

Af Iben Mai Winsløw
 Advokatfirmaet FrølundWinsløw
 imw@fwin.dk



ADVOKATEN HAR ORDET:

Tvangsauktioner – igen en del af hverdagen

Antallet af tvangsauktioner i Danmark har været støt stigende siden årsskiftet 2006/2007, og nåede i august 2008 et foreløbigt højdepunkt med 278 bekendtgjorte auktioner. Der er ikke umiddelbart udsigt til at udviklingen vil vende, og der er derfor god grund til at genopfriske forløbet af en tvangsauktion.

Auktionens forberedelse

En tvangsauktion startes som regel ved, at en panthaver i ejendommen indleverer en auktionsbegæring. Grundlaget for auktionsbegæringen er et udlæg som panthaveren forudgående har foretaget – typisk på grund af misligholdelse af betalingen på et pantebrev. En tvangsauktion kan også startes efter begæring fra et konkurs- eller dødsbo. Særligt tvangsauktioner foranlediget af konkursboer er aktuelle i disse dage. Et konkursbo har pligt til at rekvirere tvangsauktion over en fast ejendom senest 6 måneder efter konkursdekretets afsigelse, hvis en panthaver ønsker det. De fleste panthavere har dog størst interesse i, at ejendommene i første omgang bliver forsøgt solgt via en mægler.

En anmodning om tvangsauktion sendes til fogedretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Når fogedretten har modtaget tvangsauktionsbegæringen, indkalder den til et **Vejledningsmøde**, såfremt ejendommen benyttes til beboelse. Vejledningsmøder bliver sjældent gennemført, når ejeren er professionel ejendomsbesidder.

Såfremt fogedretten finder det begrundet, kan den på vej-

ledningsmødet indrømme skyldneren en frist til at afværge auktionen, ligesom fogedretten efter omstændighederne kan beslutte, at der skal antages en sagkyndig til at forsøge salg af ejendommen indenfor en kort tidsfrist. Sidstnævnte sker dog sjældent i praksis.

Der afholdes derimod altid et **Forberedende auktionsmøde**. Her indkalder fogedretten skyldneren, rekvirenten og eventuelt andre med rettigheder i ejendommen. Mødet indkaldes med henblik på afklaring af praktiske spørgsmål i forbindelse med auktionen, herunder eventuelle spørgsmål om fravigelse af de sædvanlige auktionsvilkår, opgørelse af rettighedshavernes krav og indbyrdes prioritetsstilling, samt undersøgelse af eventuelle lejerettigheder og andre byrder.

Rekvirenten udarbejder herefter en **salgsopstilling** med en lang række oplysninger om ejendommen og dens panthæftelser. Heraf vil alle vilkår også fremgå.

Auktionen kan kun afværges, hvis skyldneren betaler den fordring som ligger til grund for rekvisitionen af auktionen samt omkostninger og renter.

Auktionen

Efter at auktionen er forberedt, annonceres den i Statstidende og i relevante dagblade samt på www.tvangsauktioner.dk. Salgsopstillingen tilsendes eventuelle interesserede, men oftest downloader de fleste selv salgsopstillingen på www.tvangsauktioner.dk. Fogedretten indkalder desuden skyldne-



ren, panthavere, servitutberettigede og andre, der berøres af ejendommens salg til auktionen.

Forud for auktionen gennemføres fremvisninger af ejendommen for interesserede. Der er ikke løbende fremvisning, men oftest en enkelt samlet fremvisning, så det er vigtigt hurtigt at melde sin interesse for en sådan fremvisning.

Endelig afholdes selve **auktionsmødet**, hvor ejendommen udbydes til salg. Bud på auktionen er bindende og noteres af fogedretten. Enhver kreditor, der får andel i auktionsbuddet, kan kræve, at hammerslag gives den højstbydende. Fremsættes et sådant krav ikke, og får rekvirenten ikke del i auktionsbuddet, eller fremkommer der intet bud, hæver fogedretten auktionen, medmindre der forlanges ny auktion.

Ny auktion kan forlanges af skyldneren mod, at han straks stiller sikkerhed for betalingen af de omkostninger, der er forbundet med den ny auktion, for så vidt de ikke måtte blive dækket ved et højere bud på den ny auktion. Det samme kan enhver rettighedshaver, der ikke får fuld dækning ved budet.

Detaljer er vigtige

Ovenstående er en ganske summarisk gennemgang af tvangsauktionsforløbet. De nærmere regler og praktiske detaljer er komplicerede, og det kan være forbundet med betydelige økonomiske konsekvenser at tage fejl.

Skal der gøres en god handel på det i øjeblikket spændende

tvangsauktionsmarked, bør man derfor sikre sig kendskab til detailreglerne og de praktiske detaljer. ■

Relevante links

www.tvangsauktioner.dk – oversigt over aktuelle tvangsauktioner og download af salgsopstillinger

www.ois.dk – Offentlige Informationsserver med bl.a. BBR-oplysninger

www.earth.google.com – Luftfoto af ejendomme
www.borger.dk/forside/kommuner – oplysninger om de enkelte kommuner (skat, børnepasning, fritidstilbud etc.)

www.vurdering.skat.dk/Ejendomsvurdering – den offentlige ejendomsvurdering

Rekvirenten	Den panthaver, som begærer tvangsauktionen.
Mindstebud	Fogedretten kan fastsætte et minimum bud.
Auktionsvilkårene	Fortrykte standardbetingelser, som gælder for alle auktioner. Kan downloades på www.tvangsauktioner.dk
Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet	Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger og hæftelser, som køberen skal betale udover sit auktionsbud. Det kan være rekvirentens omkostninger, de øvrige rettighedshavernes omkostninger, skatter, præmie, bidrag mv.
Afværgelse	Rekvirenten skal tilbagekalde auktionen, hvis debitor inden auktionen betaler alle forfaldne krav henhørende til pantet samt sagens omkostninger.