

Startside>Domstolsprocedurer>Tvangsauktion

## Tvangsauktion

Kroatien

### 1. Annoncering og fastsættelse af priserne ved salg af udlagte aktiver

Tvangsauktioner anvendes til salg af løsøre og fast ejendom i henhold til bestemmelserne i loven om tvangsfuldbyrdelse (*Ovršni zakon*) (*Narodne Novine* (NN; Kroatiens lovtidende) nr. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 og 73/17, i det følgende benævnt lov om tvangsfuldbyrdelse). I Kroatien blev der pr. 1. januar 2015 indført et system til salg af løsøre og fast ejendom på onlinetvangsauktioner i sager, der blev indledt efter denne dato.

#### Fast ejendom

Tvangsfuldbyrdelse vedrørende fast ejendom sker ved at registrere tvangsfuldbyrdelsen i matrikelregistret, fastsætte den faste ejendoms værdi, sælge den pågældende ejendom og fyldestgøre kreditor med provenuet fra salget.

Den faste ejendoms værdi fastsættes af retten efter et skøn baseret på en autoriseret sagkyndigs eller taksators begrundede konklusioner og udtalelser. Ved vurderingen af den faste ejendoms værdi skal der tages hensyn til visse rettigheder og byrder på ejendommen, som ikke bortfalder efter salget, og som mindsker dens værdi.

Efter vurderingsproceduren træffer retten afgørelse om ejendommens salg, som indeholder ejendommens værdi samt fremgangsmåden for og betingelserne vedrørende ejendommens salg.

I artikel 92, stk. 2 og 3, i loven om tvangsfuldbyrdelse fastsættes det, at parterne kan fastsætte ejendommens værdi ved en retslig eller udenretslig aftale, som danner grundlag for en panterettighed eller anden relevant ejendomsrettighed, for at sikre det krav, der søges opfyldt.

Fast ejendom sælges af finansagenturet (*Financijska agencija*, i det følgende benævnt FINA) på onlinetvangsauktioner på en kompetent myndigheds foranledning. Salgsanmodningen og andre dokumenter, der indgår i proceduren for salg af fast ejendom, fremsendes til de regionale FINA-centre, som har stædlig kompetence i den tvangsfuldbyrdende rets retskreds.

En onlinetvangsauktion indledes med en opfordring til deltagelse i en onlinetvangsauktion.

På den første onlinetvangsauktion må den faste ejendom ikke sælges til under fire femtedele af dens vurderede værdi. På den anden onlinetvangsauktion må den faste ejendom ikke sælges til under tre femtedele af dens vurderede værdi (artikel 102, stk. 1 og 2, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

Der modtages bud i en periode på 10 arbejdsdage. Hvis ikke der modtages nogen gyldige bud på den første onlinetvangsauktion, indledes den anden auktion med offentliggørelsen af en opfordring til deltagelse den første dag efter den første onlinetvangsauktions afslutning.

Hvis ikke der modtages gyldige bud på den anden onlinetvangsauktion, underretter FINA retten derom. I så fald suspenderer retten tvangsfuldbyrdelsen.

Onlinetvangsauktionen afsluttes på det tidspunkt, der fremgår af opfordringen til deltagelse (artikel 103, stk. 1, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

Når den faste ejendom er blevet solgt på en onlinetvangsauktion, og FINA har underrettet retten derom, træffer retten afgørelse om overdragelse af ejendomsretten til den faste ejendom. I denne afgørelse fastslår retten, at når afgørelsen er blevet endelig, og køber har indbetalt auktionssummen, indføres købers ejendomsret til den overdragede ejendom i matrikelregistret, og alle rettigheder og byrder på ejendommen, der bortfalder som følge af ejendommens salg, slettes.

Når afgørelsen om salget af den faste ejendom til køber bliver endelig, fastsætter retten en dato for et retsmøde, hvor provenuet fordeles.

