

Tvangsauktion - Slovenien



Den originale sprogudgave af denne side [sl](#) er blevet ændret for nylig. Den sprogudgave, du kigger på nu, er i øjeblikket ved at blive oversat af vores oversættere.

1. Offentliggørelse og fastsættelse af prisen ved salg af udlagte aktiver

Fast ejendom og løsøre sælges på offentlige auktioner. Det er ikke muligt at afholde onlinetvangsauktioner i Slovenien, da den slovenske lovgivning om tvangsfuldbyrdelse (endnu) ikke tillader internetauktioner.

Løsøre

Tvangsfuldbyrdelse af fordringer i løsøre foregår ved, at der gøres udlæg i løsøret, og dette vurderes, hvorefter det sælges, og salgsprovenuet betales til kreditor (§ 81, stk. 1, i loven om fuldbyrdelse og sikkerhed af civilretlige krav (*Zakon o izvršbi in zavarovanju*), herefter benævnt "ZIZ").

Aktiver, der kan gøres udlæg i, omfatter aktiver i skyldnerens besiddelse samt skyldnerens aktiver i kreditors besiddelse. Der kan foretages udlæg i skyldners aktiver i tredjemands besiddelse, hvis tredjemand samtykker heri (§ 83 i ZIZ).

Ved foretagelse af udlæg får kreditor retspant i de udlagte aktiver (§ 87 i ZIZ).

Sagkyndig vurdering af udlagte aktiver. Aktiverne vurderes, når udlægget stiftes, medmindre dette ikke er muligt med det samme på grund af aktivets særlige værdi. Den foged, som foretog udlægget, vurderer løsøret. Efter begæring fra en part, som påtager sig at afholde omkostningerne, kan vurderingen udføres af en af retten udmeldt sagkyndig, som den pågældende part har udvalgt (§ 89 i ZIZ). Salg af udlagte aktiver kan først finde sted, efter at afgørelsen om tvangsfuldbyrdelse er blevet endelig, medmindre skyldner giver samtykke til salg af aktiverne inden da, løsøret er letfordærveligt, eller der er risiko for, at de udlagte aktivers værdi vil falde betydeligt (§ 92 i ZIZ).

De udlagte aktiver sælges på en offentlig auktion eller i henhold til en aftale, der er indgået direkte mellem køberen og en foged eller en kommissionær. Fogeden bestemmer fremgangsmåde og tidspunkt for salg af aktiverne og noterer dette i fogedbogen umiddelbart efter udlæggets foretagelse, under hensyntagen til princippet om at opnå den bedst mulige pris (§ 93 i ZIZ). Hvis en foged træffer beslutning om offentlig auktion, noteres tid og sted for auktionen i fogedbogen. Fogeden underretter parterne om, hvordan og hvornår aktiverne skal sælges ved en særlig meddelelse, som forkyndes for fordringshaver og skyldner (artikel 82 i regler om fogedvirksomhed (*Pravilnik o opravljanju službe izvršitelj*)).

Bekendtgørelse af salg. Hvis fogeden beslutter, at løsøret skal sælges på en offentlig auktion, annonceres auktionen på opslagstavlen hos og webstedet for den kompetente myndighed, som har truffet afgørelse om udlægsforretningen. Fogeden anmoder også om offentliggørelse af meddelelsen om den offentlige auktion i et officielt register, hvis et sådant findes. Efter forslag fra en kreditor eller skyldner kan fogeden også annoncere den offentlige auktion i medierne, hvis den part, der har anmodet om offentlig auktion, betaler omkostningerne. En meddelelse om en offentlig auktion skal indeholde oplysninger om sted, dato og tid for auktionen, en angivelse og beskrivelse af de aktiver, der skal sælges, samt hvor der er eftersyn af aktiverne inden auktionen (artikel 89 i regler om fogedvirksomhed).

Mulighed for eftersyn af de aktiver, der skal bortauktioneres. I meddelelsen om den offentlige auktion angiver fogeden sted, dato og tid for auktionen, beskriver de aktiver, som skal sælges, samt angiver, hvor der er eftersyn af aktiverne inden auktionen (artikel 89 i regler om fogedvirksomhed).

