



Foreclosure of Real Estate

– Ideas from a different legal system (Denmark)

by

Henrik Stakemann Spang-Hanssen

Abstract:

This article gives a broad introduction to real estate mortgages and foreclosures in Denmark.

Denmark has the oldest mortgage legislation in the world.

The legal and institutional framework has in many ways been the recipe for efficiency and success within Danish mortgage banking and is probably the foremost reason for the long and unblemished history of specialized lending in Denmark dating back to 1851.

After a short introduction and history on Danish legislation, the article describes Danish mortgages, including appendixes with complete English translations of all mandatory mortgage terms.

Next, it describes in detail the Danish system on foreclosure of real estate, again including appendixes with English translations of the various Danish rules for auctions of real estate.

Finally, it offers some final remarks, a list over important case law (in Danish) and a list of recommended further reading and sources.

The reader should study Appendixes A through E thoroughly to obtain a full understanding of the Danish system.

Citation:

Henrik Stakemann Spang-Hanssen, Foreclosure of Real Estate – Ideas from a different legal system (Denmark) (Version: May 2009, confer date in footer). Available at SSRN:

<http://ssrn.com/abstract=1414525>

This paper can be downloaded without charge from
Social Science Research network Electronic Paper Collection:

<http://ssrn.com/abstract=1414525>

© May 2009 Henrik Stakemann Spang-Hanssen

E-mail: hssph@yahoo.com

Research website: www.geocities.com/hssph

SSRN-Author: <http://ssrn.com/author=943044>

Foreclosure of Real Estate

– Ideas from a different legal system (Denmark)¹

by

Henrik Stakemann Spang-Hanssen ^{Endnote}*

INDEX

| | |
|---|-----------|
| 1. Introduction | 2 |
| 2. Legislative history | 6 |
| 3. Danish Mortgage certificates in real estate | 8 |
| 4. Requirements for execution (as basis for foreclosure sale) | 12 |
| 5. Writ/application for foreclosure sale | 13 |
| 6. Preparations for Auction | 13 |
| 6.1. <i>Vejledningmøde (Information-meeting)</i> | 14 |
| 6.2. <i>Forberedende møde (Preparatory meeting)</i> | 14 |
| 6.3. Auction-Sales Information Sheet [Salgsopstilling / “Købsnøgle”] | 15 |
| 6.4. <i>Recall of the Auction</i> | 16 |
| 7. The Auction | 16 |
| 7.1. <i>The Beginning</i> | 17 |
| 7.2. <i>The Bidding System</i> | 17 |
| 7.2.1. <i>Størstebeløbet [“Maximum-Size-Amount”]</i> | 20 |
| 7.2.2. <i>Strategy for Mortgagees</i> | 21 |
| 7.2.3. <i>Strategy for Prospective Buyers</i> | 21 |
| 7.3. <i>Hammer-Stroke & Bail</i> | 22 |
| 7.3.1. <i>Bail</i> | 22 |
| 7.4. <i>New auction</i> | 22 |
| 7.5. <i>After the auction</i> | 23 |
| 7.6. <i>Non-fulfillment-auction [misligholdelsesauktion]</i> | 23 |
| 8. Final Remarks | 23 |

¹ This article is partly based on the author’s textbook “TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM” [Foreclosure of Real Estate] (1987) used for teaching courses to paralegals and attorneys in Denmark. See also the endnote to this paper.

| | |
|--|----|
| APPENDIXES | 25 |
| A. Compulsory Sale Terms / Conditions of Auction-Sale (real estate) [Justitsministeriets “tvangsauktionsvilkår”] | 25 |
| B. Guidance for use of information sheet [Vejledning i brug af salgsopstilling] | 32 |
| C. Auction-sale Information Sheet [Salgsopstilling / “Købsnøgle”] | 35 |
| D. Compulsory Sale Terms / Conditions of Auction-sale (cooperative flat)(in Danish)..... | 47 |
| E. Mortgage deed/note type formula A & B [Pantebrevs formularer]..... | 52 |
| E.1. Formula A..... | 52 |
| E.2. Formula B..... | 57 |
| F. Claimant Attorney’s Fee & Expert Fee (in Danish) | 61 |
| G. Court Decisions (in Danish) | 63 |
| H. Further Reading - Sources | 74 |
| Green Papers/White Papers/Reports..... | 74 |
| Law-amendments/reforms & executive orders..... | 75 |
| Miscellaneous..... | 77 |
| Books..... | 79 |

1. Introduction

At present, the United States is experiencing a massive wave of foreclosures (UK: repossessions) of real estate. During the 1980s-90s, Denmark experienced such a wave. Thus, it could be of interest for Americans to compare their system with that of Denmark.

In Denmark – a non-common law country² - a major change of the rules on foreclosure of real estate was made by amendment to the Danish Civil Procedure Code (UK: Administrative of Justice Act)³ (hereinafter “*Retsplejeloven*” or “Rpl”) in 1977. The two-fold purpose was to ease the way real estate could be purchased at auctions and to raise the level of information on the foreclosed properties in an attempt to achieve higher auction prices. Based on experience from the 1977 amendment, later reforms were also made.

Note: As this article is intended for upload on SSRN, where scholars from around the world share their writings and also search for the work of other authors,, and as some Danish legal terms cannot easily be translated into a single English word, I have at times used several different translations- (connected by slashes (“/”)) so as to relate terms in US-English, UK-English and European Union-English.

² Thus, a civil law country where caselaw is not an “issue”, Henrik Spang-Hanssen, *The Modern Law School’s Uriaspost – the Post of Danger* [a teachers manual on civil law], available at SSRN: <<http://ssrn.com/abstract=1102293>>. On precedence, see J. PAUL LOMIO & HENRIK SPANG-HANSSSEN, *LEGAL RESEARCH METHODS IN THE US AND EUROPE* page 158-162 (2. Edition) (Denmark: Copenhagen: DJØF Publishing, 2009 – ISBN 978-87-574-1936-8).

³ “*Retsplejeloven*” or “Rpl”, latest consolidated version no. 1069 of 6 November 2008 (without later amendments) at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=121708> (last visited May 2009).

The 1977 amendment also had the aim of helping the homeowner to forestall a sale at auction. To achieve this goal, the court⁴ - which in Denmark has to be involved in any case of auction sale of real estate⁵ - was given the opportunity to hire a realtor as an expert and allow this person to try to sell the property in the free market. In addition, provision was made for appointment of an attorney to assist the homeowner.

In Denmark nearly all mortgage loan notes/certificates constitute not only security in real estate but also function as the debtor's promissory note (hand⁶/IOU).⁷ Thus, if a debtor's real estate is sold at an auction, and does not cover all the debt pursuant to the mortgage, the charge certificate will continue to be evidence of the remaining debt owed by the debtor personally.⁸ This is a system that the author cannot recommend for the United States, as it can invite mortgage companies to ease the requirements for lending on the basis of real estate or even disregard the true value of real estate as a security.

In Denmark, in case of non-payment of a mortgage in real estate or other breach of the mortgage, the creditor can ask the court to turn over possession of the real estate so the creditor can cover the balance in his/her favor through the income of the estate ("Brugeligt pant").⁹ For dwelling-houses/personal residences, this method will often be used if the estate is rented.

In 2003, the financial environment in Denmark was simplified and reformed from several acts into only two, including one for decades working act "Realkreditloven"¹⁰ for the special Danish so-called "Realkreditinstiutter". Since then, the Danish financial market has been ruled by the Financial Business Act/Financial Institution Act ("lov om finansiel virksomhed")¹¹ and the Mortgage Credit loans and Mortgage Credit Bonds etc. Act/Mortgage-credit Institute's Property Loan and Property Bond Act ("lov om realkreditlån and realkreditobligationer m.v.").¹² The revision also allowed credit institutions to offer no repayment loans to residential and summer estates for a period of up to ten years.

⁴ Also "free auctions over real estate" are to be effected by courts. See § 1 subsection 3 of Lov om offentlig auktion ved auktionsledere ["Public Auction-managers Act"] no. 191 of 9 April 1986 with amendments in law no. 385 of 22 May 1996 and law no. 1018 of 23 December 1998.

⁵ That is, in Denmark, a mortgagee cannot obtain repossession absent a (written) agreement with the debtor, which agreement can only be made after the debtor's non-fulfillment. Whether repossession can claim any difference after having sold the assets, will depend on the written agreement with debtor. Danish mortgage loans in real estate are recourse debt loans, and the US-style rule on repossession does not work automatically. That is, if the repossessioner sells the asset for an appropriate amount, and if that amount is less than the amount of the loan, and if the repossessioner sues the debtor for the balance (plus reasonable fees if applicable) in a timely manner, the debtor will be liable to pay the balance.

⁶ European Union: Borrower's note. Mortgages in Danish real estate do not parallel US, where the debt is a non-recourse debt, and the lender simply has to pay off the difference if not covered by the real estate.

⁷ See § 11 subsection 1 litra 3 of Gældsbrevsloven [the Instrument of Debt Act/Document of Indebtedness Act], latest consolidated version no. 669 of 23 September 1986 (without later amendments) at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=59267> (last visited May 2009).

⁸ The debt has a time-limitation of 20 years from the date of the debtor's signature on the document (see §43 subsection 3 of Gældsbrevsloven, above footnote 7), unless the certificate has been presented to a court – when a new 20 years period begins. See § 490 subsection 3 of the Civil Procedure Code, above footnote 3.

⁹ Chapter 54 of the Civil Procedure Code. Reformed by law no. 469 of 30 June 1993.

¹⁰ Latest consolidated version no. 982 of 5 December 2003.

¹¹ Originally, law no. 453 of 10 June 2003 (based on Bill no. L 176/2002). Latest consolidated version no. 897 of 4 September 2008 (without later amendments) at <<https://www.retsinformation.dk/print.aspx?id=121129>> (last visited May 2009).

¹² Originally, law no. 454 of 10 June 2003 (based on Bill no. L177-2002). Latest consolidated version no. 898 of 4 September 2008 (without later amendments) at <<https://www.retsinformation.dk/print.aspx?id=121133>> (last visited May 2009).

By law no. 577 of 6 June 2007,¹³ Denmark allowed “Covered Bonds”¹⁴ to increase competition in financing of real estate and to offer Danish consumers more choices. This 2007 law allows foreign credit institutions/banks to issue “covered bonds” similar to “realkredit-obligationer” bonds issued by special Danish mortgage-credit institutes through decades. The law implements European Union Directive 2006/48/EC of 14 June 2006.¹⁵

Pursuant to the Danish Registration of Property Act [hereinafter *Tinglysningsloven*],¹⁶ rights and obligations related to real estate in order to have a security priority over prior-third parties must be registered in the land-register¹⁷ at the court forum where the real estate is located. The Act divides the register into four parts:

- One for real estate [land register]
- One for cars (“Bilbogen”, centralized to the court of Aarhus¹⁸)
- One for cooperative flats (“Andelsboligbogen”,¹⁹ also centralized to the court of Aarhus²⁰)
- One for movable and personal property (“Personbogen,” also centralized to the court of Aarhus²¹).

Section 37 of *Tinglysningsloven* states that where real estate is permanently established (worked out) for the purpose of a particular enterprise/business, any registered mortgage (certificate) in the land register for that property – unless otherwise agreed upon/written in the certificate – will embrace/cover/include the enterprise/business-related equipment and materiel/fittings (including machines, technical installations and facilities of any kind); and for agricultural/farm real estate, any registered mortgage (certificate) in the land register will embrace/cover/include livestock/herds, fertilizer(s), crops²² and other products, as far as they are not removed pursuant to regular operation of the property. If the real estate is insured, then the security in the property also covers – unless otherwise agreed upon/written in the certificate – the insurance amount.

Section 38 of *Tinglysningsloven* states that when a building is erected/put up – fully or partly – and when wire/cables/pipes, central heating, household machines/domestic electric appliances or similar items have been installed in the building at the expense of the owner for use in the building,

¹³ Lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love (Særligt dækkede obligationer) <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=27608> (last visited May 2009).

¹⁴ “Særligt dækkede obligationer”. Mandatory template for mortgage certificate given in Justice Department Order no. 745 of 28 June 2007.

¹⁵ Directive 2006/48/EC of the European Parliament and of the Council of 14 June 2006 relating to the taking up and pursuit of the business of credit institutions, E.U. Official Journal L 177, 30.6.2006 p. 0001-0200 at <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:177:0001:0200:EN:PDF>> (last visited May 2009).

¹⁶ See § 1 of “*Tinglysningsloven*” [the Registration of Property Act], latest consolidated version no. 158 of 9 March 2006 (without later amendments) at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=2031>. The first version came into force in 1927.. A guide on how to register “Pantsætning af fast ejendom” at <<http://www.domstol.dk/saadangoerdu/bolig/pantsaet/Pages/default.aspx>>. A guide in Danish on how to use the Register [“Vejledning - Opslag i Tinglysningsystemet”] at <<http://www.domstol.dk/Selvbetjening/tinglysningsystemet/vejledninger/Documents/Vejledning%20-%20Opslag%20i%20Tinglysningsystemet.pdf>> (all last visited May 2009)..

¹⁷ “Tingbogen”.

¹⁸ See § 42e of “*Tinglysningsloven*.” See footnote 16 above.

¹⁹ See §1 subsection 2 of law no. 216 of 31 March 2004 on Security in and execution of cooperative flats [Pant og udlæg i andelsboliger m.v.].

²⁰ See § 42k of “*Tinglysningsloven*.” See above footnote 16 above.

²¹ See § 43a of “*Tinglysningsloven*.” See above footnote 16 above.

²² There is a special way for a manufacturer of seed grain to get security in the crop – registering a so-called “høstpantebrev” [crop-mortgage deed] before delivering the seed.

then special rights over building-material/materiel and fixtures annexed to the property cannot be reserved, whether as an ownership/proprietary-right or in any other way. A (land) registered mortgage certificate will thus include/embrace such items without any specific agreement.

A printout of information from the land register on a parcel of real estate has the following components (information/records listed in the order they been entered into the register, thus not necessarily in order of priority):

- Title number and address
- Name of title holder + date of information arrival at the register-office
- Mortgages/liabilities + date of information arrival at the register-office along with registrar remarks thereto
- Charge(s)/encumbrance(s)/burden(s)/easement(s)/right(s) to use or restriction(s) to use/restrictive covenants/profits + date of information arrival at the register-office along with registrar remarks thereto
- Other information: such as acreage and access/roads + date of information arrival at the register-office

One of the latest attempts to ease information on and advertising of real estate foreclosure auction-sales in Denmark, and obtain better prices – thus reducing losses for the owners - is the website www.tvangsauktion.dk,²³ to which one can subscribe and automatically receive information about auction-sales in a specific location or of a specific type or value, etc. The website offers free information on the dates and timing of all foreclosed property auctions, including specific addresses.²⁴ At any given time, the website, in its right-hand column, will provide the following three numbers:

- The total number of announced foreclosures of real estate in Denmark for the indicated time period
- The number of “salgsopstillinger” [auction-sales information sheets]
- The date the information has been gathered from the official Danish Official Gazette²⁵ (in which all foreclosures have to be announced/published).

As of 29 May 2009, there were information about 528 auctions of real estate listed for the whole of Denmark, covering the period 31 May 2009 through 20 August 2009 and the website had registered 442 auction-sales information sheets.²⁶

Pursuant to Statistics Denmark, which since 1979 has collected figures on national auction sales,²⁷ a peak of 1965 on average per month of foreclosure sales/auctions of real estate in Denmark occurred in year 1990. In December 2008 the monthly figure was 358. This should be compared with the fact that there were 2.502.000²⁸ real estates in Denmark, of which approximate 50 percent houses/condominium²⁹ owned by their residents.

²³ Information folder “*tvangsauktioner.dk – Vejledning*” (in Danish) (2 Edition, 2004) (Denmark: Hillerød: Maccess Internet A/S, 2004) at <tvangsauktioner.dk/html/vejledning.pdf> (last visited May 2009).

²⁴ To a certain extent, it seems similar to the US website <www.foreclosure.com>.

²⁵ “Statstidende”.

²⁶ For comparison: as of 24 April 2009, information existed on about 399 auctions of real estate for the whole of Denmark, covering the period 26 April 2009 through 18 June 2009; the website had registered 350 auction-sales information sheets.

²⁷ <www.dst.dk> (In Danish) and <<http://www.dst.dk/HomeUK.aspx>> (in English) (last visited May 2009).

²⁸ Statistics Denmark’s database “Bygninger efter område, ejerforhold, anvendelse og areal (2008)” <www.statistikbanken.dk/BYGB11> (Computerized by author on 26 May 2009).

²⁹ Ejerboliger/ejerlejligheder.

Forclosures 1979-2008

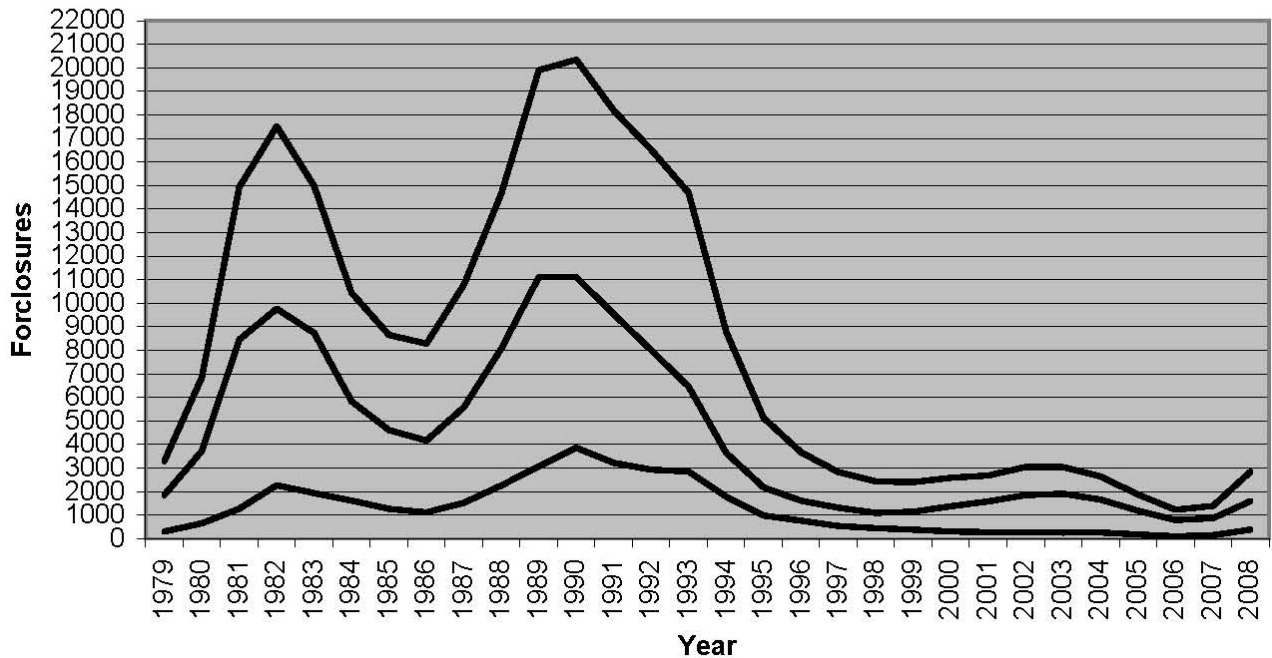


Table 1 - Graph over Danish real estate auctions between 1979—2008.

Curves from bottom to top: condominium (UK: freehold flat); one-family-houses/residential; all types of real estates (Source: Statistics Denmark's database "Announced Auctions"³⁰ – Graph computerized by author on 14 May 2009).

2. Legislative history

The Danish absolute monarch King Christian V issued in 1683 "Danske Lov"³¹ ["Denmark's Code"], which to a large extent was a codification of previous Danish law.³² The code consisted of 6 "books" or (US:) titles. Book 5 covered "title, property/chattel and debt".

In 1849, when the first Danish constitution was issued, a decision was made to create a Civil Procedure Code (*Retsplejeloven* (Rpl), including rules as to enforcement, execution/seizure and forced sale (through the courts).

The *Retsplejeloven* of 1916 came into force on 1 October 1919.

Tinglysningsloven [Registration of Property Act] came into force in 1927.

Due to the development and change of Denmark from an agricultural to an industrial/manufacturing country, in 1952 a committee was tasked by the Danish Justice Department

³⁰ <www.statistikbanken.dk/tvang1> & <www.statistikbanken.dk/tvangx> (last visited May 2009).

³¹ Available in pdf-file from <<http://bjoerna.dk/DanskeLov/index.htm>> (last visited May 2009).

³² The first code is Codex Holmiensis/Jyske Lov [Code of Jutland] of 1241, issued by King Valdemar II (nicknamed "Valdemar the Victorious" or "Valdemar the Conqueror").

to review the rules dealing with enforcement and execution/seizure in chapters 45-47 of Rpl. In 1971 the committee issued report/green paper³³ no. 634.³⁴ The committee's recommended amendments were largely adopted by law no. 258 on 26 May 1976.

In 1977, another committee appointed by the Justice Department issued report/green paper no. 800,³⁵ reviewing the Rpl's rules on foreclosure of real estate. The recommendations in the report, which proposed comprehensive and large-scale changes to the rules in Rpl's chapters 51-53, were more or less adopted by law no. 291 of 8 June 1978.³⁶

The main points of the 1977 reform were:

- Guidance/counseling to the owner/debtor by the court
- Possibility for the court to appoint an attorney as counsel for the owner/debtor
- Respite for the owner/debtor to avoid foreclosure
- Possibility for the court to engage a real estate expert, among others, who might try to sell the foreclosed real estate in the free market.
- Preliminary auction-meetings
- Improved advertising of auctions and information sheets about the foreclosed real estate
- Authorized, mandatory auction terms/conditions
- Changes to the Act on Land Registration and changes to mandatory mortgage-certificate terms.

On the basis of report no. 1173 of 1989³⁷ and report no. 1201 of 1990,³⁸ the Danish Secretary of Justice introduced in fall 1991 bill no. L 42, with the aim of expanding possibilities for courts to provide homeowners better assistance from attorneys and/or real estate experts/realtors so as to avoid auctions based on filed applications from claimants. The recommended amendments, particularly to Rpl §561, 562, 563 -- and a new 563a and 566 – were adopted by law no. 941 on 27 December 1991 and came into force 1 January 1992.³⁹

The rules on property in possession of the mortgage (“Brugeligt pant”) were recommended for change by report 1170 of 1989, and the recommendations were adopted by law no. 469 on 30 June 1993. Chapter 54 of *Retsplejeloven* [Civil Procedure Code] now has detailed new rules on

³³ An “official,” heavily researched report on a topic, or a government document that proposes and invites discussion on approaches to a problem (and may lead to issuance of a “white paper” (an official report setting out government policy on an issue to be voted on by the country's parliament)).

³⁴ BETÆNKNING OM UDLÆG OG UDPANTNING: AFGIVET AF DET AF JUSTITSMINISTERIET DEN 19. JANUARY 1952 NEDSATTE UDVALG, REPORT NO. 634 OF 1971 (chairman Erwin Munch-Petersen) (Copenhagen: Justitsministeriet, 1971) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/0601-0800/0634-1971/0634-1971_pdf/printversion_634-1971.pdf> (last visited May 2009).

³⁵ BETÆNKNING OM TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM: AFGIVET AF DEN AF JUSTITSMINISTERIET DEN 11. MARTS 1976 NEDSATTE ARBEJDSGRUPPE, REPORT NO. 800 OF 1977 (chairman Per Sørensen) (Copenhagen: Justitsministeriet, 1977) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/0601-0800/0800-1977/0800-1977_pdf/printversion_800_1977.pdf> (last visited May 2009).

³⁶ The bill with the remark from the Justice Department is recorded in “Folketingstidende” [Denmark's official report of parliamentary proceedings] 1977/78, supplement A, columns 2487-2528.

³⁷ BETÆNKNING OM ANNONCERING M.V. AF TVANGSAUKTIONER OVER FAST EJENDOM: AFGIVET AF EN AF JUSTITSMINISTERIET NEDSAT ARBEJDSGRUPPE, REPORT NO. 1173 OF 1989 (chairman Torsten Hesselbjerg) (Copenhagen, Justitsministeriet, 1989) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1001-1200/1173-1989/1173-1989_pdf/printversion_1173-1989.pdf> (last visited May 2009).

³⁸ BETÆNKNING OM MODERNISERING OG FORENKLING AF TVANGSFULDBYRDELSEN: AFGIVET AF RETSPLEJERÅDET, REPORT NO. 1201 OF 1990 (chairman Ole Agersnap) (Copenhagen, Justitsministeriet, Retsplejerådet, 1990) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1201-1400/1201-1990/1201-1990_pdf/printversion_1201-1990.pdf> (last visited May 2009).

³⁹ Lov om ændring af *Retsplejeloven* (Tvangsauktioner m.v.).

“brugeligt pant,” which prior to 1993 had been determined by rules in the “Danske Lov” of 1683, see above. The new rules came into force on 1 September 1993.

By law no. 216 of 31 March 2004, foreclosure over a cooperative flat⁴⁰ was allowed.⁴¹ This law⁴² adopted recommended amendments to the *Retsplejeloven*, *Tinglysningsloven*, and the Law on Cooperative Flats from report no. 1421 of 2002.⁴³

3. Danish Mortgage certificates in real estate

Denmark has the oldest mortgage legislation in the world, dating back to 1851.⁴⁴

As previously mentioned, rights and obligations related to real estate are pursuant to the *Tinglysningsloven* [Danish Registration of Property Act],⁴⁵ and in order to claim priority over prior-third parties a security interest must be registered in the register⁴⁶ at the (court) forum where the real estate is located.

Tinglysningsloven provides several rules for just what can be agreed upon when mortgaging real estate for security. It delegates to the Minister of Justice (US: Attorney-General/UK: Lord Chancellor) to set forth detailed rules for mortgage-loan certificates/notes. The mandatory templates for mortgage certificates issued by the Danish Justice Department are to be found in executive order called “tinglysningsbekendtgørelsen” [ministerial regulation on recordal] for real estate.⁴⁷ The most recent 5 templates can be found in Order no. 257 of 4 April 2003 and no. 745 of 28 June 2007.

The reader should study the English translations in Appendix E of the two most-used formulas, so-called “Formula A” and “Formula B.”⁴⁸ The first template “A” is used by non-credit institutions. Template “B” is used by mortgage-credit institutes (“realkreditinstituter”).

Tinglysningsloven's⁴⁹ §42a states:⁵⁰ Subsection 1. Payment of a mortgage loan at any bank (including a postal office) in Denmark, except in Greenland, to forward to the place of payment is

⁴⁰ “Andelslejlighed”.

⁴¹ The law went into force on 1 January 2005 pursuant to Justice Department Order no. 1132 of 23 November 2004.

⁴² Bill L 56 introduced 5 November 2003, with remarks from the Justice Department, is recorded in “Folketingstidende” [Denmark’s official report of parliamentary proceedings] 2003/04, supplement A, columns 1864 & 1910.

⁴³ PANT OG UDLÆG I ANDELSLEJLIGHEDER: BETÆNKNING AFGIVET AF EN ARBEJDSGRUPPE UNDER ERHVERVS- OG BOLIGSTYRELSEN, REPORT NO. 1421 OF 2002 (Copenhagen: Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2002) at <<http://www.ebst.dk/download/betankning/pant/html/pant.pdf>>. & Appendix at <<http://www.ebst.dk/download/betankning/pant/html/bilag.pdf>> (last visited May 2009).

⁴⁴ Source: Nykredit, Legal Framework (April 2008) <www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/legislation_5sider.pdf> (last visited May 2009).

⁴⁵ § 1 of “*Tinglysningsloven*” [the Registration of Property Act], latest consolidated version no. 158 of 9 March 2006 (without later amendments) at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=2031> (last visited May 2009).

⁴⁶ “tingbogen”.

⁴⁷ Justice Department Order no. 1024 of 15 December 1993 with the following amendments: no. 200 of 17 March 1994, no. 509 of 15 June 1994, no. 1071 of 15 December 1994, no. 260 of 18 April 1995, no. 684 of 11 August 1995, no. 922 of 04 December 1995, no. 518 of 12 June 1996, no. 987 of 22 November 1996, no. 581 of 07 July 1997, no. 38 of 14 January 1998, no. 814 of 20 November 1998, no. 972 of 07 December 1999, no. 99 of 08 February 2000, no. 503 of 21 June 2002, no. 257 of 04 April 2003, no. 904 of 03 November 2003, no. 670 of 24 June 2004, no. 1338 of 15 December 2004, no. 1425 of 13 December 2006, no. 122 of 12 February 2007, no. 745 of 28 June 2007.

⁴⁸ See Appendix E below.

