



Aktuelt om tvangsauktioner Hesselet Nyborg Fredag den 3. maj 2019 kl. 14.30 - 15.30

Thomas Møller Harhoff Kristensen
tlf. 88 91 94 38 @ tmk@dahlaw.dk

Antal tvangsauktioner pt.

Marts 2019: 211 bekendtgjorte tvangsauktioner

1. Kvartal 2019 var der berammet 559 auktioner

Laveste niveau siden juni 2008

Årsag: Lavt renteniveau

Flest i Region Sjælland og Syddanmark

Færrest i Hovedstadsregionen

Men der er jo fortsat tvangsauktioner

Forventeligt over 2.000 bekendtgjorte auktioner i 2019

Med historisk lavt renteniveau – hvorfor fortsat tvangsauktioner?

Hvorfor ender det med auktion?

- Geografi – der er flere ”Til Salg” skilte end vejskilte – postnummerkliche
- Fordi ejeren dør
- Fordi ejeren erklæres konkurs (antallet af konkurser er stigende)
- Skilsmisse (Når krybben er tom, bides hestene)
- Arbejdsløshed
- Sygdom
- Fordi der ikke bliver betalt terminsydelser
- Fordi der ikke bliver betalt ejendomsskatter
- Fordi der ikke bliver betalt brandforsikringspræmie
- Fordi der ikke bliver betalt renovation
- Fordi andre kreditorer foretager udlæg

Rekvirerentadvokatens opgaver

- Besigtige ejendom, udarbejde salgsoptilling, annoncere, fremvise, møde på auktion, eftersagsbehandling i forhold til auktionskøber og klient
- For arbejdets udførelse er det vigtigste, i en ofte presset situation, en god dialog
 - Med ejeren
 - Med evt. lejere/forpagtere, ejerforeninger og andre indirekte involverede
 - Med liebhavere
 - Med forsyningsselskaber
 - Med fogedretten
 - Med auktionskøber
 - Og naturligvis med klienten, som typisk er en kreditforening, pantebrevsselskab eller bank

Salgsopstillingens opbygning

- Hvordan er en salgsopstilling bygget op?
 - Den faktiske del
 - Den talmæssige del
 - Vejledningen i brug af salgsopstillingen
 - Auktionsvilkårene fra bekendtgørelsen

Hvordan læses salgsopstillingen – og hvilken betydning?

- Det man skal være opmærksom på inden tvangsauktionen:
 - Hvad er størstebeløbet?
 - Udfordringer mht. ejendommens faktiske forhold, f.eks. stand, lejere osv.
 - Hvor meget skal der maksimalt bydes på tvangsauktionen?
 - Hvad kommer der af udgifter, hvis man bliver højestbydende?
 - Sikkerhedsstillelse – den lille og den store sikkerhedsstillelse – hvordan stilles den?
 - Auktionsafgift og auktionsbogsudskrift
 - Kurstab/Kursgevinst
 - Tinglysningsafgift
 - Tidligere ejers pantegæld
 - Tidligere ejers restancer til vand, varme, el, grundejerforening eller ejerforening

Hvordan opnås kendskab til en tvangsauktion?

- Typisk fordi man ser tvangsauktionen på
 - www.itvang.dk
 - www.tvangsauktioner.dk
 - eller andre internetportaler
 - Tvangsauktionen skal annonceres i Statstidende
- Lokalkendskab
- Man kender måske ejeren
- Man kender måske lejerne
- Det er ikke længere et krav, at der annonceres i dagspressen
 - Det positive – omkostninger (størstebeløbet) er blevet mindre
 - Det negative – nogle ser ikke annonceringen på internettet

Hvis man vil byde?

- Kontakt advokaten, som har annonceret auktionen, for en tilmelding til fremvisningen
- Advokaten skal fremvise ejendommen – kan ikke bare henvise til egen-besigtigelse
- Købt som beset
 - Tag håndværkere med
 - Reglerne om tilstandsrapport, ejerskifteforsikring og energimærke anvendes ikke
 - Ikke et mangelsansvar at gøre gældende mod ejeren – det er fogedretten som sælger
 - Fuld tilfredshed eller pengene tabt!!!

Inden tvangsauktionen

- Hvor foregår tvangsauktionen?
 - Ved fogedretten i ejendommens retskreds
 - Budgivning forudsætter fremmøde eller repræsentation på selve auktionsmødet
 - Ingen mulighed for skriftlige eller online bud til fogedretten eller advokaten
- Husk at medbringe
 - Id (sygesikring og kørekort eller pas)
 - Skriftlig fuldmagt hvis der skal bydes for andre eller tegningsudskrift for selskab
 - Medbring kr. 10.000 enten i Cool Cash eller via MobilePay
 - Ingen mulighed for at anvende kreditkort eller få tid til at hente de kr. 10.000 efter bud
 - Advokatrepræsentation – advokatindeståelse for sikkerhedsstillelsen

Hvad sker der på selve auktionen?

