bragt på plads og om de har tilstrækkelig mulighed for at foretage en due diligence af ejendommen.

Et af de første spørgsmål, der rejser sig for en potentiel tvangsauktionskøber, er om man kan overtage indestående gæld.

Realkreditpantebreve

1. prioriteten er i Danmark traditionelt et realkreditlån, som er udstedt med baggrund i et pantebrev. Der er praksis for, at alle pantebreve er udstedt på de såkaldte standardformularer. Realkreditlån er udstedt på pantebrevsformular B, hvoraf fremgår, at lånet er uopsigeligt, dog undtaget når der foreligger betalingsmisligholdelse. På tidspunktet for foretagelsen af tvangsauktionen vil der foreligge en misligholdelse og det må forventes, at realkreditforeningen har opsagt lånet til fuld indfrielse. Det betyder altså, at man ikke kan overtage lånet, medmindre at dette bliver aftalt med realkreditforeningen.

Pantebreve kan overtages

Uanset at mange ejendommers 1. prioritet traditionelt er et realkreditlån, ser vi imidlertid ved de nye tvangsauktioner, at ejendommene ofte alene er finansieret ved almindelige pantebreve, ofte udstedt på forholdsvis beskedne beløb og med forskellige kreditorer og på forskellige vilkår. Pantebrevene er med stor sikkerhed misligholdt, uanset hvilken prioritet de har og de er med næsten lige så stor sikkerhed opsagt til fuld

indfrielse grundet betalingsmisligholdelsen. Nogle af pantebrevene er imidlertid interessante at kunne overtage for en tvangsauktionskøber, dels fordi køberen derved ikke skal skaffe finansiering andet steds fra og dels fordi rentevilkårene på de laveste prioriteter kan være fornuftige.

Disse pantebreve er udstedt på pantebrevsformular A, hvoraf fremgår – ligesom på pantebrevsformular B – at lånet er uopsigeligt, dog undtaget når der foreligger betalingsmisligholdelse. Imidlertid fremgår også – hvilket der ikke gør i formular B – at medmindre andet er aftalt forbliver pantebrevet indestående i ejendommen på en tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til tvangsauktionsvilkårene betales rettidigt.

Medmindre andet fremgår af den individuelle tekst bliver pantebrevet altså stående i ejendommen, uanset at det er opsagt til fuld indfrielse grundet betalingsmisligholdelse og uanset at kreditor ikke godkender den nye debitor.

De pantebreve, som vi ser på de nuværende tvangsauktioner, er ofte af nyere dato og man kan godt få den fornemmelse, at koncipisten i forbindelse med udstedelsen af pantebrevene ikke altid har haft en tvangsauktion i tankerne – "ude af øje ude af sind". Det forekommer således, at der i ganske mange pantebreve ikke er indsat en udtrykkelig bestemmelse om, at pantebrevet forfalder til fuld indfrielse på en tvangsauktion. Det kan nu komme tvangsauktionskøberen til gode.

I nogle pantebreve er indsat en tekst i den individuelle del om,

at ethvert debitorskifte skal godkendes af kreditor. Formuleringerne kan være mange, men karakteristisk ved disse klausuler er, at debitorskifte ved tvangsauktion ikke udtrykkeligt er nævnt.

På den ene side fremgår af standardvilkårene, at pantebrevet indestår ved en tvangsauktion medmindre andet er aftalt og på den anden side fremgår af den individuelle tekst, at debitorskifte skal godkendes. De to bestemmelser er altså uoverensstemmende og spørgsmålet er, hvilken bestemmelse der vil finde anvendelse ved tvangsauktionen.

Der er ingen afgørelser på området – endnu. Det er imidlertid min opfattelse, at det udtrykkeligt bør fremgå af den individuelle tekst, at pantebrevet forfalder til indfrielse ved en tvangsauktion. Ellers indestår pantebrevet.

Der er altså god grund til at se pantebrevene igennem og undersøge, om der er nogle af pantebrevene som indestår ved tvangsauktionen. Derved kan en del – i nogle tilfælde hovedparten – af finansieringen være på plads fra starten.

Due Diligence

Det næste spørgsmål en tvangsauktionskøber stiller sig selv er, om ejendommens forhold kan undersøges. Der er således nogle, der er bekymrede for om de oplysninger, der fremkommer, er fyldestgørende.

Som udgangspunkt skal rekvirenten af tvangsauktionen fremkomme med alle relevante oplysninger samt udarbejde en salgsoptstilling. Det kan som udgangspunkt forventes, at de mest sædvanlige oplysninger fremgår af salgsoptstillingen, som rekvireres hos rekvirenten eller på nettet. Imidlertid skal man være opmærksomme på, at en del af de ejendomme, som ender på tvangsauktioner ikke er drevet optimalt og der kan være mange for-

hold, særligt omkring lejekontrakterne, som ikke er dokumenteret tilstrækkeligt og som rekvirenten reelt ikke har mulighed for at dokumentere bedre. Ganske enkelt fordi oplysningerne ikke er umiddelbart tilgængelige.

Det er imidlertid min erfaring, at mange oplysninger kan fremskaffes via andre kanaler, blandt andet ved henvendelse til de implicerede parter, som eksempelvis kan være lejere, forsikringselskaber og panthavere. Desuden er der mulighed for at besigtige ejendommen – også sammen med en sagkyndig. Besigtigelsen foretages ofte på en bestemt dato, hvor alle interesserede har mulighed for at møde op.

Det kræver naturligvis en del arbejde og god tid at undersøge ejendommens forhold, hvorfor det er vigtigt at komme i gang med det samme, når tvangsauktionen er berammet.

Der er meget, der tyder på, at der er gode ejendomme på vej på tvangsauktion og tidligere perioder med tvangsauktioner viser, at der er gode investeringer at hente, blot man ser sig godt for og undersøger forholdene grundigt, inden købet foretages. ■