#### Løsøre

Tvangsfuldbyrdelse vedrørende løsøre sker ved udpanthning, skønnsforretning, udlæg, afsendelse af løsøret, overdragelse af løsøret til retten, kreditor eller tredjemand, salg af løsøret og fyldestgørelse af kreditors tilgodehavende med provenuet fra et sådant salg.

Løsøre sælges ved mundtlig tvangsauktion eller ved direkte handel. Salgsmåden fastsættes i rettens afgørelse, idet det sikres, at løsøret sælges til den mest fordelagtige budgiver.

Salg af løsøre opslås i god tid på rettens opslagstavle, men kan også annonceres på samme måde som ved salg af fast ejendom.

Kreditor og skyldner underrettes om tid og sted for salget.

Efter forslag fra kreditor kan løsøret også sælges på en onlinetvangsauktion, på hvilken bestemmelserne om onlinetvangsauktion vedrørende fast ejendom i loven om tvangsfuldbyrdelse (artikel 149, stk. 7) finder tilsvarende anvendelse.

På auktionen må løsøret ikke sælges til under halvdelen af dets vurderede værdi. Det må ikke sælges til under denne pris, heller ikke i den periode, retten har fastsat for salg ved direkte handel.

Såfremt løsøret ikke bliver solgt på auktionen eller ved den direkte handel, suspenderes fuldbyrdelsen.

Når løsøret er blevet solgt, skal køber betale købsprisen og overtage løsøret, så snart auktionen eller salget ved direkte handel har fundet sted. Hvis ikke køber betaler købsprisen, anses auktionen for at have været resultatløs.

Salg af løsøre, som der er gjort udlæg i under sagen om tvangsfuldbyrdelse, kan overdrages til en certificeret kommissionær. En certificeret kommissionærs aktiviteter tilrettelægges og gennemføres af Kroatiens økonomikammer (*Hrvatska gospodarska komora*).

Auktioner over løsøre, der afholdes hos kommissionæren, forestås af en notar.

Når løsøret er solgt, overdrager kommissionæren det til køber mod betaling af købsprisen.

### 2. Tredjeparter, der kan forestå salget

#### Fast ejendom

I Kroatien sælges fast ejendom af FINA. Retten udleverer fuldbyrdelsesafgørelsen, udskriften fra matrikelregistret og konklusionerne vedrørende salget til FINA sammen med en salgsanmodning udfærdiget på den foreskrevne formular.

I forbindelse med salg af fast ejendom ved direkte handel sælges den faste ejendom via en person, der er bemyndiget til at sælge fast ejendom, en foged, notar eller på anden vis.

#### Løsøre

Mundtlige tvangsauktioner over løsøre forestås af en foged. Retten kan træffe afgørelse om at overdrage auktionens afholdelse til en notar (artikel 149, stk. 2, i loven om tvangsfuldbyrdelse). Salg af løsøre, som der er gjort udlæg i under sagen om tvangsfuldbyrdelse, kan overdrages til en certificeret kommissionær (artikel 152, stk. 1, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

På kreditors forslag kan FINA sælge løsøre på en onlinetvangsauktion.

### 3. Auktioner, på hvilke reglerne ikke finder anvendelse i deres helhed

#### Fast ejendom

Fast ejendom sælges på onlinetvangsauktioner. En onlinetvangsauktion indledes med en opfordring til deltagelse i en onlinetvangsauktion (artikel 97, stk. 1, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

Parter, panthavere og indehavere af personlige servitutter og private byrder, der bortfalder, når den faste ejendom bliver solgt, kan, senest når den faste ejendom går i salg på onlinetvangsauktionen, indgå en aftale om salg af den pågældende ejendom ved direkte handel ved hjælp af en person, der er bemyndiget til at handle med fast ejendom, en foged, notar eller på anden vis inden for en bestemt tidsfrist (artikel 97, stk. 6, i loven om tvangsfuldbyrdelse). Retten træffer afgørelse om salg af den faste ejendom ved direkte handel, når den har fastslået, at de formelle betingelser er opfyldt (artikel 104, stk. 1, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