⁴⁹ *Tinglysningsloven*, consolidated version no. 158 of 09 March 2006 with amendments in law no. 538 of 08 June 2006, no. 539 of 08 June 2006, no. 108 of 07 February 2007, no. 523 of 06 June 2007, and no. 577 of 06 June 2007.

⁵⁰ See § 42 a. Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom til et pengeinstitut her i riget, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet. Stk. 2. Betales renter eller afdrag efter et pantebrev i fast ejendom ikke rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betaales inden fristens udløb, jfr. herved stk. 1. Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for debitor.

considered punctual, when payment is done within the time allowed for payment pursuant to the mortgage deed/note. Subsection 2. In case payment of interest or repayment of capital/principal of a mortgage secured in real estate is not punctual/timely, creditor can only require the capital paid in full, if debtor has not paid interest and repayment of capital/principal within 7 days after written demand has been sent off/mailed or a request has been made. The creditor's demand must be given after the last date of payment and shall specifically/expressly state that the capital is demanded in full, if interest and repayment of capital has not been paid before the end of the time-limit, consult subsection 1. Subsection 3. The rules in subsection 1 and 2 cannot by agreement be modified to the disadvantage of the debtor.

Tinglysningsloven's §42b states:⁵¹ Notwithstanding contradictory conditions in a mortgage deed/note, creditor cannot demand the capital in full as a result of

- 1) taxes and duty falling due or payment being due on other mortgages/pledges
- 2) execution being levied on the estate
- 3) possession of the real estate having been taken (“Brugeligt pant”)⁵²
- 4) meetings caused by a request for foreclosure being held
- 5) debtor bankruptcy filing, or
- 6) debtor death and transfer of his/her estate to a “Danish certified” trustee.

*Tinglysningsbekendtgørelsen*⁵³ § 13 states:⁵⁴ Subsection 1. There must not be any changes/alterations made in the mortgage-formulas. Modification can only occur when it is put into the text-section “Specific conditions” in the deed's/note's individual text. Subsection 2. The provision in mortgage-formula B, section 2, second period⁵⁵ (UK: full stop) cannot be deviated from. Moreover, the following provisions in the mortgage-formulas cannot by agreement be modified to the disadvantage of the debtor, consult *Tinglysningsloven's* § 42 a, subsection 3:

- 1) no. 2, last period (UK: full stop) and no. 9a in formula A,⁵⁶
- 2) no. 4, last period, and no. 9 a in formula B⁵⁷ and
- 3) no. 3, last period, and no. 8 a in formula SDO/SDRO.⁵⁸

In broad terms, when a person wants to buy a house in Denmark he/she can in the normal case obtain a loan of up to 80 percent⁵⁹ of the true value of the real estate from a mortgage-credit

⁵¹ See § 42 b. Uanset modstående bestemmelse i et pantebrev kan kreditor ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at 1) forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte, 2) der foretages udlæg i ejendommen, 3) ejendommen tages til brugeligt pant, 4) der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion, 5) skyldnerens bo tages under konkursbehandling, eller 6) skyldnerens bo tages under behandling ved bobestyrer.

⁵² So the creditor can cover the balance in his favor through the income of the estate

⁵³ *Tinglysningsbekendtgørelsen*, latest consolidated version no. 1024 of 15 December 1993 (without later amendments) at www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=57859 (last visited May 2009).

⁵⁴ See § 13, stk. 1. Der må ikke foretages ændringer i pantebrevsformularerne. Fravigelse af formularerne kan kun ske, når ændringerne gengives i tekstaftsnittet >>Særlige bestemmelser<< i pantebrevets individuelle tekst. Stk. 2. Bestemmelsen i pantebrevsformular B, pkt. 2, 2. pkt., kan ikke fraviges, jf. Realkreditlovens §47a, stk. 1. I øvrigt kan følgende bestemmelser i pantebrevsformularerne ikke fraviges til ugunst for debitor, jf. *Tinglysningslovens* § 42 a, stk. 3: 1) punkt 2, sidste punktum, og punkt 9 a i formular A, 2) punkt 4, sidste punktum, og punkt 9 a i formular B og 3) punkt 3, sidste punktum, og punkt 8 a i formular SDO/SDRO. [latest amendment from Order no. 745 of 28 June 2007 § 1 stk. 3 changing § 13, stk. 2, 2. pkt.]

⁵⁵ See Appendix E below.

⁵⁶ See Appendix E below.

⁵⁷ See Appendix E below.

⁵⁸ On limits for such bonds, see table 2 in Nykredit, Legal Framework (April 2008) www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/legislation_5sider.pdf (last visited May 2009).

⁵⁹ Source: Nykredit, Legal Framework (April 2008) www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/legislation_5sider.pdf (last visited May 2009).

institute⁶⁰ that then receives a (usually first) priority mortgage in the estate (using ‘Formula B’). The buyer will have to provide a down-payment of something like 5-10 percent of the whole purchase price. The rest of the purchase price will be financed by one or more purchase-money mortgage(s) to vendor (using “Formula A”), which the seller will keep or sell (often with help of his bank).⁶¹

Danish mortgage-credit institutes⁶² (“realkreditinstitutter”⁶³ - now mostly subsidiaries of banks⁶⁴) are heavily regulated by the Danish Parliament⁶⁵ as they are regarded as an extremely important part of the Danish economy and real estate market. Accordingly, legislation hinders any activity that might bring them into bankruptcy. In addition, several executive orders have been issued, for example the calculation of what is a “true value” of real estate.⁶⁶ They issue bonds in series (chunks of bonds) on the stock exchange to be able to make loans to real estate owners that issue mortgage certificate (for example “Formula B”).⁶⁷ This legal and institutional framework has

⁶⁰ “Realkreditinstitut”.

⁶¹ Thus, this works differently from the US secondary mortgage market, which is a market for the sale of securities or bonds collateralized by the value of mortgage loans. The mortgage lender groups together many loans and sells grouped loans as securities called “collateralized mortgage obligations” (CMOs). These securities are collateralized debt obligations (CDOs), also known as mortgage-backed securities (MBS). Collateralized debt obligations (CDOs) are a type of structured asset-backed security (ABS) whose value and payments are derived from a portfolio of fixed-income underlying assets.

⁶² Denmark and the E.U. differentiate between: (a) Credit institutions [kreditinstitut] – undertakings whose business is to receive, deposits or other repayable funds from the public and to grant credits for its own account; and (b) Financial institutions [finansieringsinstitut] – undertakings, other than a credit institution, the principal activity of which is to acquire holdings or to carry on one or more of the activities listed in points 2 to 12 of Annex I of E.U. Directive 2006/48/EC, above footnote 15.

⁶³ Danish Realkreditinstitutter are different from US government sponsored enterprises (GSEs): (A) Fannie Mae (Federal National Mortgage Association (FNMA/FNM) is a stockholder-owned corporation chartered by Congress in 1968 as a GSE but founded in 1938 during the Great Depression. Its purpose is to purchase (in the secondary mortgage market) and securitize mortgages in order to ensure that funds are consistently available to the institutions that lend money to home buyers (in the primary mortgage market). Fannie Mae buys loans from approved mortgage sellers, either for cash or in exchange for a mortgage-backed security that comprises those loans and that, for a fee, carries Fannie Mae’s guarantee of timely payment of interest and principal. It may also securitize mortgages from its own loan portfolio and sell the resultant mortgage-backed security to investors. Fannie Mae sets the guidelines for the loans that it will accept for purchase (“conforming loans”/“collateralized mortgage obligations (CMOs)). (B) Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC/FRE) was created by Congress through the Emergency Home Finance Act of 1970 as a private corporation to compete with Fannie Mae in the secondary mortgage market. <www.freddie.com>. It buys mortgages on the secondary market, pools them, and sells them as mortgage-backed securities to investors on the open market. Freddie Mac makes money primarily by charging a guarantee fee on loans that it has purchased and securitized into mortgage-backed security bonds. (C) Government National Mortgage Association (Ginnie Mae) is the guarantor of government-issued mortgages.

⁶⁴ Historically, these were either public limited companies/corporations or co-operatives where the lenders were members.

⁶⁵ See, the Danish Mortgage-Credit Loans and Mortgage-Credit Bonds Act (for “mortgage banks”) [“Realkreditloven”] (“lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.”), latest consolidated version no. 898 of 4 September 2008 (without later amendments) at <<https://www.retsinformation.dk/print.aspx?id=121133>> (last visited May 2009), and the Danish Financial Business Act (for “commercial banks”) (“lov om finansiel virksomhed”), latest consolidated version no. 897 of 4 September 2008 (without later amendments) at <<https://www.retsinformation.dk/print.aspx?id=121129>> (last visited May 2009).

⁶⁶ Executive order no. 718 of 21 June 2007 on the Issues of Bonds, the Balance Principle and Risk Management - Unofficial translation into English by Nykredit at <<http://www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/Annexes.pdf>> (last visited May 2009). See also E.U. Directive 2006/48/EC, above footnote 15, on terms like: Probability of default [sandsynlighed for misligholdelse]; Loss given default (LGD) [tab i tilfælde af misligholdelse] – the ratio of the loss on an exposure due to the default of a counterparty to the amount outstanding at default; Credit risk mitigation [kreditrisikoreduktion] – a technique used by a credit institution to reduce the credit risk associated with an exposure or exposures which the credit institution continues to hold.

⁶⁷ See Appendix E below.

in many ways been the recipe for efficiency and success within Danish mortgage banking and is probably the foremost reason for the long and unblemished history of specialized lending in Denmark dating back to 1850.

The Danish “realkreditinstitutter” in principle lend to owners against security in the real estate by handing the lender the credit institute’s bonds, which the owner can then sell on the stock market.

The most-used types of Danish realkreditlån with maturity of 10 to 30 years are debenture-loan or cash-loan. Debenture-loans can be cleared by paying the credit association bond behind the loan-group (so-called “serie”) at the stock exchange/on the free market. The loans can have a fixed or floating rate and be callable or non-callable. A debenture-loan has the advantage of having fixed monthly/quarterly repayments. Repayments consist of installment, interest and a contribution (administration fee).⁶⁸

The Danish mortgage finance system is generally considered to be very safe when it comes to the ability of issuers to meet their obligations against bondholders, and no Danish mortgage bank has ever been declared bankrupt. The Danish market is generally characterized as an Aaa mortgage bond market.⁶⁹ The Danish mortgage banks and commercial banks are subject to supervision of Finanstilsynet⁷⁰ (Danish Financial Supervisory Authority (DFSA)),⁷¹ which is an integrated supervisor. It covers three areas: regulation and supervision of and information on financial institutions and securities markets. Its mission is to create future-oriented conditions for growth for citizens and companies in an increasingly globalized world. Finanstilsynet is an agency under the Danish Ministry of Economic and Business Affairs, but is overseen by independent Councils.

In addition, there is a Danish Mortgage Credit Complaints Board (“Realkreditankenævnet”)⁷² that deals with complaints regarding Danish mortgage credit institutions, their local subsidiaries and Danish branches of foreign mortgage credit institutions. It was approved in 1992 by the Danish Minister for Family and Consumer Affairs. Its chairman is a Judge from the Supreme Court of Denmark. Complaints can be made by private customers.

⁶⁸ Documentation on Nykredit’s mortgage bond-types at www.nykredit.com/informationsSide.do?iwID=/investorcom/informationsside/B_7_2_0_Legal_documents.xml (last visited May 2009). Information on Danish official prices on bonds and bond-interest-rates can be found at EURO Investor <www.obligationskurser.dk> (last visited May 2009).

⁶⁹ http://www.nykredit.com/informationsSide.do?iwID=/investorcom/informationsside/B_6_0_0_Danish_mortgage_credit_forside.xml (Last visited May 2009).

⁷⁰ Danish Financial Supervisory Authority (DFSA) = Finanstilsynet at <http://www.dfsa.dk> [in English] & <http://www.finanstilsynet.dk> [in Danish] (last visited May 2009). Source: Legislation, Nykredit at www.nykredit.com/informationsSide.do?iwID=/investorcom/informationsside/B_3_0_0_Legislation.xml (last visited May 2009).

⁷¹ Thus, it has a broader competence than the US Federal Housing Finance Agency (FHFA). FHFA regulates Fannie Mae, Freddie Mac and the 12 Federal Home Loan Banks. The Federal Housing Finance Agency (FHFA) was created on July 30, 2008, when the President signed into law the Housing and Economic Recovery Act of 2008. The Act created a world-class, empowered regulator with all of the authorities necessary to oversee vital components of the American secondary mortgage markets – Fannie Mae, Freddie Mac, and the Federal Home Loan Banks. In addition, this law combined the staffs of the Office of Federal Housing Enterprise Oversight (OFHEO), the Federal Housing Finance Board (FHFB), and the GSE mission office at the Department of Housing and Urban Development (HUD). “As of June 2008, the combined debt and obligations of GSEs totaled \$6.6 trillion, exceeding the total publicly held debt of the USA by \$1.3 trillion. The GSEs also purchased or guaranteed 84% of new mortgages. Considering the impact of these GSEs on the U.S. economy and mortgage market, it is critical that we intensify our focus on oversight of Fannie Mae, Freddie Mac, and the Federal Home Loan Banks”, <http://www.fhfa.gov> (last visited May 2009).

⁷² Realkreditankenævnet (Danish Mortgage Credit Complaints Board) www.ran.dk & <http://www.forbrugereuropa.dk/english/complain/what/credit> (last visited May 2009).

However, a business operator may also bring a complaint if the case does not differ significantly from complaints concerning private customer relations. The board charges a fee of DKK 150 (~\$30). This fee is refunded if the complaint is dismissed by the Board, withdrawn or lapses, or if the decision is fully or partially in favor of the complainant. A complaint regarding a mortgage credit institution's disregard for good mortgage business practices should be sent to the Danish Financial Supervisory Authority.

4. Requirements for execution (as basis for foreclosure sale)

Auction of real estate is the last step in debt enforcement and requires that prior seizure of the real estate has been made on behalf of the creditor.

The rules are given in *Retsplejeloven's* Chapters 44a-49, 51-53, all in Part III-IV of 3rd Book/Title).⁷³ Writ/application for levy/seizure cannot be handed in to a court before 14 days have elapsed from the last date of punctual payment.⁷⁴

As for the question of jurisdiction, creditor can, pursuant to Rpl §235 and §241, choose between the court in whose forum the owner is resident or the court in whose forum the real estate is located to execute the writ/levy a distress seizure.

In case of lack of (full) payment, the court will require proof that debtor has been warned – after the last day of maturity – before the claim was brought before the court.

Execution/seizure of real estate is done by the bailiff's court.⁷⁵ In broad terms, seizure – and later sale of the debtor's real estate - is possible on the basis of:⁷⁶

- a) A court's judgment decree/order to pay an amount of money, which order has not been fulfilled by the debtor.
- b) A mortgage on which a payment installment (and interest) has not been paid or some other breach of the mortgage, see section 3 above, *Tinglysningsloven's* §42a & b.⁷⁷

As for being able to require the full capital in case of no or only partial payment on a mortgage, the court will further require proof that creditor, after the deadline for punctual payment, has sent debtor a demand-letter including notice that the capital may be required in full, above section 3 above, *Tinglysningsloven's* §42a & b.

In case of a foreclosure sale, the buyer – pursuant to the so-called “foreclosure-clause”⁷⁸ – can take over the capital, unless the clause has deviated from mortgage-formula A's text-section “Special conditions.”⁷⁹

When the basis for the execution-application is a mortgage deed/note, debtor does not have to be present in court, as his/her being absent will be interpreted as acknowledgment of the claim.⁸⁰

When the court has granted levy/seizure, the charging order has to be entered in the register for the real estate, unless the order is based on a mortgage deed already registered in the land register for that particular real estate. This notification is for securing the creditor a priority among creditors with liens/securities in that real estate; consult *Tinglysningsloven's* §1 above.

⁷³ Danish Civil Procedure Code (UK: Administrative of Justice Act), see footnote 3 above.

⁷⁴ Rpl § 484 & § 486.

⁷⁵ Rpl §§ 477a & 478.

⁷⁶ Rpl Chapter 45, especially §478 listing the bases for enforcement of money claims.

⁷⁷ See footnote 16 above.

⁷⁸ “Tvangsauktionsklausul.” See no. 10 in Mortgage Formula A, Appendix E below.

⁷⁹ In the text-section (“Særlige bestemmelser”) the clause is often restricted to only buyers at the auction who are also claimants, but not buyers “from the street.”

⁸⁰ Rpl § 495.

A charging order in real estate automatically includes fixtures/fittings; consult *Tinglysningsloven's* §37 above.⁸¹ The court can in addition determine that the real estate be placed under administration.⁸²

5. Writ/application for foreclosure sale

As previously mentioned, in Denmark a mortgagee or other lien-holder can only with cooperation of a court obtain a foreclosure sale.⁸³ Thus, only foreclosure by judicial sale is legal; foreclosure by power of sale or other types of foreclosure⁸⁴ is not an option. In Denmark, an auction sale⁸⁵ can only be done with the cooperation of the court in the forum where the real estate is located.⁸⁶ It presupposes the requirements mentioned above in section 4 have been satisfied.

A writ/application for foreclosure sale of real estate shall be enclosed with a copy of the mortgage deed/note, which has to be shown in original at the auction.⁸⁷

In broad terms, foreclosure sale is available on the basis of:

- a) 4 weeks having elapsed since a charging/execution order was given⁸⁸, during which the debtor has not fully paid all debt and costs and debtor has not appealed the order.
- b) Applicant being a bankruptcy estate, or an insolvent estate or a decedent estate where the debt and liabilities have not been taken over.

The application for foreclosure sale shall be in writing and provide information about the kind/type of real estate. The request shall enclose a transcript of the land register⁸⁹ and an assessment certificate.⁹⁰

The aim of the auction-claimant is to achieve satisfaction through the revenue of the auction. However, revenue from the auction does not primarily fall/revert to the auction-claimant, but accrues to holders of rights in the real estate in order of priority of mortgages/rights. Thus, first satisfied will be certain non-registered but legally privileged rights holders pursuant to the priority rank of their registered mortgages/burden/charge/encumbrance, etc.

In case the revenue from the auction is larger than the total amounts of the claimants, the surplus goes to the previous owner (debtor).

Those claimant-rights that are not embraced by the auction-bid discontinue/are lost. The auction-buyer can demand that the court to strike them by order to the Land Register.

6. Preparations for Auction

In case the court in the estate's forum receives more than one writ, these will be dealt with in the order they were received by the court.⁹¹

⁸¹ Rpl §518 & §520.

⁸² Rpl §520 subsection 2.

⁸³ See also footnote 5 above on repossession.

⁸⁴ For example, "deed in lieu of foreclosure" or "strict foreclosure" (the latter used in Connecticut, New Hampshire and Vermont).

⁸⁵ "Tvangsauktion."

⁸⁶ Rpl §539. Guides on foreclosure in Danish at <http://www.domstol.dk/saadangoerdu/bolig/tvangsauktion/Pages/default.aspx> (last visited May 2009).

⁸⁷ Rpl §488 subsection 2, 2nd period/full stop.

⁸⁸ Rpl §542 subsection 2.

⁸⁹ "Tingbogsattest".

⁹⁰ "Ejendomsvurderings attest".

⁹¹ Rpl §560 subsection 2.

6.1. Vejledningsmøde (Information-meeting)

If the real estate is used as a residence for the owner, the court will summon the debtor for a “vejledningsmøde” (information-meeting)⁹² - if possible – 7 days after the foreclosure-writ was received by the court.⁹³ In its discretion, the court can decide to hold such a meeting in other instances.

The court notifies claimant’s representative and sometimes the local “social security” office.⁹⁴ It can decide to require the claimant to be represented at the meeting and in case of non-attendance the auction-request will be discontinued.

The court’s summons shall provide information about:

- the aim of the meeting
- the possibility for the court to appoint an attorney⁹⁵ to help the debtor
- the possibility for the court to appoint a realtor/expert; and
- encourage submission of invoices, receipts and other papers containing information about mortgages, the real estate, and etc.

At the meeting, the court will instruct/guide the debtor on the consequences of the auction-request and schedule a date and time for the foreclosure. In special cases, the court can grant debtor a grace-period of up to 4 weeks to stave off the auction – and in extraordinary circumstances, the court can subsequently extend the deadline.

In case of debtor’s non-attendance, the court will in writing inform debtor of the court’s decisions and the time for the auction.

After the end of any grace-period – or if debtor agrees before - the court can decide to appoint a realtor/expert⁹⁶ to estimate the estate’s value. Furthermore, the court can decide to ask the realtor to find prospective buyers, if possible, to sell the property the open market. The auction-claimant shall provide security for the realtor’s fee and in case of non-performance the auction-request will be discontinued. The realtor’s fee (fixed by the court) is included in the auction-claimant’s costs at the auction.⁹⁷

6.2. Forberedende møde (Preparatory meeting)

The court can decide to summon debtor, auction-claimant and all others with mortgages or rights related to the real estate to a so-called “forberedende møde” [preparatory meeting] where all shall bring along papers and documentation of interest for appropriate implementation of the auction.⁹⁸

The normal notice is 14 days and it shall advise that lack of information or non-attendance will result in lost costs related to the auction.

Such meetings are normally held, in the case of a farm or business real estate, in circumstances that usually are more complicated than is the case of a residential/home real estate.

At the meeting, claimants shall submit their claim as of the scheduled date for the auction. In addition, special terms and conditions for the auction can be decided – with the consent of the court.

⁹² Suggestion to instruction “Indkaldelse til vejledningsmøde” (in Danish) is printed as Exhibit 4 in BETÆNKNING OM MODERNISERING OG FORENKLING AF TVANGSFULDBYRDELSEN: AFGIVET AF RETSPLEJERÅDET, REPORT NO. 1201 OF 1990 (chairman Ole Agersnap)(Copenhagen, Justitsministeriet. Retsplejerådet, 1990) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1201-1400/1201-1990/1201-1990_pdf/printversion_1201-1990.pdf> (last visited May 2009).

⁹³ Rpl §561. This meeting can be held without a judge but presided over by a court-clerk/paralegal.

⁹⁴ As after an auction this office might have to help/allocate the owner rental housing/apartment facilities and rental support.

⁹⁵ The attorney fee will either be paid by the public or included in the costs of the auction-bid, Rpl §561 subsection 6.

⁹⁶ Rpl § 562.

⁹⁷ See further below Appendix A point B.a. & Appendix C under point “B The ‘Maximum-size-amount’” sub-point “a”.

⁹⁸ Rpl § 563.

6.3. Auction-Sales Information Sheet [Salgsopstilling / “Købsnøgle”]

By virtue of the major amendment of the rules on foreclosure of real estate in 1977, and the later updating reform of 1991, the so-called “købsnøgle til brug for auktionen” [Auction-Sales Information Sheet] (see English translation in Appendix C below)⁹⁹ is the core document of any auction case. The goal is to give as much information about the foreclosed real estate as would be available if the real estate were on sale in the open market.¹⁰⁰

The claimant-representative or, in case one has been appointed, the expert/realtor, shall produce the “købsnøgle.”¹⁰¹

It shall give all necessary information about the real estate, the name and addresses of the owner and claimant’s/rights holder’s representative, as well as the time and place for the auction. Among others things, it shall include the Justice Department’s mandatory “tvangsauktionsvilkår” [Conditions of Auction-sale] (refer to the English translation in Appendix A).

Normally the “købsnøgle” will be accompanied by a guidance for the its use (see English translation in Appendix B – and see further explanation below in section 7), transcript of the land register¹⁰² and an assessment certificate,¹⁰³ information from the municipality/ local authority about the real estate (such as building records, oil tank, heat supply, water supply, waste water, outflow/drain/sewer, pollution/contamination, etc.), Bolig- og Bygge Registeret (BBR) attest [Transcript from the housing and building register], transcript of property-tax-bill, information from any homeowners association, information from the water company, copies of certain/all mortgage certificates, copy of (hazard)insurance policies, etc.

Thus, an auction sales sheet will (as a minimum and being very purely) consist of:¹⁰⁴

- “Frontpage”: data and description of the estate (see Appendix C below), and, among other things, information on any easements and any rentals.
- Page 2: any continuation from the frontpage and columns with the priority-ranking of mortgages and execution claims (see Appendix C below)
- “Lastpage”: specification of the “maximum-size-amount” (which includes claims with first priority and thus beyond the auction-bid)¹⁰⁵ (see further below section 7.2.1). Note: the dues/fees mentioned in point C of the Conditions of Auction-Sale (see Appendix A below) shall not be specified.
- Transcript of the land register¹⁰⁶
- Assessment certificate.¹⁰⁷
- Information from the municipality/ local authority
- Transcript from the housing and building register¹⁰⁸
- “Tvangsauktionsvilkår” (see Appendix A)

⁹⁹ Rpl § 562 subsection 3.

¹⁰⁰ BETÆNKNING OM ANNONCERING M.V. AF TVANGSAUKTIONER OVER FAST EJENDOM: AFGIVET AF EN AF JUSTITSMINISTERIET NEDSAT ARBEJDSGRUPPE, REPORT NO. 1173 OF 1989 (chairman Torsten Hesselbjerg) (Copenhagen, Justitsministeriet, 1989) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1001-1200/1173-1989/1173-1989_pdf/printversion_1173-1989.pdf> (last visited May 2009).

¹⁰¹ Rpl § 562 subsection 3.

¹⁰² “Tingbogsattest”.

¹⁰³ “Ejendomsvurderings attest”.

¹⁰⁴ A much better example (26 pages) is given at <http://www.dansk-erhverv.dk/FastPages/Tvangsauktion_Salgsopstilling_Lyngvaenget_1_Solroed.pdf> (last visited May 2009).

¹⁰⁵ “Størstebeløbet.” See Appendix C below.

¹⁰⁶ “Tingbogsattest”.

¹⁰⁷ “Ejendomsvurderings attest”.

¹⁰⁸ Bolig- og Bygge Registeret (BBR) attest.

- User-guide (see Appendix B)

The “købsnøgle” will be sent by the court to all persons with legal interest in the real estate together with a minimum 3 weeks’ advance notice of the time and place for the auction - unless a “forberedende møde” has been held, whereby notice of time for the auction has already been given.¹⁰⁹ Mortgagee and other right holders shall bring along their documentation for their claims.

The owner and any users of the real estate shall give auction-claimant, his representative, the appointed realtor, rights holders and any parties interested in the auction access to the real estate.¹¹⁰

The claimant’s representation - or the appointed expert/realtor – shall announce the auction one time in “Statstidende”¹¹¹ with a advance notice of a minimum of 14 days. Furthermore, the auction shall be announced at least one time in one or more of the newspapers normally read at the auction-place and, if convenient, in any other efficient way that will raise potential buyer interest.¹¹² In case of a residential estate, the court can decide that the announcement shall include information as to cash-requirements, yearly gross-payment and tax-deduction-rights.¹¹³

6.4. Recall of the Auction

In case debtor pays the claimant his/her full¹¹⁴ claim (including the claimant’s costs related to the auction’s preparations) before the auction-meeting, the claimant shall immediately recall the auction-request to the court.¹¹⁵

If possible the court shall recall the auction in all media that had been used for announcing the auction.¹¹⁶ The cost thereto can also be required by the debtor to be refunded. Furthermore, the auction-claimant shall inform all persons with legal interest in the real estate that the court previously has informed about the auction.

If the court has decided a “new auction” meeting (see section 7.4 below) shall be held, the claimant shall recall the auction-request if all his/her claim is paid (see the immediately above two paragraphs), plus claims and costs (including auction-meeting-fee(s) awarded by the court) falling due to claimants covered by the auction-bid on the “first” auction. In case the latter claimants’ remaining amounts/remaining debt can be taken over at the auction, these claimants can not demand that such amounts be paid by debtor as a requirement for the auction to be recalled.¹¹⁷

7. The Auction

The auction will be held at the court of the forum where the real estate is located. A judge shall preside over the auction.

¹⁰⁹ Rpl § 564.

¹¹⁰ Rpl § 562 subsection 4 and § 564 subsection 3.

¹¹¹ The Danish Official Gazette. A real life example (in Danish) of announcement in “Statstidende” at http://www.dansk-erhverv.dk/FastPages/Tvangsauktion_Lyngvaenget_1_Solroed.pdf (last visited May 2009).

¹¹² Rpl § 566.

¹¹³ Rpl § 566 subsection 3 last period/full stop.

¹¹⁴ Law no. 941 of 27 December 1992 stiffens the requirements for and debtor’s ability to stave off the auction. Previously it had been sufficient for debtor to pay only the creditor’s execution claim and costs but not the outstanding balance/remaining debt. See comment to recommendation no. 19 in BETÆNKNING OM MODERNISERING OG FORENKLING AF TVANGSFULDBYRDELSEN: AFGIVET AF RETSPLEJERÅDET, REPORT NO. 1201 OF 1990 (chairman Ole Agersnap) (Copenhagen, Justitsministeriet. Retsplejerådet, 1990) at http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1201-1400/1201-1990/1201-1990_pdf/printversion_1201-1990.pdf (last visited May 2009).

