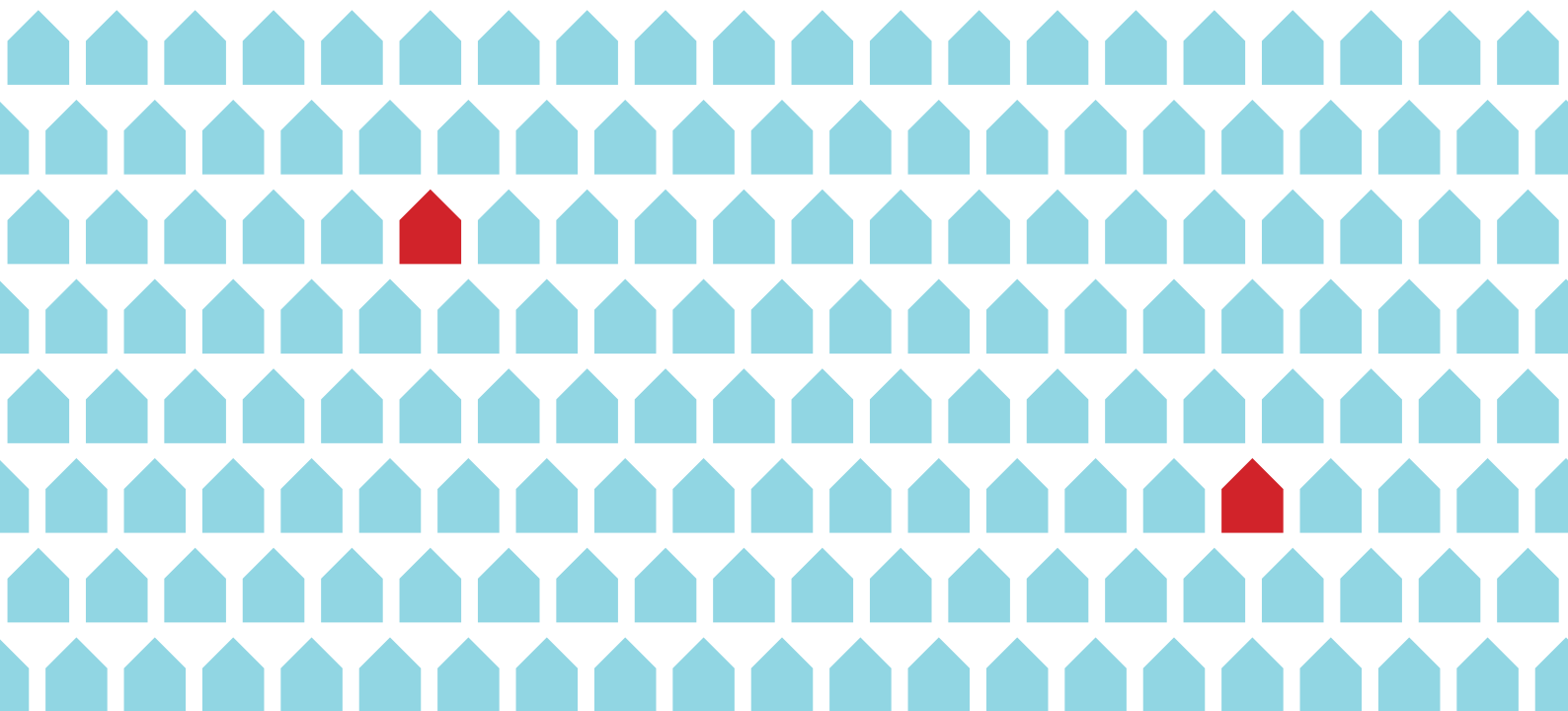


Tvangsauktioner i Danmark

*En undersøgelse af de
berørte ejendomme,
gældsudvikling og ejere*

KARIN HALDRUP
JAN K. STAUNSTRUP
JONAS ZANGENBERG HANSEN
ESBEN HVID JØRGENSEN



Forord

Denne undersøgelse af tvangsauktioner i Danmark har kortlagt årsagssammenhænge bag tvangsauktioner over boliger i Danmark gennem perioden 2007-12. Forekomsten af tvangsauktioner sættes ind i en kontekst af ejendomsmarkedets udvikling og den geografisk-strukturelle dynamik, som har været markant i den undersøgte periode.

Da områder af Vest- og Sydsjælland inkl. sydhavsøerne blev særligt hårdt ramte under den finansielle krise, har undersøgelsen desuden sat fokus på tvangsauktionssager i de tre retskredse Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster, som omfatter 14 kommuner.

Delanalyserne fokuserer på de berørte ejendomme, de nødlidende låneforhold for tvangsauktionssager og på de berørte boligejeres socioøkonomiske profil i et makroøkonomisk perspektiv. Undersøgelsen bygger på brug af detaljerede data høstet fra offentlige registre, salgsoptillinger og registerbaserede individdata fra Danmarks Statistik. Dermed har det været muligt, dels at beskrive, dels at kvantificere årsagerne.

Undersøgelsen er finansieret af Boligøkonomisk Videncenter (www.bvc.dk), der er etableret af foreningen Realdania. Projektet er gennemført i perioden september 2013 til maj 2015 som et tværfagligt forskningsprojekt med deltagere fra Aalborg Universitet og DREAM.

Rapporten er udarbejdet af:

Karin Haldrup, landinspektør PhD., projektleder, Aalborg Universitet København,

Jan Kloster Staunstrup, cand.scient.soc., PhD., studielektor, Aalborg Universitet,

Jonas Zangenberg Hansen, specialkonsulent, cand. scient. oecon., DREAM,

Esben Hvid Jørgensen, forskningsassistent, stud. polit., DREAM og

Peter Stephensen, cand. polit. PhD., forskningschef, DREAM.

Projektteamet ønsker at rette en særlig tak til alle, der har bidraget til undersøgelsen, og som velvilligt har stillet sig til rådighed med oplysninger, interviews eller bidraget til gennemførelsen af seminaret om tvangsauktioner afholdt den 16. marts, 2015.

København, juni 2015

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Liste over figurer	3
Liste over tabeller	5
Sammenfatning	6
1. Indledning og baggrund	13
1.1. Baggrund og beskrivelse af projektet	13
1.2. Litteratur om tvangsauktioner	15
1.3. Gennemførelse af tvangsauktioner over fast ejendom	16
1.4. Fordele og ulemper ved tvangsauktion	18
1.5. Information om tvangsauktioner	19
2. Undersøgelsens formål og metoder	21
2.1. Formål	21
2.2. Delanalyser og metoder	21
2.3. Anvendte data definitioner, klassifikationer og kilder	23
2.4. Oversigt over ejendomsdefinitioner i ejendomsregistrene og i projektet	24
2.5. Sammenhæng mellem data anvendt i delanalyser	26
3. Geodata analyser	27
3.1. Oversigt over delanalyser med udgangspunkt i ejendommen	27
3.2. Tvangsauktioners udbredelse i Danmark i 2007-12	27
3.3. Fokus på tvangsauktionernes udvikling gennem perioden 2007-12	30
3.4. Fokus på tvangsauktioner, ejendomstyper og beliggenhed	33
3.5. Definition af ejendomstypologi af boliger på tvangsauktion	36
4. Tvangsauktioner i de tre retskredse, Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster	42
4.1. Fogedrettens sagsakter og protokoller vedrørende tvangsauktioner	42
4.2. Oversigt over nøgledata indtastet fra salgsopstillinger	43
4.3. Rekvirenter af tvangsauktioner	44
4.4. Timing i markedet af køb og belåning	46
4.5. Analyse af udestående pantehæftelser og udlæg på auktionstidspunktet	49
4.6. Opsummering af foreslåede indikatorer for tvangsauktionssagernes karakter	57
4.7. Transaktionsomkostninger	59

5. Socioøkonomisk analyse af boligejere berørt af tvangsauktion	60
5.1. Oversigt over delanalyser med udgangspunkt i husstanden	60
5.2. Karakteristik af ejere, hvis ejendom handles på tvangsauktion	61
5.3. Hvorfor går en boligejer på tvangsauktion?	66
5.4. Model af risikoprofil for tvangsauktion	75
5.5. Har rentetilpasningslån og afdragsfrie lån nedbragt antallet af tvangsauktioner?	90
5.6. Delkonklusion	95
6. Forekomst af tvangsauktioner i 14 kommuner i de tre retskredse	96
6.1. Lokale perspektiver	96
6.2. Ejendomsmægler perspektiver på tvangsauktioner på Vestsjælland i 2007-12	117
6.3. Realkreditinstitutternes arbejde med restancer og forebyggelse	121
7. Konklusion	124
8. Referencer	126
9. Appendiks	127
9.1. Program for seminar om tvangsauktioner	127
9.2. Datagrundlag og estimation af model for tvangsauktion	128

Liste over figurer

Figur 1.1. Antal bekendtgjorte tvangsauktioner over fast ejendom, 1979-2015.....	13
Figur 1.2. Antal begærede og gennemførte tvangsauktionssager i Danmark, 2006-13.....	14
Figur 1.3. Gennemsnitlige salgspriser for parcelhuse i udvalgte områder, 2000-12.....	15
Figur 1.4. Undersøgte tvangsauktioner over boliger og fritidshuse i retskredsene Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster, 2007-12.....	19
Figur 2.1. Metode og arbejdsplan for undersøgelse af årsager til tvangsauktioner over boliger og fritidshuse.....	22
Figur 2.2. Oversigt over ejendomsbegreber i offentlige ejendomsregistre.....	24
Figur 2.3. Eksempel på geokodede boliger vist med rød markering på ortofoto.....	25
Figur 3.1. Antal boliger på tvangsauktion, akkumuleret 2007-12.....	28
Figur 3.2. Tvangsauktionsfrekvens for boliger, 2007-12.....	29
Figur 3.3. Afvigelser fra gennemsnitlig tvangsauktionsfrekvens (relativt til boligbestand), 2007-12... 30	30
Figur 3.4. Relativ forekomst af tvangsauktioner i forhold til boligbestanden indenfor hver celle (7,5*7,5 km), 2007-12.....	31
Figur 3.5. Tvangsauktionsfrekvens efter bebyggelsens indbyggertal, 2007-12.....	33
Figur 3.6. Tvangsauktionsfrekvens efter bygningens opførelsesår, 2007-12.....	34
Figur 3.7. Boligernes alder i de tre retskredse, 2014.....	35
Figur 3.8. Tvangsauktionsfrekvens efter ejendommens kontante ejendomsværdi, 2007-12.....	36
Figur 3.9. Afvigelse fra gennemsnitlig tvangsauktionsfrekvens over boliger i de tre retskredse, 2007-12.....	40
Figur 3.10. Hot-Spot analyse af tvangsauktionsfrekvens i de tre retskredse, 2007-12.....	41
Figur 4.1. Sagsakter i mapper, Roskilde fogedret, 2013.....	42
Figur 4.2. Rekvirenter af tvangsauktioner over boliger og sommerhuse i de tre retskredse, 2007-12.....	44
Figur 4.3. Antal års ejerskab af bolig i tvangsauktionssager i Faxe og Lolland kommune, 2007-12.. 47	47
Figur 4.4. Tvangsauktionstidspunkt i forhold til adkomstår for Lolland kommune, 2007-12.....	48
Figur 4.5. Udestående hæftelser samt udlæg og den af SKAT ansatte kontante ejendomsværdi af boliger på tvangsauktion i de tre retskredse, 2007-12.....	51
Figur 4.6. Antal tvangsauktionssager i de tre retskredse efter realkreditgælds andel af samlede udestående pantehæftelser og udlæg på tvangsauktionstidspunktet, 2007-12.....	53
Figur 4.7. Antal tvangsauktionssager i de tre retskredse efter realkreditgælds andel af samlede udestående pantehæftelser og udlæg på tvangsauktionstidspunktet (opgjort pr. sag), 2007-12.....	54
Figur 4.8. Gennemsnitlige belåningsgrader ved tvangsauktion i de tre retskredse, 2007-12.....	56
Figur 5.1. Sammenhæng mellem tvangsauktioner, boligpris og ledighed, 2000-14.....	61
Figur 5.2. Aldersfordeling blandt ejendomsejere i Danmark, 2007-12.....	62
Figur 5.3. Civilstand og uddannelsesniveaue blandt ejendomsejere i Danmark, 2007-12.....	63
Figur 5.4. Indkomstfordeling blandt ejendomsejere i Danmark, 2012.....	64

Figur 5.5. Beholdning af likvide aktiver blandt ejendomsejere i Danmark, 2012.	65
Figur 5.6. Boligbyrde for ejendomsejere i Danmark, 2012.	66
Figur 5.7. Forhold mellem købspris og indkomst på købstidspunktet for ejendomsejere primo 2012, der har købt deres ejendom siden år 2000.	68
Figur 5.8. Belåningsgrad for ejendomsejere i Danmark, 2007 og 2012.	69
Figur 5.9. Skøn over hændelser, som kan have udløst tvangsauktion, 2007 og 2012.	72
Figur 5.10. Udvikling i indkomst pr. ejendomsejer og husholdningens opsparing i perioden frem mod tvangsauktion, 2011.	73
Figur 5.11 Sammenligning af udvalgte statistiske modeller til estimation af tvangsauktionssandsynlighed.	78
Figur 5.12a. Estimation af tvangsauktionssandsynlighed ved logitmodel, 2011.	81
Figur 5.13. Variablenes betydning for tvangsauktion.	86
Figur 5.14. Skøn over antal tvangsauktioner i 2012, hvis boligejernes økonomiske forhold havde været anderledes, end det faktisk var tilfældet.	87
Figur 5.15. Estimerede tvangsauktionssandsynligheder for højrisikogruppe.	90
Figur 5.16. Antal bekendtgjorte tvangsauktioner og første års ydelse på lån, 1979-2013.	91
Figur 5.17. Skøn over udvikling i antal bekendtgjorte tvangsauktioner under finanskrisen, hvis rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ikke havde været tilgængelige for boligejerne.	94
Figur 6.1. Fremskrivning af tomme boliger i Lolland kommune, 2008-23.	96
Figur 6.2. En ejendom i Lolland kommune, som er kommet på tvangsauktion.	97
Figur 6.3. Typologi over tvangsauktioner i Lolland kommune, 2007-12.	98
Figur 6.4. Typologi over tvangsauktioner i Guldborgsund kommune, 2007-12.	100
Figur 6.5. Tvangsauktionsejendom i Vordingborg kommune, tidligere 'Møns Antik' i Borre (venstre), købt af kommunen, nedrevet og erstattet af en plads med bænke (højre).	101
Figur 6.6. Typologi over tvangsauktioner i Vordingborg kommune, 2007-12.	102
Figur 6.7. Typologi over tvangsauktioner i Slagelse kommune, 2007-12.	106
Figur 6.8. Typologi over tvangsauktioner i Greve kommune, 2007-12.	107
Figur 6.9. Typologi over tvangsauktioner i Køge kommune, 2007-12.	108
Figur 6.10. Typologi over tvangsauktioner i Roskilde kommune, 2007-12.	109
Figur 6.11. Typologi over tvangsauktioner i Solrød kommune, 2007-12.	110
Figur 6.12. Typologi over tvangsauktioner i Faxe kommune, 2007-12.	111
Figur 6.13. Typologi over tvangsauktioner i Ringsted kommune, 2007-12.	112
Figur 6.14. Typologi over tvangsauktioner i Stevns kommune, 2007-12.	113
Figur 6.15. Typologi over tvangsauktioner i Sorø kommune, 2007-12.	114
Figur 6.16. Typologi over tvangsauktioner i Lejre kommune, 2007-12.	115
Figur 6.17. Typologi over tvangsauktioner i Næstved kommune, 2007-12.	116
Figur 6.18. Forløbet af en restancesag.	122
Figur 6.19. Årsager til restancer i henhold til kundeundersøgelse, 2014.	122

Liste over tabeller

Tabel 3.1. Beskrivelse af den udviklede typologi for boliger.	37
Tabel 3.2. Typologiernes fordeling antalmæssigt og procentuelt i Danmark i perioden, 2007-12.	37
Tabel 3.3. Typologiernes tvangsauktionsfrekvens i de tre retskredse, 2007-12.	38
Tabel 3.4. Typologiernes tvangsauktionsfrekvens i de tre retskredses 14 kommuner, 2007-12.	39
Tabel 4.1. Rekvirenter af tvangsauktioner over boliger og sommerhuse i de tre retskredse, 2007-12.	45
Tabel 4.2. Adkomstår for tvangsauktionssager over boliger i tre retskredse, 2007-12.	46
Tabel 4.3. Opgørelse over antallet af pantehæftelser og udlæg i tvangsauktionssager over boliger og fritidshuse i de tre retskredse, 2007-12.	52
Tabel 5.1. Uforudsete hændelser, som kan udløse tvunget salg af ejendom.	71
Tabel 5.2. Tvangsauktionshyppighed for givet sammenhæng mellem indkomstændring og husholdningens beholdning af likvide aktiver, 2010-12.	75
Tabel 5.3. Tvangsauktionshyppighed for givet sammenhæng mellem indkomstændring og belåningsgrad, 2010-12.	75
Tabel 5.4. Forventet effekt på antal tvangsauktioner i 2012, hvis rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ikke er tilgængelige for boligejerne.	93
Tabel 9.1. Forventet effekt på antal tvangsauktioner i 2012 ved øget renteniveau.	134
Tabel 9.2. Forventet effekt på antal tvangsauktioner i 2012 ved øget renteniveau på ét pct.point. .	135

Sammenfatning

Realkreditlån spiller en central rolle i både nationaløkonomien såvel som i den enkelte boligejers privatøkonomi. Samlet set udgør udestående realkreditlån til boligformål hvad, der svarer til Danmarks bruttonationalprodukt. Realkreditsystemet beror på, at der er sikkerhed bag lånene. I tilfælde af misligholdelse kan kreditor søge sit tilgodehavende dækket ved at få andel i realisationsværdien ved salg, om fornødent sker salget på tvangsauktion.

I Danmark er der stærke incitamenters til at undgå en tvangsauktion. Auktionen vil oftest påføre parterne større tab end et salg af ejendommen i fri handel. Uanset at et tabsgivende salg er at foretrække, forudsætter det, at ejeren vil medvirke, at der kan indgås aftale med ydre pant- og udlægshavere, samt at det lykkes at sælge ejendommen i tide.

Antallet af tvangsauktioner er konjunkturfølsomt. Perioden frem til 2007 var præget af stigende boligpriser og lav ledighed. Her var antallet af tvangsauktioner historisk lavt, i nogle måneder under 100. I takt med at ledigheden steg, og boligprisboblen bristede, begyndte antallet af tvangsauktioner at stige fra midten af 2008. Siden har niveauet ligget væsentligt højere end før finanskrisen, i gennemsnit mellem 300 og 500 om måneden. Antallet er dog markant lavere end i krisen i 1986-1993, hvor antallet i de værste år var over 1.000 tvangsauktioner per måned.

Tvangsauktioner er grundigt behandlet som juridisk emne, men i Danmark er der få socioøkonomiske analyser. En tidligere interviewundersøgelse af tvangsauktioner fra 1989 omfattede cirka 600 husstande. Nærværende undersøgelse omfatter samtlige 12.865 boliger solgt på tvangsauktion i perioden 2007-12. Desuden er der foretaget detaljerede analyser af 3.606 tvangsauktionssager i de tre retskredse Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster. Disse kredse omfatter 14 kommuner, hvoraf mange har været særligt belastet af tvangsauktioner. I analysen anvendes flere metoder til at belyse og kvantificere de sammensatte årsager bag en tvangsauktion. Herunder betragtes det, hvilke faktorer, der var relateret til ejendommens karakter og beliggenhed, til boligmarkedets udvikling, til husstandens profil og til kredithistorien.

En tvangsauktion er altid udløst af restancer til pant- eller udlægshavere, som vælger at begære ejendommen solgt på auktion. Det er desuden muligt at identificere en række forhold, der som oftest gør sig gældende for ejendommen på tvang. Disse forhold omfatter ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand, ejernes kredithistorie og privatøkonomi samt en uforudset hændelse, som gør et tvunget salg af boligen nødvendigt.

Tvangsauktioner over fast ejendom tager udgangspunkt i ejendommen og dens pantsætning. Derfor er det først undersøgt hvilke ejendomme, der blev solgt på tvangsauktion. Dernæst hvilke skyldige lån og anden kredit, der hvilede på ejendommen på tvangsauktionstidspunktet. Til slut er det undersøgt hvad, som kender tegner de ejere, der ender på tvang. Hver af analyserne har bidraget til at identificere og kvantificere parametre, som karakteriserer tvangsauktionssagerne relativt til boligmassen og husholdningerne som helhed.

Hvilke ejendomme?

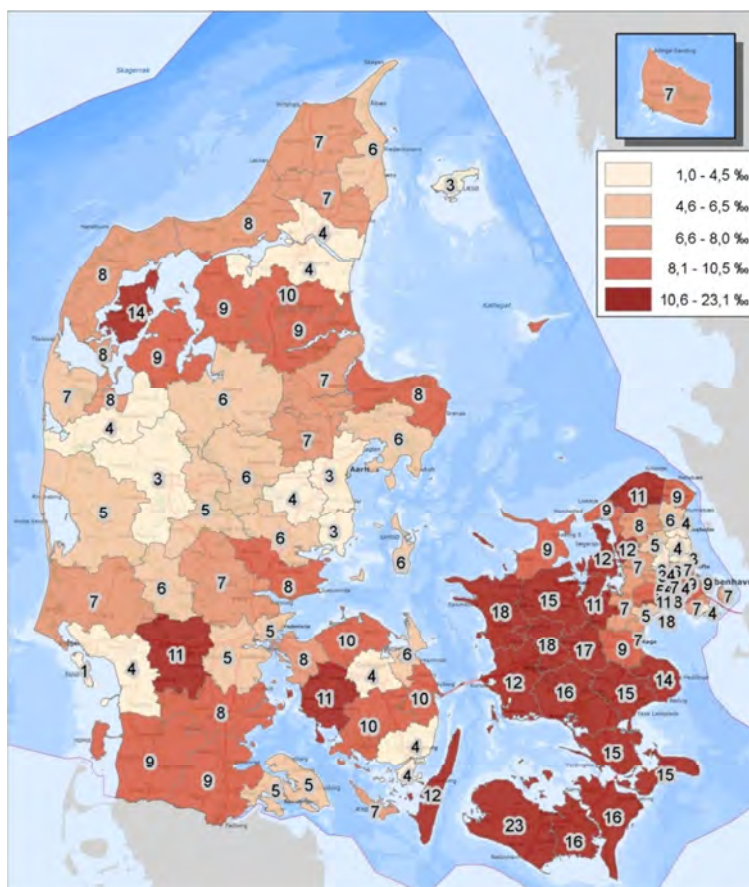
Der er store geografiske forskelle på udbredelsen af tvangsauktioner i perioden 2007-12. I de 13 hårdest ramte kommuner er andelen af tvangsauktioner således mellem to og tre gange større end landsgennemsnittet. Heraf ligger de ti af kommunerne i de tre retskredse, som indgår i de detaljerede analyser.

Den geografiske fordeling af boliger på tvangsauktion udviser et dynamisk mønster gennem den betragtede periode. Fra at være et spredt jysk fænomen i 2007-08 blev forekomsten af tvangsauktioner gradvist fortættet på Sjælland og øerne i 2009-12. Dette skyldes hovedsageligt, at store områder på Vest- og Sydsjælland blev særligt hårdt ramt af nedturen på boligmarkedet. Det

skete, da prisfald i områder nærmere København gjorde det muligt for pendlerfamilier at bosætte sig tættere på byen. Lolland har i hele perioden haft en høj frekvens.

Fordelt efter kommuner viser figur 1 frekvensen af tvangsauktioner i Danmark i perioden 2007-12. Kommuner med lav frekvens er tydeligvis kommuner med større bysamfund. De røde ringe omkring større jyske byer og hovedstadsområdet er ganske tydelige. Det ses også, at Lolland-Falster, Sydvestsjælland og Mors blev særlig hårdt ramte af tvangsauktioner i perioden. Også indenfor de enkelte kommuner er der store variationer. Andelen af tvangsauktioner er således stigende, jo mindre bebyggelse, der betragtes. Bebyggelser med op til 2.000 indbyggere er således overrepræsenterede blandt tvangsauktioner. I små bebyggelser med mindre end 200 indbyggere var andelen af boligerne solgt på auktion mere end det dobbelte af landsgennemsnittet.

Figur 1. Frekvens af tvangsauktioner i Danmark, 2007-12.



Anm.: Tvangsauktionsfrekvensen er angivet i promille og viser, hvor stor en andel af det samlede antal boliger i hver kommune, der er handlet på tvangsauktion i perioden.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra den Offentlige Informations Server (OIS) samt SKATs salgsregister.

Udover boligens beliggenhed har ejendommens stand afgørende betydning for, om en bolig kan sælges i almindelig handel. Herved kan tvangsauktion afværges, hvis et tvunget salg skulle blive nødvendigt. Ud fra data er det ikke muligt at vurdere en ejendoms vedligeholdelsesstand. Men en række faktorer giver en indikation af den enkelte boligs forfatning. Boliger opført før 1950 er således overrepræsenterede blandt tvangsauktioner. Jo ældre bolig, des højere er tvangsauktionshyppighed. De ældste boliger opført før år 1900 har dobbelt så høj tvangsauktionsfrekvens som gennemsnittet.

Desuden ses en klar tendens til, at andelen på tvang stiger, des billigere boligen er. De billigste boligejendomme havde fem gange så høj tvangsauktionsfrekvens som boligerne i den gennemsnitlige prisklasse. Sandsynligvis fordi mange af dem var usælgelige. En delforklaring på den

høje tvangsauktionsfrekvens på Lolland-Falster er en markant overrepræsentation af små og ældre boliger i forhold til resten af landet.

På baggrund af ovenstående udvikles en typologi af boligejendommene solgt på tvangsauktion. Typologien repræsenterer en kombination af boligens art, beliggenhed, opførelsesår og værdi. Den største andel solgt på tvangsauktion ses blandt 'ældre huse i mindre bebyggelser', 'utidssvarende huse' samt 'husmandssteder'. Disse tre hustyper har tvangsauktionsfrekvenser, som er to til tre gange så store som den gennemsnitlige bolig. I Nykøbing Falster retskreds når andelen af ældre huse i mindre bebyggelser samt utidssvarende huse op på mere end fire gange landsgennemsnittet.

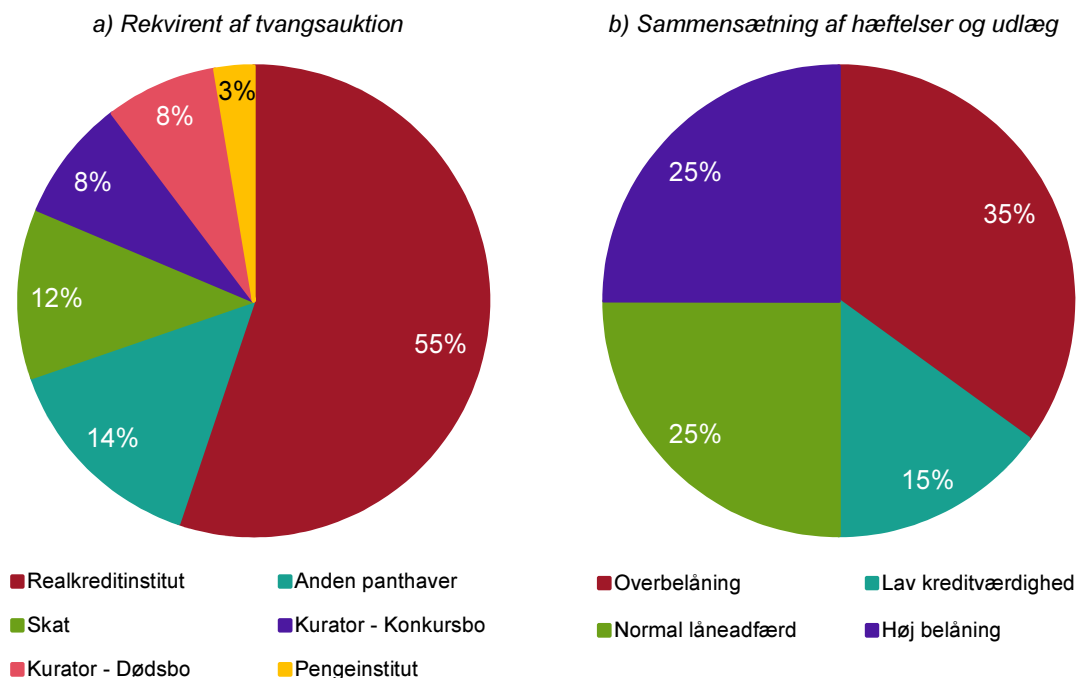
Analysen indikerer, at tvangsauktioner indgår i den strukturelle udvikling med afvikling af de dårligste ejendomme, men viser også at mange gode eller fine ejendomme blev solgt på auktion.

Hvilken kredithistorie?

Hver tvangsauktionssag har sin særlige historie, hvori der indgår flere dimensioner, der har spillet sammen. Analysen af pantehæftelser omfatter 3.606 tvangsauktionssager i de tre udvalgte retskredse. Her er det undersøgt, hvem der var rekvirent, hvilke pantehæftelser og andre byrder, der var på tvangsauktionstidspunktet, samt hvordan ejer- og kredithistorien var.

Selvom det generelt er realkreditinstitutterne, der repræsenterer den største gældspost, blev kun godt halvdelen af de undersøgte tvangsauktioner begæret af et realkreditinstitut, jf. figur 2a. Herefter følger SKAT og kuratorer for konkurs- og dødsboer. Derimod var pengeinstitutter kun sjældne rekvirenter. Disse tal fortæller en del om risici og strategi fra kreditorernes side. En ydre panthaver med ringe chance for at få sine udestående dækket vil sjældent rekvirere en tvangsauktion. Modsat har SKAT en fortrinsret forud for pant- og udlægshavere således, at de er sikret deres tilgodehavende, blot budsummen overgår dette. Nogle tvangsauktioner rekvireres af SKAT på grundlag af et relativt lille skyldigt beløb.

Figur 2. Rekvirent af tvangsauktion og sammensætning af ejerens hæftelser og udlæg, 2007-12.



Anm.: Figuren omfatter tvangsauktioner i de tre retskredse Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster.

Kilde: Egen indsamling af data på baggrund af salgsoptillinger fra tvangsauktioner.dk.

Undersøgelsen viser, at der generelt foretages en rimelig vurdering af boligkøbernes økonomiske situation på købstidspunktet. Her vurderer långiveren husholdningens indkomst, rådighedsbeløb, jobsikkerhed mv. før denne godkendes til et boliglån. Som forventet findes det, at ejere, der havde købt en forholdsvis billig ejendom til maksimalt samme pris som deres årsindkomst, er underrepræsenterede blandt tvangsauktioner. Til gengæld er det overraskende, at gruppen af ejendomsejere, hvor forholdet mellem købspris og indkomst er større end tre, ikke var overrepræsenteret blandt ejendomme handlet på tvangsauktion. Dette indikerer, at det overordnet er fornuftigt, når boligkøbere godkendes til et relativt stort lån i forhold til deres indkomst. Eventuelt er der foretaget en stor kontant udbetaling i forbindelse med handlen.

Høj belåningsgrad ses dog at være en klar risikofaktor for tvangsauktion. I denne sammenhæng har købstidspunktet stor betydning. Et køb med fuld belåning umiddelbart før prisfald på boligmarkedet gjorde mange ejere teknisk insolvente. En del af disse havde måske disponeret deres privatøkonomi uden plads til negative hændelser. I de tre retskredse havde ejerne i næsten halvdelen af sagerne købt ejendommen i perioden 2003-07. I cirka hver fjerde af det samlede antal sager havde ejendommen kun været ejet i tre år eller mindre. Dette tyder på, at disse sager drejede sig om svage lånere.

Pantsætning og øvrige poster

Centralt for afholdelse af enhver tvangsauktion er de udestående hæftelser og spørgsmålet om, hvorvidt det vindende auktionsbud kan dække pant- og udlægshavernes krav.

Overordnet viser de aggregerede data over pantehæftelser i de tre retskredse, at uanset at antallet af tvangsauktioner var langt størst i Lolland kommune, var der større summer på spil for kreditorerne i Slagelse, Guldborgsund og Næstved kommuner. Det overordnede billede er, at summen af udestående realkreditlån er mindre end den af SKAT ansatte kontante ejendomsværdi på auktionstidspunktet. Belåningen i realkredit alene er altså ikke alarmerende formelt set¹. Når alle pantehæftelser og udlæg indregnes, overstiger gælden i alle de 14 undersøgte kommuner ejendomsværdien væsentligt. Altså er der i tvangsauktionssager typisk tale om betydelige pantehæftelser udover realkrediten.

Antallet af hæftelser og udlæg (kaldet antallet af prioriteter) kan være en strømpil for sagernes karakter. Udlæg til for eksempel autoværksted eller kreditkort kan indikere, at boligejeren er i dybe økonomiske problemer. På tværs af kommuner varierer medianen for antal prioriteter mellem 3 og 4 per tvangsauktionssag. Hvis en ejendom har flere end dobbelt så mange prioriteter som medianen, tolkes det som en simpel indikator på en tungt behæftet ejendom og mulig uansvarlig adfærd. Dette omfatter hver femte ejendom på tvangsauktion i perioden 2007-12. Heraf har halvdelen af sagerne ti prioriteter eller flere, hvilket ses som indikator for de sværeste tilfælde af uansvarlig låneradfærd.

Oftest vil det være optimalt for boligejerne at optage så stor en andel som muligt af deres samlede gæld som realkreditlån. Disse lån vil typisk være den billigste finansieringsmulighed. Tvangsauktionssager med stor gæld uden realkreditlån antages derfor at indikere, at ejeren ikke kunne blive godkendt til realkreditlån. Dette omfatter 16 procent af de undersøgte sager. Der ses stor geografisk spredning. Andelen af sager således klassificeret med lav kreditværdighed er 29,2 procent i Lolland kommune mod 6 procent i Greve. På baggrund af antallet af prioriteter og andelen af sager uden realkreditbelåning vurderes 15-20 procent af tvangsauktionssagerne i de tre retskredse at skyldes lav kreditværdighed eller uhensigtsmæssig låntager adfærd, jf. figur 2b.

I godt hver fjerde tvangsauktionssag ses et normalt lånebillede, dvs. at realkreditlån udgør mere end 80 procent af samtlige udestående pantehæftelser og udlæg. Disse sager tolkes som ansvarlig

¹ Hvor der efterfølgende skete store prisfald, giver den offentlige ejendomsvurdering et for positivt billede af belåningen i det aktuelle marked. I denne undersøgelse refererer "kontant ejendomsværdi" til den offentlige ejendomsvurdering på auktionstidspunktet, hvis ikke andet er angivet.

låneradfærd. Her kan ejeren være ramt af et dødt boligmarked, hvor priserne er blevet kraftigt reduceret, og visse ejendomme er usælgelige. Modsat kan cirka 35 procent af tvangsauktionssagerne karakteriseres ved tung gæld, som her betegnes overbelåning. Boligejeren har i disse sager været aktiv med optagelse af forskellige former for lån og anden kredit, af lyst eller nød.

Samlet set har ejendomme på tvangsauktion betydeligt højere belåning end gennemsnitlige ejendomme. I omkring 70 procent af tvangsauktionssagerne vurderes det, at gælden overstiger ejendommens kontantværdi i h.h.t. den offentlige vurdering på auktionstidspunktet. Dette findes både i beregningerne på sagsniveau omfattende de tre retskredse samt i analysen på landsplan.

Hvilke ejere?

Ved at inddrage detaljerede data om hver enkelt boligejer i Danmark, har det været muligt at følge alle ejere (eller ejerens husstand) over tid og på baggrund heraf danne forløb, som for eksempel viser personens indkomstudvikling eller civilstand. Sådanne forløb afslører, hvis en ejer har mistet sit job og derfor er gået ned i indkomst, hvis boligejeren over tid nedbringer sin opsparing, eller hvis personen oplever husholdningsspecifikke hændelser såsom skilsmisse.

Ejere på tvangsauktion har generelt en anstrengt privatøkonomi. Disse ses således at have en relativt lav indkomst, en lille opsparing, og udgifter til lån, der udgør en stor andel af husholdningernes samlede budget. En enkeltstående faktor er dog ikke et problem i sig selv. Men kombinationen af en uforudset hændelse, som reducerer husstandens indkomst betydeligt, at ejerne har opbrugt en eventuel opsparing, høj belåning, og at boligen ikke kan sælges i almindelig handel, er en farlig cocktail. Det øger risikoen for tvangsauktion betragteligt. Selv for de værst stillede husholdninger er tvangsauktion dog en forholdsvis sjælden hændelse i Danmark, hvor incitamenterne for at undgå tvangsauktion er stærke for såvel låntager som långiver.

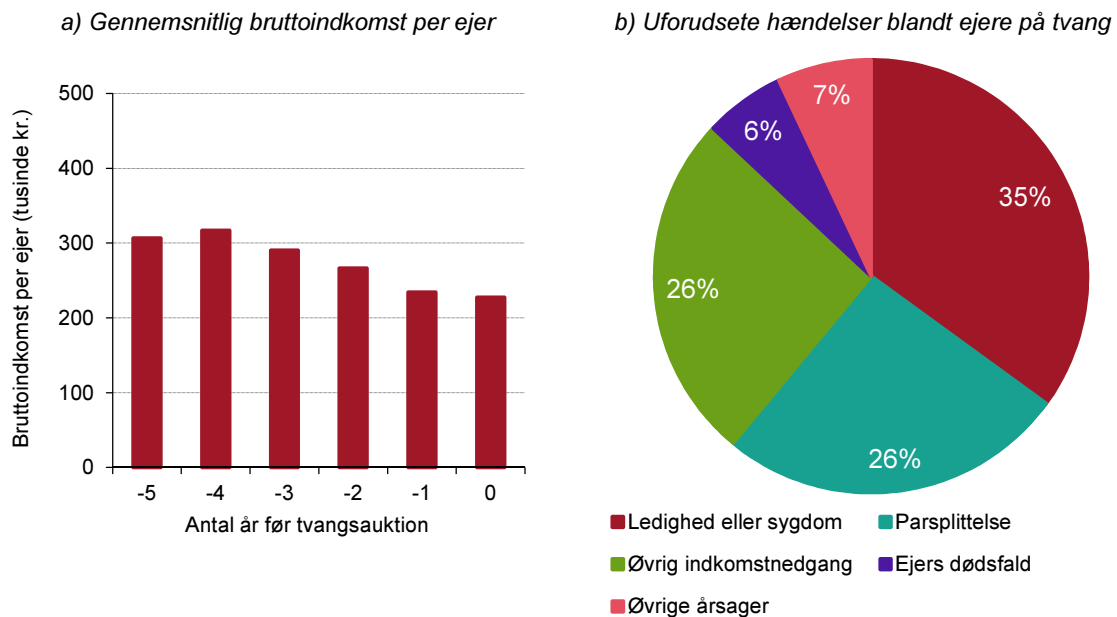
En tvangsauktion kommer sjældent som et lyn fra en klar himmel. Der går en proces forud. Figur 3a viser udviklingen i indkomsten per ejendomsejer frem mod afvikling af tvangsauktion. Fra fire år før tvangsauktionens afholdelse begynder ejernes indkomst at aftage med i gennemsnit ti procent om året. Dette viser, at ejerne frem mod en tvangsauktion løbende oplever uforudsete hændelser, som reducerer husstandens indkomst betydeligt. Den gennemsnitlige ejer har således oplevet en nedgang i sin bruttoindkomst på 25-30 procent i løbet af de seneste år forud for auktionen.

Hændelsen, som reducerer indkomsten, kan indtræffe flere år før, auktionen afholdes. I så fald kan ejerne sænke deres forbrug eller anvende opsparede midler til at dække indkomsttabet. Bliver lavindkomstperioden længerevarende, opbruger husholdningen sin opsparing. Ejere på tvangsauktion ses således at spare ned i årene op til auktionen, hvor ejerne i gennemsnit har mindre end 20.000 kr. på bankkontoen.

Samlet set er det i omkring 90 procent af tilfældene muligt at identificere en begivenhed, som har haft afgørende indflydelse på husholdningens indkomstforhold og dermed kan være den udløsende faktor for tvangsauktion. De resterende ti procent af sagerne omfatter blandt andet konkurs med pant i ejendommen. Andelen svarer nogenlunde til hvor mange tvangsauktioner, som er rekvireret af kurator for konkursboer.

Ledighed eller sygdom er den enkeltstående hændelse, som flest husholdninger oplever i årene op til en tvangsauktion. Dette omfatter cirka en tredjedel af alle sager, jf. figur 3b. Herudover har knap hver fjerde boligejer på tvangsauktion oplevet parsplittelse indenfor de tre foregående år, eventuelt som følge af partnerens dødsfald. Dette gør parsplittelse til den næst-hyppigste hændelse, der identificeres før en tvangsauktion. Indkomstnedgang af andre årsager end ledighed, sygdom eller parsplittelse ses for yderligere en fjerdedel af ejerne. Endelig gælder det for mellem tre og ni procent af tvangsauktioner i perioden 2007-12, at ejeren er død indenfor de seneste år før auktionen afholdelse. Afmatningen på boligmarkedet har øget denne andel gennem den betragtede periode.

Figur 3. Indkomstudvikling frem mod tvangsauktion samt hændelser, som kan have udløst indkomstnedgang, 2007-12.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Der opstilles to forskellige statistiske modeller, som vurderer den individuelle risiko for, at hver boligejer i Danmark bliver tvangsauktionstruet. Disse modeller er i stand til at forudsige antallet af tvangsauktioner i historisk data, og begge udpeger de rigtige højrisikogrupper. Modellerne kan anvendes til at vurdere, hvordan antallet af tvangsauktioner ville have været, hvis husholdningernes økonomiske forhold have været anderledes. Modelberegninger peger på, at danske boligejeres økonomi generelt er robust, og en forværring af boligejernes økonomiske situation (illustreret gennem en rentestigning) kun vil medføre en svag stigning i antallet af tvangsauktioner. En længerevarende økonomisk nedtur, hvor boligejerne nedbringer deres opsparing, kan dog have betydelige effekter på antallet af tvangsauktioner.

Gennem finanskrisen har rentetilpasningslån samt muligheden for afdragsfrihed givet boligejerne gode muligheder for at servicere gæld, selv hvis de rammes af ledighed eller andre uforudsete hændelser, som medfører, at indkomsten reduceres. De statistiske modeller anvendes til at skønne over antallet af tvangsauktioner under finanskrisen, hvis disse låntyper ikke havde været tilgængelige for boligejerne. Det vurderes, at lånemulighederne har reduceret antallet af tvangsauktioner med mellem 30 og 60 procent gennem årene 2010-12.

Afsluttende observationer

Tvangsauktioner er nødvendige, fortrinsvis som generalpræventive foranstaltninger. Desværre er priserne generelt væsentligt lavere på auktion end ved fri handel. Dette skyldes delvist ejendommenes tilstand, og at ejendommen overtages uden garanti. Udover tabene ved en lavere pris påløber der ekstra omkostninger ved et salg på tvangsauktion, og transaktionsomkostningerne ved de billigere ejendomme er relativt højere end ved de dyrere ejendomme.

Tvangsauktionerne er præget af professionelle opkøbere, som opkøber med videresalg for øje. Hvis der kunne skabes en bredere interesse for køb på auktion, ville prisniveauet kunne løftes, således at tabene kunne mindskes. Uanset tilgængelighed af dokumenter er det stadig vanskeligt for en almindelig køber at gennemskue de reelle omkostninger og prisstrukturer ved køb på auktion. Skal der skabes større køberinteresse, er der behov for at fjerne barrierer for køb på auktion og undersøge mulighederne for at få nedsat omkostningerne.

Den relative forekomst af tvangsauktioner er lavere, hvor der er et aktivt ejendomsmarked. Omvendte er tvangsauktioner med til at trække et lokalområde ned, hvor der i forvejen er et svagt ejendomsmarked.

En tvangsauktion har også en positiv effekt, idet den fungerer som et juridisk redskab til at rense en ejendom for forpligtelser. En tvangsauktion er i nogle tilfælde en forudsætning for, at en kommune eller andre vil overtage en dårlig ejendom til nedrivning. Dårlige ejendomme, som ikke begæres eller bliver solgt på auktion, kan resultere i skæmmende eller herreløse ejendomme.

1. Indledning og baggrund

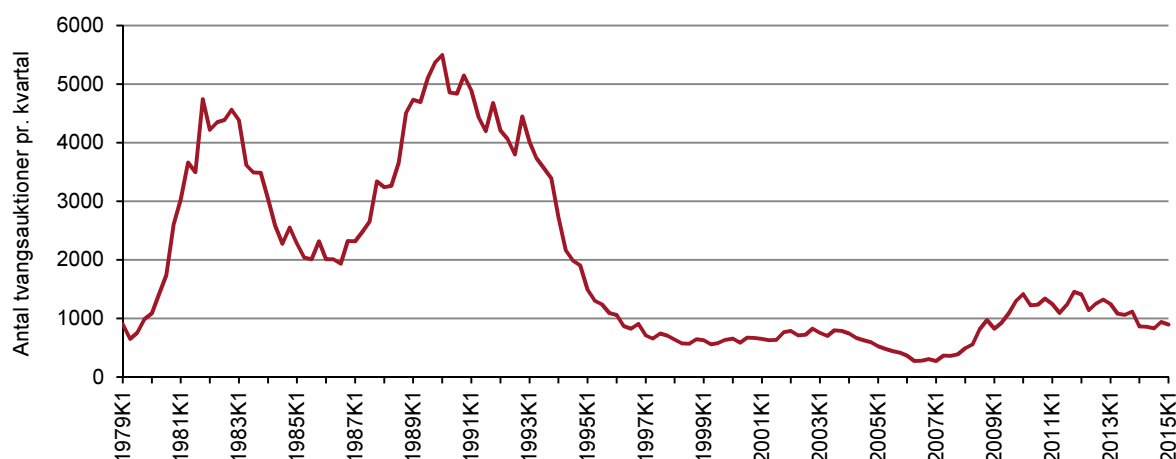
1.1. Baggrund og beskrivelse af projektet

Udestående realkreditlån til boligformål udgør omkring 100 pct. af BNP, og spiller dermed en central rolle i nationaløkonomien. Interessen for realkrediten er stor og pressedækningen omfattende. Denne vedrører et bredt spektrum af spørgsmål om lånetyper (afdragsfrie lån, rentetilpasning), bidragssatser, adgang til kredit i de såkaldte yderområder mm. Senest har tvangsauktioner fået en beklagelig aktualitet, da antallet de seneste år er fordoblet i forhold til begyndelsen af 00'erne, specielt i store områder af Vest- og Sydsjælland og øerne.

Realkrediten har gennemgået omfattende strukturelle og principielle ændringer med ny lovgivning i 1989, i 2003 og i 2007 med efterfølgende vækst i afdragsfrie lån med eller uden rentetilpasning, der har medført øget bevågenhed og givet branchen nye udfordringer. Det er også for låntagere blevet vanskeligere at orientere sig i et lånesystem med tiltagende kompleksitet. Nye internationale kapitaldækningskrav har sat ny fokus på pantessikkerheden, idet realkreditinstitutterne dermed skal opfylde dobbelte balance krav, som medfører ekstra kapitalomkostninger i et faldende ejendomsmarked, og øgede omkostninger for lånerne. Sikkerhed på overordnet niveau er således blevet et vigtigt emne i det finansielle system.

Realkreditsystemet beror på, at der er sikkerhed bag lånene: I tilfælde af misligholdelse af kreditaftalen kan kreditor søge at få dækket sit tilgodehavende ved at få andel i realisationsværdien gennem en tvangsauktion over ejendommen og ved, at låner er personligt ansvarlig for gælden. En tvangsauktion medfører dog som oftest tab såvel for kreditor som debitor. For de berørte låntagere har en tvangsauktion ubehagelige konsekvenser, idet de som oftest pådrager sig et stort tab og mister bolig samt kreditværdighed. Således indgår effektive tvangsauktioner som en del af incitamentsstrukturen ved at være u-attraktive for parterne. Såvel debitor som kreditor har en interesse i at undgå en auktion, sekundært at opnå højest mulige auktionsbud til dækning af pantehæftelserne.

Figur 1.1. Antal bekendtgjorte tvangsauktioner over fast ejendom, 1979-2015.



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel TVANG2.

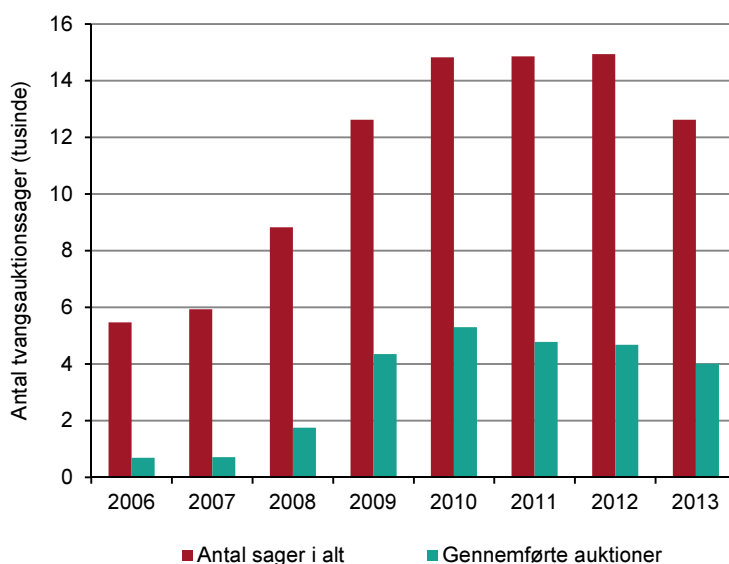
Under kriser og lavkonjunkturperioder stiger antallet af auktioner typisk, og realkreditinstitutterne oplever større tab på deres udestående lån, bl.a. fordi det er vanskeligere at realisere ejendommene i fri handel, hvis og når låntagere har behov for det. For første gang siden slutningen af 80'erne, steg antallet af tvangsauktioner således betydeligt i perioden 2008-09. Efterfølgende har antallet været cirka dobbelt så stort som i det foregående tiår, jf. Figur 1.1. Da tvangsauktioner på alle måder er et

nødvendigt onde, har denne undersøgelse fokuseret på at belyse årsagerne med henblik på at bidrage til fremtidig forebyggelse eller forbedring af processerne til gavn for såvel kreditor som debitor.

I perioden op til 2008 var antallet af tvangsauktioner historisk lavt, i nogle måneder under 100, jf. Figur 1.1. Fra medio 2008 steg antallet af gennemførte tvangsauktioner, og det lå i 2012 på et højere niveau mellem 300 og 500 om måneden. Antallet af tvangsauktioner under finanskrisen er dog markant lavere end i krisen i 1986-1993, hvor antallet i de værste år var over 1000 tvangsauktioner pr. måned. Krisen på ejendomsmarkedet var dengang bl.a. fremkaldt af stramningerne af lånebetingelserne, som var en del af 'kartoffelkuren', men havde flere årsager herunder den høje fuldtidsledighed, der nåede 365.000 personer, som er markant værre end ledigheden under nærværende krise. De seneste år er antallet af auktioner aftaget i landet som helhed, mens der er områder af landet, som fortsat er hårdt ramte.

Forekomsten af tvangsauktioner svinger ikke alene med overordnede økonomiske faktorer, men også med det lokale ejendomsmarked. Relativt flere tvangsauktioner i nogle områder må ses i sammenhæng med ejendomsmarkedets strukturudvikling, der har taget fart over de seneste år i takt med søgningen mod større bysamfund og byregioner.

Figur 1.2. Antal begærede og gennemførte tvangsauktionssager i Danmark, 2006-13.



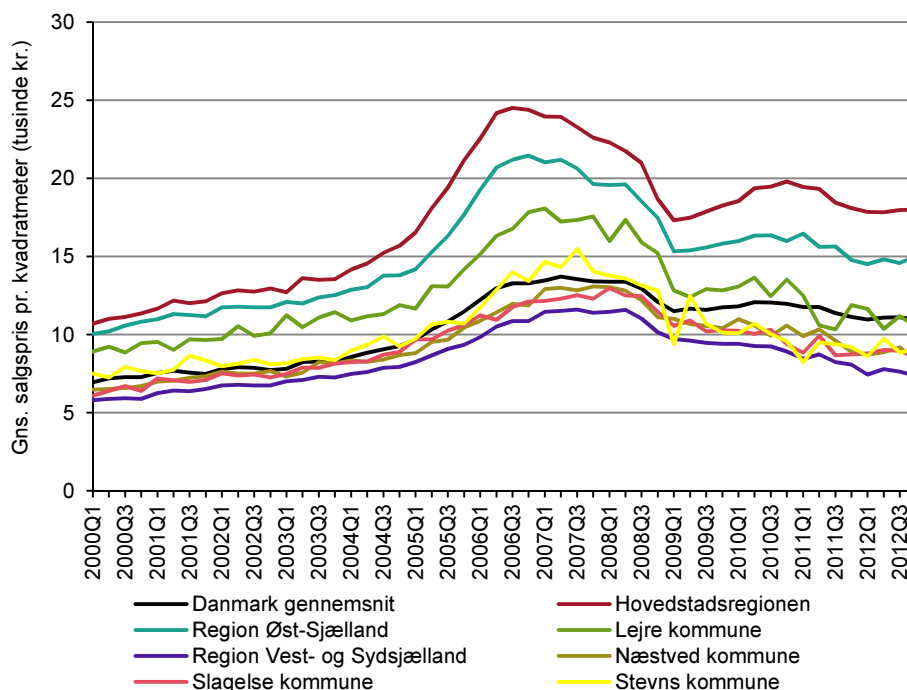
Anm: Figuren indeholder alle ejendomstyper.

Kilde: Domstolsstyrelsen.

Boligpriserne i Vest- og Sydsjælland er sattet bagud i forhold til landsgennemsnittet, samtidigt med at der i dette område er meget lange salgstider, som dokumenteres af en differentieret boligprisudvikling, jf. Figur 1.3. I disse områder har der også været et højere antal tvangsauktioner.

Undersøgelsen af tvangsauktioner går i dybden med tvangsauktioner i tre retskredse på Sjælland og Lolland-Falster, områder som er blevet overraskende hårdt ramte i betragtning af deres nærhed til hovedstaden. Der er områder i nærheden af København, som oplevede særligt høje prisstigninger før 2008, og efter 2009 prisfald på i gennemsnit 40 pct. eller mere. Her gik boligmarkedet helt i stå. Tvangsauktioner repræsenterer nærmest pr. definition en skyggeside af boligmarkedet: Ejendommenes fysiske tilstand, og redegørelsen for alle hæftelser og udlæg på auktionstidspunktet, fortæller ofte en meget personlig og trist historie om forløbet forud for auktionen.

Figur 1.3. Gennemsnitlige salgspriser for parcelhuse i udvalgte områder, 2000-12.



Kilde: Danmarks Statistik og Realkreditrådet.

Spørgsmål om tvangsauktioner har fortsat stor aktualitet, idet der er en fare for en yderligere udvikling i omfanget af tvangsauktioner grundet det svage ejendomsmarked kombineret med udløbet af den 10-årige afdragsfrie låneperiode for mange lånere. I udkantskommunerne forventes den negative demografiske udvikling at fortsætte. Hvor ejendomsmarkedet er gået i stå, kan også lånere med lavere belåningsgrader og andre lånetyper komme i klemme, hvis de ikke kan afsætte deres ejendom i fri handel.

Undersøgelsen har anvendt flere metoder til at belyse og kvantificere de sammensatte årsager bag tvangsauktionerne, herunder hvilke der var relateret til lånerens socioøkonomiske profil, til ejendommens karakter og beliggenhed, til boligmarkedet og til kredithistorien. Det er også søgt beskrevet, hvordan disse delårsager har spillet sammen såvel geografisk som tidsmæssigt.

Datasæt omfatter dels alle boligejendomme på tvangsauktion i Danmark i perioden 2007-12 og de berørte husstande (i alt 12.865 tvangsauktioner), dels fra samme periode tvangsauktionssager i de tre retskredse, Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster (i alt 3.606 sager).

1.2. Litteratur om tvangsauktioner

Der er få tidligere undersøgelser af tvangsauktioner i Danmark. Realkreditrådet har tidligere ladet gennemføre en undersøgelse af tvangsauktioner (Jørgensen, 1989), da antallet af tvangsauktioner var meget højt i slutningen af firserne, jf. Figur 1.1. Kreditforeningernes tab steg voldsomt fra 1-2 promille i årene 1984-86 til 3-5 promille i 1988 (varierende mellem realkreditforeninger), hvilket også i historisk perspektiv var meget højt. Formålet med undersøgelsen var at analysere årsagerne til misligholdelse af lånene, og til at så mange gik på tvangsauktion, for på den baggrund at kunne sætte ind med forebyggende foranstaltninger.

Der blev analyseret (en stikprøve af) familier, som var i restance til kreditforeningen, eller som havde måttet se deres hus gå på tvangsauktion, med henblik på at tilvejebringe information til en vurdering af kreditforeningernes muligheder for at give bedre hjælp til de ramte familier (rådgivning, økonomiske "redningsaktioner", og hvornår i processen skal dette/disse tiltag gøres?). Generelt drejede det sig om at skaffe viden om et emne af væsentlig samfundsmæssig betydning.

Metoderne, der blev anvendt i 1989-undersøgelsen af lånernes personlige forhold, inkluderede dels en 'bred kvantitativ undersøgelse' ved anvendelse af spørgeskemaer, dels en dybere kvalitativ undersøgelse, hvor udvalgte emner/grupper blev analyseret nærmere gennem interviews med mere detaljerede spørgsmål om årsager og husstandens forhold før og efter tvangsauktionen.

Undersøgelsen omfattede i alt omkring 600 hustande, der blev spurgt ud om restance og inkasso. Dybde interviews blev gennemført for 152 af i alt 461 tvangsauktionssager, der var udvalgt af og ligeligt fordelt mellem tre kreditforeninger. Der foreligger ikke noget statistisk materiale dækkende alle tvangsauktioner fra kriseårerne i slutningen af firserne.

Det har ikke været muligt at finde en samlet undersøgelse af de tvangsauktioner, der fulgte i kølvandet af finanskrisen i 2008. Der foreligger en undersøgelse, Buhr (2013), af priser og omkostninger ved tvangsauktioner i perioden 2010-11. Buhr har gennemgået mere end 4.000 salgsoptillinger i forbindelse med tvangsauktioner med henblik på at fastlægge de reelle omkostninger, der er ved køb af bolig på tvangsauktion, og budpriser i forhold til markedsniveau. Denne undersøgelse dokumenterer, at realiserede auktionspriser lå 25-50 pct. under markedspriserne, at niveauet delvist var geografisk betinget, og at der var betydelige transaktionsomkostninger forbundet med en tvangsauktion.

1.3. Gennemførelse af tvangsauktioner over fast ejendom

Dette afsnit har til formål at give en oversigt over et tvangsauktionsforløb som baggrund for undersøgelsen med særlig vægt på emner, der berøres i undersøgelsen. En oversigtlig gennemgang af reglerne for tvangsauktioner kan for eksempel findes på SKATs hjemmeside². Tvangsauktioner er grundigt behandlet som juridisk emne. Der henvises til juridisk litteratur (for eksempel Johannsen, 2012) og til vejledninger fra Domstolsstyrelsen.

Tvangsauktioner over fast ejendom gennemføres i henhold til særlige regler derom i Retsplejeloven (RPL), kap 51³, og de af Justitsministeriet udarbejdede tvangsauktionsvilkår⁴. Den seneste større revision af reglerne skete i 1978 på grundlag af en betænkning (BET 800, 1977). Nogle af problemerne behandlet i betænkningen er stadig relevante, for eksempel de lave auktionspriser og vanskeligheder ved salg af overbehæftede ejendomme. Panthavernes stilling er fastlagt i det tinglyste pantebrev⁵ og af dets stilling i den tinglyste prioritetsorden.

Tvangsauktioner afholdes ved fogedretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Begæring af tvangsauktion over fast ejendom kan kun ske af den, der har tinglyst et pantebrev eller udlæg i ejendommen. Når det drejer sig om tinglyste pantebrev, er det en yderligere forudsætning, at der foretages udlæg i ejendommen. Så snart fogedretten har modtaget nødvendig dokumentation fra rekvirenten, sættes processen i gang, idet reglerne fastsætter stramme tidsfrister.

Når der er begæret auktion over en beboelsesejendom beboet af skyldneren, skal fogedretten så vidt muligt inden syv dage afholde et vejledningsmøde med skyldneren (RPL § 561). Hvis fogedretten ser muligheder for at afværge auktionen, kan fogeden give debitor en frist på indtil fire uger til at afværge auktionen, med mulighed for forlængelse (RPL § 561, stk. 3 og 4). Fogedretten kan i særlige tilfælde bevillige sagkyndig bistand til debitor, for eksempel til at søge at få ejendommen solgt i fri handel. Derfor kan der gå fem uger eller mere, inden det bliver afklaret om begæringen kan frafalde. En stor

² Se <https://skat.dk/SKAT.aspx?oID=2061586>

³ LBK nr. 1308 af 09/12/2014, <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=164280#Kap51>

⁴ BEK nr. 652 af 15/12/1978, og BEK nr 519 af 17/06/2003, <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=57739>

⁵ Tvangsauktionsbekendtgørelsen, kapitel 3, §8, indeholder regler for brug af standardformular ved tinglysning af pantebrev.

andel af begærede tvangsauktioner bortfalder eller afværges senere i processen, således at det er mindre end halvdelen af de begærede auktioner, der afsluttes med salg på auktion, jf. Figur 1.2.

Lykkes det ikke at afværge auktionen på dette tidlige tidspunkt i forløbet, er næste skridt i processen, at rekvirenten udarbejder en salgsopstilling, og at fogedretten berammer tvangsauktionen.

Det centrale dokument i alle tvangsauktionssager er salgsopstilling med købsnøgle, der indeholder en fuldstændig og autoritativ redegørelse for hæftelser og byrder på ejendommen, samt en beskrivelse af ejendommen. Salgsopstillingen skal indeholde oplysninger om salgsvilkårene og om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber (RPL §562, stk 3). Standardformatet er udarbejdet af Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening⁶. Interesserede købere har mulighed for at besigtige ejendommen.

Annoncering af tvangsauktion skal ske i Statstidende senest 14 dage før auktionens afholdelse med fyldestgørende information om auktionen og om ejendommen (RPL § 566, stk.2⁷). Desuden er der krav om, at auktionen annonceres på Internettet på gængse portaler for at skabe køberinteresse. Tidligere krav om annoncering af tvangsauktioner i dagblade er bortfaldet i 2015, hvilket kan bidrage til at sænke omkostningerne.

Auktionen kan afværges af debitor ved betaling af skyldige beløb helt indtil selve auktionstidspunktet, men der løber flere omkostninger på undervejs. Derfor er det ikke alle bekendtgjorte auktioner, der ender i et auktionssalg. Danmarks Statistiks data over tvangsauktioner bygger på bekendtgjorte auktioner i Statstidende.

Når først en lånesag ender med begæring af auktion, drejer det sig fra panthavernes side om tabsbegrænsning. Forud for en tvangsauktion vil panthaver, der har begæret tvangsauktionen, typisk et realkreditinstitut, foretage en grundig vurdering af ejendommen (pantets aktuelle værdi), og overveje om de selv vil byde på ejendommen, eller om de bare vil af med den. På det grundlag giver de deres advokat en budinstruks. Ofte vil panthaverne være med til at byde ejendommen op i pris, så den ikke bliver solgt for en slik. Heraf følger en risiko/mulighed for selv at blive højest bydende.

Alle kan byde på en tvangsauktion, men skal straks stille sikkerhed for deres bud. Domstolsstyrelsen har udarbejdet en købervejledning, som opsummerer de væsentligste regler⁸.

Priserne på tvangsauktion er generelt lavere end i frit salg, uanset at det også må tages med i betragtning, at ejendomme på tvangsauktion ofte er forsømte og overtages ved hammerslag uden garanti. Priserne kan i øvrigt påvirkes negativt af udlejning på ufavorable vilkår for køber, men der kan også forekomme lave vindende bud simpelthen grundet manglende interesse. Således udgør tvangsauktioner også et særligt markedssegment, hvor det er muligt at gøre en god handel for en privat køber. Imidlertid er køberne på tvangsauktion fortrinsvist professionelle, som opkøber til udlejning eller med henblik på (eventuelt nødtørfigt) renovering og videresalg. Nogle af disse investorer kan have forretningsmodeller, som ikke er velkomne i lokalsamfundet. I visse tilfælde køber kommuner eller lokale borgere ejendomme på tvangsauktion til nedrivning for at undgå, at lokalområdet inficeres af dårlige huse eller for at afværge spekulativt opkøb.

