

PRAKSISOVERSIGT · FOGEDRET

Praksisoversigt over tvangssalg af fast ejendom

Auktionssagens mekanik: afværge, budgivning, hammerslag, sikkerhedsstillelse og misligholdelse

Version 2 Opdateret 24. jun. 2026 14 afgørelser · 2008-2023

[Læs online](#)

INTRODUKTION

Tvangsauktion over fast ejendom er den centrale tvangsfuldbyrdsform, hvorved en pantnaver eller udlægshaver fyldestgøres ved offentligt salg af ejendommen, ledet af fogedretten efter retsplejelovens kapitel 51, §§ 559-578. Auktionen gennemføres på Justitsministeriets standardauktionsvilkår (bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978) og suppleres af tinglysningslovens § 1 om tinglysning af rettigheder over fast ejendom. Praksis fra Højesteret, landsretterne og fogedretterne illustrerer en række centrale principper om afværgebeløbets beregning, sikkerhedsstillelse, prioritetsrespekt og fogedrettens kompetencegrænser – herunder at samtlige forfaldne pantesikrede krav skal betales for at afværge auktionen, at manglende sikkerhedsstillelse fører til annullation af hammerslag, og at utinglyste rettigheder knyttet til en lejekontrakt skal respekteres af auktionskøberen.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Afværgebeløbet efter retsplejelovens § 563 a, stk. 1, omfatter samtlige forfaldne krav, som rekvirenten har pantesikkerhed for i ejendommen – også selv om det samlede beløb overstiger den tinglyste pantesikkerheds maksimum (Højesteret sag 31/2017).
- 02** En auktionsrekvirent, der ikke opnår hel eller delvis dækning ved de på første auktion afgivne bud, kan ikke kræve sin fordring eller sine auktionsomkostninger betalt som betingelse for at tilbagekalde en ny auktion (Højesteret sag 113/2016).
- 03** Tvangsauktion gennemføres med respekt for alle tinglyste rettigheder med bedre prioritet end de krav, der udløser auktionen – herunder forkøbsretter, der kan gøres gældende inden for acceptfristen, også efter hammerslag.
- 04** Stilles den krævede sikkerhed ikke inden fristen efter auktionsvilkårenes pkt. 7, ses der bort fra budet, hammerslaget annulleres, og der kan holdes misligholdelsesauktion efter retsplejelovens § 575.
- 05** Fogedretten kan kræve, at en bydende straks sandsynliggør sin betalingsdygtighed – navnlig hvor der er konkrete holdepunkter for tvivl, som ved koncernforbundne bydere.

- 06** Vedtægtsmæssige begrænsninger i en haveforenings brugsret (ventelister, maksimalpriser) er ikke rettigheder over bygningen som fast ejendom, der kræver tinglysning, men betingelser for lejeretten til grunden – de skal respekteres ved tvangsauktion, og køberen kan ikke opnå bedre ret end skyldneren (Højesteret sag 98/2021).
- 07** Når auktionssagen er afsluttet og auktionsvilkårene opfyldt, har fogedretten ikke hjemmel til at afgøre tvister om opfyldelsen af budet – sådanne krav skal forfølges ved almindeligt civilt søgsmål.
- 08** Pantegæld efter tvangsauktion forrentes med den rente, der tilkommer den enkelte panthaver efter pantebrevets vilkår – ikke efter, hvad der er anført i salgsopstillingen.
- 09** Aflysning af et pantebrev fra tingbogen efter tvangsauktion medfører ikke i sig selv afkald på den personlige gældsfordring – pantebrevet kan fortsat danne grundlag for udlæg.

§ 1 Lovgrundlaget for tvangsauktion over fast ejendom

Tvangsauktion over fast ejendom reguleres af [retsplejelovens §§ 560-578](#) (kapitel 51). Fogedretten leder auktionen, og processen indledes ved skriftlig auktionsbegæring fra en pant- eller udlægshaver. Når fogedretten modtager begæringen, indkaldes skyldneren til et vejledningsmøde, jf. [retsplejelovens § 561, stk. 1](#), hvorpå fogedretten oplyser om muligheder for at afværge auktionen og fastsætter tidspunktet for et eventuelt forberedende møde.