¹¹⁵ Rpl § 563a subsection 1.

¹¹⁶ Rpl § 567.

¹¹⁷ Rpl §§ 563a subsection 2.

Even though much legislation has been passed to enhance the amount of information about the auctioned real estate – with the aim of obtaining higher prices and lessening the loss for the debtor – sales at auctions are still done largely according to the old rule that “you get what you see.” Thus, they occur without any warranty for defects or responsibility on the part of the auctioneering court, the auction-claimant, etc. On the other hand, the buyer only take responsibility for those terms upon which the auction has been held, that is, the “tvangsauktionsvilkår” [Compulsory Sale Terms/Conditions of Auction-Sale] (see below Appendix A below). Therefore, it is important for the buyer to use the right to inspect the estate before the auction (with the assistance of the auction-claimant/the court).

7.1. The Beginning

At the outset of the auction, the court will ask the auction-claimant’s representative to inform the audience of the basic data on the real estate and make any changes/amendments to the information given in the “købsnøgle,” including how the “størstebeløbet”. [“Maximum-size-amount”](see section 7.2.1 below) comes out.

Next, the court will ask each of the other attending claimants to fix the exact amount of their claims as of the auction date and how they should be enumerated in the four columns in the “købsnøgle”.

Then, the court will ask if any of the attendees have a claim related to the real estate. For a residential estate, this might be a tenant/ lodger. This is of special interest for the buyer, as the Danish Rent Act¹¹⁸ gives a tenant prior rights that an auction-buyer will have to accept (including acceptance of the lease-agreement as well).¹¹⁹

In case of any dispute, the court can immediately order settlement, postpone adjudication of the question and continue with the auction, or postpone the auction to another day and schedule a time for a special court-hearing of arguments.¹²⁰

The court will ensure that the auction-terms are not unusual or discouraging for potential auction-bidders.¹²¹

Finally, the court will fix the amount of any maximum/minimum bid.

In case no bid is made because of the existence of a right to use or a restriction of use, easement, etc. senior to the mortgage, the court can fix a value for such a prior right, which then will be put into priority-order pursuant to the date of recording in the Land Register.¹²²

If no bid is given at all, the court will discontinue the auction and the auction-claimant cannot recover any reimbursement of costs related to the attempted sale.¹²³

7.2. The Bidding System

When bidding on a real estate at an auction one has to remember that beyond the size of the bid is added:

- any premium of overtaken mortgage
- størstebeløbet [“Maximum-size-amount”] (see section 7.2.1 below)

¹¹⁸ “Lejeloven”, latest consolidated version no. 188 of 27 February 2007 (without later amendments) at <https://www.retsinformation.dk/print.aspx?id=20610> (last visited May 2009).

¹¹⁹ Unless a court later finds the agreement to be a forgery.

¹²⁰ Rpl §§ 570-571, 583-587.

¹²¹ Rpl § 570 subsection 1.

¹²² Rpl § 573.

¹²³ Rpl § 575.

- duties, taxes, VAT etc. to the public related to the auction (consult section 6C of “tvangsauktionsvilkår”[Conditions of Auction-Sale] (see Appendix A below)): (a) the cost of the (bailiff’s) expenses, plus (b) the auction fee, plus (c) the buyer pays VAT and any labor-market-fee of those owning movables/chattels, etc. on the property pursuant to agreement with the customs authorities. Those under (a) and (b) above shall be paid by the end of the auction.

To this total a buyer should have in mind the cost of any necessary repair – at least the minimum that an insurance company will require to be done before insuring the real estate, beyond simple fire-insurance.

The bidding at the auction is done on the basis of the content of page 2-3 (the “column-pages”) and especially column 1 (see the gray column in table 2 below) of the so-called “købsnøgle til brug for auktionen” [Auction-Sales Information Sheet] (see English translation in Appendix C below).

The figure for each charge in column 1 is equal to either column 4 or the total of columns 2 plus 3. An example is given below in table 2.

The buyer can see the “consequences” of a bid in columns 2-4.¹²⁴ Thus, he/she can tell how much of a bid has to be paid in cash within 6 month after the auction (column 4),¹²⁵ or within 4 weeks after the auction (column 3),¹²⁶ and the amount of mortgage-debt that can be taken over (column 2).

¹²⁴ See “Vejledning i brug af salgsoptilling” [Guidance for use of sheet of information] (see Appendix B below).

¹²⁵ Section 6A.b. of “tvangsauktionsvilkår” [Conditions of Auction-sale] (see Appendix A below).

¹²⁶ Section 6A.a. of “tvangsauktionsvilkår” [Conditions of Auction-sale] (see Appendix A below).

| Priority-rank Mortgage and execution claimants | 1. Claim as of auction date | 2. Remaining debt/par value for mortgage that can be taken over, including non-falling due/mature interest | 3. Arrears and payment falling due on change of ownership for mortgage that can be taken over | 4. Claims that can be claimed in full |
|--|-----------------------------------|---|---|---|
| Charge no. 1 Nykredit, Kalvebod Brygge 1, 1780 Copenhagen V, debenture loan original 1,000,000 DKK, fixed rate 4% p.a., callable, quarterly payment, Nykredit reserve to accept auction-buyer ^{Remark 1} | 750,000.00 | 700,000.00 | 50,000.00 | |
| Total at a bid of | 750,000.00 | 700,000.00 | 50,000.00 | |
| Charge no. 2 Realkredit Danmark, Broadway 1, 1849 Copenhagen, cash loan original 500,000 DKK, floating rate p.t. 3 % p.a. ,non- callable, monthly payment, Realkredit Danmark reserve to accept auction-buyer Remark 1 | 300,000.00 | 260,000.00 | 40,000.00 | |
| Total at a bid of | 1,050,000.00 | 960,000.00 | 90,000.00 | |
| Charge no. 3 Barak Sorensen, Pennsylvania Way 1600, 2100 Copenhagen, mortgage original 50,000 DKK, 6 % p.a., quarterly payments | 35,123.00 | 29,000.00 | 6,123.00 | |
| Total at a bid of | 1,085,123.00 | 989,000.00 | 96,123.00 | |
| Charge no. 4 Timothy Paulson, Wall Street 11, 1776 Copenhagen, mortgage original 75,000 DKK, 5 % p.a., monthly payments Auction-clause deviated to only other claimants ^{Remark 2} | 70.567.00 | (65,000.00) | (5,567.00) | 70,567.00 |
| Total at a bid of | 1,155,690.00 | 986,000.00 | 96,123.00 | 70.567.00 |
| Charge no. 5 Execution on behalf of Jack Ripper, Tower Castle Road 1, 1863 Copenhagen, registered for 12.005.09 DKK. | 12.005.09 | | | 12.005.09 |
| Total at a bid of | 1,167,695.09 | 986,000.00 | 96,123.00 | 82,572.09 |

Table 2 - Example of page 2 ("column-page(s)") in an Auction-Sales-sheet.

Remark 1 – By custom columns 2 & 3 are used instead of column 4, even though Realkreditlån pursuant to the text in Formula B cannot be taken over by an auction-buyer; in practice, the credit institutions will often have informed a particular potential buyer in advance whether the loan can be taken over by him/her.

Remark 2 – As the “foreclosure-clause”¹²⁷ has been modified so as not to cover any buyer, column 4 shall be used. By custom figures relevant for other mortgage/right-holders are printed in parenthesis.

¹²⁷ “Tvangsauktionsklausul.” See no. 10 in Mortgage Formula A, Appendix E below.

7.2.1. Størstebeløbet [“Maximum-Size-Amount”]

Størstebeløbet [“Maximum-size-amount”] is defined in point B of the Compulsory Sale Terms (“tvangsauktionsvilkår”) (see Appendix A below) and is a total of claims that shall be paid respectively/taken over beyond the auction-bid, inclusive of VAT and any other expenses.¹²⁸

It can be divided into:

- An amount that shall be paid in cash within 4 weeks of the end of the auction.
- Debts that can be taken over by the buyer and which will be given with specification. One example is the real estate’s loan-debt to a public sewer-system. Another example is where a manufacturer of seed grain has obtained security in the crop and registered a so-called “høstpantebrev” before delivering the seed – and has fulfilled certain execution requirements.

The “Maximum-size-amount” comes out of the following subjects:

- The applicant-claimant’s execution and auction costs (fees, charges, etc). The execution-costs of the auction-claimant/distrainor and the costs to carry out the auction, including fees for the attorney and fees for the real estate expert/broker hired by the (bailiff’s) court. If the claimant is represented by an attorney, the court will fix a fee for the work of that attorney done during the auction-application and beyond. The association of judges¹²⁹ has issued default fees, which depend on whether the auction-claimant is covered fully, partly or not at all by the auction-bid.¹³⁰ It is a condition that the auction-claimant receives part of the auction-bid. In case of partial compensation/coverage the fee is reduced proportionately.
- Other claimants’ fees and transportation costs for attending the auction etc. The court determines/fixes travel fees and expenses.¹³¹ It is a condition that the particular/specific right’s holder receives part of the auction-bid. In case of partial compensation/coverage, the fee is reduced proportionately.
- Arrears/outstanding amounts that by law can be claimed beyond the auction-bid, such as:
 - Property tax/real-estate tax/land tax dues.
 - Estate’s contribution to street, road and sidewalk fees/dues.
 - Estate’s contribution/dues to waste water/discharge water and drain/sewerage etc.
 - Water dues/arrears for use of water delivered by a (public) water supplier.
 - Other public dues.
 - Fire insurance premiums/contributions.
 - Claims pursuant to rental-law and fire protection-law.

¹²⁸ Jesper Sjøgaard, Analyse af arten og størrelsen omkostninger, der skal betales ud over auktionsbudet ved køb af fast ejendom på tvangsauktion (Specialafhandling fra Juridisk Forskningsområde, Copenhagen University, 1997)(Available from <js@auktioner.as>).

¹²⁹ On this issue see further HENRIK SPANG-HANSEN, ADVOKATSALÆRER, OVERSIGT OG KOMMETARER, Chapter XII page 261 [Lawyers’ fee - presentation, practice and policy] (Denmark: Frederiksberg: ApS Unide, 1985 - ISBN 8798201611) [US Library of Congress number (LCCN) 86-126308 - Call number KJR1634.S65 1985] & HENRIK SPANG-HANSEN, GOD ADVOKATSKIK, Chapter VII section E & Chapter VIII section C [Legal Ethics & Precepts for Lawyers – Textbook for Danish Attorneys-at-law & Encyclopedia for the Public Appeals Disciplinary Committee for Attorneys](Copenhagen: The Danish Law Society, 1996 - ISBN 87-90226-05-4)(Co-author: Mogens Holm).

¹³⁰ In case the auction is initiated by a bankruptcy / insolvent estate or decedent estate where the debt and liabilities have not been taken over, a full fee is always paid to the estate.

¹³¹ Rpl § 582; consult § 543.

- Deficit/deficiency from the period of a mortgagee in possession's operation of the estate and during which it has been necessary to pay for administration, running and maintenance of the estate, etc. Surplus is written off the mortgagee in possession's claim and then according to the next in order of the best-ranked claimant(s).
- Necessary costs for the estate's administration, running and maintenance etc. laid out by the auction-claimant/distrainor, even though the estate has not been taken into possession.
- Claims that pursuant to the Rent Act, the Fire Protection Act and building legislation have rank/priority over anybody without (land) registration of property/right.
- Other, see specification.

7.2.2. Strategy for Mortgagees

For a claimant with security in the real estate, the primary task is to “save” the real estate as security. Thus, a claimant with a priority charge – for example, no. 3 in table 2 above – will have to make a bid – and “defend” his/her full claim by having to bid up to a total of 1,085,123. However, in practice, when bidding the claimant has to keep in mind what is a realistic re-sale value of the estate in the open market as well as the amount of costs beyond the bid; consult the content of the first paragraph in section 7.2 above.

As a strategy it will be an advantage to “kick off” one or more of the rights to use or restrictions of use, easements, etc. with superiority over the mortgage mentioned in page 2-3 (the “column-pages”). In case no bid is made at all, the court is to a certain extent allowed to “transfer” such prior rights into the “column-pages” in a priority-order pursuant to the date of recording in the Land Register¹³² -- by fixing a value for each prior right. An example would be a hunting right on the auctioned estate converted into a sum of money.

A claimant should also be aware of whether there are superior mortgage deeds in deviation from the so-called “foreclosure-clause”¹³³ and thus, whether the claimant can take over the capital or not.

7.2.3. Strategy for Prospective Buyers

As for an auction-bidder “from the street,” the aim is to buy the real estate as cheaply as possible.

Such bidders should keep in mind the condition of the estate and what is the price in the free market for a similar estate in that area, as well as the amount of costs beyond the bid; consult the content of the first paragraph in section 7.2 above.

A prospective buyer also should be aware of the existence of rights to use or restrictions of use, easements, etc. with superiority over the mortgage in the “column-pages.”

And a buyer from the street should be especially aware of the text-section “Særlige bestemmelser” in the Auction-Sales Information Sheet, particularly whether the so-called “foreclosure-clause”¹³⁴ is valid for him/her, and thus whether that buyer can take over the capital. The clause is often restricted only to buyers who are also claimants at the auction, and not buyers “from the street”.

¹³² Rpl § 573.

¹³³ “Tvangsauktionsklausul.” See no. 10 in Mortgage Formula A, Appendix E.

¹³⁴ “Tvangsauktionsklausul.” See no. 10 in Mortgage Formula A, Appendix E below.

7.3. Hammer-Stroke & Bail

When no overbid has been made after 3 calls, the court will enter the result¹³⁵ into the auction-record-book. However, pursuant to point 4 in the Compulsory Sale Terms (read further below in Appendix A), any bidder is bound by his/her bid until the auction by the court is declared ended.

Any claimant that has been fully or partly covered by the bid can require the court to award the hammer stroke to the highest bidder, which can produce bail (see section 7.3.1 below).

In case no such requirement is made, and the auction-claimant is not at all covered by the bid, the court will discontinue the auction, unless a “new auction” (below section 7.4 below) is requested.¹³⁶

Sale is confirmed by a hammer-stroke.

7.3.1. Bail

As mentioned above the buyer has to produce bail, unless all claimants waive the right pursuant to point no. 7 of the Compulsory Sale Terms (“tvangsauktionsvilkår”) (see Appendix A below).

The bail can be made/produced by deposit of money or security listed on the stock exchange, by guarantee from a bank, or in a similar fashion approved by the court.¹³⁷

The size of the bail shall be equal to:

- a. Outstanding arrears etc. -- consult section 6A litra a;
- b. ¼ of the mortgagees, lien, burden/encumbrance, etcetera that can be claimed in full -- consult section 6B litra b; and
- c. “maximum-size-amount,” which covers what has to be paid beyond the bid -- consult section 6B.

Thus, the amount is fixed like this: First, find in the column-page(s)’s column 1 the “place” in a charge number where the bid has “landed.” In broad terms, next “cut off” the part of the claim in that charge that was not covered by the bid. Then reduce this amount from the “total” in column 1. With this new “total” as a stepping point, calculate:

- the “total” in column 3;
- ¼ of the “total” in column 4; and
- add “størstebeløbet” (see section 7.2.1 above).

However, the bail cannot be less than one year’s interest expenditure of the taken over priorities/mortgages, or less than the value of the movables/chattels that follow the real estate, plus - in case the estate is rented -- an amount equal to half a year’s rent. And for leased farm estates, an amount equal to one year’s lease amount is required.

Anyone covered by the bidding, can on his/her own behalf -- before or after the bidding -- waive bail. In case some but not all waive bail, the court can stipulate the bail to a smaller amount. However, the bail cannot be less than one year’s interest expenditure of the taken over priorities/mortgages.

7.4. New auction

At the end of the auction, the debtor can demand a “ny auction” [new auction] be held by immediately producing security for the cost of holding a new auction in case no bid or no higher bid is received.¹³⁸

Any other claimant that was not fully covered by the bid can also require a new auction.

¹³⁵ During the bidding the court will make notice of bids and the name of the bidder, pursuant to Rpl § 574.

¹³⁶ Rpl § 575.

¹³⁷ Guide in Danish at <<http://www.domstol.dk/Roskilde/Pages/Tvangsauktioner.aspx>> (last visited May 2009).

¹³⁸ Rpl §§ 576-577.

In addition, the court can decide a new auction shall be held. In case such a new auction does not give any (higher) bid, the cost of holding the new auction will be paid by the national purse.

7.5. After the auction

From the moment of the hammer-stroke, all owner's responsibility, obligations and liability for the real estate pass over to the auction-buyer.

All claimants covered by the bid shall make up and send to the buyer a specified statement of their claim. Any dispute over a statement will be decided by the court.¹³⁹

In case of a mortgagee or judgment-creditor whose rights were secured on the debtor's property, which at the auction was bought by the creditor with the bid not covering the creditor's full claim, the court can reduce the rest of the debt-balance if creditor later re-sells the real estate for a price that shows the bid was disproportionate to the true value of the estate at the time of the auction.¹⁴⁰

When the buyer produces for the court proof that all claimants covered at the auction-bid has been paid and all other auction-terms have been fulfilled (see further below point no. 6 in the Compulsory Sale Terms (Appendix A)), he/she can require the court to issue an auction-real estate deed.¹⁴¹

In addition, when the buyer has fulfilled all payment requirements, and any time-limit for an appeal has expired, he/she can demand the court to issue an order to the Land Register to strike out all those claimant-rights that were not embraced by the auction-bid.¹⁴²

7.6. Non-fulfillment-auction [misligholdelsesauktion]

In case the buyer does not fulfill his auction-buyer obligations, a so-called "misligholdelsesauktion" [non-fulfillment-auction/breach-auction] will be held. See point 8 in the Compulsory Sale Terms (Appendix A below).

8. Final Remarks

As shown above and in the appendixes, Denmark has a very explicit view and legislation related to mortgage and foreclosure of real estate.

The main mortgagees in Denmark are the credit institutions, which are very closely watched and legislated, as they are seen as the basis for a well functioning real estate market and thus securing a sound welfare for families or homeowners in Denmark.

Buying a house is the biggest investment for a family and the real estate market in Denmark thus require intensive information given to a potential buyer of a home real estate. Amongst others, it requires the seller's realtor to make a detailed (partly monthly) budget on basis of the potential buyer's economic documents, which budget the real-credit institution will scrutinize.

Nevertheless, foreclosures in Denmark occur. In an attempt to minimize the loss for the debtor, the last decades of Danish foreclosure legislation have made more requirements to the information given to foreclosure buyers in an attempt to get better auction-prices.

However, a Danish survey of Auction-Sales Information Sheets shows that the scale of exhibits and thus the amount of information given to the auction buyer differ from purely 8 pages ("mandatory" listing in section 6.3.) to 50 pages.¹⁴³ However the general is somewhat 20 pages.

¹³⁹ Rpl §§ 583-587.

¹⁴⁰ Rpl § 578.

¹⁴¹ Rpl § 580.

¹⁴² Rpl § 581.

The court's information-meeting ("vejledningsmøde") with debtor has weeded out some potential auction cases. In some cases an appointed attorney or realtor has prevented an auction by achieving a settlement with the creditors. Furthermore, the real-creditor institutions have by themselves contacted debtor in case of non-payments to help. In addition, to a certain extent real-credit institutions have suggested debtors to re-mortgage and get better loans and lower interest rates. The incentive to this has been the fact that the credit institution achieved fees for any given loan.

Mortgages that are not offered by real-credit institutions, thus issued on basis of formula A, see Appendix E, are in Denmark sold through the regular banks and bought by investors. Only seldom are such mortgages insured. Thus, a potential buyer of a formula A mortgage deed will have carefully to consider the true value of the real estate, sometimes on basis of a specialist's evaluation.¹⁴⁴

As mentioned in the introduction, in Denmark nearly all mortgage loan notes/certificates does also function as a debtor's promissory notes (hand/IOW). However, such a system can invite mortgage companies to ease the requirements for lending on the basis of real estate or even disregard the true value of real estate as a security. Such a regime can have devastating consequences for a family's possibility of survival after a foreclosure sale.

I will leave for my scholar colleagues to compare and decide to which extent their own local laws and mortgage and auction conditions are sufficient.

My aim with this article has solely been to inform on Danish law and regime on mortgage and foreclosure as this information can be hard to achieve for non-Danish speaking persons – and I will now return to my primary research issue !

¹⁴³ Jesper Søgaard, Analyse af arten og størrelsen omkostninger, der skal betales ud over auktionsbudet ved køb af fast ejendom på tvangsauktion (Specialafhandling fra Juridisk Forskningsområde, Copenhagen University, 1997)(Available from <js@auktioner.as>).

¹⁴⁴ Such specialist might have signed up for a professional insurance policy to cover wrongdoing or ill-made real estate evaluations.

APPENDIXES

A. Compulsory Sale Terms / Conditions of Auction-Sale (real estate) [Justitsministeriets “tvangsauktionsvilkår”]

The Danish Justice Department has by executive order no. 652 of 15 December 1978 as amended by orders no. 121 of 31 March 1982, no. 866 of 18. December 1989, no. 896 of 21 December 1990 and no. 519 of 17 June 2003, worked out the following rules for sale by (order of the court) foreclosure of real estate (“tvangsauktionsvilkår”):¹⁴⁵

1. The auction includes

- a. The auction includes the real estate with any buildings and – in case the (bailiff’s) court does not decide otherwise – operation-materiel and operation-equipment/fixtures and, including machines and technical installations/facilities of any kind belonging to the estate, and as for agriculture farms furthermore live stock, fertilizer, crop, etcetera .
- b. If the estate or a part of it is hired out/let out, the buyer after the auction can demand/collect the rent that has not been paid at the time of the auction.
The buyer cannot claim/collect prepaid rent, embraced by § 3 section 2 of *Tinglysningsloven* [the Registration of Property Act].¹⁴⁶

2. Auction-sale information sheet

The estate and the fixtures that are included in the auction-sale, shall be described in a special sheet of information. The sheet includes information about the estate’s lien, mortgage, burden/encumbrance and shall give further information about other circumstances-conditions related to the estate and the auction, which can be of importance for a buyer.

The Auction-sale’s sheet shall be distributed by the (bailiff’s) court.¹⁴⁷

3. Easements etcetera¹⁴⁸

The (bailiff’s) court inform at the auction to what extent the bidders beyond the auction-bid shall take over or fulfill easements, the right of use or enjoyment of another/third person and/or another person’s property, right of support to a person, annuity, or other obligations.

4. The auction-bid etcetera

Anybody can make a bid at the auction. However, the court can demand a bidder immediately render probable that he/she can honour/fulfill the bid.

A minimum for a higher bid/raise the bid is fixed/determined by the court.

¹⁴⁵ Unofficial translation into English by Henrik Spang-Hanssen. Official Danish version of “Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår” compiled at <www.tvangsauktion.dk/html/vilkaar.htm> (last visited May 2009) pursuant to Justice Department order no. 652 of 15 December 1978 “Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom) amended by orders no. 121 of 31 march 1982, no. 866 of 18 December 1989, no. 896 of 21 December 1990 and no. 519 of 17 June 2003.

¹⁴⁶ “*Tinglysningsloven*”.

¹⁴⁷ Translator: Can furthermore be handed out by others.

¹⁴⁸ Translator: Including encumbrances, profits, and restrictive covenants.

The estate shall be sold to the highest bidder, if his/her bid is accepted (see section 7), unless it is decided to hold a new auction.

Everybody having made a bid on first auction is bound by their bid, until the auction has been declared ended. If pursuant to section 7 a postponement/delay to produce the bail is given by the court, the bidders are bound until the buyer has produced. If there pursuant to § 576 of the Civil Procedure Code shall be held a new auction, all bidders on the first auction is bound by their bid until the end of a new auction, however, only maximum for a period of 6 weeks from the first auction. At the new auction, only the bid upon which is given a hammer-stroke is bound.

5. The takeover of the estate

The buyer takes over the estate immediately. However, if the buyer has been give a delay to produce the bail to show being able to fulfill the terms of the auction-sale, the estate is first is taken over when the bail has been produced.¹⁴⁹

The buyer her-/himself see to it that she/he – if necessary by assistance of the court – get possession of the auctioned property.

From the time, where the buyer shall take over the estate, the property remains under his own risk and for his account in all respects.

6. The buyer's duties

A. Fulfillment of the auction-bid

The bid is used, as far as can, to cover mortgages in order of priority of the mortgages. The exact size/amount of each mortgage is given at the auction.

The auction-bid is fulfilled as follows:

- a. The buyer take over those mortgages that cannot be required paid off in full. The take over is conditioned that outstanding arrears/payments¹⁵⁰ and potential/any special payment are paid before 4 weeks after¹⁵¹ the end of the auction.
- b. The buyer pays the mortgagees, lien, burden/encumbrance, etcetera that can be claimed in full.

Amounts pursuant to section b shall be paid before 6 months after¹⁵² the end of the auction.

Any profit/gain related to discharge/pay off of mortgage belong to the buyer, just as he/she carry any loss on exchanges and losses related to “cash-loan-mortgage”¹⁵³ with special terms for discharge that must be paid off with larger amount than the size of the face value.

Part/quota of reserve- and administration-funds belongs to the buyer when the bid fully covers the particular mortgage.

Interest on the mortgage debt is paid by the buyer from date of the first auction with an interest-rate pursuant to the particular/individual mortgage-document. In case of an indexed-mortgage¹⁵⁴ the interest-rate is determined by the mortgage debt as fixed at the last ordinary index-regulation. If the auction-bid exceeds, what is required to pay off the mortgages, the surplus goes to the previous owner of the real estate. The interest-rate of the surplus is the “official fixed interest-rate” + 7 percent. The “official fixed interest-rate” is the official loan-interest-rate fixed by the National Bank of Denmark¹⁵⁵ on 1. January and 1 July in the relevant year.

¹⁴⁹ Translator: To the court.

¹⁵⁰ Translator: Interest and repayment/the service of the debt and further expenses related to levy execution.

¹⁵¹ Translator: What by the court is fixed as...

¹⁵² Translator: What by the court is fixed as...

¹⁵³ “Kontantlån” – a special type of mortgages issued by half-official credit associations/ institutions.

¹⁵⁴ “Indeksplanteret” – a special type of mortgages issued by half-official credit associations/ institutions.

¹⁵⁵ Nationalbanken.



B. Amounts to be paid beyond the auction-bid

At the auction is given information of the type and size of the costs that a buyer had to pay beyond a bid.

The same is the case as for real estate tax (UK: rates), dues/charges, burden, encumbrance, and other secured claims, which the buyer shall pay or take over beyond the auction-bid.

At the auction is given information of a “maximum-size-amount”¹⁵⁶, which covers what has to be paid, and which claims and obligations can be taken over.

Of issues/claims that typically shall be paid or covered beyond the auction-bid, can be mentioned:

- a. The execution-costs of the auction-claimant/distrainor and the costs to carrying through the auction, including fee to the attorney and fee to the real estate expert/broker hired by the (bailiff's) court.
- b. Fee and travel expenses to representatives for the other claimants of/related to the estate. As for a and b it is a condition that the particular/specific rights holder achieve/get parts of the auction-bid. In case of partly compensation/coverage the fee is reduced proportionate.
In case the auction is initiated by a bankruptcy / insolvent estate or decedent estate where the debt and liabilities has not been taking over,¹⁵⁷ a full fee is always paid to the estate.
- c. Property tax/real-estate tax/land tax.
- d. Fire insurance premium/contribution.
- e. Estate's contribution to street, road and sidewalk.
- f. Estate's contribution to waste water/discharge water and drain/sewerage.
- g. Arrears for use of water delivered by a public water supplier.
- h. Deficit/deficiency from the period of a mortgagee in possession's operation of the estate and during which it has been necessary to pay for administration, running and maintain the estate etcetera. Surplus is written off the mortgagee in possession's claim and next in order the best ranked claimant(s).
- i. Necessary costs for the estate's administration, running and maintenance etcetera laid out by the auction-claimant/distrainor, even though the estate has not been taken into possession.
- j. Claims that pursuant to the Rent Act, the Fire Protection Act and the building legislation has rank/priority over anybody without (land) registration of property/right.

Amounts, which shall be paid beyond the auction-bid, shall be paid within 4 weeks after the end of the auction to the rightful person/institution.

C. Duties, taxes etc. to the public related to the auction

- a. The cost of the (bailiff's) expenses.
- b. The auction fee.

Those under a-b mentioned duties etcetera shall be paid by the end of the auction.

- c. The buyer pays VAT and any labour-market-fee¹⁵⁸ of those to the estate belonging movables/chattels etcetera pursuant to agreement with the customs authorities.

¹⁵⁶ “størstebeløbet”.