Debitor og ufyldstgjorte panthavere kan på auktionsmødet begære ny auktion afholdt mod at stille sikkerhed for omkostningerne (RPL § 576, stk. 1). I så fald berammes den nye auktion straks ved

⁶ Eksempler på salgsopstillinger kan findes ved opslag på tvangsauktionssager på www.tvangsauktioner.dk

⁷ RPL §566, stk.2 "Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og ud over tid og sted for auktionen indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have en væsentlig betydning for ejendommens værdi. Bekendtgørelsen skal særligt indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer, nøjagtige adresse, ejendomsværdi, karakter, areal og anvendelse, herunder så vidt muligt oplysning om størrelsen af det bebyggede areal og dets indretning".

⁸ Se https://www.domstol.dk/saadangoerdu/tvangsauktion/Documents/Koerbervejledning_tvangsauktioner.pdf, version 1.1.2015.

afslutning af første auktion. Auktionsbydere er bundet af deres bud i seks uger (i tilfælde af første auktion) eller til afholdelse af ny auktion.

Fogeden skal straks efter salg af en ejendom på tvangsauktion sørge for notering af auktionen på ejendommens blad i tingbogen (Tinglysningsloven § 13). Denne notering foretages for at varsko mulige interessenter i ejendommen, fordi det tager tid, før auktionskøber i praksis kan opfylde auktionsvilkårene og få samtykkeerklæringer fra øvrige panthavere, som er en forudsætning for endelig tinglysning af auktionsskøde.

Når auktionsvilkårene er opfyldt, kan auktionskøber kræve de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen, slettet af tingbogen (Retsplejeloven, § 581). Tinglysning af auktionsskøde og sletning af udækkede rettigheder (typisk pant) sker typisk nogle måneder efter auktionen. Hvis auktionskøber har købt ejendommen med videresalg for øje, kan han vælge at vente med at tinglyse auktionsskøde for at spare tinglysningsafgift ved videresalget ved samtidigt at tinglyse auktionsskøde og transportskøde. Der vil i alle tilfælde forløbe en periode mellem auktionens afholdelse og endelig tinglysning, som kan medføre en forsinkelse af registrering af auktionssalget i salgsregistret på et år eller mere.

1.4. Fordele og ulemper ved tvangsauktion

En tvangsauktion er en generalpræventiv foranstaltning, som er en forudsætning for at et realkreditsystem kan fungere. De ubehagelige konsekvenser for debitor af en tvangsauktion tjener en adfærdsregulerende funktion. Ligeledes har kreditorerne en klar interesse i at forebygge tab. Denne forebyggelse skal fra et realkreditinstituts side ske allerede på tidspunktet for lånets stiftelse, idet de som panthavere ikke kan opsige lånet før låneudløb, med mindre debitor misligholder sine forpligtelser⁹. Normalt vil dette være tilfældet ved restancer, men i h.h.t. lånebetingelserne, kan lånet også opsiges ved vanrøgt og væsentlig misligholdelse af pantet (ejendommen). Dette er en regel, som ikke synes at blive taget i anvendelse¹⁰. Mange ejendomme på tvangsauktion er i dårlig stand grundet husstandens økonomiske problemer i perioden forud for auktionen. En nidkær politik fra panthavers side ville næppe mindske deres tab: Så længe debitor betaler, undgår de at indkassere tab ved et tvangssalg eller en auktion. Desuden er der en chance for at markedet eller ejerens situation bedres. Ikke desto mindre indgår der strategiske overvejelser om tabsbegrænsning ved misligholdelse fra panthavers side, om iværksættelse af mulige forebyggende foranstaltninger eller begæring af tvangsauktion. I tilfælde af restancer kan realkreditinstitutter komme ud for vanskeligheder med at indgå aftaler med debitor med henblik på at undgå tvangsauktion, hvis ydre panthavere blokerer.

I panthavernes overvejelser indgår en vurdering af markedet, pantehæftelsens størrelse og prioritetsstilling, og ydre panthavere. En auktion kan undertiden være at foretrække set fra panthavers side, idet auktionskøber kan kræve panterettigheder, som ikke blev dækket af budsummen, slettet af tingbogen i medfør af Retsplejelovens § 581.

Den udækkede gæld overgår til at være personlig gæld i de tilfælde, hvor der er pantehæftelser med personligt gældsansvar, jf. standard pantebrevsbetingelserne (formular A, B, C). Regler vedrørende personlig gældsinddrivelse og eventuel gældssanering er ikke behandlet her, se dog kommentarer fra ejendomsmæglere i kapitel 6.

Der er altså to sider af samme sag: På den ene pådrager udækkede panthavere sig (formodentligt) et tab, hvis de ikke efterfølgende kan inddrive gælden som personlig gæld. På den anden side kan ejendommen blive rensset for hæftelser gennem en auktion. Det kan have stor betydning for, at en ny ejer kan få et økonomisk bæredygtigt ejerskab, eller alternativt at kommunen som køber kan få

⁹ Justitsministeriets Pantebrevsformularer B, pkt. 9, jf. Tinglysningsbekendtgørelsen.

¹⁰ Historisk havde lokale vurderingsmænd tilknyttet realkreditforeningerne bl.a. til opgave at holde tilsyn med 'panterne'.

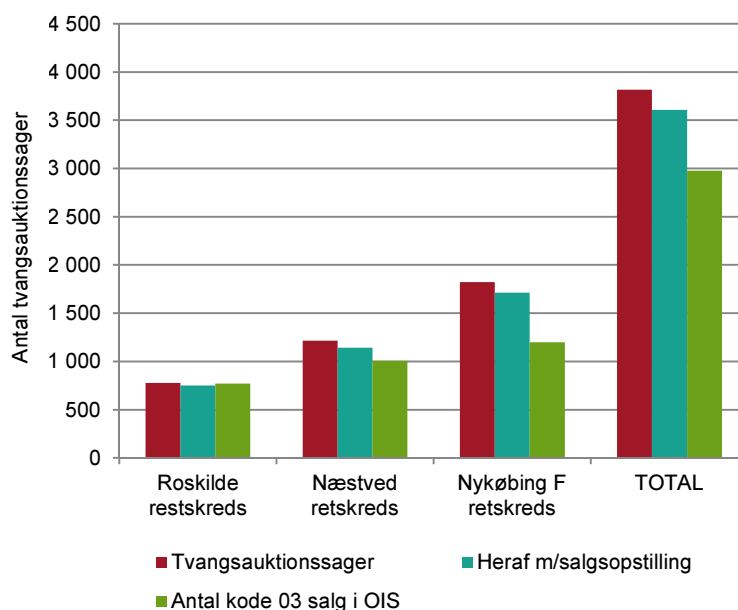
ejendommen nedrevet. En kommune kan ikke påtage sig at overtage privat pantegæld. Hvis der ikke bliver gennemført auktion over en nedrivningsparat ejendom, kan pant i ejendommen eventuelt blokere for, at ejendommen bliver afviklet.

Netop grundet denne egenskab, at få rensset tingbogen ved auktion, forekommer der tilfælde af strategiske tvangsauktioner. I nogle tilfælde synes der at være indgået forudgående aftaler mellem den panthaver, der har begæret tvangsauktionen, og auktionskøber, eventuelt til ugunst for ejeren eller andre panthavere.

1.5. Information om tvangsauktioner

Da en tvangsauktion over fast ejendom gennemføres ved fogedretten i henhold til reglerne i retsplejeloven, udgøres de primære kilder til fuldstændig information om tvangsauktioner af sagsakter og retsprotokoller. Uanset at akterne kan tilgås efter ansøgning, er de ikke umiddelbart anvendelige til analyse formål. Derfor har nærværende projekt anvendt andre former for datakilder, som er digitalt tilgængelige. Det drejer sig om oplysninger høstet fra den obligatoriske bekendtgørelse i Statstidende forud for hver tvangsauktion og om annoncering af auktioner med tilhørende salgsoptilling på Internet tjenesten, www.tvangsauktioner.dk, men der var af tekniske grunde ikke slagsopstillinger tilgængelige for alle annoncerede auktioner, som vist i Figur 1.4. Danmarks Statistiks data om tvangsauktioner¹¹ omfatter kun bekendtgjorte tvangsauktioner og indeholder ikke oplysning om gennemførte auktioner, eller statistik om ejendomme solgt på auktion.

Figur 1.4. Undersøgte tvangsauktioner over boliger og fritidshuse i retskredsene Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster, 2007-12.



Anm.: Klassifikation af sager vedrørende boligejendomme som boliger er sket delvist skønsmæssigt.

Kilde: Salgsoptillinger via adgang til www.tvangsauktioner.dk og gennemførte salg registreret som 'auktion' i tingbogen med kode 03 i OIS data.

Efter annonceringen kan auktionen afværges, hvis ejer betaler afværgesummen. Bliver auktionen gennemført og ejendommen bortauktioneret, påligger det fogedretten straks at foretage notering om

¹¹ <http://www.dst.dk/da/Statistik/emner/ejendomme/tvangsauktioner.aspx>

auktion i tingbogen (Tinglysningsloven¹² § 13). Tingbogen er således den autoritative kilde til information om gennemførte auktioner. Når auktionsbetingelserne er opfyldt, og efter eventuelt videresalg ved transportskøde, skal auktionskøber registrere salget i tingbogen for at sikre aftalen mod tredjepart, i medfør af Tinglysningslovens § 1, men der går ofte et år eller mere inden tinglysning. Som et resultat bliver handlen registreret i salgsregistret med en vis tidsforsinkelse. Salget registreres med særlig kode ('03'), som adskiller transaktionen fra ejendomme handlet ved frit salg eller familiehandler, mv.

Den Offentlige Informations Server (OIS) integrerer oplysninger fra ejendomsregistre, herunder salgsregistret, Bygnings- og Bolig Registret (BBR), den offentlige ejendomsvurdering og matriklen. Da OIS gennem salgsregistret indeholder information om tvangsauktioner, har dataudtræk fra OIS været en væsentlig datakilde til information om salg og om de berørte ejendomme i denne undersøgelse.

Oplysninger om husstande berørt af tvangsauktioner er underlagt persondataskyttelse. DREAM har gennem Danmarks Statistiks forskerserviceordning haft adgang til registerdata hos Danmarks Statistik, der muliggør en karakteristik af husstande, hvis ejendom handles på tvangsauktion. Det bemærkes, at resultaterne om berørte husstande er anonymiserede, og at disse analyser er gennemført på landsdækkende datasæt, mens ejendomsdata ikke er underlagt sådanne begrænsninger. Derfor kan de geografiske analyser og auktionsdata præsenteres med en høj detaljeringsgrad knyttet til brug af adressen. Det giver mulighed for aggregering på vilkårlige geografiske enheder og præsentation på kort i forskellig skala.

Som konsekvens af de forskellige input-data, er der anvendt forskellige teknikker til de respektive delanalyser.

¹² LBK nr. 1075 af 30/09/2014, Bekendtgørelse af lov om tinglysning, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=142900>

2. Undersøgelsens formål og metoder

2.1. Formål

Overordnet formål

Det overordnede formål med undersøgelsen er at analysere de underliggende årsager til tvangsauktioner med henblik på at belyse samspillet mellem finansiering, markedsudvikling og specifikke faktorer vedrørende de berørte ejendomme og husholdninger.

Der er altid én udløsende årsag til en tvangsauktion, restancer, men mange bagvedliggende grunde knyttet til ejendommens karakter og boligmarkedets udvikling, til låneradfærd, personlig ulykke eller til tidernes ugunst i forskellige kombinationer.

Der er undersøgt årsagssammenhænge bag tvangsauktioner sat ind i en kontekst af ejendomsmarkedets udvikling og geografisk/-strukturelle dynamik. Andre dele af undersøgelsen fokuserer på de nødlidende låneforhold på ejendomsniveau og låntagning/långivning i praksis, og på de berørte boligejeres adfærd og socioøkonomiske forhold i et makroøkonomisk perspektiv.

Specifikke formål

Udvikling af en nuanceret beskrivelse og klassifikation af tvangsauktionstilfælde inkluderede flg. elementer:

- *Kortlægning af hændelsesforløb* ved nødlidende låneaftaler, forebyggelse, afværge eller gennemførelse af auktion baseret på oplysninger fra fagedretterne samt samarbejde med aktørerne på markedet,
- *Kortlægning af strukturelle og geografiske mønstre* i forekomsten af tvangsauktioner belyst ved integrering af registerdata og kort på ejendomsniveau,
- Udvikling af typologi af ejendomme på tvangsauktion med tilhørende nøgledata,
- *Kortlægning af tvangsauktioner i en socio-økonomisk kontekst*. Analyser af husstande, som har været berørt af tvangsauktioner (alder, husstandsstørrelse, indkomstforhold, uddannelse, erhverv, boligtype, boligstørrelse, m.v.) med henblik på modellering,
- *Udvikling af indikatorer* til brug for profilering af sagstyper og årsager til tvangsauktioner. Klassifikation af tvangsauktionstilfælde med tilhørende nøgledata og estimater.

Alle ejendomme i et givet område blev påvirkede af konjunkturudviklingen, men det blev undersøgt hvilke årsager, der medførte en højere risiko for at en konkrete ejer og ejendom gik på tvangsauktion.

Projektet inkluderede en komponent, der via økonomisk modellering dokumenterer hvilke parametre vedr. de berørte husstande, der kan påvises at tegne profilen af overrepræsenterede husstande i tvangsauktionerne over boliger i perioden 2007-12. Hermed tegnes et risikobillede for så vidt det angår husstandenes profil.

En kortlægning af årsager til tvangsauktioner forventes at bidrage til forståelsen af krisen i de berørte områder, til videreudvikling af monitoreringen af boligmarkedets udvikling generelt og til at danne grundlag for fremtidig forebyggelse af tvangsauktioner.

2.2. Delanalyser og metoder

Undersøgelsen bygger på analyser af tre dimensioner, der karakteriserer en tvangsauktionssag:

1. *Ejendommen*: Den pantsatte ejendoms karakter og beliggenhed,
2. *Gælden*: De samlede pantehæftelser og udlæg på auktionstidspunktet, samt
3. *Ejerne*: Den socioøkonomiske profil af ejer(e) og husstand.

De tre dimensioner er ikke uafhængige. Der kan være sammenhæng mellem ejendommens karakter og husstandens profil, for eksempel en dårlig ejendom ejet af en svag låner. Der må nødvendigvis være en relation mellem ejendommens værdi og pantehæftelserne, mens gælden er et produkt af husstandens ejer- og kredithistorie, etc.

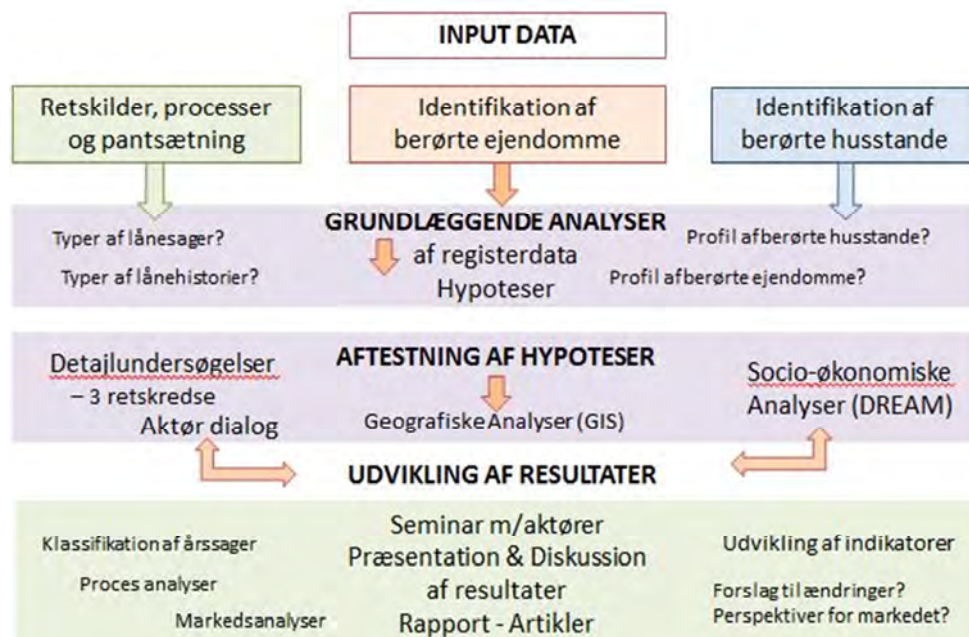
De tre delanalyser er knyttet sammen gennem unik identifikation af ejendommen og af oplysninger om tvangsauktionen.

Analyserne foregår på flere planer, dels ved detaljerede analyser på ejendoms- og sags-niveau, dels aggregeret til kommuner, retskredse eller andre inddelinger. Desuden gennemføres analyserne med referencer til nationale datasæt for at søge mønstre og for at sætte forekomsten af tvangsauktioner i relation til normale eller gennemsnitlige forhold med henblik på at belyse årsagssammenhænge.

Hver delanalyse blev gennemført med metoder, der bygger på forskningsteamets specialviden på området. Analysen af ejendomsdata gør brug af geografiske analyser og præsentation af resultater på kort, som beskrevet i kapitel 3, mens analyserne af de berørte husstande blev udført ved anvendelse af mikrodata til brug for modellering af risikoprofilen af husstande for tvangsauktioner, kapitel 5. Selve tvangsauktionssagerne blev gennemgået delvist manuelt, se kapitel 4. Indtastning af data fra salgsoptillingerne muliggjorde detaljerede kvantitative analyser af godt 3.600 sager i tre retskredse.

Delanalyserne foregik parallelt, mens resultaterne blev udviklet gennem en iterativ proces i et samspil mellem projektets aktiviteter som illustreret i Figur 2.1.

Figur 2.1. Metode og arbejdsplan for undersøgelse af årsager til tvangsauktioner over boliger og fritidshuse.



Kilde: Egen tilblivelse.

Hvad ikke fremgår af diagrammet i Figur 2.1 er, at forberedelsen af input data var en langt mere omfattende opgave end forudset. Det skyldtes udfordringer med klassifikationer og inhomogene datasæt, der skulle matches, som nærmere beskrevet i kapitel 3. Indtastning af data fra salgsoptillinger blev udført af studerende, og strakte sig over næsten et år.

Der blev gennem projektperioden søgt udviklet netværk og samarbejde med relevante aktører, herunder med de tre berørte retskredse. Fogedretten i Roskilde skal nævnes særskilt, idet chef og medarbejdere udviste stor interesse for projektet og ydede værdifuld støtte og information. Arbejdet

ved arkivet i Roskilde fogedret begyndte helt fra projektstart og bidrog til at give en dybere forståelse af praksis, processen og sagernes mangfoldighed. Overværelse af tvangsauktioner i fogedretten var en naturlig del af undersøgelsen, men ikke så tidskrævende: Et auktionssalg udspiller sig over ganske få minutter. Der er typisk afsat et kvarter til hver sag. Da undersøgelsen vedrørte historiske auktioner, blev sagerne analyseret på grundlag af dokumenter og data alene.

I øvrigt har der været kontakt med nøglepersoner i realkreditsektoren, bl.a. ved deltagelse i møde i ERFA gruppe om tvangsauktioner under Realkreditrådet. Nærværende forskningsprojekt har nydt godt af synergi effekter ved projektlederens deltagelse i et forskningsprojekt om boligmarkedets udvikling udenfor de større byer afsluttet i januar 2014¹³. Projektet havde fokus på markedets strukturelle udvikling i yderområder, og på hvilke faktorer og virkemidler, der kan påvirke boligmarkedet positivt.

Projektet afholdt den 16. marts 2015 et heldagsseminar med omkring 50 deltagere, hvor de foreløbige resultater af analyserne blev præsenteret. Desuden blev emnet belyst af en række nøglepersoner fra berørte kommuner, finanssektoren, ejendomsbranchen og andre med en professionel interesse for tvangsauktioner. Programmet var tilrettelagt med henblik på at få et bredspektret bidrag fra aktørerne, se appendiks 9.1. Bidrag fra oplægsholderne og andre aktører indgår i afsnit 6.

2.3. Anvendte data definitioner, klassifikationer og kilder

Oversigt over anvendte data om tvangsauktionerne

I den første fase af projektet arbejdede projekt-teamet med datakilder, dataintegration og med metode udvikling. Potentialet af forskellige informationskilder om tvangsauktioner blev undersøgt hver for sig og i forening, og det blev undersøgt, hvorledes data mest effektivt kan høstes fra forskellige kilder, som opsummeret nedenfor.

Information om tvangsauktioner må etableres ved at sammenstykke et samlet billede fra meget forskellige typer af oplysninger om tvangsauktionssager og belåning sammenholdt med data knyttet til husstanden og til ejendommen. Der er identificeret vanskeligheder med datadefinitioner af de bærende ejendomsenheder og med kategoriseringen af ejendomme som 'boliger'. Desuden er der udfordringer i at etablere en registerbaseret relation til tvangsauktionssagerne i fogedretternes arkiver. Auktionsskødet tinglyses efterfølgende, når samtlige auktionvilkår er opfyldt, men ofte med en forsinkelse på et år eller mere. Derefter kan adkomstdokumenterne slås op i den digitale tingbog enkeltvist, men det nuværende tinglysningsssystem muliggør ikke analyser i større omfang.

Tvangsauktioner i de tre retskredse, Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster, udgør et udsnit svarende til 23 pct. (2.977 af 12.865) af alle tvangsauktioner over énfamilie-boliger i Danmark i perioden 2007-12. De absolutte tal af sager og ejendomme fremgår af hver delanalyse.

Et standard dataudtræk fra den Offentlige Informations Server (OIS) er anvendt som input til at identificere boligejendomme solgt på tvangsauktion i perioden 2007-12 (registreret med salgskode 03). Udtrækket omfatter alle ejendomme i Danmark, og er geokodet til adresser, således at de kan relateres til andre geografiske data, som kommuner og retskredse.

DREAM har foretaget analyser på husstands niveau ved anvendelse af registerbaserede individdata (anonymiserede) gennem særlig forsker adgang hos Danmarks Statistik. På baggrund heraf beskrives det, hvordan ejere på tvangsauktion adskiller sig fra øvrige ejendomme. Desuden opstilles to statistiske modeller, som tildeler hver boligejende husholdning i Danmark en sandsynlighed for tvangsauktion. Disse modeller anvendes til at skønne over antallet af

¹³ Statens Byggeforsknings Institut; 2014; Boligmarkedet uden for de store byer; SBI 2014:05.

tvangsauktioner under finanskrisen, hvis rentetilpasningslån og lån uden afdrag ikke havde været tilgængelige for boligejerne. Undersøgelsen på husstands niveau præsenteres i kapitel 5.

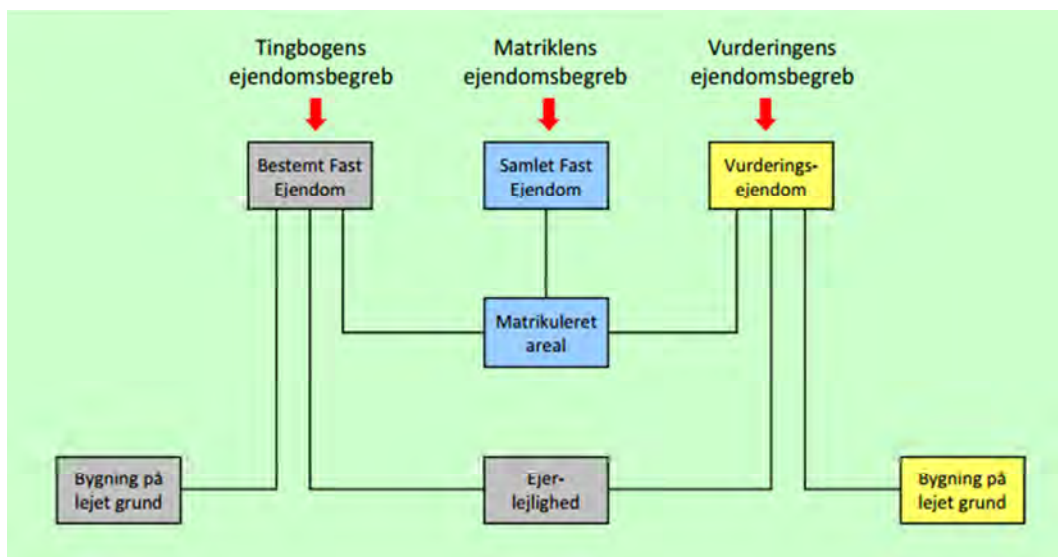
2.4. Oversigt over ejendomsdefinitioner i ejendomsregistrene og i projektet

Ejendomsbegrebet og én-familie boliger på tvangsauktion

Fast ejendom, som det modsatte af løsøre, forstås normalt som et grundstykke (matrikel eller samling heraf) med eventuelle tilhørende bygninger. Den faste ejendom defineres forskelligt alt efter hvilken myndighed, reguleret ved lov, der er tale om, jf. Figur 2.2. Det betyder ikke, at der er usikkerhed om hvorledes objekterne defineres, blot at de kan være forskellige.

Ejendomme på tvangsauktion registreres som udgangspunkt i Tinglysningen som en bestemt fast ejendom defineret i Tinglysningsloven. Projektets geografiske analyser bygger på salgsregistrets oplysninger om ejendomme solgt på auktion. Salgsregistret er en del af Statens Salgs og Vurderings Register (SVUR), som registrerer ejendomme efter Vurderingsloven, den såkaldte vurderingsejendom. Vurderingsejendommen er sammenfaldende med den bestemte faste ejendom i nærværende undersøgelse. Alligevel er det ikke trivielt at samkøre informationer fra disse registre.

Figur 2.2. Oversigt over ejendomsbegreber i offentlige ejendomsregistre.



Kilde: Geoforum, www.kortdage.dk.

Projektet har, som den primære kilde til de udførte geografiske analyser af tvangsauktioner, anvendt data fra de offentlige ejendomsregistre (et dataudtræk fra OIS¹⁴), dvs. de data, som myndighederne registrerer knyttet til ejendommen i en bred vifte af registre, herunder Matriklen, Bygnings- og Bolig Registret (BBR), Ejendoms Stam Registret (ESR) og Statens Salgs- og Vurderingsregister, SVUR. Adressen indgår som en blandt flere nøgler i disse registre. Oplysningerne¹⁵ stammer fra en række landsdækkende registre, der ejes og vedligeholdes af kommunerne, regionerne og staten.

I salgsregistret er registreret alle salg af ejendomme siden 1993. En af informationerne knyttet til salget er overdragelsesformen, som opgøres ved fire kategorier: 1. almindeligt frit salg, 2. familiesalg, 3. auktion, 4. salg i øvrigt, hvorved auktion kan isoleres ved værdien 3. Dette er nøglen til

¹⁴ <http://boligejer.dk/distribution-af-data>

¹⁵ http://w2l.dk/file/147619/ois_datamodel.doc

definition og geokodning af de berørte én-familie boligejendomme, der udgør kernen i de geografiske analyser.

For at imødekomme den tidligere beskrevne træghed, der kan være fra auktionssalg til det tinglyses og optages i SVUR, er der anskaffet et udtræk fra medio 2014, for dermed at sikre, så vidt mulig, at alle salg er registreret frem til udgangen af 2012.

Objektet for undersøgelsen er privatejede énfamilie-boliger (herefter blot kaldet boliger). Ved bekendtgørelsen af tvangsauktioner i Statstidende inddeles de faste ejendomme eksempelvis i kategorier som ejerlejlighed, erhverv, grund, landbrug, nedlagt landbrug, villa og lignende. Alle er kategorier, der stammer fra den måde, hvorpå den faste ejendom er defineret i netop tinglysningsystemet. Disse kategorier kunne måske anvendes, havde det ikke været fordi der i den del af ejendomsdatasystemerne, hvor salg og priser registreres, ikke opereres med denne kategorisering.

Derfor er en definition, der dækker denne funktionelle karakteristik bedst muligt, én-familie boliger på basis af kategorierne i Tinglysningen, foretaget efter grundige analyser af konkrete tvangsauktioner, udvalgt fra tinglysningens sagsakter, og derefter genfundet enkeltvis i OIS-data udtrækket. Denne iterative proces var nødvendig for at muliggøre en tilpasning mellem de forskellige kategorier og definitioner, der anvendes i de forskellige registre.

Figur 2.3. Eksempel på geokodede boliger vist med rød markering på ortofoto.



Kilde: Den Offentlige Informations Server (OIS) og Geodatastyrelsen.

I Tinglysningen og i Vurderingen er der tale om den faktiske anvendelse af en konkret ejendom, og ikke den registrerede anvendelse, der er registrerings-objektet i BBR, og dermed også i OIS-udtrækket. Udover BBR-data er der anvendt et udtræk fra Matriklen¹⁶ for at indfange de ejendomme,

¹⁶ <http://download.kortforsyningen.dk/content/matrikelkortet>

der i Tinglysningen rubriceres som nedlagte landbrug. Dermed er der inddraget elementer fra både matriklens ejendomsbegreb og fra vurderingens ejendomsbegreb.

Den opsamlede viden fra denne proces ledte frem til flg. definition af en bolig:

1. Maks. 400 m² bolig-areal og heraf maks. 50 pct. erhvervsareal,
2. Enhedens anvendelseskode er helårsbeboelse dog ikke kollegium eller døgninstitution¹⁷,
3. Ejendomme med maks. én boligenhed,
4. Landbrugsejendomme under 10 ha med boligareal¹⁸,
5. Privat ejer¹⁹.

For ejerlejligheder, der også er en del af definitionen af én-families boliger, gør det sig gældende, at de er registreret på en særlig måde i OIS, nødvendiggjort af, at der i BBR-sammenhæng er tale om to objekter: én enhed, der knytter sig til den del af en bygning, som ejerlejligheden befinder sig i og som adresseres, og én moder-ejendom²⁰, der er grunden og delvis bygningen til den pågældende ejerlejlighed.

Denne definition resulterede i, at bestanden af boliger i landet som helhed blev opgjort til 1.636.120. Hver af disse har i OIS registreret en adresse med en koordinat, der efter geokodning kan illustreres som i Figur 2.3. Det er denne geografiske præcision, der muliggør de detaljerede geografiske analyser som beskrevet i kapitel 3.

2.5. Sammenhæng mellem data anvendt i delanalyser

Data vedrørende berørte husstande og ejendomsdata bygger på brug af samme nøgledata (adressen og ejendomsidentifikation), som medfører, at populationen af ejendomme i den geografiske analyse og analyserne af de berørte husstande er identiske.

Der er ikke fuldstændig overensstemmelse mellem de anvendte data om tvangsauktionerne fra salgsoptillinger og de øvrige delanalyser, idet de gennemførte tvangsauktioner er en delmængde af de bekendtgjorte tvangsauktioner. Øvrige kilder til afvigelser mellem anvendte datasæt i delanalyserne er: (1) Skønsmæssig sortering af ejendomme som boliger, selvom samme principper er søgt anvendt, (2) nogle boliger har været på tvangsauktioner flere gange i perioden 2007-12 og (3) eventuelle forskelle i klassifikationspraksis ved registreringer af auktionsskøder i tinglysning. Hver delanalyse anvender som referenceramme sit eget moder-datasæt til beregning af hyppigheder mv. Når delanalyserne sammenholdes, skal der derfor tages forbehold for, at disse datasæt ikke er absolut sammenfaldende.

Der forekom vanskeligheder vedrørende analyse af tvangsauktioner over ejerlejligheder og moderejendomme, og eventuelt bunkesalg, som har givet noget støj i data. Der er i øvrigt en tidsforsinkelse mellem bekendtgørelse af auktion, eventuel gennemførelse og endelig registrering i tingbogen. Desuden kan der forekomme flere annonceringer, dels af den samme ejendom/auktion, dels af en eller flere auktioner over samme ejendom. Usikkerhed forekom ved sortering vedr. flere annoncering af tvangsauktioner af samme ejendom, om det drejede sig om én (udskudt) eller flere selvstændige auktioner. Hvis tidsforskellen over annoncerede auktioner over samme ejendom overskred et år, blev sagen medtaget som en ny sag. Tidsforskellen mellem auktion og registrering af auktionsskødet i tingbogen kan være et år eller mere. Derfor blev der rekvireret ajourførte OIS data senere i projektførelsen.

¹⁷ Anvendelseskode mellem 100 og 200, dog ikke 150 og 160

¹⁸ I matriklen er landbrugsejendomme registreret sammen med vurderingsejendommens ejendomsnummer, hvilket gør det muligt at lave denne analyse.

¹⁹ Ejendommens ejer er registreret i BBR, koden 10, der dækker privatpersoner eller interessentskab, og koden 41, som dækker privat andelsboligforening, er medtaget.

²⁰ <https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=134800>

3. Geodata analyser

3.1. Oversigt over delanalyser med udgangspunkt i ejendommen

Brug af geokodede ejendomsdata åbnede op for både en eksplorativ og en strukturel analyse af fordelingen af tvangsauktioner over boliger i tid og rum. Geografiske analyser er udført for at undersøge og dokumentere strukturelle forhold på boligmarkedet, hvor netop beliggenheden har betydning.

Geokodede data over de berørte boliger, sammenholdt med hele populationen, blev anvendt til geografiske analyser af tvangsauktionsejendommene. GIS-analyserne muliggjorde produktion af tematiske kort, der bygger på meget store datasæt.

Der er produceret tematiske kort med forskelligt detaljeringsniveau: Analyser dækkende hele Danmark, og analyser for hver af de 14 kommuner i de tre retskredse: Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster. Formålet dermed var at udbygge forståelsen af årsager til tvangsauktioner med den geografiske dimension, *beliggenhed*, ikke kun som en attribut, men som en kompleks faktor.

Samspillet mellem beliggenhed og ejendommens karakter blev analyseret i en iterativ proces, som mundede ud i en definition af en typologi for boliger på tvangsauktioner. Typologien udgør en forenkling eller generalisering, som giver mulighed for yderligere undersøgelse af mønstre i forekomsten af tvangsauktioner.

Til grund for valget af typologi lå dels analyserne af tvangsauktions sager (som gav et generelt indtryk af, hvilken type ejendomme, der var tale om), dels statistiske data over hyppigheder af tvangsauktioner.

Centralt for udarbejdelse af typologien var et geokodet datasæt sorteret efter polygoner over bymæssig bebyggelse med tilhørende indbyggertal²¹. Det var således muligt at genere statistik for fordeling af boliger, henholdsvis boliger på tvangsauktion, i forhold til bebyggelsesstørrelser (målt i antal indbyggere). Typologien er nærmere forklaret nedenfor.

Følgende data er anvendt i dette afsnit:

- Ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server.
- Frie grunddata fra Geodatastyrelsen, Copyright Geodatastyrelsen.
 - Danmarks administrative geografiske inddeling, downloadet medio 2014²².
 - Bypolygoner fra GeoDanmark, downloadet medio 2014²³.
 - GeoDanmark Ortofoto, medio 2015²⁴.
 - DTK/Skærmkort, copyright Geodatastyrelsen, medio 2015.
 - Matrikelkortet, downloadet medio 2014²⁵.
- Zonekort fra PlanDK, copyright Miljøministeriet, medio 2014.

3.2. Tvangsauktioners udbredelse i Danmark i 2007-12

Det første kort, Figur 3.1, viser det samlede antal boliger på tvangsauktion pr. kommune akkumuleret for årene 2007-12. Kortet illustrerer, hvor i landet de 12.865 boliger solgt på tvangsauktion ligger.

²¹ Bypolygoner med befolkningstal fra GeoDanmark, <http://download.kortforsyningen.dk/content/geodanmark>, copyright Geodatastyrelsen.

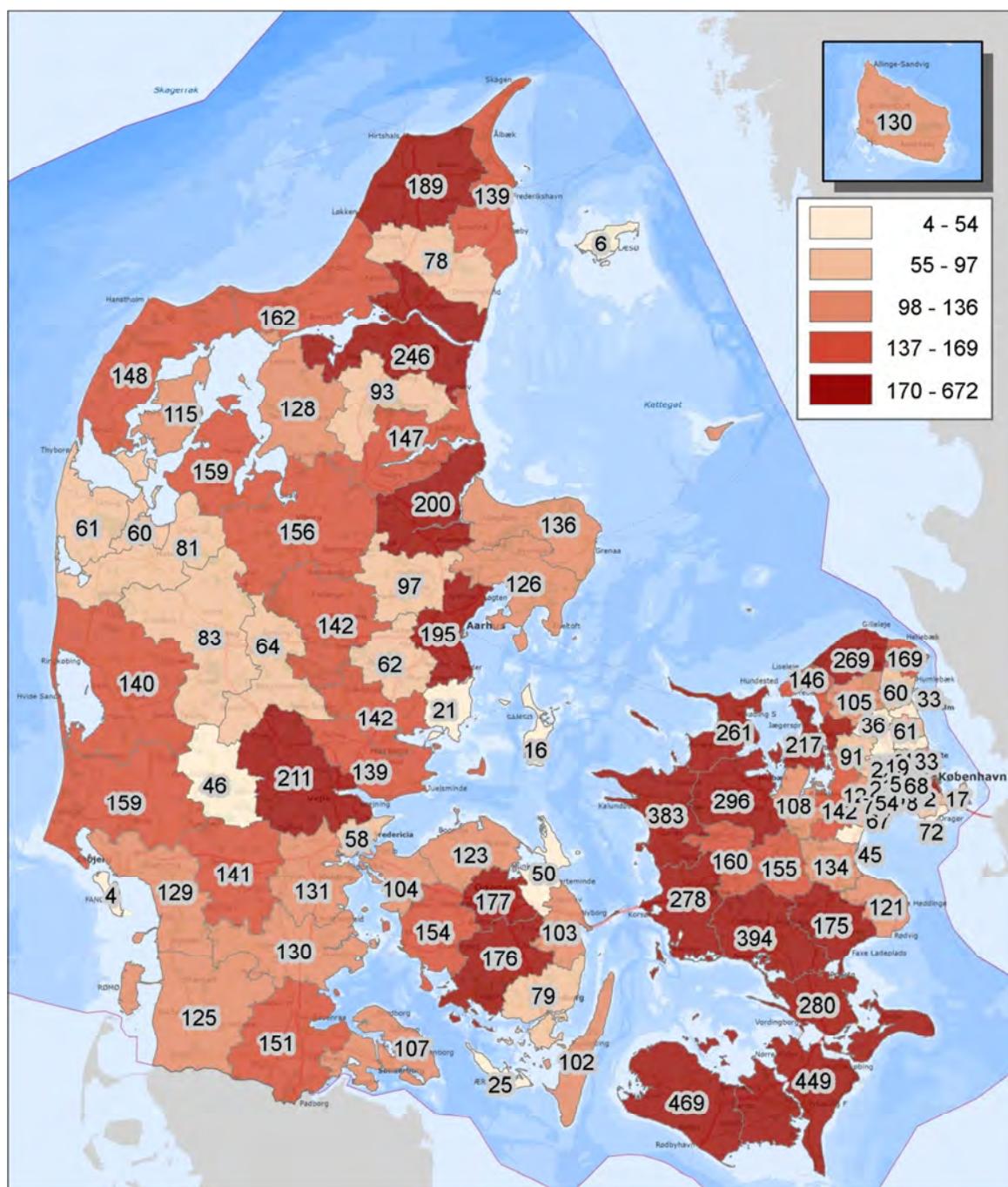
²² <http://download.kortforsyningen.dk/content/danmarks-administrative-geografiske-inddeling-1500000>

²³ <http://download.kortforsyningen.dk/content/geodanmark>

²⁴ <http://download.kortforsyningen.dk/content/geodanmark-ortofoto-kommunemosaik>

²⁵ <http://download.kortforsyningen.dk/content/matrikelkortet>

Figur 3.1. Antal boliger på tvangsauktion, akkumuleret 2007-12.



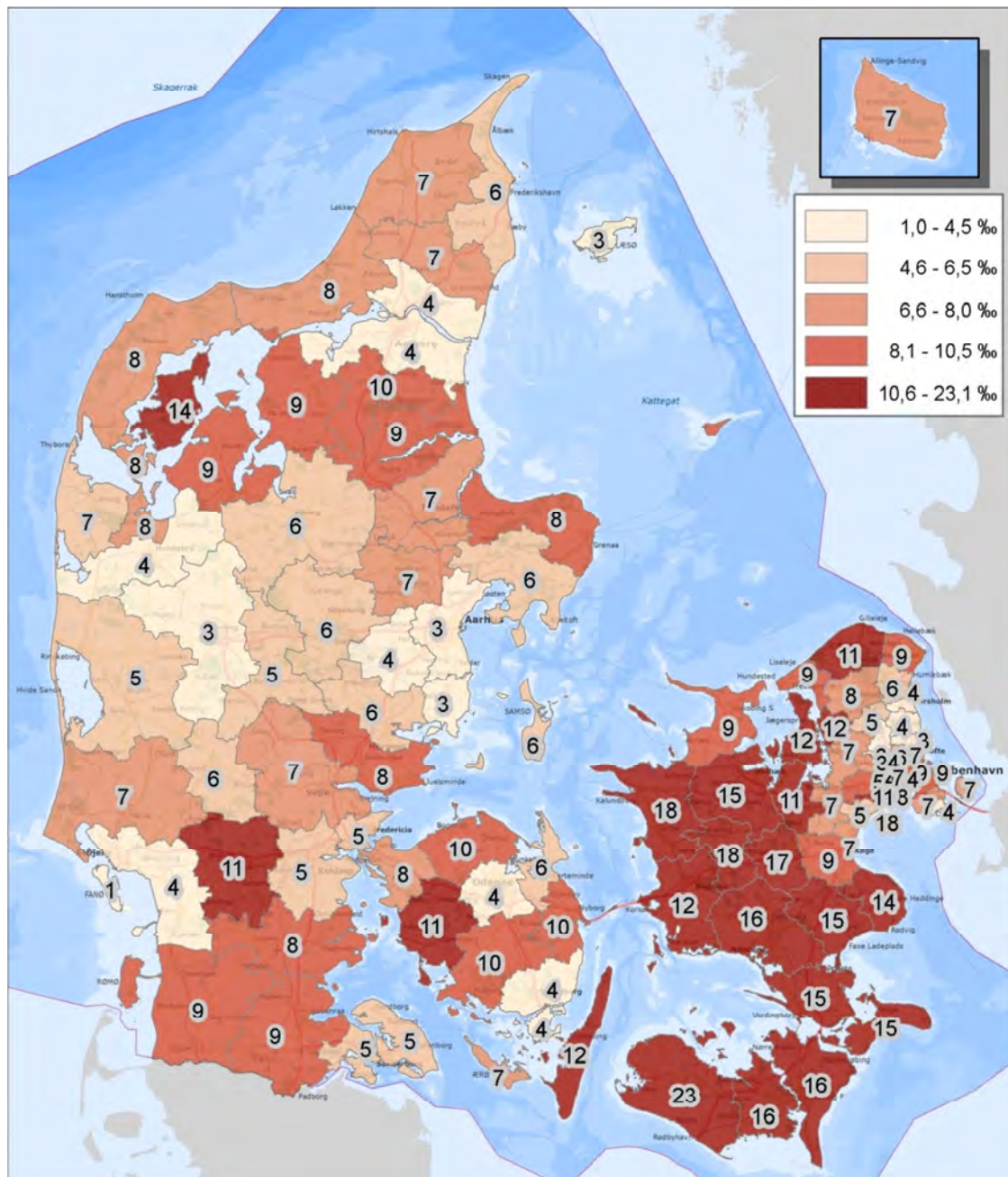
Anm.: Rangordning af kommuner efter antal tvangsauktioner er opdelt i 5 klasser med lige mange kommuner i hver.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS) og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Dernæst vises den relative forekomst af boliger på tvangsauktion ligeledes opgjort kommunevist for perioden 2007-12 akkumuleret, Figur 3.2.

Som kortet tydeligt viser, er der de klassiske visuelle vanskeligheder med at skelne mellem kommunerne i hovedstadsområdet på et Danmarkskort. Noget der ofte løses ved et supplerende kort i større målforhold, mens der her er suppleret med anvendelse af præsentation af samme data ved hjælp af et kvadratnet.

Figur 3.2. Tvangsauktionsfrekvens for boliger, 2007-12.



Anm.: Rangordning af kommuner efter tvangsauktionsfrekvens er foretaget med lige mange kommuner i hver klasse. Frekvens i den enkelte kommune er angivet i promille.

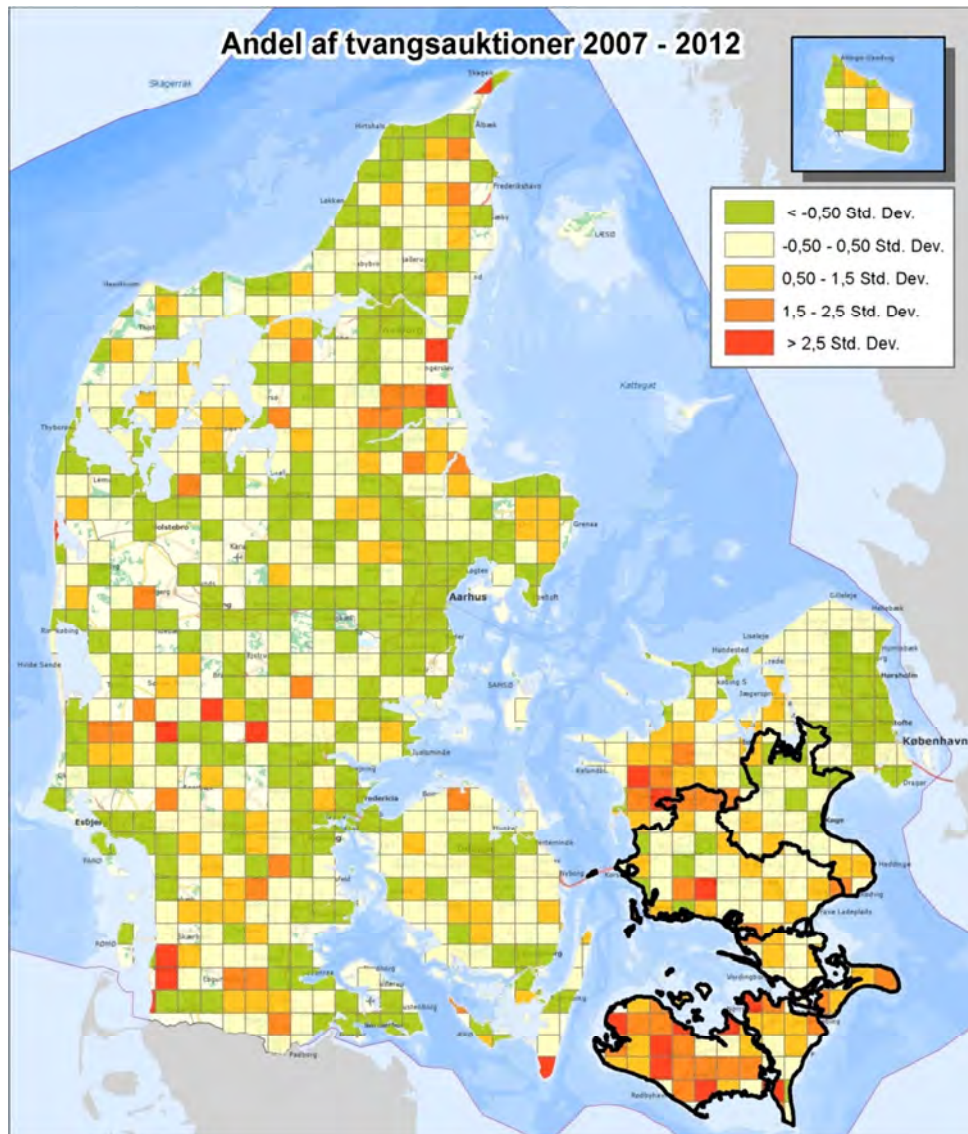
Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS) og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Kommuner med lav frekvens er tydeligvis kommuner med større bysamfund. De røde ringe omkring Aalborg, Aarhus, Odense og hovedstadsområdet er ganske tydelige. Det ser ud til, at Esbjerg, Herning, Holstebro og Svendborg også skiller sig ud. Selvom klassifikationen og farveinddelingen er forenklet, giver den en klar indikation af strukturelle geografiske forskelle. Det ses også tydeligt at Lolland-Falster, Sydvest Sjælland og Mors blev særlig hårdt ramte af tvangsauktioner i perioden.

Af flere grunde kan det være hensigtsmæssigt at anvende andre geografiske enheder end de principielt arbitrære kommuner. En årsag kan være at de mindre kommuner, som eksemplet med hovedstadsområdet viser, ikke kommer til deres ret, men en mere principiel er, at forekomsten af tvangsauktioner ikke forholder sig til kommunegrænserne. Derfor vises også forekomsten af

tvangsauktioner optalt på et kvadratnet med en side-længde på 7,5 km, som viser hvilke store lokale variationer, der forekommer uanset de administrative inddelinger.

Figur 3.3. Afvigelser fra gennemsnitlig tvangsauktionsfrekvens (relativt til boligbestand), 2007-12.



Anm.: Kortet er tegnet på kvadratnet med cellestørrelse 7,5 gange 7,5 km. Desuden vises de tre retskredse, Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster, som undersøgelsens detaljerede analyser fokuserer på.

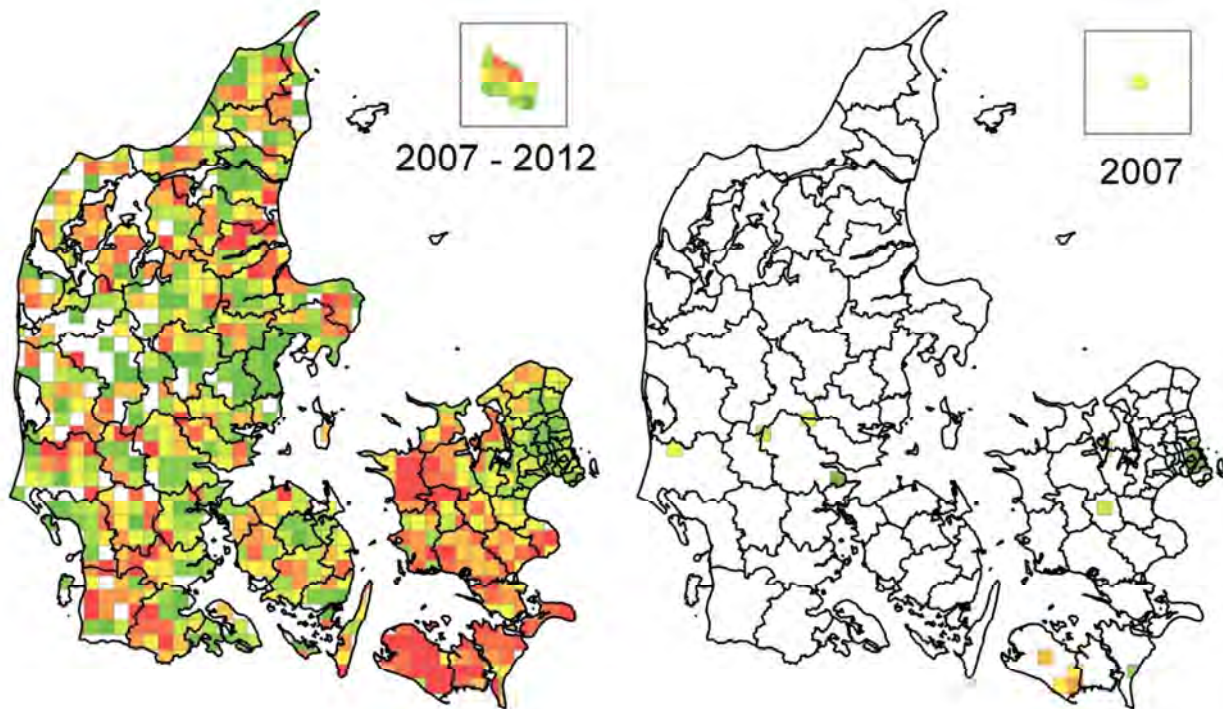
Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS) og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Den geografiske udbredelse af tvangsauktioner vises i Figur 3.3 ved afvigelsen fra den gennemsnitlige tvangsauktionshyppighed, der er cirka 8 promille. Kun celler med minimum 3 tvangsauktioner vises. Ellers lades cellen transparent, så det underliggende topografiske kort ses.

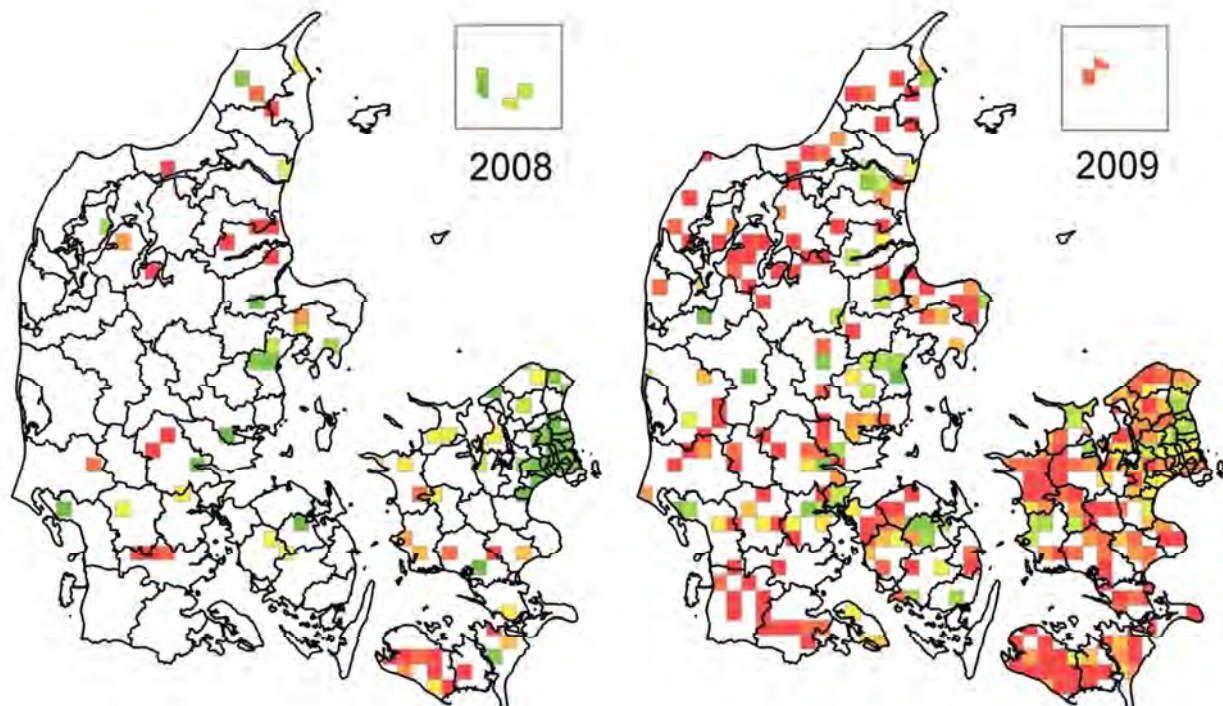
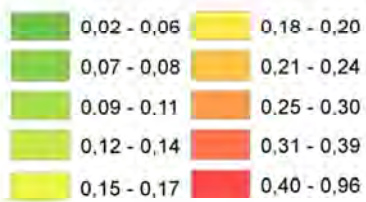
3.3. Fokus på tvangsauktionernes udvikling gennem perioden 2007-12

I det foregående blev fordelingen af den akkumulerede mængde tvangsauktioner i 2007-12 analyseret. En tidsserie over forekomsten af tvangsauktioner illustrerer stor geografisk dynamik gennem perioden, som kortene i Figur 3.4 viser. Det ses tydeligt, hvordan Sjælland og Sydhavsøerne i tiltagende grad oplevede stor tæthed og mængde af tvangsauktioner.

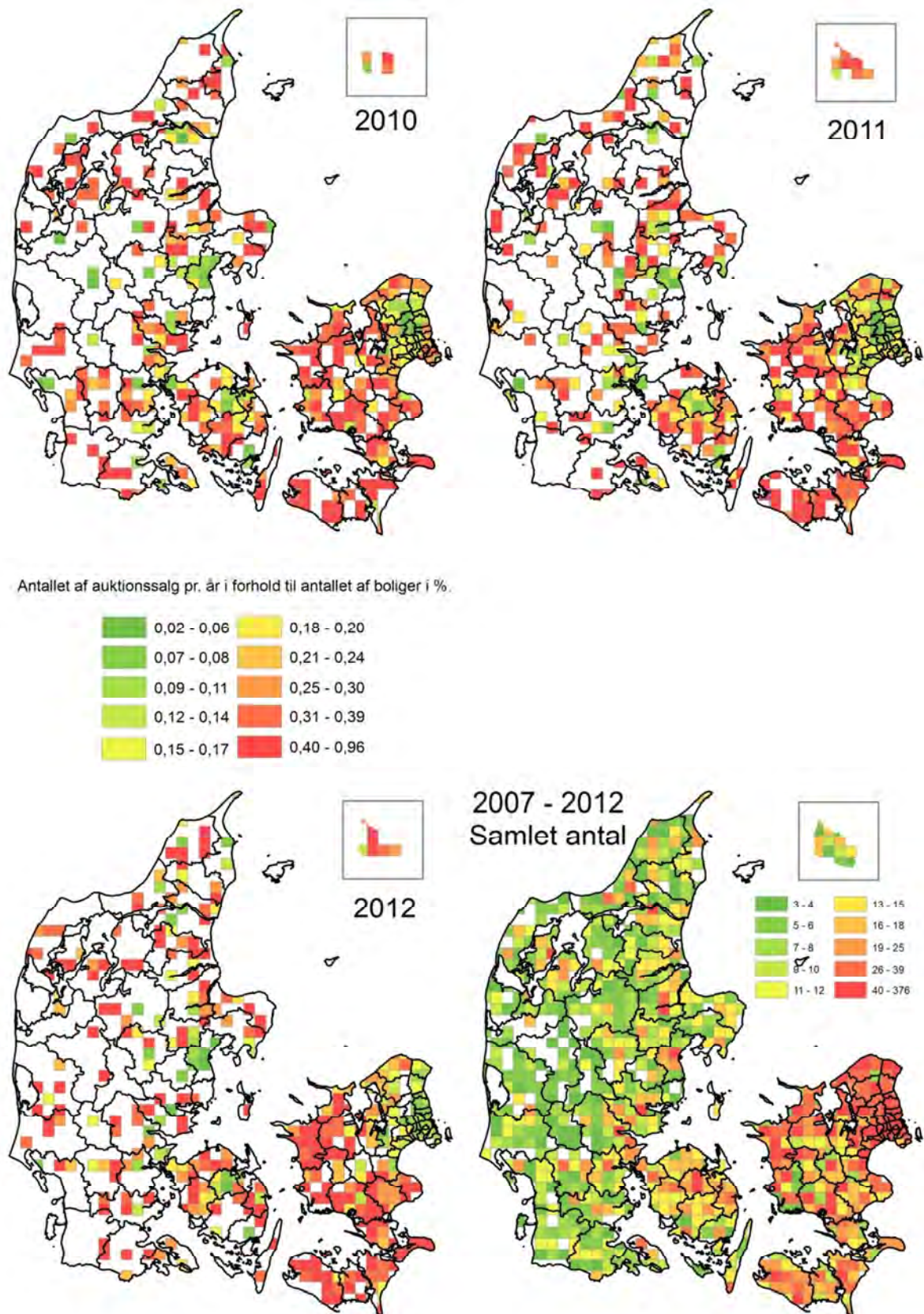
Figur 3.4. Relativ forekomst af tvangsauktioner i forhold til boligbestanden indenfor hver celle (7,5*7,5 km), 2007-12.



Antallet af auktionssalg pr. år i forhold til antallet af boliger i %.



Figur 3.4 (fortsat). Relativ forekomst af tvangsauktioner, 2010-12, og samlet antal tvangsauktioner 2007-12



Anm.: Kort 1-7 viser tvangsauktionsfrekvensen for 2007-12 samt fordelt på de enkelte år. Kort 8 nederst t.h. viser det samlede antal tvangsauktioner i perioden indenfor hver celle.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS) og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Det første kort i Figur 3.4 viser frekvensen af tvangsauktioner over boliger aggregeret for 2007-12. De efterfølgende seks kort viser de årlige frekvenser, mens det sidste og ottende kort viser det samlede *antal* tvangsauktioner over boliger. Det skal bemærkes, at de første syv kort er sammenlignelige med fælles signaturforklaring, og at kvadratnettet har en sidelængde på 7,5 km. Da der kun vises celler med minimum tre tvangsauktioner, og da antallet af tvangsauktioner i 2007 var lavt, er det tilsvarende kort ganske hvidt. Det ses tydeligt, hvordan forekomsten af tvangsauktioner steg allerede i 2008, og i 2009 nåede et højt niveau specielt i den østlige del af Danmark. I 2012 ses tyngden af tvangsauktioner at forekomme på øerne.

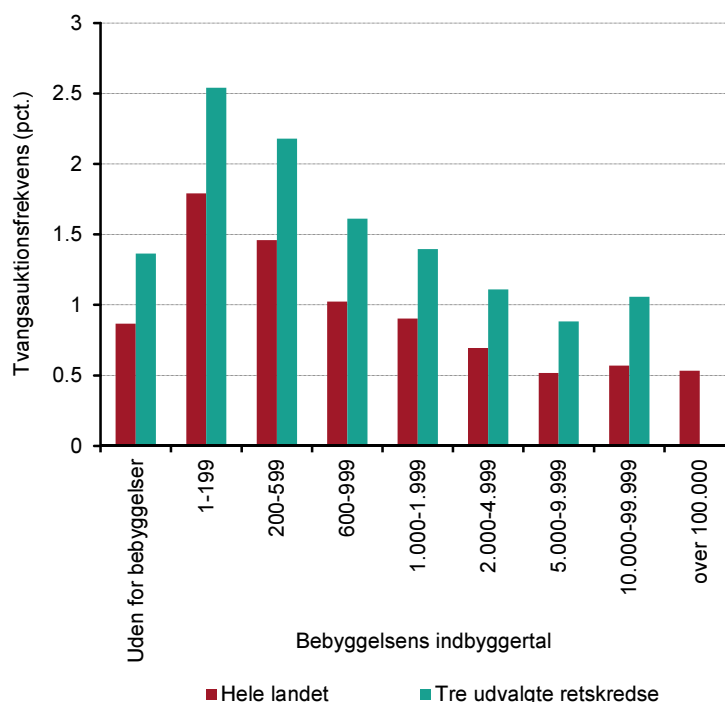
3.4. Fokus på tvangsauktioner, ejendomstyper og beliggenhed

Tvangsauktionsfrekvens og bebyggelsesstørrelser

I Figur 3.5 vises resultatet af en geografisk analyse af sammenhængen mellem tvangsauktionsfrekvensen og beliggenhed af de pågældende boliger relativt til bystørrelse (målt i antal indbyggere). Data omfatter det akkumulerede antal tvangsauktioner i Danmark i perioden 2007-12.

Analysen viste, at frekvensen af tvangsauktioner over boliger uden for bebyggelser lå på et gennemsnitligt niveau (0,8 pct.), mens frekvensen for boliger beliggende i byer med mindre end 5.000 indbyggere var omvendt proportional med bebyggelsens størrelse. For boliger beliggende i de mindste bebyggelser var frekvensen mere end dobbelt så høj som gennemsnittet. Samme data for de tre retskredse, Roskilde, Næstved og Nykøbing F., viser at tendensen dér er endnu tydeligere.

Figur 3.5. Tvangsauktionsfrekvens efter bebyggelsens indbyggertal, 2007-12.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS).

