

Tvangsauktion over faste ejendomme

Siden finanskrisens begyndelse i efteråret 2008 har der været et betydeligt antal ejerskifter af faste ejendomme – herunder især beboelsesejendomme – som er sket via tvangsauktion.

Tvangsauktionen er panthaverens ultimative middel til at fremtvinge et ejerskifte, således at en ny og betalingsdygtig ejer kan overtage ejendommen, og pantkreditors tilgodehavende kan fremskaffes bedst muligt.

Det er almindelig kendt at købesummerne på tvangsauktion typisk ligger langt under det man normalt ville anse for "markedsprisen".

De lave budsummer hænger naturligvis sammen med at ejendommene typisk er i dårlig stand, - og/eller ligger i områder, hvor der strukturelt sker en afvandring.

Men en medvirkende årsag er sikkert også, at det for menigmand kan være meget vanskeligt at forstå det salgsmateriale, der udarbejdes i forbindelse med tvangsauktionen.

Oprindeligt var det tiltænkt, at salgsmaterialet skulle svare til det materiale som en ejendomsmægler udarbejder i sit salgsmateriale. Virkeligheden er dog anderledes.

Langt de fleste tvangsauktioner annonceres på hjemmesiderne www.tvangsauktioner.dk og www.itvang.dk, hvor man kan åbne – og evt. downloade/udskrive salgsoptillingerne.

Den første side i salgsoptillingen indeholder en præsentation af ejendommen, med angivelse af ejendommens beliggenhed, ejerforhold, tid og sted for tvangsauktionens afholdelse, hvem der har begæret auktionen, ejendomstype, beskrivelse, eventuelle lejeforhold mv.

På de næste sider anføres de lån (hæftelser) der er tinglyst i ejendommen. De anføres i den rækkefølge som prioritetsstillingen er i tingbogen.

Der er 4 kolonner, hvor kolonne 1 er en sammentælling af kolonne 2-4.

Talangivelserne udgør de opgørelser, som panthaverne selv har indberettet.

Kolonne nr. 2 udgør den restgæld lånet har, - og som man kan ansøge kreditor om tilladelse til at overtage. Man skal her være opmærksom på at man skal søge i god tid inden auktionen, hvis man vil gøre sig håb om at få svar inden auktionstidspunktet. Ellers må man indstille sig på, at skulle indfri lånet indenfor en frist på 6 måneder.

Kolonne nr. 3 udgør de restancer mv., som skal betales KONTANT indenfor 4 uger – og udgør så en del af det likviditetsbehov, der skal honoreres indenfor nævnte 4 uger.

Endelig udgør kolonne nr. 4 de beløb, som kreditor på forhånd tilkendegiver, at der skal indfries – typisk bankers tilgodehavende i henhold til ejerpantebreve.

Udover det beløb man har budt på auktionen, skal der betales et beløb som er anført på sidste side – som kaldes STØRSTEBELØBET. Dette beløb står midt på siden, og er specificeret lige nedenunder.

Dette beløb rummer såkaldt fortrinsberettigede beløb, som betales forud for anden pantegæld, nemlig typisk skyldige ejendomsskatter/renovation, brandforsikringsrestancer, advokatens udlæg for retsgebyrer samt hans honorar mv. Dette beløb skal betales inden 4 uger.

Herudover indeholder salgsopstillingen en hel del bilag, herunder en ejendomsdatarapport, udskrifter af pantebreve, servitutter, eventuelle lejekontrakter mv.

Selve tvangsauktionen afholdes på dommerkontorets adresse, som anført på side 1. Her kan alle komme anonymt og overvære tvangsauktionen. Hvis man byder skal man dog oplyse sit navn og sin adresse.

Man kan byde lige så mange gange man vil. Til sidst konstaterer fogeden ved tre opråb, at der ikke kommer flere bud – og meddeler så, hvem der blev højestbydende.

Herefter udregnes hvor meget højestbydende skal betale inden 4 uger, - ligesom den såkaldte sikkerhedsstillelse udregnes. Sidstnævnte er anført lige til venstre for advokatens underskrift. Denne post giver desværre anledning til nogen forvirring hos mange bydende – idet man tror at dette tal er et yderligere beløb der skal betales. Det er det IKKE. Det er den sikkerhed der inden 1 uge skal stilles – så man er sikker på at højestbydende kan opfylde sit bud. Beløbet udregnes når man kender buddets størrelse, og vil typisk blive mindre end det anførte. Dette beløb skal i princippet præsteres straks – men i praksis lader fogedretten sig dog nøje med en kontantindbetaling STRAKS på kr. 15-20.000,- hvorefter højestbydende får en frist på 1 uge til at præstere den resterende sikkerhed.

Enhver pant- eller udlægshaver, der ikke har fået fuld dækning for sit tilgodehavende, kan forlange at der afholdes en NY auktion, mod at stille sikkerhed for omkostningerne herved – typisk kr. 15-20.000,-. Ligeledes kan ejeren forlange en NY auktion, ligeledes mod at stille tilsvarende sikkerhed. Den ny auktion vil så blive fastsat til et tidspunkt 4-6 uger senere. Ikke mere end 6 uger senere – idet enhver som er højestbydende alene er bundet af sit bud i 6 uger.

Når det – efter eventuel ny auktion - er klarlagt, hvem der bød højest, kan denne få udstedt auktionsskøde af fogedretten, mod at dokumentere at han har opfyldt auktionsvilkårene. I forbindelse med tinglysning af sin adkomst, kan de lån som ikke opnåede dækning slettes fra tingbogen på begæring. Som auktionsskøber skal man derfor ikke lade sig skræmme af at en ejendom kan være voldsomt belånt. Man kommer kun til at hæfte for den del, som buddet dækker.

I forbindelse med køb på auktion, skal man huske at man køber ejendommen som beset – og at man som udgangspunkt ikke kan komme med indsigelser efterfølgende. Dette afspejler sig således også i budsummen. Derfor bør man sørge for at besigtige ejendommen på et tidspunkt som aftales med advokaten, som forestår auktionen.

Ovennævnte er en meget kortfattet orientering omkring tvangsauktionernes gennemførelse. Såfremt der er tale om erhvervsejendomme, vil der være en række yderligere forhold der skal tages højde for.

Såfremt man påtænker at byde på en tvangsauktion – og man ikke har erfaring i dette, må det meget varmt anbefales, at man på forhånd søger kyndig rådgivning, - typisk hos en advokat. De penge man bruger til sådan rådgivning er en god forsikringspræmie, til sikring af ”at man ikke kommer galt af sted” på auktionen. Det er ikke så dyrt, som de fleste går og tror.

Ved spørgsmål, kontakt advokat John Sørensen jos@bbfadvokater.dk