¹⁵⁷ With its assets.

¹⁵⁸ “merværdiafgift (moms) and eventuelt arbejdsmarkedsbidrag.”

7. The buyer's production of bail

After the hammer-stroke, the buyer immediately to the court has to produce the bail for being able to fulfill the terms of the auction.

The bail can be made/produced by deposit of money or security listed on the stock exchange, by guarantee from a bank, or in a similar fashion approved by the court.

The size of the bail shall be equal to:

- a. Outstanding arrears etcetera, confer section 6A litra a,
- b. $\frac{1}{4}$ of the mortgagees, lien, burden/encumbrance, etcetera that can be claimed in full, confer section 6B litra b, and
- c. "maximum-size-amount"¹⁵⁹, which covers what has to be paid beyond the bid, confer section 6B.

However, the bail cannot be less than one years interest expenditure of the taken over priorities/mortgages or less than the value of the movables/chattels that follow the real estate, plus, in case the estate is rented, an amount equal to half a years rent. As for leased farm estates, furthermore an amount equal to one years farming out lease.

Anybody covered by the bidding, can on ones own behalf before or after the bidding waive bail. In case some but not all waive bail, the court can stipulate the bail to a smaller amount. However, the bail cannot be less than one years interest expenditure of the taken over priorities/mortgages.

In case the bail is not produced, the bit is set aside, and the hammer-stroke nullified, where after the auction immediately is reassumed. However, the court can in stead postpone/delay the action and offer the highest bidder a respite, not beyond 7 days, to produce the bail, provided that security is made for the expenditures to hold a new auction-meeting.

8. The buyer's breach/nonperformance

If the buyer does fulfill the terms of the auction, anybody who pursuant to the auction can make a claim against the buyer, can demand that the auctioneered shall be put before a new auction (a "breach-auction"¹⁶⁰) on the risk and cost of the breaching buyer. Thus, the buyer shall reimburse whatever is bid less on the next auction and without having any right to whatever amount that might be bid more.

I stead of requiring a breach-auction anybody who have not waived bail can demand that the bail produced by the buyer to the court is used and distributed amongst the entitled in rank-order. If this does not bring the buyer's breach to an end, a breach-auction can be demanded.

If use of the bail is first demanded after a breach-auction, the bail can only be used to cover loses that has arise because of a lesser bid at the breach-auction.

9. Auction-deed of transfer

When the buyer proof that the terms of the auction has been fulfilled, she/he can require that the court issue an auction-deed.

The buyer shall take title within one year after the auction.

The buyer pays for the costs for the conveyance/title document and its entering into the (land) register, for overtaking mortgages and striking out(s) in the register of those rights/privileges that was not covered through the auction.

10. Deviation from the conditions of auction-sale

¹⁵⁹ "størstebeløbet".

¹⁶⁰ Non-performance - "Misholdelsesauktion".

The above terms cannot be deviated from in disfavour with the buyer, unless the auction relates to a business/commerce estate, manufacturing industry estate, a farm estate or a tenanted property/ apartment house.

11. Special terms

(Any suggestions for special terms are shown in the sheet of information).

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989, bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990 og bekendtgørelse nr. 519 af 17. juni 2003.

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og – hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet – driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m.v.

Ejendommen m.v. sælges som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilhører, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m.v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m.v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På denne nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for – om nødvendigt ad retslig vej – at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen overtager de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens afslutning.

b. Køberen betaler de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage udover auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størstebeløb for hvad, der skal betales, og hvilke krav og pligter der kan overtages.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.

b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning ned-sættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

c. Ejendoms skatterestancer.

d. Brandforsikringsbidrag.

e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.

f. Spildevands- og kloakbidrag.

g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.

h. Brugsparthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugsparthavers fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.

i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.

j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.

b. Auktionsafgift.

De under a og b nævnte udgifter m.v. betales ved auktionens slutning.

c. Køberen betaler eventuelt merværdiafgift ("moms") og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løssøre m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m.v., jfr. pkt. 6A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6A litra b, og

c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilhører, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendommen dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald på nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på en auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldest gjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen.)

B. Guidance for use of information sheet [Vejledning i brug af salgsopstilling]¹⁶¹

Ranking-charge-order

| | |
|--|--|
| <p>1st Column <i>Claim as of auction-date</i></p> | <p>Sets up the figure of the particular claimant's outstanding account as of the date of the auction plus interests and any costs related to debt collection, execution etcetera, confer terms section 6A. If the amount is put by estimate, it has to be noticed by a remark to the claim</p> |
| <p>2nd Column <i>Remaining/outstanding debt of liabilities that can be expected to be taken over by a buyer, plus undue interest as of auction-date</i></p> | <p>Sets up the figure of the remaining/outstanding debt, which can be taken over by a buyer, not being another claimant, as the latter can have a special legal status, for example pursuant to a "foreclosure-clause"¹⁶². "Mortgage-credit-loan"¹⁶³ can in principle be required fully paid, but a buyer will normally be admitted to take over such loan. Thus, such loan shall be included in this column.</p> |
| <p>3rd Column <i>Arrears and any change-of-owner-fee for remaining debt that can be expected to be taken over by a buyer</i></p> | <p>Sets up the figure that shall be paid within 4 weeks after the end of the auction, confer terms section 6A. Payment of change-of-owner-fee¹⁶⁴ in relation to auction-sale shall be made within 4 weeks after the auction. If the date of payment-respite pursuant to the mortgage/charge certificate is longer, the latter deadline is used. Similar rules is used for payment of arrears and other payments pursuant to a "foreclosure-clause"¹⁶⁵ which can be invoked.</p> |
| <p>4th Column <i>Claims that can be claimed in full</i></p> | <p>Sets up the figure that shall be paid with six months after the end of the auction.</p> |
| <p><i>Note</i></p> | <p>At the auction is made a final set up of the claims. If at the auction other/new information come to light than those given in the sheet of information for the auction, the sheet shall be revised pursuant to the new information.</p> <p>The auction-buyer shall after having acquired the estate at final auction without regard of the date of payment given in the auction-terms pay future payment of installment(s) and interest of remaining debts that is taken over pursuant to the terms of the mortgage certificate.</p> |

¹⁶¹ Unofficial translation into English by Henrik Spang-Hanssen. Official Danish version of "Vejledning i brug af salgsopstilling" at <www.tvangsauktion.dk/html/vilkaar.htm> (last visited May 2009).

¹⁶² "Tvangsauktionsklausul", see no. 10 in Mortgage Formula A, Appendix E.

¹⁶³ "Realkreditlån".

¹⁶⁴ "ejerskifteafdrag".

¹⁶⁵ "Tvangsauktionsklausul", see no. 10 in Mortgage Formula A, Appendix E.

Duties etcetera to the public, confer terms section 6C

The auction-fee is 0.5 percent. The fee is calculated on basis of the auction-bid plus the amount that shall be paid beyond the bid and the value of private-law-encumbrance(s)/burden(s) and easement(s)/covenant(s). The fee falls due by the end of the auction.

No fee for the court's making out the auction deed-of-transfer.

By the registering of the deed shall be paid a registration-fee of 0.6 percent plus "kr. 1400."¹⁶⁶

These fees etcetera is not included in the "maximum-size-amount"¹⁶⁷ that shall be paid beyond the auction-bid pursuant to the auction-sheet of information.

¹⁶⁶ ~ 233 US dollars.

¹⁶⁷ "størstebeløbet".

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne
Fordring opgjort pr. auktionsdato.

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionens dag med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal det fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.

Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne
Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionsskøberen, såfremt denne ikke er pantøver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne
Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne
Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk:

På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen ændres i overensstemmelse med de nye oplysninger.

Auktionsskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende vilkår.

Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6C:

Auktionsafgiften udgør 0,5%. Afgiften beregnes af auktionsbudet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbudet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Ved indlevering til tinglysning betales en registreringsafgift, som udgør 0,6% + kr. 1.400. Afgiften forhøjes til nærmeste 100 kr.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størstebeløbet, der skal erlægges udover auktionsbudet i henhold til salgsopstillingen.

C. Auction-sale Information Sheet [Salgsopstilling / “Købsnøgle”]

The court where the real estate is located will ask a representative of the auction-applicant/claimant to create a sheet of information (“købsnøgle til brug for auktionen”), which will consist of the following (unofficially translated into English by author) as well as the information mentioned above in Appendixes A and B. Attached copy of a real life example of “købsnøgle”.¹⁶⁸

¹⁶⁸ At <http://www.dansk-erhverv.dk/FastPages/Tvangsauktion_Salgsopstilling_Lyngvaenget_1_Solroed.pdf> and announcement in "Statstidende" at <http://www.dansk-erhverv.dk/FastPages/Tvangsauktion_Lyngvaenget_1_Solroed.pdf>. Another example is found as exhibit 6 in BETÆNKNING OM ANNONCERING M.V. AF TVANGSAUKTIONER OVER FAST EJENDOM: AFGIVET AF EN AF JUSTITSMINISTERIET NEDSAT ARBEJDSGRUPPE, REPORT NO. 1173 OF 1989 (chairman Torsten Hesselbjerg) (Copenhagen, Justitsministeriet, 1989) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1001-1200/1173-1989/1173-1989_pdf/printversion_1173-1989.pdf> (last visited May 2009).

Sales-sheet of information

(Buyers-key to the auction)

Court's docket no.

Representative's journal number

Estate's Land Registration no. :

Estate's address :

Owner :

Owners home-address. :

Auction-time :

Auction place : Court

Auction-applicant, priority no. :

Auction-applicant's representa-
tive & address & phone :**Information on the Estate**

Type of real estate :

Taxable value of the property : hereof land value :

Estimate value pursuant to
§ 562 of Civil Procedure Code :

Area as of Land Registration : hereof road :

Insurance information :

Property tax/real-estate tax/
land tax & duties/charges for the
year of auction in total &
includes :Suggestion(s) to specific terms
pursuant to section 11 of the
Conditions of Auction-sale :Description (including any
built-over-area, lay-out of the
estate/building etcetera)

Tenancy (term of lease) :

Burden/charge/encumbrance
rights and restriction to use/
restrictive covenant :



| <p>Priority-rank Mortgage and execution claimants in the fields is given information about: Amount from Land Registered, mortgage type, interest rate, loan no., creditor, and other remarks, for example auction-clause, payment falling due on change of ownership etcetera</p> | <p>1. Claim as of auction date</p> | <p>2. Remaining debt/par value for mortgage that can be taken over, including non-falling due/mature interest</p> | <p>3. Arrears and payment falling due on change of ownership for mortgage that can be taken over</p> | <p>4. Claims that can be claimed in full</p> |
|--|--|---|--|--|
| <p>Charge no. _____</p> <p>Total at a bid of _____</p> | | | | |
| <p>Charge no. _____</p> <p>Total at a bid of _____</p> | | | | |
| <p>Charge no. _____</p> <p>Total at a bid of _____</p> | | | | |
| <p>Charge no. _____</p> <p>Total at a bid of _____</p> | | | | |
| <p>Charge no. _____</p> <p>Total at a bid of _____</p> | | | | |



| <p>Priority-rank Mortgage and execution claimants in the fields is given information about: Amount from Land Registered, mortgage type, interest rate, loan no., creditor, and other remarks, for example auction-clause, payment falling due on change of ownership etcetera</p> | <p>1. Claim as of auction date</p> | <p>2. Remaining debt/par value for mortgage that can be taken over, including non-falling due/mature interest</p> | <p>3. Arrears and payment falling due on change of ownership for mortgage that can be taken over</p> | <p>4. Claims that can be claimed in full</p> |
|--|---|--|---|---|
| Transferred | | | | |
| Charge no. | | | | |
| A. Total | | | | |

B. The “Maximum-size-amount”¹⁶⁹

that shall be paid/taken over beyond the bid, confer section 6B of the auction-terms

:

inclusive VAT of some expense, confer page 4

[Appendix B]

Hereof cash payment within 4 weeks :

Debt that can be taken over :
(Maximum-size-amount minus cash-payment amount)

Information about type and unrolling :

The amount under B mentioned “maximum-size-amount” come up as follows:

a. the applicant-claimant’s execution and auction costs (fees, charges etc)

3. drain/sewer dues etc.:

4. other public dues:

5. water dues;

¹⁶⁹ “størstebeløbet”. See further on this subject, Jesper Søgaaard, Analyse af arten og størrelsen omkostninger, der skal betales ud over auktionsbudet ved køb af fast ejendom på tvangsauktion (Specialafhandling fra Juridisk Forskningsområde, Copenhagen University, 1997) (Available from <js@auktioner.as>).

b. claimants fee for meeting at the auction etc,

6. insurance premium:

Those under a and b mentioned amounts are estimated on basis of the same figure that is used below to calculate the bail.

7. claims pursuant to rental-law and fire protection-law:

8. other, see specification:

c. arrears/outstandings related to:

1. property tax/real-estate tax/land tax dues:

2. street, road and sidewalk fees/dues:

C. Dues/fees etcetera to the public on the occasion of the auction. See below the pre-printed text on the coversheets inside.¹⁷⁰

At a auction-bid of (estimated equal to the taxable-property valuation/ assessment for the taxes on real property or the valuation by an expert, confer § 562 of the Civil Procedure Code) constitute the bail, confer section 7 of the auction-terms

This sheet of information has been made on [date] by

¹⁷⁰ That is, the text in above in Appendix A.



I. Statement of execution and auction expenses

| | Amount excl. VAT | VAT amount to |
|---|------------------|---------------|
| Claimant's auction-fee | : | |
| Application-fee | : | |
| Collection-fee | : | |
| Expenses to locksmith, bailiff transportation costs etcetera | : | |
| Meeting fee(s) | : | |
| Other expenses | : | |
| Publication-cost of auction-sheet of information | : | |
| Fee for making up key figure-sheet | : | |
| Other fees | : | |
| Bailiff-court and auction charges | : | |
| Transcript from the land Register | : | |
| Advertisement costs | : | |
| Transcript of property-tax-bill ¹⁷¹ and transcript from the housing and building register ¹⁷² | : | |
| VAT total | : | _____ |
| Total (note some figures are estimated) | : | _____ |

II. Bail:

Bail estimated to :

III. Key figures at a bid of :

a) Conveyancing:

| | | |
|---|---|-------|
| 1. Taking over remaining debt | : | |
| 2. Payment in cash of arrears & claims to be paid in full | : | |
| 3. Equity | : | _____ |
| Total | : | |

b) Cash requirement:

| | | |
|--|---|-------|
| Prong 2) and 3) from above | : | |
| Auction-fee | : | |
| Fee for transcript of auction-court records | : | |
| Registration in land Register and stamp-duty | : | |
| Estimated attorney-fee setting up a deed incl. VAT | : | |
| Costs to be paid beyond the auction-bid ¹⁷³ | : | _____ |
| Total | : | |

¹⁷¹ Ejendomsskattebillet

¹⁷² Bolig- og Bygge Registeret (BBR).

¹⁷³ Estimated Maximum-size-amount.

c) Tax account:

Precondition: 1) Buyer take over (can take over) remaining debt mentioned in the auction-sheet of information's 2nd column on condition that

$$\text{new installment payment} = \frac{\text{old installment payment} \times \text{remaining debt}}{\text{amount in 2d column}}$$

2) bid = the estimated bid mentioned at bottom at page 3

Gross-payment exclusive interest of required cash and heating

| | | |
|--|---|-------|
| Yearly mortgage payments | : | |
| property tax/real-estate tax/land tax dues | : | |
| Contribution/duty to homeowner association, road-owners' association etcetera | : | |
| Property value tax | : | _____ |
| Total | : | |

Net-payment 1st year:

If the value of tax-deduction-right/income tax return assessment stated in percentage amount to :

the following net-payment come to light:

| | | |
|------------------------------------|---|-------|
| Interest of taken over debts | : | |
| Any deduction etcetera | : | |
| Fiscal deficit | : | |
| Tax allowance amount to | : | |
| - Gross-payment total (from above) | : | _____ |
| Yearly net-payment total: | | |
| Monthly net-payment | : | |

The next pages illustrate a filled out (in Danish) auction-sheet of information:¹⁷⁴

¹⁷⁴ From <http://www.dansk-erhverv.dk/FastPages/Tvangsauktion_Salgsopstilling_Lyngvaenget_1_Solroed.pdf> (last visited May 2009), which in total has 36 pages.

Salgsopstilling

(Købsnøgle)
til brug for

tvangsauktion over fast ejendom

AS 10-81/2007

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening

Journalnummer: A35619

| | | |
|-------------------------|---|--|
| Ejendommen matr. nr. | : | 14 cy Jersie by, Jersie |
| Beliggende | : | Lyngvænget 1, 2680 Solrød Strand |
| tilhørende | : | Janett Janii Malou Monrad |
| boende | : | Lyngvænget 1 2680 Solrød Strand |
| Auktionstidspunkt | : | Onsdag den 12. september 2007 kl. 13.00 |
| Auktionssted | : | Retten i Roskilde, Fogedretten, Helligkorsvej 7, 2. sal, 4000 Roskilde |
| Rekvirent, hæftelse nr. | : | 2 - Sparekassen Sjælland |
| Ved advokat | : | Advokat Palle Andersen, Havnepladsen 6 4300 Holbæk - tlf. 59 43 44 45 |

Ejendomsoplysninger

| | | |
|---|---|--|
| Ejendomskategori | : | Beboelsesejendom m/1 lejlighed |
| Ejendomsværdi pr. | : | 1. oktober 2005 kr. 1.600.000 heraf grundværdi kr. 593.000 |
| Vurdering i h.t. Retsplejelovens § 562 | : | |
| Areal ifølge | : | Tingbog: 579 m ² heraf vej 0 m ² |
| Forsikringsforhold | : | Ukendt |

Ejendomsskatter og afgifter for året andrager og omfatter : Skatter og afgifter for 2007 andrager kr. 12.063,40 jfr. vedhæftede kopi af skatteattest for 2007.

Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11 :

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.)

Ifølge BBR-ejermeddelelsen kan følgende oplyses om ejendommen: Række-, kæde-/dobbelthus opført i 1970 i mursten med built up tag. Ejendommen har et samlet boligareal på 95 m², der fordeler sig med stue, 3 værelser, køkken samt toilet/badeværelse.

Varmeinstallation: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr (radiatorsystemer eller varmluftanlæg).

Opvarmningsmiddel: Naturgas.

Endvidere carport på 19 m².

Ved besigtigelse af ejendommen er det konstateret, at ejendommen trænger til istandsættelse samt oprydning indvendig og på grunden i øvrigt. Køber må påregne en total reovering af ejendommen indvendigt, herunder udskiftning af hvidevarer.

Lejemål : Ingen så vidt vides.

Byrder og servitutter (evt. henvisning til vedhæftet tingbogsattest) : Der henvises til vedhæftede tingbogsattest.

| <p>Pantebrev og/eller Pant- og udlægshavere i rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr. serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.</p> | <p>Fordring opgjort pr. auktionsdag</p> | <p>Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter</p> | <p>Restsaldo og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (Beløbet i kolonne 1 - beløbet i kolonne 2)</p> | <p>Hæftelser der kræves indtriet</p> |
|---|---|--|---|--------------------------------------|
| <p>Hæftelse nr. 1 Nykredit Realkredit A/S, Otto Mønsteds Plads 11, 1780 København V, pantebrev med rentetilpasning stort opr. kr. 1.312.000,00, bestemmelser om afdragsfrihed, rente 4,12% p.a., månedlige ydelser á ca. kr. 5.100,00 der forfalder 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11 og 1/12. NYKREDIT REALKREDIT A/S TAGER FORBEHOLD FOR GODKENDELSE AF AUKTIONSKØBER.</p> | 1.340.504,39 | 1.308.770,61 | 31.733,78 | 0,00 |
| <p>I alt ved budsum kr.</p> | 1.340.504,39 | 1.308.770,61 | 31.733,78 | 0,00 |
| <p>Hæftelse nr. 2 Ejerpantebrev stort opr. kr. 450.000,00, lyst meddelelse til Sparekassen Sjælland, Isefjords Allé 5, 4300 Holbæk.</p> | 450.000,00 | 0,00 | 0,00 | 450.000,00 |
| <p>I alt ved budsum kr.</p> | 1.790.504,39 | 1.308.770,61 | 31.733,78 | 450.000,00 |
| <p>Hæftelse nr. 3 Ejerpantebrev stort opr. kr. 200.000,00, lyst meddelelse til Roskilde Bank A/S, Team Kredit, Algade 14, 4000 Roskilde.</p> | 55.000,00 | 0,00 | 0,00 | 55.000,00 |
| <p>I alt ved budsum kr.</p> | 1.845.504,39 | 1.308.770,61 | 31.733,78 | 505.000,00 |
| <p>Hæftelse nr. 4 Udlæg e.b.a. Henrik Vium Ludvigsen, Garderhøjen 46, 4671 Strøby, tinglyst for kr. 92.920,00. Uoplyst, det tinglyste beløb forbeholdes.</p> | 92.920,00 | 0,00 | 0,00 | 92.920,00 |
| <p>I alt ved budsum kr.</p> | 1.938.424,39 | 1.308.770,61 | 31.733,78 | 597.920,00 |
| <p>Hæftelse nr. 5 TS Invest A/S, Krogvejen 40, 4281 Gørlev, pantebrev stort opr. kr. 280.000,00, rente 8,75% p.a., månedlige ydelser á kr. 2.566,66, der forfalder 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11 og 1/12. SÆRLIGE INDFRIESESVILKÅR.</p> | 290.283,01 | 276.982,25 | 13.300,76 | 0,00 |
| <p>I alt ved budsum kr.</p> | 2.228.707,40 | 1.585.752,86 | 45.034,54 | 597.920,00 |

| Påtegning og oplysninger Pant- og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, låntype, rentesats, lånenr. serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v. | Ordrenr. opgjort pr. auktionsdag | Beløbet på hæftelsen, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter | Kønstatistik og evt. ejerskifteafdrag på hæftelsen, der kan forventes overtaget (Beløbet i kolonne 1 - beløbet i kolonne 2) | Hæftelse der kræves indtrent |
|--|--|--|--|------------------------------------|
| Transport: | 2.228.707,40 | 1.585.752,86 | 45.034,54 | 597.920,00 |
| Hæftelse nr. 6 TS Invest A/S, Krogvejen 40, 4281 Gørlev, pantebrev stort opr. kr. 280.000,00, rente 8,75% p.a., månedlige ydelser á kr. 2.566,66, der forfalder 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11 og 1/12. SÆRLIGE INDFRIESESVILKÅR. | 290.283,01 | 276.982,25 | 13.300,76 | 0,00 |
| I alt ved budsum kr. | 2.518.990,41 | 1.862.735,11 | 58.335,30 | 597.920,00 |
| Hæftelse nr. 7 Lån & Finans Pantebreve A/S v/Gudme Raaschou Bank A/S, Kalvebod Brygge 43, 1560 København V, pantebrev stort opr. kr. 120.000,00, rente 9,25% p.a., månedlige terminsydelser á kr. 1.200,00, der forfalder 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11 og 1/12. SÆRLIGE INDFRIESESVILKÅR. | 124.554,12 | 118.363,50 | 6.190,62 | 0,00 |
| I alt ved budsum kr. | 2.643.544,53 | 1.981.098,61 | 64.525,92 | 597.920,00 |
| I alt ved budsum kr. | | | | |
| I alt ved budsum kr. | | | | |
| I alt ved budsum kr. | | | | |
| I alt ved budsum kr. | | | | |

| Retsoplysning Pant og udlægshavere I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr. serie af d., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger. f.eks. tvangsauktions- klausul, ejerskifteafdrag m.v. | Ordning opgjort pr. auktionsdag | Beløb på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af ufor- faldne renter | Restancer og evt. ejerskifte- afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (Beløbet i kolonne 1 - beløbet i kolonne 2) | Hæftelser der kræves indfriet |
|--|---------------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Transport | 2.643.544,53 | 1.981.098,61 | 64.525,92 | 597.920,00 |
| Hæftelse nr. 8 Udlæg e.b.a. Dansk Journalistforbund (Pia Funder) som mandatar for Anjo Photo & Archive v/A.A. Jørgensen, Gammel Strand 46, 1202 København K, tinglyst for kr. 22.775,00. | | | | |
| Uoplyst, det tinglyste beløb forbeholdes. | 22.775,00 | 0,00 | 0,00 | 22.775,00 |
| A: Total | 2.666.319,53 | 1.981.098,61 | 64.525,92 | 620.695,00 |

B: Størstebeløbet, der skal betales/overtages
 udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B: kr. 54.139,73 incl. moms af visse poster, jfr. side 4.

Heraf kontant at betale inden 4 uger: kr. 54.139,73

Gæld, der kan overtages: kr. 0,00
 (størstebeløbet - kontantbeløbet)

Om art og afvikling oplyses:

| | |
|--|--|
| Det under B anførte størstebeløb fremkommer således: | 3. kloakbidrag m.v. kr. 0,00 |
| a. rekvirentens udlægs- og auktions- omkostninger kr. 51.297,50 (salærer, gebyrer m.v.) | 4. andre offentlige bidrag kr. 0,00 |
| b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 1.250,00 | 5. vandafgifter kr. 0,00 |
| | 6. brandforsikringsbidrag forbeholdes |
| De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jfr. nedenfor | 7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning kr. 0,00 |
| c. restancer vedrørende: | 8. andet, jfr. specifikation kr. 0,00 |
| 1. ejendomsskatter kr. 1.592,23 | |
| 2. vejbidrag kr. 0,00 | |

C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen: Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på kr. 1.600.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. Retsplejeloven § 562)
 udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 151.000

Ejendomsoplysningsskema vedhæftet.

Denne salgsoptilling er udarbejdet den 15. august 2007

af Palle Andersen

I: Opgørelse af udlaags- og auktionsomkostninger

| | Beløb excl. moms: | Moms udgør: |
|--|-------------------|-------------|
| Rekvirentsælær: | 21.000,00 | 5.250,00 |
| Rekvissionsælær: | 0,00 | 0,00 |
| Inkassosalær(er): | 4.500,00 | 1.125,00 |
| Udgifter til låsesmed, fagedkørsel m.v. olign anslået: | 855,00 | |
| Mødesælær(er): | 2.000,00 | 500,00 |
| Andre omkostninger med moms: | 0,00 | 0,00 |
| Mangfoldiggørelse af opstillinger anslået: | 450,00 | 112,50 |
| Salær nøgletal: | 1.000,00 | 250,00 |
| Andre sælær: | 0,00 | 0,00 |
| Foged- og auktionsgebyr(er): | 7.210,00 | |
| Tingbogsattest: | 205,00 | |
| Annoncer anslået: | 5.000,00 | 1.250,00 |
| Skattemeddelelse og BBR: | 120,00 | |
| Kommunalt oplysningsskema og vurderingsattest: | 470,00 | |
| | 0,00 | 0,00 |
| Moms: | 8.487,50 | |
| IALT (bemærk visse poster ovenfor er anslåede): | 51.297,50 | 8.487,50 |

II: Sikkerhedsstillelsen:

Sikkerhedsstillelse: 151.000,00

III: Nøgletal ved auktionsbud på kr. 1.600.000

a) Berigtigelse:

| | |
|--|--------------|
| 1: Overtagelse af prioritetsgæld: | 1.308.770,61 |
| 2: Kontant berigtigelse af restancer og indfrielse af hæftelser: | 291.229,39 |
| 3: Friværdi: | 0,00 |
| Ialt: | 1.600.000,00 |

b) Kontantbehovet:

| | |
|---|------------|
| Pkt. 2 og 3 ovenfor: | 291.229,39 |
| Auktionsafgift: | 8.280,00 |
| Gebyr for udskrift: | 175,00 |
| Tinglysning og stempel af skøde: | 11.000,00 |
| Anslået skødesælær, inkl. moms: | 13.812,50 |
| Omkostninger udenfor budsummen, inkl. moms ca.: | 54.139,73 |
| IALT ca.: | 378.636,62 |

c) Skatteregnskab:

Forudsætninger:

- 1) Køber overtager (kan overtage) prioritetsgæld i salgsopstillingens kolonne 2 på vilkår, at ny ydelse = gammel ydelse x overtaget gæld / kolonne 2 beløb
- 2) bud = det på side 3 nederst anførte auktionsbud

Bruttoydelse excl. forrentning af kontantbehov og varme

| | |
|---|-----------|
| Årlig ydelse hæftelser ca.: | 61.200,00 |
| Ejendomsskatter: | 12.063,40 |
| Ejerforening, grund ejerforening, vejlaug etc.: | 5.000,00 |
| Ejendomsværdiskat: | 16.000,00 |
| Ialt: | 94.263,40 |

Nettoydelse 1. år:

| | |
|---|-----------|
| Hvis værdien af skattefradraget i procent andrager: | 38,79 |
| fremkommer nettoudgiften således: | |
| Renteudgifter overtagne hæftelser ca.: | 53.771,41 |
| Evt. fradrag: | 0,00 |
| Skattemæssigt underskud ca.: | 53.771,41 |
| Skattefradrag herefter ca.: | 20.857,93 |
| Årlig nettoydelse ca.: | 73.405,47 |
| Månedlig nettoydelse ca.: | 6.117,12 |

D. Compulsory Sale Terms / Conditions of Auction-sale (cooperative flat)(in Danish)

The following four pages (in Danish) are the compulsory sale terms for actions over a cooperative flat (“andelslejlighed”).