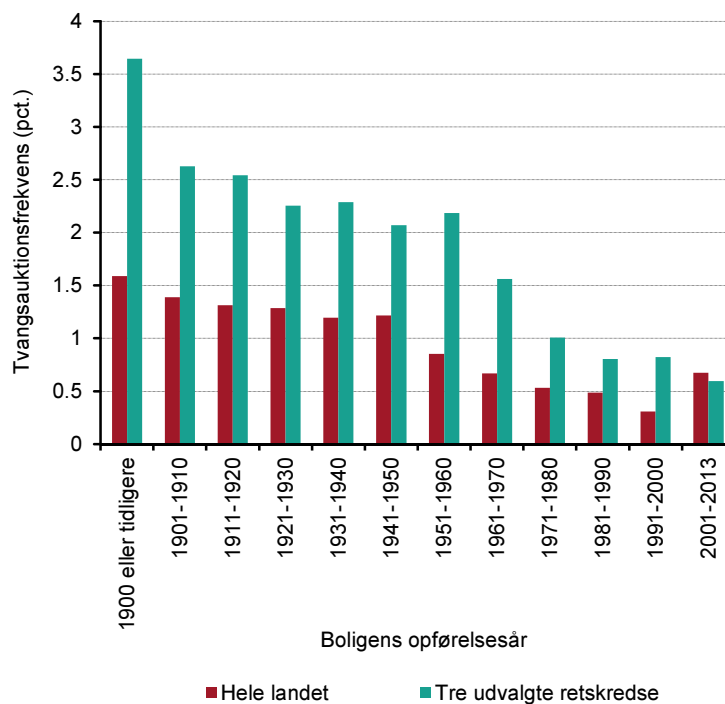
Den generelt højere frekvens af tvangsauktioner i de tre retskredse end landsgennemsnittet afspejler sig i alle bebyggelsestyper, jf. Figur 3.5, men der er en særlig høj frekvens i bebyggelser med under 200 indbyggere (over 2,5 pct.). Desuden er frekvensen af tvangsauktioner i de større byer med over 10.000 indbyggere cirka dobbelt så høj som landsgennemsnittet af sager med samme beliggenhed. Forekomsten af meget store tvangsauktionssager i Ringsted, Slagelse og Næstved kan have bidraget dertil.

Tvangsauktioner og bygningens opførelsesår

Det ville være ønskeligt at analysere samspillet mellem tvangsauktioner og en boligs vedligeholdelsestand, kvalitet og fysiske udtryk eller stil. Da Bygnings- og Bolig Registret (BBR), eller andre offentlige registre, ikke indeholder sådanne oplysninger, må analysen begrænses til brug af data om opførelsessår, som formodes at kunne anvendes som en grov indikator derfor.

Jo ældre bolig, des højere tvangsauktionsfrekvens, jf. Figur 3.6. De ældste boliger, opført før år 1900, har dobbelt så høj tvangsauktionsfrekvens som gennemsnittet af alle, der ligger på 0,8 pct. Denne tendens ses at være jævnt aftagende indtil boliger opført i 1950'erne, der ligger på det omtrentlige gennemsnit. Derefter falder frekvensen markant, dog kun til de nyeste boliger opført efter årtusindskiftet. Disse helt nye boliger opført efter år 2000 ses at have mere end en dobbelt så høj frekvens som boliger fra den foregående periode. Det antages, at årsagen må søges i de kraftige prisfald efter 2007 samtidigt med den generelle afmatning på boligmarkedet. Figur 3.6 underbygger den formodning, at en boligs fysiske tilstand (og værdi) gradvis forringes med tiden, og at de dårligste segmenter af markedet er overrepræsenterede på tvangsauktioner.

Figur 3.6. Tvangsauktionsfrekvens efter bygningens opførelsesår, 2007-12.



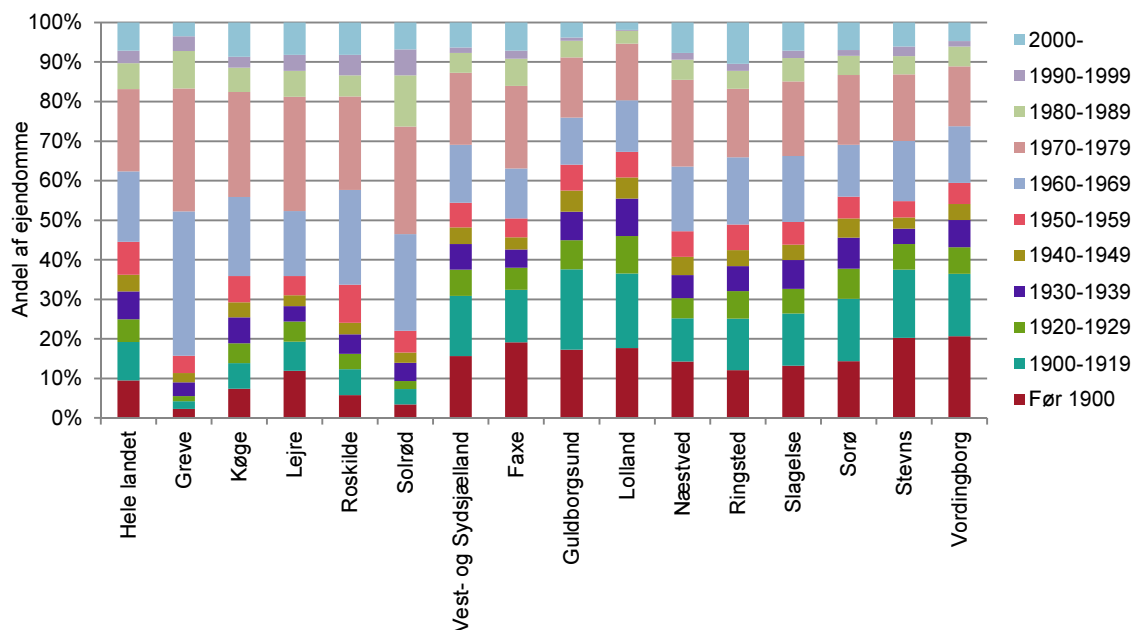
Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS).

I de tre retskredse er en højere hyppighed af tvangsauktioner blandt alle typer af ejendomme bortset fra de nyeste, og der er en særlig høj forekomst af tvangsauktioner blandt de ældste ejendomme. Samtidigt er boligmassen ældre end landsgennemsnittet i disse områder, jf. Figur 3.7. I Lolland og Guldborgsund kommuner er over 50 pct. af boligerne opført før 1940 mod 36,2 pct. i landet som helhed. Guldborgsund kommune har den største andel af boliger bygget før 1920 (37,6 pct. mod 19,2 pct. i Danmark). I Vest- og Sydsjælland er 30,8 pct. af boligerne opført før 1920 mod 19,2 pct. i landsgennemsnit.

Antages det, at der er en større risiko for tvangsauktion, hvis boligen er gammel, kan overhyppighed af tvangsauktioner i de tre undersøgte retskredse delvist forklares med boligmassens sammensætning. Et differentieret estimat af overhyppighed knyttet til boligmassens alder kan beregnes for hver kommune baseret på bygningernes opførelsesår. Da der imidlertid er flere

medvirkende årsager bag en tvangsauktion, skal et sådant estimat ses i sammenhæng med øvrige faktorer.

Figur 3.7. Boligernes alder i de tre retskredse, 2014.



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken, tabel BOL102 (opgjort 2014).

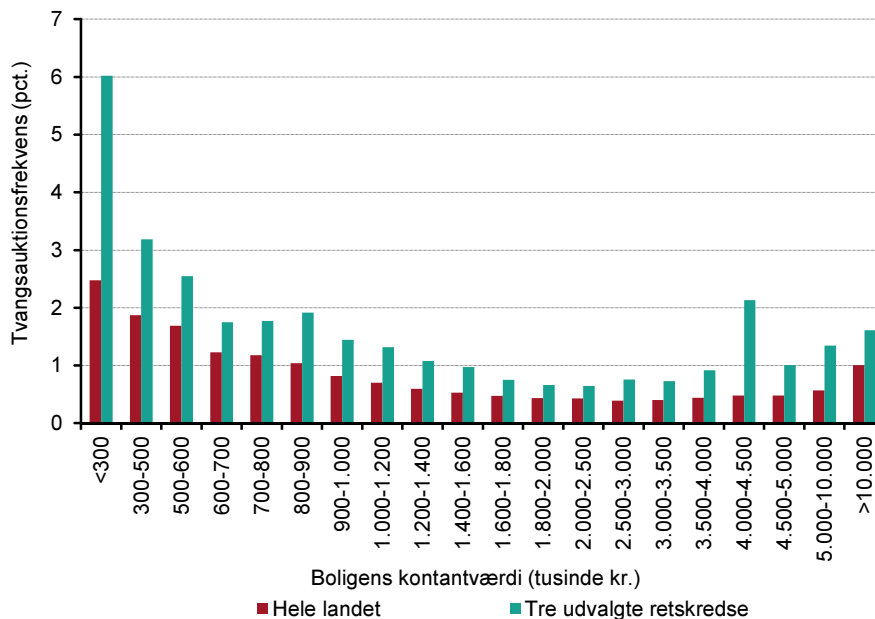
Tvangsauktioner og boligens kontante ejendomsværdi

Den offentlige ejendomsvurdering repræsenterer en beregnet markedsværdi baseret på lokal handelsstatistik mv.²⁶ En markedsværdi repræsenterer både materielle (boligens størrelse, alder, mv.) og immaterielle værdier (herlighedsværdi, beliggenhed, etc.). Derfor er ejendomsværdien generelt set en glimrende indikator til at forstå en bolig, eller et områdes, status og placering i det lokale/regionale boligmarked.

Sammenhængen mellem boligens værdi og frekvensen for tvangsauktion i perioden 2007-12 er illustreret i Figur 3.8. Der ses at være en markant overrepræsentation af de billige ejendomme, men også en ganske interessant stigning i frekvensen ved ejendomme vurderet højere end cirka 3 mio. kr. Trenden er entydig: Laveste frekvens af tvangsauktioner (0,39 pct.) i Danmark som helhed forekom blandt boliger vurderet til mellem 2,5 og 3 mio. kr. Ejendomme vurderet til mellem 900.000 kr. og 1 million havde gennemsnitlig frekvens af boliger på tvangsauktion i perioden. Frekvensen for de billigste boliger på tvangsauktion var fem gange så høj som for boligerne i den midterste del af populationen. Når det gælder tvangsauktioner i de tre retskredse var frekvensen blandt ejendomme med de laveste ejendomsværdier hele 6 pct., og frekvensen for værdiklassen 300-500.000 kr. var 3,2 pct.

Der er naturligvis store regionale og lokale forskelle, idet en bolig til 1 mio. kr. i nogle områder kan være en rigtig fin bolig, mens den i andre områder må karakteriseres med andre adjektiver. Men tendensen er klar; de helt dyre boliger er en anelse overrepræsenterede, men ellers stiger frekvensen støt og roligt des billigere boligen er. Denne tendens gør sig gældende i forstærket grad i de tre retskredse, hvor ejendomsværdierne gennemsnitligt er lavere, jf. Figur 3.8.

²⁶ Bekendtgørelse af lov om vurdering af landets faste ejendomme, § 6, <https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=158207>

Figur 3.8. Tvangsauktionsfrekvens efter ejendommens kontante ejendomsværdi, 2007-12.

Anm.: Ejendommens kontantværdi er opgjort ved den offentlige ejendomsvurdering 2012.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS).

Sammenholdes boligmassens alder og værdi i de tre retskredse, kan en del af overhyppigheden af tvangsauktioner i de tre retskredse forklares ved boligmassens sammensætning.

Lokale analyser kan belyse, i hvilken udstrækning tvangsauktioner indgår i den strukturelle udvikling med afvikling af de dårligste ejendomme, herunder om der har været en særlig negativ værdiudvikling for de boliger, som blev solgt på tvangsauktion, i forhold til den gennemsnitlige værdi i området. Der skal dog tages forbehold for sådanne beregninger, idet den offentlige ejendomsværdi ikke tager højde for vedligeholdelsesstandard, og idet billige boliger generelt synes at blive overvurderet i SKATs ansættelse af den kontante ejendomsværdi.

Ovenstående analyser indgik alle i en iterativ udvikling af en klassifikation af tvangsauktionssager efter boligens art og beliggenhed sammenholdt med analyser af konkrete sagsakter.

3.5. Definition af ejendomstypologi af boliger på tvangsauktion

Nedenstående typologi over ejendomme på tvangsauktion er baseret på kombinationer af boligens type og alder og bebyggelsens art. Formålet med typologien er at analysere typernes fordeling geografisk og statistisk. I hvor stort omfang er det husmandsstedet eller det gamle hus på landet, der handles på tvangsauktion? Eller hvor vidt er almindelige pæne huse kommet på tvangsauktion?

Der er taget udgangspunkt i intuitive arketyper (for eksempel gammelt hus i en flække), men alle boliger vil kunne klassificeres. Sorteringen er sket i rækkefølge som angivet i Tabel 3.1, bortset fra 'øvrige boliger i landområder', der er en restgruppe, som fremkommer, når de øvrige er identificeret. Klassifikationen er en form for generalisering (som vil kunne foretages på mange andre måder), men som i denne undersøgelse bidrager til at illustrere karakteren og fordelingen af boliger solgt på tvangsauktion i hver af de 14 kommuner, som indgår i undersøgelsen, se kapitel 6.

Andelen af boligejendomme i kategorien 'Luksushuset' er beregnet på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering og beløbsgrænsen for progressionen af ejendomsværdiskatten. I store områder af de tre retskredse vil selv fine 'luksushuse' ikke nå i nærheden af denne beløbsgrænse, mens gode boliger i Roskilde og Køgebugt området kan have en ejendomsværdi over 3 millioner uden at være ekstraordinære.

Tabel 3.1. Beskrivelse af den udviklede typologi for boliger.

Typologi for boliger	Beskrivelse
Ejerlejlighed	Ejerlejligheder
Luksus huset	Bolig vurderet til mere end 3.040.000 kr.
Det nye hus	Bolig opført 2000 eller senere
Sommerhuset	Bolig beliggende i sommerhuszone
Husmandsstedet	Bolig i bebyggelse med et indbyggertal under 10, og opført før 1930
Ældre hus i mindre bebyggelse	Bolig i by med indbyggerantal mellem 10 og 200 samt opført før 1930
Det utidssvarende hus	Bolig i by med indbyggertal mellem 200 og 1.000 og opført før 1970
Øvrige boliger i landområder	Bolig ikke tilhørende ovennævnte typologier, i landområder eller byer med <1000 indbyggere
Det pæne hus	Bolig med kontant ejendomsværdi i øverste kvartil af alle boliger i byen/bebyggelsen
Øvrige boliger i lille by	Bolig beliggende i by med mellem 1.000 og 2.000 indbyggere
Øvrige boliger i mindre by	Bolig beliggende i by med mellem 2.000 og 10.000 indbyggere
Øvrige boliger i større by	Bolig beliggende i by med mere end 10.000 indbyggere

Kilde: Egen tilblivelse.

Sommerhuset defineres ud fra den zoneinddeling, som er fastlagt i kommunernes fysiske planlægning i medfør af Planloven²⁷. Følgelig inkluderer typen alle boliger i sommerhuszone, uanset om de er fritidshuse eller eventuelt bebos helårligt.

'Det pæne hus' er defineret ved en relativ høj vurdering i den konkrete bebyggelse, hvor den er beliggende. Dvs. at den gennemsnitlige kontante ejendomsværdi for boliger i hver bebyggelse er beregnet og anvendt til identifikation af ejendomme i den øverste kvartil.

Tabel 3.2. Typologiernes fordeling antalmæssigt og procentuelt i Danmark i perioden, 2007-12.

	Antal boliger		Typens andel af det samlede antal	Tvangsauktions-frekvens
	I alt	Tvangsauktion		
Ejerlejlighed	224.124	2.249	13,7 pct.	1,0 pct.
Luksus huset	103.883	482	6,3 pct.	0,5 pct.
Det nye hus	106.674	645	6,5 pct.	0,6 pct.
Sommerhuset	142.748	662	8,7 pct.	0,5 pct.
Husmandsstedet	51.531	755	3,1 pct.	1,5 pct.
Ældre hus i mindre bebyggelse	31.196	721	1,9 pct.	2,3 pct.
Det utidssvarende hus	72.668	1.380	4,4 pct.	1,9 pct.
Øvrige boliger i landområder	101.079	1.157	6,2 pct.	1,1 pct.
Det pæne hus	165.315	1.296	10,1 pct.	0,8 pct.
Øvrige boliger i lille by	79.513	801	4,9 pct.	1,0 pct.
Øvrige boliger i mindre by	217.501	1.345	13,3 pct.	0,6 pct.
Øvrige boliger i større by	339.888	1.372	20,9 pct.	0,4 pct.
I alt	1.636.120	12.865	100,0 pct.	0,8 pct.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS).

²⁷ Data hentet fra plansystemet medio 2014.

Der findes ikke i de offentlige ejendomsregistre en éntydig klassifikation af 'husmandssteder'. Klassifikationen kan eventuelt indeholde forskellige andre boliger, som for eksempel arbejderboliger på landet.

I Tabel 3.2 er boliger i hele Danmark, dækkende perioden fra 2007-12, klassificeret efter den udviklede og beskrevne typologi. Det skal bemærkes, at der i denne tabel forekommer boliger, der har været på tvangsauktion flere gange; dvs. at det er antallet af boliger, og dermed ikke tvangsauktioner, der fremgår.

Som det fremgår af Tabel 3.2, er de overrepræsenterede boligtyper ved tvangsauktioner i perioden primært ældre boliger, der er fritliggende, eller beliggende i mindre bebyggelser. Det fremgår dog også, at alle typer af boliger er repræsenteret i tvangsauktionsstatistikken, hvilket da også understøttes af de geografiske analyser, at ikke alle årsager til tvangsauktion er knyttet til beliggenhed og boligtype. Den laveste tvangsauktionsfrekvens (0,4 pct.) forekommer for kategorien, øvrige boliger i større byer, hvilket er halvdelen af frekvensen for boliger i landet som helhed (0,8 pct.), mens selv de nyere og pæne huse ligger på den gennemsnitlige forekomst.

Frekvens af ejendomstyper på tvangsauktion i de tre retskredse.

Der fokuseres nedenfor på de tre retskredse, og deres særlige karakteristika. Som det har vist sig i de foregående analyser, er dette et geografisk område, hvor tvangsauktionerne har været overrepræsenteret indenfor projektets definition af ejendomme. De enkelte typers hyppighed i procent er beregnet som andelen i forhold til forekomsten af typen i den enkelte retskreds. Når der i Nykøbing Falster retskreds er angivet 1,9 pct. ved ejerlejligheder, betyder det, at 1,9 pct. af ejerlejlighederne i denne retskreds har været på tvangsauktion i perioden 2007-12. Kolonnen for landet som helhed er medtaget til sammenligning.

Tabel 3.3. Typologiernes tvangsauktionsfrekvens i de tre retskredse, 2007-12.

	Nykøbing Falster	Næstved	Roskilde	Hele landet
Ejerlejlighed	1,9 pct.	2,4 pct.	1,7 pct.	1,0 pct.
Luksus huset	1,8 pct.	0,9 pct.	1,0 pct.	0,5 pct.
Det nye hus	0,8 pct.	1,3 pct.	0,8 pct.	0,6 pct.
Sommerhuset	0,4 pct.	0,5 pct.	1,4 pct.	0,5 pct.
Husmandsstedet	2,6 pct.	2,1 pct.	1,6 pct.	1,5 pct.
Ældre hus i mindre bebyggelse	3,8 pct.	2,7 pct.	2,0 pct.	2,3 pct.
Det utidssvarende hus	3,2 pct.	3,6 pct.	1,8 pct.	1,9 pct.
Øvrige boliger i landområder	2,4 pct.	1,8 pct.	0,9 pct.	1,1 pct.
Det pæne hus	1,8 pct.	1,2 pct.	0,6 pct.	0,8 pct.
Øvrige boliger i lille by	1,8 pct.	1,9 pct.	1,1 pct.	1,0 pct.
Øvrige boliger i mindre by	1,2 pct.	1,4 pct.	0,7 pct.	0,6 pct.
Øvrige boliger i større by	1,7 pct.	0,8 pct.	0,6 pct.	0,4 pct.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS).

Det ses at tvangsauktionsfrekvensen ligger højere for næsten alle boligtyper i de tre retskredse, end i landet som helhed.

Frekvens af typologi af boliger på tvangsauktion opgjort kommunevist

Frekvensen af boliger på tvangsauktion klassificeret efter de 12 typer er beregnet for hver kommune i de tre retskredse. Frekvensen er opgjort kommunevist, så hvor der for eksempel i Greve kommune

er angivet 0,7 pct. ved ejerlejligheder, har 0,7 pct. af ejerlejlighederne i Greve kommune været solgt på tvangsauktion i perioden 2007-12.

Tabel 3.4. Typologiernes tvangsauktionsfrekvens i de tre retskredses 14 kommuner, 2007-12.

	Greve	Køge	Roskilde	Solrød	Faxe	Ringsted	Slagelse	Stevns	Sorø	Løje	Lolland	Næstved	Guldborgsund	Vordingborg
Boligtype														
Ejerlejlighed	0,7	1,2	1,2	0,7	1,0	4,8	2,9	1,1	1,3	0,7	1,2	2,4	1,7	2,3
Luksus huset	1,3	1,2	0,6	1,0	1,1	2,0	0,6	1,6	0,5	0,9	2,8	1,3	1,2	2,4
Det nye hus	1,0	0,7	0,5	0,4	0,4	1,2	0,8	1,1	0,8	0,6	0,9	2,3	0,8	0,6
Sommerhuset		3,0	0,6		1,2		0,6	1,1		1,5	0,6	0,2	0,3	0,3
Husmandsstedet		1,5	0,5		2,3	2,1	2,3	2,0	2,1	1,0	2,9	1,8	2,9	1,4
Ældre i mindre bebyg		2,3	1,2	2,2	3,4	1,1	2,1	2,2	3,3	2,3	3,5	2,5	3,8	4,3
Det utidssvarende		1,1	0,8	0,6	4,3	2,1	1,9	2,5	3,1	2,6	3,3	5,1	3,2	3,0
Øvrige i landomr.		1,0	0,8	0,5	2,4	1,4	1,5	1,1	2,6	0,5	3,4	1,4	2,0	2,0
Det pæne hus	1,1	0,7	0,5		1,5	0,6	0,9	0,8	1,2	0,6	1,9	1,4	2,0	1,4
Øvrige i lille by		1,2	0,5				0,9	1,9	6,6	1,3	3,0	1,5	1,3	0,8
Øvrige i mindre by	0,4	0,8	0,3	0,5	1,5		1,4	1,3	1,3	0,9	1,3	1,4	1,3	1,1
Øvrige i større by	0,4	0,7	0,6	0,7	1,1	0,7	0,7				2,5	0,9	1,3	0,7

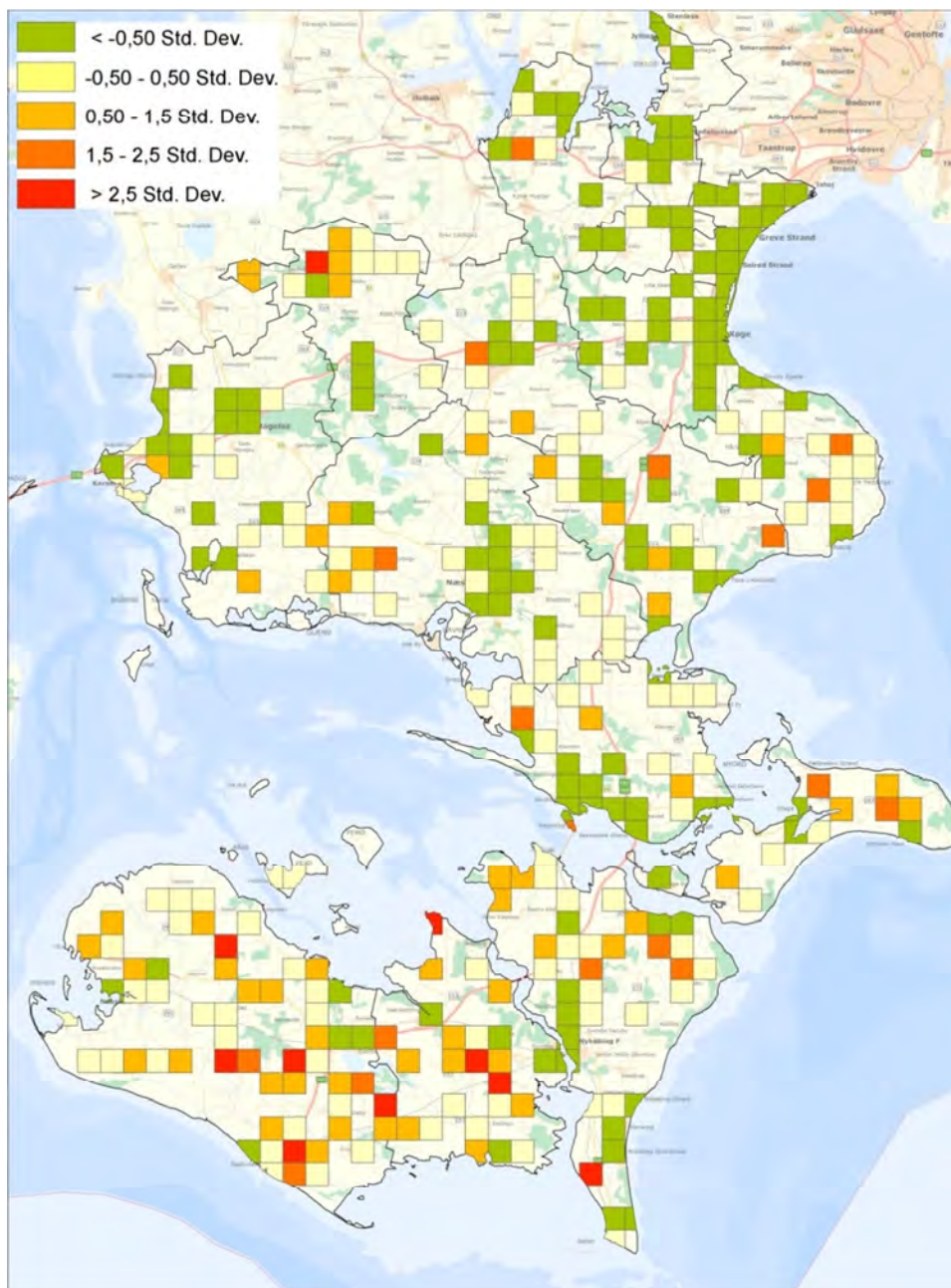
Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS).

Det er med rødt henholdsvis blå fremhævet hvilke tre kommuner, der har den højeste henholdsvis laveste tvangsauktionsfrekvens for den pågældende type.

Resultaterne peger mod et stærkt strukturelt element i forekomsten af tvangsauktioner i de tre retskredse, og kvantificerer overhyppighed af forskellige typer af boliger og deres beliggenhed på tvangsauktion i perioden. Fordelingen af boligtyper på tvangsauktion er yderligere illustreret på kommune kort i afsnit 6, med signaturer for hver bolig type.

Den geografiske analyse og visualisering på kort af forekomsten af tvangsauktioner illustrerer yderligere lokale forskelle i denne fordeling. Ikke alle områder er lige hårdt ramte af tvangsauktioner i de tre retskredse, som Figur 3.9 viser.

Figur 3.9. Afvigelse fra gennemsnitlig tvangsauktionsfrekvens over boliger i de tre retskredse, 2007-12.



Anm.: Tvangsauktionsfrekvensen er opgjort på kvadratnet med cellestørrelse 2,5 gange 2,5 km. Hvor der var færre end tre tvangsauktioner i en celle, er denne transparent, så det underliggende kort er synligt.

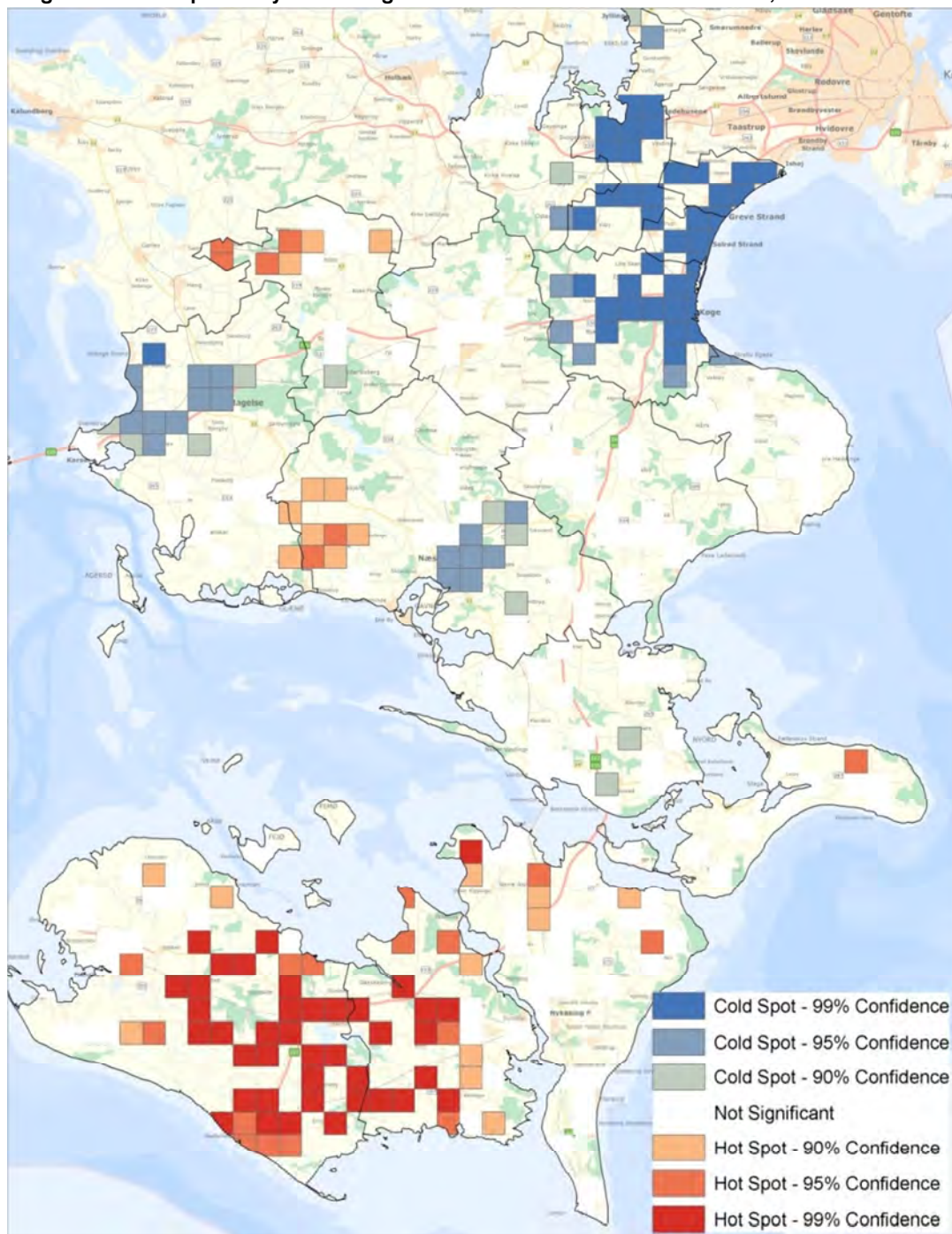
Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS) og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Klassifikationen af standardafvigelsen fra den gennemsnitlige frekvens af tvangsauktioner i hver gridcelle viser tydelige lokale forskelle. Også i områder belastet af mange tvangsauktioner, for eksempel på Lolland og Falster, er der mindre belastede områder. Trekantområdet ved Roskilde-Køge Bugt skiller sig positivt ud. Den lokale variation indenfor de tre retskredse kan yderligere illustreres ved brug af en Hot-Spot analyse²⁸. Analysen tester om fordelingen af de enkelte cellers

²⁸ Teknisk forklaring af hot-spot analyser, ESRI, ArcGIS, <http://resources.arcgis.com/en/help/main/10.1/index.html#//005p00000010000000>

værdi, her tvangsauktionsfrekvens 2007-12, kan tænkes at være fordelt tilfældigt. Resultatet, Figur 3.10, viser geografiske signifikante sammenhænge, der efter al sandsynlighed ikke er tilfældige.

Figur 3.10. Hot-Spot analyse af tvangsauktionsfrekvens i de tre retskredse, 2007-12.



Anm.: Analysen er udført på kvadratnet med cellestørrelse 2,5 gange 2,5 km.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af ejendomsdata fra den Offentlige Informations Server (OIS) og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

De geografiske analyser kan ikke forklare årsagerne, men bidrager til at belyse hvilke ejendomme, der er blevet solgt på tvangsauktion, og deres beliggenhed.

4. Tvangsauktioner i de tre retskredse, Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster

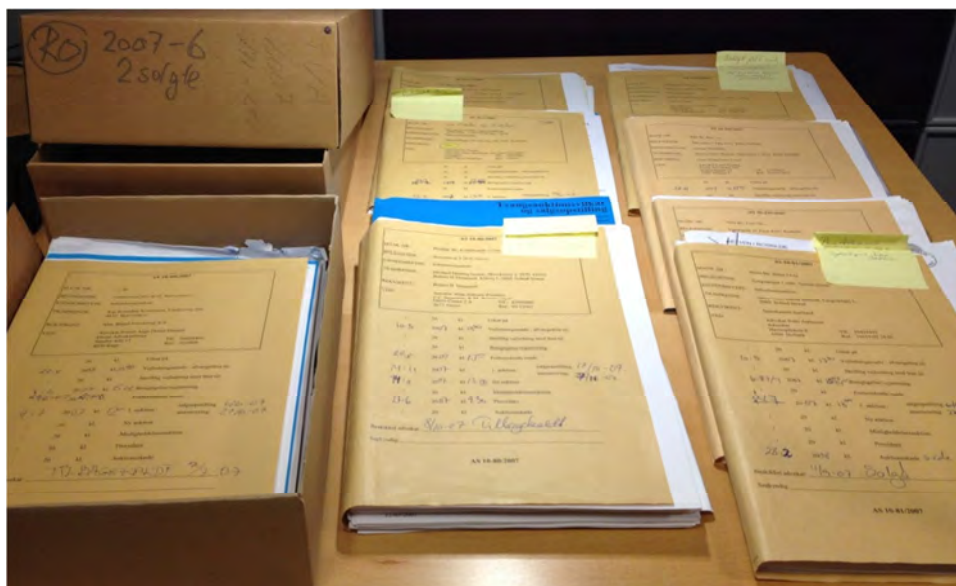
4.1. Fogedrettens sagsakter og protokoller vedrørende tvangsauktioner

Oplysninger fra sagsakterne kan efter ansøgning tilgås i fogedrettens arkiv i medfør af regler om meroffentlighed (jf. retsplejelovens § 41 g), men selve akterne indeholder personfølsomme oplysninger (CPR numre).

Gennem håndgennemgang af akter ved fogedretten i Roskilde, jf. Figur 4.1, er det undersøgt, hvilke informationer, der kan fremskaffes fra sagsakterne, og sammenlignet med hvilke informationer, der kan fremfindes gennem søgning på den Offentlige Informations Server, OIS.dk, www.tvangsauktioner.dk, og i tingbogen. De indledende undersøgelser viste også, hvilke informationer, der er vanskelige at fremfinde på anden måde end ved at søge i akterne.

Sagsakterne dokumenterer sagen med interessante detaljer, som ikke findes andetsteds. Kun i sagsakterne kan man finde den samlede historie om proces inkl. udlægsforretning og auktionsbud. Sagsakterne er også indikative om - og indeholder ofte interessante detaljer om - kreditforholdet (årsagerne til auktionen), ejendommen, særlige omstændigheder eller specielle forløb, som belyser anvendelse og tolkning af love og regler på området. Men hver sagsmappe er omfangsrig, dokumenterne ligger i uorden, og nogle oplysninger kan også findes på nettet.

Figur 4.1. Sagsakter i mapper, Roskilde fogedret, 2013.



Kilde: Egen tilblivelse.

Antallet af tvangsauktionssager tilsagde, at der var behov for så vidt muligt at udtrække data fra registrene, før der dykkes ned i sagsakterne. Sagsakterne vil kunne anvendes selektivt til belysning af sager, som er identificeret som særligt interessante eller typiske., og fogedrettens protokoller vil kunne anvendes til kvalitetskontrol af data om tvangsauktioner (fuldstændighed af auktioner, vindende bud). Det har imidlertid ikke været muligt at gå i sådanne detaljer i nærværende projekt.

I stedet bygger undersøgelsen på hoveddokumentet ved en tvangsauktion, salgsopstillingen (også kaldet 'købsnøgle'), som udformes med et standardiseret indhold. Købsnøglen indeholder en autoritativ redegørelse for pantehæftelser og udlæg i prioritetsorden på auktionstidspunktet indeholdende nøgledata for pantehæftelser og størrelsen på udestående fordringer i sektion A, og for 'størstebeløbet' (som skal betales udover budsummen) i sektion B. Desuden indeholder

salgsopstillingen tingbogsattest, BBR-oplysninger, en beskrivelse af ejendommen, og andre relevante dokumenter.

Salgsopstillingen er blevet tilgået digitalt (i .pdf format) via portalen www.tvangsauktioner.dk. Udvalgte informationer er indtastet manuelt af studentermedhjælpere i et standardiseret indtastningsmodul.

4.2. Oversigt over nøgledata indtastet fra salgsopstillinger

Udvælgelse af data til indtastning fra de voluminøse opstillinger var en afvejning af hvilke informationer, der kunne belyse årsager til auktionerne, og af praktisk-operative muligheder og begrænsninger ved indtastning af data fra over 3.500 sager.

Hvilke data der er relevante, er knyttet til de spørgsmål, der ønskedes undersøgt, og som ville kunne belyse årsagerne til tvangsauktioner. Derfor blev der søgt informationer til belysning af:

1. Hvilken ejendom, identifikation, beliggenhed og type?
2. Hvem har begæret auktionerne?
3. Timing i markedet: Købstidspunkt og auktionsdato?
4. Hvor stor er gælden? Absolut og relativt til kontant ejendomsværdi
5. Hvilke pantehæftelser og udlæg påhviler ejendommen?

Sagsforløbet og timing ses som centrale oplysninger i hver tvangsauktionssag blandt andet grundet dynamikken på ejendomsmarkedet.

De indtastede oplysninger omfatter basisoplysninger om ejendommen, tvangsauktionssagen, og et begrænset antal oplysninger fra salgsopstillingerne, herunder:

- Ejendommens adresse som bl.a. muliggør kobling med registerdata vedr. ejendommen,
- Ejendomstype i henhold til salgsopstillingen (villa, sommerhus, etc.),
- Kontant ejendomsværdi på auktionstidspunktet i h.h.t. den offentlige vurdering,
- Rekvirenten, type af rekvirent, type af auktion,
- Dato for annoncering og for 1. tvangsauktion. Eventuel budsum ved første auktion,
- Adkomstdato fra tingbogsattesten, ejertype (et selskab eller privatpersoner, og i givet fald om der er en eller to ejere, er boligen udlejet?).

Data indtastet fra købsnøglen inkluderer:

- Hver enkelt hæftelse med angivelse af type af hæftelse, prioritetsnummer og beløb,
- Oplysning om hver panthaver henholdsvis udlægshaver (realkredit, pengeinstitut, andre panthavere og udlægshavere),
- Antal hæftelser, heraf antal udlæg,
- Sum af udestående hæftelser (A. Total),
- Omkostninger: Størstebeløbet, som skal betales udover budsummen, heraf specificeret rekvirentens omkostninger.

Da antallet af prioriteter kan være stort, blev der sat en øvre grænse ved indtastning ved 12. prioritet. Denne begrænsning forventes ikke at have haft betydning i analyserne, da summen af alle hæftelser og udlæg indtastes, og da de første prioriteter typisk er de vægtige hæftelser, mens mindre udlæg ligger yderst. Den interne kontrol af dataindtastninger var dog kun mulig for sager, hvor antal hæftelser var maksimalt 12. Enkelte af de indtastede oplysninger har ikke fundet anvendelse, for eksempel oplysning om eventuelt lejemål. Det viste sig, at oplysningerne manglede i mange salgsopstillinger.

I sagens natur indeholder en salgsopstilling ikke oplysninger om køber eller budsum, som kun kan søges efterfølgende gennem tingbogen eller retsprotokollen. Dermed muliggør disse data ikke en kvantificering af tab, uanset at man generelt kan konkludere at de ydre hæftelser sjældent bliver dækkede. Der blev ved den detaljerede gennemgang af sager ved Roskilde fogedret fundet en

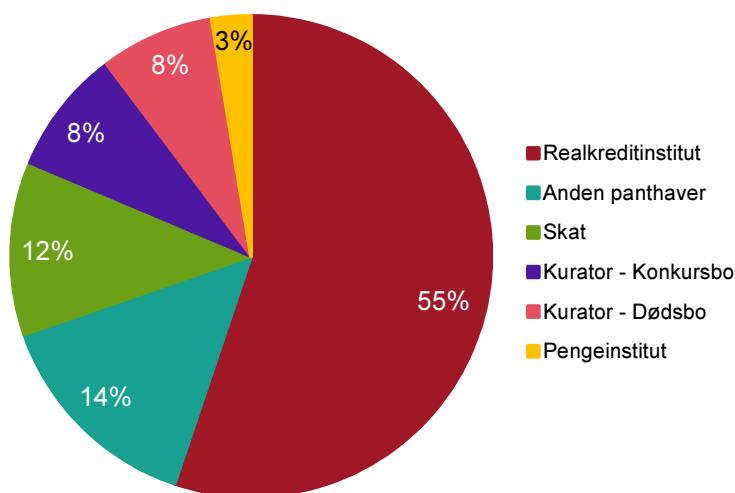
enkelt sag fra 2007, hvor samtlige hæftelser blev dækket af budsummen, og hvor der blev udbetalt et restbeløb til auktionssælger. Det må betegnes som en undtagelse blandt de undersøgte sager.

4.3. Rekvirenter af tvangsauktioner

Forudsætning for begæring af tvangsauktion er misligholdelse af låneaftaler og kreditorer sikret ved pant i ejendommen, og at der er foretaget et forudgående udlæg. Forekomsten af rekvirenter af tvangsauktion i de undersøgte sager er angivet i Figur 4.2. Det bemærkes, at det kun er i godt halvdelen (55,2 pct.) af sagerne i de tre retskredse drejer sig om tvangsauktioner begæret af et realkreditinstitut, uanset at det generelt er realkreditinstitutterne, der repræsenterer den største gældspost blandt pantehæftelserne.

Den næst-hyppigste rekvirent i de undersøgte tvangsauktioner var SKAT, som i gennemsnit har begæret 11,7 pct. af auktionerne, efterfulgt af kuratorerne for henholdsvis konkurs- og dødsbo. Derimod var pengeinstitutter sjældent rekvirenter, kun i 2,6 pct. af sagerne. Alene disse tal fortæller en del om risici og strategi fra kreditorernes side. En ydre panthaver med ringe chance for at få sine udestående dækket helt eller delvist, vil sjældent rekvirere tvangsauktionen, da en rekvirent ikke kan påføre foranstående panthavere omkostninger, og derfor kan risikere tab også til omkostninger. Pengeinstitutter med tinglyst pant efter realkrediten, vil have en ringe interesse i at begære en tvangsauktion, når lave budsummer knapt dækker realkreditlånene. Modsat har SKAT, når det gælder ejendomsskatter, en fortrinsret forud for pant- og udlægshavere med tinglyst pant i ejendommen, jf. TL §4, således at SKAT er sikret sit tilgodehavende, blot budsummen overgår dette. Der forekommer tvangsauktioner rekvireret af SKAT på grundlag af et relativt lille skyldigt beløb, måske mindre end 10.000 kr., som dermed river tæppet væk under panthavere, som påføres store tab ved lave bud. Skyldig ejendomsskat kan i øvrigt være indikator for en svag låner. Der kan gøres udlæg i ejendommen for anden skyldig gæld til det offentlige, som derved optræder i prioritetsorden som andre pant- og udlægshavere.

Figur 4.2. Rekvirenter af tvangsauktioner over boliger og sommerhuse i de tre retskredse, 2007-12.



Anm.: Figuren viser alene fordeling af oplyste rekvirenter (i alt 3.564 sager).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsoptillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Som det ses af Figur 4.2 og Tabel 4.1, varierer fordeling af rekvirenterne efter de lokale forhold. At der var flere begæring fra kuratorer fra konkurser i Ringsted, Slagelse og Næstved kan antageligt forklares ved de meget store sager, der fulgte i kølvandet på store ejendomsmatadorers krak i dette område.

Tabel 4.1. Rekvirenter af tvangsauktioner over boliger og sommerhuse i de tre retskredse, 2007-12.

Rekvirent	Antal	Pct.	Spredning blandt kommuner	
			min. pct.	maks. pct.
Kurator - konkursbo	308	8,37	2,5 pct. (Solrød)	15,9 pct. (Ringsted)
Kurator - dødsbo	281	7,63	0 pct. (Greve)	9,9 pct. (Guldborgsund)
Skat	429	11,65	4,3 pct. (Køge)	21,1 pct. (Stevns)
Realkreditinstitut	2.031	55,18	47,2 pct. (Lolland)	75,0 pct. (Solrød)
Pengeinstitut	97	2,64	0,0 pct. (Ringsted)	4,6 pct. (Sorø)
Anden panthaver	418	11,36	2,4 pct. (Stevns)	17,4 pct. (Lolland)
Ingen oplysninger	117	3,18	-	11,4 pct. (Vordingborg)
Antal Salgsopstillinger i alt	3.681	100,00		

Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsopstillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Hvor der er relativt mange tvangsauktioner rekvireret af kuratorer fra dødsboer, kan der være en formodning om, at det ikke har været muligt indenfor fristen at foretage et salg i fri handel, eventuelt fordi ejendommen er utidssvarende eller dårligt vedligeholdt. Det vil sige, at mange tvangsauktioner rekvireret af kuratorer for dødsboer, formodentligt kan tolkes som indikatorer på et dødt boligmarked (for det pågældende ejendomssegment) snarere end flere afdøde ejere i området. Dette underbygges af, at de færreste tilfælde af tvangsauktioner rekvireret af kuratorer for dødsboer forekom i Greve og Solrød kommuner, hvor der er en nyere boligmasse, og der trods krisen var et aktivt ejendomsmarked, samtidigt med at man må antage, at der også i disse kommuner skete dødsfald blandt boligejerne. Om der kan forekomme forskellig praksis for salg af fast ejendom blandt kuratorer er ikke undersøgt.

Det er et etisk problem, hvis kuratorer ikke først søger at sælge boligen i fri handel. Fristelsen kan opstå fordi rekvirenten (advokaten) normalt er sikret sit salær ved en tvangsauktion, mens det ikke behøver at være tilfældet ved et insolvent bo.

Analyserne af de berørte husstande, se afsnit 5, viser, at en langt større andel af tvangsauktioner var indirekte relateret til dødsfald, uanset at rekvirenten ikke var en kurator, idet der kan forekomme tilfælde, hvor den overlevende partner som ene-ejer ikke længere har kunnet klare udgifterne, og måske forgæves har søgt at sælge i fri handel. Forekomst af dødsfald, som underliggende (medvirkende) årsag til tvangsauktioner, kan eventuelt afspejle sig i andre indikatorer, specielt antal år, som debitor har ejet ejendommen forud for auktion.

Når antallet af sager rekvireret af SKAT varierer mellem kommunerne, kan der eventuelt være tale om forskelle i praksis eller i den socioøkonomiske sammensætning af boligejerne. Der er tillige en (udokumenteret) formodning om, at SKAT er blevet mere tilbageholdene over tid med at rekvirere tvangsauktion, idet debitorerne muligvis skal genhuses, og derved påfører det offentlige større udgifter.

Specielt i Lolland kommune forekommer der en høj andel af tvangsauktioner (17,4 pct.) rekvireret af 'anden panthaver', som delvist kan forklares ved et krak (i 2007-08) af en ejendomsinvestor i dårlige ejendomme, og med særlige finansieringsforhold. Kommunen har også den laveste andel auktioner rekvireret af realkreditinstitutter, hvilket kan have rod i ejendommenes karakter og at færre har kunnet opnå realkreditlån. Ikke færre end 10 pct. af borgerne i Lolland kommune er registreret i RKI²⁹ (Kilde: Experian, Papsø, 16.03.2015).

²⁹ Ribers Kredit Information, nu Experian, se <http://www.experian.dk/>

Realkreditinstitutterne overvejer tabsbegrænsende foranstaltninger ved restancer, før de indleder en tvangsauktionsproces, idet de – hvis debitor er samarbejdsvillig – søger at omlægge lån eller at få afhændet ejendommen i et (ofte tabsgivende) salg, så en auktion undgås, idet tab og omkostninger for både debitor og kreditor oftest er langt større ved en tvangsauktion. Når realkreditinstitutter alligevel står som rekvirenter i godt halvdelen af tilfældene, kan det ses som udtryk for, at der ikke altid kan foretages sådanne nødsalg eller indgås aftaler i tide, og at realkreditinstitutterne ikke accepterer, at låner bebor ejendommen uden at betale.

4.4. Timing i markedet af køb og belåning

Ved alene at sammenholde prisudviklingen på boligmarkedet med forekomsten af tvangsauktioner, kan der aflæses en formodet sammenhæng mellem kraftige prisstigninger efterfulgt af fald, og i kølvandet deraf tvangsauktioner. Denne sammenhæng er dokumenteret i kapitel 5.

Tabel 4.2. Adkomstår for tvangsauktionssager over boliger i tre retskredse, 2007-12.

Adkomst-år	Roskilde retskreds							Næstved retskreds				Nykøbing-Falster			SUM	% af alle
	Greve	Køge	Roskilde	Solrød	Ringsted	Stevns	Lejre	Faxe	Slagelse	Sorø	Næstved	Lolland	Guldborg-sund	Vordingborg		
2010	0	1	1	0	0	1	1	1	2	2	2	4	2	1	18	0,5
2009	0	3	1	1	2	1	2	0	9	2	6	11	5	4	47	1,3
2008	4	8	3	4	8	7	9	9	17	12	20	32	38	10	181	5,2
2007	11	23	23	6	20	20	14	28	48	32	45	113	70	53	506	14,4
2006	13	12	21	7	13	9	14	29	43	33	47	133	70	53	497	14,2
2005	9	17	15	3	9	18	10	27	39	22	40	144	78	38	469	13,4
2004	5	6	10	5	6	9	10	25	26	18	37	51	37	21	266	7,6
2003	3	8	13	1	9	5	3	3	37	17	28	43	30	15	215	6,1
2002	2	6	3	2	4	7	1	7	13	16	22	35	32	11	161	4,6
2001	2	9	4	1	2	4	5	7	9	8	16	33	27	8	135	3,8
2000	3	2	7	0	3	9	4	5	13	4	14	24	15	14	117	3,3
1999	4	3	6	0	1	4	3	7	9	6	9	21	17	13	103	2,9
1998	0	2	4	0	2	4	5	5	8	1	11	11	13	15	81	2,3
1997	2	3	4	1	5	2	4	4	9	1	14	13	22	12	96	2,7
1996	2	5	5	0	2	4	4	1	7	2	6	19	15	5	77	2,2
1995	1	2	3	3	1	0	0	3	7	3	7	8	12	10	60	1,7
1994	0	4	3	1	1	4	0	3	8	0	2	8	10	7	51	1,5
1993	1	4	0	0	2	2	1	1	3	2	2	7	5	2	32	0,9
1992	1	1	1	0	0	1	1	1	2	1	4	10	4	6	33	0,9
1991	3	4	1	1	1	1	2	1	1	1	10	9	10	2	47	1,3
1990	0	3	2	0	0	1	3	3	1	0	3	4	3	3	26	0,7
Antal sager m/købsår	73	140	148	38	104	123	108	185	347	193	380	781	557	333	3510	100,0
Gnst. Købsår	2000,9	2000,8	2000,6	2003,4	2001,1	2002,1	2000,6	2002,3	2001,5	2003,5	2001,7	2001,1	2002,2	2001,2		
Median Købsår	2005	2004	2004	2006	2005	2004	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2005	2004		

Anm.: Tabellen viser kun data til og med 1990, ejendomme købt før 1990 fremgår ikke af denne oversigt.

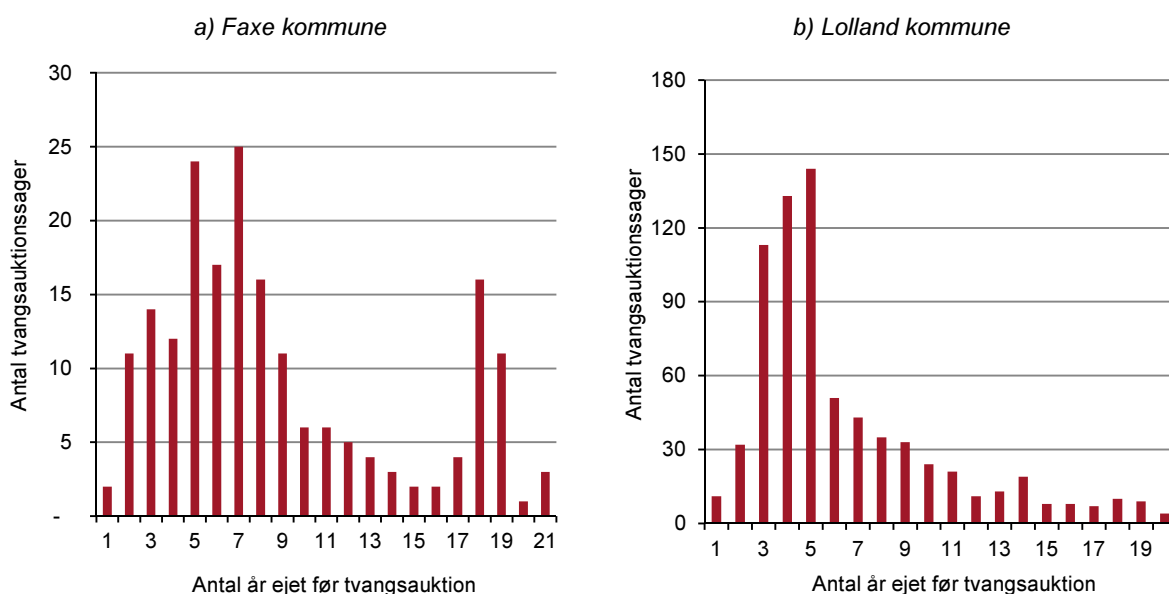
Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsoptillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Her søges der dokumentation for ejerskabet og hvor længe debitor har ejet boligen forud for auktionen i de undersøgte sager. Nedenstående data for adkomstår forud for tvangsauktionen stammer fra tingbogsattesten, som er en del af salgsoptillingen, sammenholdt med auktionsdato for første auktion, og er baseret på i alt 3.510 sager. Det antages at et længere ejerskab i princippet vil være mere robust mod kriser grundet konsolidering. Yderligere antages det, at forekomsten af dødsboer typisk er relateret til længere ejerskab.

Tendensen jf. Tabel 4.2 er tydelig: købsårene 2005, 2006 og 2007 repræsenterer i alt 42 pct. af sagerne i de tre retskredse, mens i alt 56,5 pct. af sagerne drejer sig om ejendomme købt efter 2003. Købstidspunktet synes dermed at have påvirket risikoen for tvangsauktion med en overhyppighed af ejendomme, som blev købt da markedet toppede. Man kan måske betegne disse år som skæbnetunge, uanset om markedets aktører havde fulgt god skik.

Det er ikke kun købstidspunktet, der kan øge risikoen for tvangsauktioner, men også ejerskabets længde. Et tydeligt mønster tegner sig i alle kommuner, men med variationer. I Faxe kommune for eksempel ses der at være flest tvangsauktioner med et ejerskab på 5-7 år, jf. Figur 4.3, men der er desuden en markant top af sager med ejerskabslængde på 18-19 år, af årsager som ikke er undersøgt til bunds, men der kunne for eksempel være tale om sager relateret til dødsfald, sygdom eller pension, eller at der blev handlet en del ejendomme under den tidligere krise i 1987-89, som ikke fremgår af tabellen ovenfor.

Figur 4.3. Antal års ejerskab af bolig i tvangsauktionssager i Faxe og Lolland kommune, 2007-12.



Anm.: Antal års ejerskab er opgjort som antal år boligen er ejet før første auktion.

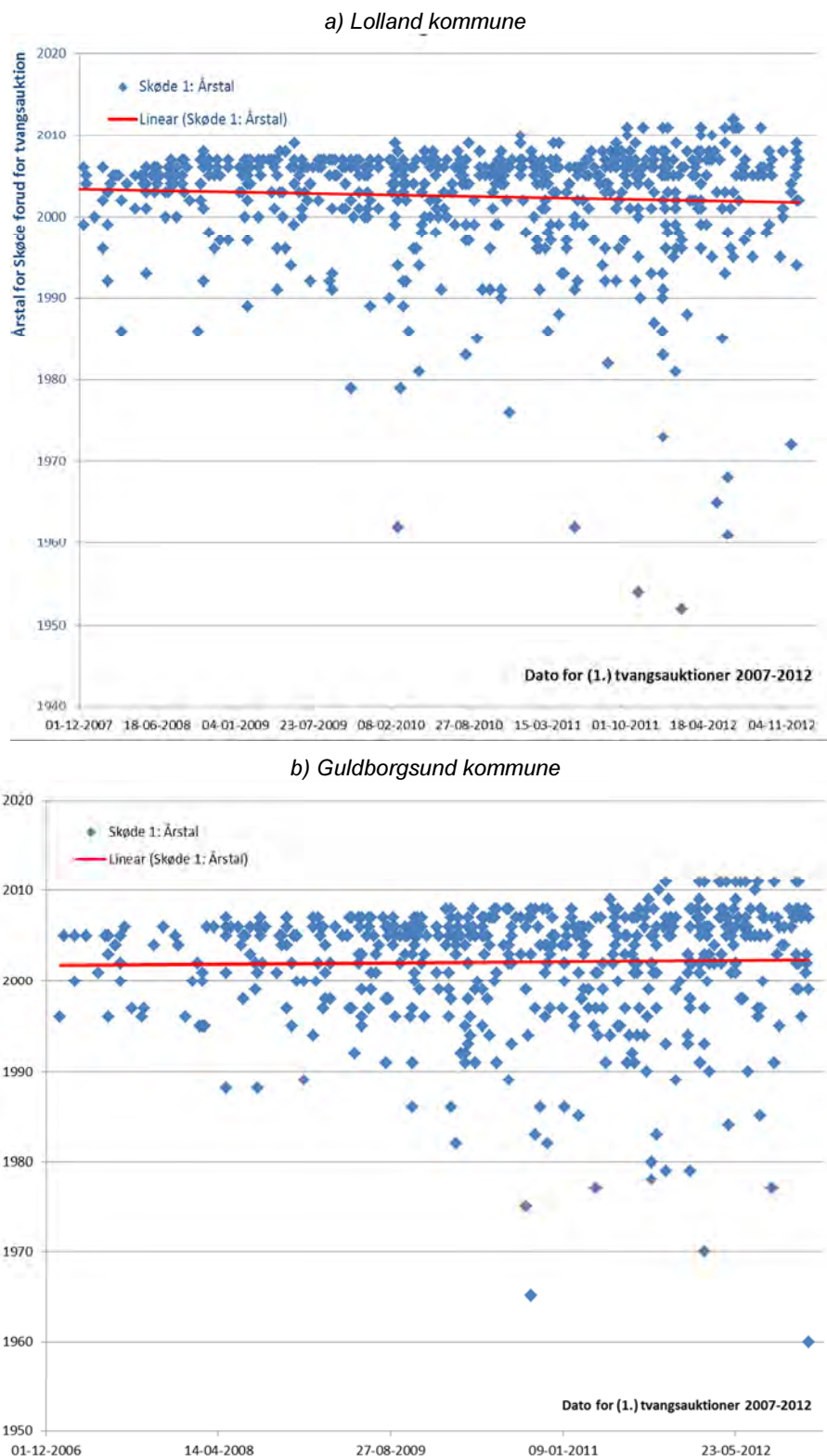
Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsoptillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

I Lolland kommune havde ejendommen i 57,5 pct. af tvangsauktionssagerne kun været ejet i fem år eller mindre, jf. Figur 4.3. Medianen for længden af ejerskab ved tvangsauktioner i denne periode var fem år, mens gennemsnittet for ejerskabet var 7,2 år.

En anden præsentation af timingen i markedet og auktionstidspunkter i Lolland kommune ses i Figur 4.4a. Jo længere krisen skred frem, jo større spredning, hvilket kunne tyde på, at i starten ramtes de mest sårbare, nyere boligejere, mens ejere med længere ejerskab blev ramt af den dramatiske afmatning i boligmarkedet efter nogen tid i tilfælde af, at de fik behov for at sælge. Det vil sige, at jo længere krisen på boligmarkedet varede, jo større var risikoen for, at også ejere med længere ejerskab inklusiv dødsboer blev tvangsauktionstruede. Et tilsvarende mønster ses i Guldborgsund kommune, jf. Figur 4.4b.

Det kan konkluderes, at af alle de undersøgte sager i de tre retskredse i årene 2007-12 havde 60 pct. af ejendommene været ejet i mindre end otte år forud for auktionen, og i næsten halvdelen af sagerne stammer seneste adkomstokument fra perioden 2003-2007. Gennemsnitligt antal år ejet (for tvangsauktionssager opgjort pr. kommune) ligger mellem 6,9 og 9,9 år, mens medianen ligger på mellem 5 og 7 år.

Figur 4.4. Tvangsauktionstidspunkt i forhold til adkomstår for Lolland kommune, 2007-12.



Anm.: Figuren er baseret på i alt 795 sager for Lolland kommune og 574 sager fra Guldborgsund kommune.
 Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsoptillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Sammenholdes købstidspunkt og ejerskabets varighed med boligmarkedets prisudvikling, ses det tydeligt at disse boligejere blev konjunkturramte. Med andre ord bekræftes den almindelige

opfattelse, at boligejere, som havde truffet en beslutning om køb og (fuld) belåning af en bolig i opgangstider, var særligt udsatte, hvis uheldet var ude. Hvilke husstande, der blev udsat for tvangsauktioner er nærmere analyseret i kapitel 5.

Markedsafmatningen ramte meget bredt, og også ejendomme i den dyre ende eller nydelige, velbeliggende standardhuse blev ramt af kraftige prisfald. Når man yderligere betænker, at ejendomme på tvangsauktion handles til lavere priser end i fri handel, har tvangsauktionerne typisk resulteret i store tab, og gjort ondt på de berørte parter.

4.5. Analyse af udestående pantehæftelser og udlæg på auktionstidspunktet

Hæftelser relativt til ejendommens værdi

Formålet med en tvangsauktion er at pant- og udlægshavere i tilfælde af misligholdelse af aftaler realiserer pantet for gennem provenuet at søge sig fyldstgjort for deres tilgodehavende. Helt centralt for afholdelse af enhver tvangsauktion er således de udestående hæftelser, og spørgsmålet om, hvorvidt det vindende auktionsbud har dækket pant- og udlægshavernes krav.

I nærværende undersøgelse indgår data om pantehæftelser og udlæg for hver sag indtastet fra "købsnøglen", idet fokus har været på at analysere årsager, mens det ikke har været praktisk muligt at udtrække data om de vindende auktionsbud, og således få præciseret tabene. At der er tab forbundet med tvangsauktioner følger af omfanget af hæftelser på auktionstidspunktet, og af at auktionsbud normalt ligger under værdien af boligen i frit salg, som påvist af Buhr (2013). For landet som helhed (minus hovedstadsregionen) viste Buhr, at auktionspriserne i årene 2010-11 lå i gennemsnit 37 pct. under markedspriserne i de undersøgte sager³⁰ afhængigt af boligens alder og beliggenhed. I områder med et svært nødlidende boligmarked er der grund til at antage, at auktionsbudene lå endnu lavere. Vindende auktionsbud på 1 kr. eller andre lave bud har ikke været usædvanlige ved retten i Nykøbing Falster i de senere år.

Når det analyseres, hvorvidt en ejendom i historisk lys er blevet overbelånt, ville det have været relevant at have tilgang til de særlige vurderinger, som foretages af realkreditinstitutterne ved udmåling af realkreditlån, i henhold til Vurderingsbekendtgørelsen³¹, § 2, men disse data er ikke tilgængelige. Realkreditinstitutternes værdiansættelse er interessant, fordi der som grundlag for udmåling af realkreditlån skal ske en besigtigelse af ejendommens stand udvendigt og indvendigt (som normalt ikke foretages ved den offentlige ejendomsvurdering), og det påhviler realkreditinstitutterne at anslå en "rimelige kontant handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb." Desuden skal der ved værdiansættelsen ses bort fra eventuelle forhold, der resulterer i en særlig knaphedspris, og der skal "tages hensyn til en aktuell risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer". Med andre ord skal realkreditinstitutterne følge et forsigtighedsprincip.

Den kontante ejendomsværdi beregnes af SKAT på grundlag af markedssalg i de foregående 3½ år, således at vurderingen vil udvise en træghed med at følge markedet såvel op som ned. Før krisen lå den kontante ejendomsværdi hyppigt i underkanten af de handlede priser i frit salg, mens de generelle og kraftige prisfald på 30-40 pct. i områder af de tre retskredse siden 2009 ikke synes fuldt afspejlet i ejendomsvurderingerne indenfor den undersøgte periode, 2007-12. Boliger vurderes i ulige år, dvs. seneste almindelige vurdering var 2011. Det har yderligere været en tendens ved den offentlige ejendomsvurdering til at billige huse overvurderes, som dokumenteret af "Ekspertudvalg

³⁰ Stikprøvestørrelsen var på 95.980 observationer (salg) fra perioden 1. januar 2010 til 31. december 2011, hvoraf 3.946 er tvangsauktioner.