Auktionen afholdes på Justitsministeriets standardauktionsvilkår, fastsat i [bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978](#), jf. [retsplejelovens § 570, stk. 1](#). Vilkårene kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en erhvervsejendom. Fogedretten skal dog påse, at der ikke vedtages usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som må antages at ville afskrække køberne.

Salgsopstillingen, der udarbejdes af en sagkyndig eller rekvirenten efter [retsplejelovens § 562](#), indeholder oplysninger om ejendommens hæftelser og byrder samt andre forhold af væsentlig betydning for liebhavere.

Forarbejderne til den nuværende tvangsauktionsordning hviler bl.a. på [Betænkning nr. 1173/1989 om annoncering m.v. af tvangsauktioner over fast ejendom](#), der førte til ændringer i reglerne om offentliggørelse af tvangsauktioner. Cirkulæret [Kommunernes opgaver ved udlæg i og tvangsauktion over fast ejendom m.v.](#) fra 1987 giver en detaljeret gennemgang af den praktiske procedure, herunder forberedende møder, salgsopstillinger og mødepligt for kommuner.

LOV

[Retsplejeloven § 561, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 562](#)[Retsplejeloven § 570, stk. 1](#)

§ 2 Afværgebeløbets beregning – retsplejelovens § 563 a

Skyldnerens mulighed for at afværge tvangsauktionen reguleres af [retsplejelovens § 563 a](#). Bestemmelsens stk. 1 fastslår, at rekvirenten skal tilbagekalde sin anmodning, hvis skyldneren inden auktionen betaler *alle forfaldne krav*, som er sikret ved rekvirentens pant i ejendommen, samt auktionssagens omkostninger. Stk. 2 regulerer afværgelse mellem første og anden auktion.

To Højesteretsafgørelser har afklaret centrale fortolkningsspørgsmål:

Afværgebeløbet omfatter alle forfaldne krav – uanset tinglyst pantemaksimum

I [Sag 31/2017](#) (U 2017.3771 H) fastslog Højesteret, at skyldneren for at afværge tvangsauktion skal betale samtlige forfaldne krav, som rekvirenten har pantesikkerhed for – også selvom det samlede beløb overstiger den tinglyste pantesikkerheds maksimum. Sagen vedrørte en samejeoverenskomst tinglyst pantstiftende for 40.000 kr., hvor de forfaldne fællesudgifter udgjorde over 129.000 kr. Højesteret udtalte:

"Det fremgår endvidere både af betænkningen og lovforslaget, at skyldneren for at afværge en tvangsauktion skal betale ikke blot det krav, der danner grundlag for tvangsauktionsansøgningen, men samtlige de forfaldne krav, som den pågældende kreditor (rekvirenten) har pantesikkerhed for i ejendommen."

Baggrunden er, at afværgelse ikke indebærer en nedskrivning af sikkerhedsrammen – restgælden forbliver sikret inden for den oprindelige ramme, og kun fuld indfrielse af alle forfaldne krav forhindrer en ny auktionsbegæring umiddelbart efter afværgelsen.

Rekvirent uden dækning kan ikke betinge tilbagekaldelse af sin fordring

I [Sag 113/2016](#) (U 2017.226 H) fastslog Højesteret, at en auktionsrekvirent, der ikke opnåede dækning ved første auktions bud, ikke kan kræve sin fordring eller sine auktionsomkostninger betalt som betingelse for at tilbagekalde en ny auktion. Sagen vedrørte et dødsbo med udlæg i 7. prioritet, hvor ejendomsværdien var opgivet til 960.000 kr. og de foranstående hæftelser udgjorde 3.446.417 kr.

"Højesteret finder på denne baggrund, at § 563 a, stk. 2, 1. pkt., må forstås således, at auktionsrekvirenten ikke som en forudsætning for sin forpligtelse til at tilbagekalde auktionen kan kræve betaling af sit krav og sine omkostninger ved auktionen, herunder auktionssagens omkostninger, når auktionsrekvirenten ikke opnåede dækning ved første auktion."

Princippet er "ingen dækning, intet krav" – rekvirenten bærer den økonomiske risiko ved at fremme en auktion, hvor der ikke er realistisk udsigt til fyldestgørelse.