Tvangsauktionsvilkår (andel)

1. Auktionens omfang

Auktionen omfatter andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, samt - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.

Andelen sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

2. Salgsopstilling

Andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, forbedringer i lejligheden samt inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen skal herudover indeholde oplysninger om de forhold vedrørende andelen og den dertil knyttede brugsret samt auktionen, som i øvrigt må antages at være af væsentlig betydning for køber. Salgsopstillingen skal navnlig indeholde oplysninger om:

- 1) andelens hæftelser,
- 2) de forpligtelser og begrænsninger, der følger af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om
 - a. forkøbsrettigheder og fortrinsrettigheder,
 - b. den højeste pris, der er tilladt efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, § 6 b, stk. 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse, medmindre den højst tilladte pris allerede er blevet fastsat i forbindelse med et forsøg på at gennemføre tvangssalg gennem andelsboligforeningen,
 - c. bestyrelsen i andelsboligforeningens godkendelse af den nye andelshaver efter § 6, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og
 - d. andelsboligforeningens ret til at kræve tilgodehavender til foreningen betalt forud for pantavere og udlægshaveres krav, jf. § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, herunder bl.a. adgangen til at stille krav om indfrielse af den del af et lån, som foreningen har garanteret for.

I forbindelse med udlevering af salgsopstillingen skal der udleveres et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, referat fra den seneste generalforsamling i andelsboligforeningen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Andre forpligtelser

Auktionsrekvirenten oplyser under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde andre forpligtelser inden for rammerne af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, herunder om den lejlighed, som andelen giver brugsret til, er fremlejet, og under hvilke vilkår dette er sket.

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at den pågældende kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten, der samtidig oplyser om den højst tilladte pris for andelen efter § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Afgives flere bud svarende til den højst tilladte pris efter lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og andelsboligforeningens vedtægter, afgør fogedretten ved lodtrækning, hvem der skal have fortrinsstilling, medmindre en af de højestbydende har forkøbsret eller fortrinsret til andelen i medfør af andelsboligforeningens vedtægter.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

Hammerlag meddeles med forbehold for andelsboligforeningens godkendelse af auktionskøberen. Andelsboligforeningens stillingtagen til spørgsmålet om godkendelse af auktionskøberen skal foreligge inden 14 dage, efter at auktionen har været afholdt, medmindre fogedretten undtagelsesvist fastsætter en længere frist.

5. Omkostninger i forbindelse med handlen mv.

A. Under auktionen oplyses karakteren af og et størsteløb for de omkostninger, som køberen skal betale som en del af budsummen. Følgende krav skal typisk betales af køberen som en del af auktionsbudet:

- auktionsrekvirentens udlægsomkostninger,
- omkostninger ved forsøg på tvangssalg gennem andelsboligforeningen, jf. § 559, a, stk. 1 og 2, i retsplejeloven og § 6 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber,
- omkostninger ved gennemførelse af tvangsauktionen, og
- salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre rettighedshavere over andelen.

Vedrørende a-d er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt. Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et insolvent dødsbo betales dog altid fuldt rekvirentsalær.

B. Følgende beløb skal betales af auktionskøberen ved auktionens slutning:

- fogedrettens udgifter og
- auktionsafgift.

6. Køberens forpligtelser mv.

Køber indbetaler auktionssummen til fogedretten. Fogedretten fradrager de omkostninger, der er nævnt i pkt. 5.A., hvorefter der foretages fradrag for andelsboligforeningens tilgodehavender hos den fraflyttede andelshaver, herunder udgifter i forbindelse med auktionen og eventuelle udgifter efter § 6 b, stk. 6, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Herefter udbetaler fogedretten det resterende beløb til de andre rettighedshavere og den fraflyttede andelshaver.

Reglerne i § 6, stk. 7 og 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber finder tilsvarende anvendelse.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt pantkøber. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Den del af auktionsbudet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af rettighedshaverne, udbetales til den fraflyttede andelskøber. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den fastsatte referencenomsats med et tillæg på 7 pct. Som referencenomsats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

Køberen betaler de omkostninger, der måtte være til overtagelse af hæftelser samt sletning af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- restancer og særlige afdrag på de gældsforpligtelser, som auktionskøberen overtager,
- ¼ af de hæftelser, som auktionskøber ikke overtager, og
- størstebeløbet efter pkt. 5.A.

Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne gældsforpligtelser.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion*) for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den nye auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Overdragelse af andelen

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, overgår andelen og den brugsret, der er knyttet til andelen, til køberen.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af den lejlighed, som andelen giver brugsret til.

Fra det tidspunkt, køberen overtager andelen, henligger den for køberens regning og risiko i enhver henseende.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en erhvervsandel.

11. Særlige vilkår

E. Mortgage deed/note type formula A & B [Pantebrevs formularer]

The next pages show two of the original mandatory templates for mortgage certificates issued by the Danish Justice Department in an executive order called “tinglysningsbekendtgørelsen” [ministerial regulation on recordal] for real estate.¹⁷⁵

The most recent templates can be found in Order no. 257 of 4 April 2003 and no. 745 of 28 June 2007.

The first template “A” is used by non-credit institutions. Template “B” is used by realcreditinstitutes.

The following translations into English are by the author and thus unofficial.

E.1. Formula A

Duty [for registration]: DKK

“County”:

Record: closet no.
(to be filled out by the land register office)

Title number:

Street & no.:

Purchase-money mortgage to vendor
(make cross)

Informer:

Name:

Address:

Phone. no.:

MORTGAGE DEED

Debtor's

Name & home address:

admit hereby to owe

Creditor's

name & address:

Amount of the loan

DKK

Interest and payment
conditions:

Conditions to call in or

¹⁷⁵ Justice Department Order no. 1024 of 15 December 1993 with the following amendments: no. 200 of 17 March 1994, no. 509 of 15 June 1994, no. 1071 of 15 December 1994, no. 260 of 18 April 1995, no. 684 of 11 August 1995, no. 922 of 04 December 1995, no. 518 of 12 June 1996, no. 987 of 22 November 1996, no. 581 of 07 July 1997, no. 38 of 14 January 1998, no. 814 of 20 November 1998, no. 972 of 07 December 1999, no. 99 of 08 February 2000, no. 503 of 21 June 2002, no. 257 of 04 April 2003, no. 904 of 03 November 2003, no. 670 of 24 June 2004, no. 1338 of 15 December 2004, no. 1425 of 13 December 2006, no. 122 of 12 February 2007, no. 745 of 28 June 2007.

terminate

Mortgage estate:

Title number:

Advance into the position after [listing preceding mortgages that are respected]:

Respect easement etcetera (reference to the Register is sufficient)

NB. Change of address shall be given to creditor.

In case of overdue payment of interest and installment-payment creditor can demand the capital in full, see page 3/last page, no. 9 a.

Specific conditions:

In addition, the terms in Justice Department's mortgage-formula A (page 3/last page) apply.

Date:

Signature:

Witness of the signature, the dating and the signer's competence

Name:

Name:

Position:

Position:

Address:

Address:

Justice Department's mortgage-formula A

[page 3/last page]

1. Payments pursuant to this mortgage shall be made without cost for creditor at his/her address mentioned on page 1, or at another address in Denmark informed by creditor.
2. All payments are on time when they are done 7 days after date of payment, for time fixed for installment-payment at the latest 7 days after first day of the time fixed for installment-payment. In case the date of payment or the latest good time is a holiday, a Saturday or Constitution day June 5th, the good time day is postponed to the next workday. Similarly is all latest good time days postponed for any deadline pursuant to this mortgage deed. Payment within the above mentioned deadline at any bank (including a postal office) in Denmark, except in Greenland, to forward to the place of payment is considered punctual.
3. Revoked.
4. Debtor shall inform creditor of change of address. Such information cannot be done on a payment-form if the text in the form prohibits it. Demands¹⁷⁶ from creditor, including call in the loan, can be sent to or be stated at the last address given by debtor, even though he/she has moved, unless creditor has knowledge of the new address. In case creditor discovers that a demand caused by debtor's change of address not have been received by debtor, creditor immediately shall inform debtor of the demand, if debtor's new address can be found from the national register or other easy accessible source.
5. The security include the to the real estate belonging fixtures pursuant to *Tinglysningsloven's* §§ 37 and 38, income, including rent and farming lease, and compensation/damages and insurance amounts.
6. Debtor has an obligation to have the security properly insured against fire, so the conditions in the Danish Financial Supervisory Authority's [see footnote 70] order on minimum requirements of insurance companies' fire-insurance are fulfilled.
7. Creditor has security for claims pursuant to the mortgage deed of payment of capital, interest and other payments of similar kind – including administration fee and guarantee-insurance-premiums - interest on overdue payments and fee pursuant to no. 8

¹⁷⁶ Examples in Danish at <<http://www.domstol.dk/Selvbetjening/blanketter/Blanketter/Betalingspaakrav.pdf>> & <<http://www.domstol.dk/frederiksberg/rettenssagsomraader/Pages/Fogedafdelingen.aspx>> (last visited May 2009).

[below]. Furthermore, creditor has security for costs¹⁷⁷ related to calling in the loan, collection, assumption of mortgage debt and for handling of creditor's interests in case of legal action against the security from third parties. As for debt collection costs, creditor has security for those costs which can be claimed pursuant to the provisions of the Interest for late payment Act ["Lov om renter ved forsinket betaling mv."]¹⁷⁸ and the by that law issued executive Order on Out of court collection costs caused by late payment ["Bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling"]¹⁷⁹.

8. The capital does not falling due in full in case of change of ownership, unless otherwise agreed upon in this mortgage note. Creditor shall be informed on any change of ownership and can demand the new owner issues a statement of taking over the mortgage debt and pay for the related costs. In case creditor has not been informed about the change of ownership within 3 weeks after final deed has been registered without remarks and handed over by the register office, he/she can, when the capital remain despite the change of ownership, demand a due of 2 percent of the remaining debt, however maximum 300 DKK [~ \$ 60]. If it has been agreed in this deed that the capital in full or partly mature in case of change of ownership, payment shall be done within the same time-period, however at the latest 3 month after the final take over of the estate, confer [below] no. 9f.
9. Notwithstanding irredeemable or period of notice creditor can demand the capital in full in the following instances:
 - a) if interest or installment-payment are not paid by the last date of payment. However, it is a condition for demanding the capital in full that debtor has not paid interest and installment-payment within 7 days after written demand has been sent or stated. Creditor's demand must have been given after the latest good payment-time and shall expressly inform that the capital can be call in full if interest and installment-payment has not been paid before the deadline, confer [above] no. 2,
 - b) if buildings of considerable importance for the value of the security is teared down , without adequate security has been provided,
 - c) if the security otherwise substantially is reduced or neglected, without adequate security has been provided,
 - d) if debtor refuse creditor or his/her representative access to check the security,
 - e) if debtor on demand does not present proof that the security is sufficiently fire-insured, and
 - f) if payment falling due on change of ownership has not been paid on time, confer [above] no. 8.
10. Unless otherwise agreed, the mortgage continues in case of foreclosure, both in case of breach of the mortgage and in case of other obligations, if arrears and other outstanding payments according to the Compulsory Auction Sale Terms [see above Appendix A] are paid within the given deadlines. The mortgage deed's terms about breach of contract/non-fulfillment, including the requirements [above] in no. 9, and terms that the capital in full or partly mature in case of change of ownership, cannot be claimed by creditor. Where the auction purchaser sells the property within one year of the forced sale, such sale shall not be deemed to constitute a transfer of ownership.

¹⁷⁷ Guidance in Danish at <www.domstol.dk/Bornholm/Omretten/Opgaver/Pages/fogedforretninger.aspx> (last visited May 2009) and Domstolsstyrelsen [Administration of the Courts], Ny inkassoproses – En lettere og billigere måde at opkøbe penge på (Copenhagen, 2004) at <<http://www.domstol.dk/om/publikationer/HtmlPublikationer/Vejledninger/Vejledning%20om%20forenklet%20inkassoproses/index.htm>> (last visited May 2009).

¹⁷⁸ ("Renteloven") consolidated version no. 743 of 4 September 2002 with amendments in law no. 554 of 24 June 2005 & no. 523 of 06 June 2007.

¹⁷⁹ Justice Department Regulation no. 601 of 12 July 2002 (with appendixes on fees).

Afgift: kr.

Ejerlav:

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Matr.nr.:

Gade og husnr.:

Sælgerpantebrev (sæt kryds)

Anmelder

Navn:

Adr.:

Tlf.nr.:

PANTEBREV

Debitors

navn og bopæl:

erkender herved at skyldes

Kreditors

navn og bopæl:

Lånets størrelse:

Kr.

Rente- og

betalingsvilkår:

Opsigelse:

Den pantsatte

ejendom:

Matr.nr.

Oprykkende

panteret efter:

Respekterede servitutter

m.v. (henvisning til
tingbogen tilstrækkelig)

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 3/sidste side, punkt 9 a.

Særlige bestemmelser:

I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular A (side 3/sidste side).

Dato:

Underskrift:

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og udstederens myndighed

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVFORMULAR A

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Ophævet.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter Tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier - morarenter og gebyr efter pkt. 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsøvertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsøvertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er tinglyst uden frist og udleveret fra tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jf. pkt. 9 f.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 2,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jf. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor. Hvis auktionsskøberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

E.2. Formula B

Duty [for registration]: DKK

“County”:

Record: closet no.
(to be filled out by the land register office)

Title number:

Street & no.:

Informer:

Name:

Address:

Phone no.:

MORTGAGE DEED

Debtor's
name & address:

Admit hereby to owe

Creditor's
name & address:

Amount of the loan DKK

Interest and payment
conditions:

Conditions to call in or
terminate:

Mortgage estate:

Title no.

Advance into the
position after [listing
preceding mortgages that
are respected]:

Respect easement
etcetera (reference to the
Register is sufficient)

NB. Change of address shall be given to creditor.

In case of overdue payment of interest and installment-payment creditor can demand the capital in full,
see page 3/last page, no 9 a.

Specific conditions:

In addition, the terms in Justice Department's mortgage-formula B (page 3/last page) apply.

Date:

Signature:

Witness of the signature, the dating and the signer's competence

Name: _____ Name: _____
 Position: _____ Position: _____
 Address: _____ Adress: _____

Justice Department's mortgage-formula B

[page 3/last page]

1. Debtor is in person responsible for the fulfillment of the obligations pursuant to this mortgage deed and subject to those at any time for the realcreditinstitute existing ordinance/by-law and rules lay down pursuant to the ordinance, including any provision on joint and solidarity liability.
2. The capital is irredeemable by creditor. Debtor can reduce or terminate the loan in cash or with bonds pursuant to the rules in the by-law. Debtor is bound to accept a full or partly alteration of the realkredit mortgage to a loan, which is not a realkredit mortgage, granted/offered at similar conditions, in case the realkredit mortgage should have been offered inconsistent with/in violation with Chapter 4-6 of the Mortgage Credit loans and mortgage credit Bonds etcetera Act ("lov om realkreditlån and realkreditobligationer m.v."/ "realkreditlovens") or rules issued pursuant to chapter 4-6.
3. Payments pursuant to this mortgage shall be made without cost for creditor at his/her address mentioned on page 1, or at another address in Denmark informed by creditor.
4. In case capital, ordinary or extraordinary payments are not paid timely, post-maturity interest/default interest etcetera pursuant to the rules in the by-law. In case the date of payment or the latest good time is a holiday, a Saturday or Constitution day June 5th, the good time day is postponed to the next workday. Similarly is all latest good time days postponed for any deadline pursuant to this mortgage deed. Payment within the above mentioned deadline at any bank (including a postal office) in Denmark, except in Greenland, to forward to the place of payment is considered punctual.
5. Debtor shall inform creditor of change of address. Such information cannot be done on a payment-form if the text in the form prohibits it. Demands from creditor, including call in the loan, can be sent to or be stated at the last address given by debtor, even though he/she has moved, unless creditor has knowledge of the new address.
6. The security include the to the real estate belonging fixtures pursuant to *Tinglysningsloven's* §§ 37 and 38, income, including rent and farming lease, and compensation/damages and insurance amounts.
7. Debtor has an obligation to have the security properly insured against fire, so the conditions in the Danish Financial Supervisory Authority's [see footnote 70] Order on minimum requirements of insurance companies' fire-insurance are fulfilled.
8. Creditor has security for claims pursuant to the mortgage deed of payment of capital, interest and other payments of similar kind – including administration fee, premium/share, contribution to funds and guarantee-insurance-premiums - interest on overdue payments. Furthermore, creditor has security for costs related to calling in the loan, collection, assumption of mortgage debt and for handling of creditor's interests in case of legal action against the security from third parties. As for debt collection costs, creditor has security for those costs which can be claimed pursuant to the provisions of the Interest for late payment Act ["Lov om renter ved forsinket betaling mv."]¹⁸⁰ and the by that law issued executive Order on Out of court collection costs caused by late payment ["Bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling"]¹⁸¹.
9. Notwithstanding irredeemable or period of notice creditor can demand the capital in full in the following instances:
 - a) if interest or installment-payment are not paid by the last date of payment. However, it is a condition for demanding the capital in full that debtor has not paid interest and installment-payment within 7 days after written demand has been sent or stated. Creditor's demand must have been given after the latest good payment-time and shall expressly inform that the capital can be call in full if interest and installment-payment has not been paid before the deadline, confer [above] no. 4,
 - b) if buildings of considerable importance for the value of the security is teared down , without adequate security has been provided,
 - c) if the security despite a demand of providing sufficient security is neglected or otherwise reduced, including if buildings are condemned, or as for business estates the operation has stopped for a longer period,
 - d) if debtor refuse creditor or his/her representative access to check the security,
 - e) if debtor on demand does not present proof that the security is sufficiently fire-insured, and
 - f) if considerable parts of the mortgage or security change owner. The by-laws contain rules on notification of change of ownership and possibility for assumption of mortgage.

¹⁸⁰ ("Renteloven") consolidated version no. 743 of 4 September 2002 with amendments in law no. 554 of 24 June 2005 & no. 523 of 06 June 2007.

¹⁸¹ Justice Department Regulation no. 601 of 12 July 2002 (with appendixes on fees).



Afgift: kr.

Ejerlav:

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Matr.nr.:

Gade og husnr.:

Anmelder

Navn:

Adr.:

Tlf.nr.:

PANTEBREV

Debitors

navn og bopæl:

erkender herved at skyldes

Kreditors

navn og bopæl:

Lånets størrelse:

Kr.

Rente- og
betalingsvilkår:

Opsigelse:

Den pantsatte
ejendom:

Matr.nr.

Oprykkende
panteret efter:

Respekterede servitutter
m.v. (henvisning til
tingbogen tilstrækkelig)

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.

Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se side 3/sidste side, punkt 9 a.

Særlige bestemmelser:

I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular B (side 3/sidste side).

Dato:

Underskrift:

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og udstederens myndighed

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVFORMULAR B

1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere en hel eller delvis omlægning af realkreditlånet til et lån, der ikke er et realkreditlån, ydet på tilsvarende vilkår, såfremt realkreditlånet er ydet i strid med bestemmelserne i realkreditlovens kapitel 4-6 eller regler udfærdiget i medfør af lovens kapitel 4-6.
3. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til bemanding til betalingsstedet er rettidig betaling.
5. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådant underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl.
6. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter Tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
7. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringssselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.
8. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter – herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionforsikringspræmier – samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.
9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 4,
 - b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,
 - d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - f) hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

F. Claimant Attorney's Fee & Expert Fee (in Danish)

The next pages show (in Danish) the auction-applicant claimant Attorney's Fee & Expert Fee stipulated by the Danish Judges Association.

VI. SALÆR- OG HONORARTAKSTER VED TVANGSAUKTION FOR ADVOKATER

A. Rekvirentens advokat

a. Når auktionen gennemføres, og rekvirenten får andel i budsummen, beregnes salæret af budsummen, dog mindst af ejendommens kontantvurdering med tillæg af 25%.

1. Ved beregningsgrundlag indtil 499.999 kr.: Grundtakst 6.500 kr. Hertil lægges 0,6% af beregningsgrundlaget.
2. Ved beregningsgrundlag på 500.000 kr. og derover: Grundtakst 9.000 kr. Hertil lægges 0,6% af beregningsgrundlaget. Hvis en sagkyndig er antaget, nedsættes grundtaksten med 1.500 kr. Ved ny auktion gives salær efter reglerne under B. Den i 1) og 2) omhandlede grundtakst omfatter rekvirentens arbejde med at bekendtgøre auktionen samt med at besigtige og fremvise ejendommen. Har rekvirenten forgæves søgt at gennemføre frivillig besigtigelse eller fremvisning tilkendes der salær efter 6) for besigtigelse eller fremvisning under medvirken af fogedretten. Har vejledningsmøde været afholdt og har rekvirenten ikke deltaget, nedsættes grundtaksten med 1.000 kr.
3. Såfremt ejendommen er en industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom med mere end to boligenheder, beregnes et tillæg på 2.000 kr. Har en udlejningsejendom været administreret efter retsplejelovens § 520 eller været taget til brugelig pant af rekvirenten, kan tillægget eventuelt nedsættes eller bortfalde, hvis det dermed forbundne arbejde kræves særskilt honoreret efter auktionsvilkårenes punkt 6 B, h eller i.
4. For udførelse af opgaver i medfør af retsplejelovens § 566, stk. 3, sidste punktum, beregnes 1.000 kr.
5. Afholdes der i medfør af retsplejelovens § 563 forberedende auktionsmøde, tillægges mødesalær på 1.000 kr.
6. For deltagelse i andre møder inden auktionen end vejledningsmøde eller forberedende auktionsmøde tillægges et salær på 500 kr.
7. Godtgørelse for udgift til mangfoldiggørelse og eventuel udsendelse af salgsopstilling ydes med 30 kr. pr. stk.
8. For deltagelse i længerevarende registreringsforretninger tillægges et salær efter medgået tid.

b. Når auktionen bortfalder.

1. For indgivelse af auktionsbegæring 800 kr.
2. Efter vejledningsmøde har været afholdt, eller meddelelse efter retsplejelovens § 561, stk. 5 er sendt til skyldneren, men inden 3 uger før den af fogedretten fastsatte frist for indgivelse af salgsopstilling, det under b. 1) nævnte salær på 800 kr. med tillæg af 400 kr. eller i alt 1.200 kr. Har advokaten deltaget i vejledningsmødet, tillægges yderligere 1.000 kr., således at salæret er 2.200 kr.
3. Bortfalder auktionen senere end 3 uger før den af fogedretten fastsatte frist for indlevering af salgsopstilling, tillægges et salær på 1.500 kr. med tillæg af de under b. 1) og 2) anførte salærer, i alt 3.700 kr. Salæret tillægges kun, såfremt rekvirenten skal udarbejde salgsopstilling.
4. Bortfalder auktionen efter salgsopstillingens indlevering til fogedretten, tillægges et salær på 2.500 kr. med tillæg af de under b. 1), 2) og 3) anførte salærer, i alt 6.200 kr. Salæret tillægges kun, hvis rekvirenten har udfærdiget salgsopstillingen. Der tillægges yderligere 1.000 kr., såfremt rekvirenten har foretaget beregninger i henhold til retsplejelovens § 566, stk. 3, sidste punktum, i alt 7.200 kr.
5. De under b. 2)-4) nævnte beløb forhøjes med 2.000 kr., såfremt der er tale om en industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom med mere end to boligenheder, jf. dog a. 3), andet afsnit.
6. Afholdes der i medfør af retsplejelovens § 563 forberedende auktionsmøde, tillægges et mødesalær på 1.000 kr.
7. For deltagelse i andre møder inden auktionen end vejledningsmøde eller forberedende auktionsmøde tillægges et salær på 500 kr.
8. Godtgørelse for udgift til mangfoldiggørelse og eventuel udsendelse af salgsopstilling ydes med 30 kr. pr. stk.
9. For deltagelse i længerevarende registreringsforretninger tillægges et salær efter medgået tid.
10. Salæret, når auktionen bortfalder, kan aldrig overstige 80% af salæret for gennemført auktion beregnet efter reglerne i a.

B. Mødesalærer til øvrige mødende

- a. For forberedende møde, auktionsmøde og ny auktion 1.000 kr. pr. møde.
- b. For øvrige møder 500 kr. pr. møde.
- c. Hvis tvangsauktionen ikke foretages på fogedkontoret, kan salærene efter omstændighederne, f.eks. når der foretages rejser af ikke ubetydelig længde, forhøjes. Det samme er tilfældet, når auktionsmøderne af andre grunde bliver af længere varighed, eller hvis ejendommens retsforhold er særligt komplicerede, ligesom der efter omstændighederne kan tages hensyn til fordringens størrelse og prioritetens placering. Ved seriesalg af ensartet behæftede ejendomme og for så vidt angår de helt ukomplicerede og kortvarige møder kan salærene nedsættes.
- d. Ved repræsentation af ejendomsskatter og lignende fortrinsberettigede periodiske ydelser gives dog kun mødesalær, dersom fordringen giver anledning til procedure.
- e. Til de angivne salærer tillægges moms, p.t. med 25%, medmindre pantefordringen vedrører en momsregistreret virksomhed.

C. Salær til en for skyldneren beskikkede advokat

Salæret til den beskikkede advokat fastsættes under hensyn til den medgåede tid, det med opgaven forbundne ansvar, de involverede værdier og det opnåede resultat.

D. Honorar til sagkyndige

- a. Vurdering af ejendommens salgsværdi for så vidt angår parcelhuse, ejerlejligheder og lign. 1.300 kr. Ved andre ejendomme ansættes honoraret i forhold til arbejdets omfang.
- b. Fremskaffelse af liebhavere med henblik på ejendommens salg så vidt muligt i fri handel samt for udarbejdelse af salgsopstilling ydes et honorar på 2.600 kr., når salgsopstillingen er indleveret til fogedretten.
- c. Bortfalder auktionen inden salgsopstillingen er indleveret til fogedretten, men senere end 3 uger før den af fogedretten fastsatte frist for salgsopstillingens indlevering, nedsættes det under b) nævnte honorar til 1.500 kr.
- d. For bekendtgørelse af auktionen ydes et honorar på 1.500 kr.
- e. For udførelse af opgaver i medfør af retsplejelovens § 566, stk. 3, sidste pkt., beregnes et tillæg på 1.000 kr.
- f. Gennemføres auktionen, tillægges der udover de under a), b), d) og e) nævnte honorarer 0,30% af budsummen, dog mindst af ejendommens kontantvurdering med tillæg af 25%.
- g. Godtgørelse for udgift til mangfoldiggørelse og eventuel udsendelse af salgsopstilling ydes med 30 kr. pr. stk. Herudover betales den med fogedretten aftalte individuelle annoncering.
- h. Til de under b) – g) nævnte honorarer tillægges sædvanlig moms.
- i. Bortfalder auktionen ved salg i fri handel, tilkommer der ikke den sagkyndige honorar udover det sædvanlige mægtersalær, der skal betales af ejendommens sælger.

De foran fastlagte retningslinier for beregning af rekvirentsalær og honorar til sagkyndige er vejledende. Fogedretterne bør således ved fastsættelse af salær og honorar i hver enkelt tvangsauktion være opmærksom på, om der foreligger forhold, der kan begrunde en afvigelse fra de vejledende takster, enten således at de forhøjes eller nedsættes.

Som eksempler på tilfælde, hvor en nedsættelse kan være rimelig, kan nævnes:

1. Auktion over ensartet behæftede ejendomme (seriesalg).
2. Auktion over ejendomme med få hæftelser eller hvor forholdene i øvrigt er ukomplicerede.
3. Auktioner, hvor rekvirentens fordring har en særlig fortrinnsstilling, f.eks. restancer for ejendomsskatter.

Som eksempler på tilfælde, hvor en forhøjelse kan være rimelig, kan nævnes:

1. Auktion over udlejningsejendomme.
2. Auktion over landbrugsejendomme.
3. Auktion over industriejendomme.
4. Auktion over ejendomme, hvor der i øvrigt er komplicerede retsforhold.

VII. FÆRDELSSAGER

Forsvarerbistand i sager om spiritus- eller promillekørsel, der afgøres ved udenretslig vedtagelse 400 kr.