³¹ Bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, BEK 287 af 27/03/2014.

om den offentlige ejendomsvurdering”, september 2014³². Dårlige og billige ejendomme er overrepræsenteret i tvangsauktionerne, som påvist i kapitel 3.

Da det er ønskeligt at analysere hæftelserne både absolut og relativt, er den offentlige kontante ejendomsværdi på auktionstidspunktet anvendt som en proxy for markedsværdien ved beregning af belåningsgrader. På grund af den nævnte træghed antages det, at den offentlige ejendomsværdi ved gode, almindeligt omsatte og vedligeholdte ejendomme vil ligge på niveau med (eller under) de vurderinger, som realkreditinstitutterne har foretaget i perioden forud for krisen, hvor belåningen af ejendommene typisk skete, men at der ved de billigste ejendomme kan være tale om, at den offentlige vurdering ligger for højt i forhold til markedsværdien. Dermed kan beregnede belåningsgrader være lavere end de faktiske belåningsgrader før krisen, når det gælder de billige ejendomme, som udgør en stor del af sagerne specielt i Nykøbing Falster Retskreds. I alle tilfælde tages der forbehold for usikkerhed i beregningerne af belåningsgrader ved anvendelse af den offentlige ejendomsvurdering. Store prisfald på boligmarkedet har efterfølgende resulteret i udbredt teknisk insolvens, jf. Skak og Bloze (2013).

Det overordnede billede af pantehæftelserne for de undersøgte sager

De fleste tvangsauktionssager har pantehæftelser udover realkrediten. Mens realkreditinstitutterne i henhold til Lov om Realkredit og Realkreditobligationer mv., § 5³³ er underlagt regler om lånegrænser, gør dette sig ikke gældende for andre panthavere. Der er derfor beregnet belåningsgrader for realkredit alene og for samtlige udestående hæftelser og udlæg for sig. De indtastede data muliggør beregning for hver ejendom/sag og for aggregering indenfor forskellige administrative niveauer.

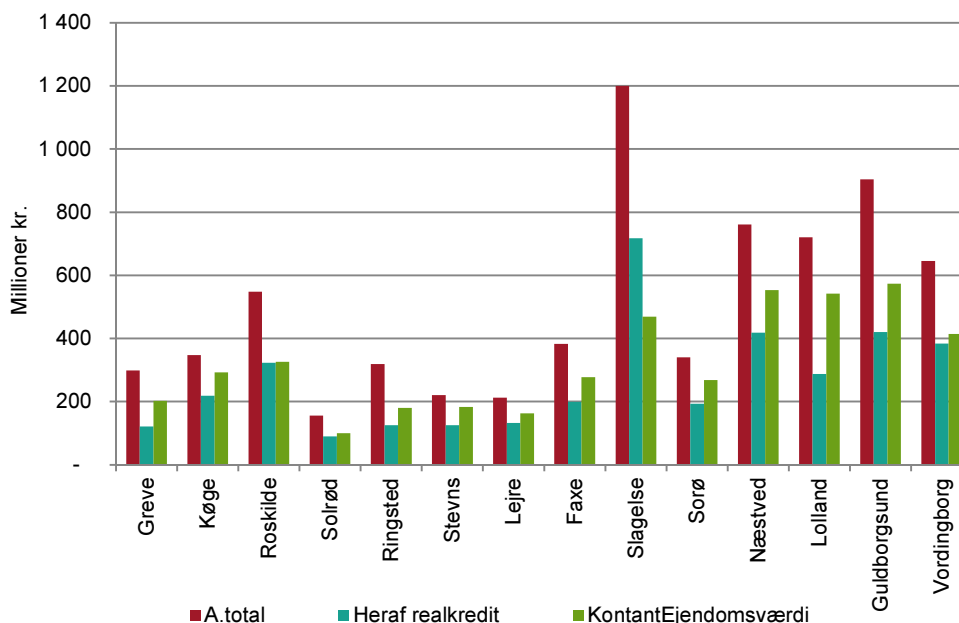
Overordnet viser de aggregerede data, uanset at antallet af tvangsauktioner var langt størst i Lollands kommune, at der var større summer på spil for kreditorerne i andre kommuner: Slagelse, Guldborgsund og Næstved kommuner, jf. Figur 4.5. Når det gælder realkreditinstitutterne forekom deres største samlede udeståender på auktionstidspunktet i Slagelse kommune efterfulgt af Næstved, Guldborgsund og Vordingborg kommuner. Det skal bemærkes, at der var usædvanligt store sager med tvangsauktioner over boliger i Slagelse, Ringsted og Næstved, som kan have skævvredet billedet. Afvigelser i Slagelse kan muligvis forklares ved at værdien og pantehæftelser vedr. moderejendommen i tvangsauktionssager om ejerlejligheder ikke har kunnet adskilles. Det overordnede billede (bortset fra Slagelse) er, at summen af udestående realkreditlån er mindre end summen af den af SKAT ansatte kontante ejendomsværdi for de samme ejendomme på auktionstidspunktet. I Roskilde kommune ligger summen af realkreditbelåningen tæt på den tilsvarende sum af kontante ejendomsværdier, mens andelen af realkreditgæld er lavest i Lolland kommune, jf. Figur 4.5. De aggregerede belåningsgrader for realkrediten ser ikke alarmerende ud i forhold til de tilsvarende offentlige kontantvurderinger på tvangsauktionstidspunktet. Billedet vil imidlertid ændre sig i negativ retning, hvis man indregner faktiske prisfald på boligmarkedet, jf. Figur 1.3.

Den samlede sum af pantehæftelser og udlæg for de pågældende ejendomme aggregeret på kommune ligger alle væsentligt over den tilsvarende sum af kontante ejendomsværdier. Dermed kan det allerede af det generelle billede sluttes, at i tilfælde af lånesager, der ender med en tvangsauktion, er der typisk tale om betydelige pantehæftelser udover realkrediten, og når budsummen ikke engang dækker gælden til realkrediten, står disse kreditorer til at indkassere klokkerens tab. Der er således en grund til, at mange ydre kreditorer vælger ikke at spille deres tid ved at møde op til tvangsauktionerne.

³² "Forbedring af ejendomsvurderingen – Resultater og anbefalinger", Ekspertudvalg om ejendomsvurdering, Skatteministeriet, 11. september 2014.

³³ Lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv., LBK nr 850 af 25/06/2014.

Figur 4.5. Udestående hæftelser samt udlæg og den af SKAT ansatte kontante ejendomsværdi af boliger på tvangsauktion i de tre retskredse, 2007-12.



Anm.: Figuren viser de samlede udestående hæftelser og udlæg (A.Total), hvor stor en sum realkredit udgør heraf samt kontant ejendomsværdi. De skyldige beløb samt ejendomsværdi er aggregeret for hver kommune i de tre retskredse. Figuren er baseret på i alt 3.585 tvangsauktionssager.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsoptillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Sammensætning af pantehæftelser og udlæg på sagsniveau aggregeret på kommuner

Et studie af de enkelte tvangsauktionssager viste tidligt, at det er muligt at aflæse kredithistorien af omfanget, tidsforløbet og karakteren af pantehæftelser og udlæg. Købsnøglen viser, om der har været tale om et normalt lånebillede med realkredit i inderste prioritet og lidt supplerende lån i pengeinstitutter, eller om det drejer sig om en vidtløftig debitor med stor gæld udover realkrediten, eksotiske hæftelser og flere udlæg fra andre kreditorer. Tidsforløbet og salgsoptillingen kan i mange tilfælde indikere, om problemerne har hobet sig op gennem en årrække, eller vise om de er udløst af en hændelse, som for eksempel partners død eller en skilsmisse. Det ville således være muligt at foretage en detaljeret klassifikation af årsager ved hjælp af alle oplysninger fra en tvangsauktionssag. Der er i kapitel 5 foretaget en detaljeret gennemgang af husstandenes økonomi over tid ved hjælp af mikrodata. Her anvendes nøgle data om pantehæftelserne på sagsniveau til analyse og udvikling af indikatorer, som beskrevet nedenfor.

Analyse af data vedr. pantehæftelser og udlæg

Der er blevet analyseret:

- Antal hæftelser/prioriteter og udlæg,
- Absolut og relativ størrelse af realkreditgælden, samt
- Omfanget af øvrige hæftelser, dels i forhold til realkrediten, dels i forhold til kontant ejendomsværdi i h.h.t. den offentlige vurdering på auktionstidspunktet.

Der søges indikatorer på mulig uansvarlig privatøkonomisk adfærd fra boligejerens side, og på om der er indikationer på uansvarlig långivning. Spørgsmålet tilgås i denne delanalyse gennem en enkel, iterativ og empirisk metode, der bygger på ræsonnementer specificeret nedenfor sammenholdt med data. Desuden indgår der et skøn, for eksempel om hvor mange prioriteter eller udlæg, eller hvor høje belåningsgrader, der indikerer uansvarlig eller uhensigtsmæssig økonomisk adfærd. Hvis en

låner, der kommer i problemer, ikke kan overskue sin situation og forsøger at lukke af for problemerne, kan rudekverterne fra kreditorerne hurtigt hobe sig op, som beskrevet af Birgitte Heno, se afsnit 6.3. Det medfører alt andet lige en række udlæg.

Re. Antal hæftelser og udlæg pr. sag

Antallet af hæftelser og udlæg kan være en strømpil for sagens karakter. Udlæg til for eksempel autoværksted eller kreditkort har intet med boliglånemarkedet at gøre, men indikerer at boligejeren er i dybe økonomiske problemer, og tilsyneladende har haft en u hensigtsmæssig økonomisk adfærd.

Antallet af prioriteter (pantehæftelser og udlæg) er i gennemsnit mellem 3,8 og 6,2 pantehæftelser pr. tvangsauktionssag opgjort pr. kommune, mens medianen for de enkelte kommuner ligger på 3 til 4 pantehæftelser. For at undersøge, hvor mange sager, der ligger væsentligt over medianen, er det opgjort hvor mange sager, der har flere end 6 henholdsvis 9 prioriteter (hæftelser og udlæg), se Tabel 4.3.

Der tegner sig således et mønster: Godt 20 pct. af sagerne har flere end dobbelt så mange prioriteter end medianen, hvilket her tolkes som en simpel indikator på en tungt behæftet ejendom. Heraf har halvdelen af sagerne (10 pct. af alle tvangsauktionssager) 10 prioriteter eller flere, hvilket ses som indikator for de sværeste tilfælde af uansvarlig låneradfærd. Uanset at der kan være tale om mindre beløb i ydre prioriteter, kan antallet af udlæg give en indikation af tvangsauktionssagens karakter. Det ses, at i over en tredjedel af sagerne er der mere end et udlæg. Også dette ses knyttet til låners privatøkonomiske situation og adfærd.

Tabel 4.3. Opgørelse over antallet af pantehæftelser og udlæg i tvangsauktionssager over boliger og fritidshuse i de tre retskredse, 2007-12.

	Antal sager	pct.	Spredning blandt kommuner	
			min. pct.	maks. pct.
Antal sager med udlæg	1.775	49,51	44,2 (Solrød)	55,1 (Næstved)
Antal sager med mere end 1 udlæg	1.258	35,09	22,9 (Lejre)	40,3 (Næstved)
Antal sager med > 6 prioriteter	776	21,65	11,9 (Lejre)	29,7 (Greve)
Antal sager med > 9 prioriteter	365	10,18	2,8 (Lejre)	20,3 (Greve)
Antal sager med salgsopstilling	3.585			

Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsopstillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Re. Andel af realkredit i udestående hæftelser

Den største gældspost i en tvangsauktionssag er normalt realkreditlånet, men der er store forskelle mellem profilen af gældsposterne i sagerne. For at kunne sammenligne data vedrørende ejendomme af vidt forskellig værdi og sagstype, anvendes antallet af sager, der opfylder de undersøgte parametre, som enhed i analyserne. Desuden beregnes gældsposterne og ejendomsvurderingerne aggregeret i dkk.

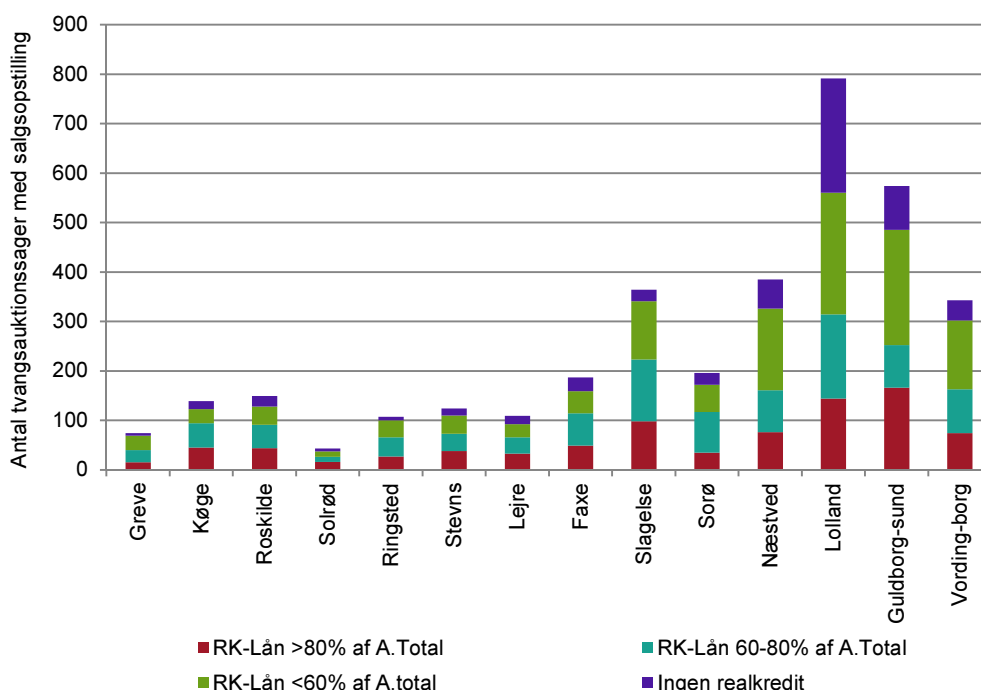
Det er undersøgt hvilken rolle realkrediten spiller i de enkelte sager gennem flg. indikatorer:

1. Sager uden realkredit antages at indikere, at boligejeren ikke kunne blive godkendt til et realkreditlån, selv da lånemarkedet var rødglødende. M.a.o. antages dette segment fortrinsvist at repræsentere boligejere med lav kreditværdighed.
2. I den anden ende af skalaen er der sager med få hæftelser, og hvor realkreditlånet udgør over 80 pct. af samtlige hæftelser og udlæg (A.total). Det antages, at denne profil repræsenterer en normal adfærd på boligmarkedet fra låners side. Alligevel kan der godt på tidspunktet for lånets etablering have været tale om et for optimistiske skøn over ejendommens værdi fra lånergivers side.

3. Sættes realkreditgælden i forhold til markedsværdien, kan der findes et udtryk for, om der i den konkrete sag kan have været tale om overoptimistisk låntagning og långivning (Indenfor 80 pct. lånegrænsen? forsvarlig långivning?), men da vi kun har den offentlige vurdering til rådighed som proxy for markedsværdien, og da det for eksempel ikke kan ses af data, om der har fundet forbedringer sted på ejendommen før eller efter lånet, vil denne indikator være noget usikker. Omvendt vil en lav belåningsgrad målt i forhold til den offentlige ejendomsverdi signalere, at der næppe isoleret set har været tale om at overskride lånegrænserne i medfør af realkreditloven.

De foreslåede indikatorer indenfor gruppe 3 er ikke uafhængige af indikatorerne 1 og 2, så segmenterne kan ikke behandles aritmetisk. Da de indtastede data inkluderer pantavers navn, ville det have været muligt at udspecificere fordeling af hæftelser pr. realkreditinstitut, men her er der fokuseret på hoveddata.

Figur 4.6. Antal tvangsauktionssager i de tre retskredse efter realkreditgælds andel af samlede udestående pantehæftelser og udlæg på tvangsauktionstidspunktet, 2007-12.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsopstillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Tvangsauktionssager uden realkredit

I alt 16 pct. af de undersøgte sager havde ingen realkredit hæftelser på tvangsauktionstidspunktet, jf. Figur 4.6. Andelen af sager uden realkredit strækker sig fra 6-7 pct. i Greve, Ringsted og Slagelse Kommuner til 29,2 pct. af sagerne i Lolland kommune. Tæt på middelværdien ligger andelen af sager uden realkredit i Næstved, Guldborgsund og Lejre kommuner (cirka 15,5 pct.). Lolland kommune, som både har et stort antal tvangsauktioner, og en høj andel uden realkredit, trækker gennemsnittet op. Bortset fra Lolland kommune var størrelsen af segmentet uden realkredit i de tre retskredse i perioden i gennemsnit 12,5 pct. af sagerne. Det må antages, at den særligt høje andel uden realkredit i Lolland kommune hænger sammen med den socioøkonomiske profil af boligejerne, og således kan indikatoren anvendes som et mål for størrelsen af segmentet med dårlig økonomi og manglende kreditværdighed på tidspunktet for køb eller belåning af ejendommen. Da der kan gøre sig særlige forhold gældende, anslås det her forsigtigt, at cirka 10 pct. af tvangsauktionssagerne

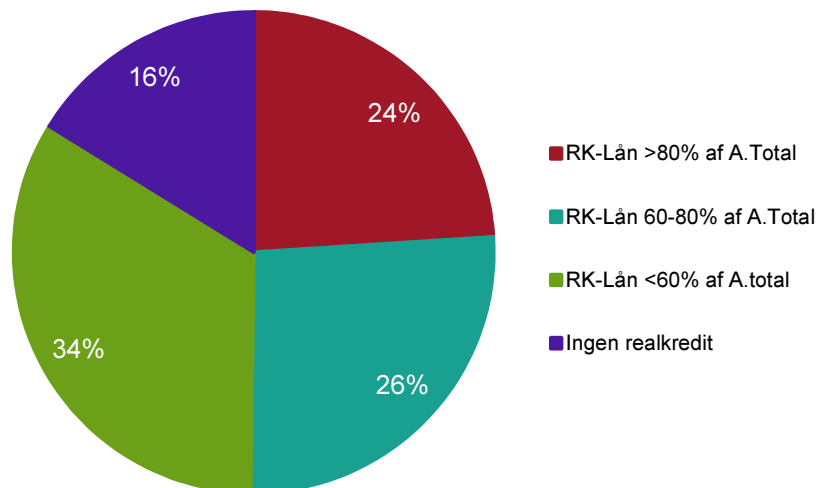
(bortset fra Lolland) vedrørte ejere, som ikke kunne opnå et realkreditlån, dvs. uden tilstrækkelig kreditværdighed.

Lave belåningsgrader med realkredit behøver ikke altid at være et godt tegn. Der kunne eventuelt ved en lav andel realkredit være tale om et tilsvarende ræsonnement som ved sager uden realkredit.

Tvangsauktionssager med et normalt lånebillede

Ved køb af bolig vil et realkreditinstitut kunne belåne op til 80 pct. af boligens værdi ansat i henhold 'Værdiansættelsesbekendtgørelsen', og det er normalt, at der derudover tages et mindre lån i et pengeinstitut til at dække en del af restkøbesummen. Som et resultat vil belåning med 80 pct. realkredit og for eksempel 10 pct. banklån resultere i en sammensætning af pantehæftelser bestående af mere end 80 pct. realkreditlån. Belånes en ejendom til grænsen i henhold til Realkreditloven, og bygges der derefter andre lån ovenpå, vil andelen af realkreditlånet af samtlige hæftelser falde. Derfor anvendes i undersøgelsen andelen af realkreditlån af samtlige udestående hæftelser og udlæg som indikator for eventuel overbelåning. Indikatoren er uafhængig af ejendommens værdi.

Figur 4.7. Antal tvangsauktionssager i de tre retskredse efter realkreditgælds andel af samlede udestående pantehæftelser og udlæg på tvangsauktionstidspunktet (opgjort pr. sag), 2007-12.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsopstillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Antallet af sager hvor realkreditlånet udgør mere end 80 pct. af samtlige udestående pantehæftelser og udlæg udgør 24,0 pct. af alle tvangsauktionssager (min. 17,9 pct. og max 37,2 pct.), og 28,3 pct. af alle sager, der er belånt med realkredit, jf. Figur 4.7. Dvs., at i cirka hver fjerde af alle de undersøgte tvangsauktionssager er der et normalt lånebillede, hvoraf man kan slutte, at ejeren ikke har belånt ejendommen væsentligt udover realkrediten, hvilket her tolkes som ansvarlig låneradfærd.

Den højeste andel af sager med denne profil forekom i Solrød kommune (37,2 pct.). Andel sager i Lejre, Stevn og Køge ligger også over gennemsnittet. Laveste andel af sager med >80 pct. realkredit fandtes i Sorø, Lolland og Næstved kommuner, jf. Figur 4.5.

Det konkluderes, at to enkle indikatorer kan beskrive to segmenter i hver sin ende af en skala knyttet til låneradfærd: I cirka 15 pct. af sagerne drejede det sig om ejere med lav kreditværdighed, mens i cirka 25 pct. af sagerne så lånebilledet normalt ud. I øvrigt søges sagerne beskrevet ved hjælp af beregnede belåningsgrader i forhold til den kontante ejendomsværdi på tvangsauktionstidspunktet.

Efterfølgende hæftelser og udlæg

Karakteren og størrelsen af anden gæld udover realkredit (hvilken pantlover, typen af lån) viser en del om boligejerens situation og baggrunden for tvangsauktion. Omfanget (absolut og relativ) af hæftelser i prioritetsfølge efter realkredit ses her som udtryk for, hvorvidt der kan have været tale om overbelåning. Identifikation af kreditor i data viser, om debitor har belånt ejendommen gennem et pengeinstitut eller været ude på det grå lånemarked. Det kan også ses, om der for eksempel er gæld til mindre banker, som ekspanderede voldsomt før krisen, men det har ikke været praktisk muligt at gå ned i disse detaljer, selvom de indtastede data indeholder oplysninger om de enkelte pant- og udlægshavere.

Belåningsgrader – realkredit

For at kaste mere lys over årsagerne, er der analyseret belåningsgrader beregnet i forhold til den offentlige kontante ejendomsværdi på tvangsauktionstidspunktet, som anvendes som en proxy for markedsværdien forud for tvangsauktionen. Der er beregnet belåningsgrader dels for realkredit alene og dels for samtlige pantehæftelser og udlæg. Det antages at en belåningsgrad for realkredit på op til 80 pct. af kontant ejendomsværdi repræsenterer ansvarlig långivning, forudsat at ejendommen er i normal stand.

Det skal bemærkes, at undersøgelsen omfatter fritidshuse, som maksimalt kan belånes med 60 pct. realkredit. Der er ikke skelnet mellem ejendoms typer i beregningerne, da sommerhusene kun udgør 4,3 pct. af tvangsauktionssagerne i undersøgelsen, og dermed ikke forventes at rykke på de generelle indikatorer med en enkelt undtagelse: I Lejre kommune, hvor der er 1/3 sommerhussager, vil belåningsgraderne for realkredit se værre ud, hvis der blev skelnet mellem helårsboliger og sommerhuse.

Salgsopstillingerne viste, at i sager med realkredit var der i 52,5 pct. af sagerne udestående realkreditlån for mere end 80 pct. af den kontante ejendomsværdi (44,0 pct. af alle sager). I 31,8 pct. af sager med realkredit (27 pct. af alle sager) var realkreditgælden større end den offentlige kontante ejendomsværdi. I 17,9 pct. af sager med realkredit (15,2 pct. af alle sager) lå realkreditgælden på over 120 pct. af ejendomsvurderingen, dvs. mere end 50 pct. over lånegrænsen i henhold til realkreditloven, hvis ejendomsværdien antages at repræsentere markedsværdien på tidspunktet for lånets stiftelse. Om disse belåningsgrader kan have været knyttet til boligforbedringer, som ikke er afspejlet i den offentlige vurdering, kan ikke verificeres. Ikke desto mindre tyder de beregnede belåningsgrader på, at der i mindst halvdelen af tvangsauktionssagerne (med realkredit) var tale om fuld belåning med realkredit.

Hvor stor en andel af disse lån, der måtte repræsentere over-optimistisk långivning fra realkreditinstituttets side, beror på en række antagelser og er behæftet med usikkerhed. Ved anvendelse af indikatorværdier på 100 pct. henholdsvis 120 pct. af ejendomsvurderingen skønnes det, at dette segment ligger på mellem 17 og 30 pct. af de undersøgte sager med realkreditlån (cirka 15-25 pct. af alle de undersøgte sager).

Dermed kan der i 18-30 pct. af sagerne med realkredit stilles spørgsmål ved, om realkreditens lånegrænser blev overholdt, dvs. om den ansatte værdi var over-optimistisk i h.h.t. vurderingsbekendtgørelsen. Det skal dog bemærkes, at vurderingsværdien ikke afspejler mulige forbedringer og vedligeholdelsesstand, og at ansættelse af en markedsværdi altid er behæftet med stor usikkerhed.

Derudover er der markante geografiske forskelle, jf. Figur 4.8, som antyder at der har været markedsbetingede forskelle. For eksempel havde ingen af de undersøgte tvangsauktionssager i Sorø kommune udestående gæld til et realkreditinstitut på over 80 pct. af den offentlige ejendomsværdi.

Figur 4.8. Gennemsnitlige belåningsgrader ved tvangsauktion i de tre retskredse, 2007-12.



Anm.: Belåningsgraden er beregnet for realkredit ved sum af Realkreditgæld i forhold til sum af kontant ejendomsvurdering, mens totale belåningsgrader er sum af alle udestående pantehæftelser og udlæg i forhold til sum af kontant ejendomsværdi.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af gennemgang af salgsoptillinger fra bekendtgørelse af tvangsauktioner, www.tvangsauktioner.dk.

Belåningsgrader – alle udestående pantehæftelser og udlæg

Når det gælder belåningsgrader beregnet inklusiv alle udestående pantehæftelser og udlæg (A.total), var gælden i 70 pct. af alle tvangsauktionssager højere end den kontante ejendomsværdi. Når de offentlige ejendomsvurderinger i øjeblikket kritiseres for at være for høje, kan der i et historisk perspektiv anlægges den tolkning, at cirka 70 pct. af tvangsauktionssagerne var gældstyngede. Omvendt havde cirka 30 pct. af sagerne på papiret en større eller mindre friværdi, hvis ikke boligpriserne var faldet.

I 33,8 pct. af sagerne udgjorde gælden (A.total) mere end 1,5 gange den kontante ejendomsværdi, og hele 14,3 pct. af sagerne havde pantehæftelser og udlæg for over to gange ejendomsværdien. Medianen for totale belåningsgrader er beregnet til 125 pct. af ejendomsværdien. På det grundlag antages det, at de cirka 15 pct. henholdsvis 33 pct. af sagerne med totale hæftelser og udlæg på to henholdsvis halvanden gang ejendomsværdien kan anvendes som indikatorer på overbelåning generelt, og på sager hvor låneradfærd har været afgørende. Sammenholdes dette med indikatoren, antal pantehæftelser og udlæg over henholdsvis 6 og 9 prioriteter, er der en samstemmende tendens, som peger på et spektrum af *overbelåning beroende på låneradfærd* på mellem 10-30 pct., afhængigt af hvordan overbelåning måtte være defineret.

Klassifikationen af sagerne i segmenter efter belåningsgrader er et skøn. Den anvendte klassifikation, har kastet lys over spektret af sager og den tillader at sammenligne sagerne opgjort pr. kommune. Uanset usikkerhed om klassifikationer, viser data, at de fleste ejendomme, som har været på tvangsauktion generelt har været kraftigt belånt, og at der i omkring en tredjedel af sagerne synes at være indikation på overbelåning grundet låneradfærd. Det er sværere at estimere andelen, hvor der har været indikationer af overoptimistisk værdiansættelse og långivning fra et realkreditinstitut, men det skønnes at dreje sig om mindst 15 pct. af sagerne. Det er også en betydelig andel på 30 pct. af sagerne, som på papiret havde friværdi, hvis ejendommen kunne blive solgt til den kontante ejendomsværdi.

Når efterfølgende store prisfald på boligmarkedet tages i betragtning, bliver det tydeligt, at de pågældende boligejere var sårbare for mulige ændringer i deres privatøkonomi med indtægtsnedgang til følge, når de ikke kunne sælge boligen, endsige sælge til priser, som kunne dække deres udestående gæld.

4.6. Opsummering af foreslåede indikatorer for tvangsauktionssagernes karakter

Analyserne er gennemført gennem en iterativ tilgang, og der er derved udviklet indikatorer, som på den ene side er enkle, og på den anden side kan anvendes til sammenlignende analyser, uanset at der er tale om en inhomogen mængde ejendomme og sager. Indikatorerne foreslås som en forenklet repræsentation af meget forskellige og komplekse sager. Det skal bemærkes, at forskellige indikatorer ikke alle kan opsummeres, da der kan være overlap mellem kriterier, dvs. samme sag kan opfylde flere kriterier.

På basis af undersøgelsens resultater, foreslås anvendt følgende generaliserede indikatorer:

1. Indikatorer for lav kreditværdighed eller uhensigtsmæssig låntager adfærd:

- a) Ingen realkredit: Forekomst: 10-15 pct. af de undersøgte sager.
- b) Mange hæftelser og udlæg:
 - Mere end ét udlæg: 35 pct. af sagerne
 - Antal prioriteter over 6: Cirka 20 pct. af sagerne
 - Antal prioriteter over 9: Cirka 10 pct. af sagerne

Ingen realkredit tolkes som indikator på lav kreditværdighed. Når der er mere end et udlæg, tolkes sagen her som værende relateret til økonomisk adfærd. I øvrigt kan antallet af prioriteter anvendes som en simpel indikator for sager, hvor der er tale om høj belåning. Sagerne med 10 prioriteter eller flere tolkes som værende tungt lastede tvangsauktionssager med en ejer i store økonomiske vanskeligheder. Det ville være muligt at præcisere klassifikation af lånertyper yderligere ved at identificere pantehæftelser på det grå marked og ejendommen uvedkommende udlæg.

På dette grundlag estimeres segmentet at udgøre 15-20 pct. af tvangsauktionssagerne i de tre retskredse.

2. Indikator for et normalt lånebillede:

- a) Gælden til et realkreditinstitut udgør mere en 80 pct. af samtlige hæftelser og udlæg. Forekomst 25 pct. af sagerne.
- b) Lav belåningsgrad. I en lille andel af sagerne er der ikke så meget gæld i ejendommen i det hele taget: I cirka 30 pct. af sagerne udgør de samlede hæftelser og udlæg (A.total) mindre end 80 pct. af vurderingen, mens A.total i 11,5 pct. af sagerne udgør mindre end 60 pct. af vurderingen.

Lave belåningsgrader kan antageligt delvist forklares ved, at sommerhuse generelt har lavere belåningsgrader, men sommerhusene udgør kun 4,3 pct. af de undersøgte sager. Når der ikke er optaget så meget gæld i det hele taget, eller så meget gæld ud over realkredit, tolkes belåningen som udtryk for en normal adfærd fra låners side (en ansvarlig låner). Uanset belåningsgraden har realkreditinstituttet jo godkendt lånet.

Risikoen for tvangsauktion stiger med højere belåningsgrader, som vist i afsnit 5. Hvis en ejendom går på tvangsauktion, selvom belåningen ikke ser alarmerende ud, ses det her som indikation af et nødlidende marked, hvor det ikke er lykkedes at sælge ejendommen i fri handel.

I begge tilfælde, kan sagerne tolkes som udtryk for, at boligejeren er blevet fanget i et faldende boligmarked, uden at have ageret usædvanligt på bolig- og lånemarkedet.

På dette grundlag estimeres segmentet at udgøre 25-30 pct. af tvangsauktionssagerne i de tre retskredse.

3. Tungt lastet i realkredit, boliglån samt andre hæftelser/udlæg, omkring 33 pct.:

Et tredje segment karakteriseres ved forskellige grader af høj belåningsgrad (inklusive realkredit), som her er beregnet som 'A.total' relativt til den kontante ejendomsværdi. Segmentet er opgjort som antal sager, der opfylder kriterierne, (minimum maksimum andel/ kommunevist i parentes):

- Total belåningsgrad over 1,0 (A.total/ kontant ejendomsværdi > 1,0): 70,5 pct. af sagerne (62,4-88,4 pct.)
- Total belåningsgrad over 1,5 (A.total/ kontant ejendomsværdi > 1,5): 33,8 pct. af sagerne (27,1-55,8 pct.)
- Total belåningsgrad over 2 (A.total /kontant ejendomsværdi > 2): 14,3 pct. af sagerne (7,5-27,9 pct.).

Forekomsten af høje belåningsgrader udviser et geografisk varieret lånebillede.

På denne måde kan over 30 pct. af sagerne karakteriseres ved tung gæld, som her betegnes overbelåning, men afhængigt af, hvor grænserne lægges for klassifikationen, kan billedet nuanceres. Boligejeren har i disse sager været aktiv med optagelse af forskellige former for lån og anden kredit – af lyst eller nød.

På dette grundlag estimeres segmentet at udgøre cirka 35 pct. af tvangsauktionssagerne

Når det gælder realkreditbelåningen var der følgende forekomst af belåningsgrader:

- I 52,5 pct. af sagerne med realkredit (44 pct. af alle sager) var udestående realkreditgæld mindre end 80 pct. af den kontante ejendomsværdi,
- 31,8 pct. af sagerne med realkreditlån (27 pct. af alle sagerne) havde en udestående gæld til et realkreditinstitut på over 100 pct. af den offentlige ejendomsværdi, og
- 17,9 pct. (15,2 pct. af alle sagerne) var realkreditgælden på over 120 pct. af ejendomsvurderingen (dvs. 1,5 gang lånegrænsen, hvis vurderingen repræsenterede markedsværdien).

Delkonklusion

Der kan af ovenstående aflæses et mønster i sagernes profil, når det gælder sammensætningen af pantehæftelser og udlæg. Samlet set tegner der sig et generaliseret billede af, at cirka 70 pct. af de ejendommene i de undersøgte tvangsauktionssager var teknisk insolvente, men vægten ligger lidt forskelligt mellem sagerne, således at

- Cirka 15 pct. af sagerne er præget af ejere med lav kreditværdighed,
- Cirka 25 pct. af sagerne drejer sig om ansvarlige lånere eller lånere med normal låneadfærd,
- Cirka 25 pct. af sagerne har høj belåningsgrad bevilget af et realkreditinstitut tilsyneladende på et overoptimistisk grundlag,
- Cirka 35 pct. af sagerne karakteriseres ved en sammensat og høj belåning, som formodentligt må tilskrives ejers økonomiske adfærd eller særlige personlige forhold.

Analysen viser også, at der er store geografiske forskelle, som må forklares ved boligmarkedets udvikling, sammensætningen af boligmassen og husstandenes profil, som beskrevet i kapitel 3 og 5. Der forekommer i øvrigt mange specielle eller komplekse sager, som ikke umiddelbart kan beskrives ved ovennævnte indikatorer.

4.7. Transaktionsomkostninger

Foruden detaljerede data om pantehæftelser, inkluderede undersøgelsen af tvangsauktionssager i de tre retskredse også data om auktionsomkostninger.

Der løber omkostninger på for debitor, når en ejendom begæres solgt på tvangsauktion. Foruden betaling af restancer skal der betales rekvirentomkostninger, annoncering og eventuelt mødesalærer til fremmøde for øvrige panthavere. Beløbet, som auktionsskøber skal betale ud over budsummen, betegnes "størstebeløbet", og oplyses i salgsoptstillingen. Navnet har sin rod i, at det faktiske beløb varierer afhængigt af auktionsbuddet, men at det ved auktionen oplyste "størstebeløb" udgør en øvre grænse. Størstebeløbet består dels af auktionsomkostninger herunder advokatsalærer, og dels af eventuelle restancer, som ikke er en del af panthavernes krav, dvs. en del af "A.Total". Der kan for eksempel være tale om restancer til forsyning eller forsikring. Derudover skal auktionsskøber betale en auktionsafgift på 0,5 pct., som beregnes af auktionsbuddet plus størstebeløbet. Ved tinglysning af skødet skal der betales sædvanlig tinglysningsafgift.

Beregning af advokatsalærer fremgår af advokatsamfundets "Salær- og honorartakster ved tvangsauktion for advokater". Hvis auktionen gennemføres og rekvirenten får andel i budsummen, beregnes rekvirentens advokatsalær som et grundbeløb plus 0,6 pct. af vurderingsværdien tillagt 25 pct. (eller af budsummen, hvis denne er højere). Desuden beregnes salær for øvrige møder, og for andre fremmødte panthavere. Aflyses auktionen, skal debitor betale eventuelle omkostninger, der er løbet på til forberedelse af salgsoptstilling m.v.

En tidligere undersøgelse, Buhr (2013), behandlede emnet grundigt ved gennemgang af samtlige bekendtgjorte tvangsauktionssager i 2011. Undersøgelsen viste, at størstebeløbene gennemsnitligt beløb sig til cirka 60.000 kroner for de billigste ejendomme, mens ejendomme vurderet til over to millioner kroner havde et gennemsnitligt størstebeløb på cirka 126.000 kroner. Buhr påviste, at det er forholdsvis dyrt at købe billigt, idet handelsomkostningerne for de billigste ejendomme solgt på auktion var forholdsvis høje, typisk over 10 pct., mens ejendomme med en værdi over to millioner kroner havde relativt lavere handelsomkostninger, om end stadig højere end i frit salg.

Buhr's resultater kan bekræftes i nærværende undersøgelse af 3.606 sager fra perioden 2007-12. Omkostningerne, "størstebeløbet", heraf rekvirentens omkostninger, blev indtastet for hver sag. I de undersøgte sager i de tre retskredse, Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster udgjorde det gennemsnitlige størstebeløb opgjort pr. kommune mellem 60.000 og 113.000 pr. sag, heraf udgjorde de gennemsnitlige rekvirentomkostninger mellem 37.000 og 60.000 kr pr. sag. I perioden 2007-12 var den gennemsnitlige andel af restancer i størstebeløbet i Lolland kommune større end i de øvrige undersøgte kommuner. Også dette synes at være indikator på svage lånere i økonomiske vanskelighed i en periode forud for auktionen.

5. Socioøkonomisk analyse af boligejere berørt af tvangsauktion

5.1. Oversigt over delanalyser med udgangspunkt i husstanden

Der er en sammenhæng mellem en boligejers sociale samt økonomiske forhold og risikoen for, at ejernes bolig handles på tvangsauktion. For eksempel vil husstande, hvor en ejer mister sit job, og husstandens samlede indkomst derfor falder, være i større risiko for tvangsauktion end en sammenlignelig husstand, som opretholder sit indkomstniveau. I dette afsnit undersøges sådanne sammenhænge nærmere.

Undersøgelsen baseres på detaljerede data om hver enkelt boligejer i Danmark. Disse data gør det muligt at følge ejeren (eller ejerens husstand) over tid og på baggrund heraf danne forløb, som for eksempel viser personens indkomstudvikling eller civilstand. Sådanne forløb afslører, hvis en ejer har mistet sit job og derfor er gået ned i indkomst, hvis boligejeren over tid nedbringer sin opsparing, eller hvis personen oplever husholdningsspecifikke hændelser såsom skilsmisse. De anvendte data er beskrevet nærmere i appendiks 9.2.

I afsnit 5.2 og 5.3 undersøges det, hvordan ejere på tvangsauktion adskiller sig fra øvrige boligejere. Det er muligt at identificere en række risikoparametre, der øger faren for, at en ejendom handles på tvangsauktion. En høj belåningsgrad er en klar risikofaktor. At være teknisk insolvent er dog ikke et problem i sig selv. Men kombinationen af høj belåning, en uforudset hændelse, som påvirker indkomsten samt tvinger ejerne til salg af boligen, plus at ejerne har opbrugt en eventuel opsparing, er en farlig cocktail. I gennemsnit oplever boligejere på tvangsauktion en indkomstnedgang på 25-30 pct. i årene op til tvangsauktionen. Den hyppigste årsag hertil er ledighed, sygdom eller parsplittelse.

På baggrund af den samlede liste af risikoparametre laves en vurdering af, hvor stor risiko, som er for, at hver boligejer i Danmark er i fare for at ende på tvangsauktion. Denne risikoprofil tegnes på baggrund af to statistiske modeller, der beskrives nærmere i afsnit 5.4. Modellerne afgrænser højrisikogruppen for tvangsauktioner til 7-12.000 husstande i 2012, hvilket svarer til 0,5-0,8 pct. af boligbestanden.

Selvom antallet af tvangsauktioner under finanskrisen er firdoblet i forhold til niveauet i årene umiddelbart før krisen, så er antallet af tvangsauktioner stadig forholdsvis lavt i forhold til tidligere økonomiske kriser. En stor del af forklaringen herpå skal formentlig findes i det lave renteniveau under finanskrisen samt muligheden for afdragsfrihed på boligejernes realkreditlån. Det giver boligejerne gode muligheder for at servicere gæld, selv hvis de rammes af ledighed eller andre uforudsete hændelser, som medfører at indkomsten reduceres. I afsnit 5.5 anvendes de statistiske modeller til at skønne over antallet af tvangsauktioner under finanskrisen, hvis rentetilpasningslån samt afdragsfrie lån ikke havde været tilgængelige for boligejerne. Det vurderes, at disse lånemuligheder har reduceret antallet af tvangsauktioner i 2010-12 med mellem 30 og 60 pct. Kapitlet afsluttes med en delkonklusion i afsnit 5.6.

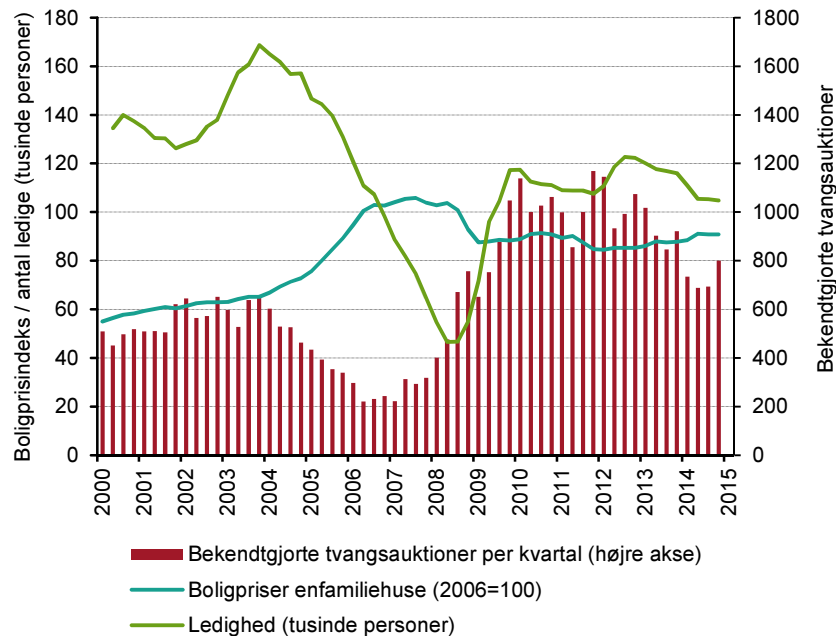
Tvangsauktioner og samfundsøkonomiens udvikling

Antallet af tvangsauktioner hænger i høj grad sammen med samfundsøkonomiens udvikling. Groft betragtet kan meget af udviklingen i antallet af tvangsauktioner forklares ud fra ledigheden og boligpriserne. Når ledigheden stiger, mister flere familier en del af deres forsørgelsesgrundlag. Hvis indkomstnedgangen er tilstrækkelig stor og længerevarende, kan husholdningen komme i problemer i forhold til at betale terminer på deres boliglån. Dette kan nødvendiggøre et salg af familiens bolig. I et marked med stigende boligpriser er det alt andet lige nemmere at sælge et hus i fri handel.

Figur 5.1 viser udviklingen i antal bekendtgjorte tvangsauktioner, boligpriserne og ledigheden siden årtusindeskiftet. Det ses, at antallet af tvangsauktioner ikke steg nævneværdigt, selvom ledigheden steg markant i årene 2002-03. Den stigende ledighed blev nemlig opvejet af stigende boligpriser. Til gengæld faldt antallet af tvangsauktioner i årene 2004-06, hvor ledigheden faldt til et historisk lavt niveau samtidig med, at boligprisstigningerne accelererede. Da boligmarkedet i 2006-07 begyndte at

stagnere, steg antallet af tvangsauktioner også. Da krisen for alvor havde ramt hele økonomien, og ledigheden begyndte at stige, gav det sig også udslag i langt flere tvangsauktioner. Det er cocktailen af krise på boligmarkedet og stigende ledighed, som især giver flere tvangsauktioner.

Figur 5.1. Sammenhæng mellem tvangsauktioner, boligpris og ledighed, 2000-14.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

De seneste år er ledigheden langsomt faldet samtidig med, at boligpriserne har været stigende. Dette har fået antallet af tvangsauktioner til at aftage. I de følgende afsnit undersøges det nærmere, i hvor høj grad boligprisernes udvikling samt stigende ledighed har betydning for, om en husholdnings bolig handles på tvangsauktion.

5.2. Karakteristik af ejere, hvis ejendom handles på tvangsauktion

Ejendomsejere, hvis ejendom handles på tvangsauktion, adskiller sig på flere punkter fra den gennemsnitlige ejendomsejer i Danmark. Det gør de, da visse grupper af ejere oplagt vil være i større risiko for at misligholde sin gæld og dermed i fare for at blive begæret på tvangsauktion. For eksempel vil risikoen for tvangsauktion være mindre for ejere, som har en opsparing at tære på, hvis de oplever en kortere periode med indkomstnedgang. I dette afsnit gives en karakteristik af ejerne af de ejendomme, der handles på tvangsauktion. Hændelser, som kan have været medvirkende til at udløse tvangsauktionen, betragtes i det følgende afsnit.

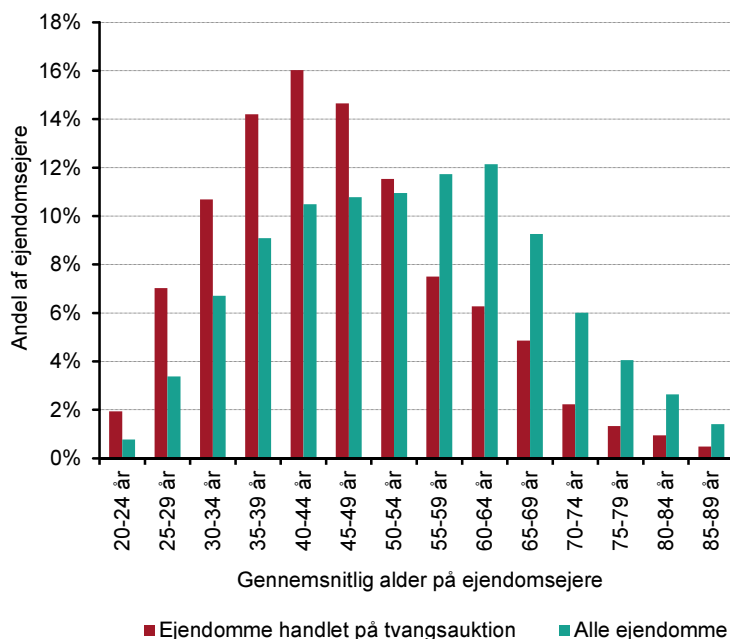
I perioden 2007-12 er den gennemsnitlige alder på personer, som ejer en ejendom i Danmark, 53,4 år, jf. Figur 5.2, der for 5-årige aldersgrupper mellem 20 og 90 år viser, hvor stor en andel af det samlede antal ejendomsejere, som er i den givne aldersgruppe. I starten af 20'erne bor forholdsvis få i en ejerbolig. Efter endt uddannelse og i takt med, at flere begynder at stifte familie, sker der løbende en tilflytning til ejerboliger. I 2007-12 udgør ejendomsejere på 40-44 år således godt 10 pct. af det samlede antal ejendomsejere. Denne andel er forholdsvis konstant til omkring den første mulige folkepensionsalder på 65 år. Herefter er andelen aftagende i takt med, at en del fraflytter deres ejerbolig for i stedet at finde en lejebolig, som i højere grad tilfredsstiller deres behov som ældre og uden hjemmeboende børn.

Den gennemsnitlige ejer, hvis ejendom handles på tvangsauktion, er betydeligt yngre end den gennemsnitlige ejendomsejer. Gennemsnitsalderen er således 46,1 år. Aldersfordelingen topper for

ejere på 40-49 år, som udgør næsten en tredjedel af alle ejere (31 pct.), der i 2007-12 berøres af tvangsauktion. Tilsvarende er en tredjedel af ejerne under 40 år gamle, mens godt en tredjedel (35 pct.) er 50 år eller ældre.

Der er flere årsager til, at ejendomsejere på tvangsauktion er yngre end øvrige boligejere. Mest betydningsfuldt er det, at yngre ejere typisk har købt deres bolig for nyligt. De har derfor afdraget forholdsvis lidt på deres oprindelige lån, og belåningsgraden vil derfor være høj. Hvis priserne begynder at falde, vil ejernes samlede gæld overstige boligens værdi. Dette øger risikoen for tvangsauktion, hvis husholdningen ikke er i stand til at betale ydelserne på sine lån.

Figur 5.2. Aldersfordeling blandt ejendomsejere i Danmark, 2007-12.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Den typiske ejendomsejer i Danmark lever i et parforhold, hvilket gælder knap tre fjerdele af alle ejendomsejere i perioden 2007-12, jf. Figur 5.3a, som viser fordelingen af civilstand blandt ejendomsejere i Danmark. Størstedelen af de resterende ejendomme er ejet af enlige, som er lige fordelt på de to køn.

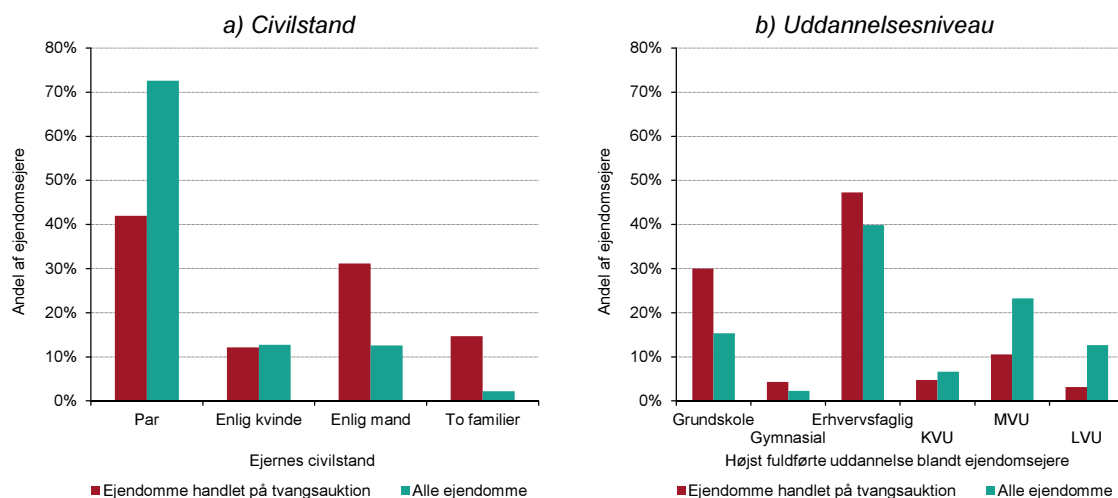
Enlige ejendomsejere ses at være klart overrepræsenteret blandt ejendomme handlet på tvangsauktion. I alt udgør enlige ejendomsejere 43 pct. af tvangsauktionerne i den betragtede periode. Dette skyldes en overrepræsentation af enlige mænd. Desuden ses en klar overrepræsentation af tvangsauktioner blandt ejendomme ejet af to familier, dvs. to personer, der ikke har samme bopælsadresse. Disse udgør knap 15 pct. af alle tvangsauktioner i perioden 2007-12 mod blot 2,2 pct. af den samlede ejendomsbestand. Forklaringen på denne overrepræsentation er, at ejerne tidligere har dannet par, men er gået fra hinanden. Herefter handles ejendommen på tvangsauktion. Oftest dannede de to berørte personer par frem til et til to år før tvangsauktionen finder sted.

En persons uddannelsesniveau måles typisk ud fra begrebet "højst fuldførte uddannelse". Det indebærer en rangordning af uddannelser på en skala, hvor grundskolen rangerer nederst og en

Ph.d. grad øverst. Den af en persons fuldførte uddannelser, som rangerer højest, er udslagsgivende for personens "niveau"³⁴.

Husholdninger, hvor ejeren med den højest fuldførte uddannelse er ufaglært (dvs. med grundskolen eller en gymnasial uddannelse), er klart overrepræsenteret blandt ejendomme, som handles på tvangsauktioner. Disse uddannelsesgruppers andel blandt tvangsauktioner er således dobbelt så stor (34,3 pct.) som den andel uddannelsesgrupperne udgør af det samlede antal ejendomsejere (17,6 pct.), jf. Figur 5.3b. Faglærte husholdninger er ligeledes overrepræsenteret blandt tvangsauktioner, dog i noget mindre grad. Ejendomsejere med en videregående uddannelse er tilsvarende underrepræsenteret blandt ejendomme på tvangsauktion.

Figur 5.3. Civilstand og uddannelsesniveau blandt ejendomsejere i Danmark, 2007-12.



Anm.: Kategorien grundskole indeholder ligeledes personer med uoplyst uddannelsesniveau.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Ejendomsejernes uddannelsesniveau udtrykker en del om husholdningens indkomstniveau. At ufaglærte, og i mindre grad faglærte, er overrepræsenteret blandt tvangsauktioner, hænger derfor dels sammen med, at disse ejendomme i gennemsnit har lavere indkomst end ejendomme, hvor ejeren har en videregående uddannelse. Da lavindkomstgrupper typisk har mindre opsparing end grupper med højere indkomst, vil lavindkomstgruppen være mere udsat for ikke at kunne betale ydelsen på sine lån, hvis de skulle opleve en længerevarende periode med indkomstnedgang. Husholdninger med opsparing kan anvende denne som en økonomisk stødpude i perioder med lav indkomst. Yderligere gælder det, at ufaglærte har en mindre stabil tilknytning til arbejdsmarkedet. Derfor er disse uddannelsesgrupper oftere udsat for tab af arbejdsindkomst. Endelig vil gæld i forhold til indkomst typisk være højere for ejere med en forholdsvis lav indkomst.

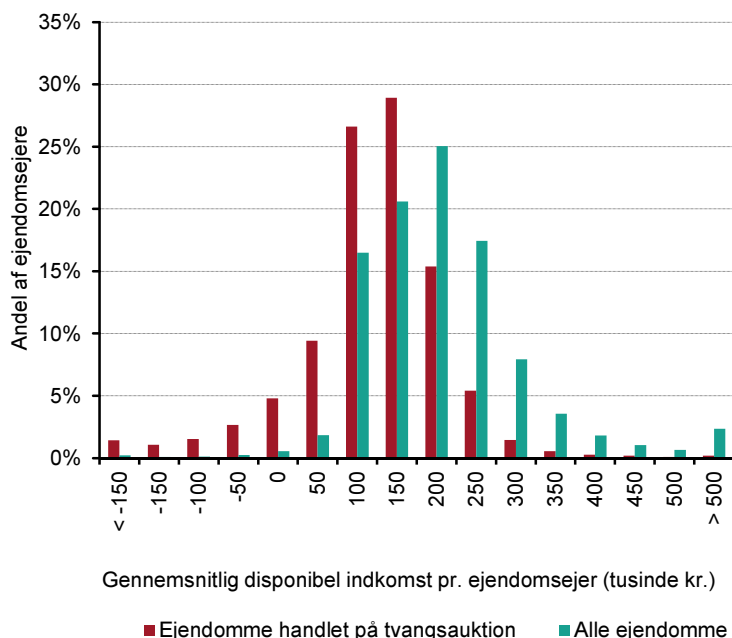
Boligejere på tvangsauktion har typisk en lavere disponibel indkomst end den gennemsnitlige boligejer, jf. Figur 5.4. Den disponible indkomst er det beløb, husholdningen har tilbage efter betaling af direkte skatter, arbejdsmarkedsbidrag, underholdsbidrag og renteudgifter. Indkomsten er opgjort som den gennemsnitlige disponible indkomst pr. ejendomsejer. Beløbet svarer altså til, hvad ejerne har til rådighed til forbrug, opsparing samt betaling af eventuelle afdrag på gæld.

Blandt ejendomsejere berørt af tvangsauktion er det lidt over hver femte (21 pct.), som har en årlig disponibel indkomst pr. voksen på 50.000 kr. eller mindre. For omkring syv pct. af husstandene på

³⁴ For en ejendom ejet af flere ejere måles uddannelsesniveaet ved den højest fuldførte uddannelse for den ejer, som har det højest rangerende uddannelsesniveau.

tvangsauktion er den disponible indkomst endda negativ³⁵. Blandt alle ejendomsejere er det blot tre pct., som har en disponibel indkomst pr. voksen på 50.000 kr. eller mindre. Mere end tre fjerdedele af ejendomsejerne på tvang har en disponibel indkomst på 150.000 kr. eller mindre, hvilket blot gælder 40 pct. af alle ejere.

Figur 5.4. Indkomstfordeling blandt ejendomsejere i Danmark, 2012.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

De fleste ejendomsejere i Danmark har en vis kontant opsparring til rådighed. Primo 2012 er det således næsten to af tre husholdninger (62 pct.), som har mere end 100.000 kr. stående i likvide aktiver³⁶. Omkring hver fjerde husholdning har en likvid beholdning på 50.000 kr. eller mindre (27 pct.), jf. Figur 5.5.

Blandt ejendomme handlet på tvangsauktion har ejerne i gennemsnit en betydeligt mindre beholdning af likvide aktiver end den gennemsnitlige ejendomssejer. I begyndelsen af 2012 er det således mere end otte ud af ti af ejerne på tvangsauktion (83 pct.), som har færre end 50.000 kr. i likvide aktiver. For hver tredje husholdning på tvangsauktion gælder det, at de har en opsparring på under 10.000 kr. Årsagen hertil er, at en eventuel opsparring er opbrugt i et forsøg på at afværge auktionen. Boligejernes adfærd i årene frem mod en tvangsauktion betragtes nærmere i det følgende afsnit.

³⁵ Den disponible indkomst kan blive svagt negativ, hvis ejendomsværdiskat overstiger husholdningens indkomst efter personskatter. Store negative disponible indkomster følger som regel af en negativ lønindkomst (primært selvstændige) eller negativ formueindkomst.

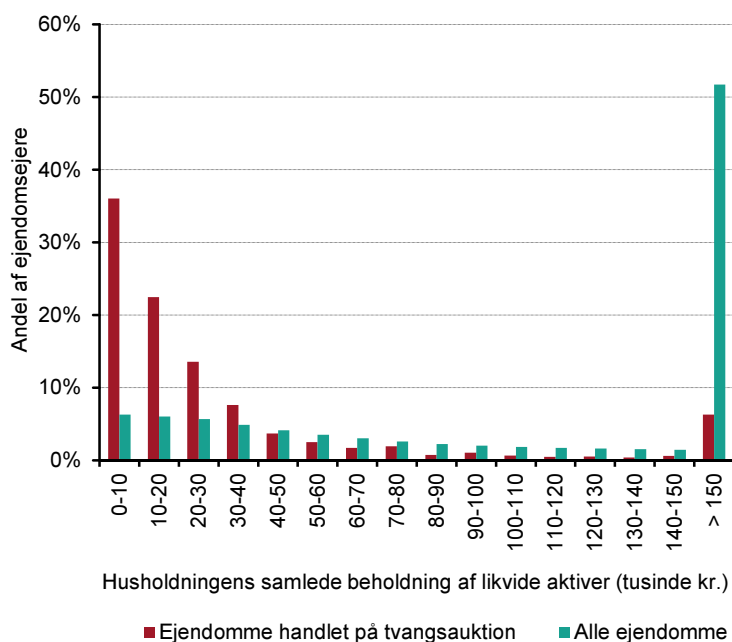
³⁶ Likvide aktiver omfatter indestående i pengeinstitutter samt værdien af aktier, obligationer og pantebreve i depot. Husholdningens pensionsformue, kontantbeholdning, værdien af aktionærposter uden for depot samt værdien af bil, lystbåd, campingvogn mv. er derimod ikke medregnet. En eventuel positiv friværdi i husstandens ejendom er heller ikke medregnet.

At udelade pensionsformue af aktivopgørelsen følger af, at denne ikke opfattes som et likvidt aktiv, der let kan omsættes til kontanter. Det vil derfor være misvisende at betragte pensionsformuen i forbindelse med tvangsauktioner, der typisk udløses af et akut finansieringsbehov. De øvrige aktiver udelades, da værdien af disse ikke er opgjort i det tilgængelige data. For selvstændigt erhvervsdrivende indeholder aktiverne ikke værdien af lagerbeholdning og besætning.

Samlet set tegner sig det billede, at husholdninger berørt af tvangsauktion har en betydeligt lavere disponibel indkomst og markant færre likvide aktiver end øvrige ejendomsjere. Husholdningerne på tvangsauktion vil typisk have oplevet indkomstnedgang i årene op til auktionen. Denne indkomstændring medfører i sig selv en forholdsvis lav disponibel indkomst og forklarer til dels tendensen til lavere indkomst blandt ejere på tvangsauktion. Men generelt vil husholdninger med en forholdsvis lav indkomst også være mere udsatte, hvis indkomstgrundlaget ændres. For disse boligejere vil faste udgifter typisk udgøre en større andel af deres samlede budget. Derfor kan det for lavindkomstgruppen være sværere at finde besparelser på andre poster, hvis det skulle være nødvendigt at nedbringe husholdningens samlede forbrug. Indkomstændring kan være udløst af sociale hændelser såsom, at en ejer er overgået til ledighed eller har oplevet en længerevarende sygdomsperiode. Betydningen af sådanne hændelser betragtes nærmere i det følgende afsnit.

Det er bemærkelsesværdigt, at en del af ejerne på tvangsauktion umiddelbart ser ud til at have en sund økonomi. Således har mere end én ud af fem en disponibel indkomst pr. voksen på 200.000 kr. eller mere i året før tvangsauktionen finder sted. Ligeledes har knap ti pct. af husholdningerne en likvid beholdning på 100.000 kr. eller mere primo året, hvor tvangsauktionen finder sted. Det tydeliggør, at privatøkonomiske forhold ikke er den eneste grund til, at en ejendom sælges på tvangsauktion. Årsagen til tvangsauktioner blandt boligejere, som umiddelbart har en sund privatøkonomi, skal findes i udefrakommende begivenheder. Dette kan for eksempel være konkurs af virksomhed med pant i husholdningens ejendom.

Figur 5.5. Beholdning af likvide aktiver blandt ejendomsjere i Danmark, 2012.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

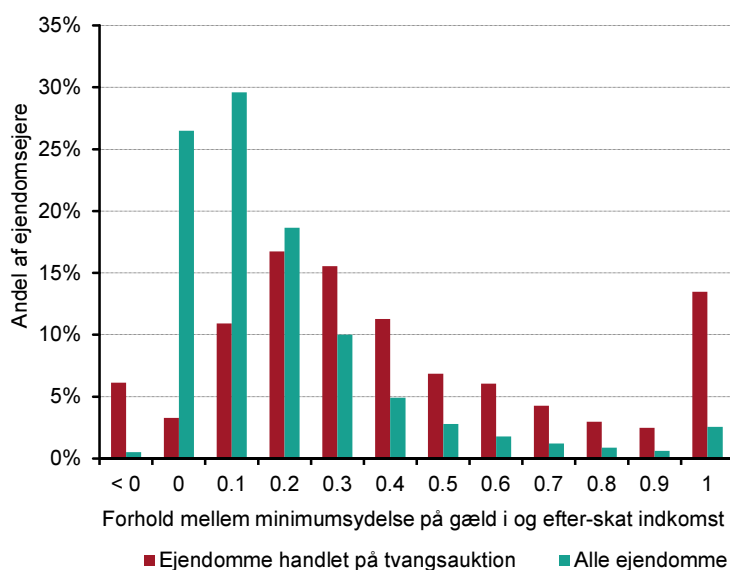
Hvor meget låneudgifter belaster en husholdnings økonomi, kan vurderes ud fra den såkaldte boligbyrde. Boligbyrden måler, hvor stor en andel af husstandsindkomsten efter skat som boligejerne som minimum skal bruge til at betale ydelser på deres lån³⁷. I gennemsnit udgør minimumsudgiften

³⁷ Boligbyrden beregnes som minimumsydelsen på hver husholdnings gældsforpligtelser sat i forhold til efter-skat indkomst (boligskatter i form af ejendomsværdiskat og grundskyld er ligeledes fratrukket indkomsten). Ydelsen til lån beregnes i to dele. Realkreditlån indregnes som ydelsen på et 1-årigt rentetilpasningslån. Ydelsen på øvrig gæld beregnes som førsteårsydelsen på et 20-årigt banklån med afdrag. Der anvendes effektive rentesatser inklusiv bidrag fra Nationalbankens rentestatistik.

til lån 25 pct. af boligejernes indkomst, jf. Figur 5.6. For lige over halvdelen af ejerne er boligbyrden mindre end 20 pct. Ejendomssejere med en høj boligbyrde er i et vist omfang husstande, som ejer mere end én bolig.