Sag	Instans	Princip
Sag 31/2017 (U 2017.3771 H)	Højesteret	Afværgebeløb = alle forfaldne pantesikrede krav, uanset tinglyst maksimum
Sag 113/2016 (U 2017.226 H)	Højesteret	Rekvirent uden dækning kan ikke betinge tilbagekaldelse af fordring/omkostninger

LOV

[Retsplejeloven § 563a, stk. 1, 2](#)

PRAKSIS

Højesteret · Beregning af afværgebeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum 25.09.2017

Højesteret · Betingelser for afværgelse af tvangsauktion ved manglende dækning til rekvirenten 09.12.2016

§ 3 Sikkerhedsstillelse, hammerslag og misligholdelsesauktion

Auktionsvilkårenes pkt. 7 kræver, at køberen straks efter hammerslag stiller sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene. Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge, bankgaranti, børsnoterede værdipapirer

eller på anden måde godkendt af fogedretten. Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres – auktionen genoptages straks, eller fogedretten kan give en frist på højst 7 dage, jf. [retsplejelovens § 575](#).

Opfylder køberen ikke auktionsvilkårene, kan enhver, der kan rette krav mod køberen, kræve misligholdelsesauktion, hvor køberen tilsvarende hvad der bydes mindre – uden krav på hvad der bydes mere.

Annulation af hammerslag i praksis

I [AS-257/2008-ROS](#) annullerede fogedretten i Roskilde et hammerslag til Flinterup Invest ApS (bud: 2.400.000 kr.), fordi selskabet kun kunne fremlægge en ikke-underskrevet advokatindeståelse. Trods en frist på 10 minutter til telefonisk kontakt kunne behørig sikkerhed ikke fremskaffes. Ejendommen gik i stedet til næsthøjstbydende (bud: 2.390.000 kr.), som stillede bankgaranti og underskrevet advokatindeståelse.

"Højstbydende fik af fogedretten rig mulighed for at fremskaffe behørig sikkerhedsstilling i form af underskrevet advokatindeståelse. Da en sådan ikke kunne fremskaffes, annullerede fogedretten det meddelte hammerslag."

Misligholdelsesauktion ved manglende indbetaling

I [AS-28/2023-BOR](#) blev Virksomhed ApS højstbydende ved tvangsauktion over en ejendom på Bornholm med et bud på 905.000 kr. Sikkerhedsstillingen blev fastsat til 352.675 kr. med frist til den 21. februar 2023. Køberen indbetalte alene 10.000 kr. og lod resten udestå. Fogedretten fremholdt, at købers indsigelser om pantebrevets bestemmelser og et tidligere lejeforhold ikke kunne føre til et andet resultat, og tog rekvirentens anmodning om misligholdelsesauktion til følge.

Betalingsdygtighed ved koncernforbundne bydere

I [AS-12/2022-BOR](#) – der vedrørte samme ejendom som ovenstående misligholdelsessag – bød Virksomhed ApS (koncernforbundet med skyldner) 905.000 kr. på 2. auktion. Rekvirenten protesterede og krævede betalingsdygtigheden sandsynliggjort. Fogedretten fandt anmodningen berettiget:

"Henset til den særligt tætte relation mellem skyldner, ejeren af skyldner, højstbydende på 1. auktion, Person 1 og Virksomhed ApS, fandtes rekvirentens anmodning berettiget, hvorfor Virksomhed ApS måtte sandsynliggøre at kunne opfylde budet, jf. tvangsauktionsvilkårenes pkt. 4."

Selskabet sandsynliggjorde betalingsdygtigheden ved tilsagn om økonomisk støtte fra tredjemand, og budet blev antaget – men den efterfølgende manglende sikkerhedsstilling førte som beskrevet ovenfor til misligholdelsesauktion.

