**Skal man købe hus på tvangsauktion?**

**Lige nu bugner markedet af huse på tvangsauktion, og det giver god mulighed for at finde sig et billigt hjem**

Når en bolig kommer på tvangsauktion er det fordi, at ejeren ikke er i stand til at betale sine kreditorer. Kreditorerne er som regel kreditforeninger og banker. Ofte har ejeren lånt penge for at sætte ejendommen i stand og har påbegyndt dette uden at færdiggøre arbejdet.
Finanskrisen har bragt en voldsom stigning af tvangsauktioner med sig, og alene i Ringkøbing-Skjern Kommune, er der lige nu 15 ejendomme på tvangsauktion.

**Ofte billig bolig**Man skal dog være på vagt, hvis man ønsker at købe et hus på tvangsauktion, selvom man i mange tilfælde kan spare en god sjat penge.
”Når man køber et hus på tvangsauktion, så er købet ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringer, fortrydelsesret og de øvrige ’beskyttelsesregler.’ Derfor skal man som auktionskøber se sig rigtigt godt for,” forklarer advokat Berit Holmstrøm fra Advokatfirmaet Johansen & Bliddal.
Har man købt et hus på tvangsauktion, er det meget vanskeligt at komme bagefter med indsigelser om mangler og ulovligheder ved huset.
Hun foreslår, at man sætter sig meget grundigt ind i salgsopstillingens dokumenter – inden auktionen. Derudover er det en god idé at bruge lidt penge på rådgivning fra en boligadvokat til en gennemgang af dokumenterne. Udgifterne til boligadvokaten er hurtigt tjent ind, hvis man gør en god handel.

**Se før du køber**
Man skal også være opmærksom på, at der – i modsætning til et almindeligt huskøb – kun er én mulighed for at besigtige huset, og det er det tidspunkt, der er annonceret med. Man skal derfor være meget opmærksom på, at man præcist ved, hvad man vil tjekke inden for den korte tid, som besigtigelsen varer.
”Vi råder altid til, at man allierer sig med en byggesagkyndig, som kan deltage i gennemgangen af huset,” fortæller Berit Holmstrøm.
Man kan samtidig langt fra være sikker på, at boligen er ren og pæn, når den skal besigtiges. Ejerne af huset af naturligvis ikke glade for, at huset skal på tvangsauktion, og derfor hænder det, at en besigtigelse kun kan gennemføres ved hjælp af fogedretten og en låsesmed.

**Når du skal til at købe**Selve tvangsauktionen bliver afholdt i fogedretten. Og her kommer kreditors advokat ofte med nye oplysninger om forøgede omkostninger eller andet, som man som budgiver skal forholde sig til og hurtigt indregne i prisen, inden man afgiver bud.
Hvis man vinder auktionen skal man også holde sig for øje, at budsummen, der skal betales, ikke er den eneste udgift, bl.a. fordi, at ”størstebeløbet” – altså restancer fra ejendomskatter, kreditors omkostninger med videre – skal betales oveni. Og det er endnu en grund til, at det er vigtigt, at man har gennemgået dokumenterne grundigt, så man er helt på det rene med, hvor højt man vil gå i budgivningen.

**Når hammeren falder**
Når du har vundet auktionen, skal du med det samme stille sikkerhed for hele beløbet, og her skal man huske, at fogedretten kun accepterer kontanter, bankgaranti eller noteret bankcheck, og sikkerheden afhænger af buddets størrelse.
Kreditor eller en panthaver kan begære en ny auktion, så man kan komme til at vente op til 4 uger inden købet er endeligt.
”Vi anbefaler, at man får rådgivning hos sin boligadvokat og sin håndværker, inden man begynder at byde på huse på tvangsauktion. Der kan godt nok være mange penge at spare, men har man ikke sat sig ordentligt ind i tingene først, er der også en risiko for, at man ender med at have gjort et køb, man kommer til at fortryde,” slutter Berit Holmstrøm.

**FAKTA: BOLIGadvokatens råd:**Overvej fordele og ulemper ved at handle på en tvangsauktion

* Få boligadvokaten til at gennemgå dokumenter, ”størstebeløb” og andre omkostninger
* Forbered dig grundigt før besigtigelsen og tag en byggesagkyndig med
* Beslut dig for et højeste bud

Få eventuelt din boligadvokat med til selve auktionen