Afgørelsen slås op på rettens opslagstavle og sendes til alle, der har fået forelagt rettens afgørelse om salget af den faste ejendom til køberen (artikel 104, stk. 2, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

#### Løsøre

Løsøre sælges ved mundtlig tvangsauktion eller ved direkte handel. Salgsmåden fastsættes i rettens afgørelse, idet det sikres, at løsøret sælges til den mest fordelagtige budgiver (artikel 149, stk. 1, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

Ved direkte handel foregår salget mellem køberen som den ene part og fogeden eller en person, der udfører kommissionærvirksomhed, som den anden part. Fogeden sælger løsøret i skyldners navn og for dennes regning, mens den person, der udfører kommissionærvirksomhed, sælger det i eget navn og for skyldners regning (artikel 149, stk. 3, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

Efter forslag fra kreditor kan løsøret også sælges på en onlinetvangsauktion, på hvilken bestemmelserne om onlinetvangsauktion vedrørende løsøre i denne lov (artikel 149, stk. 7, i loven om tvangsfuldbyrdelse) finder tilsvarende anvendelse.

Salg af fast ejendom og løsøre, der er omfattet af retlig og notariel sikkerhedsstillelse ved overdragelse af ejerskab og rettigheder, kan foretages i henhold til de relevante bestemmelser om salg af fast ejendom og løsøre med tvangsfuldbyrdelse for øje.

#### 4. Oplysninger om nationale registre over aktiver

Følgende registre over aktiver føres i Kroatien:

matrikelregister vedrørende fast ejendoms retlige status på kroatisk territorium

motorregister

skibsregister

flyregister

register over aktier og dematerialiserede værdipapirer

register over retlige og notarielle sikkerhedsinstrumenter (panterregister)

fælles kontoregister

andre registerbøger og registre.

Registrene føres elektronisk af forskellige statslige myndigheder, og der er elektronisk adgang til dem (f.eks. adgang til et register over juridiske personer ført af handelsretterne).

For at indhente oplysninger hos de statslige myndigheder skal der typisk betales et passende gebyr, idet gebyrets størrelse afhænger af den enkelte statslige myndighed og fastsættes i overensstemmelse med loven om administrationsgebyrer (*Zakon o upravnim pristojbama*) (NN nr. 115/16) og dekretet om taksttabellen for administrationsgebyrer (*Uredba o tarifi upravnih pristojbi*) (NN nr. 8/17). Administrationsgebyrer på op til 100,00 HRK skal betales med stempelmærker, og gebyrer på over 100,00 HRK kan betales via internettet.

Listen over fast ejendom og løsøre, der er blevet solgt i forbindelse med sager om tvangsfuldbyrdelse, er underlagt reglerne om indhold i og føring af et register over fast ejendom og løsøre, der er blevet solgt i sager om tvangsfuldbyrdelse (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN nr. 115/12 og 156/14).

#### 5. Oplysninger om databaser, der giver kreditorerne mulighed for at identificere skyldners aktiver eller fordringer

Artikel 18 i loven om tvangsfuldbyrdelse pålægger de statslige myndigheder at stille oplysninger til rådighed om skyldner efter anmodning fra en person, der gør gældende, at vedkommende agter at indlede en sag om tvangsfuldbyrdelse eller sikkerhedsstillelse, senest otte dage efter anmodningens indgivelse.

Indenrigsministeriet skal formidle oplysninger om, hvorvidt en person står opført som et køretøjs ejer i registret over indregistrerede køretøjer, samt om køretøjets art, mærke, type, model, produktionsår og indregistreringsnummer og om eventuelle behæftelser af køretøjet. Indenrigsministeriet skal også angive personens ID-kortnummer samt personens navn og fødselsdato.

Værdipapir- og clearingcentralen (*Središnje klirinško depozitarno društvo*) eller andre bemyndigede personer, der fører regnskab over navnenoterede værdipapirer eller digitale værdipapirer, aktier, obligationer, skatkammerbeviser, centralbanksgældsbeviser og andre værdipapirer udstedt i serier, har pligt til at fremlægge oplysninger om, hvorvidt en person i den registerbog, centralen fører, ejer værdipapirer, som fremgår af regnskabet.