Sikkerhedsstillelse. Inden en offentlig auktion afgør fogeden, om aktiverne har en karakter og værdi, der gør, at auktionsdeltagerne skal stille sikkerhed, der højst kan udgøre 10 % af minimumsprisen.

Person eller virksomhed, der forestår salget. En offentlig auktion forestås af fogeden, som for egen regning kan engagere en auktionarius, hvis det er nødvendigt af hensyn til løsørets værdi og kvalitet. Der er offentlig adgang til auktionen (artikel 92 i regler om fogedvirksomhed).

Minimumspris. På den første auktion må det udlagte løsøre ikke sælges til under vurderingen. Hvis vurderingsprisen ikke nås på den første auktion, afholder fogeden en anden auktion, hvis en af parterne begærer det, og i så tilfælde må løsøret sælges til under vurderingen, men ikke under en tredjedel af vurderingen (§ 94 i ZIZ).

Hammerslag. Mindst 15 minutter efter at auktionen er begyndt, opfordrer fogeden auktionsdeltagerne til at byde. Auktionen fortsætter, indtil alle interesserede deltagere har budt. Fogeden giver hammerslag til højestbydende, hvis der ikke kommer højere bud, efter at deltagerne to gange er blevet opfordret til at byde højere. Hvis køberen ikke betaler auktionssummen, når auktionen er tilendebragt, kan fogeden sælge aktivet til den, der har afgivet det næsthøjeste bud, hvis kreditor samtykker heri ved at underskrive auktionsprotokollen. Hvis kreditor ikke er til stede på auktionen, kan fogeden umiddelbart acceptere det næsthøjeste bud, hvis dette bud udgør mindst 50 % af det bedste bud, men er højere end minimumsprisen. I modsat fald indleder fogeden for en ny budrunde vedrørende aktivet på den samme auktion. Den, der tidligere havde afgivet det højeste bud, må ikke deltage i den anden budrunde.

Overdragelse. Køberen skal betale købesummen og tage løsøret i besiddelse umiddelbart efter, at auktionen er tilendebragt. Fogeden giver køberen et dokument med oplysninger om salget, samt hvilke oplysninger der registreres i et eventuelt register over salg af aktiver. Under henvisning til dette dokument anmoder fogeden alle kompetente myndigheder, som fører register, om at slette eventuelle behæftelser og/eller forbud mod salg af aktivet og registrere den nye ejer, hvis det pågældende register indeholder oplysninger om ejendomsret. Fogeden kan overdrage løsøret til køberen inden betaling af auktionssummen, hvis kreditor har givet tilladelse dertil, for egen risiko, for det beløb af købesummen, som kreditor er berettiget til. Hvis køberen ikke betaler auktionssummen, og kreditor ikke giver samtykke til overdragelse, kan fogeden sælge aktivet til det næsthøjeste bud. Køberen overtager aktivet i ubehæftet stand og overtager ejendomsretten, også selv om skyldner ikke ejede aktivet. Køberen har ikke ret til garanti mod fejl og mangler ved aktivet (§ 96 i ZIZ).

Fast ejendom

Tvangsfuldbyrdelse i relation til fast ejendom foregår ved at registrere afgørelsen om tvangsfuldbyrdelse i tingbogen, fastsætte værdien af den faste ejendom, sælge den og fyldestgøre kreditor af provenuet fra salget (§ 167 i ZIZ).

Sagkyndig vurdering af udlagte aktiver. Værdien af fast ejendom kan bestemmes af en domstol, selv før afgørelsen om tvangsfuldbyrdelse bliver endelig. Værdien af fast ejendom fastsættes af en domstol på grundlag af en vurdering foretaget af domstolens sagkyndige i overensstemmelse med markedsværdien på vurderingstidspunktet. Ved bestemmelse af værdien tages der hensyn til eventuelle nedsættelser af værdien på grund af en bestemt rettighed, f.eks. en servitut (§ 178 i ZIZ), som måtte bestå efter salget. Værdien af fast ejendom bestemmes ved en retsafgørelse, som kan appelleres (§ 179 i ZIZ).