LOV	Retsplejeloven § 574	Retsplejeloven § 575	
PRAKSIS	Byretten · Kendelse om misligholdelsesauktion som følge af manglende sikkerhedsstilling efter tvangsauktion på Bornholm		24.03.2023
	Byretten · Tvangsauktion: Fastlæggelse af udgangspunkt for budgivning og betalingsdygtighed af koncernforbundet selskab		14.02.2023
	Byretten · Kendelse om annulation af hammerslag grundet manglende sikkerhedsstilling ved tvangsauktion		05.12.2008

§ 4 Prioritetsrespekt og forkøbsretter ved tvangsauktion

Tvangsauktion gennemføres med respekt for alle tinglyste rettigheder med bedre prioritet end de pantekrav, der udløser auktionen. [Retsplejelovens § 570, stk. 1](#), sidste pkt., fastslår, at fogedretten afgør ved kendelse, om auktionen kan fremmes trods indsigelse fra en person, der anser sig for indehaver af en servitut eller anden rettighed, der går forud for dem, der skal have dækning.

Forkøbsret ved tvangsauktion

I [AS-456/2012-HBK](#) gav fogedretten i Holbæk medhold i, at en tinglyst forkøbsret (1. prioritet) kunne gøres gældende efter hammerslag. Servitutten fra 1986 tillagde ejeren af en naboejendom forkøbsret med 14 dages acceptfrist. Ved auktionen den 10. december 2012 blev FS Finans II A/S højstbydende med 250.000 kr. Umiddelbart efter meddelte forkøbsretsindehaveren, at retten blev gjort gældende.

Fogedretten afviste, at hammerslaget var "endeligt" i en forstand, der udelukkede forkøbsretten:

"Det salg der er foretaget i denne auktion er et salg med respekt af de servitutter, der ifølge tingbogen er bedre prioriteret, herunder forkøbsretten. Salget er således i den forstand først endeligt, når det efter acceptfristens udløb kan konstateres, om den berettigede har påberåbt sig forkøbsretten."

Liebhabereren fik ret til at indtræde som køber på auktionens vilkår. Afgørelsen illustrerer, at salg ved hammerslag jf. [retsplejelovens § 574](#) sker under de servitutter og rettigheder, der er tinglyst med bedre prioritet – herunder forkøbsretter.

LOV

[Retsplejeloven § 570, stk. 1](#)[Retsplejeloven § 574](#)

PRAKSIS

Byretten · Anerkendelse af forkøbsret ved tvangsauktion: Liebhaber 1 fik ret til at overtage ejendom fra auktionskøber

28.02.2013

§ 5 Utinglyste rettigheder – haveforeningers vedtægter ved tvangsauktion

Et principielt spørgsmål i praksis er, om utinglyste rettigheder – særligt vedtægtsmæssige begrænsninger i haveforeninger – skal respekteres ved tvangsauktion. Højesteret har i [BS-98/2021-HJR](#) (kendelse af 5. januar 2023) afgjort dette spørgsmål entydigt.

Sagen vedrørte en bygning opført på lejet grund i Haveforeningen Frederikshøj. Vedtægterne indeholdt regler om ventelister (§ 14) og maksimalpris ved overdragelse (§ 15). Et pantebrev i bygningen var tinglyst i 2006, mens vedtægterne først blev tinglyst på grundens blad i 2015/2017. Spørgsmålet var, om tvangsauktionen skulle respektere vedtægterne.

Højesteret fastslog, at vedtægternes regler om overdragelse og prisfastsættelse er *ikke* rettigheder over skyldners faste ejendom (bygningen), der kræver tinglysning efter [tinglysningslovens § 1](#). De regulerer derimod lejeretten til grunden via lejekontrakten:

"Ved en tvangsauktion over ejendommen med tilhørende brugsret vil en køber indtræde i Skyldners rettigheder og forpligtelser i henhold til lejekontrakten, herunder forpligtelsen til at være medlem af haveforeningen og til at rette sig efter foreningens vedtægter, herunder § 14 og § 15."

Højesteret understreger, at panthaveren ved erhvervelsen af pantebrevene ikke har opnået en retsstilling, der gør det muligt at fremme tvangsauktion uden at respektere vedtægterne. Køberen kan ikke opnå bedre ret end skyldneren havde over for haveforeningen.

Østre Landsret havde i [BS-871/2020-OLR](#) (kendelse af 18. juni 2021) nået samme resultat, idet retten tiltrådte, at panteretten i bygningen ikke kan udstrækkes til at omfatte lejerettighederne, og at auktionen skal fremmes med respekt for vedtægternes §§ 14 og 15.