Havnemesterkontoret har pligt til at fremsætte oplysninger om, hvorvidt en person er opført i den registerbog eller det register, som kontoret fører, som ejer af et skib, en yacht, et flydende anlæg, et fast offshoreanlæg, en båd eller sådanne anlæg under opførelse.

Myndigheden med ansvar for matrikeloptegnelser har pligt til at fremlægge en udskrift af alle ejendomsdokumenter, der er registreret for en fysisk eller juridisk person.

Arbejdsgiveren eller modtageren af en fast indtægt har pligt til at fremlægge oplysninger om den metode, der anvendes til udbetaling af løn eller anden fast indtægt til en person, som fordringshaver agter at lægge sag an mod.

En anden myndighed eller person, der fører en relevant registerbog eller et relevant register over alle rettigheder, der kan sidestilles med et aktiv, har pligt til at fremlægge oplysninger om, hvorvidt en person, der er indført i den registerbog eller det register, som myndigheden fører, står opført som indehaver af en særlig rettighed.

På rettens anmodning skal en person, der ifølge kreditor er skyldner i forhold til den skyldner, mod hvem der begæres tvangsfuldbyrdelse, eller har en del af kreditors aktiver i sin varetægt, inden for otte dage fremsætte en erklæring om, hvorvidt den skyldner, mod hvem der begæres tvangsfuldbyrdelse, har en fordring på ham eller hende, og hvorvidt personen har en del af de aktiver, der tilhører den skyldner, mod hvem der begæres tvangsfuldbyrdelse, i sin varetægt.

Finansministeriets skatteforvaltning har pligt til inden for en frist på otte dage at fremlægge dataene i henhold til artikel 217 i loven om tvangsfuldbyrdelse, efter anmodning fra den person, der gør gældende, at vedkommende agter at indlede en sag om tvangsfuldbyrdelse med henblik på at inddrive bruttobeløbet for et pengekrav, der hidrører fra et ansættelsesforhold.

Ovenstående myndigheder og personer er dog først forpligtede til at efterkomme anmodningen fra den person, der anmoder om oplysninger, når de relevante gebyrer herfor er betalt.

Den person, der indgiver en anmodning om oplysninger, skal i anmodningen angive sit krav i forbindelse med den tvangsfuldbyrdelse eller sikkerhedsstillelse, som den pågældende agter at indlede en sag om tvangsfuldbyrdelse eller sikkerhedsstillelse om, og vedlægge et dokument, der danner grundlag for dette krav.

Det er ikke nødvendigt at få en advokat til at indgive ovennævnte anmodning om oplysninger, og gebyret afhænger af, hvilken statslig myndighed anmodningen indgives til.

## **6. Oplysninger om onlinetvangsauktioner**

Salg af fast ejendom og løsøre på onlinetvangsauktioner er omfattet af bestemmelserne i loven om tvangsfuldbyrdelse samt gennemførelsesforordningerne, navnlig:

reglerne om fremgangsmåden og proceduren for salg af fast ejendom og løsøre i sager om tvangsfuldbyrdelse (*Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN nr. 156/14, 1/19 og 28/21, i det følgende benævnt salgsreglerne)

reglerne om gebyrtyper og størrelsen deraf i forbindelse med salg af fast ejendom eller løsøre i sager om tvangsfuldbyrdelse (*Pravilnik o vrstama i visini naknada za obavljanje poslova provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku*) (NN nr. 156/14)

reglerne om indhold i og føring af et register over fast ejendom og løsøre, der er blevet solgt i sager om tvangsfuldbyrdelse (*Pravilnik o sadržaju i načinu vođenja očevidnika nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku*) (NN nr. 115/12 og 156/14).

En onlinetvangsauktion indledes med en opfordring til deltagelse i en onlinetvangsauktion.