Bekendtgørelse af salg. Når afgørelsen om værdien af den faste ejendom bliver endelig, afsiger domstolen en kendelse om, at ejendommen sættes på tvangsauktion. I kendelsen fastlægger domstolen, hvordan og på hvilke betingelser ejendommen skal sælges samt tid og sted for auktionen, hvis ejendommen skal sælges på auktion. Salget af den faste ejendom finder sted, når afgørelsen om tvangsfuldbyrdelse og afgørelsen om fastsættelse af ejendommens værdi bliver endelige. Domstolen annoncerer kendelsen om salg på sin opslagstavle og sit websted samt via andre typiske lokale midler. Domstolen bekendtgør en kendelse om tvangssalg af landbrugsjord på opslagstavlen hos den administrative enhed, hvor ejendommen er beliggende, og eventuelt også på den pågældende administrative enheds websted. Kreditor kan offentliggøre kendelsen om salg af fast ejendom i medierne. Omkostningerne til offentliggørelse opkræves hos kreditor. Der skal gå mindst 30 dage fra tidspunktet for annoncering af kendelsen om salg på opslagstavlen til salgsdatoen. Domstolen forkynder kendelsen om salg for parterne, panthavere, andre deltagere i sagen, som har en registreret forkøbsret, samt for den kompetente administrative myndighed (§ 181 i ZIZ).

Som hovedregel sælges fast ejendom på offentlig auktion, der gennemføres af domstolen i dennes lokaler, medmindre retten træffer anden afgørelse. Kreditorer, panthavere og kreditorer vedrørende en grund kan gennem hele tvangsfuldbyrdelsesprocessen, indtil kendelsen om salg afsiges, aftale, at den faste ejendom skal sælges ved indhentning af bindende bud eller ved et direkte bud (§ 183 i ZIZ).

En kendelse om tvangsauktion over fast ejendom omfatter følgende:

1. En detaljeret beskrivelse af ejendommen, herunder dennes tilbehør
2. Servitutter og tingslige rettigheder, som køberen skal acceptere
3. Værdien af den faste ejendom, som domstolen har angivet i sin afgørelse
4. En eventuel salgspris for ejendommen
5. Fristen for køberens indbetaling af auktionssummen
6. Salgsmetode

7. Den sikkerhed, som budgiveren skal stille (§ 184 i ZIZ).

Mulighed for eftersyn af de aktiver, der skal bortauktioneres. En domstol kan tillade en person, som er interesseret i at købe en fast ejendom, at se ejendommen efter anmodning og for egen regning. Hvordan ejendommen skal fremvises, og om der skal være en foged til stede, bestemmes af domstolen i kendelsen om salg af den faste ejendom (§ 176 i ZIZ).

Sikkerhedsstillelse. Personer, der har stillet sikkerhed svarende til en tiendedel af den fastsatte værdi af den faste ejendom mindst tre arbejdsdage før auktionen, har adgang til den offentlige auktion. Den kreditor, som har anmodet domstolen om at holde auktionen, er fritaget fra at stille sikkerhed, og det samme gælder panthavere eller kreditorer vedrørende grunde, hvis deres fordringer overstiger sikkerhedsstillelsens størrelse, og den kan dækkes af auktionssummen, i prioritetsrækkefølge og under hensyntagen til ejendommens fastsatte værdi. Den sikkerhed, som budgivere, hvis bud ikke blev accepteret, har stillet, tilbageføres til deres bankkonti inden 15 dage efter afslutning af den offentlige auktion, eller efter afslutning af proceduren med åbningsbud, medmindre andet er bestemt ved lov (§ 185 i ZIZ).