Princippet har betydning ud over haveforeninger: enhver vedtægtsmæssig eller kontraktuel begrænsning, der knytter sig til en brugsrettighed over grunden (snarere end til selve bygningen), skal respekteres ved tvangsauktion over bygningen.

Instans	Dato	Afgørelse
Fogedretten	19. november 2020	Auktion uden respekt for maksimalpris
Landsretten	18. juni 2021	Ændret: Fuld respekt for vedtægter
Højesteret	5. januar 2023	Stadfæstelse: Vedtægterne respekteres

LOV

[Retsplejelovent § 570, stk. 1](#)
[Tinglysningsloven § 1, stk. 1-2](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres

05.01.2023

Landsretten · Tvangsauktion af bygning på lejet grund: Omfang af panteret og respekt for haveforenings vedtægter

18.06.2021

§ 6 Fogedrettens kompetencegrænser og forrentning af pantegæld

Fogedrettens kompetence er begrænset til selve auktionens gennemførelse og opfyldelse. Når auktionsvilkårene er opfyldt, og auktionssagen er afsluttet, bortfalder hjemlen til at træffe yderligere afgørelser i tvister vedrørende auktionsbuddets opfyldelse.

Fogedretten mister hjemmel efter auktionssagens afslutning

I [BS-929/2018-OLR](#) ophævede Østre Landsret fogedrettens kendelse om forrentning af pantegæld. Tvisten vedrørte, om en dækket fordring på 1.482.014 kr. skulle forrentes med pantebrevets misligholdelsesrente eller med den lavere normalrente. Auktionskøberen (Liebhaver 1 ApS) anførte, at banken ikke havde oplyst om misligholdelse i salgopstillingen. Landsretten fastslog:

"Fogedretten har ikke hjemmel til efter auktionsvilkårenes opfyldelse og auktionssagens afslutning at tage stilling til en tvist om opfyldelse af auktionsbuddet, herunder forrentningen af pantegælden. Et eventuelt tilbagebetalingskrav skal derfor afgøres ved almindeligt civilt søgsmål."

Fogedrettens kendelse blev ophævet, og sagen afvist fra fogedretten. Afgørelsen markerer tydeligt den processuelle grænse for fogedrettens virke.

Forrentning efter pantebrevets vilkår

Auktionsvilkårenes pkt. 6 A fastslår, at pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der *tilkommer den enkelte panthaver*. Det afgørende er pantebrevets vilkår om misligholdelsesrente – ikke om en

forhøjet rente er anført i salgsoptillingen. En auktionskøber har mulighed for at opslå pantebrevets indhold i tingbogen og spørge ind til vilkårene inden budgivningen.

LOV

[Retsplejeloven § 575](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsrettens kendelse om ophævelse af fogedrettens afgørelse vedrørende forrentning af pantegæld efter tvangsauktion 04.10.2018

§ 7 Personlig fordring efter tvangsauktion – pantebrev som eksekutionsgrundlag

Et praktisk vigtigt spørgsmål er, om aflysning af et pantebrev fra tingbogen efter tvangsauktion medfører afkald på den personlige gældsfordring. Østre Landsret har i [BS-3094/2008-OLR](#) besvaret dette benægtende.

BRFkredit A/S havde ydet lån sikret ved pantebrev. Ejendommen blev solgt på tvangsauktion uden dækning til realkreditinstituttet, som derefter kvitterede pantebrevet til aflysning for at muliggøre udstedelse af ubehæftet skøde. Fogedretten afviste efterfølgende at foretage udlæg for restfordringen, idet pantebrevet ikke længere kunne danne eksekutionsgrundlag. Landsretten ophævede fogedrettens kendelse:

"Den omstændighed, at panteretten bortfaldt som følge af tvangsauktionen, og at kærrende i forlængelse heraf kvitterede panteretten i henhold til pantebrevet til aflysning af tingbogen, medfører i sig selv ikke, at kærrende dermed har givet afkald på den personlige gældsfordring."

Kvitteringen var en nødvendig formalitet for at rense ejendommens blad – den sletter ikke den underliggende gældsforpligtelse. Pantebrevet udgør fortsat et gyldigt eksekutionsgrundlag efter [retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6](#).

For tvister om opgørelsen af realkreditfordringer efter tvangsauktion – herunder kursfastsættelse og indfrielsesvilkår – henvises til [praksisoversigten om realkredit-tvister](#).

