

## **Overvejer du at købe hus på tvangsauktion?**

Der kan være store besparelser at opnå ved at købe et hus på tvangsauktion, men det er også forbundet med en betydelig større risiko, set i forhold til at købe et hus i fri handel. Samtidigt kan processen omkring salget fremstå som lidt en jungle, hvis man ikke er vant til at begå sig til tvangsauktioner.

Det er ikke muligt i artikelform at gøre udtømmende op med samtlige af de forhold, som man som potentiel tvangsauktionskøber skal være opmærksom på. Nærværende behandler således alene en håndfuld af de mest gængse spørgsmål, som vi møder i forbindelse med rådgivning om tvangsauktioner.

### **Risiko**

En af de primære forskelle ved at købe en ejendom på tvangsauktion og en ejendom, der sælges i fri handel, er, at man ved køb på tvangsauktion frasiger sig muligheden for at gøre mangelsindsigelser gældende. Det betyder i praksis, at man som køber står med det fulde ansvar for eventuelle fejl og mangler – herunder også for svamp, jordbundsforhold, dårligt fundament mv.

Det er derfor anbefalelsesværdigt, at man som potentiel tvangsauktionskøber foretager en grundig undersøgelse af husets stand, ligesom man bør foretage en risikoafvejning af, om den besparelse man kan opnå, står mål med risikoen.

### **Buddets størrelse**

Det er vigtigt som auktionskøber at være bekendt med, at prisen for ejendommen ikke alene udgøres af det bud, man afgiver. Oveni budet skal køber betale det såkaldte størsteløb, ligesom det er køber, der skal betale en eventuelt overkurs ved indfrielsen af de pantehæftelser, der bliver budt hjem samt afgifter til det offentlige.

Størsteløbet er det største beløb, som man som køber kan blive pålagt at betale ud over budet og udgøres af en række omkostninger, der i auktionsvilkårene er bestemt skal have forrang frem for de øvrige hæftelser på ejendommen. Størsteløbet bliver opgjort af rekvirenten og fremgår af salgsopstillingen, men vil desuden blive oplyst med eventuelle korrektioner på auktionen.

Såfremt en salgsopstilling indeholder et kontantlån til en kreditforening, skal man være opmærksom på, at den fordring, der er opgjort i salgsopstillingens kolonne 1, udgør pantebrevsrestgælden. Ved indfrielse skal køber derimod erlægge obligationsrestgælden, hvilken afhængig af kursen kan risikere at være betydelig større end pantebrevsrestgælden.

Det er nemt at blive grebet af stemningen på en auktion, hvorfor det er en god ide på forhånd at beslutte sig for, hvor højt man maksimalt vil byde.

## Sikkerhed

Som auktionsskøber er man forpligtet til at stille sikkerhed for opfyldelsen af sit bud. Man taler i den forbindelse om henholdsvis en lille og en stor sikkerhed.

Den store sikkerhed udgør en sikkerhedsstillelse for hele auktionens bud, mens den lille sikkerhed udgør det beløb, som det vurderes at ville koste at afholde en misligholdelsesauktion.

Køber kan som udgangspunkt bevilges en uge til at stille den store sikkerhed og dermed nøjes med at erlægge den lille sikkerhed på auktionstidspunktet.

Størrelsen af den lille sikkerhed varierer efter både retskreds og rekvirent, men vil typisk udgøre kr. 10.-20.000,00. Det er nødvendigt på forhånd at orientere sig om, hvor stor en sikkerhed der skal stilles på auktionens dag, idet sikkerheden skal stilles, straks efter budgivningen er slut.

Den store sikkerhed beregnes på baggrund af blandt andet budets størrelse og udgør derfor et variabelt beløb. Der vil være et eksempel på en beregning af den store sikkerhed i salgsopstillingen foretaget med udgangspunkt i et bud svarende til den offentlige vurdering.

Retten modtager som udgangspunkt sikkerhedsstillelse i form af kontanter, en bankgaranti eller en advokatindeståelse.

Man skal som auktionsskøber være opmærksom på, at sikkerheden stilles overfor fogedretten og fastlåses her, indtil samtlige auktionens vilkår er opfyldt. Det betyder, at du som køber ikke kan anvende beløbet til budets opfyldelse. Det kan derfor være af stor betydning for købers likviditet, at den store sikkerhed stilles på anden vis end ved kontant betaling, f.eks. ved en advokatindeståelse.

## Fuldmagter

Når man byder på en auktion, skal man oplyse, om man byder på egne eller andres vegne. Hvis man byder på vegne af en anden fysisk person, skal man kunne forevise gyldig fuldmagt, mens man, hvis man byder for et selskab, skal fremlægge tegningsudskrift samt fuldmagt fra den tegningsberettigede (under forudsætning af at det ikke er den tegningsberettigede selv, der byder).

Det er afgørende, at man har eventuelle fuldmagtsforhold på plads inden auktionen, da man ellers vil være afskåret fra at byde.

## 2. auktion

Selvom man efter budgivningen måtte være endt som højestbydende, betyder det ikke, at man med det samme får endelig afklaring af, om man kan erhverve ejendommen. Efter budgivnin-

gens afslutning, men inden retsmødets afslutning, kan de rettighedshavere, som ikke har opnået dækning på 1. auktionen, ejeren af ejendommen eller ejerens konkurs- eller dødsbo således fremsætte begæring om 2. auktion.

Begæres der 2. auktion, vil man som højstbydende på 1. auktionen først blive ejer af ejendommen, når 2. auktionen enten er tilbagekaldt eller gennemført, og man igen er blevet højstbydende.

Alle de bydende på 1. auktionen er bundet af deres bud i 6 uger, indenfor hvilken periode der derfor vil blive afviklet 2. auktion.

### Hammerslagsaftale

Ved fremsættelsen af begæring om 2. auktion vil man ofte høre, at der samtidigt fremsættes begæring om hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den rettighedshaver, som begærer 2. auktion, kan tilbagekalde sin begæring i perioden mellem 1. og 2. auktionen. Det er de af ejendommens øvrige rettighedshavere, som selv kunne have begæret 2. auktion, der meddeler henholdsvis tilladelse eller afslag på begæringen om hammerslagsaftale.

Indgås der en hammerslagsaftale, kan begæringen om 2. auktion frit tilbagekaldes, hvorefter højstbydende på 1. auktionen opnår hammerslag.

I perioden mellem 1. og 2. auktionen vil der ofte pågå forhandlinger mellem den rettighedshaver, der begærede 2. auktion, og højstbydende på 1. auktionen om en tilfredsstillende løsning, hvorefter rettighedshaveren tilbagekalder begæringen om 2. auktionen på betingelse af, at højstbydende hæver sit bud.

### Overtagelse

Auktionskøber overtager ejendommen fra auktionens afholdelse, men dog tidligst når der er stillet sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse (den store sikkerhed). Overtagelsestidspunktet er samtidigt tidspunktet for risikoens overgang, hvorefter køber hæfter for hændelige skader på ejendommen.

Selvom man juridisk og fysisk først overtager ejendommen, når den store sikkerhed er stillet, så overtager man forrentningen af og udgifterne tilknyttet ejendommen fra tidspunktet for 1. auktionen.

Den, der før auktionen ejer ejendommen, er forpligtet til at fraflytte den straks efter auktionens gennemførelse. Sker det imidlertid ikke, er det auktionskøbers problem at blive sat i besiddelse af det købte. Det kan derfor være en fordel at undersøge, om ejer på auktionstidspunktet fortsat bebor ejendommen, eller om han eller hun i benægtende fald påtænker at fraflytte frivilligt.