Minimumspris På den første auktion må ejendommen ikke sælges til under 70 % af dens fastsatte værdi. Hvis ejendommen ikke bliver solgt på den første auktion, annoncerer retten en auktion efter forslag fra kreditor, hvor ejendommen ikke må sælges til mindre end halvdelen af dens fastsatte værdi. Der skal gå mindst 30 dage mellem den første og den anden auktion. Ved at afgive en erklæring i retsbogen ved den domstol, hvor tvangsfuldbyrdsessagen behandles, eller enhver anden domstol, kan parterne, panthaveren eller kreditorerne vedrørende en grund tilslutte sig, at ejendommen sælges på auktionen for under 70 % af dens fastsatte værdi ved det første salg eller under halvdelen af dens fastsatte værdi ved det andet salg (§ 188 i ZIZ).

Hammerslag. Når en domstol har afgjort, at auktionsvilkårene er opfyldt, meddeler den, at auktionen begynder. Auktionen varer, indtil der ikke afgives flere bud. En budgiver er bundet af sit bud, indtil der gives et højere bud. Efter anmodning fra en eller flere kreditorer kan retten tillade en kort pause, hvor deltagerne kan overveje sagen. Auktionen er afsluttet, når der ikke afgives højere bud, efter at dommeren to gange har opfordret dertil. Når auktionen er færdig, konstaterer domstolen, hvem der har afgivet det højeste bud og giver denne hammerslag. Domstolen træffer en afgørelse om overførsel af ejendomsretten til den faste ejendom, som forkyndes for de parter, der har fået forkyndt kendelsen om tvangsauktion, samt alle auktionsdeltagerne. Afgørelsen om tildeling kan ikke appelleres. Indsigelser mod forhold under auktionen kan rejses i en appel af afgørelsen om at tilskøde den faste ejendom til køberen (§ 189 i ZIZ).

Betaling af auktionssummen. Efter at have opnået hammerslag betaler køberen auktionssummen inden for den frist, som er fastsat i kendelsen om tvangsauktion (§ 191 i ZIZ). Denne frist må højst være seks måneder fra auktionsdatoen, uanset om auktionssummen betales samlet eller i afdrag (§ 184 i ZIZ).

Overdragelse. Efter at køber har fået hammerslag betales auktionssummen, og retten træffer afgørelse om overdragelse af ejendomsretten til køber. Når denne afgørelse er blevet endelig, registreres køberens ejendomsret i matrikelregistret, og rettigheder og servitutter slettes. Retten træffer ligeledes afgørelse om, hvornår skyldneren skal være fraflyttet huset eller lejligheden eller have tømt erhvervslokalerne. Afgørelsen om overdragelse af ejendommen udgør desuden et eksigibelt dokument vedrørende fraflytning og overdragelse af ejendommen, og den bliver eksigibel, når den er blevet endelig (§ 192 i ZIZ).

2. Tredjeparter, der kan forestå salget

Løsøre

Løsøre sælges på en offentlig auktion, som forestås af fogeden, der for egen regning kan engagere en auktionarius, hvis det er nødvendigt af hensyn til aktivernes værdi og kvalitet. Der er offentlig adgang til auktionen (§ 93 i ZIZ og artikel 92 i regler om fogedvirksomhed).

Løsøre kan også sælges i henhold til en aftale, der indgået direkte mellem en køber og en foged eller via en kommissionær. Fogeden bestemmer fremgangsmåde og tidspunkt for salg af aktiverne og noterer dette i fogedbogen umiddelbart efter udlæggets foretagelse, idet der søges opnået det højest mulige provenu (§ 93 i ZIZ).

Fast ejendom

Offentlige auktioner over fast ejendom forestås af en dommer.

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

Ingen andre typer auktioner anerkendes i slovensk ret. Der er forskellige måder at sælge løsøre og fast ejendom på. Løsøre kan sælges i henhold til en aftale, der indgås direkte mellem køberen og fogeden eller en kommissionær i stedet for på en offentlig auktion (§ 93, stk. 1, i ZIZ). Løsøre sælges på offentlig auktion, hvis kreditorer, panthavere og kreditorer vedrørende en grund ikke inden tidspunktet for afsigelse af en kendelse bliver enige om følgende:

- Den faste ejendom sælges ved at indhente bindende bud, eller
- Den faste ejendom sælges ikke efter direkte aftale inden for en bestemt frist (§ 183 i ZIZ).