G. Court Decisions (in Danish)

Note:

- Courts in Denmark do not make law, as Denmark belongs to the group of civil law countries.¹⁸²
- The only Danish case reporter is “Ugeskrift for Retsvæsen” (UfR). The commercial publisher’s editorial board chooses which court decisions shall be published. In Denmark citation of cases is only done by reference to <UfR/publishing year/first page/sometimes a court indication> with no mention of the parties, date or year of decision. As for court indication: H = Supreme Court of Denmark – Højesteret¹⁸³; Ø = Eastern Appeal Court - Østre Landsret; V = Western Appeal Court - Vestre Landsret; SH = The Maritime and Commercial Court - Sø- og Handelsretten i København; No letter or other = lowest Danish court (but not necessarily the court of first instance). Database for newer cases in Danish Case Reporter (Ugeskrift for Retsvæsen (UfR) (on subscription basis and only in Danish) at Thomson Reuters at <www.thomson.dk>. Some cases (in Danish) related to foreclosure of real estate can be found at <www.themis.dk/synopsis/docs/tvangsauktion.thml> (last visited May 2009).
- The following is a list of cases that has dealt with foreclosure issues.

| | |
|----------------|---|
| UfR 2009.67Ø | Ved en sag om tvangsauktion af en ejendom beliggende i Boeslunde uden for Korsør bemærkede fogedretten i Næstved, at auktionen ikke i medfør af RPL § 566, stk. 3, var bekendtgjort i et på auktionsstedet almindeligt læst dagblad, men alene i ugeavisen Korsør Posten. BR udtalte, at rekvirenten, efter RPL § 566, stk. 3, 1. pkt., skulle bekendtgøre auktionen mindst én gang i et eller flere på auktionsstedet almindeligt læste dagblade for at skabe køberinteresse. Ved Fogedretten i Næstved skete denne annoncering efter fast praksis i dagbladet Sjællandske. Ved vejledningsmødet d 14.05.2008, hvor rekvirenten ikke gav møde, bestemte BR, at annoncering skulle ske i Sjællandske. Korsør Posten var et lille lokalt ugeblad, hvorfor betingelsen i medfør af RPL § 566, stk. 3, 1. pkt., ikke kunne anses for opfyldt. Det var rekvirentens ansvar at sørge for, at annonceringen var sket korrekt, hvilket BR skulle påse ved auktionens begyndelse, hvorfor omkostningerne ved en omberømmelse af auktionen påhvilede rekvirenten. ØL tiltrådte, af de grunde, der var anført af BR, at annonceringen i ugeavisen Korsør Posten var utilstrækkelig, og - da det efter RPL § 566, stk. 3, var kærendes ansvar at sørge for indrykning i et på auktionsstedet almindeligt læst dagblad - at kærrende blev pålagt at bære omkostningerne ved udsættelsen af auktionen. |
| UfR 2009.547Ø | Kautonisten K gav på et auktionsmøde møde for 4. prioriteten. K anmodede om, at auktionen blev afvist eller udsat, da begæring om auktion var udfærdiget forkert. K forklarede, at der i det afværgebeløb, han havde fået oplyst, var medtaget vandafgifter. K mente ikke, at dette var berettiget. Han forklarede, at såfremt han havde fået det rette afværgebeløb oplyst, ville han have afværget auktionen. ØL udtalte, at uanset at afværgebeløbet fejlagtigt indeholdt vandafgifter, havde K hverken før eller under tvangsauktionen indbetalt den ubestridte del af afværgebeløbet. ØL tiltrådte herefter fogedrettens afgørelse om, at auktionen blev fremmet. |
| UfR 2009.547Ø | Kautonisten K gav på et auktionsmøde møde for 4. prioriteten. K anmodede om, at auktionen blev afvist eller udsat, da begæring om auktion var udfærdiget forkert. K forklarede, at der i det afværgebeløb, han havde fået oplyst, var medtaget vandafgifter. K mente ikke, at dette var berettiget. Han forklarede, at såfremt han havde fået det rette afværgebeløb oplyst, ville han have afværget auktionen. ØL udtalte, at uanset at afværgebeløbet fejlagtigt indeholdt vandafgifter, havde K hverken før eller under tvangsauktionen indbetalt den ubestridte del af afværgebeløbet. ØL tiltrådte herefter fogedrettens afgørelse om, at auktionen blev fremmet. |
| UfR 2008.2686V | A mødte op ved Retten i Randers for at byde på et sommerhus, der skulle sælges på tvangsauktion. Her fik han af en ansat ved retten at vide, at han kunne tage plads uden for |

¹⁸² On precedence, see J. PAUL LOMIO & HENRIK SPANG-HANSEN, LEGAL RESEARCH METHODS IN THE US AND EUROPE page 158-162 (2. Edition) (Denmark: Copenhagen: DJØF Publishing, 2009 – ISBN 978-87-574-1936-8).

¹⁸³ Information in English at <www.hoejesteret.dk/?id=303>.

auktionslokalet, hvorefter han ville blive indkaldt når auktionen startede, dette skete dog ikke. Sommerhuset blev solgt til anden side og A klagede til byretspræsidenten, der betragtede klagen som en kære af tvangsauktionen. VL udtalte, at A og i hvert fald 3 andre fremmødte potentielle købere efter det oplyste befandt sig forud for auktionen start kl. 9.30 uden for det retslokale, hvor auktionen over ejendommen skulle finde sted. A havde i sin redegørelse om auktionsforløbet oplyst, at han af en ansat ved retten fik besked på at tage plads uden for auktionslokalet, og at han ville blive indkaldt, inden auktionen begyndte. Der skete ikke på noget tidspunkt nogen form for indkaldelse til auktionen af de personer, der ventede uden for retslokalet. Under disse omstændigheder kunne det ikke udelukkes, at forløbet havde haft betydning for auktionen resultat. A's påstand om ophævelse af tvangsauktionen blev derfor taget til følge.

UfR 2008.2686V

A mødte op ved Retten i Randers for at byde på et sommerhus, der skulle sælges på tvangsauktion. Her fik han af en ansat ved retten at vide, at han kunne tage plads uden for auktionslokalet, hvorefter han ville blive indkaldt når auktionen startede, dette skete dog ikke. Sommerhuset blev solgt til anden side og A klagede til byretspræsidenten, der betragtede klagen som en kære af tvangsauktionen. VL udtalte, at A og i hvert fald 3 andre fremmødte potentielle købere efter det oplyste befandt sig forud for auktionen start kl. 9.30 uden for det retslokale, hvor auktionen over ejendommen skulle finde sted. A havde i sin redegørelse om auktionsforløbet oplyst, at han af en ansat ved retten fik besked på at tage plads uden for auktionslokalet, og at han ville blive indkaldt, inden auktionen begyndte. Der skete ikke på noget tidspunkt nogen form for indkaldelse til auktionen af de personer, der ventede uden for retslokalet. Under disse omstændigheder kunne det ikke udelukkes, at forløbet havde haft betydning for auktionen resultat. A's påstand om ophævelse af tvangsauktionen blev derfor taget til følge.

UfR 2008.2465Ø

Realkredit Danmark, RD, havde som rekvirent begæret tvangsauktion over en andelsboligforenings ejendom. Fogedretten i København udtalte, at henset til at ejendommen udgjorde andelsboligforeningens væsentligste aktiv, og da det måtte antages, at andelsboligforeningen efter tvangsauktionen ville ophøre med at eksistere, fandtes de kreditorer, der havde pant i de enkelte andelslejligheder, at blive berørt af ejendommens salg på tvangsauktion. Fogedretten fandt herefter, at disse kreditorer var omfattet af bestemmelsen i RPL § 564, stk. 1, og da disse kreditorer ikke var indkaldt, udsattes auktionen. Fogedretten pålagde RD at bære omkostningerne ved en ny auktion, da fogedretten ikke var blevet meddelt at de pågældende kreditorer skulle indkaldes. ØL stadfæstede afgørelsen.

UfR 2008.2319V

En ejendom var ejet i lige sameje af konkursboet efter H, og H's ægtefælle, M. Ifølge auktionsbegæringen af 31.01.2008 havde konkursboet efter H begæret den tilhørende boet ideelle anpart bortsolgt på tvangsauktion, medens SKAT havde begæret den af M tilhørende ideelle anpart bortsolgt. VL udtalte, at ingen af disse rettighedshavere ville være i stand til at begære hele ejendommen bortsolgt på tvangsauktion. VL fandt, modsat Retten i Viborg, at hverken RPL § 560, stk. 2, eller § 563 a, var til hinder for, at disse anmodninger blev fremmet samtidigt, således at auktionen - medmindre M afværgede auktionen over sin ideelle anpart - blev rettet mod hele ejendommen. Det var herved tillagt vægt, at særskilt bortsalg af de ideelle anparter måtte antages at medføre et værditab i forhold til et samlet salg af ejendommen.

UfR 2008.1722V

Sagen drejede sig om, hvorvidt Aalborg kommune, A, kunne ifalde erstatningsansvar ved at undlade at oplyse en tvangsauktionsrekvirent om et kraftvarmetillæg, der var blevet pålagt ejendomme i en mindre del af A i forbindelse med A's overtagelse af det lokale kraftvarmeværk, hvorved forbrugerne fik valget mellem at betale kraftvarmetillægget over en årrække på ca. 12 år, eller betale med et kapitaliseret beløb én gang for alle. Auktionskøberne, de to brødre Jørgen og Jens Kristian Kristensen, J, blev først, i forbindelse med videresalg af ejendommen, klar over at der påhvilede en betaling af kraftvarmetillæg, som kunne kapitaliseres til godt 25.000 kr. J påstod A dømt til at betale beløbet. Retten i Aalborg gav J medhold, og dømte A til at betale summen. VL udtalte, at kraftvarmetillægget efter det oplyste måtte anses for en ikke forbrugsafhængig del af varmeprisen for den pågældende ejendom, der var pålagt for en periode, i forbindelse med A's overtagelse af det lokale varmeværk. Den samlede pris var efter det oplyste lidt mindre end den hidtidige varmepris, og tillægget var for så vidt udtryk for en videreførelse af den hidtidige betaling i en overgangsperiode. Der var ikke tale om en forfalden gæld, der hvilede på ejendommen, og der var i øvrigt ikke restancer. Der var ikke spurgt til den løbende varmepris eller taksterne. VL fandt på denne baggrund, modsat Retten i Aalborg, at besvarelsen af oplysningsskemaet ikke kunne anses for mangelfuld. Det kunne ikke føre til andet resultat, at kraftvarmetillægget efter den enkelte ejers ønske kunne indbetales med et engangsbetalt beløb.

UfR 2008.1462Ø

Kreditor, K, indgav d. 21.11.2007 begæring om tvangsauktion over en ejendom tilhørende debitor, D. Grundlaget var et tidligere foretaget udlæg. D havde d. 16.11.2007 anmeldt betalingsstandsning, der blev d. 21.12.2007 nedlagt et fyldestgørelsesforbud jf. KL § 16 a af

- skifteretten. Herefter afviste fogedretten sagen. ØL fandt jf. RPL § 502, stk. 1, nr. 3 jf. § 571, stk. 1 at fogedretten burde have udsat sagen, ØL ophævede derfor fogedrettens beslutning.
- UfR 2007.569V Advokat erstatningsansvarlig for mangelfuld oplysning om restance på tvangsauktion.
- UfR 2007.2762Ø Tvangsauktion over en ejendom blev ophævet fordi betingelserne for afholdelse af tvangsauktionen ikke var til stede, da en meddebitor D ikke var blevet gjort bekendt med afholdelsen af tvangsauktionen. Vedrørende kærefristen udtalte ØL, at kærefristen efter RPL § 586, stk. 1, skulle regnes fra den dag, da tvangsauktionen blev afholdt. Eftersom D ikke var indkaldt til tvangsauktionen, måtte kærefristen imidlertid regnes fra den dag, da hun blev bekendt med tvangsauktionen, hvilket efter det oplyste måtte antages at have været ved modtagelsen af brev af 01.06.07 fra panthaver. Kæreskriftet var efter fogedrettens oplysninger modtaget pr. fax den 29.06.07 og i original den 02.07.07. Kæren blev herefter anset for rettidig
- UfR 2007.2727V Tvangsauktion blev ophævet og hjemvist til fortsat behandling, da det af salgsoptillingen fremgik, at der var tale om en beboelsesejendom, mens det af annoncerne fremgik, at der var tale om et nedlagt landbrug. Ejendommen havde således været forkert annonceret. VL udtalte, at efter RPL § 566, skulle bekendtgørelsen indeholde oplysninger om alle forhold, der kunne antages at have en væsentlig betydning for ejendommens værdi, og at den skulle være egnet til at skabe købsinteresse. Rekvirenten stod for annonceringen, men Esbjerg Fogedret havde efter RPL § 569, stk. 2, ansvaret for, at tvangsauktionen var bekendtgjort efter § 566, herunder at bekendtgørelsen efter bl.a. indholdet var egnet til at skabe købsinteresse. Da den urigtige oplysning om ejendommens karakter i salgsoptillingen og i bekendtgørelsen i Statstidende og i Jydske Vestkysten kunne have afholdt eventuelle købere fra at give møde på tvangsauktionen og fremsætte højere bud på ejendommen end de afgivne, skulle tvangsauktionen ophæves.
- UfR 2007.1959V Fogedretten i Kolding bortsolgte på tvangsauktion en ejendom tilhørende K. K påkærede auktionen med påstand om ophævelse og henviste til, at han ikke havde været behørigt indkaldt til udlægsforretningen, vejledningsmødet eller auktionsmødet. Fogedretten havde forsøgt at indkalde K til vejledningsmødet først ved brev og derefter igennem Statstidende. Brevet blev returneret med påtegning om, at K var fraflyttet og ikke havde meddelt flytningen. K mødte ikke op og auktionen blev berammet. Meddelelsen til K, der blev sendt til ejendommens adresse, blev igen returneret, hvorfor fogedretten gik ud fra, at K var forsvundet og derfor ikke gjorde yderligere for at indkalde ham til tvangsauktionen. K oplyste i kæreskriftet, at han i hele perioden havde været tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse og med jævne mellemrum havde opholdt sig på ejendommen. VL udtalte, at tvangsauktionen ikke blev berammet på et forberedende møde, og K derfor burde have været indkaldt til auktionsmødet jf. RPL § 564, stk.1. Den omstændighed, at det ikke var lykkedes at indkalde K til vejledningsmødet ved almindeligt og anbefalet brev, kunne ikke berettige fogedretten til at gå ud fra, at K var forsvundet. Da det ikke kunne udelukkes, at det havde været muligt at indkalde K til auktionen, såfremt fogedretten havde udfoldet bestræbelser herpå, havde auktionen ikke været lovligt afholdt, og blev derfor ophævet.
- UfR 2007.1959V Fogedretten i Kolding bortsolgte på tvangsauktion en ejendom tilhørende K. K påkærede auktionen med påstand om ophævelse og henviste til, at han ikke havde været behørigt indkaldt til udlægsforretningen, vejledningsmødet eller auktionsmødet. Fogedretten havde forsøgt at indkalde K til vejledningsmødet først ved brev og derefter igennem Statstidende. Brevet blev returneret med påtegning om, at K var fraflyttet og ikke havde meddelt flytningen. K mødte ikke op og auktionen blev berammet. Meddelelsen til K, der blev sendt til ejendommens adresse, blev igen returneret, hvorfor fogedretten gik ud fra, at K var forsvundet og derfor ikke gjorde yderligere for at indkalde ham til tvangsauktionen. K oplyste i kæreskriftet, at han i hele perioden havde været tilmeldt folkeregisteret på den pågældende adresse og med jævne mellemrum havde opholdt sig på ejendommen. VL udtalte, at tvangsauktionen ikke blev berammet på et forberedende møde, og K derfor burde have været indkaldt til auktionsmødet jf. RPL § 564, stk.1. Den omstændighed, at det ikke var lykkedes at indkalde K til vejledningsmødet ved almindeligt og anbefalet brev, kunne ikke berettige fogedretten til at gå ud fra, at K var forsvundet. Da det ikke kunne udelukkes, at det havde været muligt at indkalde K til auktionen, såfremt fogedretten havde udfoldet bestræbelser herpå, havde auktionen ikke været lovligt afholdt, og blev derfor ophævet.
- UfR 2006.977V I forbindelse med byfornyelse afgav Nykredit A/S, K, over for R ApS, der ejede 2 ejendomme, lånetilsagn. I hhv. oktober og december 2002 fik A/S Jyske Bank, B, af R ApS uigenkaldelig fuldmagt, transport og håndpantebrev i prioriteringsprovenuene, hvilket blev noteret hos K i hhv. december 2002 og februar 2003. De 3 pantebreve fra K blev lyst på ejendommene i hhv. november 2002 og februar og december 2003. D. 19.4.2005 blev R ApS erklæret konkurs, og kurator anmodede om, at boets ejendomme blev solgt på tvangsauktion. K, der havde opstillet forskellige betingelser for lånets udbetalinger, havde endnu ikke udbetalt lånene og tilkendegav ikke at ville udbetale noget, da ikke alle betingelser for en sådan udbetaling var opfyldt. Under auktionssagen nedlagde konkursboet R ApS og en efterstående panthaver, P, påstand om, at pantebrevene under tvangsauktionen skulle medtages med 0 kr., mens B nedlagde påstand om,

at pantebrevene udstedt af K med B som transporthaver havde prioritetspanteret i ejendommene som K's pantebrev, og at B's tilgodehavender iht. transporterne på tvangsauktionerne kunne opgøres som pantesikrede fordringer i pantebrevene op til pantebrevens pålydende. Såvel fogedretten i Nykøbing Mors som VL tog konkursboet R ApS' og P's påstand til følge. Det blev i forbindelse hermed anført, at K iht. til de afgivne lånetilbud havde fået tinglyst 3 pantebrev i de i sagen omhandlede ejendomme, men havde meddelt, da lånene ikke var blevet udbetalt, at de ikke havde noget krav at gøre gældende i pantebrevene på auktionerne. Herefter, og da B alene i henhold til transporterklæringerne ad pantebrevene havde transport og håndpanteret i prioriteringsprovenuerne for deres udgifter i anledning af prioriteringssagerne, fandtes B, da K ikke havde udbetalt prioriteringsprovenuer, ikke at have noget krav at kunne gøre gældende i de pågældende pantebrev.

UfR 2006.650V Rekvirenten til en tvangsauktion havde i forbindelse med denne begæret alternativt opråb efter RPL § 573, stk. 2, f.s.v.a. en bestemmelse i en lejekontrakt, der vedrørte 151 m² af ejendommens jordareal, om, at lejemålet var uopsigeligt indtil 2016. Lejeren af arealet protesterede herimod, idet hun henviste til, at hun havde opstillet en grillbar til over 1 mio. kr. på det lejede areal, samt at det var normalt at man som lejer af et jordareal, hvorpå en bygning skulle opføres, stillede krav om uopsigelighed i en periode. Uopsigelighed i 15 år var et sædvanligt vilkår i denne type lejemål og var derfor beskyttet mod enhver tinglysning, jf. TL § 3. Fogedretten i Fjerritslev udtalte, at da lejemålet af jordarealet var uopsigeligt indtil 2016, var lejeforholdet ikke stiftet på et sædvanligt tidsvilkår i TL's § 3's forstand. Da lejeforholdet vedrørte over 12 % af ejendommens samlede areal, og da uopsigelighedsbestemmelsen endvidere medførte en væsentlig indskrænkning i en ejers råden over ejendommen, var der ikke grundlag for at antage, at uopsigelighedsbestemmelsen ikke vil påvirke salgsværdien nævneværdig. Rekvirentens begæring om, at der skal holdes alternativt opråb, blev derfor taget til følge. VL stadfæstede.

UfR 2006.52Ø Efterstående panthavers prioritetsstilling, efter at kautionist havde indfriet førsteprioritetspantebrev, der var uaflyst.

UfR 2006.2787Ø Udlægshaver, K, begærede på grundlag af et pantebrevsudlæg tvangsauktion over skyldnerens beboelsesejendom. Inden den berammede tvangsauktion protesterede skyldneren mod grundlaget for auktionsbegæringen, og Gladsaxe Fogedret besluttede uden protest fra K at genoptage udlægssagen. Fogedretten fandt herefter, at auktionssagen ikke kunne fremmes på baggrund af et genoptaget og ændret udlæg, hvorfor ny auktionsbegæring måtte indgives med grundlag i det fornyede udlæg. ØL fandt, at der efter det oplyste nu ikke bestod nogen auktionshindringer, som i medfør af RPL § 542 kunne danne grundlag for en afvisning af kærendes auktionsbegæring, hvorfor fogedrettens afgørelse ændres, således at auktionsbegæringen blev fremmet.

UfR 2006.22V Ejere af fast ejendom, der uberettiget blev boende efter tvangsauktion, dømt til at betale den nye ejer vederlag for benyttelsen ud fra et berigelsessynspunkt.

UfR 2005.850Ø DLR og Fogedretten i Thisted havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med tilrettelæggelsen og gennemførelsen af tvangsauktion i 1993. Erstatningen blev fastsat til 1.000.000 kr., som fordeles med 1/3 til DLR og 2/3 til Fogedretten i Thisted. Advokat Klaus Berning havde ikke udvist ansvarspådragende forhold ved at have undladt at fremføre annonceringssynspunktet.

UfR 2005.2986V M og K ejede ejendom i lige sameje. Efter at M var død, blev hans ideelle anpart bortsolgt på tvangsauktion til Holbro Ejendomme ApS (H) for 1 kr. Da ydelsen på lånet til Nykredit ikke blev betalt, begærede Nykredit udlæg foretaget i ejendommen, idet Nykredit gjorde gældende, at pantet omfattede hele ejendommen, og at tvangsauktionen ikke havde ændret herpå. Fogedretten i Grenaa udtalte, at det følger af de auktionsretlige regler, jf. RPL § 581, at Nykredit ikke længere - ud over budsummen på 1 kr. - havde pant i den del af ejendommen, som blev solgt på tvangsauktion. Anmodningen om udlæg i H's ideelle anpart blev derfor ikke taget følge. VL udtalte, at ved tvangsauktionen over den ideelle anpart af ejendommen blev Nykredits fordring opgjort til den fulde pantegæld, der hvilede på ejendommen som følge af samejernes pantsætning af hver af de to ideelle anpart af ejendommen med samme pantebrev. Auktionen blev afholdt efter reglerne om tvangsauktion over fast ejendom, og ved det bud, der blev afgivet, fremkom der kun delvis dækning af pantegælden på den ideelle anpart, der var omfattet af auktionen. Med denne bemærkning og i øvrigt af de grunde, fogedretten havde anført, stadfæstedes kendelsen

UfR 2005.1919V Fogedretten i Kolding havde fejlagtigt genoptaget budgivningen i strid med RPL § 574, 2. pkt. og havde fejlagtigt ved at omtale fogedrettens mulighed for at træffe bestemmelse om ny auktion, jf. RPL § 576, stk. 2, tilskyndet de mødte til at indgå aftale om genoptagelse af budgivningen som sket. Denne fejl havde ikke en sådan karakter, at der var grundlag for i det hele at ophæve auktionen. Fejlen kunne eventuelt under dette kæremål medføre ophævelse af bestemmelsen om genoptagelse af opråbet og derefter hjemvisning til fogedretten med henblik på fogedrettens stillingtagen til spørgsmålet om ny auktion i henhold til RPL § 576, stk. 2. M ApS' påstand om, at

- der meddeles selskabet accept på køb af ejendommen for 760.000 kr., kan derimod ikke tages til følge under kæresagen, idet påstanden indebar, at fogedretten blev afskåret fra at træffe bestemmelse om ny auktion i henhold til § 576, stk. 2.
- UfR 2005.130Ø Bekendtgørelse i Statstidende på ugedagen to uger før auktionen var rettidig, jfr. RPL § 566, stk. 1
- UfR 2004.778/2H Advokat, der havde handlet ansvarspådragende over for klient, frifundet pga. klientens egen skyld.
- UfR 2004.259Ø Højstbydende på 1. auktion ønskede at indgå hammerslagsaftale med RD, som havde begæret ny auktion. Det fremgår af RPL § 576, stk. 1, sidste punktum, at enhver rettighedshaver, der ikke opnår fuld dækning ved budet, kan begære ny auktion afholdt. Den, der har begæret ny auktion afholdt, kan herefter alene tilbagekalde sin begæring om ny auktion med samtykke fra dem, der også kunne have begæret ny auktion, det vil sige ejeren og de rettighedshavere, der ikke fik fuld dækning under den første auktion, dog forudsat, at de var til stede på denne. Det følger heraf, at det er en betingelse for, at en hammerslagsaftale kan indgås, at aftalen tiltrædes af de personer, der kunne have begæret ny auktion, også selv om disse ikke selvstændigt har begæret en sådan auktion. Kommunen havde senere overgivet sagen til advokat, som begærede ejendommene på tvangsauktion. Antaget, at auktionen kunne fremmes, selv om der ikke var afgivet påkrav efter inkassolovens § 10.
- UfR 2004.2529Ø Nykredit havde begæret tvangsauktion over en ejendom tilhørende et konkursbo. Rekvirenten oplyste, at størstebeløbet ikke ville overstige 91.000 kr. Konkursboet fremlagde panthaverregnskab i henhold til KL § 87, og gjorde gældende, at konkursboets udgifter på 36.000 kr. skulle betales ud over auktionsbudet. Dette afvistes af fogedretten under henvisning til at konkursboet hverken var brugspanthaver eller rekvirent. Ejendommen blev herefter solgt. ØL udtalte, at der ikke kan pålægges en auktionkøber at betale omkostninger ud over budsummen, medmindre disse er indeholdt i størstebeløbet, og da dette ikke var tilfældet, stadfæstedes fogedrettens kendelse. Højesteret bemærkede, at tvangsauktionen blev begæret af Nykredit A/S med konkursboets samtykke, og at konkursboet ikke herved fik stilling som rekvirent under tvangsauktionen. Konkursboets rimelige omkostninger ved bestræbelser for realisation af pantet skulle efter KL § 87, stk. 3, tilsvares af den, som overtager pantet på auktion. De nævnte omkostninger skulle derfor på tvangsauktionen over ejendommen have været medtaget i opgørelsen af størstebeløbet for de beløb, der i henhold til auktionsvilkårenes pkt. 6 B skulle betales ud over budsummen. Fogedrettens kendelse efter RPL § 570 om, at konkursboets krav på 36.000 kr. ikke skulle betales af den, som overtog ejendommen på tvangsauktionen, og derfor ikke skulle indeholdes i størstebeløbet, var ikke undtaget fra kæreadgang, jf. RPL § 584, stk. 4. Auktionkøber var derfor forpligtet til at betale beløbet, selv om det samlede beløb, som skulle betales uden for budsummen, oversteg det oplyste størstebeløb. Komm. af Tine Walldén Laursen i ADV 2004.260-261: Principiel kendelse fra HR om kuratorers salær.
- UfR 2004.1386V A blev højstbydende på tvangsauktion, hvorefter fogedretten i Randers meddelte A hammerslag, jfr. RPL § 574, og afkrævede A sikkerhedsstillelse efter auktionsvilkårenes punkt 7. Rekvirenten begærede herefter 2. auktion, jfr. RPL § 576, stk. 1, uden at de berettigede frafaldt sikkerhedsstillelsen. Herefter tiltrådte landsretten, at fogedretten havde været berettiget til at fastholde sikkerhedsstillelsen.
- UfR 2003.2234/2Ø Rekvirenten af en frivillig auktion var udeblevet fra et forberedende møde, hvor der skulle procederes om, hvorvidt der var grundlag for at afholde auktion over ejendommen. Antaget, at der ikke var grundlag for at afvise auktionssagen.
- UfR 2003.2226Ø Rekvirenten skulle udarbejde ny salgsoptilling og selv afholde omkostningerne herved, idet beskrivelsen ikke var egnet til at skabe mest mulig køberinteresse. Beskrivelsen angav alene ejendommens beliggenhed, ydre udseende og størrelse ifølge BBR-meddelelsen. Det måtte ubetinget kræves, at beskrivelsen støtter sig på en besigtigelse af ejendommen, om fornødent med bistand af fogedretten.
- UfR 2003.1351V K, som ejede fast ejendom i lige sameje med M, begærede auktion over ejendommen. Fogedretten i Århus fandt, at der ikke var grundlag for at nægte parterne at afgive forklaring, jfr. principperne i RPL § 583, stk. 1, jfr. § 501, stk. 4. VL stadfæstede.
- UfR 2002.456V Ejendom fra 1850 bindingspligtig efter boligreguleringslovens § 18 uanset omfattende ombygninger efter 1970.
- UfR 2002.1886V Skyldneren kunne begære ny auktion i perioden mellem auktionsmødets slutning og højstbydendes sikkerhedsstillelse over for dommerkontoret i Terndrup.
- UfR 2001.709Ø På en tvangsauktion d. 08.09.2000 oversteg auktionsbudet pantegælden med ca. 362.000 kr. Antaget, at dette beløb først skulle udbetales til den tidligere ejer inden 6 måneder, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6. A. b. Den begærede misligholdelsesauktion skulle derfor ikke nyde fremme.