LOV

[Retsplejeloven § 478, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev 03.03.2009

§ 8 Lejers retsstilling ved tvangsauktion – fortrinsberettigede krav

Auktionskøberen overtager ejendommen med de rettigheder og forpligtelser, der gælder efter lejelovgivningen. Lejeres krav på tilbagebetaling af depositum er gyldigt mod enhver uden tinglysning, jf. lejelovens § 7, stk. 1 – men for fraflyttede lejere gælder, at kravet skal være gjort gældende ved sagsanlæg inden ét år fra ophørstidspunktet.

Depositumkrav mod auktionskøber – fogedret og landsret

I [AS-379/2014-NYK](#) fastslog fogedretten, at tidligere lejeres depositumkrav på 13.000 kr. var fortrinsberettiget over for auktionskøberen. Kravet var rettidigt forfulgt, idet det var indbragt for Huslejenævnet inden ét år fra fraflytningen.

I [BS-3142/2014-OLR](#) stadfæstede Østre Landsret fogedrettens kendelse og fastslog, at renter og sagsomkostninger fra et retsforlig har en sådan umiddelbar og nødvendig sammenhæng med tilbagebetalingskravet, at de nyder beskyttelse som accessorium:

"Landsretten finder, at de renter og sagsomkostninger, som Kærende 1 og Kærende 2 har opnået ved det indgåede retsforlig den 17. september 2013 har en sådan umiddelbar og nødvendig sammenhæng med tilbagebetalingskravet, at disse bør nyde beskyttelse i medfør af lejelovens § 7, stk. 1, 1. pkt., som accessorium til tilbagebetalingskravet."

For tvister om udsættelse af lejer pga. restance eller opsigelse/ophævelse af lejekontrakt henvises til [praksisoversigten om udsættelse af lejer](#) og [praksisoversigten om lejeret-opsigelse](#).

LOV

[Lejeloven § 7, stk. 1](#)

PRAKSIS

Landsretten · Landsrettens kendelse om fortrinsberettiget krav ved tvangsauktion og tilbagebetaling af depositum 24.02.2015

Byretten · Sag om lejers krav på depositum efter tvangsauktion 28.10.2014

§ 9 Sammenfatning: centrale mønstre i tvangsauktionspraksis

Praksis fra Højesteret, landsretterne og fogedretterne tegner et samlet billede af tvangsauktionens mekanik:

- **Afværge kræver fuld betaling.** Højesteret har med to principielle kendelser i 2016 og 2017 fastlagt, at afværgebeløbet efter [retsplejelovens § 563 a](#) omfatter samtlige forfaldne pantesikrede krav uanset tinglyst maksimum (sag 31/2017), mens en rekvirent uden dækning ikke kan betinge tilbagekaldelse af sin fordring (sag 113/2016).
- **Sikkerhedsstillelse er ufravigelig.** Auktionsvilkårenes pkt. 7 håndhæves konsekvent af fogedretterne – manglende sikkerhedsstillelse fører til annullation af hammerslag og adgang til misligholdelsesauktion (AS-257/2008-ROS, AS-28/2023-BOR).
- **Betalingsdygtighed kan kræves sandsynliggjort.** Ved konkrete holdepunkter for tvivl – navnlig ved koncernforbundne bydere – kan fogedretten forlange sandsynliggørelse af betalingsevnen efter auktionsvilkårenes pkt. 4 (AS-12/2022-BOR).
- **Tinglyste rettigheder respekteres fuldt.** En tinglyst forkøbsret med bedre prioritet kan gøres gældende efter hammerslag (AS-456/2012-HBK). Utinglyste vedtægtsmæssige begrænsninger, der knytter sig til en lejekontrakt, respekteres ligeledes (Højesteret, sag 98/2021).
- **Fogedrettens kompetence ophører med auktionssagens afslutning.** Tvister om forrentning, misligholdelsesrente og øvrige budopfyldelsesdetaljer skal forfølges ved civil søgsmål (BS-929/2018-OLR).
- **Personlig fordring overlever auktionen.** Aflysning af pantebrev fra tingbogen efter tvangsauktion er en formalitet – den underliggende fordring består (BS-3094/2008-OLR).
- **Lejers depositumkrav er fortrinsberettiget.** Auktionskøberen indtræder i de forpligtelser, der gælder efter lejelovgivningen, herunder tilbagebetaling af depositum med renter og accessoriske omkostninger (BS-3142/2014-OLR).