For ejere på tvangsauktion udgør udgifter til lån en betydeligt større andel af husstandenes indkomst. Den gennemsnitlige boligbyrde er således på 57 pct. i 2012. Samlet set gælder det for hver femte tvangsauktion, at ejernes låneudgifter overstiger indkomsten. Heraf gælder det i godt seks pct. point af tvangsauktionssagerne, at husstandens udgifter til ejendomsværdiskat og grundskyld overstiger ejernes indkomst efter personskatter. At boligejere berørt af tvangsauktion har en betydeligt højere boligbyrde følger dels af, at husstandene i mange tilfælde har oplevet indkomstnedgang, så boligbyrden øges. Og dels, at en større andel af ejerne på tvangsauktion på købstidspunktet har truffet beslutning om at anvende en stor del af deres samlede budget på boligudgifter.

Figur 5.6. Boligbyrde for ejendomssejere i Danmark, 2012.



Anm.: Kategorien '< 0' omfatter husstande med en negativ disponibel indkomst, mens kategorien '1' indeholder husstande, hvor boligbyrden er større end eller lig én.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

5.3. Hvorfor går en boligejer på tvangsauktion?

Når en ejendom handles på tvangsauktion, vil auktionen typisk være udløst af en hændelse. Sådanne hændelser antages at være fordelt i tre overordnede grupper. For det første kan ejendomssejerne have truffet en dårlig beslutning på tidspunktet for køb af ejendommen. Husholdningen kan have købt en for dyr bolig i forhold til dens samlede indkomst, hvilket over tid kan give ejerne problemer med at servicere gælden. For det andet kan ejerne i årene op til tvangsauktionen have oplevet indkomstnedgang, der har bragt husholdningen i økonomiske problemer, som i sidste ende medfører, at gælden misligholdes. For det tredje kan en tvangsauktion være udløst af ejerens dødsfald, enten hvis ejendommen er usælgelig, eller hvis boet er insolvent. Endelig kan en tvangsauktion være udløst af øvrige årsager, som ikke kan observeres i det

Boligbyrden beregnes som en minimumsydelse på en husholdnings gældsforpligtelser frem for den faktiske ydelse. Dette gøres, da det må formodes, at en husholdning i størst muligt omfang nedbringer sine udgifter, hvis den kommer i økonomiske problemer. Derfor er det i relation til tvangsauktioner mere retvisende at betragte minimumsydelsen frem for den faktiske ydelse.

tilgængelige datagrundlag. Dette omfatter i nogen grad overforbrug blandt ejerne, konkurs, at debitor ikke er samarbejdsvillig mv.

Da handelspriserne på ejendomme generelt er højere i frit salg end ved tvangsauktion, er det oftest en yderligere betingelse for tvangsauktion, at ejendommen ikke kan sælges i almindelig handel. En ejendom kan være usælgelig af flere årsager. For eksempel som følge af manglende vedligeholdelse, forkert prisfastsættelse, stilstand på boligmarkedet eller hvis potentielle købere af ejendommen ikke kan opnå grønt lys til finansiering af købet på grund af ejendommens beliggenhed. Det kan ligeledes være, at ejeren ikke ønsker at sælge ejendommen på trods af økonomiske vanskeligheder, og boligen derfor ikke udbydes til salg.

Salg af en ejendom, hvor gælden overstiger ejendommens værdi, vil alt andet lige være vanskeligere end salg af en ejendom, hvor sælgeren opnår en fortjeneste. Hvis en ejendom sælges med underskud, skal samtlige udækkede panthavere give samtykke til salget. Panthaver vil i så fald foretage en vurdering af salgsprisen, salgstidspunktet, muligheden for at få et tab dækket efter salg af ejendommen mv. Som oftest accepteres underskudsgivende salg. Men bliver der ikke givet samtykke til salg med tab, og ejer af ejendommen ikke længere er i stand til at betale ydelser på lån og faste udgifter, kan det ende med tvangsauktion.

Købsprisens betydning

I dette afsnit betragtes det, hvilken betydning beslutningen på købstidspunktet har for risikoen for, at en ejendom handles på tvangsauktion. For ejendomsejere primo 2012, som har købt deres ejendom efter årtusindeskiftet, viser Figur 5.7 forholdet mellem ejendommens købspris og ejernes samlede bruttoårsindkomst på købstidspunktet³⁸. Den typiske husholdning køber en ejendom, hvis værdi er mellem 1,5 og 2,5 gange så stor som husholdningens indkomst. Dette gælder i alt knap 40 pct. af de betragtede ejendomsejere.

En tommelfingerregel lyder, at ved køb af ejerbolig bør man ikke købe mere end 2,5-3,5 gange dyrere end sin samlede indkomst. Det er dog individuelt, om det for den enkelte husholdning kan være fornuftigt at købe dyrere end, hvad en sådan anbefaling siger. Omkring 15 pct. af ejendomsejerne har købt bolig for mere end 3,5 gange årsindkomsten, idet familiens faste udgifter typisk vil udgøre en aftagende andel af dens samlede budget ved stigende indkomst. Boligudgiften kan derfor udgøre en større andel. I de tilfælde, hvor forholdet mellem købspris og indkomst er meget højt, vil husholdningen typisk have betalt en forholdsvis stor kontant udbetaling i forbindelse med handlen.

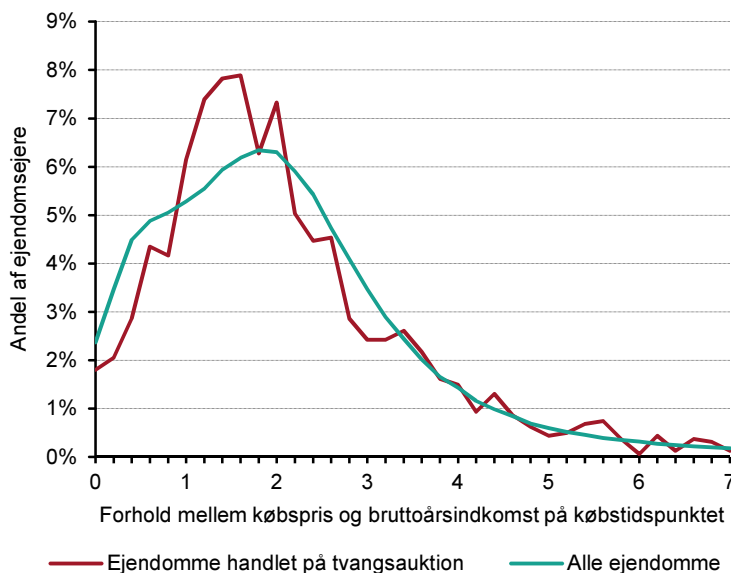
Boligprisudviklingen har haft stor betydning for, hvor dyrt en husholdning køber i forhold til sin indkomst. Omkring årtusindeskiftet køber den gennemsnitlige husholdning en bolig, der har en værdi, som er 1,9 gange husholdningens indkomst. I takt med boligprisernes stigning frem til omkring 2007 ses denne faktor at stige til over 2,6. Efter boligboblens brist aftager forholdet, og har for boligkøbere i perioden 2010-12 ligget omkring 2,3.

Figur 5.7 viser ligeledes forholdet mellem købspris og indkomst på købstidspunktet for ejendomme handlet på tvangsauktion i løbet af 2012. En oplagt hypotese ville være, at husstande, der køber relativt dyrt i forhold til deres indkomst, er mere udsatte for tvangsauktioner end husstande, som køber forholdsvis billigt. Dette ser imidlertid ikke ud til at være tilfældet. For ejere, hvor forholdet mellem købspris og indkomst er større end tre, er andelen af tvangsauktioner således ikke højere end hvad denne gruppe udgør af det samlede antal ejendomsejere. Med andre ord er denne gruppe ejendomsejere ikke overrepræsenteret blandt de ejendomme, som handles på tvangsauktion. Dette kan skyldes, at den høje pris afspejler, at boligen er relativt attraktiv og dermed nemt kan sælges, hvis behovet opstår, selv under lavkonjunktur. Desuden vil boligkøbere, der købte forholdsvis dyrt, typisk have betalt en stor kontant udbetaling. Dette gør boligejerne mindre udsatte for tvangsauktion.

³⁸ Der er anvendt den største husstandsindkomst, som observeres i købsåret eller det efterfølgende år.

Til gengæld ses husstande, som køber en forholdsvis billig ejendom til maksimalt samme pris som deres årsindkomst, at være underrepræsenterede blandt tvangsauktioner.

Figur 5.7. Forhold mellem købspris og indkomst på købstidspunktet for ejendomsjere primo 2012, der har købt deres ejendom siden år 2000.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Figuren ovenfor indikerer altså, at der generelt foretages en fornuftig vurdering af boligkøbernes økonomiske situation på købstidspunktet, hvor långiveren vurderer husholdningens indkomst, rådighedsbeløb, jobsikkerhed mv. før denne godkendes til et boliglån. Tvangsauktioner er således ikke mere hyppige blandt ejendomsjere, som køber relativt dyrt i forhold til deres indkomst.

Selvom der på købstidspunktet er foretaget en rimelig vurdering af købernes økonomiske situation, vil husstande, som har købt bolig i perioden op til prisfald på boligmarkedet, typisk blive teknisk insolvente, hvis priserne begynder at falde voldsomt. Figur 5.8 viser ejendomsjere primo 2007 fordelt efter belåningsgrad. Her er belåningsgraden for hver husholdning beregnet som husholdningens samlede gæld³⁹ sat i forhold til værdien af de ejendomme, husholdningen ejer⁴⁰. Primo 2007, hvor det økonomiske opsving de foregående år er afspejlet i en voldsom fremgang på boligmarkedet, vurderes godt 5,5 pct. af boligejerne at have en belåningsgrad større en én⁴¹. I 2007 vurderes knap 3 pct. af boligejerne at have en belåningsgrad på 1,4 eller højere.

Boligpriserne toppede i slutningen af 2007, hvorefter der fulgte et brat fald i priserne frem mod midten af 2009. Faldet afløstes af et par år, hvor boligprisen omtrent fulgte den almindelige prisudvikling, hvorefter prisen faldt yderligere i løbet af 2011. Prisfaldet betød, at andelen af boligejere med en belåningsgrad på mere end én steg til omkring hver fjerde boligejer primo 2012, jf.

³⁹ En husholdnings samlede gæld udgøres af realkreditgæld, bankgæld og øvrig gæld. I det tilgængelige data er det ikke muligt at adskille gæld i boligen fuldstændigt fra øvrig gæld. Derfor inkluderes alle gældsposter foruden privat gæld i husholdningens samlede passiver.

⁴⁰ En ejendoms kontantværdi opgøres med udgangspunkt i ejendommens offentlige vurdering. Den offentlige vurdering omregnes til ejendommens markedsværdi ved at multiplicere med en afstandsprocent, der angiver, hvor langt den gennemsnitlige salgspris i kommunen afviger fra den gennemsnitlige ejendomsvurdering på solgte ejendomme.

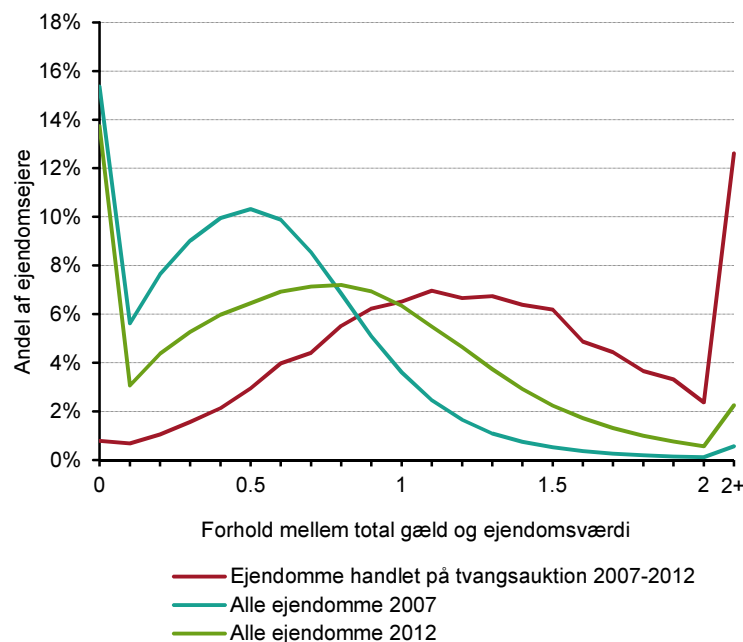
⁴¹ En belåningsgrad større end én er ikke nødvendigvis et udtryk for, at husholdningens gæld overstiger dens aktiver. Dette skyldes, at passiver er opgjort som al gæld i realkreditinstitut og banker. Aktiver inkluderer derimod kun boligaktiver og ikke værdien af for eksempel bil, aktier, indestående i pengeinstitutter mv.

Figur 5.8. Knap 13 pct. vurderes at have en belåningsgrad på 1,4 eller mere. Samtidig med boligprisernes fald skete desuden en generel afmatning af boligmarkedet, der betød, at nogle ejendomme var usælgelige.

At være teknisk insolvent er ikke et problem i sig selv, så længe husholdningerne bliver boende og kan betale ydelserne på sine lån. Men en høj belåningsgrad gør boligejerne udsatte, hvis de bliver tvunget til at sælge deres bolig som følge af uforudsete hændelser, der har betydning for husholdningens indkomstforhold. I tider, hvor boligmarkedet er i fremgang, vil en ejendom typisk kunne sælges i almindelig handel, hvis dette skulle være nødvendigt. I tilbagegangstider kan et frivilligt salg være uopnåeligt, og flere ejere kan være tvunget til at sælge på tvangsauktion.

Figur 5.8 viser desuden belåningsgraden for ejendomme, som er handlet på tvangsauktion i perioden 2007-12. Disse ejendomme har typisk en betydeligt større belåning end gennemsnitlige ejendomme. 70 pct. af ejendommene på tvang vurderes således at have en belåningsgrad større end én. Næsten 15 pct. af disse ejendomme har en belåning på mindst det dobbelte af ejendommens værdi.

Figur 5.8. Belåningsgrad for ejendomsjere i Danmark, 2007 og 2012.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

En stigende belåningsgrad kan enten være forårsaget af faldende boligpriser eller af stigende gældsætning blandt husholdningerne. En hypotese kunne være, at ejere som udsættes for tvangsauktion i større grad end øvrige ejendomsjere belånte deres ejendom under fremgangen på boligmarkedet i midten af 00'erne. Betragtes udviklingen i husholdningernes gæld ses der imidlertid ikke nogen tendens til, at ejere, hvis ejendom handles på tvang, i større grad end den gennemsnitlige ejendomsjer har optaget yderligere realkreditlån siden køb af boligen. Der ses dog en tendens til, at ejere på tvang har øget anden gæld end realkreditgæld mere end den gennemsnitlige boligejer. Denne sammenhæng kan være forklaret af, at ejere på tvangsauktion i større omfang har været ramt af perioder med indkomstnedgang, hvilket kan have været en medvirkende årsag til den øgede gældsætning. At belåningen i ejendomme på tvangsauktion er høj, vurderes derfor hovedsageligt at være begrundet i, at disse ejere typisk har købt deres ejendom umiddelbart før prislejligheden på boligmarkedet.

Samme billede tegnes, hvis det betragtes, hvornår ejerne som rammes af tvangsauktion har købt deres ejendom. I hvert år i perioden 2007-12 er det således omkring halvdelen af alle

tvangsauktionerede ejendomme, som er købt i perioden 2003-07. Dette indikerer, at ejendommene er købt til en forholdsvis høj pris sammenlignet med handler i tidligere eller senere år.

Uforudsete hændelser i årene op til tvangsauktion

De faldende boligpriser fra slutningen af 2007 medførte, at for en del husholdninger oversteg gælden nu boligens værdi, der i løbet af en forholdsvis kort periode blev kraftigt forringet. Teknisk insolvens er ikke et problem i sig selv, hvis husholdningerne ikke er tvunget til at skifte bolig og fortsat er i stand til at servicere sin gæld.

Uforudsete hændelser kan imidlertid medføre, at en boligejer kan blive nødt til at sælge sin bolig. Hvis et par går fra hinanden, kan parterne blive nødt til at sælge deres fælles bolig og flytte hver til sit. Hvis en boligejer mister sit arbejde, eller hvis vedkommendes partner går bort, kan det have afgørende indflydelse på husstandens indkomstforhold, og dermed også på muligheden for at betale ydelsen på deres lån. Dette kan ligeledes medføre, at ejeren er nødsaget til at sælge sin bolig.

I værste fald kan konsekvensen være, at ejendommen handles på tvangsauktion. I Danmark er tvangsauktioner dog forholdsvis sjældne. I langt de fleste tilfælde findes der en løsning på ejernes økonomiske problemer, jf. afsnit 6.3. Herunder kan ejerne sælge ejendommen i almindelig handel. Men hvis ejerne ikke selv ønsker at sælge boligen, og derfor ikke sætter boligen til salg, hvis boligen ikke kan sælges i almindeligt frit salg, eller hvis boligen på det nuværende marked ikke kan sælges til en pris, der overstiger gælden i boligen, så øges risikoen for, at boligen handles på tvangsauktion.

Tabel 5.1 viser en oversigt over nogle af de uforudsete hændelser, som kan udløse tvunget salg af en bolig, da husstandens indkomstforhold ændres betydeligt, efter hændelsen indtræffer. For alle ejendomsjere og ejere på tvang viser tabellen, hvor stor en andel, der har oplevet hændelsen i hvert af de seneste fem år. Af tabellen fremgår det, at ejere på tvangsauktion i langt større grad end den gennemsnitlige boligejer har oplevet parsplittelse indenfor de seneste år. For alle boligejere er det således mellem 1,5 og 2 pct. af boligejerne, som årligt flytter fra deres partner. Ved tvangsauktionerede ejendomme er denne andel mere end dobbelt så stor. Andelen er desuden voldsomt stigende i årene umiddelbart op til tvangsauktionen. I året før tvangsauktionen er andelen, der har oplevet parsplittelse, således mere end seks gange større blandt ejendomsjere på tvangsauktion end for den gennemsnitlige ejendomsjer. Dette viser, at parsplittelse kan være en udløsende faktor for tvangsauktion. Men der viser også, at der kan være en betydelig forsinkelse fra den uforudsete hændelse til tvangsauktionen.

Det er forholdsvis sjældent, at en boligejer oplever, at deres partner går bort. Under én pct. af boligejerne mister årligt deres partner på grund af dødsfald. Men ejendomsjere på tvangsauktion oplever i dobbelt så stort omfang som de øvrige boligejere, at partneren går bort indenfor to år op til tvangsauktionens afholdelse. Dette tyder på, at partners dødsfald ligeledes kan være en udløsende faktor for tvangsauktion.

Flere af de hændelser, som kan udløse tvunget salg af en ejendom, vil blive udtrykt gennem en husholdnings indkomstudvikling. Hvis en husholdning har oplevet indkomstnedgang set over en given periode, kan dette blandt andet afspejle, at en ejer er blevet ledig og modtager dagpenge eller kontanthjælp, at en ejer er ramt af sygdom og derfor ikke opretholder sin hidtidige løn eller som nævnt parsplittelse eller partners dødsfald. At betragte en husholdnings indkomstudvikling er derfor et stærkt redskab til at vurdere, om en husholdning er i risiko for at sælge deres bolig på tvangsauktion.

I Tabel 5.1 ses det, hvor stor en andel af boligejerne, der har oplevet indkomstnedgang indenfor de seneste fem år. Her er indkomstændringen beregnet som forholdet mellem ejernes indkomst i året sat i forhold til toppunktet af de seneste fem års indkomst. Mens andelen for parsplittelse og partners dødsfald er forholdsvis ens i 2007 og 2012, så ses der for indkomstnedgang at være betydelig forskel på de to år. I 2007 er det således 55 pct. af de boligejende husholdninger, som har oplevet indkomstnedgang i forhold til deres maksimale indkomst i de foregående fem år. I 2012 er denne andel steget til 64 pct. Desuden ses en større andel af boligejerne i 2012 end i 2007 at have

haft en stor indkomstnedgang. Stigningen skyldes konjunktursituationen i de to år. 2007 var kendetegnet ved højkonjunktur og faldende arbejdsløshed gennem en årrække, mens 2012 var præget af tilbagegang i økonomien og stigende ledighed. Den forværrede konjunktursituation øger andelen af befolkningen, som oplever udsving i indkomsten.

At en forholdsvis stor andel af boligejerne oplever en indkomstnedgang på op mod 20 pct. hænger sammen med, at vi betragter indkomsten i forhold til den maksimale indkomst i de fem foregående år. Lavere arbejdstid i forhold til tidligere, udbetaling af bonus i de foregående år, jobskifte mv. kan være forklaringer på en mindre indkomstnedgang blandt boligejerne.

Husstande, hvis ejendom handles på tvangsauktion, har i større grad end de øvrige husstande oplevet indkomstnedgang i årene frem mod tvangsauktionen. I perioden 2007-12 er det mellem 75 og 85 pct. af tvangsauktionerede ejendomme, hvor ejerne er gået ned i indkomst. Desuden ses ejerne af ejendomme på tvangsauktion i gennemsnit at have oplevet en betydeligt større indkomstnedgang end øvrige boligejere. Omkring halvdelen af husstandene på tvangsauktion har haft indkomstnedgang på 40 pct. eller mere. Dette er op mod fem gange flere end blandt de øvrige husstande.

Tabel 5.1. Uforudsete hændelser, som kan udløse tvunget salg af ejendom.

	2007		2012	
	Ejere berørt af tvang	Alle ejere	Ejere berørt af tvang	Alle ejere
Andel af boligejende husstande, som har oplevet parsplittelse indenfor de seneste fem år				
- Indenfor seneste år	12,3 pct.	1,7 pct.	10,4 pct.	1,6 pct.
- Indenfor 1-2 år	6,5 pct.	1,9 pct.	7,5 pct.	1,6 pct.
- Indenfor 2-3 år	5,8 pct.	1,9 pct.	4,2 pct.	1,7 pct.
- Indenfor 3-4 år	5,1 pct.	2,0 pct.	4,4 pct.	1,7 pct.
- Indenfor 4-5 år	5,1 pct.	1,9 pct.	4,2 pct.	1,8 pct.
Andel af boligejende husstande, hvor en partner er gået bort indenfor de seneste fem år				
- Indenfor seneste år	1,0 pct.	0,7 pct.	1,3 pct.	0,7 pct.
- Indenfor 1-2 år	1,7 pct.	0,7 pct.	1,4 pct.	0,7 pct.
- Indenfor 2-3 år	0,0 pct.	0,7 pct.	0,7 pct.	0,7 pct.
- Indenfor 3-4 år	0,3 pct.	0,6 pct.	0,9 pct.	0,6 pct.
- Indenfor 4-5 år	0,0 pct.	0,6 pct.	0,9 pct.	0,6 pct.
Indkomst for boligejende husstande i året i forhold til maksimal indkomst de fem foregående år				
- Indkomstnedgang 0-20 pct.	18,8 pct.	31,8 pct.	19,5 pct.	37,1 pct.
- Indkomstnedgang 20-40 pct.	13,4 pct.	14,2 pct.	16,7 pct.	16,7 pct.
- Indkomstnedgang 40-60 pct.	15,4 pct.	7,6 pct.	14,7 pct.	8,8 pct.
- Indkomstnedgang 60 pct. eller mere	31,8 pct.	6,0 pct.	36,7 pct.	7,2 pct.

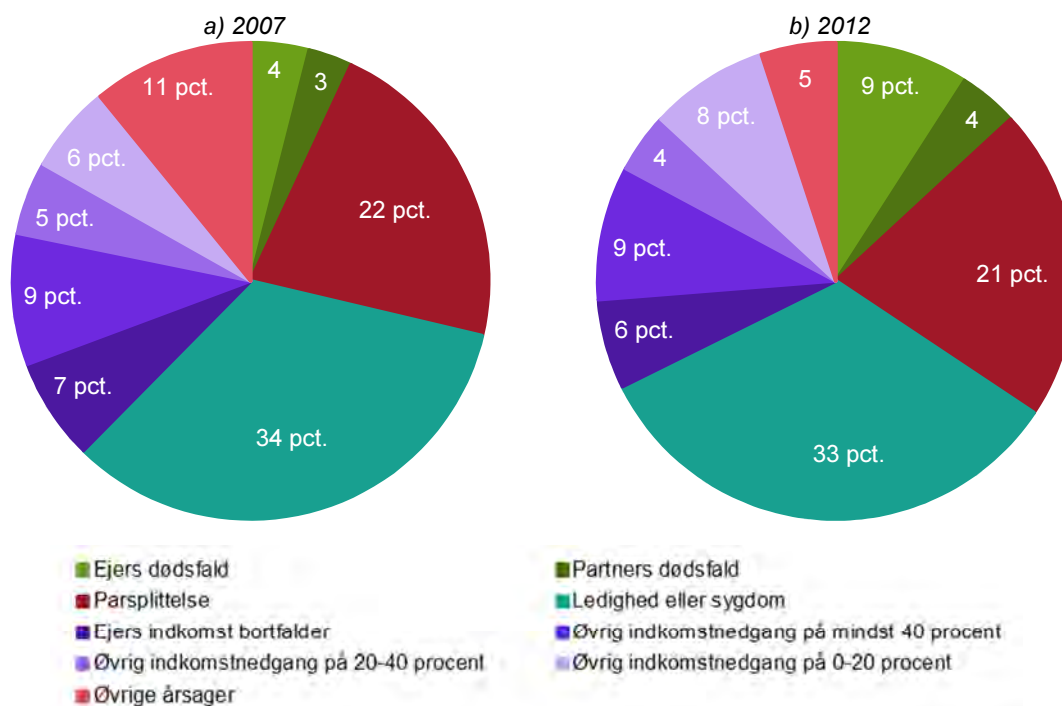
Anm.: Husholdninger, som overgår til pension, er ikke medregnet i opgørelsen af indkomstnedgang. I alt overgår omkring ti pct. af husholdningerne til pension i løbet af den femårige periode.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Det er altså muligt at identificere en række hændelser med betydning for husholdningernes indkomstforhold, som kan have udløst, at en ejendom handles på tvangsauktion. Figur 5.9 viser, hvor stor en andel af ejendommene handlet på tvangsauktion i 2007 og 2012, der har oplevet sådanne hændelser i årene op til tvangsauktionen. Set over hele perioden 2007-12 er det i omkring 90 pct. af tilfældene muligt at identificere en begivenhed, som har haft afgørende indflydelse på husholdningens indkomstforhold, og dermed kan være den udløsende faktor.

Ledighed eller sygdom er den enkeltstående hændelse, som flest husholdninger oplever i årene op til en tvangsauktion. Set over hele perioden 2007-12 har cirka en tredjedel af husholdningerne på tvangsauktion således oplevet, at en voksen overgår fra beskæftigelse til arbejdsløsheds- eller sygedagpenge. Andelen er konjunkturfølsom og følger til dels udviklingen i ledigheden. I 2007, hvor konjunkturerne er gode og ledigheden lav, er andelen således på sit laveste niveau i den betragtede periode. Efter 2007 er andelen stigende frem til 2010, hvor ledigheden ligeledes er på sit højeste. Herefter aftager andelen i de følgende år, hvilket følger et fald i ledigheden i samme periode.

Figur 5.9. Skøn over hændelser, som kan have udløst tvangsauktion, 2007 og 2012.



Anm.: En husstand kan have oplevet flere hændelser i perioden op til tvangsauktionen. Hændelser i figuren er prioriteret, så hver husstand kun tælles én gang. Procentangivelsen er derfor baseret på et skøn.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Parsplittelse er den næst-hyppigste hændelse, som identificeres før en tvangsauktion. Over hele perioden 2007-12 er det knap hver fjerde husstand på tvangsauktion, der har oplevet parsplittelse indenfor de tre foregående år. Herudover har i gennemsnit tre pct. af boligejerne på tvangsauktion mistet deres partner ved dødsfald. Undersøgelser fra Erhvervs- og Vækstministeriet viser, at når den ene part dør, falder husstandens indkomst i gennemsnit med godt 10.000 kr. om måneden. Det betyder, at det kan være svært at blive boende i boligen eller betale fælles regninger.

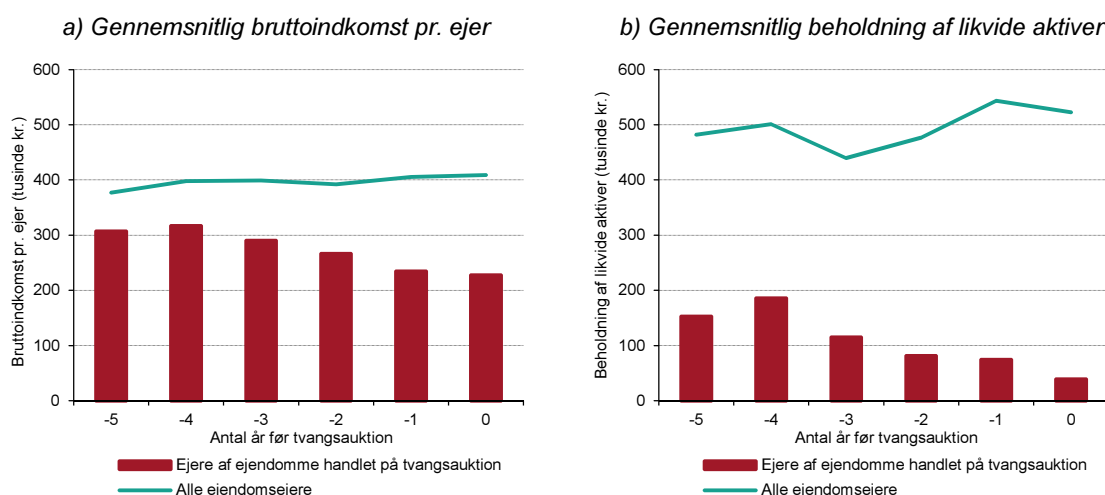
Indkomstnedgang som følge af andre hændelser end ledighed, sygdomsforløb eller parsplittelse observeres for yderligere en fjerdedel af husholdningerne på tvangsauktion. Heraf har 15-18 pct. enten oplevet, at en ejers indkomst helt bortfalder eller en kraftig indkomstnedgang for husholdningen på mere end 40 pct. Indkomstbortfald kan være personer, der mister deres job, og ikke er hverken arbejdsløshedsforsikrede eller kontanthjælpsberettigede. Øvrig indkomstnedgang kan være personer, som går ned i arbejdstid eller skifter til et dårligere lønnet job.

Endelig gælder det for mellem tre og ni pct. af tvangsauktioner i perioden 2007-12, at ejeren er død indenfor de seneste år før auktionens afholdelse. Kan det ved ejerens dødsfald konstateres, at der ikke er nogen friværdisværdi i ejendommen, og at boet derfor er insolvent, vil boet som hovedregel behandles af en bobestyrer. Bobestyreren vil i første omgang forsøge at sælge ejendommen som et frivilligt salg. Men hvis ejendommen ikke sælges i frit salg, så er hovedreglen, at ejendommen i

stedet handles på tvangsauktion. Selvom boet er solvent, kan en ejendom godt ende på tvangsauktion, hvis den ikke umiddelbart kan sælges i frit salg⁴². Dødsboers andel af det samlede antal tvangsauktioner afhænger i høj grad af boligmarkedets tilstand. Efter en længere periode med stigende boligpriser er andelen af insolvente husholdninger relativ lav i 2007. Samtidig er antallet af bolighandler forholdsvis stort, og den gennemsnitlige liggetid er lav. Antallet af dødsboer, som er i risiko for at ende på tvangsauktion, er derfor lavt. Dødsboer udgør således blot tre pct. af alle tvangsauktioner i 2007. Efter 2007 medfører faldende boligpriser og generelt øgede salgstider, at dødsboers andel af tvangsauktionerne øges. I 2012 udgør dødsboer 9 pct. af det samlede antal tvangsauktioner.

Størstedelen af hændelserne i figuren ovenfor, som kan udløse en tvangsauktion, vil afspejle sig negativt i husstandens indkomstudvikling. For samtlige ejendomme handlet på tvangsauktion i 2011 betragtes derfor udviklingen i den gennemsnitlige bruttoindkomst pr. ejer i de seneste fem år frem til auktionen gennemføres. Fire til fem år før tvangsauktionen har ejerne, som senere rammes af tvangsauktion, en gennemsnitlig indkomst, som er omkring 20 pct. lavere end den gennemsnitlige ejendomsejer, jf. Figur 5.10a. Dette afspejler, at ejendomsejere med forholdsvis lav indkomst har større risiko for tvangsauktion.

Figur 5.10. Udvikling i indkomst pr. ejendomsejer og husholdningens opsparing i perioden frem mod tvangsauktion, 2011.



Anm.: År nul er året, hvor tvangsauktionen gennemføres, år -1 er året før tvangsauktionen, år -2 er to år før osv. Indkomst er opgjort som ejerens samlede indkomst i løbet af året, mens likvide aktiver er opgjort som husholdningens samlede opsparing ultimo året.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Gennem den betragtede femårige periode oplever den gennemsnitlige ejendomsejer en lønstigning på knap to pct. årligt. Indkomstudviklingen for ejere på tvangsauktion afviger markant fra gennemsnittet. Fra fire år før tvangsauktionens afholdelse begynder disse ejeres gennemsnitlige indkomst således at aftage med omkring ti pct. om året. Dette indikerer, at de første ejere udsættes for en hændelse omkring fire år før tvangsauktionen. Indkomstnedgangen fortsætter til året før tvangsauktionen. Dette angiver, at der løbende er yderligere ejere, som oplever uforudsete hændelser, der medfører indkomstnedgang. I året før auktionen er den gennemsnitlige indkomst faldet til et niveau, som blot er omkring 20 pct. højere end den maksimale dagpengesats. I året for

⁴² Hvis et privat dødsboskifte ikke er afsluttet indenfor dødsboskiftelovens tidsfrist på et år, overgår boet til bobestyrerbehandling. En bobestyrer vil i første omgang forsøge et frivilligt salg af ejendommen. Men hvis ejendommen ikke umiddelbart kan afhændes, vil salg af ejendommen ske på tvangsauktion. Hovedreglen er således tvangsauktion, men arvingerne vil ofte få tilbudt at købe ejendommen.

auktionen er gennemsnitsindkomsten på samme niveau som det foregående år. For ejendomme handlet på tvangsauktion i 2011 har den gennemsnitlige ejendomsejer således oplevet en nedgang i sin bruttoindkomst på 25-30 pct. i løbet af de seneste fem år op til tvangsauktionen.

For nogle husholdninger, som går ned i indkomst frem mod en tvangsauktion, begynder indkomstnedgangen altså flere år før selve auktionen afholdes. Ejerne er altså i stand til at klare sig en periode med en lavere indkomst, idet for eksempel sænket forbrug eller opsparing kan dække en del af indkomsttabet. Bliver lavindkomstperioden længerevarende, risikerer husholdningen, at dens opsparing ikke længere er tilstrækkelig til at servicere husholdningens gæld, og ejendommen kan derfor ende med at blive solgt på tvangsauktion. Der ses da også en klar tendens til, at den gennemsnitlige husholdning på tvangsauktion sparer ned i årene frem mod auktionens afholdelse, jf. Figur 5.10b. I samme periode ses den gennemsnitlige ejendomsejer at have en uændret beholdning af likvide aktiver. Der sker dog store udsving indenfor perioden, idet udviklingen er kraftigt præget af aktiemarkedets udvikling under finanskrisen. Fra år -5 til -4, svarende til ændringen mellem ultimo 2006 og 2007, sker der således en stigning i beholdningen af likvide aktiver på 4 pct. for den gennemsnitlige ejendomsejer. Året efter sker et voldsomt fald på godt 12 pct., hvilket skyldes aktiemarkedets kollaps. De efterfølgende år retter aktiemarkedet sig, og den gennemsnitlige ejendomsejers likvide aktiver stiger til samme niveau som før krisen. Betragtes perioden efter aktiemarkedets bratte fald, dvs. udviklingen de seneste tre år, ses ejerne af ejendomme på tvangsauktion i 2011 i gennemsnit at nedbringe deres beholdning af likvide aktiver med 66 pct.

Den gennemsnitlige opsparing blandt ejere af ejendomme handlet på tvangsauktion i 2011 er ultimo året på knap 40.000 kr. Absolut set er dette et forholdsvis stort beløb, som burde være tilstrækkeligt til at betale ydelserne på de fleste husholdningers boliglån. Nogle ejere går altså på tvangsauktion med en forholdsvis stor beholdning af likvide aktiver. Fremfor en anstrengt privatøkonomi følger disse tvangsauktioner snarere af en udefrakommende begivenhed, hvilket som tidligere nævnt kan være konkurs af virksomhed med pant i ejendommen. Frasorteres disse cirka 100 ejere med likvide aktiver på mere end hundredetusinde kroner, så har de resterende ejere i gennemsnit en opsparing på 13.500 kr. For disse resterende ejere adskiller udviklingen i opsparingen i årene frem mod auktionstidspunktet sig ikke betydeligt fra Figur 5.10b.

Kombination af uforudset hændelse og privatøkonomisk situation

Den hyppigst udløsende faktor for tvangsauktion er altså indkomstnedgang, der bringer boligejeren i problemer med at betale sine lån. I hele den betragtede periode gælder det, at omkring to tredjedele af husholdningerne på tvangsauktion har oplevet et indkomstfald på mindst 20 pct. Fald i indkomst er dog ikke et problem i sig selv, for eksempel kan boligejeren anvende opsparede midler til at servicere gælden.

Tabel 5.2 viser tvangsauktionshyppigheden for givet sammenhæng mellem husstandens indkomstændring og ejernes beholdning af likvide aktiver. Tabellen illustrerer to klare tendenser. For det første er tvangsauktionshyppigheden meget lille for husholdninger, som har oplevet en typisk indkomstudvikling i de seneste år, uanset deres beholdning af likvide aktiver. For det andet er andelen af tvangsauktioner ligeledes meget lav for husholdninger, som har en stor opsparing, også selv om husstanden er gået meget ned i indkomst.

Tabel 5.3 viser tvangsauktionshyppigheden givet sammenhængen mellem husstandens indkomstudvikling og belåningsgraden i ejernes ejendom. Overordnet er billedet det samme som i tabellen nedenfor: Husholdninger med en normal indkomstudvikling er kun i lille grad udsat for tvangsauktion, og husstande, der oplever stor indkomstnedgang, er særligt udsatte, hvis belåningen af ejernes ejendom overstiger boligens værdi. At tvangsauktionshyppigheden er tæt ved nul for ejere med en belåningsgrad på under 80 pct. viser, at hvis et tvunget salg er nødvendigt, så sælger disse ejere boligen i fri handel. Er ejerne insolvente er tvangsauktioner mere hyppige, men stadig relativt sjældne. Er en husstand nødsaget til at sælge sin bolig med tab, findes der således som oftest en løsning med panthaverne, og tvangsauktion undgås.

Tabel 5.2. Tvangsauktionshyppighed for givet sammenhæng mellem indkomstændring og husholdningens beholdning af likvide aktiver, 2010-12.

	Indkomststigning	Indkomstnedgang			
		0-20 pct.	20-40 pct.	40-60 pct.	60+ pct.
250 < likvide aktiver	0,0 (171)	0,0 (230)	0,0 (111)	0,0 (53)	0,1 (50)
100 < likvide aktiver < 250	0,0 (115)	0,0 (111)	0,0 (42)	0,1 (18)	0,4 (14)
50 < likvide aktiver < 100	0,0 (83)	0,0 (73)	0,1 (26)	0,2 (12)	0,9 (9)
likvide aktiver < 50.000	0,2 (149)	0,3 (140)	0,7 (55)	1,1 (29)	3,0 (25)

Note: Decimaltallet angiver tvangsauktionshyppigheden i procent givet husholdningens beholdning af likvide aktiver i tusinde kroner og indkomstændring. Tallet i parentes angiver antallet af tusinde husstande, som i gennemsnit findes i cellen.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Det er ligeledes bemærkelsesværdigt, at tvangsauktionshyppigheden i begge de to foregående tabeller er forholdsvis lav, selv for kombinationerne med de højeste hyppigheder. Dette viser, at langt hovedparten af boligejerne er i stand til afværge tvangsauktion på trods af en anstrengt økonomisk situation. Selv for ejere, der har oplevet indkomstfald på mere end 60 pct., har gæld, som overstiger ejendommens værdi med mere end 30 pct. og med en opsparing på mindre end 50.000 kroner, er tvangsauktionshyppigheden stadig lige under seks pct.

Tabel 5.3. Tvangsauktionshyppighed for givet sammenhæng mellem indkomstændring og belåningsgrad, 2010-12.

	Indkomststigning	Indkomstnedgang			
		0-20 pct.	20-40 pct.	40-60 pct.	60+ pct.
belåningsgrad < 0,8	0,0 (289)	0,0 (330)	0,0 (149)	0,1 (68)	0,4 (65)
0,8 < belåningsgrad < 1	0,1 (75)	0,1 (75)	0,2 (29)	0,3 (15)	1,2 (11)
1 < belåningsgrad < 1,3	0,1 (81)	0,1 (78)	0,3 (29)	0,5 (15)	1,8 (11)
1,3 < belåningsgrad	0,3 (73)	0,4 (70)	0,9 (26)	1,5 (14)	3,6 (11)

Note: Decimaltallet angiver tvangsauktionshyppigheden i procent for givet belåningsgrad og indkomstændring. Tallet i parentes angiver antallet af tusinde husstande, som i gennemsnit findes i cellen.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

5.4. Model af risikoprofil for tvangsauktion

I de foregående afsnit har vi set en række risikoparametre (eller risikofaktorer), som har givet en indikation af, hvad der karakteriserer de boligejere, hvis bolig handles på tvangsauktion. Desuden har det været muligt at identificere en række hændelser, der kan have været en medvirkende årsag til husholdningens økonomiske problemer, som i sidste ende har udløst en tvangsauktion. I dette afsnit ønsker vi at tegne en risikoprofil for tvangsauktion, dvs. på baggrund af den samlede liste af parametre ønsker vi at lave en vurdering af, hvor stor risikoen er for, at hver boligejer i Danmark er i fare for at ende på tvangsauktion.

For at tegne en risikoprofil opstilles en statistisk model, der tildeler alle boligejende husholdninger en sandsynlighed for, at husholdningens ejendom sælges på tvangsauktion. Der er flere formål med at opstille en sådan model. For det første kan modellen anvendes til at identificere højrisikogruppen for tvangsauktioner i Danmark, idet vi på baggrund af modellen kan udvælge de husholdninger, som har højest sandsynlighed for tvangsauktion. Når højrisikogruppen er identificeret, kan den beskrives nærmere. For eksempel er det muligt at sige noget om gruppens størrelse. For det andet vil modellen adskille effekten af forskellige faktorer. Af databeskrivelsen i tidligere afsnit har det for

eksempel fremgået, at yngre boligejere er overrepræsenteret blandt tvangsauktioner. Skyldes overrepræsentationen deres alder, eller skyldes det andre faktorer, der er mere udbredt blandt unge end blandt ældre? Modellen kan give svar på sådanne spørgsmål. For det tredje kan modellen anvendes til at vurdere, hvordan tvangsauktionssandsynligheden ændrer sig, hvis husholdningernes økonomiske forhold forandres. Dette kunne for eksempel være et ændret renteniveau, som vil øge husholdningernes renteudgifter og dermed sænke den disponible indkomst. En lavere disponibel indkomst kan over tid ændre beholdningen af likvide aktiver. Når det vides, hvordan sandsynligheden for tvangsauktion påvirkes af boligejernes ændrede privatøkonomi, kan der gives et skøn over, hvordan antallet af tvangsauktioner vil udvikle sig under forskellige antagelser om husholdningernes indkomstudvikling.

Valg af modeltype

På baggrund af de risikoparametre, som er observeret i data, har den statistiske model til formål at give den bedst mulige adskillelse mellem ejendomme handlet på tvangsauktion og ejendomme, som ikke er. Dette sker ved, at modellen udvælger de faktorer, som ifølge data kendetegner de husholdninger, der går på tvangsauktion.

For at finde frem til den bedste model til at estimere risikoen for tvangsauktion afprøves en række forskellige statistiske metoder. Der forsøges med seks modelvarianter, hvis mere tekniske detaljer kort er beskrevet i Boks 1.

Boks 1. Beskrivelse af udvalgte statistiske modeller til estimation af tvangsauktionssandsynlighed.

Logit er en ofte anvendt model til binære variable. Modellen er lineær i parametrene, men der bruges en link-funktion, der sikrer, at de forudsagte sandsynligheder ligger mellem nul og én. Modellen kan ansues som en lineær model for log-odds ratioen:

$$\log\left(\frac{P(y = 1|\mathbf{X})}{1 - P(y = 1|\mathbf{X})}\right) = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_k x_k.$$

Som et alternativ til den simple logit kan bruges en **logit med trappfunktioner**. Logitmodellens antagelse om linearitet kan blødes op ved at transformere de kontinuerte variable med trappfunktioner:

$$\log\left(\frac{P(y = 1|\mathbf{X})}{1 - P(y = 1|\mathbf{X})}\right) = \beta_0 + f_1(x_1) + \dots + f_k(x_k).$$

f -funktionen tager en kontinuert variabel, for eksempel indkomst, og danner eksempelvis fem nye dummyvariable, der angiver om en husholdning ligger i første, anden, tredje, fjerde eller femte kvartil af indkomstfordelingen. I estimationen indgår fire af disse dummyvariable, og den femte fungerer som referencegruppe. Transformationen med trappfunktioner giver mulighed for en ikke-lineær sammenhæng mellem risikoen for tvangsauktion og indkomst. Andre kvantitative variable som formue, alder, belåningsgrad m.fl. kan også transformeres med trappfunktioner.

I **Linear Discriminant Analysis** (LDA) antages variablene at være normalfordelte med to forskellige middelværdier for husholdninger med $y = 1$ og $y = 0$, og denne fordeling estimeres. Hver observation kategoriseres så efter hvilken klasse, der er mest sandsynlig givet denne estimerede fordeling.

Support Vector Machines (SVM) er en metode der søger at finde et hyperplan, der separerer de to klasser bedst muligt baseret på x -variablene. x -variablene projiceres op i en højere dimension ved

hjælp af en kerne-funktion (eng: kernel) således, at det er muligt at finde et hyperplan, der perfekt adskiller de to klasser. For at undgå overfitting tillades det dog, at der laves nogle klassifikationsfejl. Den optimale afvejning mellem fleksibilitet og enkelhed findes med krydsvalidering (eng: cross

validation).

Et **Conditional Inference Tree** (ctree) er en ikke-parametrisk metode til klassifikation. Observationerne klassificeres efter forskellige deterministiske regler, for eksempel *indkomst* < 150.000 kr. eller *landsdel* = Vestsjælland. Disse regler kan så kombineres, så flere kriterier opfyldt samtidig, kan udløse en særlig høj risiko (dvs. fuld interaktion mellem variablene). Reglerne laves på baggrund af statistiske tests, der sikrer, at grupperne på hver side af et split er signifikant forskellige med hensyn til risikoen for tvangsauktion. På denne måde deles data op i et antal grupper, og modellens forudsagte risiko for tvangsauktion er blot den observerede risiko i hver gruppe.

Random Forest (RF) kombinerer et antal simple klassifikationstræer, som hver især er lavet med et udpluk af modellens variable på et bootstrap-sample fra estimationsdatasættet. Da almindelige klassifikationstræer er ret ustabile, har metoder, der tager gennemsnittet af mange klassifikationstræer vist sig at være bedre, heriblandt random forest. Random forest er en meget fleksibel model, som automatisk inkluderer interaktioner mellem variable, og som lader sammenhængen mellem x og y være ikke-lineær.

For nærmere forklaring af metoderne henvises til James, Witten, Hastie og Tibshirani (2013) og Hothorn, Hornik og Zeileis (2006).

Resultatet af de statistiske modeller er, at hver husholdning tildeles en sandsynlighed for tvangsauktion. Hver modelvariant vurderes efter, hvor godt modellens resultater passer på det faktiske data. Modellens kunnen vurderes derfor ud fra, om modellen har tildelt store sandsynligheder til de ejendomme, som ifølge data er handlet på tvangsauktion, og små sandsynligheder til de ejendomme, der ikke er. En mere teknisk beskrivelse af modeludvælgelsen kan ses i Boks 2.

Boks 2. Udvalgelse af statistisk model til estimation af tvangsauktionssandsynlighed.

Hver af de seks statistiske modeller beskrevet i Boks 1 estimeres. Metoden vi bruger til at vurdere deres kvalitet er krydsvalidering (eng. *cross validation*). Fremgangsmåden er at dele data op og på skift bruge forskellige dele af data til henholdsvis estimation af modellen og vurdering af modellens nøjagtighed. På denne måde undgås det, at tilfældige udsving i data påvirker det endelige valg af model, såkaldt *overfitting*.

Til at sammenligne de forskellige modelvarianters forudsigelsesevne definerer vi en tabsfunktion L :

$$L = -\frac{2}{N} \sum_{i=1}^N y_i \log P(y_i = 1|x_i) + (1 - y_i) \log(1 - P(y_i = 1|x_i)).$$

Hver model kommer for hver ejendom i med et bud på sandsynligheden for, at netop denne ejendom handles på tvangsauktion, $P(y_i = 1|x_i)$. Jo tættere dette bud ligger på virkeligheden – dvs. modellen har tildelt store sandsynligheder til de ejendomme, som ifølge data er handlet på tvangsauktion, og små sandsynligheder til de ejendomme, der ikke er – des mindre bliver den gennemsnitlige fejl, L . Derfor er den bedste model den, der giver den laveste fejl L .

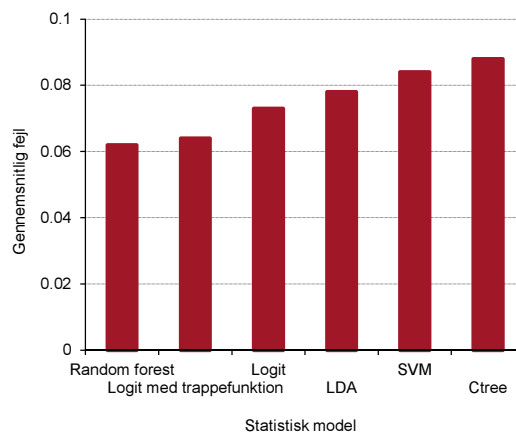
For hver estimeret model kan tabsfunktionens værdi ses i Figur 5.11. Random forest og logit med trappfunktioner er de modeller, som giver den bedste beskrivelse af data. Disse to modelvarianter skiller sig ud fra de øvrige, hvor tabsfunktionens værdi er mere end 25 pct. større.

Det kan virke overraskende, at en relativt simpel metode som logit med trappfunktioner klarer sig bedre end nyere og mere avancerede metoder. Hovedårsagen hertil vurderes at være, at tvangsauktion er en meget usandsynlig hændelse. I perioden 2010-12, hvor antallet af tvangsauktioner er forholdsvis højt, er tvangsauktionshyppigheden således blot på 0,17 pct. Data

er således meget ubalanceret i den forstand, at det indeholder meget få udfald af den variabel, som ønskes forudsagt. Dette kan være et problem, når de statistiske modeller estimeres, idet parameterestimaterne kan blive biased. Ubalanceret data vurderes at være hovedforklaringen på, at de ellers mere avancerede modelvarianter ikke giver bedre estimationsresultater end den forholdsvis simple logitmodel. Det er forsøgt at anvende nyere *over-sampling* metoder til at behandle denne problematik, men det har ikke ledt til væsentligt bedre estimationsresultater⁴³.

Figur 5.11 viser, hvordan de seks modeller klarer sig i forhold til hinanden. Grafen viser modellens gennemsnitlige fejl, dvs. hvor langt den estimerede tvangsauktionssandsynlighed i gennemsnit ligger fra den faktiske. Den bedste model er derfor den, som giver den laveste fejl. Af figuren nedenfor fremgår det, at to modelvarianter adskiller sig fra de øvrige ved at give en gennemsnitlig fejl, der er mindst 25 pct. mindre end de øvrige modeller. Dette er random forest samt logit med trappfunktioner (herefter blot kaldet logit).

Figur 5.11 Sammenligning af udvalgte statistiske modeller til estimation af tvangsauktionssandsynlighed.



Anm.: De anvendte forkortelser samt en kort beskrivelse af hver modelvariant kan ses i Boks 1.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

På baggrund af denne test af flere forskellige statistiske modeller vælges det at arbejde videre med både random forest og logit, der altså giver de bedste resultater. Sandsynligheden for tvangsauktion estimeres derfor i begge modeller.

Begge modeltyper udvælges, da de kan anvendes forskelligt. Logit modellen estimeres med det formål at kunne sige noget om, hvilke husholdningskarakteristika, der enten øger eller mindsker sandsynligheden for, at en husholdning går på tvangsauktion. Random forest estimeres for at kunne udpege, hvilke faktorer, som er mest betydningsfulde for tvangsauktionssandsynligheden. Begge modelvarianter kan anvendes til at skønne over, hvordan ændrede økonomiske forhold vil påvirke antallet af tvangsauktioner. Når der estimeres mere end en model kan resultaterne i de to modeller desuden sammenlignes.

Modelspecifikation

Når der opstilles en model for sandsynligheden for tvangsauktion, er det afgørende for modellens præstation, at der inddrages nogle klare faktorer, som bedst muligt identificerer, hvordan de

⁴³ Ved over-sampling duplikeres nogle observationer i datasættet for at opnå et mere balanceret datasæt. Det er forsøgt at anvende metoden ROSE (Random Over-Sampling Examples), som ved binær klassifikation anvender en bootstrap-baseret teknik til yderligere repræsentation af sjældne udfald.

husholdninger, hvis bolig handles på tvangsauktion, adskiller sig fra de øvrige husholdninger. Som tidligere beskrevet findes der overordnet tre årsager til, at en ejendom handles på tvangsauktion: For det første kan ejerne have truffet en dårlig beslutning på købstidspunktet. For det andet kan ejerne i årene op til tvangsauktionen have oplevet indkomstnedgang, som i sidste ende medfører, at gælden misligholdes. For det tredje kan en tvangsauktion være udløst af ejerens dødsfald. Endelig vil der typisk kunne opnås en højere salgspris i frit salg, end hvis den tilsvarende ejendom sælges på tvangsauktion. Der vil derfor typisk være en årsag til, at ejendommen ikke sælges i frit salg, for eksempel at ejendommens stand er dårlig, eller at den ligger i et område med et underdrejet boligmarked. For at få den bedst mulige model bør der i estimationen medtages variable, som udtrykker alle disse årsager.

Om ejerne har truffet en dårlig beslutning på købstidspunktet, kan analyseres ved at betragte ejendommens købspris i forhold til husholdningens samlede indkomst. Som beskrevet i afsnit 5.4 ses der ikke nogen tendens til, at ejere, som har købt forholdsvis dyrt, er overrepræsenterede blandt tvangsauktioner. Det er alligevel forsøgt at medtage beslutningen på købstidspunktet på forskellig vis i de estimerede modeller, men det har ikke været muligt at identificere nogen variable, som har givet nogen signifikant effekt. Det konkluderes derfor, at der generelt foretages en rimelig vurdering af boligejernes økonomi på købstidspunktet. Variable, der udtrykker dette, kan derfor udelades af estimationen.

Udløsende faktorer for tvangsauktionen belyses gennem husstandens nuværende indkomst i forhold til den maksimale indkomst de tre foregående år. Dette fanger, hvis en person i husstanden har mistet sit job og er gået på dagpenge eller kontanthjælp, længerevarende sygdomsperioder uden løn, overgang til førtidspension, reduktion i arbejdstid mv. Desuden medtages en variabel, som indikerer om en person i husholdningen har oplevet parsplittelse eller har mistet sin partner som følge af dødsfald indenfor de seneste tre år. Som udløsende faktor haves også en variabel, som indikerer, om alle ejendommens ejere er døde indenfor de seneste år. Dette vil typisk være en enlig boligejer, som er gået bort. Denne variabel kombineres med husholdningens belåningsgrad, da et insolvent dødsbo ender på tvangsauktion, hvis ikke boligen sælges i frit salg.

Det er svært ud fra data at vurdere, om en bolig kan sælges i almindelig handel. Dette kommer hovedsageligt an på boligens beliggenhed og stand, herunder om boligen er egnet til beboelse. En ejendoms geografiske placering repræsenteres ved kommune samt bystørrelse for ejendommens beliggenhed. Desuden medtages boligens hovedsagelige anvendelse som stuehus til landbrugsejendom, parcelhus, etagebolig mv. Endelig er den offentlige ejendomsvurdering pr. kvadratmeter i forhold til andre ejendomme i kommunen medtaget, idet denne udtrykker boligens attraktionsværdi. Ejendomme vurderet relativt højt indenfor en kommune vil generelt være i bedre stand (vurderet ud fra bygningsoplysningerne i BBR-registret) og/eller have en mere attraktiv beliggenhed end boliger med en forholdsvis lav vurdering. Samlet set skulle disse ejendomsspecifikke variable gerne tilkendegive, om den enkelte ejendom kan sælges i frit salg eller ej. Det har desuden været forsøgt at inkludere forskellige andre variable, som kan tænkes at identificere dette. Blandt andet har den gennemsnitlige liggetid for solgte ejendomme og boliger udbudt til salg været anvendt, ligesom det er forsøgt at inddrage det relative antal af ejendomme til salg i kommunen. Ingen af disse variable viste en farbar vej. Det er også forsøgt at inkludere boligprisens udvikling i kommunen. Dette udtrykker i nogen grad, om kommunen er attraktiv for boligkøbere. Prisudviklingen kan give signifikante effekter, men virker ikke som en stabil parameter, når modellen anvendes til prædiktion. Denne variabel er derfor udeladt af modellen.

Modsat andre steder i verden har de danske låntagere et stærkt økonomisk incitament til at servicere deres lån samt øvrige økonomiske forpligtelser og herved undgå tvangsauktion⁴⁴. En husstand, hvis

⁴⁴ For eksempel gælder der på store dele af det amerikanske boligmarked, at låntageren ikke hæfter personligt for lånet. For disse låntagere kan der opstå et økonomisk incitament til at misligholde lånet, hvis boligens værdi falder og bliver mindre værd end restgælden. I så kan ejeren vælge at lade boligen gå på tvangsauktion,

bolig begæres på tvangsauktion, vil derfor ofte have en anstrengt økonomi. Derfor inkluderes en række variable, som viser husstandens økonomiske tilstand omkring det betragtede tidspunkt. Disse variable omfatter husholdningens beholdning af likvide aktiver, den disponible indkomst pr. ejendomsejer, den samlede belåningsgrad i ejendommen samt den såkaldte boligbyrde, der udtrykker, hvor meget de minimale udgifter på husholdningens lån vil belaste ejernes økonomi. Desuden inddrages det, hvor stor en andel af husholdningens gæld, der er optaget som realkreditlån, samt hvornår de nuværende ejere har købt ejendommen.

Ejendommens belåningsgrad signalerer i nogen grad også, hvor let ejerne vil have ved at sælge deres bolig i frit salg, hvis et tvunget salg skulle blive aktuelt. Er ejendommen overbelånt, vil dette typisk stille krav om en relativt høj salgspris, da sælgerne ønsker at minimere deres økonomiske tab ved salget. Desuden skal der i visse tilfælde træffes aftale med en långiver, hvis en ejendom sælges med tab. Begge disse forhold vil gøre det sværere at sælge ejendommen. Selvom sælgerne af en ejendom med friværdi kan være uenige om salgsprisen, vil de typisk have nemmere ved at afhænde deres bolig end ejere af ejendomme, som er overbelånt.

Endelig inddrages en række baggrundskarakteristika for den husholdning, som ejer ejendommen. Dette omfatter den gennemsnitlige alder på voksne personer i husholdningen samt ejernes uddannelsesniveau og civilstand.

Estimationsresultater

Både logitmodellen og random forest estimeres på data, der indeholder samtlige 1,5 mio. privatejede en-familie boliger samt fritidshuse i Danmark primo 2011. For hver enkelt ejendom angiver responsvariablen, om ejendommen handles på tvangsauktion i løbet af det følgende år. Data omfatter 2.541 tvangsauktioner i 2011. Som forklarende variable inkluderes faktorerne beskrevet i forrige afsnit. I logitmodellen anvendes trappefunktioner, hvor de forklarende variable inddeles i et antal grupper. For eksempel inddeles indkomst i fem indkomstgrupper. I den endelige logitmodel er ikke inddraget interaktioner mellem variable, da sådanne interaktioner er svære at identificere i data, og ved tests kun sjældent har opnået et signifikant parameterestimat. I random forest indgår variablene som kontinuerte variable, og modellen foretager selv de nødvendige opsplittings af for eksempel indkomst. Random forest inkluderer automatisk interaktioner mellem de indgående variable.

At estimere en model på blot ét års data kan være problematisk, hvis dette år afviger markant fra generelle tendenser eller adskiller sig betydeligt fra omkringliggende år. Det er derfor forsøgt at estimere en logitmodel på data for hvert år i perioden 2007-12. Her ses rimelig parameterstabilitet over årene for modellens centrale parametre⁴⁵. Ligeledes er det forsøgt at estimere én model baseret på flere års data. Da anvendelse af en længere estimationsperiode ikke ændrer konklusionerne, estimeres modellen på blot ét års data. Dette giver mulighed for at anvende øvrige dataår til prædiktions⁴⁶.

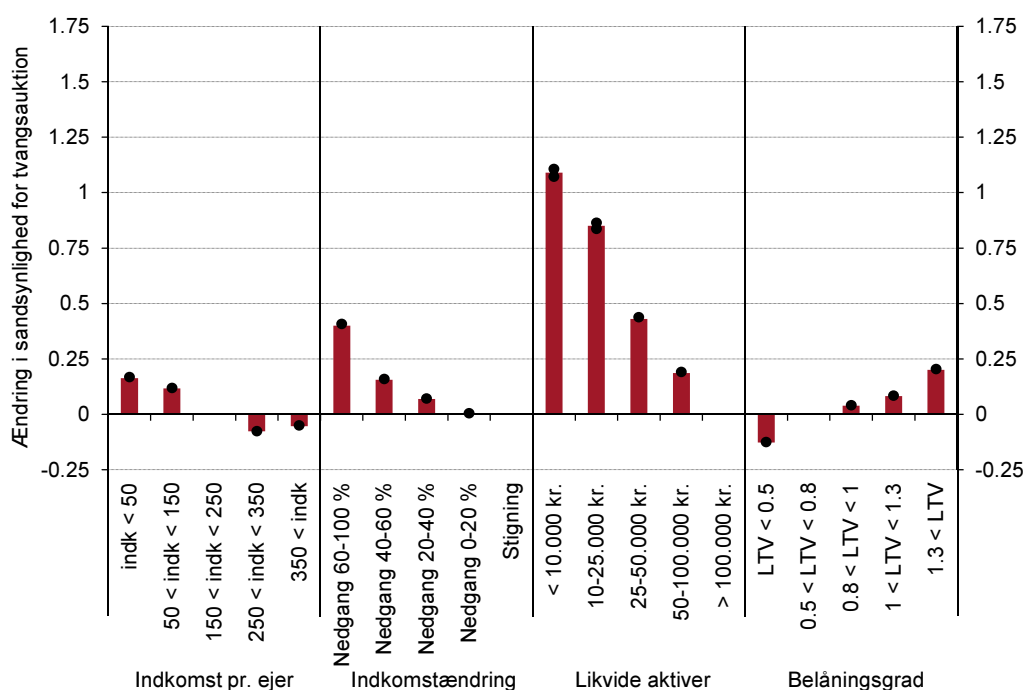
hvorved långiveren overtager ejendommen. Sådanne incitament er findes ikke i Danmark, hvorfor det typisk vil være husholdninger med en presset privatøkonomi, som er i højrisikogruppen for tvangsauktion.