- UfR 2001.516Ø Rekvirenten havde d. 15.05.2000 foretaget udlæg for 414.850 kr. på grundlag af voldgiftskendelse. Skyldnerne protesterede nu mod begæring om tvangsauktion, idet de gjorde gældende, at voldgiftskendelsen var ugyldig. Begæringen om auktion blev fremmet, idet indsigelser vedr. retshandlinger, der lå forud for udlægsforretningen, ikke kunne fremsættes under auktionssager, jfr. RPL § 583, stk. 2.
- UfR 2001.461V Fogedretten i Kolding udsatte tvangsauktion og pålagde rekvirenten at udarbejde ny salgsoptilling og bære omkostningerne herved, idet beskrivelsen af ejerlejligheden ikke byggede på en besigtigelse, men var udarbejdet på grundlag af BBR-ejermeddelelsen. VL stadfæstede.
- UfR 2001.1364V Fogedretten i Tønder kunne ikke stille krav om tilstandsrapport eller friholdelseserklæring over for fogedretten i forbindelse med tvangsauktion.
- UfR 2001.1113V Fogedretten i Kolding havde været berettiget til uden afholdelse af retsmøde at afvise auktionsbegæring fra Kolding Kommune, da RPL § 563 a, stk. 1 også omfatter krav med lovbestemt pant.
- UfR 2000.967V Panthavers begæring om tvangsauktion ikke taget til følge, da pantsætning af leveringsrettigheder i andelsselskab var ugyldig.
- UfR 2000.733Ø Pantebrevsgæld ikke forældet eller bortfaldet trods ca. 13 års passivitet efter tvangsauktion.
- UfR 2000.697V Den fulde restfordring i henhold til udækket hæftelse på tvangsauktion i 1982 kunne gøres gældende mod de daværende ejere.
- UfR 2000.591H Konkursbo, som forgæves havde søgt at sælge industriejendommen Bygmestervej 4, København, på tvangsauktion, kunne i medfør af RPL § 573, stk. 2 kræve, at ejendommen blev udbudt ved alternativt opråb, hvor Københavns Kommunes tilbagekøbsret i henhold til deklaration fra 1938 blev kapitaliseret og fik prioritet umiddelbart efter omkostningerne uden for budsummen.
- UfR 2000.307H Ikke ophævelse af bøde for tilsidesættelse af god advokatskik.
- UfR 2000.259Ø Køber af ejendom i Valby på ny tvangsauktion skulle betale ejendomsskatte, der var forfalden mellem 1. og 2. auktion. Køber skulle ikke betale annonceringsomkostninger på 12.127 kr., som ikke var medtaget i opgørelsen af størstebeløbet.
- UfR 2000.2095V Auktion ved fogedretten i Randers blev ophævet, da ny auktion burde være udsat, idet der i forbindelse med annonceringen burde have været medtaget oplysning om, at restauranten nu var udlejet.
- UfR 2000.2037H Princippet i gældsbrevslovens § 15 anvendt på indsigelse om, at sælgerpantebrev udstedt direkte til køber af pantebrevet var ugyldigt i medfør af sommerhuslovens § 9.
- UfR 2000.1883Ø Udlæg kunne på tvangsauktion opgøres med 1 års renter, jfr. TL § 40, stk. 4.
- UfR 2000.1883/1Ø Tillæg af renter på udlæg ved tvangsauktion.
- UfR 2000.1869V Fogedretten i Skive havde ikke været berettiget til at kræve, at auktionsbegæringen var vedlagt en tingbogsattest, attesteret af dommerkontoret, idet en online tingbogsoplysning bekræftet af advokaten måtte sidestilles med en tingbogsattest, jfr. RPL § 560, stk. 1, 2. pkt.
- UfR 2000.1869V Tingbogsudskrift trukket af advokat via edb-anlæg og bekræftet af advokaten blev ved anmodning om tvangsauktion ligestillet med en tingbogsattest.
- UfR 2000.1164H Aftalekompleks vedrørende 6 personers køb af sommerhus til udlejning anset for ugyldigt som stridende mod sommerhusloven.
- UfR 1999.932Ø Fogedretten i Nykøbing Sjælland havde ikke haft hjemmel til at kræve sikkerhedsstillelse for højstbydende på 1. auktion i et tilfælde, hvor der ikke var meddelt hammerslag, og hvor fogedretten havde bestemt, at der skulle afholdes 2. auktion.
- UfR 1999.550Ø Alternativt opråb med kapitalisering af kommunes tilbagekøbsret ved tvangsauktion over konkursbos faste ejendom.
- UfR 1999.522Ø Pantebrevshæftelse ikke bortfaldet ved 15 års passivitet.
- UfR 1999.2040H Skyldneren kunne kære fogedrettens fastsættelse af salær til den for ham beskikkede advokat, da salæret skulle betales af tvangsauktionskøberen uden for budsummen og salæret derfor havde betydning for størrelsen af restfordringen mod skyldneren..
- UfR 1999.2003H Fradrag for slid og ælde på ejendom ved udbetaling af brandforsikringssum.
- UfR 1999.189Ø Tvangsauktion i Køge Fogedret over fast ejendom tilhørende konkursbo blev ophævet, da fallenten ikke var blevet indkaldt.
- UfR 1999.1479Ø Rekvirent havde været berettiget til at tilbagekalde tvangsauktionen mellem 1. og 2. auktion uden samtykke fra panthaverne eller fra højstbydende.
- UfR 1999.1285Ø Tvangsauktionsklausul i et pantebrev, der var transporteret til debitor og omdannet til et ejerpantebrev, var fortsat gældende, da bestemmelsen ikke kunne ændres uden samtykke fra efterstående eller sideordnede panthavere, jfr. TL § 40, stk. 6.
- UfR 1998.991Ø Fogedretten i Maribo fandtes ikke at kunne stille krav om forudgående afhentning af udlagt personbil, inden autorisation til bortsalg kunne finde sted.
- UfR 1998.991Ø Autorisation til bortsalg af løsøre på tvangsauktion krævede ikke forudgående afhentning.
- UfR 1998.937H Minkbesætning ikke omfattet af tinglysningslovens § 37.

- UfR 1998.380Ø Advokat, der udfærdigede salgsoptilling i november 1992, fandtes ansvarlig for ikke at have oplyst, at 2 lån til DLR var inkonvertible. Auktionskøbers advokat havde ikke udvist ansvarspådragende adfærd, der kunne påvirke købers erstatningskrav. Advokaten blev dog frifundet, da auktionkøber ikke havde dokumenteret sit tab. Komm. af Søren Holm Serup i UfR 1998 B.501-505, der bl.a. anfører, at det er diskutabelt, at der ikke skulle være lidt et tab.
- UfR 1998.34H Køber af udlejningsejendom kunne påberåbe sig forbehold om advokatgodkendelse.
- UfR 1998.180Ø Pantebrevsudlæg hos køber af andel i sommerhus efter bortsalg af huset på tvangsauktion.
- UfR 1998.1405/2V Panteret omfattede ikke hektarstøtte, og denne, der ikke var udbetalt ved ophør af brugspanteforhold, tilfaldt ikke brugspanthaver.
- UfR 1998.1392V Auktionsbegæring kunne indgives på grundlag af udlæg foretaget i 1996 uden at inkassolovens § 10 skulle iagttages.
- UfR 1998.1392V Inkassolovens § 10 skal ikke iagttages inden indgivelse af auktionsbegæring, når inddrivelse af kravet er påbegyndt inden lovens ikrafttræden.
- UfR 1998.1230V Restfordring blev nedsat til kr. 0,00, idet ejendommen var købt på tvangsauktion for 309.000 kr. og videresolgt for 518.300 kr. 6 måneder senere. Auktionkøber var et aps med overvejende samme ejerkreds, samme direktør og samme adresse, som den ufyldstgjorte panthaver, og RPL § 578 fandt derfor analog anvendelse.
- UfR 1997.899H Bekendtgørelse af tvangsauktion i Statstidende og Thisted dagblad opfyldte ikke kravene i RPL § 566, stk. 2, 1. og 2. pkt. og stk. 3, 1. pkt. Det burde have fremgået af overskriften, at der var tale om en landbrugsejendom med dambrug, ligesom ejendommens areal på 74 ha burde have været angivet. Annonceringen burde være sket i et eller flere jyske dagblade og i et fagblad for dambrugere. De hermed forbundne undladelser, som først blev påberåbt 3 år efter auktionen, burde ikke bevirke, at tvangsauktionerne blev ophævet til skade for køber, der i god tro købte ejendommen 3 år tidligere. Allerede af denne grund kunne heller ikke salgsoptillingens ufuldstændighed, jfr. RPL § 562, stk. 3, 2. pkt. og 3. pkt., bevirke ophævelse af auktionen.
- UfR 1997.520Ø Direktoratet for Københavns Skattevæsen havde d. 26.08.1996 begæret auktion over ubebygget grund på grund af ejendomsskatterestancer. På aktionsmødet d. 20.11.1996 blev fogedretten opmærksom på, at grund ved skøde lyst d. 15.08.1996 var solgt til et aps, hvis direktør var mødt. Fogedretten bestemte, at køber kunne afværge auktionen mod at betale restancerne i ejendomsskat samt tingbogsattest med 100 kr, fogedgebyr med 800 kr og salær for indgivelse af auktionsbegæring med 1.000 kr. ØL fandt, at der ikke var tilstrækkelig hjemmel til at pålægge køber nogen del af afholdte auktionsomkostninger, idet rekvirenten allerede d. 10.06.1996 havde modtaget oplysning om ejerskiftet uden at ejendomsskatterestancen af den grund var søgt afkrævet køberen.
- UfR 1997.520Ø Opgørelse af krav på tvangsauktion over solgt ejendom. Kære uden tilladelse.
- UfR 1997.518Ø På tvangsauktion over udlejningsejendom i Svendborg skulle køber uden for budsummen overtage et anslået beløb på 50.000 kr. til dækning af eventuelle lejerkrav. Køber fremsendte med begæringen om auktionsskøde erklæring om at ville opfylde forpligtelserne på 50.000 kr. Antaget, at denne erklæring ikke opfyldte kravene i RPL § 580, stk. 1, 1. pkt. Fogedretten anførte i den påkærede kendelse, at køber enten måtte fremlægge samtykke fra samtlige lejere eller deponere 50.000 kr. i fogedretten i 1 år, jfr. LL § 7.
- UfR 1997.480 På tvangsauktion i Grindsted blev H højstbydende med et bud på 599.887,20 kr. svarende til Nykredits fordring på 1. og 2. prioriteten. S begærede ny auktion og anmodede om, at H skulle stille sikkerhed. Ingen, der fik andel i auktionsbudet, havde krævet, at blev meddelt H hammerslag. Efter auktionsvilkårenes pkt. 7 skulle sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse først stilles efter hammerslaget, og H blev derfor ikke afkrævet sikkerhedsstillelse.
- UfR 1997.14V Om Hypotekbankens krav på forskelsrenter, rentes rente og frigørelsesafgift ved tvangsauktion.
- UfR 1997.1258V Udlæg hos køber for renter og sagsomkostninger tillagt lejere i dom over sælger om tilbagebetaling af depositum.
- UfR 1997.1119Ø Køber blev på tvangsauktion d. 10.04.1997 højstbydende og der blev herefter på skyldnerens begæring berammet ny auktion, jfr. RPL § 576, stk. 1, uden at der blev indgået nogen hammerslagsaftale. I hvert fald under disse omstændigheder fandtes fogedretten i Holbæk ikke i henhold til auktionsvilkårenes punkt 7 at have været berettiget til at afkræve køber sikkerhedsstillelse.
- UfR 1996.9V Kolding Kommune, K, foretog d. 25.05.1994 for fjernvarmerestancer udlæg i 14 udlejede ejerlejligheder samt ejendommens lejeindtægter. BRF-kredit foretog d. 14.06.1994 udlæg i ejendommen med indtægter og overtog ejendommen på tvangsauktionen. Antaget, at K kunne beholde de huslejebeløb, som var indtalt primo juni, medens BFR-kredit kunne modregne de senere indbetalte beløb i K's fortrinsberettigede krav.
- UfR 1996.872/1H Maskinforretning ikke berettiget til at afløfte moms af uerholdelige fordringer vedrørende salg og reparation af maskiner m.m.
- UfR 1996.45Ø Hammerslag til advokat Henry Larsen annulleret, idet budet på 1 kr. var afgivet ved en fejltagelse, jfr. AFTL § 32. Advokaten troede, at han bød ind i omkostningerne uden for budsummen, således som tilfældet havde været for den foregående auktion.

- UfR 1996.429V Fogedretten i Grenaa i juni 1995 havde afholdt vejledningsmøde, som var blevet udsat. Efter at S's kæremål vedr. grundlaget for udlægget var blevet afvist, havde fogedretten berammet tvangsauktionen. S fik medhold i, at han havde haft berettiget forventning om, under en fortsættelse af vejledningsmødet at kunne opnå fogedrettens stillingtagen til eventuelle begæringer, han agtede at fremsætte, herunder om afværgefrist og advokatbeskikkelse. Sagen blev derfor hjemvist til afholdelse af fortsat vejledningsmøde.
- UfR 1996.349 Udlæg kunne foretages i kirkelig ejendom.
- UfR 1996.339 Krav vedrørende fortrinsberettigede fælles forbrugsafgifter kunne gøres gældende med det fulde beløb ved tvangsauktion over en enkelt ejerlejlighed.
- UfR 1996.318/2V Fogedretten i Tønder's pålæg til rekvirenten om at foranledige tilstandsrapport og forsikringstilbud udarbejdet blev ophævet, idet der ikke fandtes at være hjemmel i RPL § 569, stk. 2, 2. pkt. til generelt at stille dette vilkår. Der fandtes heller ikke konkret at foreligge sådanne særlige forhold vedrørende ejendommen, der kunne begrunde et sådant krav.
- UfR 1996.318/2 Fogedretten kan ikke generelt kræve, at salgsoptilling vedlægges tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring.
- UfR 1996.159V Særligt under hensyn til, at det var D's konkursbo, der havde begæret ejendom i Århus bortsolgt på tvangsauktion, tiltrådtes det, at der ikke var grundlag for at beskikke advokat for D i medfør af RPL § 561, stk. 6, der måtte antages udtømmende at regulere spørgsmålet om advokatbeskikkelse for D under auktionssagen. Der fandtes heller ikke at være grundlag for at beskikke advokat for D's hustru i medfør af RPL § 500, stk. 2.
- UfR 1996.159 Ikke advokatbeskikkelse for skyldneren under tvangsauktion begæret af skyldnerens konkursbo. Heller ikke beskikkelse af advokat for skyldnerens ægtefælle.
- UfR 1996.145 Lån til ægtefælle delvis gave.
- UfR 1996.1298H Escot A/S (E), der var professionel ejendomsinvestor, havde indgået budaftale med Nykredit, hvorefter E straks skulle byde 6.750.000 kr., hvilket bud ville give Nykredit ville få fuld dækning. Hvis E blev højestbydende, skulle E hos Nykredit have en dekort på 908.134 kr. Da E var blevet højestbydende ved et bud på 7.000.000 kr, havde E ikke krav på dekorten hos Nykredit.
- UfR 1995.705/2Ø Fællesudgift vedrørende fallents ejerlejlighed pålagt auktionsskøber uden for budsum.
- UfR 1995.539Ø Ikke erstatningsansvar for kommune, hvis skønsmæssige afgørelse var blevet omgjort.
- UfR 1995.35H Fortolkning af bestemmelse om stempelritagelse for dokumenter om overdragelse af ejerboliger.
- UfR 1994.939Ø Pantedebitors hæftelse, hvis pantehaver ikke har samtykket i auktionsskøbers gældsovertagelse.
- UfR 1994.775Ø Udlæg i virksomheds goodwill.
- UfR 1994.480V Ikke adgang til opsigelse efter lejelovens § 83, litra f.
- UfR 1994.464H Selv om enkes salg stred mod skifteaftale indgået med særbørn, gav aftalen ikke grundlag for økonomiske krav mod enken.
- UfR 1994.1003Ø Rekvirentsalær ved tvangsauktion i forhold til budsum.
- UfR 1994.384/1Ø Udlægshaver i løsøre kunne ikke gennem en ombytning af udlægget med et pantebrev modsætte sig en yngre udlægshavers tvangsaktionering af pantet.
- UfR 1993.92/2Ø Anmodning om opløsning af partrederi efter Søløvens § 54 bortfaldt ikke ved tvangsauktionsbegæring.
- UfR 1993.89Ø Ikke anmeldelse efter proklama i dødsbo til fogedretssagkyndig under tvangsauktion.
- UfR 1993.507V Tvangsauktionsskøber hæftede for gælden efter pantebrev til kreditforening, dog kun for den del, der ikke fik dækning ved en senere tvangsauktion.
- UfR 1993.213V Fogedretten havde ikke vejledt behørigt om en indgået hammerslagsaftale. Sagen hjemvist til fornyet anden auktion
- UfR 1993.208V Fogedretten skal påse, at salgsoptilling og annoncerne er egnet til at skabe køberinteresse.
- UfR 1993.500/1Ø Auktionsrekvirerende panthavers udlæg ikke åbenbart overflødig.
- UfR 1992.164Ø KD kunne ikke medtage et beløb på 877 kr., som var blevet glemt i opgørelsen til brug for salgsoptilling, og hvor opgørelsen var blevet fastholdt under tvangsauktionen. Komm. af Ivan Larsen i FM 1992.57-58.
- UfR 1991.539/2H Ophævelse af køb af fast ejendom og tilbagebetaling af erlagte ydelser.
- UfR 1991.232Ø Om afværgelse af 2. tvangsauktion.
- UfR 1991.175H Ufyldestgjort panthavers ret til andel i brandforsikringssum.
- UfR 1991.17/2H Bank ikke erstatningsansvarlig for oplysninger ved pantsætning om ejendommens værdi.
- UfR 1991.156H Kommunes kaution for byggelån ikke bortfaldet ved et enkelt ejerpantebrevs som udækket på tvangsauktion.
- UfR 1990.710Ø Tvangsauktion ophævet. Konkurslovens § 85, stk. 1.
- UfR 1990.648V Een afgift efter retsafgiftslovens § 22 for tvangsauktion med samlet opråb over feriecenter bestående af 51 ejerlejligheder.
- UfR 1990.427Ø Andelsboligforenings oprindelige medlemmer, der udtrådte, hæftede ikke mere for pantebreve i ejendommen.
- UfR 1990.390H Fortielse af oplysninger om kontraktparts økonomiske forhold.
- UfR 1990.226H Pantebrev med fejlagtig prioritetsstilling.

- UfR 1990.142V Forældelse af krav mod erhverver på tilbagebetaling af forudbetalt leje, jf. lejelovens § 7, stk. 1, 3. pkt.
- UfR 1990.119V Advokatindeståelse kunne ikke uden auktionsrekvirentens samtykke godkendes som sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.
- UfR 1989.967Ø Ved tvangsauktion rekvireret af en panthaver med 8. prioritet, P 8, blev 9. prioritethaver, P 9, højstbydende. På begæring af revisitus R blev der berammet ny auktion. Inden denne afholdtes, indfrie R P 8's fordring, hvorefter P 8 tilbagekaldte sin begæring om auktion. P 9 påstod 2. auktion afholdt. Da P 9 havde fået andet i det på 1. auktionsmøde afgivne bud og derfor kunne kræve hammerslag til højstbydende, jfr. RPL § 575, kunne auktionen kun hæves med hans samtykke. Sagen hjemvistes derfor til afholdelse af ny auktion
- UfR 1989.739H Forældelse efter købelovens § 54 ikke indtrådte ved pengeinstituttens pantebrevshandel.
- UfR 1989.507Ø En salgsoptillings oplysning om en hæftelse, der kunne forventes overtaget, tilladt rettet fra 1 til 2 auktion.
- UfR 1988.403V Rekvirenten havde tilbagekaldt auktionsbegæring mellem 1. og 2. auktion, idet rekvirenten havde fået sin fordring betalt. Da en efterstående panthaver P som højstbydende på 1. auktion havde fået andel i budsummen og derfor kunne have krævet hammerslag, jfr. RPL § 575, kunne auktionen ikke hæves uden samtykke fra P
- UfR 1988.347H Højesteret fandt, at der burde beskikkes advokat for skyldneren, der ejede en mindre landbrugsejendom, der beboedes af skyldneren.
- UfR 1988.254Ø Ikke udsættelse af udlæg under verserende ankesag.
- UfR 1988.518H Behandling af konkursboer. Rettergangsboer.
- UfR 1988.278H Ægtefællers forklaringer om, at et beløb var opsparet af H, ikke anset for troværdige. Beløbet anset for at tilhøre M, således at et udlæg heri i medfør af konkurslovens § 71 var uden retsvirkning for konkursboet.
- UfR 1987.724Ø Rekvirenten tilbagekaldte sin begæring, da S, der havde forlangt 2. auktion afholdt, dagen før det berammede auktionsmøde betalte rekvirentens tilgodehavende. En panthaver, der havde opnået fuld dækning ved sit bud på 1. auktion, fandtes ikke at kunne forlange auktionen gennemført, idet der, da rekvirenten havde tilbagekaldt sin auktionsbegæring, ikke bestod noget grundlag for at gennemføre den påbegyndte tvangsauktion.
- UfR 1987.360V Ved køb med ejendomsforbehold af flere kvier tjente hver kyle til sikkerhed for hele kontraktgælden. Retsfølgende kreditors indløsningsret.
- UfR 1987.287H Det økonomiske opgør mellem en panthaver, som på tvangsauktion havde overtaget et større antal ejerlejligheder uden pligt til at respektere ejerforeningens vedtægter, og den senere køber af ejerlejlighederne, som efter købet beherskede ejerforeningen.
- UfR 1986.592V Genoptagelse af fogedsag vedrørende 3 år gammelt udlæg, hvis genstand nu kunne være omfattet af transgbeneficiet.
- UfR 1986.242Ø En deklaration om tilbageskødnings af en ejendom til sælgeren (Næstved Kommune) i tilfælde af, at ejendommen videresolgtes ubebygget, fandtes også at gælde for videresalg af grunden ved tvangsauktion. Tilbageskødningsretten ansås herefter for at være til hinder for afholdelse af tvangsauktion.
- UfR 1986.109/2H Hovedaktionær kunne ikke fradrage renteudgifter m.v. på lån, for hvilke han hæftede solidarisk med selskaber.
- UfR 1985.774/1H Salær til advokat beskikket under tvangsauktion fastsat til 150.000 kr. under henvisning til arbejdets omfang.
- UfR 1985.242V Fortegnelse over medfølgende løsøre.
- UfR 1985.672V Aftale med 79 årlig lejer om pligt til fraflytning tilsidesat.
- UfR 1985.667V Lejers krav om tilbagebetaling af for meget erlagt leje gyldigt uden tinglysning.
- UfR 1984.694Ø Salgsoptilling indeholdt urigtige oplysninger af salgsmæssig betydning. Ejer kunne kræve auktion ophævet og foretaget påny.
- UfR 1984.270V Angående rotten til overskud opstået mellem 1. og 2. auktion over ejendom tilhørende konkursbo.
- UfR 1983.215Ø Ej godtgjort samejeforhold til en fast ejendom efter samlivsophævelse.
- UfR 1983.184V Udlægsforretning kunne ej genoptages til påkendelse af indsigelse om, at fordring var betalt før udlægget. Ej hjemmel til ophævelse af tvangsauktion.
- UfR 1983.123H Senere køber af ejendom ikke bundet af voldgiftsaftale.
- UfR 1983.1102V Ej hjemmel i jordfordelingslovens § 3 til at tillægge vederlagskrav for arealtillæggelse prioritet forud for allerede tinglyste hæftelser.
- UfR 1982.958Ø Forsikringsgaranti bortfaldet, selv om forsinket anmeldelse skyldtes ekspeditionsfejl.
- UfR 1982.876B Delvis udækket panthaver kunne kræve indfrielse af restancer uden afkorting.
- UfR 1982.748Ø Pantebreve ansås bortfaldet overfor senere arresterende kreditor for så den på tvangsauktionen udækkede del. Kære.
- UfR 1982.427H Fortjeneste ved ekspropriation til panthaver, der drev erhverv med ejendomshandel, anset som næringsindkomst.

| | |
|------------------|--|
| UfR 1981.717V | Skifteret kunne efter konkurslovens § 12, stk. 1, kun afskære fyldestgørelse af udlæg, der kunne omstødes. |
| UfR 1981.594Ø | Indtræden som debitor i henhold til et på tvangsauktion udækket pantebrev anset som en nypantsætning i strid med et tinglyst kondemneringsforbud. |
| UfR 1981.585Ø | Skifterets beslutning efter konkurslovens § 12 ophævet. |
| UfR 1981.567V | Panthavernes panteret omfattede ikke momsbeløb indkommet ved salg af besætning forud for tvangsauktion. |
| UfR 1981.459H | Påstand om ophævelse af tvangsauktion over fast ejendom ikke taget til følge. |
| UfR 1980.944Ø | Tinglysning af udskrift fra auktionsbog, hvor A blev højstbydende, samt af arrest i A's betingede ret. |
| UfR 1980.448/2V | Fogedrettens krav om yderligere oplysninger som betingelse for at beramme fogedsag, indebar afvisning, der kunne påkæres. |
| UfR 1979.411/2V | Notering af vielsesattest medførte ikke pligt for fogedret til at indkalde hustru til forberedende auktionsmøde. |
| UfR 1979.1065/2V | Ej grundlag for at betinge udstedelse af auktionsskøde af bevis for, at auktionen ikke var appelleret. |
| UfR 1978.865Ø | Ikke udlæg i goodwill og lejerettigheder, da disse aktiver ikke kunne bortsælges på tvangsauktion. |
| UfR 1978.748Ø | Tvangsauktionsrekvisition afvist, da vedlagt tingbogsattest var ca. 3 måneder gammel. |
| UfR 1978.582Ø | Bødeforældelse afbrydes ved begæring om udlæg tit forauktionering. |
| UfR 1978.56H | Ejendomsmægler ansvarlig for ikke at have undersøgt værdi af pantebrev, der til pari indgik som del af købesum. |
| UfR 1977.202/2Ø | Twist om maskiner, som af ejendoms ejer var solgt til selskab under stiftelse, var omfattet af TL § 37. |
| UfR 1976.74H | Medarving til fabrik, som ej deltog i dennes drift, antoges at være medansvarlig indehaver og at hæfte for skyldig A-skat. |
| UfR 1976.372H | Misligholdelsesauktion ophævet, da pantebrevserhverver, hvis transport var blevet lyst efter tvangsauktionen, ej var blevet indkaldt til misligholdelsesauktionen. |
| UfR 1976.266Ø | Fortegnelse over medfølgende løsøre. |
| UfR 1976.241/2Ø | At panthaverne ej var opført i prioritetsorden i tvangsauktionsbegæring, berettigede ej fogedret til at afvise begæringen. |
| UfR 1976.212V | Konkursbegæring mod skyldner, som havde opgivet bopæl i Danmark, men som ansås for processuel indlænding efter Rpl. § 236. |
| UfR 1975.979V | Udlæg rykkede op i ledigt ejerpant, forud for efterfølgende håndpanthaver over ejerpantebrevet. |
| UfR 1975.975V | Udlæg i fast ejendom med tilbehør, jfr. TL § 37, gav auktionsskøber ret til at udtage dette, jfr. rpl, § 528, stk. 2. |
| UfR 1975.965V | Prioritetsstilling mellem arrest, ejerpantebrev og udlæg. |
| UfR 1975.515H | Tvangsauktionsskøbers betaling af søpantedækkede hyrekrav for trawler gav ikke privilegium i rederiets konkursbo trods transport. |
| UfR 1975.1017Ø | Forfaldklausul i pantebrevsformular om insolvent bobehandling og om frist for opfyldelse af auktionsvilkår, ikke anvendt. |
| UfR 1975.1011Ø | Fortolkning af fritagelse for ejerskitteafdrag ved overtagelse af ufyldstgjort panthaver. Uanset betalingspligt forelå der ikke misligholdelse. |
| UfR 1974.607V | Ejendomsmægler berettiget til passende arbejdsvederlag, men havde ej uden aftale herom krav på dækning af positive udgifter. |
| UfR 1971.720Ø | Tvangsauktion ophævet som følge af en urigtig lav angivelse af ejendomsværdien i auktionsvilkår og indkaldelser. |
| UfR 1971.681.V | Skødehaver, hvis ret var ekstingveret af en panthaver efter TL § 1, kunne ej gøre krav gældende mod en erhverver af panteretten, som havde kendt den utinglyste ret. |
| UfR 1971.499S | Skibskommissionssalær fortjent, selv om køber havde købt skibet på auktion ved en advokat uden om mægler. |
| UfR 1971.347V | Tvangsauktion over fallents ret i henhold til betinget skøde fremmet efter reglerne om tvangsauktion over fast ejendom. |
| UfR 1970.904/1V | Afvisning af transport, da fuldmagt ikke gav beføjelse til at transportere pantebrevet til fuldmægtigen selv. |
| UfR 1970.198V | Elektricitetsværk uberettiget til at betinge optagelse af restancebetaling. |
| UfR 1968.431H | Berigtigende advokat erstatningsansvarlig ved at disponere over udbetaling og sælgerpantebreve uden først at aflyse hæftelser. |
| UfR 1968.197Ø | Panthaver, hvis pant dækkedes af budsummen, tilkendt mødesalær uanset tvangsauktionsklausul. |
| UfR 1967.552V | Håndpantset pantebrev i fast ejendom kunne kvitteres af håndpanthaver, som havde overtaget ejendommen som ufyldstgjort panthaver. |
| UfR 1967.411Ø | Tinglyst salgs- og pantsætningsforbud var til hinder for, at udlægshaver kunne begære ejendom sat på tvangsauktion. |