- Indledningsvist oplyses om ejeren, pant- og udlægshaverne og om ejendommens forhold
- Det aktuelle størsteløb oplyses
 - Størsteløbet – det som auktionsskøber maksimalt skal betale ud over budsummen
 - Forholdsmæssig nedsættelse af rekvirentsælæret ved delvis dækning, dog ikke i boer
 - Ud over budsum og størsteløb skal auktionsskøber betale auktionsafgift
 - *(Lovforslag om ændring af auktionsgebyr (fra kr. 800 til kr. 1.500) og auktionsafgift (fra ½% til kr. 1.500) ikrafttræden 01.01.2020)*
- Inden budgivningen starter, er der adgang til at stille spørgsmål om ejendommen
- Budgivningen starter og foregår herefter - Ping Pong – frem og tilbage
- 1, 2, 3 – siger fogeden og slår med hammeren
- Hvad så når fogeden har slået med hammeren?

Der kan blive en 2. auktion

- På 1. auktionen kan der begæres 2. (ny) auktion
- Det er ikke sikkert at der begæres 2. (ny) auktion – så er ejendommen solgt på 1. auktionen
- Begæringen om 2. (ny) auktion kan komme fra den fremmødte ejer eller pant/udlægshaver
- Det kræver, at der straks stilles kr. 10.000 i sikkerhed
- Hvad betyder en 2. (ny) auktion?
 - 2. (ny) auktion afholdes senest 6 uger efter 1. auktionen
 - Højstbydende er bundet af sit bud indtil 2. (ny) auktion er afholdt
 - 2. (ny) auktion annonceres og der kan blive tale om yderligere fremvisning
 - Hammerslagsaftale – hvad er det?
 - Tilbagekaldelse af 2. (ny) auktion – hvorfor?
 - Tilbagekaldelse af hele auktionssagen – hvorfor?

En 2. (ny) auktion starter fra resultatet af 1. auktionen

- Der oplyses et nyt størstebeløb, hvor omkostningerne ved 2. (ny) auktion oplyses som del af det nye størstebeløb
- Der startes ikke fra kr. 0, men fra det højeste bud på 1. auktionen
- Kommer der ikke yderligere bud, afholdes omkostningerne ved 2. (ny) auktion af den, som har anmodet om 2. (ny) auktion og højestbydende fra 1. auktionen overtager ejendommen for højestbydendes bud fra 1. auktionen med tillæg af størstebeløbet fra 1. auktionen
- Yderligere restancer til ejendomsskat, brandforsikring, renovation mellem 1. og 2. (ny) auktion
- Fremkommer der højere bud på 2. (ny) auktion, overtages ejendommen af højestbydende 2.(ny) auktion med det nye størstebeløb, oplyst ved 2. (ny) auktions start
- Budsummen og de fortrinsberettigede krav forrentes fra 1. auktionen
- Der kommer ikke en 3. auktion – medmindre at højestbydende (auktionskøber) misligholder.

Auktionen er slut- hvad så?

- Auktionskøber stiller den lille sikkerhed på kr. 10.000 og får en frist på 1 uge til at stille resterende del af sikkerhed - Hvorledes beregnes den store sikkerhed?
- Sikkerheden i fogedretten kan ikke bruges til betaling – dobbelt likviditet
- Betaling til de berettigede – indhentelse af samtykkeerklæringer
 - De af budsummen dækkede restancer (kolonne 3) skal betales 4 uger efter auktionen
 - Størstebeløbet skal betales 4 uger efter auktionen
 - Den af budsummen dækkede restgæld (kolonne 2 eller 4) skal betales 6 måneder efter auktionen
 - Indfrielse (altid kolonne 4, evt. kolonne 2) eller bevilget gældsovertagelse (evt. kol. 2)
- Frigivelse af sikkerhedsstillelsen
- Overtagelse af ejendommen – nytegning af forsikring – måleraflæsning – adgang til ejendom
- Skal man tage skøde eller vente til evt. videresalg?

Nogle nye afgørelser

- Ikke forholdsmæssig nedsættelse af mødesalær ved dækning, som ikke var symbolsk (utrykt)
- U2019.212V – EU støtte med i panthaverregnskab pga. aftale – 3. instans bevilling givet.
- U2018.2566Ø – Auktion skulle fremmes selvom ikke givet påkrav efter Inkassolovens § 10
- U2019.435V - ½ mødesalær ved deltagelse i telefoniske vejledningssmøder, jf. RPL § 543a
- FM 2018.106Ø – Der kan ikke aftales vilkår om nedsættelse af adm. salær tilfalder panthaver.
- U2019.687Ø – Fogedretten ikke kompetent til at træffe afgørelse efter en auktionssags slutning
- FM 2019.05V - Auktion aflyst og udsat pga. kommune havde ansøgt om værgemål for ejer
- U2019.942H - Annoncering og salgsoptillings oplysninger - ikke ophævelse for køber af grund
- U2017.870H – Afværgebeløb efter 1. auktion uden rekvirentomkostning, hvis ej dækning af bud
- FM 2017.140V – Rekvirent uden andel i budsum skal betale salær til ejers beskikkede advokat
- FM 2019.30Ø - Auktion ikke afvente civil sag om opgørelse af afværgebeløb – fogedkompetence
- UFR 2019.1279Ø/UFR 2018.183H - Afværgebeløb - sameje og ejerpantebrev ud over maksimum
- FM 2019.03Ø – Advokatindeståelse ikke underskrevet, kunne ikke underskrives af fuldmægtig.

Spørgsmål eller videre
til kaffe og kage
Tak for nu...