⁴⁵ Da antallet af tvangsauktioner er meget lille i 2007 samt 2008, er det svært at estimere en god model på baggrund af disse to år. Centrale variable som få likvide aktiver, høj belåningsgrad, høj boligbyrde og stor indkomstnedgang får dog signifikante parameterestimer, og estimatets størrelse er på samme niveau som i årene med flere tvangsauktioner. I 2009-12 fås sammenlignelige parameterestimer, som generelt har de forventede fortegn og er statistisk signifikante.

⁴⁶ I afsnit 5.5 anvendes de estimerede modeller til at skønne over antallet af tvangsauktioner under finanskrisen, hvis rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ikke havde været tilgængelige for boligejerne. I denne beregning anvendes data om samtlige udestående realkreditlån. Disse data er kun tilgængelige for 2010-12. Da de to modeller udelukkende estimeres på 2011, giver det mulighed for at foretage dette skøn i både 2010 og 2012. En længere estimationsperiode havde kun muliggjort at foretage skønnet i ét år.

Figur 5.12a-d viser resultatet af den estimerede logitmodel. Figurerne viser den gennemsnitlige marginale effekt for de forklarende variable i modellen⁴⁷. Det vil sige, at figuren angiver, hvordan sandsynligheden for tvangsauktion i gennemsnit påvirkes, hvis husholdningen har det givne karakteristikum. De viste effekter fortolkes som ændringen ved at ændre et specifikt karakteristikum fra den såkaldte referencegruppe til den angivne gruppe. For eksempel viser den første blok i Figur 5.12a, hvordan tvangsauktionssandsynligheden påvirkes af niveauet for husholdningens disponible indkomst. Her er referencegruppen husholdninger med en gennemsnitlig indkomst pr. ejer på mellem 150.000 og 250.000 kr. Denne gruppe har derfor en marginal effekt på nul. Figuren viser, at for husholdninger med en disponibel indkomst på mindre end 50.000 kr., er sandsynligheden for tvangsauktion i gennemsnit 0,2 pct.point højere end for husholdninger i referencegruppen (dvs. med indkomst på 150-250.000 kr.). Generelt har de marginale effekter de forventede fortegn, og overordnet er estimaterne signifikant forskellige fra nul og den statistiske usikkerhed lille.

Figur 5.12a. Estimation af tvangsauktionssandsynlighed ved logitmodel, 2011.



Note: Figuren viser de forklarende variables gennemsnitlige marginale effekt i en logitmodel, som estimerer sandsynligheden for tvangsauktion. Modellens variable er opgjort som dummyvariable, hvor variabelens referencekategori er indtegnet med effekten nul. Den marginale ændring angiver den gennemsnitlige ændring i sandsynligheden for tvangsauktion ved at have det givne karakteristikum i forhold til at være i referencegruppen. Konfidensbånd er indtegnet omkring hvert parameterestimat og viser, om estimatet er signifikant på 5 pct. signifikansniveau. Parameterestimatet er signifikant, hvis konfidensbåndet ikke overlapper y-aksen ved værdien nul.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

En husstands disponible indkomst har som forventet en negativ effekt på sandsynligheden for tvangsauktion, så jo højere disponibel indkomst, jo lavere er sandsynligheden for tvangsauktion. Samtidig ses det, at hvis en husholdning er gået ned i indkomst, dvs. den disponible indkomst i året er lavere end den maksimale indkomst de tre foregående år, så øger dette sandsynligheden for tvangsauktion. Desto større indkomstnedgang, des større er sandsynligheden for tvangsauktion.

⁴⁷ En tabel med modellens rå parameterestimer kan ses i appendiks 9.2.

En tilsvarende tendens ses for husholdningens beholdning af likvide aktiver, der er opgjort som indestående i pengeinstitutter og kursværdien af aktiedepoter men uden pensionsformue og eventuel positiv friværdi. Husholdninger med likvide aktiver på over 100.000 kr. har således den laveste sandsynlighed for tvangsauktion. Har husholdningen en mindre opsparing øges sandsynligheden for tvangsauktion. Hvis beholdningen af likvide aktiver er under 50.000 kr., stiger sandsynligheden betydeligt, jo tættere depotet er på nul.

Om en husholdning har friværdi udtrykkes gennem ejendommens belåningsgrad. En høj belåningsgrad gør ejerne mere udsatte for tvangsauktion, hvis de bliver tvunget til at sælge deres bolig. Ejere med en belåningsgrad tæt ved nul har således lavere sandsynlighed for tvangsauktion end ejere med en belåning på mellem 50 og 80 pct. af ejendommens værdi. Er ejendommens belåning højere end 80 pct. forøges sandsynligheden for tvangsauktion svagt. Er belåningen større end ejendommens værdi, øges sandsynligheden yderligere.

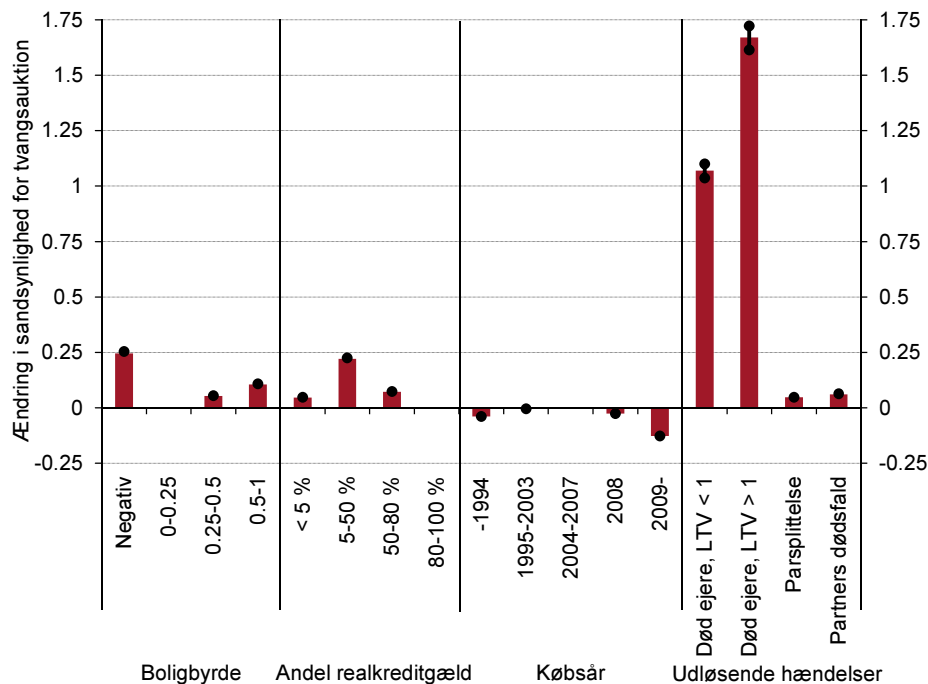
Boligbyrden viser, hvor meget låneudgifter belaster husholdningens samlede budget. Boligbyrden er således et skøn over husholdningens minimums ydelse for at servicere sin gæld sat i forhold til husholdningens samlede efter-skat indkomst. Estimationen viser, at jo tættere boligbyrden er på én, jo større risiko er der for, at husholdningens bolig handles på tvangsauktion, jf. Figur 5.12b. Størst sandsynlighed har husholdninger med en negativ boligbyrde, dvs. at husholdningens indkomst efter skat inklusiv ejendomsværdiskat og grundskyld er negativ.

Sammensætningen af husholdningens gæld er udtrykt gennem, hvor stor en andel af ejernes samlede gæld, som udgøres af realkreditlån. Her viser estimationen, at tvangsauktioner forekommer hyppigere blandt husholdninger, som har en lille andel af deres samlede gæld hos et realkreditinstitut. Når det gælder husholdningens samlede lån, vil det for de fleste boligejere være optimalt, at så stor en andel som muligt optages som realkreditlån, da disse typisk er billigere end banklån og øvrige låneformer. Hvis husholdningens andel af den samlede gæld, som er realkredit, er lav, kan det derfor indikere, at husholdningen enten har mange relativt dyre lån udover et realkreditlån, eller at husholdningen er blevet nægtet at optage realkreditlån og har finansieret boligkøbet på anden vis. Begge forhold trækker mod en øget sandsynlighed for tvangsauktion, hvilket altså opfanges i estimationen.

De nuværende ejeres købsår af ejendommen er ligeledes inkluderet som forklarende variabel i estimationen. Heraf ses, at tvangsauktioner er mindre udbredt blandt ejere, som har boet længe i deres ejendom. Desuden har ejere, som har købt bolig indenfor de seneste år, lavere sandsynlighed for tvangsauktion end ejere, der har købt i perioden 1995-2007.

Blandt årsager, som kan have været udløsende for tvangsauktionen, ses det, at hvis en enlig ejer dør, så øges sandsynligheden for tvangsauktion. Størst stigning ses, hvis ejeren samtidig har en belåningsgrad større end én. I så fald kan boet være insolvent, og hvis ikke boligen kan sælges i almindelig handel, vil ejendommen gå på tvangsauktion. Er ejeren af ejendommen indenfor de seneste tre år blevet enlig som følge af parsplittelse eller at partneren er gået bort, øger det ligeledes sandsynligheden for tvangsauktion. Som tidligere beskrevet kan overgang til ledighed eller længerevarende sygdomsperioder ligeledes medføre fald i husstandsindkomsten, hvorefter ejerne kan komme i problemer med at servicere deres gæld. Disse tilfælde er indeholdt i variabelen, som udtrykker, om en familie har oplevet indkomstnedgang.

Figur 5.12b. Estimation af tvangsauktionssandsynlighed ved logitmodel, 2011.



Note: Se note til Figur 5.12a.

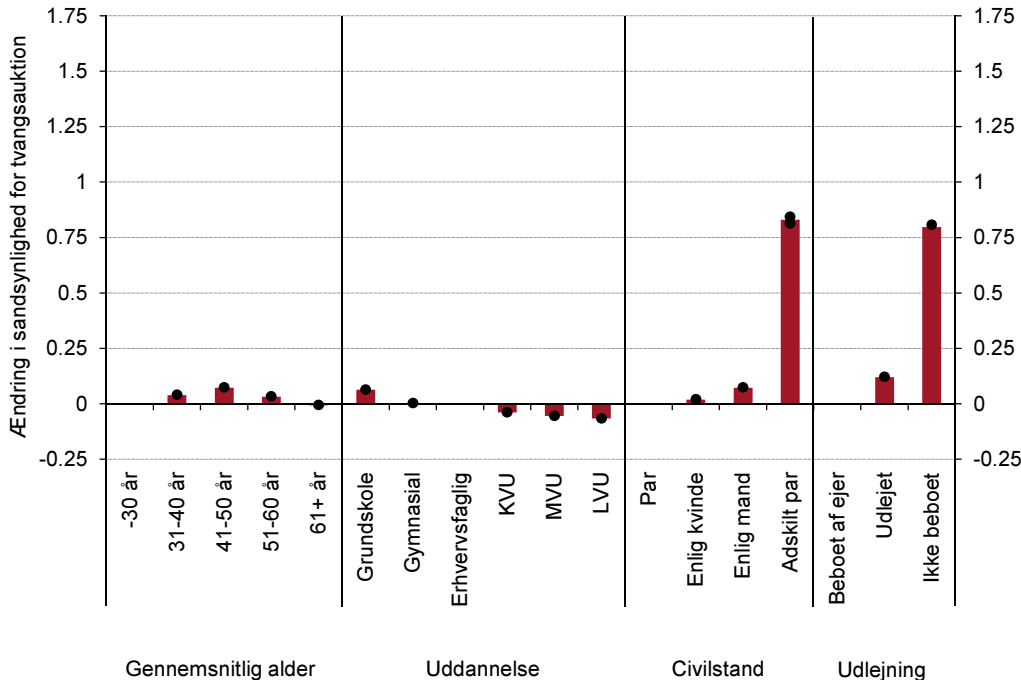
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Udover husholdningens økonomiske situation er der i estimationen desuden medtaget en række variable, som beskriver ejernes baggrundskarakteristika. Effekten for disse variable er angivet i Figur 5.12c. Estimerne for alder peger mod, at tvangsauktionssandsynligheden er højst for de 41-50-årige, når der renses for modellens øvrige variable. For boligejere i 30'erne samt 50'erne er de marginale effekter kun svagt positive, mens estimatet for husstande, hvor ejerne har en gennemsnitlig alder på mindst 60 år ikke er signifikant forskelligt fra nul. Dette indikerer, at den observerede overrepræsentation af tvangsauktioner blandt husstande med en gennemsnitlig alder på mindre end 40 år i høj grad kan forklares af modellens øvrige variable. For ejernes uddannelsesniveau ses den effekt, som var forventet ud fra den beskrivende analyse. Tvangsauktionssandsynligheden er størst for de grundskoleuddannede, og herefter aftagende jo højere uddannelsesniveau husholdningen har. Selv når der renses for faktorer som indkomst og opsparing, der typisk er tæt korrelerede med uddannelsesniveaet, har uddannelse altså en signifikant effekt. Dette kan skyldes, at husholdningens uddannelsesniveau i nogen grad udtrykker ejernes forventede fremtidige indkomst. Højtuddannede kan derfor have lavere tvangsauktionssandsynlighed på grund af deres relativt høje forventede indkomst, som kan øge långivernes samarbejdsvillighed, hvis en husstand kommer i økonomiske problemer. Desuden har højtuddannede en mere stabil arbejdsmarkedstilknytning end ufaglærte.

Husstandens civilstand har ligeledes en klart signifikant betydning for, hvor stor sandsynlighed, der er for tvangsauktion. Par har således den laveste sandsynlighed for tvangsauktion, mens enlige har højere sandsynlighed end par. Enlige mænd har en større sandsynlighed end enlige kvinder. Dette stemmer overens med databeskrivelsen, hvoraf det fremgik, at enlige mænd er klart overrepræsenteret blandt tvangsauktioner, mens enlige kvinders repræsentation ligger på samme niveau som forventet ud fra, hvor stor en andel disse udgør af alle boligejere. Ved civilstand bliver den største tvangsauktionssandsynlighed estimeret for par, som ikke har samme bopælsadresse. Dette er typisk par, som er blevet skilt men fortsat ejer en fælles bolig.

I estimationen er ligeledes medtaget en variabel, som angiver om ejendommen er beboet af dens ejer, er udlejet eller står tom. Ejendomme uden persontilmelding ses at have den højeste tvangsauktionssandsynlighed efterfulgt af udlejede ejendomme.

Figur 5.12c. Estimation af tvangsauktionssandsynlighed ved logitmodel, 2011.



Note: Se note til Figur 5.12a.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Endelig indeholder estimationen en række ejendomsspecifikke kontrolvariable, som dels angiver ejendommens geografiske beliggenhed, både efter kommune og efter bystørrelse, og dels ejendommens anvendelse som stuehus til landbrugsejendom, parcelhus, etagebolig mv. Fælles for disse variable er, at estimaterne sjældent bliver signifikant forskellige fra nul, jf. Figur 5.12d. Dette kan tolkes som, at de geografiske forskelle, som observeres på tværs af landet, skyldes øvrige faktorer indeholdt i modellen. Altså at variationen i tvangsauktionshyppigheden på tværs af landet skyldes husstandenes forskellige disponible indkomst, beholdning af likvide aktiver, boligbyrde, indkomstnedgang mv., da der i modellen er kontrolleret for disse faktorer.

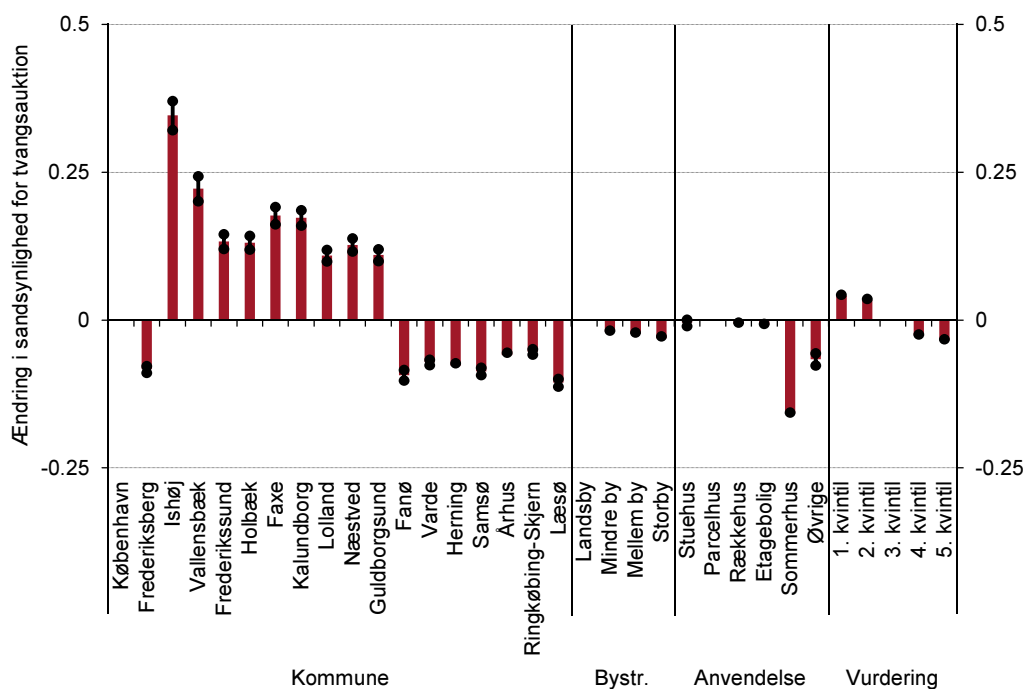
Figur 5.12d viser de kommuner, hvor parameterestimatet er signifikant på fem pct. signifikansniveau eller lavere. Her ses ni kommuner med et signifikant positivt parameterestimat, som indikerer at sandsynligheden for tvangsauktion er højere i disse kommuner end resten af landet, selv når der er korrigeret for beboersammensætningen. Disse kommuner fordeler sig overordnet i to grupper. Den ene gruppe indeholder fem kommuner beliggende i randen af hovedstadsområdet. Disse kommuner er særligt hårdt ramt af nedturen på boligmarkedet, da prisfald i områder tættere på København har gjort det muligt for pendlerfamilier at bosætte sig tættere på byen. Dette forhold fanges ikke af modellens øvrige variable, men slår i stedet ud i kommunevariablen. De resterende fire kommuner omfatter to kommuner på den københavnske vestegn plus Lolland og Guldborgsund kommune. Dette kan indikere, at der i disse kommuner gælder forhold, der ikke er inkluderet i modellen. Desuden estimeres sandsynligheden i otte kommuner at være signifikant lavere end i København. Dette omfatter Frederiksberg, tre ø-kommuner og visse større jyske byer.

Den marginale effekt til variablene hørende til bystørrelser viser, at den estimerede tvangsauktionssandsynlighed aftager, jo større en by ejendommen er beliggende i. Estimerne hørende til en mindre by med 1.000-10.000, en mellemstor by med 10.000-50.000 indbyggere samt

en storby med mere end 50.000 indbyggere er alle signifikante. Omkring en ejendoms hovedsagelige anvendelse ses sommerhuse at have en betydeligt lavere tvangsauktionssandsynlighed, mens de øvrige enhedsanvendelser foruden øvrige har marginale effekter, der er insignifikante.

Endelig er der i modellen inkluderet en variabel, som er dannet på baggrund af den offentlige vurdering af ejendommen pr. kvadratmeter. Variablen antager fem niveauer, som på kommuneniveau angiver i hvilket kvintil, ejendommen er vurderet. Dette er tænkt at udtrykke noget om ejendommens beliggenhed og stand, da den offentlige vurdering i bedst muligt omfang medtager dette. Estimerer hertil angiver, at de lavest vurderede ejendomme har højst tvangsauktionssandsynlighed.

Figur 5.12d. Estimation af tvangsauktionssandsynlighed ved logitmodel, 2011.



Note: Se note til Figur 5.12a.

Anm.: Kun kommuner, som er signifikant på 5 pct. niveau eller lavere, er medtaget i figuren.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

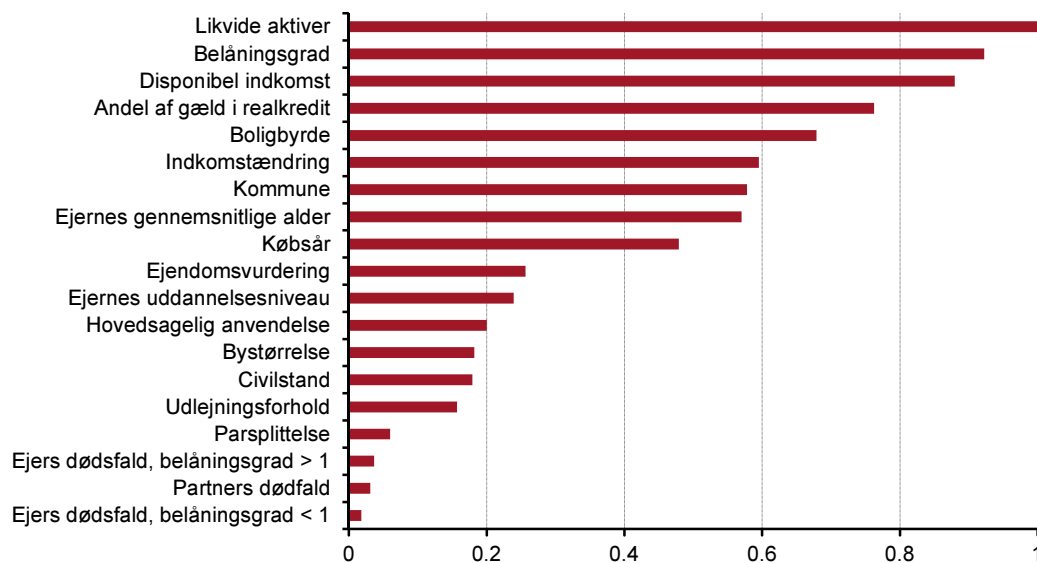
Mens logitmodellen angiver et estimat for hver indgående faktor, så er det svært at konkludere, hvilke variable, som giver den bedste separation mellem karakteristika for ejere af ejendomme handlet på tvangsauktioner og ejere, hvis ejendom ikke er. En af fordelene ved random forest er, at metoden netop kan anvendes til at rangere de indgående variable efter deres betydning for det analyserede udfald, der i vores tilfælde er tvangsauktion. Ideen ved rangeringen er, at hvis en variabel ikke er vigtig, så vil det kun have lille effekt på modellens prædikterede sandsynligheder, hvis variabelens værdi ændres⁴⁸.

⁴⁸ Et træ i en random forest køres på et *bootstrap* datasæt. Dannelsen af et sådan datasæt sker ved, at der ved tilfældig resampling (med tilbagelægning) dannes et datasæt af samme størrelse som det oprindelige datasæt, der trækkes fra. Dette kaldes *bagging*. Nogle observationer vil optræde flere gange, mens andre observationer slet ikke vil indgå i estimationsdata for det enkelte træ (cirka 1/3, datasættene indeholdende disse observationer kaldes *out-of-bag examples*). Det estimerede træ kan testes på disse observationer, som ikke er anvendt i estimationen. Resultatet kaldes træets *out-of-bag error estimate*. Idet kun et udvalg af det totale antal forklarende variable indgår i det enkelte træ, kan hver variabels betydning vurderes ud fra, hvor godt træerne indeholdende denne variabel prædikterer ud fra out-of-bag fejlestimatet.

Figur 5.13 viser vigtigheden af de enkelte variable i den estimerede random forest. Jo større værdi, jo vigtigere er den enkelte variabel. Vurderet ud fra dette indeks er den vigtigste forudsætning for en tvangsauktion, at ejerne af ejendommen har en anstrengt privatøkonomi. De fem variable med størst betydning udtrykker således alle noget om husholdningens økonomiske situation i året for tvangsauktionen. Dette omfatter få likvide aktiver, høj belåning, lav indkomst, gældssammensætning og høj boligbyrde. Vigtigst er det, ifølge modellen, at husholdningen har en lav likvid beholdning, så betaling af husholdningens økonomiske forpligtelser ikke er mulig. Som tidligere beskrevet kan belåningsgraden ligeledes udtrykke noget om, hvorvidt ejendommen kan sælges i almindeligt frit salg eller ej.

Efter en anstrengt privatøkonomi siger estimationen, at det næst vigtigste forhold er en udløsende faktor, som har forårsaget indkomstnedgang for familien. Dette omfatter ledighed, sygdom, skilsmisse mv. Herefter følger variable, som beskriver baggrundskarakteristika for enten husholdningen eller boligen. At variablene, som beskriver parsplit og partners dødsfald, har en forholdsvis lav vigtighed, kan forklares ved, at disse variable er korrelerede med variabelen, som udtrykker indkomstnedgang. Disse to variable fanger således kun få ekstra tvangsauktioner, hvor husstanden ikke har oplevet indkomstnedgang i forbindelse med, at en af de to hændelser indtræffer. Ligeledes vil variabelen, der angiver en enlig ejers dødsfald, kun forklare relativt få yderligere tvangsauktioner. Den rangerer derfor lavt i variabelenes vigtighedsindeks.

Figur 5.13. Variablenes betydning for tvangsauktion.



Note: Variablenes 'vigtighed' er normeret i forhold til den bedst forklarende variabel.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

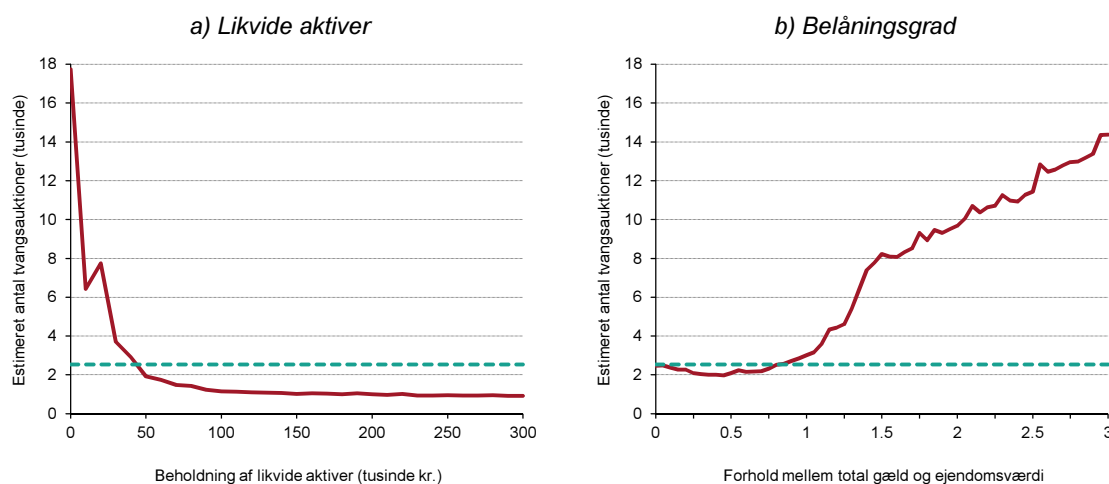
Resultatet af de statistiske modeller er, at hver husholdning er tildelt en sandsynlighed for tvangsauktion. Sandsynligheden vil ændre sig, hvis et eller flere af husholdningens karakteristika forandres. Ved at lade et karakteristika gennemløbe værdierne i et interval er det muligt at give et skøn for, hvor stort antallet af tvangsauktioner ville have været, hvis boligejernes økonomiske forhold havde været anderledes, end det faktisk var tilfældet.

Figur 5.14 viser det estimerede antal tvangsauktioner, når karakteristika for husholdningens privatøkonomiske forhold varieres i en random forest model. I Figur 5.14a beregnes det forventede antal tvangsauktioner, hvis husholdningernes beholdning af likvide aktiver varieres mellem nul og 300.000 kr. At hovedparten af husholdningerne har en solid opsparing nedbringer således antallet af tvangsauktioner. I den hypotetiske situation, at ingen husholdninger havde opsparing primo 2012, forventedes antallet af tvangsauktioner at ville være op mod syv gange større end det faktisk

observerede antal. Det estimerede antal tvangsauktioner er herefter antagende, des større opsparing husholdningerne tildeles. Fra en opsparing på 100.000 kr. ligger det forudsagte antal tvangsauktioner ifølge modellen konstant på omkring 1.000 årligt.

Hvis ingen boligejere havde en belåning, som oversteg boligens værdi, skønnes det, at antallet af tvangsauktioner i 2012 ville være op mod 20 pct. lavere end det faktiske antal, jf. Figur 5.14b. Fra belåningen overstiger boligens værdi, øges det estimerede antal tvangsauktioner til mere end det observerede antal. Ved en belåning på halvanden gange boligens værdi er det beregnede antal tvangsauktioner cirka tre gange så stort som observeret.

Figur 5.14. Skøn over antal tvangsauktioner i 2012, hvis boligejernes økonomiske forhold havde været anderledes, end det faktisk var tilfældet.



Anm: Den stiplede linje i figurerne angiver det faktiske antal tvangsauktioner i 2012.

Skønnet over antal tvangsauktioner er foretaget ved at beregne den gennemsnitlige tvangsauktionssandsynlighed blandt alle husholdninger i 2012, når et karakteristika ændres til samme værdi for alle husholdninger, mens alle øvrige kendetegn fastholdes på deres faktiske niveau. Skønnet er lavet med random forest estimeret på 2011 anvendt til at prædiktere tvangsauktioner i 2012.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Som beskrevet i de foregående delafsnit virker estimationens resultater umiddelbart intuitivt korrekte. Modellerne har således estimeret de største tvangsauktionssandsynligheder for husholdninger med få likvide aktiver, høj belåningsgrad og boligbyrde, som har en forholdsvis lav indkomst. Tvangsauktionssandsynligheden er særlig stor, hvis indkomsten er lav som følge af indkomstnedgang i de foregående år. Disse egenskaber stemmer overens med databeskrivelsen. For at vurdere modellerne forklaringssevne udføres en række test af modellerne, hvilket er gennemgået i Boks 3. Konklusionen er, at begge modeller er i stand til at prædiktere et antal tvangsauktioner på niveau med det faktiske. Desuden udpeger begge modeller de rigtige højrisikogrupper for tvangsauktion.

Boks 3. Vurdering af modellens forklaringssevne.

En test af de estimerede modeller evne til at prædiktere tvangsauktioner er at undersøge i hvor høj grad, modellerne forudsiger det rigtige antal tvangsauktioner i et dataår, som ligger uden for estimationsperioden. Resultatet af en sådan test er vist i Tabel B.1, hvor modellerne estimeret på data for 2011 vurderes i forhold til deres forudsigelsesevne af tvangsauktioner i 2010 og 2012. Begge modeller prædikterer et antal tvangsauktioner, som i begge år er på niveau med det faktiske. I 2010 overvurderer begge modeller antallet af tvangsauktioner. Logit overvurderer med

7,5 pct., mens random forest prædikterer 10,4 pct. for højt. I 2012 har begge modeller en bedre fremskrivningspræcision, og random forest prædikterer blot 22 tvangsauktioner flere end observeret (0,9 pct.). Logitmodellen undervurderer antallet af tvangsauktioner i 2012 med 86 (-3,4 pct.). Det faktiske antal tvangsauktioner falder fra 2010 til 2012, hvilket begge modeller opfanger.

En anden måde at vurdere modellens forudsigelsesevne på er ved at se på forskellen mellem de estimerede sandsynligheder for boligejere, hvis ejendom rent faktisk blev handlet på tvangsauktion, og boligejere, der ikke var berørt. Begge modeller estimerer betydeligt større sandsynligheder for de boligejere, hvis ejendom rent faktisk blev handlet på tvangsauktion. I logitmodellen er den estimerede sandsynlighed således mere end 40 gange større for husstande berørt af tvangsauktion i forhold til husholdninger, som ikke er. I random forest er det tilsvarende forhold mellem sandsynlighederne cirka 31. På baggrund heraf konkluderes det, at begge modeller giver et rimeligt bud på, hvor mange tvangsauktioner, der kan forventes. Selvom der ses en adskillelse mellem husstande på tvangsauktion og øvrige, så er modellen dog ikke i stand til at udpege præcis hvilke ejendomme, der handles på tvangsauktion.

Tabel B.1. Modellens evne til at prædiktere tvangsauktioner (out-of-sample prediction).

	2010	2012
Faktisk antal tvangsauktioner	2.691	2.528
Estimeret antal ved logit	2.892	2.442
Estimeret antal ved random forest	2.971	2.550
	<i>Estimeret tvangsauktionssandsynlighed ved logit</i>	
Husstande med ejendom på tvangsauktion	8,38 pct.	6,21 pct.
Husstande ikke berørt af tvangsauktion	0,18 pct.	0,15 pct.
	<i>Estimeret tvangsauktionssandsynlighed ved random forest</i>	
Husstande med ejendom på tvangsauktion	6,02 pct.	4,95 pct.
Husstande ikke berørt af tvangsauktion	0,19 pct.	0,16 pct.

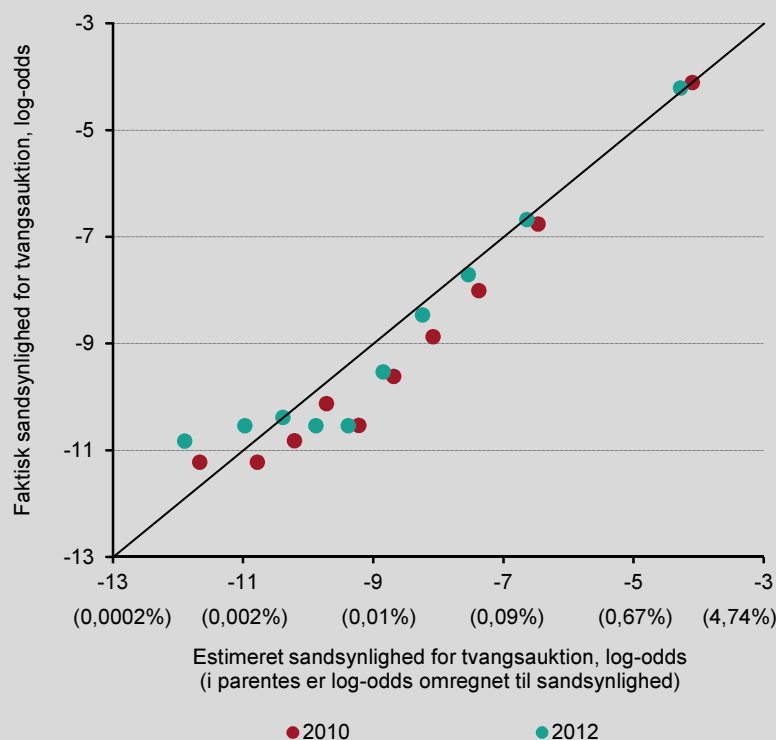
Note: De viste modeller er estimeret på data for 2011 og herefter anvendt til at prædiktere tvangsauktioner i 2010 samt 2012.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

At modellerne ikke kan foretage en fuldstændig adskillelse af husstande på tvangsauktion og øvrige boligejere hænger sammen med, at selv for de husstande, hvor alle advarselslamper er tændt, er tvangsauktionshyppigheden stadig forholdsvis lav. Det vigtige i forhold til anvendelse af modellerne i denne sammenhæng er dog også, at modellerne er i stand til at udpege de rigtige højrisikogrupper for tvangsauktion. En måde at teste, om logitmodellen har udpeget de rigtige højrisikogrupper, er at inddele samtlige husstande i deciler efter den estimerede sandsynlighed. I hvert decil udregnes både den estimerede sandsynlighed for tvangsauktion samt den faktiske tvangsauktionshyppighed.

I Figur B.1 vurderes den estimerede sandsynlighed i forhold til den faktiske hyppighed, idet husstandene er inddelt i deciler efter den estimerede sandsynlighed. Hvis modellen kunne forudsige perfekt, ville den estimerede sandsynlighed være lig den faktiske, og punkterne som illustrerer hver decil ville ligge på 45 graders linjen. Afstanden til denne linje viser modellens fejl i de prædikterede sandsynligheder. Generelt estimerer modellen sandsynligheder meget tæt ved de faktiske. Særligt i første decil, hvor tvangsauktionssandsynligheden er størst og omkring 1,5 pct., ligger den estimerede sandsynlighed tæt på den faktiske i begge de testede år. Det samme gør sig gældende i andet decil, og i 2012 ligeledes i tredje og fjerde decil.

Figur B.1. Sammenhæng mellem estimeret og faktisk sandsynlighed for tvangsauktion i logitmodel.



Anm: Modellen er estimeret på data for 2011 og herefter anvendt til at prædikere tvangsauktioner i 2010 samt 2012. I figuren sammenlignes det prædikterede antal tvangsauktioner i 2010 og 2012 med det faktiske antal. Akserne er ikke-lineære, da de viste punkter er log-odds (dvs. hvis p er sandsynligheden for tvangsauktion viser akserne $\log(p/(1-p))$). I parentes er sandsynligheden angivet i pct.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

I femte til ottende decil ligger punkterne under 45 graders linjen. Dette viser, at den estimerede sandsynlighed for disse grupper er en anelse større end den faktiske. Modsat forholder det sig i niende og tiende decil, altså de grupper, som ifølge modellen har lavest tvangsauktionssandsynlighed. Generelt ligger punkterne dog meget tæt ved 45 graders linjen, og fejlen i de tildelte sandsynligheder er generelt meget lille. På denne baggrund konkluderes det, at modellen udpeger de rigtige højrisikogrupper for tvangsauktion.

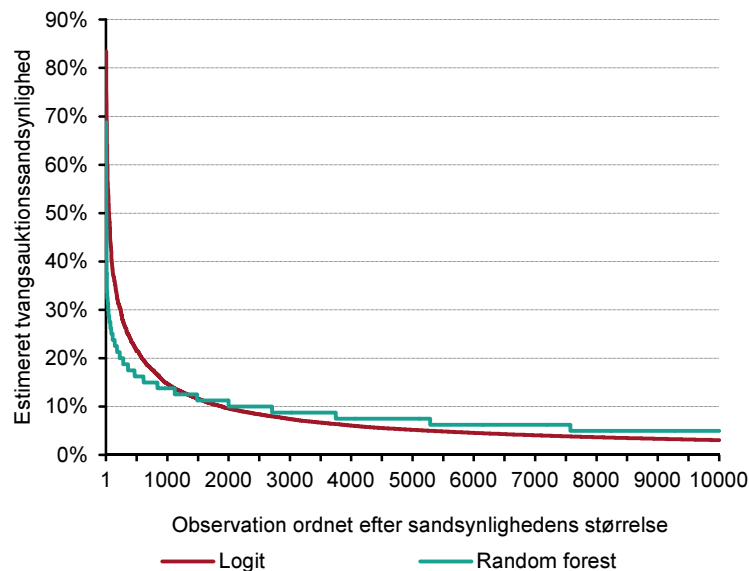
Hvor stor er højrisikogruppen for tvangsauktion?

De statistiske modeller kan anvendes til at bedømme størrelsen af højrisikogruppen for tvangsauktion. Desuden kan modellerne bruges til at vurdere omfanget af tvangsauktioner indenfor højrisikogruppen.

I Figur 5.15 er de estimerede tvangsauktionssandsynligheder ordnet, så husholdningen med den største sandsynlighed ligger først, derefter husholdningen med den næsthøjeste sandsynlighed osv. Hvis højrisikogruppen for tvangsauktion defineres til husholdninger med en tvangsauktionssandsynlighed på fem pct. eller mere, så indeholder gruppen 7.100-12.000 husholdninger i 2012 alt efter, hvilken modeltype, som anvendes til afgrænsningen. Dette svarer til, at højrisikogruppen indeholder mellem 0,5 og 0,8 pct. af husholdningerne. Overordnet set er det altså ganske få husholdninger, som er i højrisikogruppen for tvangsauktion.

Det er bemærkelsesværdigt, at modellerne tildeler meget få husholdninger høj sandsynlighed. Det er således blot nogle få hundrede boligejere, hvor den estimerede sandsynlighed er på mere end 20 pct. Dette indikerer, at selv for husholdninger, hvor privatøkonomien er meget anstrengt, er boligejerne i stand til at afværge tvangsauktion, idet der findes en anden løsning på husholdningens økonomiske problemer.

Figur 5.15. Estimerede tvangsauktionssandsynligheder for højrisikogruppe.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

5.5. Har rentetilpasningslån og afdragsfrie lån nedbragt antallet af tvangsauktioner?

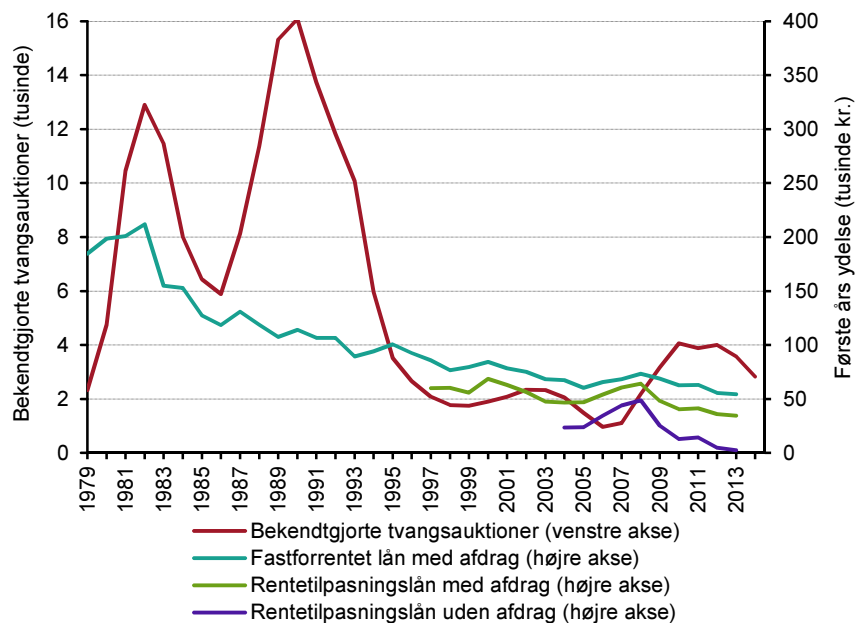
Selvom antallet af tvangsauktioner under finanskrisen er firdoblet i forhold til niveauet i årene umiddelbart før krisen, så er antallet af bekendtgjorte tvangsauktioner over boliger og fritidshuse stadig forholdsvis lavt i forhold til tidligere økonomiske kriser. Under kriseårene i 1980'erne og 1990'erne var antallet af bekendtgjorte tvangsauktioner således tre til fire gange højere end toppunktet under finanskrisen, jf. Figur 5.16.

Det lave antal tvangsauktioner under finanskrisen viser, at størstedelen af boligejerne har været i stand til at servicere deres gæld på trods af stigende arbejdsløshed, boligprisernes kraftige fald og at lønstigningerne er blevet mindre og færre. En stor del af forklaringen på boligejernes gode betalingsevne skal formentlig findes i det lave renteniveau under finanskrisen samt muligheden for afdragsfrihed på boligejernes realkreditlån. Det giver boligejerne gode muligheder for at servicere gæld, selv hvis de rammes af ledighed eller andre uforudsete hændelser, som medfører at indkomsten reduceres. Det lave renteniveau og muligheden for afdragsfrihed har så at sige holdt hånden under boligejerne. Andre forhold har dog også haft betydning for det forholdsvis lave antal tvangsauktioner under finanskrisen i forhold til tidligere økonomiske kriser. Blandt andet har ledigheden under finanskrisen været lavere end under tidligere kriser, krisen har været kortere, ligesom lånemulighederne også er ændret på andre områder⁴⁹.

⁴⁹ Nationalbanken (2013) peger på tre ændringer af lånemulighederne (foruden rentetilpasningslån og lån med afdragsfrihed), som kan bidrage til at forklare forskellen. I 1992 blev der givet adgang til fri realkreditbelåning inden for grænsen på 80 pct. af boligens værdi. Hermed blev det muligt at belåne en eventuel positiv friværdi. I 1993 blev det igen muligt for realkreditinstitutterne at yde 30-årige fastforrentede annuitetslån til ejerboliger.

Figur 5.16 viser første års ydelse ved lån af 1 mio. kr. ved forskellige låntyper. For et 30-årigt realkreditlån med fast rente aftager ydelsen i den betragtede periode i takt med, at renteniveauet falder fra 20 pct. omkring 1980 til 3,5 pct. i 2013. I 1996 blev der åbnet for rentetilpasningslån. Rentespændet mellem fastforrentede lån og rentetilpasningslån har i gennemsnit været på 2,5 pct.point i perioden efter 1996. Dette betyder, at første års ydelse på et rentetilpasningslån i gennemsnit har været knap 18.000 kroner lavere før skat end et tilsvarende fastforrentet lån. Afdragsfrie lån indførtes i oktober 2003, og det lave renteniveau de seneste år har nedbragt ydelsen på et sådant lån på en million kroner til under 1.000 kroner om måneden.

Figur 5.16. Antal bekendtgjorte tvangsauktioner og første års ydelse på lån, 1979-2013.



Anm.: Første års ydelse er beregnet som ydelsen før skat på et 30-årigt lån på 1 mio. kr. Ydelsen består af renteudgifter plus afdrag, hvis lånet ikke er afdragsfrit. Bidrag er ikke medregnet. Bekendtgjorte tvangsauktioner omfatter enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse.

Kilde: Danmarks Statistik, ADAMs databank og egne beregninger.

I det følgende anvendes de to estimerede statistiske modeller præsenteret i afsnit 5.4 til at give et skøn for, hvordan muligheden for rentetilpasningslån samt afdragsfrihed har påvirket antallet af tvangsauktioner under finanskrisen.

I sådanne scenarier ændres en økonomisk faktor, i dette tilfælde renteudgiften til og afdrag på realkreditlån, og det vurderes, hvordan denne ændring påvirker de forklarende variable, som indgår i modellen. Det er muligt at identificere boligejere med de relevante låntyper, og derfor korrigeres kun de forklarende variable i de husholdninger, som har rentetilpasningslån og/eller afdragsfrie lån. Hvordan denne korrektion foretages er beskrevet i Boks 4.

Boks 4. Opstilling af scenarie, hvor boligejerne ikke har adgang til rentetilpasningslån og afdragsfrie lån.

Det skal vurderes, hvordan rentetilpasningslån og muligheden for afdragsfrihed har påvirket boligejernes økonomi. Dette gøres på baggrund af data fra realkreditinstitutterne, hvor det er

Siden 1986 var reglen, at et lån skulle være et 20-årigt mix-lån. Endelig ændrede realkreditinstitutterne i begyndelsen af 1990'erne proceduren for kunder med betalingsvanskeligheder.

muligt at identificere præcis hvilke husholdninger, som har rentetilpasningslån og/eller afdragsfrit lån. Det er desuden muligt at se en række oplysninger om lånene som for eksempel dato for lånoptagelsen, (resterende) løbetid, eventuelt renteloft mv. Data gør det muligt kun at korrigere de forklarende variable i præcis de husholdninger, som berøres af begrænsningen af lånemulighederne. Dog korrigeres boligbyrden for alle ejendomme med realkreditlån.

Det antages, at stigningen i renteniveau samt muligheden for afdragsfrihed udelukkende har effekt på husholdningernes disponible indkomst, boligbyrde, belåningsgrad og beholdningen af likvide aktiver. Dette er en simplificering af virkeligheden⁵⁰.

Tabel B.2. Gennemsnitlig ændring i forklarende variable i 2012, hvis rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ikke er tilgængelige for boligejerne.

	Enhed	Gennemsnit for gruppe af ejere	Lånetype, som ikke er tilgængelig		
			Flekslån	Afdragsfrie	Flekslån + afdragsfrie
Fald i disponibel indkomst pr. ejer	kr.	alle	-14.673	0	-14.673
	kr.	berørte	-25.537	0	-25.537
Stigning i boligbyrde	pct.point	alle	4,7	15,8	19,6
	pct.point	berørte	8,3	22,7	29,5
Fald i beholdning af likvide aktiver	kr.	alle	-22.007	-26.522	-42.244
	kr.	berørte	-38.302	-46.158	-73.522
Fald i belåningsgrad	pct.point	alle	0	-5,3	-5,3
	pct.point	berørte	0	-9,2	-9,2

Anm.: Ændringen i de forklarende variable beregnes både som den gennemsnitlige ændring for alle ejere samt den gennemsnitlige ændring for berørte boligejere, dvs. husholdninger med rentetilpasningslån eller afdragsfrit lån.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik og realkreditinstitutterne.

For husholdninger med rentetilpasningslån justeres husholdningens disponible indkomst med den øgede renteudgift ved i stedet at have et fastforrentet lån, boligbyrden genberegnes med højere renteniveau, og husholdningens opsparing reduceres med et beløb, som svarer til ét års øget renteudgift. Hvis afdragsfrie lån ikke er tilgængelige, berører det minimumsydelsen på ejernes gældsforpligtelser for alle husholdninger med realkreditgæld. I dette scenarie indregnes afdrag derfor i minimumsydelsen på realkreditgæld, når boligbyrden beregnes. For husholdninger med afdragsfrie lån nedjusteres ejendommens belåningsgrad med det beløb, som husholdningerne ville have afdraget på deres lån, hvis afdragsfrihed ikke havde været muligt⁵¹. Såfremt boligejerne har udnyttet afdragsfriheden til at nedbringe andre gældsforpligtelser end realkreditgælden, overvurderes effekten, som sænker belåningsgraden. Herved kan effekten på antallet af tvangsauktioner blive undervurderet en smule. Opsparingen fratrækkes ligeledes et års afdrag på realkreditgælden for de husholdninger, som har afdragsfrie lån.

Effekten af disse korrektioner på modellens forklarende variable er opsummeret i Tabel B.2, som

⁵⁰ Større låneomkostninger vil også påvirke andre af modellens variable. Vigtigst ville boligprisudviklingen have været anderledes. Dette ville blandt andet have effekt på husholdningernes gældssætning på købstidspunktet.

⁵¹ Husholdningens potentielle afdrag på realkreditgælden i perioden med afdragsfrihed er beregnet som reduktionen af gælden siden det seneste afdragsfrie lån er optaget. Hvis dette lån er omlagt fra et andet afdragsfrit lån undervurderes ejernes potentielle afdrag. Da låneoplysningerne ikke er tilgængelige før 2010, er det ikke muligt at inddrage husholdningens rigtige lånehistorik.

både viser den gennemsnitlige effekt for alle boligejere samt effekten for de berørte husstande, dvs. husholdninger med rentetilpasningslån og/eller afdragsfrie lån. Hvis alle boligejere med rentetilpasningslån i stedet skulle betale renteudgiften til et fastforrentet lån, skønnes det at nedbringe den disponible indkomst blandt ejere med denne lånetype med i gennemsnit 25.000 kr. årligt. Dette svarer til, at alle boligejere i gennemsnit får sænket deres indkomst med knap 15.000 kr. Dette fremgår af den fjerde kolonne i Tabel B.2, som viser den forventede effekt, hvis rentetilpasningslån ikke var tilgængelige for boligejerne. Den følgende kolonne viser den beregnede effekt, hvis afdragsfrie lån ikke er tilgængelige. Dette har ingen effekt på boligejernes disponible indkomst, idet afdrag ikke fratrækkes. Hvis begge låntyper ikke er tilgængelige, forventes effekten at være som angivet i tabellen yderste kolonne.

Boligbyrden forventes at stige betydeligt, hvis øget renteudgift ved fastforrentede lån og afdrag indregnes i minimumsydelse på boligejernes realkreditlån. De ekstra afdrag på realkreditgælden formodes at sænke husstandenes belåningsgrad med i gennemsnit 5,3 pct.point. I beholdning af likvide aktiver medregnes både et års øget renteudgift samt et års afdrag. Samlet set sænker dette de berørte boligejeres opsparring med i gennemsnit 73.500 kr.

Tabel 5.4 viser, hvordan rentetilpasningslån samt muligheden for afdragsfrihed skønnes at have påvirket antallet af tvangsauktioner i 2012. Samlet set vurderes disse to lånemuligheder at have reduceret antallet af tvangsauktioner med mellem 1.300 og 3.800. Reduktionen i antal tvangsauktioner svarer til, at antallet af tvangsauktioner var mellem 35 og 60 pct. lavere i forhold til en situation, hvor boligejerne ikke havde haft mulighed for at optage rentetilpasningslån, og alle ejendomsejere skulle afdrage på deres realkreditgæld. Hver lånemulighed bidrager med cirka halvdelen af den samlede effekt.

Tabel 5.4. Forventet effekt på antal tvangsauktioner i 2012, hvis rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ikke er tilgængelige for boligejerne.

	Enhed	Lånetype, som ikke er tilgængelig		
		Flekslån	Afdragsfrie	Flekslån + afdragsfrie
Skøn over effekt på antal tvangsauktioner ved logitmodel				
Stigning i tvangsauktioner	<i>antal</i>	855	803	1.324
	<i>pct.</i>	35,0	32,9	54,2
Skøn over effekt på antal tvangsauktioner ved random forest				
Stigning i tvangsauktioner	<i>antal</i>	1.833	2.385	3.793
	<i>pct.</i>	71,9	93,6	148,8

Anm.: De skønnede effekter er udregnet på baggrund af de to statistiske modeller præsenteret i afsnit 5.4. Ændringen i antal tvangsauktioner er målt ved forskellen mellem et basisscenarie, hvor de forklarende variable fastholdes på deres faktiske niveau, og et alternativscenarie med hypotetiske værdier for de forklarende variable, der er ændret svarende til den forventede effekt, hvis rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ikke er tilgængelige for boligejerne. Konstruktionen af alternativscenariet er beskrevet i Boks 4.

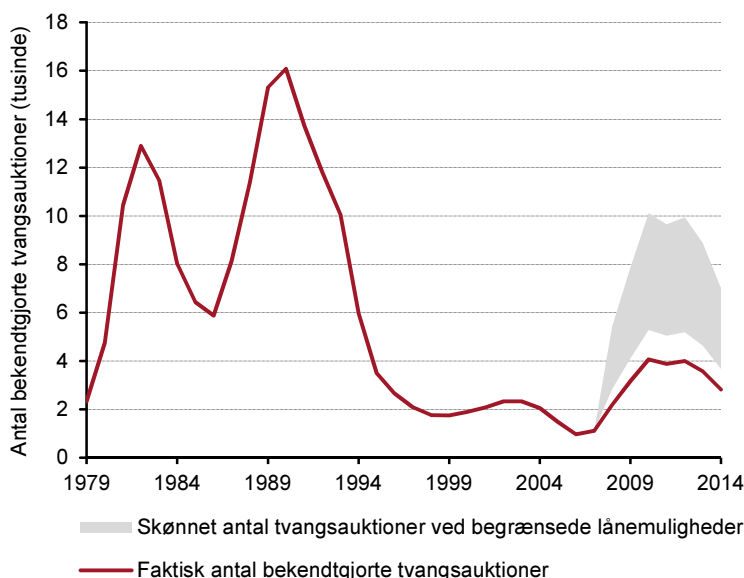
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Skønnet afhænger af, hvilken modeltype, der betragtes. Effekten på antal tvangsauktioner er generelt større i random forest end i logitmodellen. Størrelsen på effekterne i de to modeller er forskellige, fordi modellerne er forskellige. Random forest er en meget fleksibel model, mens logitmodellen er mere enkel. Derfor kan der helt naturligt være forskel på størrelsen af de estimerede effekter i de to modeller. Desuden indeholder random forest fuld interaktion mellem de indgående variable, mens den estimerede logitmodel ikke indeholder interaktioner. Herved kan kombinationen

af for eksempel færre likvide aktiver og større boligbyrde give en gennemsnitlig større effekt i random forest end i logit. Desuden er de forklarende variable i random forest kontinuerte, hvilket ligeledes kan være en del af forklaringen på, at effekterne i denne model er større end i logitmodellen, hvor en variabels udfaldsrum er inddelt i et antal grupper. Herved kan random forest tildele en ny sandsynlighed for tvangsauktion hver gang en variabel ændres marginalt, mens logitmodellen kun ændrer den prædikterede sandsynlighed, hvis ændringen i en variabel er tilstrækkelig stor til, at husholdningen flyttes til en anden gruppe.

Et tilsvarende skøn over effekten af rentetilpasningslån samt muligheden for afdragsfrihed er udført på data fra 2010. Resultaterne ligger tæt op af, hvad der er vist i tabellen ovenfor. I 2010 vurderes muligheden for flekslån samt afdragsfrihed således at have nedbragt antallet af tvangsauktioner med mellem 33 og 57 pct. Skønnet afhænger af den valgte modeltype, idet random forest giver den største effekt.

Figur 5.17. Skøn over udvikling i antal bekendtgjorte tvangsauktioner under finanskrisen, hvis rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ikke havde været tilgængelige for boligejerne.



Anm.: Skønnet over udviklingen i antallet af bekendtgjorte tvangsauktioner er baseret på de statistiske modeller præsenteret i afsnit 5.4. Den nedre grænse er indtegnet som en stigning i antallet af tvangsauktioner på 30 pct., svarende til modellernes prædiction, hvis der ikke indregnes en effekt på husholdningernes opsparing. Den øvre grænse er givet ved stigningen ifølge Tabel 5.4 (random forest).

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Skønnet af ændrede lånemuligheders effekt på husholdningernes opsparing er forbundet med betydelig usikkerhed. For eksempel er lånemulighedernes effekt på boligprisudviklingen ikke indregnet. Desuden vil den enkelte husholdning i høj grad selv være medbestemmende for størrelsen af deres opsparing. Havde renteudgiften været højere, eller hvis der skulle betales afdrag på realkreditgælden, ville den disponible indkomst have været lavere. I denne situation ville husholdninger, som har benyttet flekslån eller afdragsfrihed, derfor have været nødt til at sænke enten sin opsparing eller sit forbrug⁵². At nedbringe husholdningernes beholdning af likvide aktiver med hvad, der svarer til ét års ekstra renteudgift ved fastforrentet lån plus ét års afdrag, ses som et fornuftigt skøn på den reelle effekt, der ville have været efter en længere periode uden disse lånemuligheder. Indregnes ingen effekt på husholdningernes opsparing reduceres effekten på antallet af tvangsauktioner til en stigning på cirka 30 pct. I appendiks 9.2 er der udført

⁵² Afdragsfrihed kan også have været anvendt til at nedbringe anden (og dyrere) gæld.

følsomhedsberegninger, som illustrerer modellernes prædiktions af antal tvangsauktioner, når effekten på husholdningernes opsparing varieres. Konklusionen er, at danske boligejeres økonomi generelt er robust, men en længerevarende økonomisk nedtur, hvor boligejerne nedbringer deres opsparing, kan dog have betydelige effekter på antallet af tvangsauktioner. I appendiks 9.2 er der desuden udført tre illustrative scenarier, hvor renteniveauet øges med et til tre pct.point.

Eksperimenterne viser, at det lave renteniveau og muligheden for afdragsfrihed har nedbragt antallet af tvangsauktioner under finanskrisen betydeligt. Selvom sådanne skøn er forbundet med usikkerhed, så virker det rimeligt at konkludere, at antallet af tvangsauktioner har været mellem 30 og 60 pct. lavere i perioden 2010-12 i forhold til situationen, hvor boligejerne havde fastforrentede lån og skulle afdrage på realkreditgæld. Figur 5.17 illustrerer et bånd for, hvordan antallet af bekendtgjorte tvangsauktioner skønnes at ville have været under finanskrisen, hvis rentetilpasningslån og afdragsfrie lån ikke havde været tilgængelige for boligejerne. Selvom antallet af annoncerede tvangsauktioner øges kraftigt uden disse lånemuligheder, så ligger toppunktet stadig lavere end under tidligere kriseperioder.

5.6. Delkonklusion

Risikoen for tvangsauktion er større for visse boligejere end andre. På baggrund af detaljeret data for boligejerne i Danmark har det været muligt at identificere en række forhold, der kendetegner husstande, hvis ejendom handles på tvangsauktion.

En enkeltstående faktor er dog ikke et problem i sig selv. Men kombinationen af en uforudset hændelse, som reducerer husstandens indkomst betydeligt, at ejerne har opbrugt en eventuel opsparing, høj belåning og at boligen ikke kan sælges i almindelig handel, er en farlig cocktail, der øger risikoen for tvangsauktion betragteligt. Højrisikogruppen for tvangsauktion vurderes at omfatte 7-12.000 husstande i 2012, hvilket svarer til godt en halv pct. af boligbestanden. Selv for disse husstande, hvor alle advarselslamper er tændt, er tvangsauktion dog stadig en sjælden begivenhed. I langt de fleste tilfælde findes der således en løsning på ejernes økonomiske problemer, og tvangsauktion undgås.

I gennemsnit oplever boligejere på tvangsauktion en indkomstnedgang på 25-30 pct. i årene op til tvangsauktionen. Den hyppigste årsag hertil er ledighed, sygdom eller parsplittelse, som observeres i godt halvdelen af de husholdninger, der er berørt af tvangsauktion. Hændelsen kan indtræffe flere år før auktionen afholdes. I så fald anvender ejerne opsparede midler til at dække indkomsttabet. Ejere på tvangsauktion ses således at spare ned i årene op til auktionen, hvor ejerne i gennemsnit har mindre end 20.000 kr. på bankkontoen.

Der er estimeret to forskellige statistiske modeller, som tildeler hver boligejende husholdning en sandsynlighed for tvangsauktion. Disse er i stand til at forudsige antallet af tvangsauktioner i historisk data, og begge udpeger de rigtige højrisikogrupper. Modellerne kan anvendes til at vurdere, hvordan antallet af tvangsauktioner ville have været, hvis husholdningernes økonomiske forhold have været anderledes. Modelberegninger peger på, at danske boligejeres økonomi generelt er robust, og en forværring af boligejernes økonomiske situation (illustreret gennem en rentestigning) vil kun medføre en svag stigning i antallet af tvangsauktioner. En længerevarende økonomisk nedtur, hvor boligejerne nedbringer deres opsparing, kan dog have betydelige effekter på antallet af tvangsauktioner.

De statistiske modeller anvendes desuden til at skønne over antallet af tvangsauktioner under finanskrisen, hvis rentetilpasningslån samt afdragsfrie lån ikke havde været tilgængelige for muligejerne. Det vurderes, at disse lånemuligheder har reduceret antallet af tvangsauktioner med mellem 30 og 60 pct.

6. Forekomst af tvangsauktioner i 14 kommuner i de tre retskredse

6.1. Lokale perspektiver

Forekomsten af tvangsauktioner er illustreret med et kort over hver kommune i de tre retskredse. I udvalgte kommuner (Lolland, Guldborgsund, Vordingborg og Slagelse) er kortene suppleret med oplysninger fra kommunale nøglepersoner.

Derefter følger andre aktør perspektiver i form af interviews med ejendomsmæglere på Vestsjælland og en kort præsentation af realkreditinstitutternes arbejde med restancer og forebyggelse af tvangsauktioner.

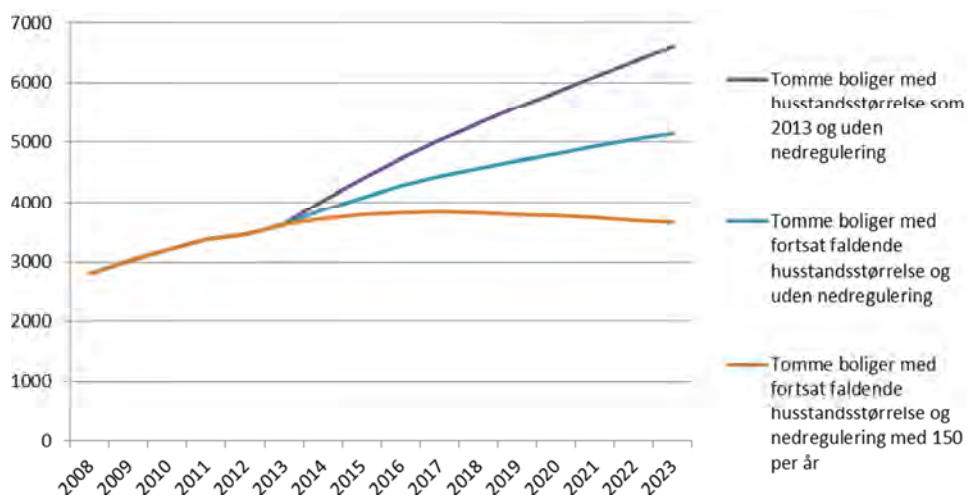
Tvangsauktioner i Lolland kommune

Kilde: Rie Christiansen, teamleder, Byggeri og ejendomme, Lolland Kommune.

