

Køb på tvangsauktion – hvordan gør jeg?

Her er en kort guide til den praktiske fremgangsmåde, hvis du ønsker at købe en ejendom på tvangsauktion.

Inden auktionen

- Undersøg ejendommen grundigt ved selvsyn. Deltag i den annoncerede fremvisning af ejendommen eller aftal en særskilt fremvisning. Tag evt. en byggesagkyndig eller anden fagkyndig med. Det, der følger med, er det, der er på ejendommen på auktionsdagen. Dog kan ejeren forlange at hente sine personlige løsøreting efterfølgende. Det sker dog næsten aldrig. Der er ingen fortrydelsesret og ingen ejerskifteforsikring, der dækker fejl, du ikke har set. Ejendommen er købt som beset, og der er ingen der kommer og rydder op!
- Læs salgsoptillingen. Du kan bl.a. finde den på www.boligsiden.dk Er du i tvivl om noget, så spørg rekvirenten (den advokat der har sat ejendommen på auktion) eller din egen advokat.
- Hav finansieringen på plads. Undersøg evt. om du kan blive forhåndsgodkendt til ejendommens lån, hvis du ønsker at overtage det helt eller delvist. Lånet bliver nedsat, hvis dit bud ikke dækker hele lånet. Det kan give mulighed for 100% realkreditbelåning af dit bud.

Ud over det bud du afgiver, skal du betale et beløb - **størstebeløbet** - kontant oven i. Størstebeløbet består af omkostninger for selve auktionen til rekvirenten, andre panthavere og kreditorer, der har pant i ejendommen før alle andre. Det er f.eks. brandforsikring, renovation og ejendomsskat og lejekrav, hvis ejendommen har været lejet ud.

- Mød evt. op i fogedretten for at se, hvordan det foregår, inden "din ejendom" kommer på auktion. Er du i tvivl om noget så kontakt din advokat.

Under auktionen

- Husk at ejeren kan afværge auktionen ved betaling helt frem til endelig auktion
- Der vil indledningsvis ofte være nye oplysninger og ændringer til salgsoptillingen f.eks. af størstebeløbet. Herefter gives buddet frit. Ejendommen opråbes 1.2. og 3. gang og er herefter solgt til højstbydende, der således har vundet auktionen.
- Hold dig til den pris, du har besluttet hjemmefra. Fogedretten fastsætter et mindste overbud f.eks. 10.000 kr. Hvis der er budt 200.000 kr. skal du byde mindst 210.000 kr. osv. Byd senest når fogeden har opråbt "2. gang" Når fogeden har sagt "3. gang solgt", kan der ikke bydes mere.
- Husk at fortælle, hvis du byder for en anden. Du skal så have en original, skriftlig fuldmagt med fra vedkommende. Hvis du byder for et selskab, skal du have en tegningsudskrift med.
- Bliver du højstbydende, skal du stille sikkerhed. **Sikkerhedsstillelsen** dækker størstebeløbet, restancer vedr. dit bud (står i 3 kolonne i salgsoptillingen) og ¼ af den del af pantet, der kan kræves indfriet (står i 4. kolonne i salgsoptillingen) og skal stilles straks.
- Nogle fogedretter accepterer at der stilles en mindre sikkerhedsstillelse (den lille sikkerhedsstillelse) med det samme og at resten af sikkerhedsstillelsen (den store

sikkerhedsstillelse) betales inden en nærmere fastsat frist. Undersøg på forhånd hvordan praksis er ved den fogedret, hvor auktionen holdes. Ved Retten i Nykøbing F er den lille sikkerhedsstillelse pt. 10.000 kr. der betales med kontanter, bankgaranti eller banknoteret check. Der gives en frist på 7 dagen til at stille den store sikkerhedsstillelse.

- Dit bud fordeles i **prioritetsrækkefølge**. Den kreditor der står først i salgsopstillingen skal have dækket hele sit krav, før den næste i rækken får noget.
- Er du så ny ejer, når du blev højstbydende? Nej ikke altid, for hvis en panthaver ikke får dækning fuldt ud ved dit bud, kan han bede om en **ny auktion**. Du har så ikke købt endnu, men du er normalt bundet af dit bud og næste auktion starter med dit bud. Det er helt sædvanligt, at der holdes 2 auktioner. Ligeledes kan ejeren altid begære ny auktion, men det sker kun sjældent.
- På auktionen kan du komme ud for, at der indgås en **hammerslagsaftale**. Det betyder at den der har bedt om ny auktion frit kan tilbagekalde denne, hvorefter du bliver ejer, hvis dit bud var det højeste. Typisk vil tilbagekaldelse ske, hvis du og panthaveren kan blive enige om en højere pris efter auktionen.
- Du overtager ansvaret for ejendommen, når du har fået endeligt hammerslag

Efter auktionen

- Her kan det klart bedst betale sig at bruge advokat.
- Din advokat kan indestå for sikkerhedsstillelsen, hvis du indbetaler til advokaten i stedet for til fogedretten. Advokaten kan så betale restancerne af dette beløb. Hvis du indbetaler sikkerhedsstillelsen til fogedretten, får du ikke pengene tilbage, før alle restancer er betalt. Det kan være en likviditetsmæssig belastning, da beløbene midlertidigt betales 2 gange.
- Du kan få nøgler til ejendommen, når sikkerhedsstillelsen er på plads
- Når det skyldige beløb er betalt, får du en **samtykkeerklæring**. Det er en kvittering, du skal bruge overfor fogedretten som bevis for, at du har betalt. De fleste beløb skal betales inden 4 uger.
- Når du har fået samtykkeerklæring fra alle, der har krav på penge kan du bede fogedretten om **auktionsskøde**. Det er dit bevis for at du har købt ejendommen.
- Udover dit bud og største beløbet skal du betale en auktionsafgift ½ % af dit bud.
- Herefter skal auktionsskødet tinglyses. Det sker digitalt. Afgiften er 1.660 kr. og 0,6 % af ejendomsværdien eller købesummen (bud + største beløb)
- Den gæld, der ligger ud over dit bud, bliver slettet af tingbogen. Hvis der er **udækkede ejerpantebreve** herimellem, har du mulighed for at spare afgifter til tinglysning ved at beholde det som et afgiftspantebrev. Spørg din advokat eller bank til råds herom.
- Hvis du vil sælge ejendommen videre, kan du vente op til et år med at få auktionsskøde. Efter et salg kan du overføre retten til auktionsskøde til køber og dermed spare afgift til tinglysningen.

Du er meget velkommen til at kontakte vores advokater med speciale i tvangsauktioner, [John Sørensen](#), [Elisabeth Eriksen](#) og [Kenneth Berg](#), hvis du har spørgsmål hertil.

De kan kontaktes på tlf. 88 77 88 77 eller pr. mail: info@BBFadvokater.dk