- UfR 1967.228Ø Tinglyst deklaration om tilbageskødning til kommune ved videresalg i ubebygget stand kunne påberåbes efter ejendommens bortsalg på tvangsauktion rekvireret af kommunen.
- UfR 1967.126H Panthaver, som havde meddelt rykningspåtegning, kunne påberåbe sig de i de foranstående pantebreve indeholdte tvangsauktionsklausuler.
- UfR 1966.656/2Ø Fejl begået af foged under tvangsauktions forberedelse ej så væsentlig, at den burde medføre auktionen ophævelse.
- UfR 1966.507Ø Afbetalings sælger, som havde fået det solgte i sin besiddelse, hæftede ej for vægtafgift og var ej ansvarlig for, at en panthavers pant blev slettet på tvangsauktion.
- UfR 1965.864/2H Påstand om, at nogle af Arbejdsdirektoratet truffne afgørelser var ulovlige, og at der ved sagsbehandlingen var begået fejl og forsømmelser, ej taget til følge.
- UfR 1965.604B Ejendomsforbehold gyldigt, uanset at afbetalingskontrakt var overtaget af frasepareret ægtefælle. Advokatansvar.
- UfR 1965.591B Ufyldstgjort panthaver kunne ej kræve auktionsomkostninger refunderet af auktionsrekvirenten, som ej opnåede dækning på auktionen.
- UfR 1963.775H Medlem af arbejdsløshedskasse, som havde krav på efterbetaling af arbejdsløshedsunderstøttelse, ansås med rette for slettet p.g.a. kontingentrestance.
- UfR 1963.538H Da en ejendoms tidligere. ejer havde været indforstået med, at hans daværende hustru overtog ejendommen på tvangsauktion, kunne han ikke anfægte en senere købers ret til ejendommen.
- UfR 1962.832H Ejendomsforbehold i bil bortfaldt over for køber af bilen p8 tvangsauktion, som var afholdt p.g.a. skyldig vægtafgift.
- UfR 1962.53H Tvist om retten til pantebrev udstedt efter ejendoms overtagelse på tvangsauktion med henblik på at bevare denne for ejeren.
- UfR 1962.49H Panthaver kunne ej kræve erstatning hos advokat på grundlag af dennes erklæringer eller optræden på en tvangsauktion.
- UfR 1961.694 Tvist mellem to udlægshavere med udlæg i samme genstand om bl. a. betydningen af overskridelse af 12-ugers fristen.
- UfR 1959.572/3Ø Gyldigt ejendomsforbehold ved sælgers gode tro om udpantning i bil, der udgjorde del af udbetaling. Erklæring om bytte ikke anset som endelig overdragelse.
- UfR 1958.1054Ø Kreditor berettiget til at fordre udlagt gramfon bortsolgt på tvangsauktion.
- UfR 1957.932/2Ø Tvangsauktion ophævet, da skyldner ikke var indkaldt til auktionsmødet efter at have indbetalt at beløb til rekvirenten.
- UfR 1955.425H Advokat ikke pålagt ansvar for dårlig rådgivning, da der ikke forelå urigtige oplysninger eller undladelser ved ejendomshandel, der endte med tvangsauktion.
- UfR 1954.958H Kautions salgs af ejendom, købt på tvangsauktion med hovedmand som skyldner, ikke anset indkomstskattepligtig.
- UfR 1954.578Ø Erhverver af restauration på tvangsauktion hæftede for oms i periode med forpagter.
- UfR 1953.859Ø Ikke tilkendt erstatning for advokat omkostninger før erstatningssags anlæg eller for tort og kreditspilde ved udlægsforretning for et af Revisionsudvalget for tyske betalinger beregnet krav, der senere tilsidesattes.
- UfR 1953.461H Købers advokat erstatningsansvarlig for manglende undersøgelser og vejledning i hushandel.
- UfR 1953.270H Afkræftelse af udlæg, da kreditor ved ratihabition af tidligere indgået forlig, der førte til udlæg, ansås i ond tro.
- UfR 1951.372/2Ø Udlæg alene i ejendom gav ikke grundlag for tvangsauktion tillige i driftsinventar og -materiel.
- UfR 1951.357/2Ø Tilbud, fremsat under trussel om bortsalg af tilbudsgivers pant, ikke bindende.
- UfR 1950.951V Udlægskontinuation kunne fortsættes efter afholdt tvangsauktion, selvom grundlaget for auktionen var ophævet af landsretten.
- UfR 1950.892V Udlæg kunne ikke gøres i TL § 37-tilbehør til ejendom, købt på auktion af ufyldstgjort panthaver.
- UfR 1950.827/2Ø Udpantning skulle fyldestgøres af tvangsauktionskøber indenfor panthavers dækkede ejerpant.
- UfR 1938.148/2V K anmeldte i D's konkursbo en fordring på 1706 kr. At K af D's moder havde fået håndpant i 2 pantebreve, som havde givet ham delvis fyldestgørelse, påvirkede ej hans anmeldelsesret.
- UfR 1937.185Ø Ved K's køb af fast ejendom overtog han pantegæld til P, men i skødet angaves rentefoden fejlagtigt til 5 % i stedet for 6 %. P havde i henhold til TL § 39 krav på 6 % over for K.
- UfR 1934.696H S solgte sin ejendom til K og modtog som del af vederlaget en haveparcel, hvori indestod at lån, som S skulle overtage. K misligholdt sine forpligtelser, og S overtog ejendommen som ufyldstgjort panthaver. Berettiget, uagtet S ej havde fået overtagelsen af lånet i formel orden.
- UfR 1932.4150E Debitor dømt til at betale restskylden ifølge pantebrev på 6.000 kr. til P, der på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver havde overtaget ejendommen for 4.500 kr.
- UfR 1908.74H A udstedte pantebrev til B, der ville finansiere hans byggeri. B var berettiget til at fuldføre byggeriet og fik ved tvangsauktion prioritet foran C, der havde gjort udlæg i ejendommen..

H. Further Reading - Sources

The following mentioned resources are in Danish, unless specifically noted there exists an (unofficial) translation into English.

All web-site references in this article are on file by the article's author.

Green Papers/White Papers/Reports

Older Danish green papers (“Betænkninger”) can be searched and downloaded from www.statensnet.dk if one knows either the number or year of the report.

Betænkning angående ejerlejligheder m.v.: afgivet af det ved boligministeriets skrivelse af 18. april 1963 nedsatte udvalg, Report no. 395 of 1965 (chairman Henrik Tamm) (Copenhagen: Boligministeriet, 1965) at http://www.statensnet.dk/betaenkninger/0201-0400/0395-1965/0395-1965_pdf/searchable_395-1965.pdf (last visited May 2009).

Betænkning om udlæg og udpantning: afgivet af det af justitsministeriet den 19. januar 1952 nedsatte udvalg, Report no. 634 of 1971 (chairmann Erwin Munch-Petersen)(Copenhagen: Justitsministeriet, 1971) at http://www.statensnet.dk/betaenkninger/0601-0800/0634-1971/0634-1971_pdf/printversion_634-1971.pdf (last visited May 2009).

Betænkning om Tvangsauktion over Fast Ejendom: Afgivet af Den af Justitsministeriet den 11. marts 1976 nedsatte arbejdsgruppe, Report No. 800 of 1977 (chairman Per Sørensen)(Copenhagen: Justitsministeriet, 1977) at http://www.statensnet.dk/betaenkninger/0601-0800/0800-1977/0800-1977_pdf/printversion_800_1977.pdf (last visited May 2009).

Betænkning om arrest og forbud, Report no. 1107 of 1987 (Copenhagen: Retsplejerådet, Justitsministeriet, 1987) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/vis.cgi?nummer=1107-1987> (last visited May 2009).

Betænkning om annoncering m.v. af tvangsauktioner over fast ejendom: afgivet af en af Justitsministeriet nedsat arbejdsgruppe, Report no. 1173 of 1989 (chairman Torsten Hesselbjerg)(Copenhagen, Justitsministeriet, 1989) at http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1001-1200/1173-1989/1173-1989_pdf/printversion_1173-1989.pdf (last visited May 2009).

Betænkning om tvangsfuldbyrdelse af andre krav end pengekrav, Report no. 1170 of 1989 (chairman Knud Arildsen)(Copenhagen: Retsplejerådet, Justitsministeriet, 1989) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/vis.cgi?nummer=1170-1989> (last visited May 2009).

Betænkning om modernisering og forenkling af tvangsfuldbyrdelsen: afgivet af Retsplejerådet, Report no. 1201 of 1990 (chairman Ole Agersnap)(Copenhagen, Justitsministeriet. Retsplejerådet, 1990) at

<http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1201-1400/1201-1990/1201-1990_pdf/printversion_1201-1990.pdf> (last visited May 2009).

Pant og udlæg i andelslejligheder: betænkning afgivet af en arbejdsgruppe under Erhvervs- og Boligstyrelsen, Report no. 1421 of 2002 (Copenhagen: Erhvervs- og Boligstyrelsen, 2002) at <<http://www.ebst.dk/download/betankning/pant/html/pant.pdf>>. og Appendix at <<http://www.ebst.dk/download/betankning/pant/html/bilag.pdf>> (last visited May 2009).

Law-amendments/reforms & executive orders

Database for Danish laws is <www.retsinformation.dk>.

Database for Danish Parliament's (Folketinget) records and bills is <www.ft.dk>.

Danske Lov of 1683 ("King Christian V Code") <<http://bjoerna.dk/DanskeLov/index.htm>> (last visited May 2009).

Finansiell virksomhed - lov om finansiell virksomhed [Financial Institution Act/Financial Business Act], latest consolidate version no. 897 of 4 September 2008 (without later amendments).

Gældsbrevsloven [Instrument of Debt Act/Document of Indebtedness Act], latest consolidated version no. 669 of 23 September 1986 (without later amendments) at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=59267> (last visited May 2009).

Investeringsforeninger og specialforeninger - lov om investeringsforeninger og specialforeninger samt andre kollektive investeringsforeninger m.v. [Investment Associations and Special Unions Act] no. 1169 of 19 December 2003.

Lejeloven [Danish Rent Act], latest consolidated version no. 188 of 27 February 2007 (without later amendments) at <<https://www.retsinformation.dk/print.aspx?id=20610>> (last visited May 2009).

Lov om offentlig auktion ved auktionsledere ["Public Auction-managers Act"], no. 191 of 9 April 1986 with amendments in law no. 385 of 22 May 1996 and law no. 1018 of 23 December 1998.

Pant og udlæg i andelsboliger m.v. [Security in and execution of cooperative flats], law no. 216 of 31 March 2004.

Realkreditlån og realkreditobligationer - lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. [Mortgage Credit loans and mortgage credit Bonds etcetera Act/Mortgage-credit Institute's Property Loan and Property Bond Act], latest consolidate version no. 898 of 4 September 2008 (without later amendments).

Realkreditloven – Lov om Realkredit (Recalled), latest consolidated version no. 982 of 5 December 2003.

Renteloven - Lov om renter ved forsinket betaling mv. [Interest for late payment Act], latest consolidated version no. 743 of 4 September 2002 with amendments in law no. 554 of 24 June 2005 & no. 523 of 06 June 2007.

Retsplejeloven [US: Civil Procedure Code; UK: Administrative of Justice Act], latest consolidated version no. 1069 of 6 November 2008 (without later amendments) at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=121708> (last visited May 2009).

Særligt dækkede obligationer [Covered Bonds] - Lov om ændring af lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love no. 577 of 6 June 2007 at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=27608> (last visited May 2009).

Tinglysningsloven [the Registration of Property Act], latest consolidated version no. 158 of 9 March 2006 (without later amendments) at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=2031> (last visited May 2009). Later amendments are: law no. 538 of 08 June 2006, no. 539 of 08 June 2006, no. 108 of 07 February 2007, no. 523 of 06 June 2007, and no. 577 of 06 June 2007.

Værdipapirhandel - lov om værdipapirhandel m.v. [Security-trade Act], latest consolidate version no. 360 of 6 May 2009 (without later amendments).

Directive 2006/48/EC of the European Parliament and of the Council of 14 June 2006 relating to the taking up and pursuit of the business of credit institutions (recast), E.U. Official Journal L 177, 30.6.2006 p. 0001-0200 at <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:177:0001:0200:EN:PDF>> (last visited May 2009) [in English].

Handelsværdi-fastsættelse - Bekendtgørelse om investeringsforeningers fastsættelse af handelsværdien og opgørelse af den foranstående gæld i fast ejendom i Danmark samt om garantier for pantebreve [on investment associations stipulating the market value and set up the figure of the prior/overlying mortgages in real estate in Denmark and security for mortgage deeds], Executive order no. 820 of 22 July 2004.

Kommunernes opgaver ved udlæg i og tvangsauktion over fast ejendom m.v., Skatteministeriet CIR nr. 122 af 12 August 1987 <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=62016> (last visited May 2009) fra.

Mandatory template for mortgage certificate given in Justice Department Order no. 745 of 28 June 2007. (Særligt dækkede obligationer).

Obligationsudstedelse, balanceprincip og risikostyring - Bekendtgørelse om obligationsudstedelse, balanceprincip og risikostyring [Issues of Bonds, the Balance Principle and Risk Management], Executive order no. 718 of 21 June 2007. *Unofficial translation into English* by Nykredit at <<http://www.nykredit.com/investorcom/ressourcer/dokumenter/pdf/Annexes.pdf>> (last visited May 2009).

Pantebrevsformularer [Mortgage formulas] - Justice Department Order no. 1024 of 15 December 1993 with the following amendments: no. 200 of 17 March 1994, no. 509 of 15 June 1994, no. 1071 of 15 December 1994, no. 260 of 18 April 1995, no. 684 of 11 August 1995, no. 922 of 04 December 1995, no. 518 of 12 June 1996, no. 987 of 22 November 1996, no. 581 of 07 July 1997, no. 38 of 14 January 1998, no. 814 of 20 November 1998, no. 972 of 07 December 1999, no. 99 of 08 February 2000, no. 503 of 21 June 2002, no. 257 of 04 April 2003, no. 904 of 03 November 2003, no. 670 of 24 June 2004, no. 1338 of 15 December 2004, no. 1425 of 13 December 2006, no. 122 of 12 February 2007, no. 745 of 28 June 2007.

Personbogen - Bekendtgørelse om tinglysning i personbogen, Executive order no. 187 of 15 March 1994 at <www.retsinformation.dk/print.aspx?id=57478> (last visited May 2009).

Tinglysningsbekendtgørelsen [ministerial regulation on recordal for real estate] - Justice Department Order in latest consolidated version no. 1024 of 15 December 1993 at <www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=57859> (without later amendments). It has the following later amendments: no. 200 of 17 March 1994, no. 509 of 15 June 1994, no. 1071 of 15 December 1994, no. 260 of 18 April 1995, no. 684 of 11 August 1995, no. 922 of 04 December 1995, no. 518 of 12 June 1996, no. 987 of 22 November 1996, no. 581 of 07 July 1997, no. 38 of 14 January 1998, no. 814 of 20 November 1998, no. 972 of 07 December 1999, no. 99 of 08 February 2000, no. 503 of 21 June 2002, no. 257 of 04 April 2003, no. 904 of 03 November 2003, no. 670 of 24 June 2004, no. 1338 of 15 December 2004, no. 1425 of 13 December 2006, no. 122 of 12 February 2007, no. 745 of 28 June 2007.

Tvangsauktionsvilkår - Justice Department order no. 652 of 15 December 1978 “Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom), amended by orders no. 121 of 31 march 1982, no. 866 of 18 December 1989, no. 896 of 21 December 1990 and no. 519 of 17 June 2003. Unofficial version compiled at <www.tvangsauktion.dk/html/vilkaar.htm> (last visited May 2009) [“Compulsory Sale Terms / Conditions of Auction-sale (real estate)” in *unofficial English translation*, see above Appendix A].

Udenretlige inddrivelsesomkostninger - Bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling [Out of court collection costs caused by late payment], Executive Order no. 601 of 12 July 2002 (with appendixes on fees).

Værdiansættelse af private pantebreve, Skatteministeriet SKR nr. 9120 of 16 March 2009 <www.retsinfomation.dk/print.aspx?id=123960> (last visited May 2009)

Miscellaneous

Database for Danish Parliament’s (Folketinget) records and bills (~ US: Thomas): <www.ft.dk>.

Database for Danish laws (~ US: USC): <www.retsinformation.dk> or <www.retsinfo.dk>.

Danish Justice Department (Justitsministeriet): <www.jm.dk>.

Danish Courts: <www.domstol.dk>.

Statistics Denmark's database: <www.statistikbanken.dk>.

Danish Financial Supervisory Authority (DFSA) = Finanstilsynet at <<http://www.dfsa.dk>> [*in English*] & <<http://www.finanstilsynet.dk>> [in Danish] (last visited May 2009).

Realkreditankenævnet [Danish Mortgage Credit Complaints Board] <www.ran.dk> & <<http://www.forbrugereuropa.dk/english/complain/what/credit>> [*in English*] (last visited May 2009).

Database for Betænkninger (“Danish green papers”) <www.statensnet.dk>.

Database for newer cases in Danish Case Reporter (Ugeskrift for Retsvæsen (UfR) (on subscription basis and only in Danish) at Thomson Reuters at <www.thomson.dk>. Some cases (in Danish) related to foreclosure of real estate can be found at <www.themis.dk/synopsis/docs/tvangsauktion.html> (last visited May 2009).

Grønberg's scholarly resource website (in Danish) on foreclosure of real estate (including legislation, cases etcetera) at <www.themis.dk/synopsis/docs/tvangsauktion.html> (last visited 4 May 2009).

Hvordan handler jeg på tvangsauktion: Købsvejledning [How to do at real estate auctions: Buyers guide] (Denmark: Hillerød: Auktioner A/S, 2009). Can be ordered through ta@tvangsauktioner.dk.

Recently announced auctions of real estate at Auktioner A/S, <www.tvangsauktion.dk>.

Main website about foreclosure real estate auction sales in Denmark is <www.tvangsauktion.dk> (last visited May 2009).

Vejledning i brug af salgsopstilling (in Danish) at <www.tvangsauktion.dk/html/vilkaar.htm> (last visited May 2009) [“Guidance for use of sheet of information” *in English translation*, see above Appendix B].

Tvangsauktioner.dk – Vejledning (in Danish)(2 Edition, 2004)(Denmark: Hillerød: Maccess Internet A/S, 2004) at <www.tvangsauktioner.dk/html/vejledning.pdf> (last visited May 2009).

Real life example (in Danish) of a “Auction Sales Sheet of information” (Salgsopstilling) at <http://www.dansk-erhverv.dk/FastPages/Tvangsauktion_Salgsopstilling_Lyngvaenget_1_Solroed.pdf> (last visited May 2009).¹⁸⁴ Another example is found as exhibit 6 in Betænkning om annoncering m.v. af tvangsauktioner over fast ejendom: afgivet af en af justitsministeriet nedsat arbejdsgruppe, Report No. 1173 Of 1989 (chairman Torsten Hesselbjerg)(Copenhagen, Justitsministeriet, 1989) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1001-1200/1173-1989/1173-1989_pdf/printversion_1173-1989.pdf> (last visited May 2009).

¹⁸⁴ Another example is found as exhibit 6 in BETÆNKNING OM ANNONCERING M.V. AF TVANGSAUKTIONER OVER FAST EJENDOM: AFGIVET AF EN AF JUSTITSMINISTERIET NEDSAT ARBEJDSGRUPPE, REPORT NO. 1173 OF 1989 (chairman Torsten Hesselbjerg)(Copenhagen, Justitsministeriet, 1989) at <http://www.statensnet.dk/betaenkninger/1001-1200/1173-1989/1173-1989_pdf/printversion_1173-1989.pdf> (last visited May 2009).

Real life example (in Danish) of announcement in "Statstidende" (The Danish Official Gazette) at http://www.dansk-erhverv.dk/FastPages/Tvangsauktion_Lyngvaenget_1_Solroed.pdf (last visited May 2009).

Example of a decision (in Danish) from the Danish Mortgage Credit Complaints Board ("Realkreditankenævnet"), from case no. 9912102 of 7 July 2000 (Da realkreditinstitut ikke havde fremlagt dokumentation for budets størrelse, for sit krav på tvangsauktionen samt for det endelige tab, kunne instituttet ikke gøre en personlig fordring gældende mod klageren) www.ran.dk/kendlese.asp?p=3&sagsnr=9912102 (last visited May 2009).

Books

- Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Håndbogen for private andelsboligforeninger (Copenhagen, 2000-2001)
- Anker Andersen, Jens, Auktioner (2. Edition)(Copenhagen: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1996)
- Anker Andersen, Jens, Auktionsretlige emner (Copenhagen; Juristforbundet, 1976)
- Anker Andersen, Jens, Brugeligt pant (2 Edition)(Copenhagen: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1994 – ISBN 87-57434611)
- Anker Andersen, Jens, Lærebog i auktionsret (Copenhagen: DJØF.Publishing, 1980)
- Anker Andersen, Jens, Tvangsfuldbyrdelse (3 Edition)(Copenhagen: Juristforbundet, 1997)
- Bang, Jesper, Håndbog i tvangsauktion (Copenhagen: GadJura, , 1990)
- Bernhard Gomard, Fogedret (4 Edition by Michael Kistrup, Lars Lindencrone Petersen & John Lundum)(Copenhagen: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997 - ISBN 87-574-0034-2)
- Blok, Peter, Ejerlejligheder (3. Edition)(Copenhagen: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1995 - ISBN 8757417725)
- Bruun, Ejler, Peter Møgelvang-Hansen & Lars Lindencrone Petersen, Fogedsager (2 Edition)(Copenhagen: GadJura, 2000 - ISBN 87-619-0186-5)
- Gangsted-Rasmussen, Niels, & Jesper Bang, Håndbog i Tvangsauktion over Fast Ejendom (Copenhagen: Akademisk Forlag, 1979 - ISBN 87-500-1882-5)
- Gruppe, Niels, Andelslejligheder: salg, pantsætning, kreditorforfølgning, arv (Copenhagen: Juristforbundets Forlag, 1973)
- Hansen, Jørn, Bent Iversen & Jørgen Wohlsen, Realkreditloven med kommentarer (Ringkøbing: Nykredit, 1990)
- Hørlyck, Erik, Dansk andelsret, produktions- og salgsselskaber, indkøbsselskaber, brugsforeninger, forsyningsselskaber (3 Edition)(Copenhagen: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2000 - ISBN 8757430829)
- Haargaad, Finn, Lejefogedsager (Copenhagen: Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2003 - ISBN 8757408890)
- Jacobsen, Jørgen, Auktioner og auktionsledelse (Copenhagen: DJØF, 1997)
- Johannsen, Mogens, Tvangsauktion over fast ejendom og andelslejligheder (2 Edition)(Copenhagen: DJØF, 2009)
- Kommenteret Retsplejelov, Vol. 2: §§ 477a-665 (8. Edition, Editor Bernhard Gomard)(Copenhagen: Jurist- og Økonomforbundet, 2008)
- Krag Jespersen, Halfdan, Lejeret 1-2 (Copenhagen : Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1989)
- Ravnsholt-Rasmussen, V., Auktionslederloven med kommentarer (2 Edition)(Copenhagen: DJØF Publishing, 1980)

- Rothe, Henrik, Hammerslag - en håndbog om tvangsauktioner (2 Edition)(Copenhagen: DJØF, 1997)
- Spang-Hanssen, Henrik & M. Alstrøm, Reducering, ombytning og tilføjelser [Reduction, exchange and addition concerning mortgage and pledge] (Justitia No. 7, Copenhagen 1980)
- Spang-Hanssen, Henrik, Advokatsalærer, Oversigt Og Kommentarer [Lawyers' fee - presentation, practice and policy] (Denmark: Frederiksberg: ApS Unide, 1985 - ISBN 8798201611) [US Library of Congress number (LCCN) 86-126308 - Call number KJR1634.S65 1985]
- Spang-Hanssen, Henrik, God Advokatskik [Legal Ethics & Precepts for Lawyers – Textbook for Danish Attorneys-at-law & Encyclopedia for the Public Appeals Disciplinary Committee for Attorneys](Copenhagen: The Danish Law Society, 1996 - ISBN 87-90226-05-4)(Co-author: Mogens Holm).
- Søgaard, Jesper, Analyse af arten og størrelsen omkostninger, der skal betales ud over auktionsbudet ved køb af fast ejendom på tvangsauktion (Specialafhandling fra Juridisk Forskningsområde, Copenhagen University, 1997)(Available from <js@auktioner.as>).
- Trangeled, Svend, Tvangsauktion over fast ejendom (Copenhagen: Juridisk Forlag, 1995)
- von Eyben, Bo & Peter Møgelvang-Hansen, Kreditorforfølgning - materiel foged- og konkursret (5 Edition)(Copenhagen: Thomson Reuters, 2006 - ISBN 978-87-619-1328-9)
- von Eyben, W.E., Panterettigheder (8 Edition by Henning Skovgaard)(Copenhagen: Akademisk Forlag, 1987 - ISBN 87-500-2694-1)

* Henrik Stakemann Spang-Hanssen is a Senior Researcher in the U.S. and Danish Supreme Court Attorney-at-law. He holds masters degrees in law from Copenhagen University in Denmark and Santa Clara University in California.

From 1980-83, as an attorney-at-law represented and made bidding in hundreds of auctions on behalf of one of the three main credit loan-institutions (“realkreditforening”) in Denmark dealing with real estate.

1983-1985, at the Danish Law Society/Danish Bar Association he specially dealt with issues on enforcement/execution and foreclosure. In this capacity he made statements to courts and the Danish Parliament and Justice Department. Furthermore, he clerked for the a Justice of the Supreme Court of Denmark in his capacity of Chairman for the Danish Disciplinary Board over attorneys (Advokatnævnet), which pursuant to the Danish Civil Procedure Code handles complaints against lawyers.

1985 – 1998, Own law firm in Copenhagen (Barrister & Solicitor).

1989-94, Elected member of the Danish Law Society’s public disciplinary committee for the district of Copenhagen (UK: The Bar Council and Inns of Court for barristers & the Solicitor’s Complaint Bureau)

1986-1994, Taught coursed and seminars on foreclosure for paralegals and attorneys/lawyers.

1989-92, appointed member of the Danish Law Society’s special committee concerning foreclosure auctions, debt-collecting business, bankruptcy, and moratorium.

1991-92 Chairman of a special committee of the Danish Law Society concerning debt-collecting business with the task to draft a bill on the subject

1989-94 Member of the Danish Law Society's disciplinary committee for the district of Copenhagen (UK: The Bar Council and Inns of Court for barristers & the Solicitor's Complaint Bureau)

1987 – 1998, Owner and managing director (US: President) of a real estate property management company in Copenhagen

1990-1995, Co-owner of and chairman of legal affairs in of a Franchise concept with 12 real estate broker offices around Copenhagen City, Denmark.

1995 – 1998, Also Deputy District Attorney of Zealand District (UK: Crown Prosecutor in Court of Appeal)

Since 1998, done research at different universities in Europe and the United States.

He has several times served as a judge at the international final rounds of the Phillip C. Jessup International Law Moot Court Competition in Washington.

He is author or co-author of eleven books, including three on issues of public international law and cyberspace, and written over 40 articles.

He has been classified as an “alien of extraordinary ability” in the scientific field on the intersection of public international law and public international computer networks. Research-website: <www.geocities.com/hssph> (including CV and Publication list).