Lolland kommune har siden 2010 arbejdet strategisk med nedregulering af boligmassen, herunder nedrivning af boliger. Kommunens taskforce i 'Byggeri og ejendomme' arbejder med tiltag, som kan bidrage til udvikle et sundere boligmarked, herunder opkøb på tvangsauktioner og nedrivning af tomme boliger. Man arbejder også med mulighed for flexboligstatus, hvoraf kommunen indtil primo 2015 har meddelt tilladelse til 77.

Lolland kommune blev sammenlagt af seks kommuner i 2007 og har oplevet et kraftigt fald i antallet af indbyggere fra 49.000 i 2007 til 43.000 i 2015 fortrinsvist på grund en negativ flyttebalance. Med borgernedgang følger tomme boliger, rundt regnet en tom bolig mere for hver 2,1 fraflyttet borger. Primo 2015 havde kommunen omkring 3.500 tomme boliger, 2000 flere end på et boligmarked i balance. Hvert år kommer der flere tomme boliger til, og nedrivningsindsatsen kan ikke følge med. De tomme ejerboliger er spredt ud over hele kommunen. Desuden er der særlige problemer på de små øer.

Figur 6.1. Fremskrivning af tomme boliger i Lolland kommune, 2008-23.



Kilde: Lolland kommune.

I en fremskrivning af den negative demografiske udvikling og det stigende antal tomme boliger, har man beregnet forskellige scenarier, og at man skal nedrive cirka 150 boliger pr. år frem mod 2023 for at holde niveauet af tomme boliger på det nuværende. Nedrivning prioriteres for at begrænse udbuddet af boliger, og for at undgå at "skidt avler skidt". Der er også sundhedsfarlige boliger, som

skal nedrives. Indsatsen skulle også gerne bidrage til at forskønne kommunen og gøre kommunen mere attraktiv.

Nedrivning er administrativt tunge sager. Der skal laves aftaler, eventuelt aftale med naboer om hjælp til selvhjælp, eller foretages opkøb. Det kræver en god dialog med borgerne og med panthavere, etc. I 2010-11 fik kommunen midler fra indsatspuljen (i alt 26,1 mio. kr.), mens kommunen i 2014-15 har fået tilskud fra pulje til landbyfornyelse, i alt 17,3 mio. kr. Kommunen skal matche tilskuddet med egenfinansiering.

Rent teknisk indebærer en nedrivning nedlæggelse af installationer og håndtering af affald, herunder kontrol af farligt affald. Anvendelse af grunden efter nedrivning skal ordnes for eksempel ved salg til nabo, til brug for for eksempel have el. parkering, eller der skal indgås brugsaftale med grundejerforeningen.

Siden 2010 har kommunen fortaget 520 nedrivninger gennem frivillige aftaler og egne ejendomme opkøbt til nedrivning. Kommunen har foretaget 290 opkøb til nedrivning, heraf var 79 købt på tvangsauktion. Resten blev overtaget eller købt af dødsbo eller i fri handel. For at kommunen vil overveje at give bud på en tvangsauktion skal den opfylde forskellige kriterier: Være sundhedsskadelig, skæmmende og være dårligt beliggende, for eksempel langs trafikkeret vej. I kommunens overvejelser om køb indgår også, hvad grunden kan anvendes til, og hvem de øvrige budgivere er. Overvejelserne har dels om et planmæssigt perspektiv om forskønnelse, dels et socialt perspektiv: Man vil modvirke spekulation og dårlige boligforhold, som rammer de socialt dårligst stillede.

I øjeblikket oplever kommunen et faldende antal tvangsauktioner, hvilket på sin vis er glædeligt, men det vækker også bekymring, at nogle huse, som kommunen interesserer sig for, slet ikke kommer på auktion. Det er et stort problem, hvis en nedrivningsejendom har stor prioritetsgæld. Tvangsauktion er et værktøj til at få adgang til en bestemt type ejendom, "renset ejendommen for gæld".

I Lolland kommune er tvangsauktioner med til at presse boligmarkedet ned, pga. lave bud eller ingen bud. Ejendomme på tvangsauktion er ofte blevet forsømt i flere år forud for auktionen. Men hvis en ejendom overhovedet ikke bliver eller forsøges solgt via tvangsauktion, kan ansvaret havne hos kommunen: Der opstår en herreløs ejendom - et hidtil ukendt problem.

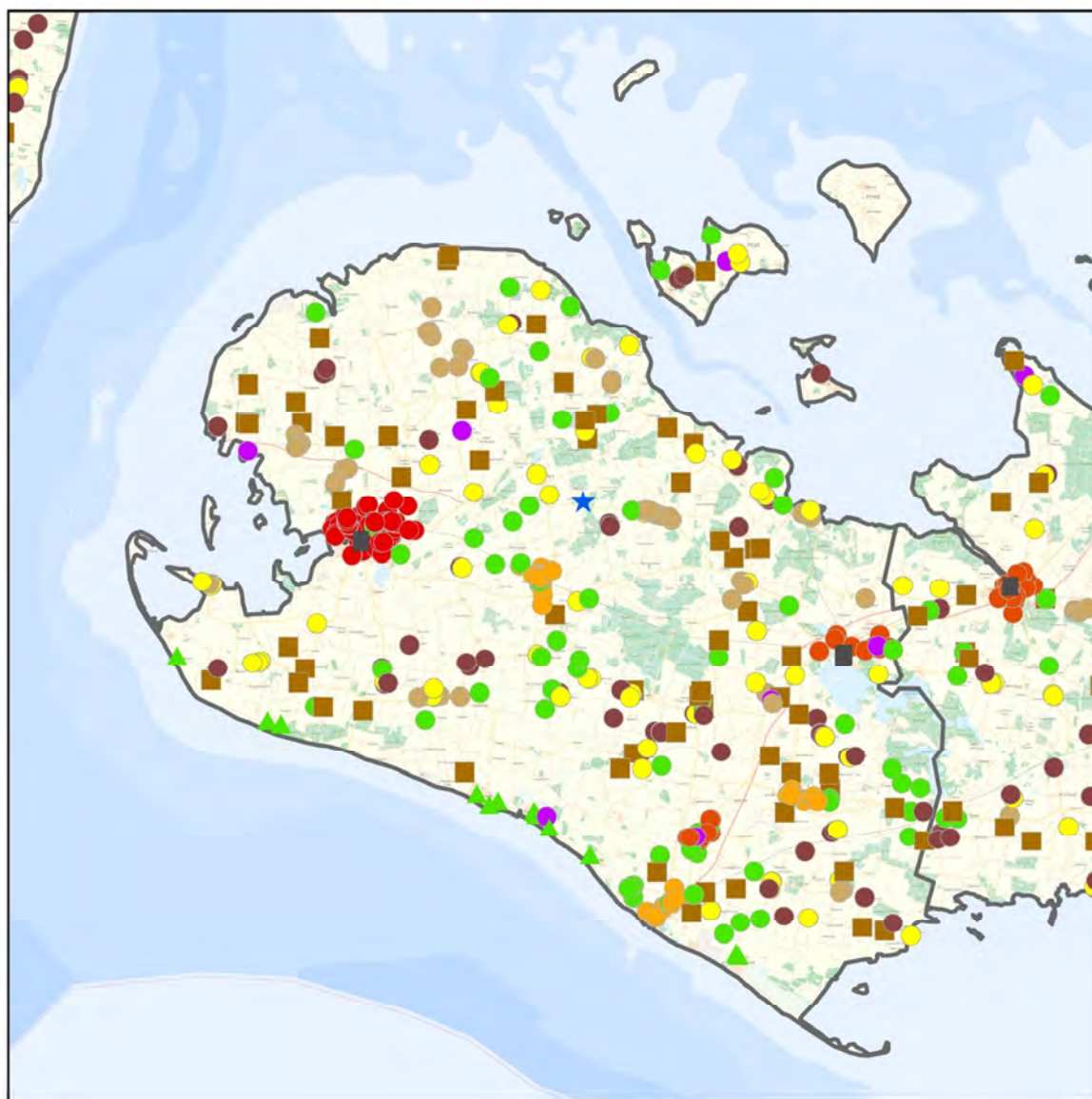
Kommunen ønsker flere langsigtede puljemidler og mulighed for at anvende dem i centerbyerne, hvor der også er behov for at købe på tvangsauktion og nedrive.

Figur 6.2. En ejendom i Lolland kommune, som er kommet på tvangsauktion.



Foto: Rie Christiansen, Lolland Kommune.

Figur 6.3. Typologi over tvangsauktioner i Lolland kommune, 2007-12.



Lolland kommune

Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- Ejerlejlighed (5)
- ★ Luksushuset (1)
- Det nye hus (9)
- ▲ Sommerhuset (12)
- Husmandsstedet (78)
- Ældre hus i mindre bebyggelse (71)
- Det utidssvarende hus (59)
- Øvrige boliger i landområder (74)
- Det pæne hus (72)
- Bolig i lille by (42)
- Bolig i mindre by (45)
- Bolig i større by (87)



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Tvangsauktioner i Guldborgsund kommune

Kilde: Steen Andersen, faglig koordinator i Guldborgsund kommunes Ejendomscenter.

Guldborgsund Kommunes boligmarked lider som Lolland kommune under et stort antal tomme boligenheder, pr. 1. marts 2015 i alt 3.315. Kommunens indsats er bl.a. sket gennem køb på auktion, der sker via puljen til landsbyfornyelse på i alt 200 mio. kr. for hvert af årene 2014 og 2015. Der var i 2014 en samlet bevilling på 15,7 mio. kr. (heraf 9,4 mio. kr. fra staten), og i alt i 2015 en bevilling på 16,0 mio. kr. (heraf 9,6 mio. kr. fra staten).

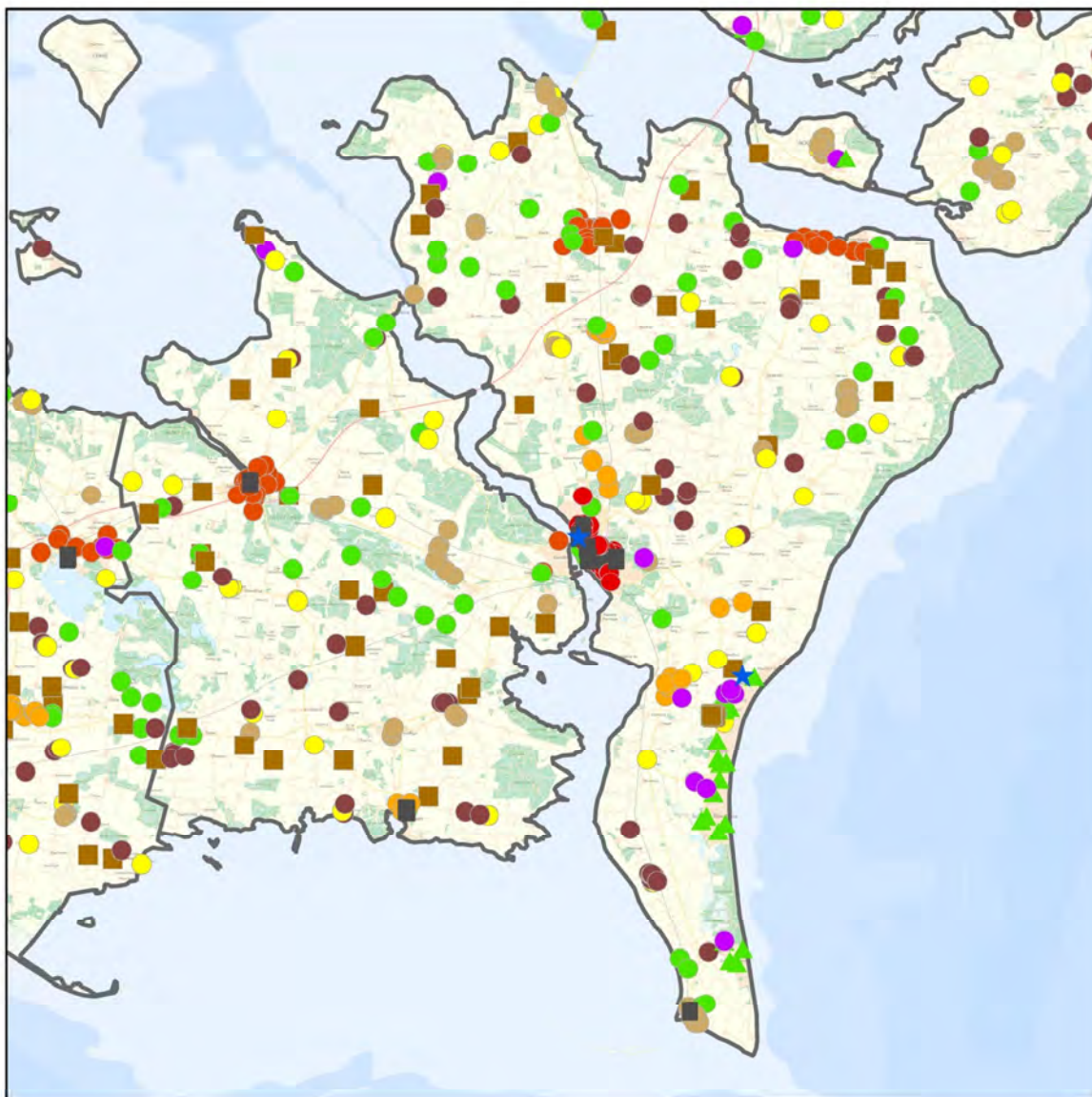
Der blev i 2014 nedrevet cirka 80 ejendomme for et beløb på 10 mio. kr. og istandsat for cirka 1 mio. kr. Desuden er der givet tilsagn til nedrivning for omkring 3 mio. kr.

Guldborgsund har foretaget køb på tvangsauktion i perioden 23. april 2014 til og med 1. marts 2015 af i alt 14 ejendomme. Priserne på de 13 ejendomme købt i 2014 lå på 1.000 til 56.000 kr. inklusiv størstebeløbet, mens den seneste ejendom købt i februar 2015 kostede 91.800 kr. inklusiv størstebeløbet.

I fremtiden vil arbejdet med dårlige, beboede ejendomme, ske i samarbejde med kommunens bolig-sociale medarbejder.

Før kommunen køber på tvangsauktion foretages grundige overvejelser, om ejendommen 'kvalificerer sig' til at indgå i nedrivningspuljen qua dens beliggenhed, alder og stand. Prioritering af køb sker bl.a. under hensyn til ejendommens synlighed for trafikanter, specielt langs trafikerede veje, ved ruterne som fører til turistseværdigheder, og om den påvirker bebyggede områder negativt. Som udgangspunkt skal der være mulighed for gensalg af grunden, idet kommunen ikke kan påtage sig fremtidig vedligeholdelse. Det indgår også i beslutninger om køb på auktion, hvem der i øvrigt byder på ejendommen.

Figur 6.4. Typologi over tvangsauktioner i Guldborgsund kommune, 2007-12.



Guldborgsund kommune

Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (22) | ■ Det utidssvarende hus (89) |
| ★ Luksushuset (2) | ● Øvrige boliger i landområder (64) |
| ● Det nye hus (17) | ● Det pæne hus (75) |
| ▲ Sommerhuset (20) | ● Bolig i lille by (40) |
| ■ Husmandsstedet (73) | ● Bolig i mindre by (54) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (82) | ● Bolig i større by (38) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Tvangsauktioner i Vordingborg kommune

Peter Møller Kristensen, projektchef for Pulje til Landsbyfornyelse i Vordingborg kommune, forklarede baggrunden for de mange tvangsauktioner med befolkningsudviklingen, som ved fremskrivninger af de aktuelle trends forventes at resultere i en yderligere negativ flyttebalance i 2027 på i alt -5,9 pct. i hele kommunen, men med markante lokale forskelle: således forventes Østmøn at blive hårdest ramt med en prognose på -21,9 pct., og Vestmøn med -18,3 pct. fraflytning. Lyspunktet er Vordingborg, hvor fremskrivningen af den demografiske udvikling forudser en lille vækst på + 2,8 pct. Den begrænsede efterspørgsel afspejles i boligmarkedet, der generelt er præget af et stort prisfald på husene, og af vanskeligheder med at få realkreditbelåning.

De direkte årsager til tvangsauktionerne er primært dårlig privatøkonomi, som giver en række uheldige følgevirkninger, for eksempel at der ikke er økonomi til at vedligeholde husene. Desuden trækker nødlidende ejendomme niveauet ned og mindsker interessen for tilflytning.

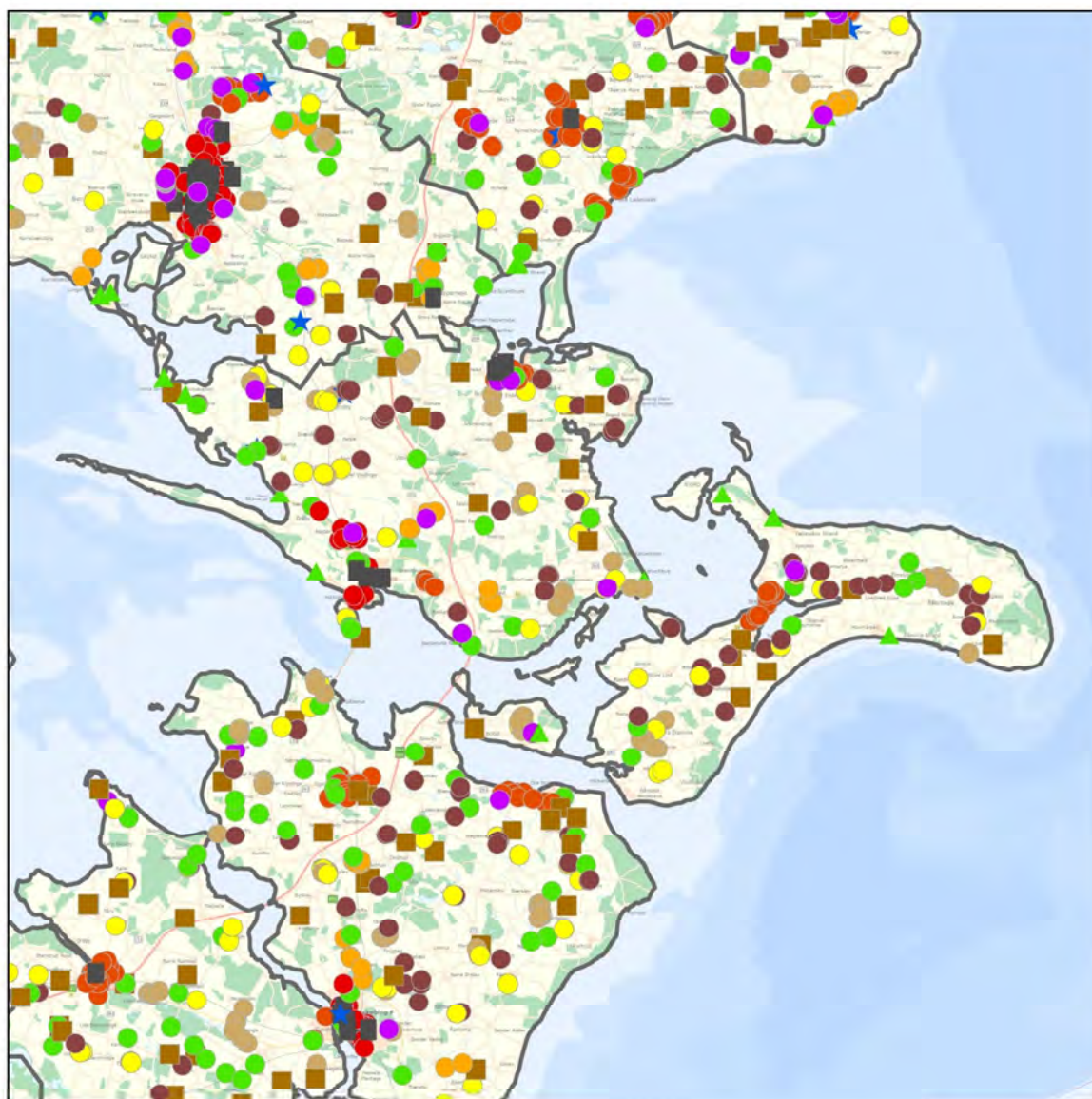
Som andre kommuner, arbejder Vordingborg Kommune med at gøre en indsats overfor nødlidende huse ved hjælp af indsatspuljerne. Således foretager kommunen i nogle tilfælde opkøb på tvangsauktioner. Gennem landsbyplaner medvirkes til at revitalisere områder og anvendelse af tomme grunde til forskønnelse i samarbejde med lokale borgere. Et eksempel herpå er nedrivning af en stor tom ejendom, tidligere 'Møns Antik' i Borre, som blev erstattet af en fin plads med bænke, nu et centralt mødested med godt udsyn til kirken, se fotos nedenfor.

Figur 6.5. Tvangsauktionsejendom i Vordingborg kommune, tidligere 'Møns Antik' i Borre (venstre), købt af kommunen, nedrevet og erstattet af en plads med bænke (højre).



Fotos: Peter Møller Kristensen, Vordingborg Kommune.

Figur 6.6. Typologi over tvangsauktioner i Vordingborg kommune, 2007-12.



Vordingborg kommune

Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (102) | ● Det utidssvarende hus (133) |
| ★ Luksushuset (9) | ● Øvrige boliger i landområder (97) |
| ● Det nye hus (67) | ● Det pæne hus (124) |
| ▲ Sommerhuset (18) | ● Bolig i lille by (62) |
| ■ Husmandsstedet (89) | ● Bolig i mindre by (146) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (125) | ● Bolig i større by (116) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Tvangsauktioner i Slagelse kommune

Interview med Jeanette W. Olsen, Teamkoordinator – projektleder⁵³

På spørgsmål om årsager til tvangsauktioner i kommunen svarede Jeanette Olsen, at der er 1.000 forskellige svar, men at der er udfordringer med borgere på overførselsindkomster, og en ond cirkel med dårlige boliger.

”Slagelse kommune er særdeles interesseret i emnet, men havde ikke været opmærksom på, at der har været så mange tvangsauktioner i kommunen i perioden 2007-12, som kortene viste. Politikerne synes præget af en ukuelig optimisme. Man ønsker at være Vestsjællands Herring, og man ønsker at landdistrikterne skal være attraktive.

Demografisk holder Slagelse kommune skansen med et stabilt indbyggertal, cirka 77.500, men hvem er det? De bliver svagere, og færre er på arbejdsmarkedet. Kommunen har mistet mange private arbejdspladser. Malaco (slik) lukkede, og det betød, at ufaglært arbejdskraft blev ledig. Mange havde måske kun 9. klasse, og var startet direkte på fabrikken. Det giver status her i området at kunne købe sig et parcelhus, og det har mange unge tidligere kunnet gøre. Folk i Slagelse kommune flytter i øvrigt ikke så meget.

Slagelse er hovedbyen i den sammenlagte kommune, byen vi satser på. Den er præget af at være en handels- og uddannelsesby. Der er sygehus, og man bygger nu Danmarks største psykiatrisygehus. Vi håber, at det tiltrækker flere indbyggere, når der bliver flere arbejdspladser, selvom vi ikke regner med at overlægerne slår sig ned i byen. Højtuddannede pendler mere. Der er nedslidte parcelhuskvarterer fra 60-70'erne i Slagelse, som har brug for byfornyelse. Der er også områder med store villaer. Folk kan leve et helt liv i Slagelse.

Korsør bærer på en tung social arv. Den var værftsby og havde færgen. Byen ligner måske Nakskov. For få fik sig en uddannelse, og der er dårligt byggede huse præget af selvbyg og snoldet kvalitet. Der er 'ghetto områder' og boligselskaber.

Der er ikke forfald i kommunens landdistrikter, som er relativt velholdte. JWO har lige gennemført en kortlægning af landskabskarakteren i kommunen, og der ser ikke ussel ud. Enkelte undtagelser, for eksempel Dallose by ser ussel ud. Øerne udgør en særlig kategori. Det vil sikkert ikke vare længe, før der ikke er fastboende. Udkanten i Slagelse kommune er den sydlige del, hvor der også er områder uden god net-dækning.

Om krav om kloakering på landet har givet problemer? Ja, der har været stor diskussion om en ambitiøs spildevandsplan, som blev justeret til at være mindre ambitiøs, og som nu er blevet godkendt.

Nogle landsbyer har vækst. Der er gang i salget af grunde og huse i Vemmelev lige nu. Der er der også store huse og stærke familier. Sørby Magle og Slots Bjergby er også attraktive. Folk vil bygge nyt og på bar mark.

Slagelse kommune har ikke købt boliger på tvangsauktion. Enkelte opkøb (til pris mellem 75 og 125.000 kr. pr. ejendom) og nedrivning af ejendomme (med puljepenge) er sket prioriteret efter deres visuelle påvirkning i landskabet. Generelt hører nedrivning ikke sammen med social armod i kommunen. Der er nogle ubeboede ejendomme, men der er ikke egentlig grund til at tro, at der er spekulanter på færde. Der er et stigende problem med skimmelsvampsager, primært i lejligheder i byerne.

Der er fokus på lokalsamfund, og på om de fungerer. Holdningen er at lade falde, hvad ikke kan stå. Man har en arv fra sammenlægning af 4 kommuner med forskellige mindre byer. I kommuneplanen

⁵³ Kilde: Interview, gennemført den 16. februar, 2015, med Jeanette W. Olsen, Teamkoordinator – projektleder, Teknik og Miljø, Slagelse Kommune.

forsøger man ikke at komme med for kraftige udmeldinger. Der er plejehjem i de mindre byer i kommunen.

Dalmose er et problemområde med mange tvangsauktioner. Det ser trist ud, og der er ingen aktivitet. I Dalmose var der en gammel flygtninge landsby, og der er forfaldne bygninger med skimmelsvamp. Problemet er, hvor meget vi kan gøre ved det.

Der har været forskellige ejendomsmastodonter aktive i Slagelse kommune. JWO nævner CORELL ejendomme som udlejer, men er ikke helt sikker på status/forløb. Der er så vidt vides ikke aktuelle problemer med spekulative udlejninger i kommunen, dvs. opkøb af dårlige ejendomme (for eksempel på tvangsauktion) til udlejning.

Det ses, at der har været en del tvangsauktioner over sommerhuse langs kysten. Mange af disse sommerhuse ejes af lokale, som for eksempel har et parcelhus i Slagelse. Det er ikke luksus, men mest "husmands sommerhuse", og mange pensionister bor nu i deres sommerhuse. Der er i øvrigt ikke så stor udskiftning."

Konklusionen af samtalen med JWO var, at årsager til tvangsauktioner i Slagelse kommune synes koncentreret om økonomiske årsager snarere end plan- eller bygningsmæssige forhold.

Interview med tidligere LAG formand, Jørgen Damgaard

Vi spurgte derefter tidligere LAG formand Jørgen Damgaard⁵⁴, om hvad de har gjort så godt i Slagelse kommune, siden det ikke står så skidt til ude på landet i kommunen?

"Der er smukt her – jeg bor selv i Gimlinge, hvor vi kun har haft én tvangsauktion.

Generelt er der mange huse til salg i kommunen, hvoraf mange er næsten usælgelige. Alligevel er området ikke skæmmet af tomme huse. Det kan forekomme, men tomme boliger er ikke et problem som sådan.

På den anden side kan man så købe en billig bolig her. Der er lave priser. Vi har et aktivt lokalmiljø. Der er rigtig mange lokalråd i kommunen, og der er aktive foreninger. Jeg vil tro at der er cirka 54 lokalråd. Problemet er, at nogle er meget små. Hvis der ikke sker noget i et område, skal man være på vagt.

I mit område har vi for eksempel presset på for at vedligeholde omgivelserne og har fået anlagt stier, så man kan gå rundt. At der er ildsjæle, som gør noget, er helt afgørende. Det er også vigtigt, at kommunen understøtter aktiviteterne. I Slagelse kommune forsøger man at samle lokalråd i større enheder, uden at de enkelte lokalråd forsvinder. Man kan for eksempel hjælpe med til at få dem fusioneret eller samarbejde om ressourcerne. Der skal være stærke mennesker, som kan bruge pengene fornuftigt. Kommunen forsøger at etablere samarbejde i tre områder: Heininge – Kirke-Stillinge; Slots Bjergby; Bisserup-Venslev-Rude. Disse tre områder har så fået 100.000 kr. hver i tilskud, som de selv skal prioritere og styre. Således inddrages og aktiveres beboerne i områderne om noget positivt.

Det negative i lokalområderne er, at der skal ske skolelukninger, og det er en svær men uundgåelig debat, når børnetallet falder. Service er vigtig, men det er umuligt at stoppe udviklingen.

LAG har i 7 år arbejdet med at understøtte projekter, som sætter udvikling i gang, særligt med fokus på private arbejdspladser på landet. Vi har støttet 50 større projekter (i stedet for en masse små) med ressourcestærke personer, som kan flytte noget. For eksempel har en af de støttede

⁵⁴ Interview den 16. februar med tidligere LAG formand Jørgen Damgaard, Industrivej 1 i Slagelse, i huset INNOVA, Slagelse.

virksomheder udviklet sig fra 1 mand til 7 ansatte. En gruppe på 12 kunstnere omkring Skælskør har fået støtte, og de har udnyttet ledige butikslokaler i byen.

Jeg tror på, at udviklingen vender nu. Slagelse kommune er aktiv med at tiltrække virksomheder, og der mærkes en tendens til at folk flytter væk fra centrene. På Slagelse station om morgenen ses der rigtigt mange pendlere, og der er indsat et specielt pendlertog, som kører dirket til hovedbanegården. Vi er lige ved at tippe balancen.

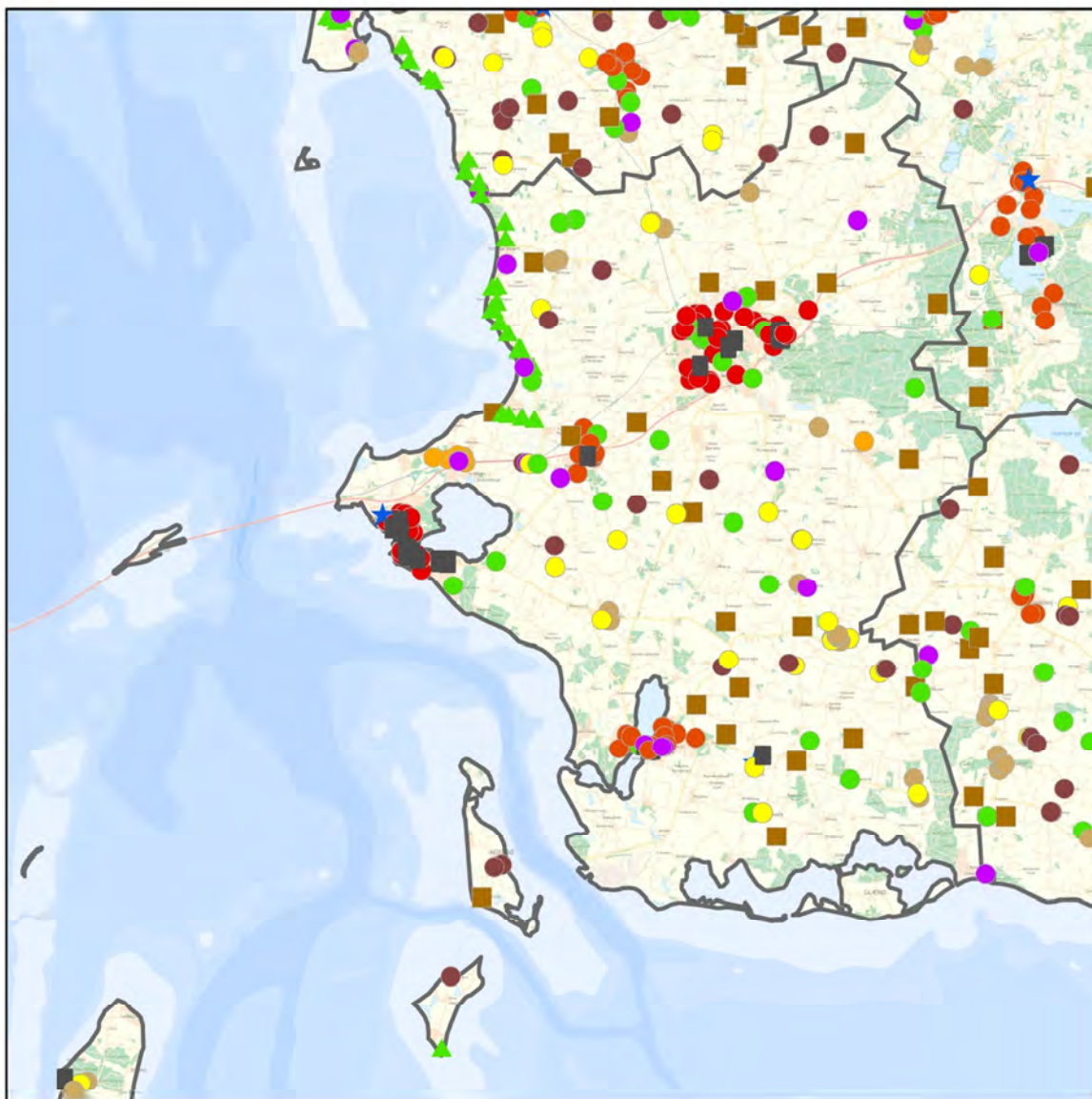
Priserne var kommet for langt op. Man kan se tvangsauktioner i Sjællandske medier, ikke så meget i Slagelse, mere i Næstved. De direkte årsager er typisk skilsmisser, som vælter læsset. Der er også et dødt og meget trist område ved Dalmose (Hovedgaden, stationsvej er deprimerende). Mærkeligt nok, for der er en brugs, Dalmosehallen med aktivt foreningsliv, og kun 5 km derfra er der anderledes liv i kludene i Flakkebjerg og Sørbymagle. I Sørbymagle afholdes 'Sørbymarked', som er et stort årligt arrangement. Der er mange, meget aktive frivillige. Kirkerne afholder også aktiviteter, såsom fastelavn, koncerter etc. og der er mange lokale brugere solidt forankret i nærområderne.

Bosætning er et spørgsmål om stemningen i byen: gider folk bo der? Unge vil naturligvis til byerne, hvor der er uddannelse og liv. Heldigvis ligger der en SDU campus i Slagelse, og der er mange andre uddannelsesinstitutioner, og et miljø for unge. Pensionister fra den bedre middelklasse flytter gerne til sommerhusene langs Storebæltskysten.

Alligevel er der mange landsbyer, der tiltrækker økonomisk svage borgere. Der er svage familier, som ikke kan styre deres egen økonomi. I vores egen landsby er der måske cirka 10 pct., mens der er steder med en større andel. De har dårlig uddannelse, er ufaglærte, og har gået for lidt i skole. Nye virksomheder har brug for uddannet arbejdskraft (operatører til CSE-maskiner, etc.).

Forretningslivet dør i Korsør, hvor boligmarkedet er nødlidende. Nu har Slagelse kommune bevilget et par millioner til at gøre noget ved byen, og vil inddrage borgerne i denne proces", oplyste Jørgen Damgaard.

Figur 6.7. Typologi over tvangsauktioner i Slagelse kommune, 2007-12.



Slagelse kommune

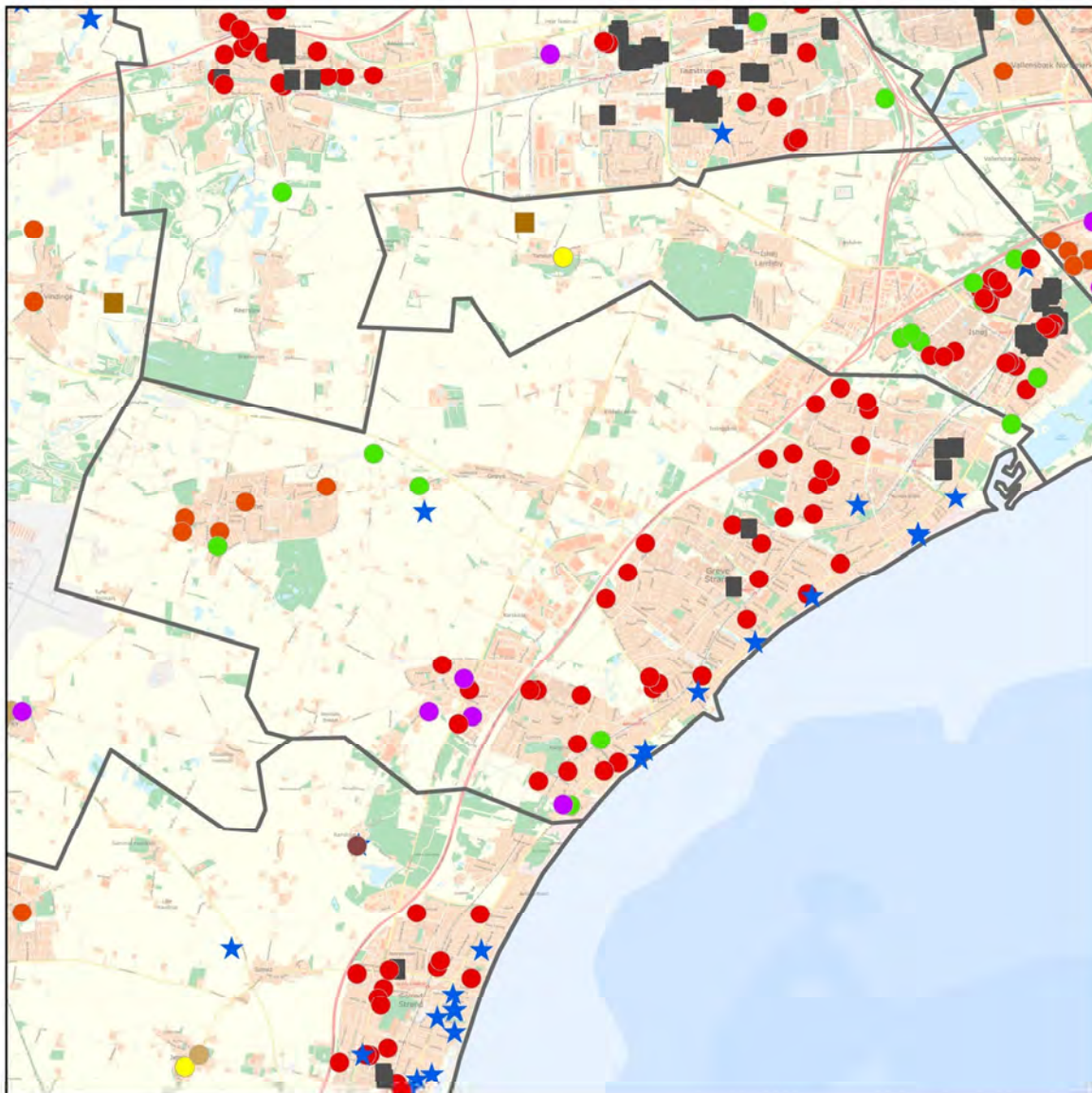
Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (76) | ■ Det utidssvarende hus (50) |
| ★ Luksushuset (4) | ● Øvrige boliger i landområder (37) |
| ● Det nye hus (23) | ● Det pæne hus (48) |
| ▲ Sommerhuset (31) | ● Bolig i lille by (8) |
| ■ Husmandsstedet (50) | ● Bolig i mindre by (69) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (42) | ● Bolig i større by (47) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.8. Typologi over tvangsauktioner i Greve kommune, 2007-12.



Greve kommune

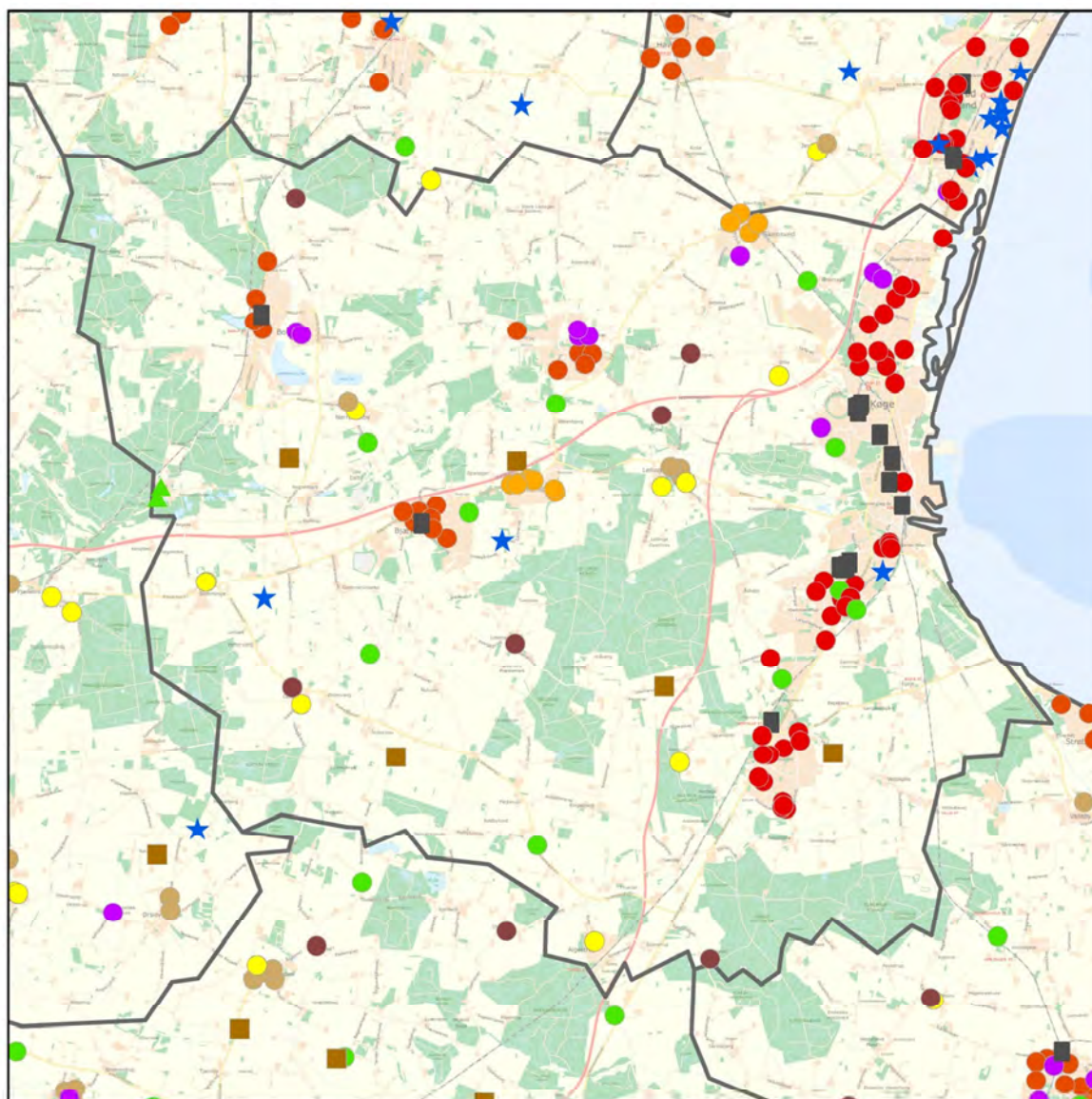
Typen af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- Ejerlejlighed (138)
- ★ Luksushuset (27)
- Det nye hus (8)
- ▲ Sommerhuset (0)
- Husmandsstedet (2)
- Ældre hus i mindre bebyggelse (1)
- Det utidssvarende hus (3)
- Øvrige boliger i landområder (2)
- Det pæne hus (16)
- Bolig i lille by (0)
- Bolig i mindre by (14)
- Bolig i større by (98)



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.9. Typologi over tvangsauktioner i Køge kommune, 2007-12.



Køge kommune

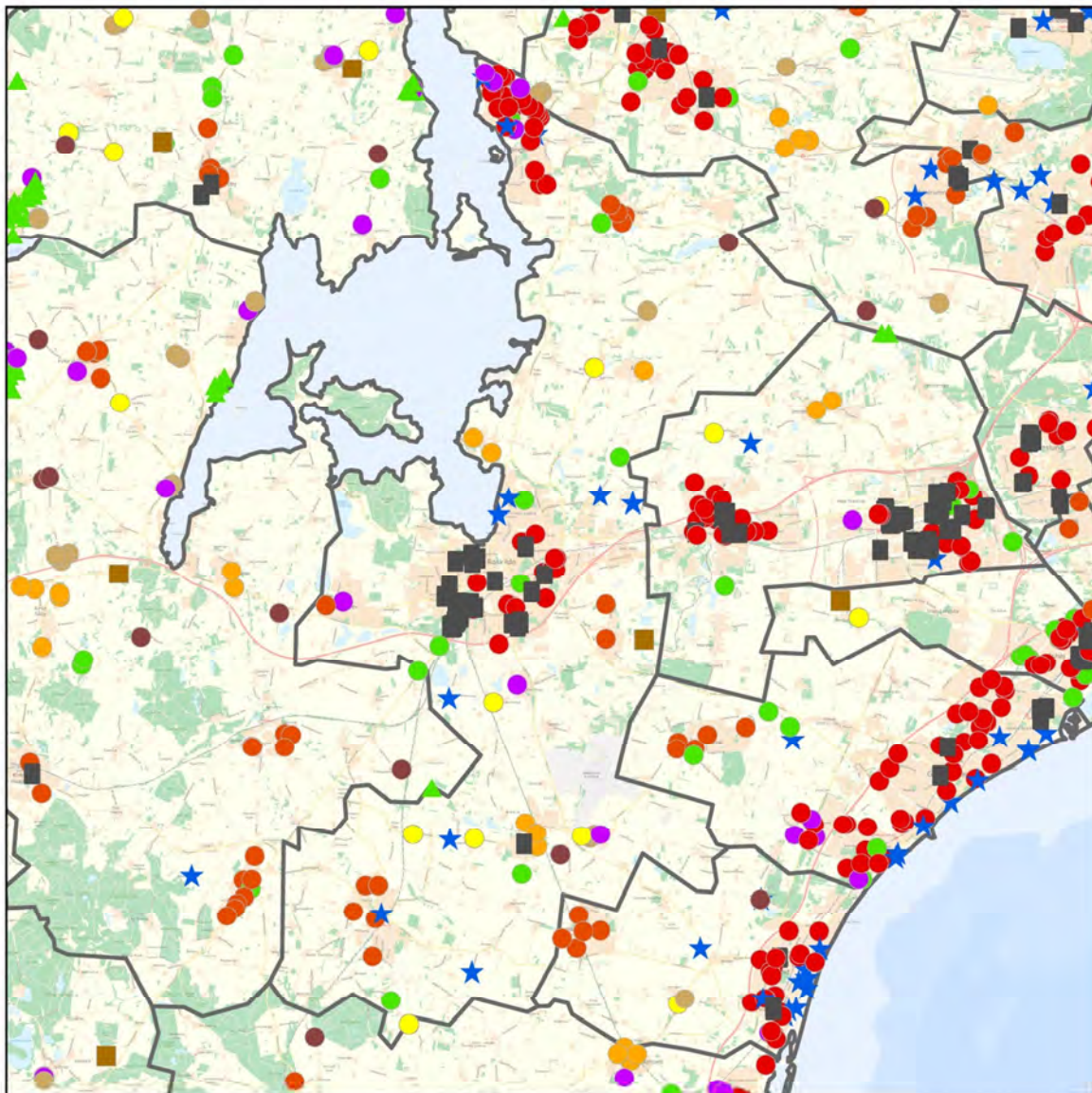
Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (24) | ■ Det utidssvarende hus (18) |
| ★ Luksushuset (17) | ● Øvrige boliger i landområder (17) |
| ● Det nye hus (15) | ● Det pæne hus (19) |
| ▲ Sommerhuset (2) | ● Bolig i lille by (11) |
| ■ Husmandsstedet (9) | ● Bolig i mindre by (39) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (10) | ● Bolig i større by (59) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.10. Typologi over tvangsauktioner i Roskilde kommune, 2007-12.



Roskilde kommune

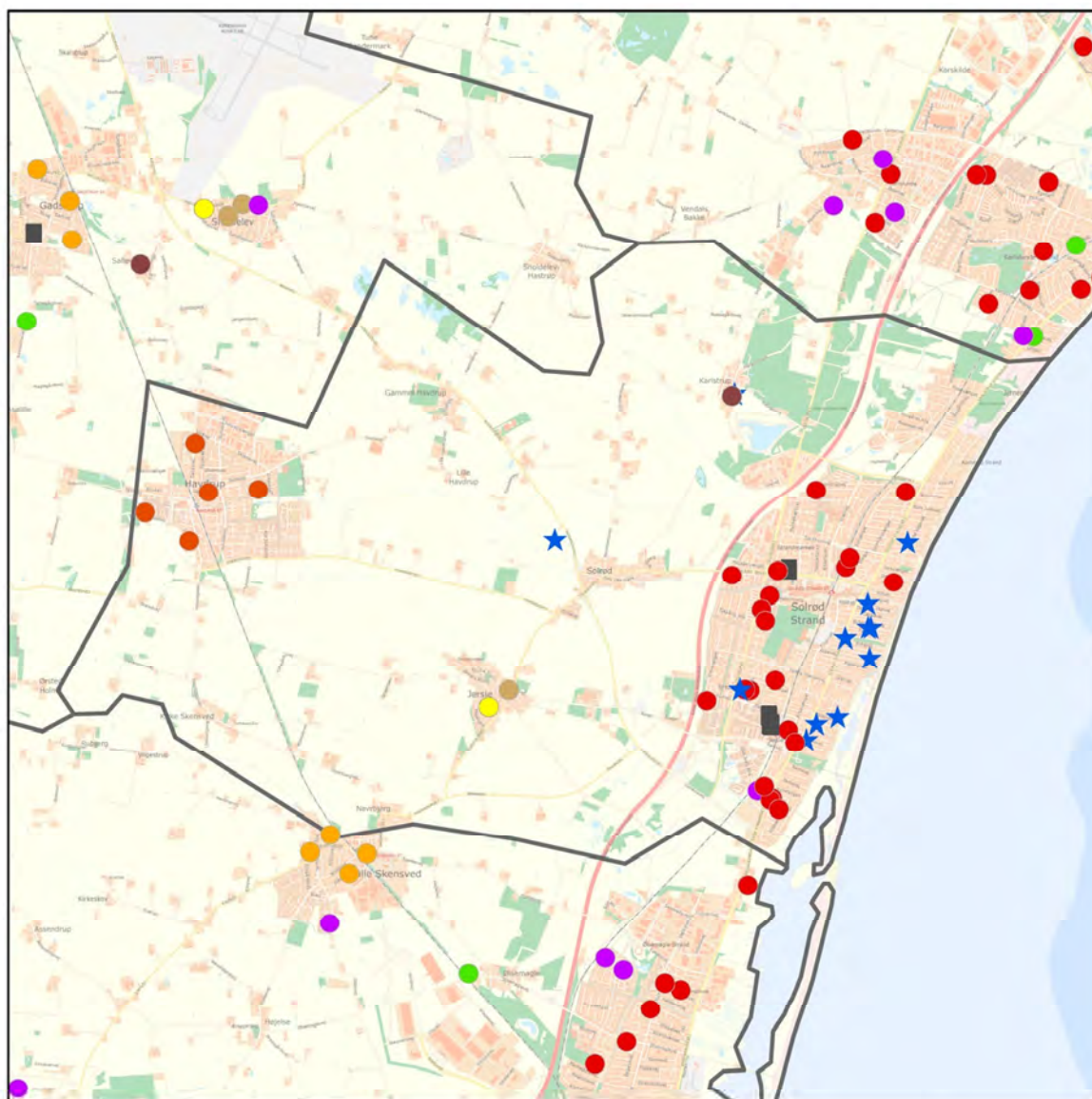
Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (205) | ● Det utidssvarende hus (30) |
| ★ Luksushuset (48) | ● Øvrige boliger i landområder (15) |
| ● Det nye hus (29) | ● Det pæne hus (39) |
| ▲ Sommerhuset (45) | ● Bolig i lille by (25) |
| ■ Husmandsstedet (7) | ● Bolig i mindre by (68) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (14) | ● Bolig i større by (198) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.11. Typologi over tvangsauktioner i Solrød kommune, 2007-12.



Solrød kommune

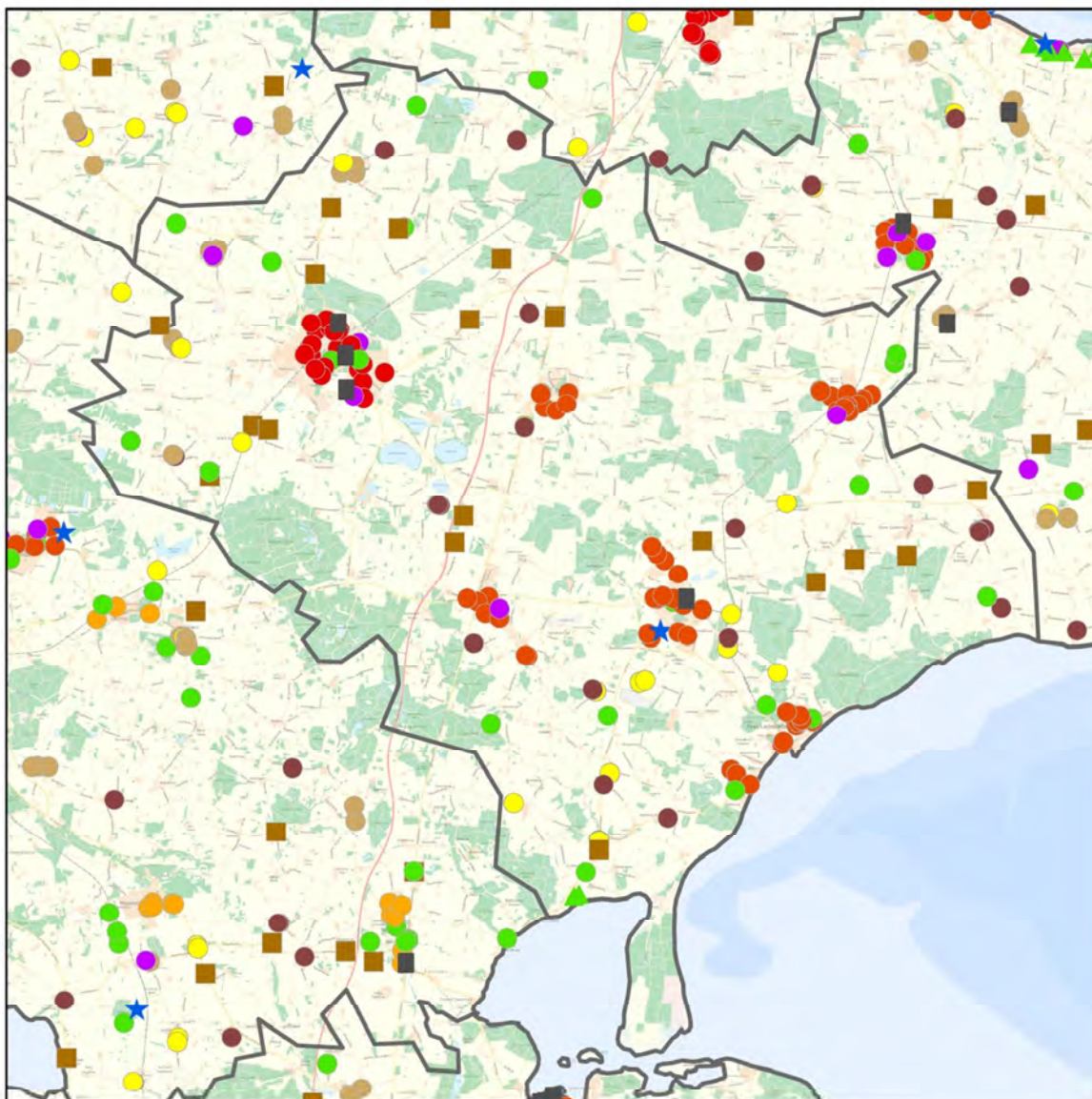
Typen af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- Ejerlejlighed (5)
- ★ Luksushuset (12)
- Det nye hus (10)
- ▲ Sommerhuset (0)
- Husmandsstedet (0)
- Ældre hus i mindre bebyggelse (2)
- Det utidssvarende hus (3)
- Øvrige boliger i landområder (2)
- Det pæne hus (4)
- Bolig i lille by (7)
- Bolig i mindre by (5)
- Bolig i større by (38)



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.12. Typologi over tvangsauktioner i Faxe kommune, 2007-12.



Faxe kommune

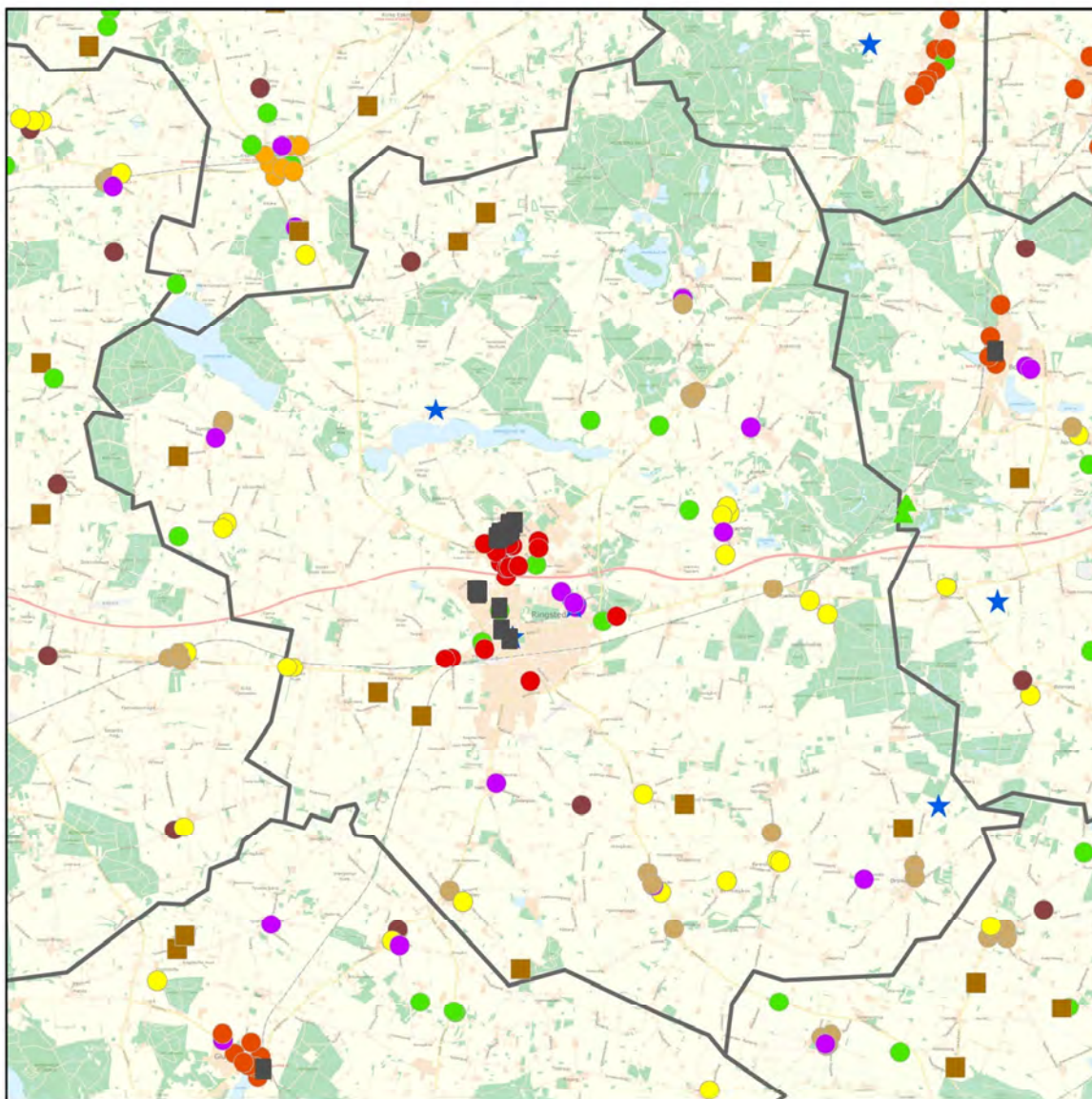
Typen af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (15) | ■ Det utidssvarende hus (44) |
| ★ Luksushuset (6) | ● Øvrige boliger i landområder (36) |
| ● Det nye hus (15) | ● Det pæne hus (43) |
| ▲ Sommerhuset (10) | ● Bolig i lille by (15) |
| ■ Husmandsstedet (37) | ● Bolig i mindre by (78) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (37) | ● Bolig i større by (37) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.13. Typologi over tvangsauktioner i Ringsted kommune, 2007-12.



Ringsted kommune

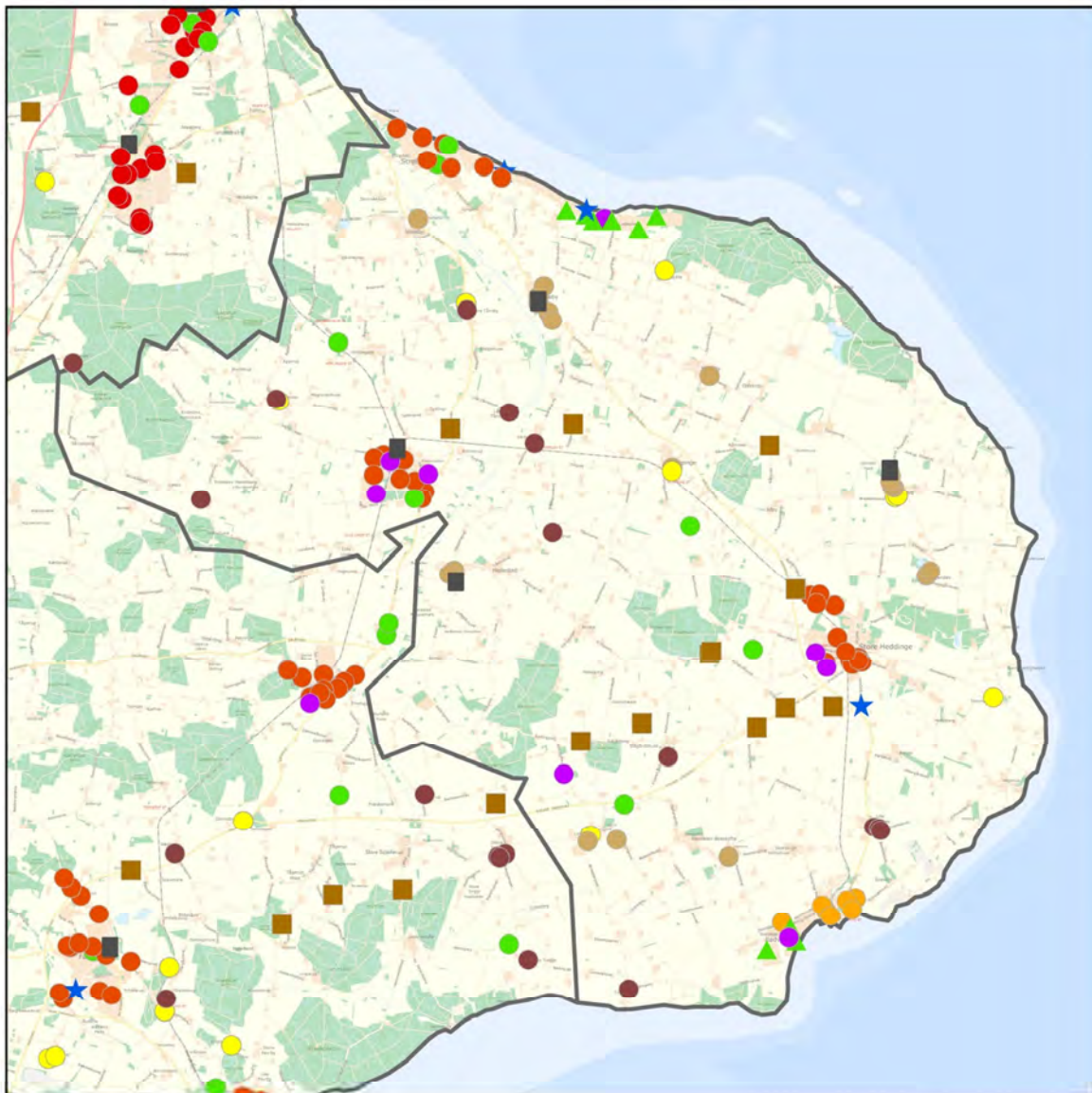
Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (74) | ■ Det utidssvarende hus (33) |
| ★ Luksushuset (8) | ● Øvrige boliger i landområder (32) |
| ● Det nye hus (21) | ● Det pæne hus (26) |
| ▲ Sommerhuset (2) | ● Bolig i lille by (7) |
| ■ Husmandsstedet (21) | ● Bolig i mindre by (24) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (12) | ● Bolig i større by (18) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.14. Typologi over tvangsauktioner i Stevns kommune, 2007-12.