4. Oplysninger om nationale registre over aktiver

Slovenien har følgende ejendomsregistre:

- Matrikelregistret over ejendomsrettigheder og andre tingslige rettigheder vedrørende fast ejendom
- Motorkøretøjsregistret
- Skibsregistret
- Flyregistret
- Registret over digitale værdipapirer
- Registret over pant i løsøre
- Registret over bankkonti
- Registret over modtagere af løn og anden personlig indkomst (f.eks. pension).

Disse registre er elektroniske. Hvert register henhører under en bestemt myndighed.

Enhver, der kan påvise at have en retlig interesse, har adgang til disse registre (§ 4, stk. 6, i ZIZ). En kreditor kan påvise en retlig interesse ved at fremvise et eksigibelt dokument (f.eks. en eksigibel dom), som pålægger skyldner at opfylde kreditors fordring. I sådanne tilfælde kan kreditor anmode om oplysninger om skyldners aktiver hos registeroperatøren. Domstolene har elektronisk adgang til mange af disse registre.

Det er ikke nødvendigt at betale retsgebyrer for at få oplysninger fra disse registre, men nogle af de myndigheder, der er ansvarlige for databaserne (registre), kan opkræve et mindre gebyr hos kreditor (f.eks. opkræver Sloveniens institut for sundhedsforsikring (*Zavod za zdravstveno zavarovanje*), som er ansvarlig for registret over udbetalere af løn og anden personlig indkomst (f.eks. pension), et gebyr på 4,00 EUR for oplysninger om en skyldners ansættelse). Gebyrer kan også betales elektronisk.

5. Oplysninger om databaser, der giver kreditorerne mulighed for at identificere skyldneres aktiver og fordringer

I henhold til § 4, stk. 6, i ZIZ, skal databaseoperatører videregive oplysninger om skyldneres aktiver til kreditor efter kreditors anmodning, når kreditor har påvist at have en retlig interesse heri (f.eks. et eksigibelt dokument). Disse operatører er følgende:

- Sloveniens institut for sundhedsforsikring videregiver oplysninger om udbetalere af løn og anden personlig indkomst (f.eks. pension)
- Sloveniens styrelse for offentlige juridiske fortegnelser og tilknyttede tjenester (*Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve*) (AJPES) videregiver oplysninger fra registret over bankkonti
- Værdipapircentralen (*Centralna klirinško depotna družba d.d.*) (KDD) videregiver oplysninger fra registret over digitale værdipapirer
- Den domstol, der er ansvarlig for retsregistret, videregiver oplysninger om andele i virksomheder og anden deltagelse i juridiske personer. Der er elektronisk adgang til retsregistret via domstolens websted
- Den domstol, der er ansvarlig for matrikelregistret, videregiver oplysninger om fast ejendom, som en skyldner har ejendomsret til eller i forbindelse med
- Indenrigsministeriet videregiver oplysninger fra registret over registrerede motor- og trailerkøretøjer
- Sloveniens maritime forvaltning videregiver oplysninger fra skibsregistret (skibe på under 24 m)
- Luftfartsstyrelsen videregiver oplysninger fra flyregistret.

I de fleste tilfælde kan en kreditor få adgang til et register ved at anmode om oplysninger om skyldners aktiver hos registeroperatøren. Kreditorer har elektronisk adgang til visse registre (f.eks. retsregistret) (via webstedet).

Det er ikke nødvendigt at kontakte en advokat for at få oplysninger om skyldneres aktiver og skyldige skatter til staten. Visse databaseoperatører (f.eks. Sloveniens institut for sundhedsforsikring) opkræver dog et mindre gebyr på 4,00 EUR for oplysninger om skyldneres ansættelse. Gebyret kan betales elektronisk.

6. Oplysninger om onlinetvangsauktioner

Onlinetvangsauktioner anerkendes endnu ikke i slovensk lov om tvangsfuldbyrdelse.

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.

Sidste opdatering: 25/10/2017