

Køb af beboelsesejendom på tvangsauktion – til eget brug.

Denne artikel handler alene om de mere generelle forhold omkring det at byde på tvangsauktion.

De mere "tekniske" forhold kan du læse om på vores hjemmeside www.bbfadvokater.dk – under punktet "tvangsauktioner".

Ofte vil det være muligt at købe sig en beboelsesejendom til en billig penge – ved at erhverve ejendommen på tvangsauktion.

Det kan synes at være noget af en fremmed verden for de fleste, når man køber på tvangsauktion.

Hvordan foregår det i retten?

Når man køber på tvangsauktion, er der jo tale om en retshandling, hvor ejeren af ejendommen mister sin ejendomsret, og hvor den nye ejer bliver dén, der byder højest.

Mange mennesker har jo aldrig før været i en retssal.

Men jeg skal starte med at "afdramatisere" det, at det foregår i en retssal.

Man kan møde op og sætte sig og lytte på – uden at der er nogen, der spørger til hvem man er – så længe man ikke har budt. Man kan næsten sige, at det er som at sætte sig i en biograf.

Først hvis man byder, skal man sige sit navn og adresse. Dette for, at man "har styr på", hvem det er, der har budt.

Når man byder på en tvangsauktion, sker det på baggrund af en salgsoptilling, som en advokat (typisk) har udarbejdet.

I denne artikel vil jeg ikke gå ind på en teknisk gennemgang af denne salgsoptilling. Her vil jeg henvise til, at man søger kyndig bistand – enten hos en advokat, ejendomsmægler, pengeinstitut, revisor el. lign.

Når man møder op i retslokalet vil man opdage, at der sidder "nogle få" øvede og professionelle opkøbere, som kender systemet ud og ind. Dette skal man ikke lade sig skræmme af.

De byder som regel ikke så meget som en køber, der vil bruge ejendommen til egen beboelse. De skal jo tjene på det og vil derfor indregne videresalgsmkostninger, liggetid mv – OG gøre plads til en fortjeneste.

Af denne årsag vil de typisk ikke byde så meget, som en person der vil erhverve ejendommen til beboelse for sig selv.

Sørg for at have set og gennemgået ejendommen grundigt – inden auktionen

Forud for mødet på auktionen bør man gennemgå ejendommen grundigt – evt. sammen med en håndværker.

Tvangsauktionsejendomme er jo typisk lidt dårligt vedligeholdt gennem nogen tid, idet ejeren typisk har været uden midler til at vedligeholde ejendommen.

Og som udgangspunkt er der ikke noget at komme efter bagefter, ligesom der ikke er tilstandsrapport, og der ikke kan tegnes ejerskifteforsikring i tvangsauktionssager. Dette er også en af årsagerne til de typisk lavere købspriser.

Gør dig klart – inden auktionen, hvor meget du højest vil byde

Man skal hjemmefra have gjort sig klart, hvor meget man maksimalt vil byde. Og man skal ikke lade sig rive med af stemningen.

Det maksimale bud skal man sørge for bliver beregnet sammen med en sagkyndig.

Ud over selve budsummen skal man nemlig også betale det beløb som kaldes "størstebeløbet" – og som står midt på den side hvor advokaten (typisk) har underskrevet.

Herudover skal man være opmærksom på, at det man har budt skal kontantomregnes. Det svarer på en måde til, hvis man forestillede sig, at de enkelte lån var anført i Dollar, Yen, Euro – osv. De har nemlig hver sin kursværdi.

Først, når man har omregnet dette i almindelig danske kroner, ved man hvor meget man skal ud og finansiere.

Når du har købt ejendommen

Man skal også have "skøde" på ejendommen. Og det er ikke på samme måde, som når man handler i en almindelig handel.

Som ovenfor anført – er der tale om en "retssag" – og derfor er det således denne "retssag", der skal færdiggøres, således at man fra Retten kan få en udskrift, som så kan tinglyses. Samtidig kan man så få slettet alle de lån, som ikke opnåede dækning på tvangsauktionen. Også her bør man søge professionel bistand.

Ovenstående er en kort fortælling om selve tvangsauktionssystemet.

Jeg anbefaler klart, at man søger professionel bistand. Dette koster selvfølgelig lidt – men omkostningerne er som regel tjent hjem mange gange – derved at et køb på tvangsauktion oftest sker meget billigt – OG at man undgår at begå fejl pga. ukendskab.

Du er meget velkommen til at kontakte advokat John Sørensen på tlf. 88 77 88 77 eller pr. mail: jos@BBFadvokater.dk, hvis du har spørgsmål til artiklen eller til det at købe hus på tvangsauktion.