Opfordringen til at deltage i en onlinetvangsauktion skal indeholde fremgangsmåden og betingelserne for salget, dato og tidspunkt for onlinetvangsauktionens indledning og afslutning, det tidspunkt, hvor de personer, der er interesserede i den faste ejendom, kan besigtige ejendommen, samt andre nødvendige oplysninger.

FINA offentliggør en opfordring til at deltage i en onlinetvangsauktion i medierne, hvis en part indgiver en skriftlig anmodning herom til FINA og forudbetaler de med en sådan offentliggørelse forbundne omkostninger.

Der skal gå mindst 60 dage mellem offentliggørelsen af opfordringen til at deltage i en onlineauktion på FINA's websted og budgivningens start.

Kun de personer, der har stillet sikkerhed, kan deltage som købere i onlinetvangsauktionen (artikel 99, stk. 1, i loven om tvangsfuldbyrdelse).

For at få adgang til online-tvangsauktionssystemet skal budgiveren være i besiddelse af et gyldigt digitalt certifikat, der bekræfter hans eller hendes identitet, og et certifikat, der gør det muligt at anvende en avanceret elektronisk signatur på den pågældendes bud (artikel 14, stk. 2, i salgsreglerne).

Når en budgiver logger på en bestemt onlinetvangsauktion for første gang, skal han eller hun udfylde en registreringsformular for at kunne deltage i onlinetvangsauktionen.

Budgiveren underskriver denne formular med en avanceret elektronisk signatur.

Når budgiveren har udfyldt den elektroniske formular, jf. artikel 15 i salgsreglerne, tildeler online-tvangsauktionssystemet ham eller hende en unik identifikator for den pågældende onlinetvangsauktion.

Formularerne er en integreret del af salgsreglerne.

Indsamlingen af bud i en onlinetvangsauktion varer 10 arbejdsdage, og buddene indsamles elektronisk 24 timer i døgnet på såvel arbejds- som ikkearbejdsdage.

Fristen for indsamling af bud fastsættes til mellem 9 og 15 timer på arbejdsdage. Hvis det mest fordelagtige gyldige bud afgives inden for de sidste 10 minutter før udløbet af den frist, der i indkaldelsen af tilbud er angivet som sidste frist for indhentning af bud, forlænges buddene undtagelsesvis med 10 minutter fra hvert af de sidste mest fordelagtige gyldige bud, indtil der er gået 10 minutter siden det sidste mest fordelagtige gyldige bud.

Orienteringsprisen for den vare, der sælges, dvs. den pris, som buddene begynder til, fastsættes af retten. Når onlinetvangsauktionen er afsluttet, forelægger FINA en rapport for retten med de oplysninger, der er fastsat i artikel 25 i salgsreglerne.

Onlinetvangsauktionen afholdes under FINA's tilsyn, og betalinger sker som bankoverførsler. Budgiveren skal ikke nødvendigvis være personligt til stede under auktionen, men kan fjerndeltage i budgivningen.

Retten træffer skriftlig afgørelse om salget, som slås op på rettens opslagstavle samt på FINA's websted.

Også løsøre kan efter forslag fra kreditor sælges på en onlinetvangsauktion, på hvilken bestemmelserne om onlinetvangsauktion vedrørende fast ejendom i loven om tvangsfuldbyrdelse (artikel 149, stk. 7) finder tilsvarende anvendelse.

Sidste opdatering: 15/05/2023

De nationale sprogudgaver af denne side vedligeholdes af de respektive EU-lande. Oversættelserne er lavet af Europa-Kommissionen. Eventuelle ændringer af originalen, som de kompetente nationale myndigheder har lavet, er muligvis ikke gengivet i oversættelserne. Europa-Kommissionen påtager sig ingen form for ansvar for oplysninger eller data, der optræder i nærværende dokument, eller hvortil der henvises heri. Med hensyn til de ophavsretlige regler i den medlemsstat, der er ansvarlig for nærværende side, henvises der til den juridiske meddelelse.