LOV

[Retsplejeloven § 563a, stk. 1-2](#)[Retsplejeloven § 575](#)

PRAKSIS

Højesteret · Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres

05.01.2023

Højesteret · Beregning af afværgeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum	25.09.2017
Højesteret · Betingelser for afværgelse af tvangsauktion ved manglende dækning til rekvirenten	09.12.2016
Landsretten · Landsrettens kendelse om ophævelse af fogedrettens afgørelse vedrørende forrentning af pantegæld efter tvangsauktion	04.10.2018
Landsretten · Landsrettens kendelse om fortrinsberettiget krav ved tvangsauktion og tilbagebetaling af depositum	24.02.2015
Landsretten · Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev	03.03.2009
Byretten · Kendelse om misligholdelsesauktion som følge af manglende sikkerhedsstillelse efter tvangsauktion på Bornholm	24.03.2023
Byretten · Tvangsauktion: Fastlæggelse af udgangspunkt for budgivning og betalingsdygtighed af koncernforbundet selskab	14.02.2023
Byretten · Anerkendelse af forkøbsret ved tvangsauktion: Liebhaber 1 fik ret til at overtage ejendom fra auktionskøber	28.02.2013
Byretten · Kendelse om annullation af hammerslag grundet manglende sikkerhedsstillelse ved tvangsauktion	05.12.2008

REFERENCE Lovgrundlag

6 paragraffer

Retsplejeloven § 563a	stk. 1-2	Retsplejeloven § 570	stk. 1
Retsplejeloven § 574		Retsplejeloven § 575	
Retsplejeloven § 576	stk. 1-2	Tinglysningsloven § 1	stk. 1-2

MATERIALE Citerede afgørelser

13 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS		3
05.01.2023	Højesterets afgørelse om tvangsauktion i haveforening: Vedtægternes regler om maksimalpris og venteliste skal respekteres	2621-3122
25.09.2017	Beregning af afværgeløb ved tvangsauktion: Pligt til at betale alle forfaldne krav uanset tinglyst pante-maksimum	31-2017
09.12.2016	Betingelser for afværgelse af tvangsauktion ved manglende dækning til rekvirenten	113-2016
LANDSRETTE · ANKEINSTANS		4
18.06.2021	Tvangsauktion af bygning på lejet grund: Omfang af panteret og respekt for haveforenings vedtægter	2609-3108
04.10.2018	Landsrettens kendelse om ophævelse af fogedrettens afgørelse vedrørende forrentning af pantegæld efter tvangsauktion	1476-1788
24.02.2015	Landsrettens kendelse om fortrinsberettiget krav ved tvangsauktion og tilbagebetaling af depositum	5846-6980
03.03.2009	Bevarelse af personlig gældsfordring efter tvangsauktion og aflysning af pantebrev	1321-1596
BYRETTE · FØRSTE INSTANS		5

24.03.2023	Kendelse om misligholdelsesauktion som følge af manglende sikkerhedsstillelse efter tvangsauktion på Bornholm	2957-3504
14.02.2023	Tvangsauktion: Fastlæggelse af udgangspunkt for budgivning og betalingsdygtighed af koncernforbundet selskab	2956-3505
28.10.2014	Sag om lejers krav på depositum efter tvangsauktion	5836-6970
28.02.2013	Anerkendelse af forkøbsret ved tvangsauktion: Liebhaber 1 fik ret til at overtage ejendom fra auktionskøber	6679-8022
05.12.2008	Kendelse om annullation af hammerslag grundet manglende sikkerhedsstillelse ved tvangsauktion	5687-6800

PARKERINGSKLAGENÆVNET · NÆVN / KLAGEINSTANS		1
19.09.2023	Tvist om kontrolafgift for fejlagtigt udfyldt gæstekort udleveret af tredjepart	park-3122

FORARBEJDE Betænkninger

1 reference

Betænkning om annoncering m.v. af tvangsauktioner over fast ejendom

nr. 1173 · 1989 · Justitsministeriet