Stevns kommune

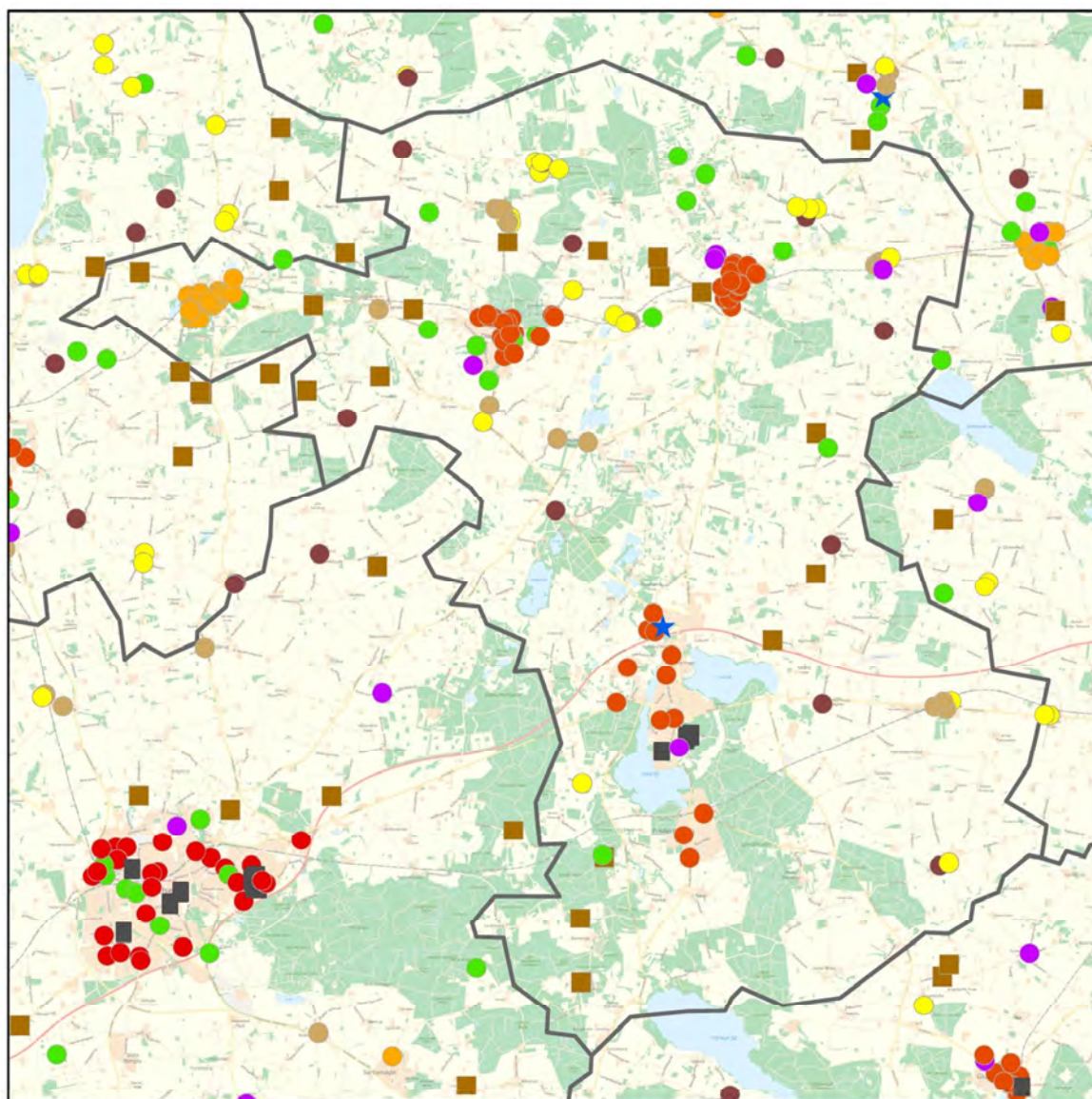
Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

■ Ejerlejlighed (10)	■ Det utidssvarende hus (20)
★ Luksushuset (5)	● Øvrige boliger i landområder (16)
● Det nye hus (9)	● Det pæne hus (18)
▲ Sommerhuset (11)	● Bolig i lille by (7)
■ Husmandsstedet (18)	● Bolig i mindre by (61)
● Ældre hus i mindre bebyggelse (19)	● Bolig i større by (21)



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.15. Typologi over tvangsauktioner i Sorø kommune, 2007-12.



Sorø kommune

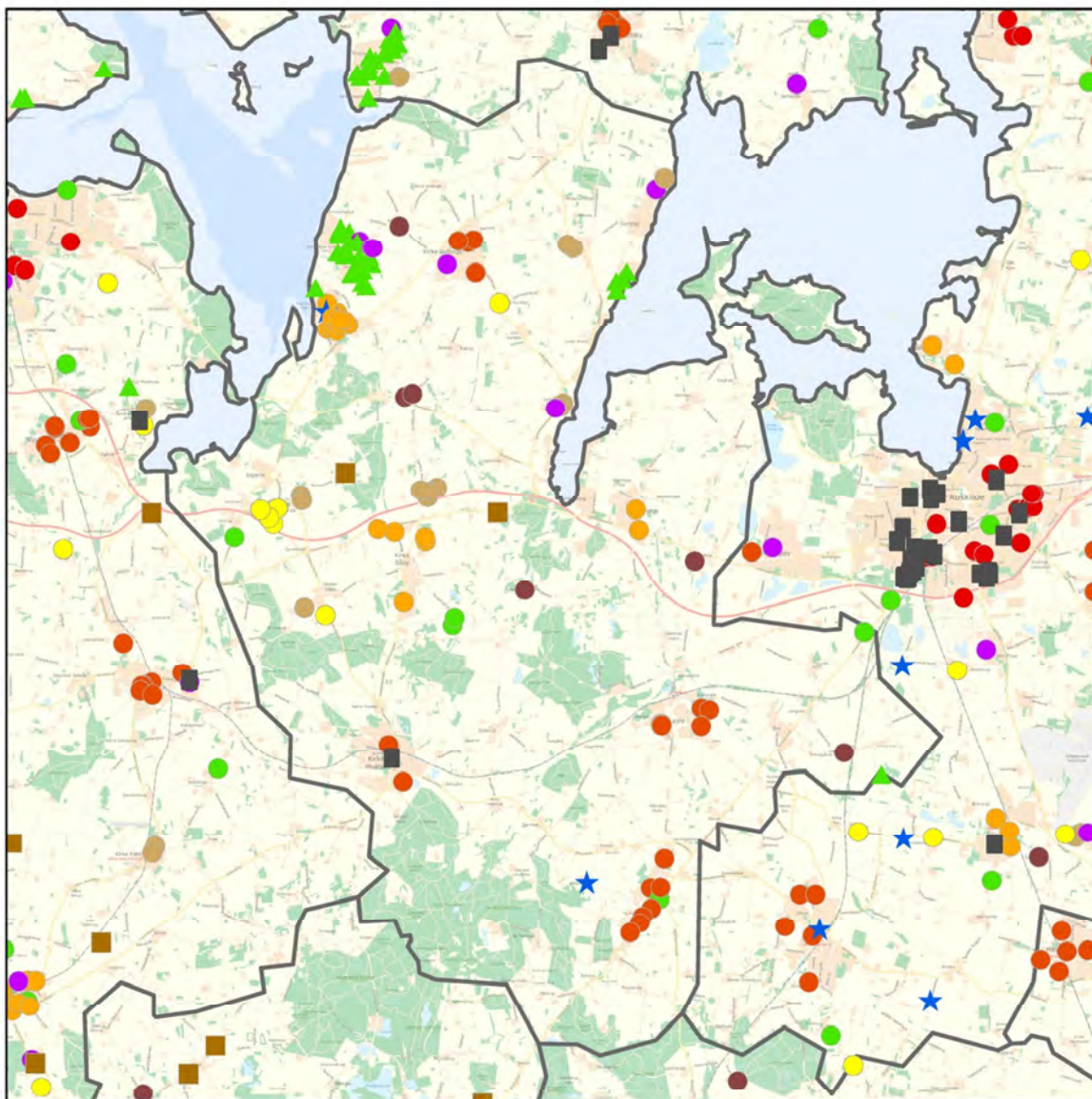
Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (30) | ■ Det utidssvarende hus (28) |
| ★ Luksushuset (2) | ● Øvrige boliger i landområder (38) |
| ● Det nye hus (15) | ● Det pæne hus (39) |
| ▲ Sommerhuset (0) | ● Bolig i lille by (36) |
| ■ Husmandsstedet (39) | ● Bolig i mindre by (58) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (22) | ● Bolig i større by (26) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.16. Typologi over tvangsauktioner i Lejre kommune, 2007-12.



Lejre kommune

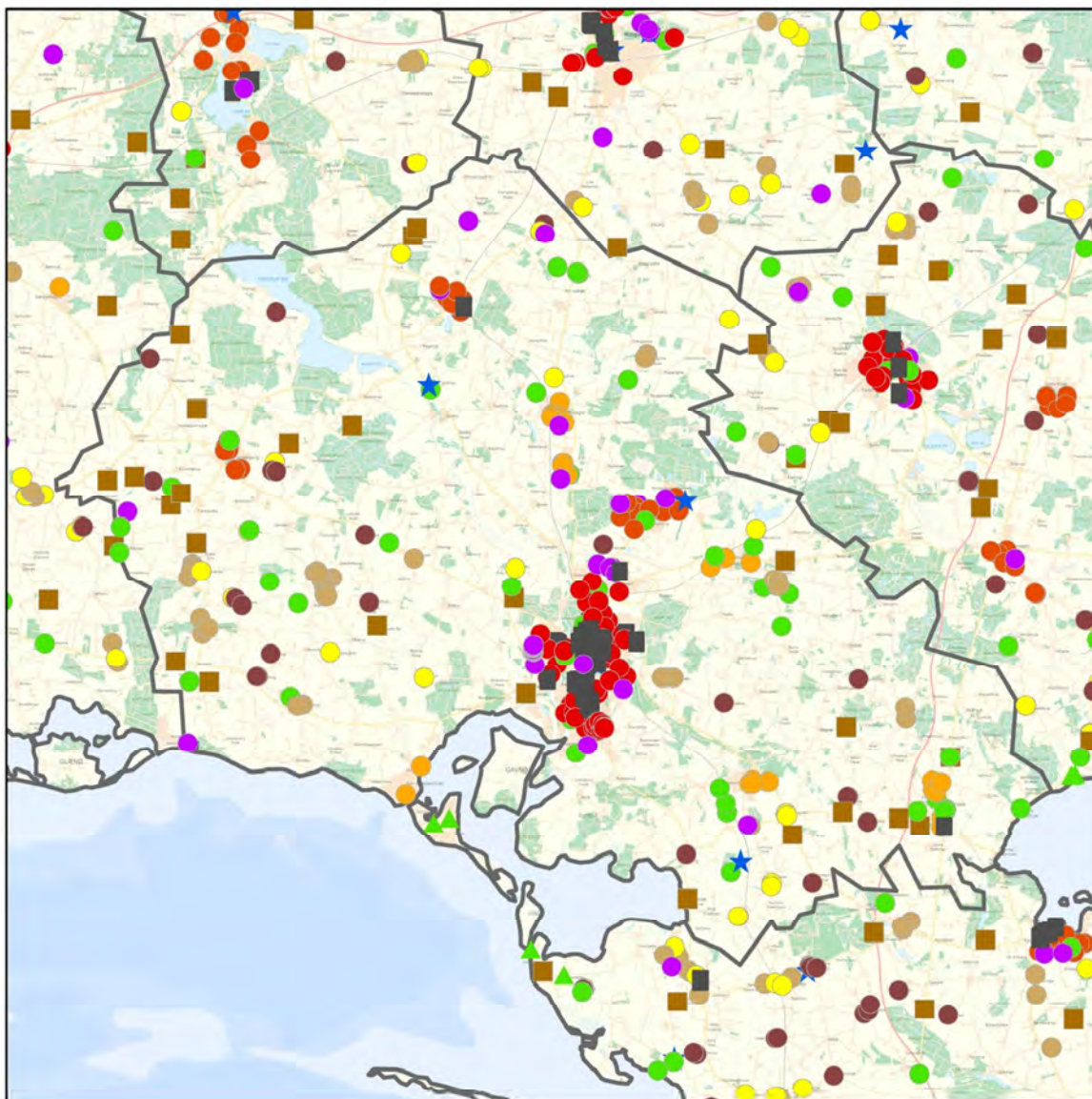
Typer af boliger på tvangsauktion 2007-2012

■ Ejerlejlighed (74)	■ Det utidssvarende hus (19)
★ Luksushuset (10)	● Øvrige boliger i landområder (16)
● Det nye hus (15)	● Det pæne hus (19)
▲ Sommerhuset (48)	● Bolig i lille by (31)
■ Husmandsstedet (9)	● Bolig i mindre by (56)
● Ældre hus i mindre bebyggelse (10)	● Bolig i større by (22)



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

Figur 6.17. Typologi over tvangsauktioner i Næstved kommune, 2007-12.



Næstved kommune

Typen af boliger på tvangsauktion 2007-2012

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ Ejerlejlighed (137) | ● Det utidssvarende hus (89) |
| ★ Luksushuset (12) | ● Øvrige boliger i landområder (63) |
| ● Det nye hus (69) | ● Det pæne hus (73) |
| ▲ Sommerhuset (6) | ● Bolig i lille by (32) |
| ■ Husmandsstedet (61) | ● Bolig i mindre by (61) |
| ● Ældre hus i mindre bebyggelse (57) | ● Bolig i større by (94) |



Kilde: Egen opgørelse på baggrund af ejendomsdata fra den OIS og frie grunddata fra Geodatastyrelsen.

6.2. Ejendomsmægler perspektiver på tvangsauktioner på Vestsjælland i 2007-12

Nedenstående interviews med ejendomsmæglere på Vestsjælland gengives i sin helhed, da de indeholder personlige observationer, som supplerer dataanalyserne, og som kan bidrage til diskussionen om årsager til tvangsauktioner.

I henhold til ejendomsmægler Thomas Prüsse-Olsen⁵⁵ er der ikke et entydigt billede af årsager til tvangsauktioner på Vestsjælland:

”Der var fornyligt 2-3 tvangsauktioner linket til en murermester, der gik personligt konkurs. Ellers er der typisk tale om skilsmisser, hvor man ikke kan enes. Det er utroligt, hvor uintelligente personer agerer i den situation. Der kan også være tale om ændringer i indtægtsforholdene. Der har måske været lånt fornuftigt til, men husstanden bliver ramt af pensionen. Eller den selvstændige har et firma, som ikke rigtigt kører. Der er sager, som knytter sig til kriminalitet, for eksempel var der en sag fornyligt om en selskabstømmer.

Ja, afdragsfrie lån og bankernes anmassende holdning til kunderne om at sælge lån var hovedårsager til at priserne kom for højt op. Nu skal folk trods alt selv henvende sig til pengeinstitutterne, hvis de ønsker at optage lån.

Fordelingen i kommunen med tvangsauktioner omkring byerne er logisk: 75 pct. af sagerne drejer sig om det halvtarvelige eller slidte hus, som ikke ligger godt. Det kedelige og det nedslidte. Mange tvangsauktions-boliger er ganske almindelige 60-70'er villaer og 1900-villaer, som mangler vedligeholdelse og modernisering.

Eller det er dødsboer, hvis arvinger ikke vil vedstå sig arv og gæld, eller ikke kan enes. Problemet opstår, når der begæres auktion, uden at boligen først havde været udbudt til salg i fri handel. Det er et usundt og forkert princip, at det kan betale sig for kurator (advokaten) at begære tvangsauktion, fordi bobestyreren ikke får rekvirethonorar, hvis ejendommen handles i fri handel. Der bør være regler, der sikrer, at en ejendom i et dødsbo først skal søges solgt på det fri marked. Det koster ikke noget: ingen handel, betyder ingen betaling.

For at der kan nå at blive handlet, før en bolig går på tvangsauktion, kræver det, at boligen sættes til salg, straks der bliver restancer, for så er der to terminer til at få det løst, inden banken lukker for kreditter. Men det kan man kun gøre med debtors tilsagn. Folk er generte, men omvendt er det et spørgsmål om værdighed for alle parter: At sikre at kreditorerne får størst mulig dækning for deres udestående, og at debitor kommer derfra med mindst mulig personlig gæld. I denne situation har kreditor og debitor fælles interesse: At få den højeste pris for ejendommen.

I tilfælde af nødlidende lån kan kreditor (Nykredit) kun sætte ejendommen til salg med debtors accept. Der bruges ikke salgsfuldmagter mere af etiske grunde, og fordi man ikke vil risikere, at kunden føler sig snydt.

Når en kunde ikke betaler terminer, bør der iværksættes en hjælpepakke med en økonomisk rådgiver, som kan hjælpe folk med at se lyset. De skal have en realistisk forståelse af deres situation og muligheder.

Et eksempel på ejere, som ikke vil se realiteterne i øjnene: En fin ejendom syd for Korsør var en skuffesag hos Nykredit, og man havde fundet en køber, som ville betale 4.8 millioner for den, men ejeren afslog denne pris. Senere kom så tvangsauktionen, hvor ejendommen blev handlet til 3,1 mio. plus størstebeløbet. Debitor valgte selv at sige nej tak til 4,8 mio. og kom så på tvang med et kæmpe tab til følge.

⁵⁵ Thomas Prüsse-Olsen, Ejendomsmægler MDE, NYBOLIG KORSØR; Nygade 5, 4220 Korsør, Indehaver, Interview den 16. februar, 2015.

Det er usundt, at markedet inficeres af mange tvangsauktioner, som trækker markedet ned. Nærområdets priser trækkes ned i et transparent marked, hvor man for eksempel på Boliga kan se hvilke ejendomme, der er handlet – også på tvang – og til hvilke priser. Gennemsnitspriserne påvirkes. Det er matador-typer, som skummer fløden. Mange, der opererer her på Sjælland, har tjent rigtig mange penge de seneste år. En tvangsauktion efterfølges ofte af et salg, da de fleste køber med videresalg for øje. Den usikkerhed, som følger med en tvangsauktion, herunder manglende tilstandsrapporter, holder private købere væk. Men hvis et parcelhus på en villavej sælges til 7-800.000 kr på auktion, og der så står et andet hus til salg til for eksempel 1.2 mio. i samme område, bliver det svært at få en sædvanlig pris for det.

Når det er sagt, er der også problemer med debitorernes moral. Det er blevet for nemt at få gældssanering. Folk spekulerer i gældssanering, og så er det bedre at skyldte 1.5 mio. væk end mindre. Når det bliver nemmere at få gældssanering, resulterer det i tab for kreditorerne, og i sidste ende i højere bidragssatser.

På kreditorernes side, realkreditinstitutterne, er der problemer med at der pålægges høje renter (måske 11-12 pct.) for skyldig personlig gæld, som refterer efter en tvangsauktion. Det bliver meget dyre penge. Nogle realkreditinstitutter vil hellere have pengene. Hvorfor skal renten så højt op, når markedsrenten ligger på et helt andet niveau?

På denne måde er der noget galt med incitamenterne:

- Hvis det kan betale sig for advokaterne (kuratorerne mister rekvirentsælær) at sende en ejendom på tvangsauktion, uden først at have ulejlighet sig med at sælge den i fri handel;
- Hvis boligejere med gæld spekulerer i at kunne få gældssanering;
- Hvis realkreditinstitutter pålægger ekstrahøje renter på personlig gæld efter en tvangsauktion (for at presse folk over i andre typer af finansiering?);
- Hvis det kan betale sig for købere på boligmarkedet at afvente, at der kommer en ejendom på tvangsauktion.

Byerne i dette område er hårdest ramte, idet der var selskaber som gik konkurs, og de følgende tvangsauktioner medførte, at der kom en masse boliger på tvangsauktion. Alt dette har medført at tvangsauktioner vil blive en del af vores hverdag i mange år fremover.

I Slagelse kommune er det et problem at gøre sig attraktiv for at tiltrække virksomheder og bosætning. Flådestationen er her stadig, men Slagelse by er hovedsageligt offentlige arbejdspladser, hvor der jo skæres ned, og hvor der ikke er nogen større lønudvikling. Det er ikke muligt som i Østjylland at tiltrække firmaer ved at udlægge erhvervsområder langs motorvejen pgra. fredede områder dér.”

Ejendomsmægler Steen Grosen⁵⁶, indehaver MDE, HOME Slagelse, mener at der var mange forskellige årsager til tvangsauktioner gennem krisen:

”I dette område spillede konkurrencen mellem lokale pengeinstitutter en stor rolle i overophedning af boligmarkedet. Nyetablerede filialer af fjerne pengeinstitutter fra for eksempel Nordjylland havde behov for at få kunder, og unge, nye boligejere er de mest profitable bankkunder. Derfor kom mange kunder senere i klemme. Der er som bekendt sket bankkrak og utallige fusioner. Hver gang skulle der ryddes op i porteføljen, og hver gang gik det ud over nogle lånere. De første banker, der fusionerede, var Bank Trelleborg og Slagelse Sparekasse med Sydbank.

⁵⁶ Interview den 16. februar, 2015 med Ejendomsmægler Steen Grosen, indehaver MDE, HOME Slagelse, Fisketorvet 11, 4200 Slagelse.

Tre store lokale pengeinstitutter krakkede i starten af krisen, hvilket også havde negative effekter på kunderne.

Mange boligejere i området er kunder i Totalkredit A/S, som har et særligt forretningskoncept: Totalkredit formidlede lån gennem lokale pengeinstitutter, som påtog sig at vurdere kundernes kreditværdighed, når det gjaldt lån til ejendomme under grænseværdien i henhold til realkreditlovgivningen (4 mio. dkk). Som betaling for denne service gav Totalkredit et salgsprovision til bankfilialerne, der til gengæld hæftede for lånerisikoen for lånet dækkende mellem 60-80 pct. af ejendomsværdien. Dette provenue kombineret med pengeinstitutterne interesse i at få udvidet deres portefølje, og som gav boliglån udover de 80 pct. af ejendomsværdien, resulterede i nogle uheldige incitamenter i kreditvurdering af kunderne, og man tog en masse risici, som for eksempel at give lån baseret på forventede job efter uddannelse, selvom de unge ansøgere endnu ikke var færdige med uddannelsen.

I disse engagementer ligger pengeinstituttet yderst ved fordeling af budsummen ved en eventuel tvangsauktion, således at de har et incitament til at få solgt ejendommen inden en auktion. Totalkredits samarbejdspartner, Nybolig, får så boligerne overdraget til salg, hvilket betyder at denne kæde i en årrække har haft et større volumen af ejendomme til salg end Home i Slagelse. Nu ser det imidlertid ud som om bølgen af tvangssalg ser ud til at aftage. Ikke desto mindre har denne situation med nødlidende lån og lave priser revet andre salgspriser med ned. Den største katastrofe i området var konkursen af DAFE A/S, der var ejer af 3-400 lejligheder i Byskovparken. Denne store ejendom blev bygget som lejligheder, men senere udstykket til ejerlejligheder. Ikke alle var solgt. Oprindelige lejere kunne ikke smides ud.

Ejerforeningens formand (Kelkvist) lod lejlighederne sælge fra. Cirka 55 lejligheder røg på tvangsauktion, og Realkreditinstituttet købte på auktion, hvorefter de smed lejlighederne på markedet til 380.000 kr. stykket, lejligheder som tidligere blev handlet til 1.25 mio. Dermed blev tæppet revet væk under alle ejerne i Byskovparken, hvor ejerlejligheder så blev handlet til omkring 600.000 kr. Det sætter dem i en situation med insolvens, og det sætter en prop i hele boligmarkedet i Slagelse, fordi folk ikke kan komme videre derfra i deres boligkarriere. Disse lejligheder fungerede som startlejligheder i en fødekæde. Ifølge Steen Grosen resulterede realkreditinstituttets strategi med at redde nogle penge hjem til egen balance, i at ødelægge hele markedet, og det varer længe inden det går over.

Hele dette forløb viser, at når realkreditinstitutterne giver den gas, påvirker det markedet, og når de så bremser pludseligt op, går det rigtig galt. Det bliver selvforstærkende. Det forlyder, at nogle realkreditinstitutter ikke vil låne på landet og ikke i Korsør. Det gør det naturligvis værre for dem, de har givet lån. De påtager sig et ansvar.

Ja, priserne var kommet for højt op, men det er en katastrofe, når de går fra 1.2 mio. til 600.000 på få år.

Andre realkreditinstitutter sælger også for 600.000 kr. Ellers er der ikke en chance for at komme af med dem, for vi har et fuldt transparent marked. Katastrofen opstod, da der blev solgt så mange lejligheder til lavpris.

I øvrigt var EDC mæglerne også boligrådgivere for BRF, og var med til at bevillige lån til køberne. EDC mæglerne var provisionslønnede af BRF. Det var en meget usund konstruktion. De var med til at bevillige lån, som ikke skulle have været givet, og til at skrue priserne op. De er skyld i mange familiers ulykke", i følge Steen Grosen.

"Alm. Banks panteafdeling var også med til at bevillige lån til folk, som aldrig skulle have haft dem. Roskilde bank bevilligede lån helt uden kalkyler. De stakkels børnefamilier, som blev fanget i alt dette, fik deres liv smadret.

I begyndelsen af krisen var kommunerne hårde i filteren mht ejendomsskatter og ville ikke give sig. Men de hårde kvinder fra Slagelse kommune er blødt op, efterhånden som de så konsekvenserne.

I tilfælde af dødsbo er det et moralsk problem, at advokaterne kan være sikret et rekvirentsælær ved tvangsauktioner, men at de kun får advokatsælær for behandling af boet, hvis der er penge i boet. Der er nu herreløse ejendomme, som er pivende insolvente, og som advokaterne ikke vil røre ved, fordi de kan se, at der ikke er penge i boet. Nogle gange påtager ejendomsmæglerne sig et stort arbejde med at forsøge at realisere mulige værdier, men det er advokaterne, som høster frugterne. Dødsboer er som en en-armet tyveknægt for advokater.”

Hvordan /hvorfor gik det så galt?

”Jeg har været i Danske Bank dengang kunderne skulle have opsparing i forvejen for at kunne få lån. Det gik helt galt dengang (2003) Nykredit købte Totalkredit for en masse penge (>7 mia. dkk). Denne situation blev forstærket af, hvad der skete i banksektoren. Der blev i Slagelse åbnet 3-4 filialer af ”nye” pengeinstitutter (Nordjyske, Alm. Brand Bank, mm), som skulle kapre kunder. Mærkværdigt at de pludseligt skulle slå sig ned i denne provinsby. Man gik altså fra at have et sundt låne marked til en kamp om kunder og udvidelse af balancer. Samtidigt blev der givet adgang til afdragsfrie lån. Priserne blev fordoblet mellem år 2000 og 2008, hvor det så gik galt. I Slagelse skete der også et stort tab af arbejdspladser omkring samme tidspunkt.

Der er behov for at ændre lovgivningen. Det er kriminelt, når kreditvurdering udføres af personer, som har personlig interesse i salg. De personer, som har gjort dette, bør holdes personligt ansvarlige”, mener Steen Grosen.

”Der må ikke være provisionsbetalte rådgivere – Det giver helt usunde incitament. Der må ikke være nem adgang til lån, uden at man kan dokumentere, at man kan betale lånet tilbage. Jeg mistænker, at der er ved at ske det samme i Københavnsområdet nu: At pengeinstitutter og realkredit slås om at låne penge ud i et hot marked, hvor ansøgere går et andet sted hen, hvis de får afslag. Eller at kreditvurderingen ikke er ansvarlig: Hvordan kan unge mennesker ellers købe så dyre lejligheder?

Der er positive tegn på, at markedet er ved at vende i Slagelse kommune. Der er for eksempel et par børnefamilier fra København, som har købt huse i Sandved. Ofte er der tale om, at den ene part i et parforhold stammer fra området, og overtaler den anden til at flytte til. Et andet positivt tegn er, at den største inkasso-advokat kæde, Advodan, har en kraftigt faldende aktivitet.” i henhold til Steen Grosen.

Dette afsnit afsluttes med en lokal stemme fra krisens brændpunkt i 2011, jf. Boks 5.

Boks 5. Leder i Folketidende onsdag den 12. oktober 2011.

Af: Torsten Elsvor, chefredaktør.

”To ud af tre huse i Lolland Kommune har stået til salg i mere end 200 dage. Hver 20. ejendom på Lolland-Falster er sat til salg, og det er mere købers marked end nogensinde tidligere, men køberne holder sig i ro, selv om renten er den laveste i mands minde. Folk er stavnsbundet til deres boliger. Markedet er stort set ikke i bevægelse.

Den såkaldte politiske boligpakke blev aldrig pakket – og slet ikke pakket ud. Forventningerne til et landspolitisk indgreb fik hele markedet til at fryse.

Antallet af tvangsauktioner er stigende, og allerstørst er problemet i de tyndt befolkede landområder, hvor den økonomiske krise har tvunget kommunerne til lukninger af institutioner og skoler og nedlæggelse af busruter og hvor detailforretningerne for længst er forsvundet.

Det er svært at holde gejsten, hvis man har sin bolig til salg i forventning om at kunne købe en ny, og den lave aktivitet er også surt show for ejendomsmæglerne.

For nogle år siden var det in at have en hesteejendom. I dag har kun få råd til hestehold og ejendommene er nærmest usælgelige.

Befolkningen klumper sig mere og mere sammen i landets store byer. På Lolland-Falster er problemet med de usælgelige huse ikke bare et landsbyproblem. I flere af vore byer er der ligefrem hele skiltegader med Til Salg-skilte på striben.

Den manglende bolig-omsætning kan blive et nyt væsentligt problem for kommunerne, som ellers ved kommunesammenlægningen lagde sig i selen for at blive bosætningskommuner. Bosætningen skulle fremmes næsten for enhver pris, men det er gået stik modsat. Affolkningen tager til i styrke, og sættes der ikke massivt ind på flere fronter, kan det ende i det rene ragnarok.

Øverst på ønskelisten herfra står en retfærdig udligningsreform, så de lokale politikere ikke skal spilde tid på at søge almisser, som det er tilfældet i dag. Kommunerne skal sikres større handlefrihed.

Regeringen må arbejde mere effektivt for at placere uddannelsesinstitutioner og varige arbejdspladser i landets yderområder. Der skal være adgang til bredbåndsløsninger på hele Lolland-Falster og infrastrukturen må forbedres væsentligt.

Kommunerne skal i endnu højere grad end nu satse på helårsturisme, og vil vi det åbne Europa, må der åbnes for salg af sommer- og fritidshuse til udlændinge.

Endelig bør potentielle boligkøbere handle nu i stedet for at lurepasse. Faktisk vurderes det, at nogle få lokale huskøb kan udløse en sneboldeffekt og sætte en lavine af handel i gang, men det kræver, at nogen har modet til at prikke hul på bylden.”

6.3. Realkreditinstitutternes arbejde med restancer og forebyggelse

Realkreditinstitutterne har en fælles interesse med låner i at forebygge tvangsauktioner. Realkreditsektorens udfordringer med at begrænse tab starter ved ejendomsvurdering, og dermed udmåling af realkreditlån. Der er særlige vanskeligheder med udmøntning af reglerne om værdiansættelse som grundlag for realkreditlångivning i områder, hvor der er få handler med sammenlignelige ejendomme eller lav omsætning på boligmarkedet i det hele taget, som illustreret af Lars Majgård Kjær, vurderingschef i Realkredit Danmark, ved seminaret den 16. marts, se appendiks 9.1. I praksis bygger udlån til sådanne boliger og landejendomme på grundige risikovurderinger af såvel ejendom som ansøger.

Birgitte Heno, inkassochef i BRF-kredit, har gennem flere boligkriser udviklet bolighjælp til kunder i restance. Mange kunder har brug for hjælp til at overskue deres situation, men kan være svære at komme i kontakt med. Gennem deres bolighjælpsafdeling søger BRF at skabe kontakt til nødlidende kunder og få etableret en god skyldnerdialog med henblik dels på at undgå tvangsauktion, dels at begrænse tab. Det drejer sig om at få etableret en god personlig kontakt, og i mange situationer hjælpe med at skabe overblik over deres økonomi. Derved er der mulighed for at skabe win-win situationer trods det negative udgangspunkt, hvis kunden er parat til en livsstilsændring.

I henhold til Heno's erfaring kan kunder og ejendomme på tvangsauktion generelt grupperes som følger:

Kunder på tvangsauktion:

- Social hændelse, økonomiske problemer og ikke evne eller vilje til en rekonstruktion eller underskudshandel,
- Debitorer er ikke klar til ny livsstil.

Ejendomme kommer på tvangsauktion i tilfælde af at

- Øvrige kreditorer/udlægshavere blokerer for en løsning,
- Ejendommen ikke kan handles i fri handel grundet beliggenhed eller vedligeholdelse.

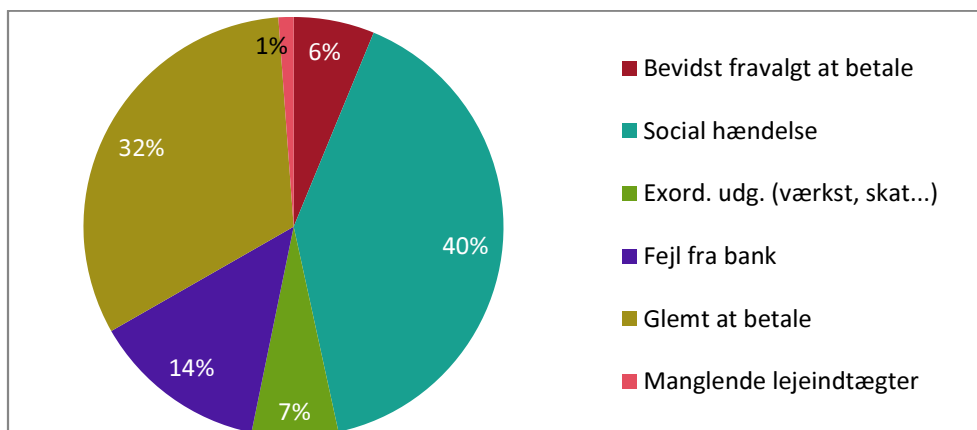
Figur 6.18. Forløbet af en restancesag.



Kilde: B. Heno, BRF-Kredit, 2015.

BRF-Kredit har også spurgt kunderne om, hvorfor der ikke betales terminer. Realkreditinstituttet har fået svar som angivet i Figur 6.19.

Figur 6.19. Årsager til restancer i henhold til kundeundersøgelse, 2014



Kilde: BRF Kredit.

I henhold til Heno er en adfærdsændring og ny livsstil ofte nødvendig, hvis en tvangsauktion skal undgås.

Frank Papsø, direktør for RKI/Experian, har fingeren på pulsen, hvad angår dårlige betalere og misligholdte lån. Hans erfaring giver ham grundlag for at mene, at han tidligt kan udpege kandidater, der senere kommer på tvangsauktion: Personer, som får problemer med tandlægeregningen, etc. og anden gæld, kan senere genfindes i tvangsauktionsstatistikken i henhold til Papsø, jf. appendiks 9.1.

Med andre ord har begge aktører en opfattelse af, at der i en del af tvangsauktionssagerne er adfærdsmæssige problemer.

7. Konklusion

Undersøgelsens resultater bidrager til at tegne et nuanceret billede af årsagerne bag tvangsauktioner i 2007-12 ved hjælp af detaljerede data om ejendomme, udestående gæld og husstandenes profil. En tvangsauktion udløses altid af restancer til pant- eller udlægshavere, der vælger at begære ejendommen solgt på auktion.

Der forekommer tvangsauktioner i alle sektorer af boligmarkedet og i alle kommuner, men forekomsten var særligt høj i områder med negativ demografisk udvikling og et overskud af gamle eller utidssvarende boliger. At billige boliger har tiltrukket økonomisk svage husholdninger forstærkede effekten af krisen i disse områder. Det blev påvist, at årsagerne til tvangsauktioner er sammensatte, og at de som regel hober sig op gennem en periode på 3-4 år forud for auktionen.

Den udviklede klassifikation af boliger i tolv typer bidrog til at belyse den strukturelle dimension i forekomsten af tvangsauktioner.

Typerne blev defineret baseret på analyse af opførelsesår, beliggenhed og ejendomsværdi af boliger på auktion. Boliger opført før 1930 beliggende i landsbyer med mindre end 200 indbyggere havde den højeste hyppighed af alle typer boliger på tvangsauktion. Også husmandssteder, utidssvarende boliger, og boliger beliggende i byer med mindre end 2.000 indbyggere havde en højere forekomst af tvangsauktioner end gennemsnittet. Det blev påvist, at overhyppighed af tvangsauktioner på Lolland-Falster og dele af Sjælland delvist kan forklares, ved at der er relativt flere boliger opført før 1920 end i resten af landet.

I de store byer på Vestsjælland ramte krisen på boligmarkedet hårdt med mange tvangsauktioner til følge, dels fordi boligpriserne var kommet højt op før 2008 og derefter faldt voldsomt, dels grundet krak af store ejendomsinvestorer, der påvirkede boligmarkedet negativt i lang tid derefter. I disse områder skete der også et tab af arbejdspladser. I øvrigt viser de geografiske analyser, at der er stor lokal variation i forekomsten af tvangsauktioner. Også i hårdtramte kommuner findes der områder med relativt få tvangsauktioner. Sommerhuse og nyere huse bygget før år 2000 havde generelt en relativt lav tvangsauktionshyppighed.

Analysen af pantehæftelser mv. i salgsoptillinger af 3.606 tvangsauktionssager i tre retskredse: Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster blev anvendt til at udvikle indikatorer for profilen af sager. Dermed kunne det vises, at cirka 25 pct. af sagerne drejede sig om ansvarlige lånere eller lånere med normal låneadfærd, der ikke havde høje belåningsgrader, eller optaget nævneværdige lån udover realkredit. Yderligere havde cirka 25 pct. af sagerne en høj belåningsgrad bevilget af et realkreditinstitut tilsyneladende på et overoptimistisk grundlag. Modsat var cirka 15 pct. præget af ejere med lav kreditværdighed, og cirka 35 pct. af sagerne var karakteriseret ved en sammensat og høj belåning, som formodentligt må tilskrives ejers økonomiske adfærd eller særlige personlige forhold. Dermed indikerer pantehæftelserne, at cirka halvdelen af tvangsauktionssagerne relateres til kreditadfærd eller til overbelånte ejendomme. Købstidspunktet har været en væsentlig medvirkende årsag: Over halvdelen af boligerne på tvangsauktion i perioden i de tre retskredse blev købt i 2003 eller senere. Af alle sagerne havde 70 pct. en samlet belåningsgrad på over 100 relativt til den offentlige ejendomsværdi.

Nogle boligejere er særligt udsat på grund af en anstrengt privatøkonomi. En enkeltstående faktor er dog ikke et problem i sig selv. Men kombinationen af en uforudset hændelse, som reducerer husstandens indkomst betydeligt, at ejerne har opbrugt en eventuel opsparing, høj belåning, og at boligen ikke kan sælges i almindelig handel, er en farlig cocktail. Det øger risikoen for tvangsauktion betragteligt. Selv for de værst stillede husholdninger er tvangsauktion dog en forholdsvis sjælden hændelse i Danmark, hvor incitamenterne for at undgå tvangsauktion er stærke for såvel låntager som långiver.

Boligejernes privatøkonomiske situation kan i vidt omfang spores tilbage til en uforudset hændelse forud for auktionen. Den gennemsnitlige ejer har således oplevet en nedgang i sin bruttoindkomst på

25-30 procent i løbet af årene op til tvangsauktion. Hovedårsagerne hertil er ledighed, sygdom eller skilsmisse.

Selvom finanskrisen medførte en markant stigning i antallet af tvangsauktioner i Danmark, var forekomsten alligevel lavere end i den tidligere krise udløst i forbindelse med kartoffelkuren i slutningen af 80'erne. Dette kan dels tilskrives den lavere arbejdsløshed i den undersøgte periode, dels adgang til lempelige lån med afdragsfrihed. Særligt høje forekomster af tvangsauktioner kunne tilskrives strukturudviklingen på boligmarkedet og boligejernes socio-økonomiske profil.

Antal tvangsauktioner begrænses af, at incitamentene for at undgå tvangsauktion er stærke for såvel debitor som kreditor. Uanset at en tvangsauktion er et nødvendigt onde med tab til følge, kan tvangsauktioner være nyttige juridiske redskaber for at rense en ejendom for pantehæftelser, og dermed give en auktionsskøber mulighed for et økonomisk bæredygtigt ejerskab eller alternativt nedrivning.

8. Referencer

Buhr, Paul H. (2013): *Estimering af effekten ved køb af fast ejendom på tvangsauktion – En hedonisk tilgang*, Aarhus universitet – Business and social sciences, marts 2013.

Domstolsstyrelsen (2014): *Købervejledning – Tvangsauktion over fast ejendom*.

Gerardi, Kristopher; Herkenhoff, Kyle F.; Ohanian, Lee E. og Willen, Paul S. (2013): *Unemployment, Negative Equity, and Strategic Default*, Federal Reserve Bank of Atlanta Working Paper Series, Working Paper 2013-4, August 2013.

Hothorn, Torsten; Hornik, Kurt og Zeileis, Achim (2006): *Unbiased recursive partitioning: A conditional inference framework*, Journal of Computational and Graphical statistics, Vol. 15, No. 3, side 651-74.

Justitsministeriet (1977): *Betænkning om tvangsauktioner over fast ejendom*, BET 800, 1977, afgivet 11 marts, 1976.

Larsen, J. N.; Andersen, H. T.; Haldrup, K.; Hansen, A. R.; Jacobsen, M. H. og Jensen, J. O. (2014): *Boligmarkedet udenfor de store byer*, SBI forlag, SBI 2014:05.

James, Gareth; Witten, Daniela; Hastie, Trevor og Tibshirani, Robert (2013): *An Introduction to Statistical Learning - with Applications in R*, Springer Texts in Statistics.

Johannsen, Mogens (2012): *Tvangsauktion over fast ejendom og andelslejligheder*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 3. udgave, 2012. Der henvises til bogens omfattende litteraturfortegnelse, side 465-469.

Jørgensen, Frede (1989): *Kvalitativ analyse af baggrunden for det stærkt stigende antal tvangsauktioner på det private boligmarked*, DEL A, Realkreditrådet, December 1989, Job. Nr. 1869 (AIM Research A/S).

Nationalbanken (2014): *Boligmarked i flere hastigheder* af Dam, Niels Arne; Hvolbøl, Tina Saaby og Rasmussen, Morten Hedegaard, Kvartalsoversigt, 3. kvartal 2014, København, september 2014.

Nationalbanken (2013): *Restancer på realkreditlån blandt danske familier* af Andersen, Asger Lau og Duus, Charlotte, Kvartalsoversigt, 3. kvartal 2013 - Del 2, København, september 2013.

Nationalbanken (2011): *Udviklingen på ejerboligmarkedet i de senere år – Kan boligpriserne forklares?* af Dam, Niels Arne; Hvolbøl, Tina Saaby; Pedersen, Erik Haller; Sørensen, Peter Birch og Thamsborg, Susanne Hougaard, Kvartalsoversigt, 1. kvartal 2011 – Del 2, København, marts 2011.

Rigsrevisionen (2013): *Beretning til Statsrevisorerne om den offentlige ejendomsvurdering*, København, august 2013.

Skak, Morten og Bloze, Gintautas (2013): *Danske boligejeres økonomi under stærkt stigende boligpriser: en registerbaseret undersøgelse af årene 1995 til 2010*, rapport udarbejdet for Boligøkonomisk Videncenter, København, september 2013.

Skatteministeriet (2014): *Forbedring af ejendomsvurderingen – Resultater og anbefalinger*, ekspertudvalg om den offentlige ejendomsvurdering, september 2014.

9. Appendiks

9.1. Program for seminar om tvangsauktioner

Onsdag den 18. marts, kl. 9.00 – 17

Auditoriet, Aalborg Universitet København, A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV

- 9:00-9:15 Velkomst og overblik over dagens program ved Finn Kjærdsdam og Curt Liliegreen, Realdania
- 9.15-10.45 **Præsentation af projekt- og delresultater**
 AAU: Projektleder Karin Haldrup, Jan K. Staunstrup,
 DREAM: forskningschef Peter Stephensen, Jonas Zangenberg
 Danmarks Statistik: Rasmus Anker Kristiansen: Om udvikling af den officielle tvangsauktionsstatistik
- 10:45 Pause
- 11:00-12:00 **Om tvangsauktioner og strukturudvikling på boligmarkedet**
 Oplæg ved AAU team om tvangsauktioner i de berørte kommune
 Beretninger om boliger på tvangsauktion fra Lolland (v/Rie Christiansen), Guldborgsund (v/Steen Andersen) og Vordingborg kommuner (v/Peter Møller Kristensen):
Hvad er baggrunden for tvangsauktioner i de hårdtramte områder i et større perspektiv, hvilke ejendomme drejer det sig om, og hvorledes arbejder kommunerne med dette segment af ejendomsmarkedet?
 Direktør Frank Papsø, RKI/Experian: *Danskernes boliggyld – udvikling siden 2007, og registrerede skyldnere i de tre retskredse.*
 Frokost
- 13.00-13.40 **Regler & praksis for gennemførelse af tvangsauktioner**
 John Sørensen, advokat (L), Nykøbing Falster: *Hvorledes foregår en tvangsauktion, hvilke muligheder/begrænsninger giver reglerne, og hvordan kunne reglerne blive moderniserede? Særlige forhold ved TA i forb. med dødsbo og konkursbo.*
- 13.50-14.40 **Aktørerne fra finanssektoren om tab, årsager, og forebyggelse**
 NYKREDIT v. Joachim Borg Kristensen, boligøkonom: *Realkreditinstitutternes tabsbillede.*
 Realkredit Danmark v. Lars Majgård Kjær, underdirektør, ejendomsvurdering: *Vurdering af boliger som grundlag for boliglån /realkredit. Vurdering og markedsudvikling i krisetider.*
 BRF-kredit v. Birgitte Heno, inkassocheef: *Årssager, skyldnerdialog og forebyggelse. Hvordan kan vi undgå kostbare tvangsauktioner?*
 Kaffe
- Paneldebat om tvangsauktionerne, finanskrisen og boligmarkedet:**
 Diskussionsoplæg v/Lars Krull, Institut for Økonomi og Ledelse, AAU
Paneldebat om overoptimisme, overophedning, og samspillet mellem realkredit, banker og låneradfærd. Hvad har man lært? Hvorledes kan tab forebygges? Bedre incitament? Hvorledes kan situationen ved nødlidende låneaftaler håndteres til alles fordel?
 Paneldebat ledes af Finn Kjærdsdam
- 16.00 Afslutning – og tak efterfulgt af reception

9.2. Datagrundlag og estimation af model for tvangsauktion

Datagrundlag til socioøkonomiske analyser af boligejere på tvangsauktion

Undersøgelsen af boligejere, hvis ejendom handles på tvangsauktion tager udgangspunkt i detaljerede registerdata, som dækker samtlige ejendomme i Danmark. Til hver ejendom indeholder vores datasæt oplysninger om ejendommen (type, størrelse, opførelsesår, beliggenhed mv.) samt oplysning om ejendommens ejerforhold. For ejendomme ejet af privatpersoner indeholder datasættet ligeledes en række baggrundsoplysninger på ejerne (alder, husstandsstørrelse, uddannelsesniveau, indkomstforhold mv.).

Undersøgelsen baseres på et panel datasæt, som er konstrueret til formålet i DREAM-gruppen. Data er registerbaserede og tilvejebragt på årsbasis af Danmarks Statistik (DST) via Forskerserviceordningen. Konstruktionen af data forløber i to blokke. Den ene indeholder data på samtlige ejendomme i Danmark og bruges til at identificere ejendomsbestanden herunder en række oplysninger på hver ejendom. Den anden blok indeholder personspecifikke oplysninger på den samlede danske befolkning. De to blokke kobles sammen ved et datasæt, der identificerer de personer, som ejer hver enkelt ejendom.

Datagrundlaget for informationer om ejendomme udgøres af Danmarks Statistiks register til ejendomsidentifikation. Registret indeholder samtlige ejendomme i Danmark per 1. januar. Til en ejendom er tilknyttet oplysninger om ejendomsvurdering og matrikel. Oplysningerne om vurdering omfatter grundværdi og ejendomsværdi. Oplysningerne om matriklen omfatter en entydigt identifikation samt arealoplysninger. Yderligere anvendes Danmark Statistiks boligopgørelse. Denne indeholder en totaltælling af boliger i Danmark per 1. januar og er blandt andet baseret på Bygnings- og boligregistret (BBR). Boligopgørelsen anvendes dels til at angive en bygnings type som bolig, fritidshus eller erhvervsenhed og dels til at fastlægge en række oplysninger om hver enkelt bygning eller ejendom. Disse oplysninger omfatter blandt andet boligstørrelse, boligart (parcelhus, rækkehus, etagebolig mv.), opførelsesår, installationsforhold, installationsmangler mv.

Datagrundlaget for den person-specifikke information konstrueres ved samkøring af en række af Danmarks Statistiks personregistre. Befolkningsstatistikken (BEF) udgør den primære kilde som en totaltælling af befolkningen med bopæl i Danmark per 1. januar. BEF indeholder dels en række baggrundsoplysninger om hver person (såsom køn, alder, oprindelse mv.) og dels oplysninger om hver enkelt persons bopæls- og familieoplysninger (bopælsadresse, husstandstype, civilstand, børn mv.). På personniveau kobles data fra befolkningsstatistikken med data fra indkomstregistret, som indeholder detaljerede oplysninger om en persons indkomstforhold i hvert kalenderår. Oplysningerne stammer hovedsageligt fra skattesystemet, og der skelnes mellem forskellige typer af indkomst såsom erhvervsindkomst, overførselsindkomst og formueindkomst. Ud fra disse oplysninger er det for eksempel muligt at beregne hver persons eller husstands disponible indkomst. Der hentes yderligere oplysninger om uddannelsesniveau og arbejdsmarkedstilknytning.

Danmarks Statistiks register for ejere af ejendomme indeholder oplysninger om hver enkelt ejendoms ejerforhold, dvs. om ejendommen er ejet af privatpersoner, almennyttige boligselskaber, selskaber, privat andelsboligforening, kommune/stat mv. Registret for ejere af ejendomme muliggør en kobling af en ejendom og de personer, der ejer ejendommen. Altså en entydig sammenkædning af de to datablokke for ejendomme henholdsvis personer beskrevet ovenfor.

Som beskrevet i afsnit 2.4 udvælges der årligt 1,6 mio. beboelsesejendomme og fritidshuse til analysen. I analyserne af ejerne af disse ejendomme foretages en yderligere udvælgelse, så kun boliger ejet af privatpersoner indgår. For at alle oplysninger på en ejer er tilgængelig i de anvendte registre er det ligeledes påkrævet, at en ejendoms ejere er boende i Danmark primo året. Ejendomme, hvor en eller flere af ejerne er boende i udlandet, slettes derfor fra det endelige datagrundlag. I analyserne af ejere på tvangsauktioner indgår der i gennemsnit 1.525.000 ejendomme årligt. Blandt disse boliger observeres i alt 10.834 tvangsauktioner set over hele perioden 2007-12.

Undersøgelsen tages udgangspunkt i husholdningen, som ejer ejendommen (fremfor individet). Dette sker som følge af, at personerne i en husholdning typisk handler som én enhed frem for individuelt. Dette betyder, at vi for eksempel for ægtepar, hvor kun den ene part står som ejer af ejendommen, inddrager oplysninger på begge personer frem for kun at betragte den ene person, der ejer ejendommen. Som eksempel beregner vi en husstandsindkomst for begge personer i parret fremfor kun indkomsten for ejendommejeren.

Parameterestimer i logitmodel

Tabel A.1. Parameterestimer i logitmodel estimeret på data fra 2011.

Forklarende variabel	Parameterestimat	Std.fejl
<i>Disponibel indkomst pr. ejer, reference lig 150.000 < disponibel indkomst < 250.000</i>		
disponibel indkomst < 50.000	0,794	(0,092)***
50.000 < disponibel indkomst < 150.000	0,717	(0,057)***
250.000 < disponibel indkomst < 350.000	-0,697	(0,141)***
350.000 < disponibel indkomst	-0,467	(0,199)*
<i>Indkomstændring dvs. indkomst i forhold til maks. indkomst tre foregående år, reference lig indkomststigning</i>		
Indkomstnedgang 60-100 pct.	1,438	(0,080)***
Indkomstnedgang 40-60 pct.	0,794	(0,081)***
Indkomstnedgang 20-40 pct.	0,432	(0,077)***
Indkomstnedgang 0-20 pct.	0,029	(0,073)
<i>Beholdning af likvide aktiver, reference lig > 100.000 kr.</i>		
< 10.000 kr.	2,322	(0,078)***
10-25.000 kr.	2,134	(0,078)***
25-50.000 kr.	1,561	(0,084)***
50-100.000 kr.	0,937	(0,098)***
<i>Belåningsgrad, reference lig 0,5 < belåningsgrad < 0,8</i>		
belåningsgrad < 0,5	-1,000	(0,112)***
0,8 < belåningsgrad < 1	0,260	(0,089)**
1 < belåningsgrad < 1,3	0,502	(0,080)***
1.3 < belåningsgrad	0,982	(0,076)***
<i>Boligbyrde, reference lig 0-0.25</i>		
Negativ	1,034	(0,125)***
0.25-0.5	0,350	(0,061)***
0.5-1	0,597	(0,076)***
<i>Andel af gæld i realkredit, reference lig 80-100 pct.</i>		
< 5 pct.	0,309	(0,091)***
5-50 pct.	0,991	(0,075)***
50-80 pct.	0,467	(0,058)***
<i>Købsår, reference lig 2004-07</i>		
-1994	-0,292	(0,071)***
1995-2003	-0,032	(0,051)
2008	-0,204	(0,084)*
2009-	-1,725	(0,155)***

Tabel A.1 (fortsat). Parameterestimer i logitmodel estimeret på data fra 2011.

Forklarende variabel	Parameterestimat	Std.fejl
<i>Udløsende hændelser (reference at hændelsen ikke indtræffer)</i>		
Død ejere, LTV < 1	2,193	(0,136)***
Død ejere, LTV > 1	2,588	(0,144)***
Parsplittelse	0,305	(0,057)***
Partners dødsfald	0,370	(0,122)**
<i>Gennemsnitlig alder på ejere, reference lig op til og med 30 år</i>		
31-40 år	0,262	(0,082)**
41-50 år	0,460	(0,083)***
51-60 år	0,218	(0,091)*
61+ år	-0,049	(0,102)
<i>Ejernes højst fuldførte uddannelse, reference lig erhvervsfaglig uddannelse</i>		
Grundskole	0,401	(0,053)***
Gymnasial uddannelse	0,011	(0,107)
Kort videregående uddannelse (KVU)	-0,328	(0,100)**
Mellemlang videregående uddannelse (MVU)	-0,444	(0,071)***
Lang videregående uddannelse (LVU)	-0,596	(0,117)***
<i>Ejernes civilstand, reference lig par</i>		
Enlig kvinde	0,135	(0,075).
Enlig mand	0,448	(0,057)***
Adskilt par	1,997	(0,070)***
<i>Ejendommens udlejningsforhold, reference lig beboet af ejer</i>		
Udlejet	0,652	(0,070)***
Ikke beboet	2,201	(0,057)***
<i>Kommune for ejendommens beliggenhed, reference lig København</i>		
Frederiksberg	-0,929	(0,517).
Ballerup	-0,124	(0,406)
Brøndby	0,060	(0,547)
Dragør	0,490	(0,491)
Gentofte	-0,141	(0,298)
Gladsaxe	0,241	(0,284)
Glostrup	-0,337	(0,600)
Herlev	0,014	(0,629)
Albertslund	0,278	(0,532)
Hvidovre	0,678	(0,267)*
Høje-Taastrup	0,339	(0,275)
Lyngby-Taarbæk	0,251	(0,377)
Rødovre	0,087	(0,338)
Ishøj	1,266	(0,259)***
Tårnby	0,482	(0,303)
Vallensbæk	0,966	(0,300)**
Furesø	-0,477	(0,610)

Tabel A.1 (fortsat). Parameterestimer i logitmodel estimeret på data fra 2011.

Forklarende variabel	Parameterestimat	Std. fejl
Allerød	0,098	(0,609)
Fredensborg	0,295	(0,310)
Helsingør	0,116	(0,273)
Hillerød	0,379	(0,316)
Hørsholm	0,488	(0,398)
Rudersdal	0,433	(0,307)
Egedal	0,223	(0,350)
Frederikssund	0,683	(0,239)**
Greve	0,403	(0,315)
Køge	0,434	(0,274)
Halsnæs	0,139	(0,271)
Roskilde	0,222	(0,287)
Solrød	0,295	(0,412)
Gribskov	0,553	(0,232)*
Odsherred	0,196	(0,229)
Holbæk	0,679	(0,224)**
Faxe	0,834	(0,237)***
Kalundborg	0,826	(0,213)***
Ringsted	0,712	(0,284)*
Slagelse	-0,054	(0,255)
Stevns	0,292	(0,297)
Sorø	0,521	(0,265)*
Lejre	0,459	(0,292)
Lolland	0,589	(0,205)**
Næstved	0,663	(0,217)**
Guldborgsund	0,594	(0,206)**
Vordingborg	0,148	(0,232)
Bornholm	0,085	(0,247)
Middelfart	-0,081	(0,318)
Assens	0,246	(0,257)
Faaborg-Midtfyn	0,415	(0,241).
Kerteminde	0,448	(0,329)
Nyborg	0,190	(0,324)
Odense	-0,225	(0,226)
Svendborg	-0,009	(0,283)
Nordfyns	0,084	(0,283)
Langeland	-0,065	(0,302)
Ærø	-0,414	(0,458)
Haderslev	-0,007	(0,269)
Billund	0,278	(0,338)
Sønderborg	-0,075	(0,266)
Tønder	-0,337	(0,295)
Esbjerg	-0,377	(0,266)

Tabel A.1 (fortsat). Parameterestimer i logitmodel estimeret på data fra 2011.

Forklarende variabel	Parameterestimat	Std.fejl
Fanø	-1,139	(1,029)
Varde	-0,730	(0,333)*
Vejen	0,089	(0,265)
Aabenraa	0,236	(0,256)
Fredericia	-0,146	(0,329)
Horsens	-0,064	(0,256)
Kolding	-0,098	(0,247)
Vejle	-0,011	(0,231)
Herning	-0,815	(0,334)*
Holstebro	0,091	(0,277)
Lemvig	-0,127	(0,328)
Struer	-0,002	(0,339)
Syddjurs	-0,206	(0,277)
Norddjurs	-0,200	(0,273)
Favrskov	0,281	(0,278)
Odder	-0,411	(0,454)
Randers	-0,063	(0,213)
Silkeborg	0,005	(0,260)
Samsø	-1,005	(0,618)
Skanderborg	-0,057	(0,319)
Århus	-0,549	(0,234)*
Ikast-Brande	-0,495	(0,369)
Ringkøbing-Skjern	-0,494	(0,271).
Hedensted	0,041	(0,271)
Morsø	0,383	(0,274)
Skive	0,162	(0,254)
Thisted	0,329	(0,231)
Viborg	-0,068	(0,253)
Brønderslev-Dronninglund	-0,023	(0,293)
Frederikshavn	-0,299	(0,264)
Vesthimmerland	-0,145	(0,281)
Læsø	-1,485	(1,042)
Rebild	0,224	(0,302)
Mariagerfjord	0,383	(0,249)
Jammerbugt	0,354	(0,232)
Aalborg	-0,339	(0,219)
Hjørring	0,030	(0,235)
Bystørrelse for ejendommens beliggenhed, reference lig storby med > 10.000 indbyggere		
Landsby med < 1.000 indbyggere	-0,146	(0,058)*
Mindre by med 1.000-10.000 indbyggere	-0,176	(0,082)*
Mellem by med 10.000-50.000 indbyggere	-0,240	(0,140).

Tabel A.1 (fortsat). Parameterestimer i logitmodel estimeret på data fra 2011.

Forklarende variabel	Parameterestimat	Std.fejl
Ejendommens hovedsagelige anvendelse, reference lig parcelhus		
Stuehus	-0,034	(0,201)
Rækkehus	-0,048	(0,086)
Etagebolig	-0,063	(0,090)
Sommerhus	-2,117	(0,100)***
Øvrige	-0,666	(0,735)
<i>Offentlig ejendomsvurdering, reference lig 3. kvintil</i>		
1. kvintil	0,274	(0,065)***
2. kvintil	0,233	(0,067)***
4. kvintil	-0,200	(0,082)*
5. kvintil	-0,274	(0,090)**
Konstant	-9,936	(0,234)***
Antal observationer		1.512.023
Antal tvangsauktioner		2.528

Anm.: Tabellen angiver parameterestimerne i logitmodellen beskrevet i afsnit 5.4. Standardfejl er angivet i parentes. Efter parentes er angivet statistisk signifikansniveau. **** angiver signifikans på 0,1-procentniveau, *** på 1-procentniveau, ** på 5-procentniveau og * på 10-procentniveau.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Hvor robuste er boligejerne overfor rentestigninger

I det følgende anvendes de to estimerede statistiske modeller præsenteret i afsnit 5.4 til at give et skøn for, hvordan antallet af tvangsauktioner ville have været, hvis renteniveauet havde været højere end det faktiske. I sådanne scenarier ændres en økonomisk faktor, i dette tilfælde renteniveauet, og det vurderes, hvordan denne ændring påvirker de forklarende variable, som indgår i modellen.

Der udføres tre scenarier af illustrativ karakter, hvor renten øges med 1 til 3 pct.point for alle boligejere og på alle låntyper. I disse skønnes over antallet af tvangsauktioner i en situation, hvor renteniveauet er højere end det faktiske. Rentestigningen antages at gælde alle husholdninger, og stigningen antages at være den samme for alle husholdningens passiver uanset om det er realkreditgæld eller bankgæld. Det kan virke urealistisk at øge renten på al gæld, herunder fastforrentede lån, men scenariet kan tænkes som en illustration af en situation, hvor renten over en længere periode har ligget på et niveau, som for eksempel er ét pct.point højere end det faktiske. I så fald vil boligkøbere optage lån til en rente, som er ét pct.point højere. Men også boligejere, der har boet længe i deres ejendom og har et fastforrentet realkreditlån, vil opleve et højere renteniveau. Det vil de, da det ikke har været muligt at omlægge deres oprindelige lån til nye fastforrentede lån med den lave rente. Disse boligejere antages i stedet at have omlagt til lån, hvor renten er ét pct.point højere end den faktiske.

Når renten øges, skal det vurderes, hvordan rentestigningen har effekt på de forklarende variable, som indgår i de statistiske modeller. Det antages, at en rentestigning udelukkende har effekt på husholdningens disponible indkomst, som er indkomsten efter skat, renteudgifter mv., husholdningens boligbyrde samt eventuelt på husholdningens opsparing. Alle øvrige variable i modellerne fastholdes på deres observerede niveau⁵⁷. Husholdningens disponible indkomst

⁵⁷ Havde renten i en længere periode ligget på et højere niveau, ville det i virkelighedens verden påvirke en række andre af modellernes variable. Vigtigst ville boligprisen have været anderledes, hvilket dels ville have effekt på købstidspunktet, og dels for belåningsgraden for husholdninger, som har ejet deres ejendom gennem længere tid.

nedjusteres svarende til den øgede rentebetaling. Boligbyrden, der angiver minimumsydelsen på husholdningens gæld sat i forhold til indkomst, genberegnes med en højere rentesats.

Det er svært at skønne over husholdningernes opsparing under alternative scenarier, da den enkelte husholdning i høj grad selv er medbestemmende for størrelsen af deres opsparing. Havde renteniveauet været højere, og den disponible indkomst mindre, kunne husholdningen vælge at spare mindre op. Men husholdningen kunne også fastholde niveauet for sin opsparing og sænke sit forbrug. Der udføres derfor beregninger med forskellig effekt på husholdningernes opsparing, og resultater heraf betragtes i Tabel 9.2. At nedbringe husholdningernes beholdning af likvide aktiver med, hvad der svarer til ét års ekstra renteudgift, ses som et forsigtigt skøn på den reelle effekt, som ville have været med øget renteniveau over en flerårig periode.

Tabel 9.1 viser, hvordan et øget renteniveau skønnes at have effekt på antallet af tvangsauktioner i 2012. Hvis renten øges med ét pct.point for alle boligejere, beregnes den disponible indkomst pr. ejendomsejer i gennemsnit at falde med 11.000 kr. Boligbyrden øges i gennemsnit med knap fire pct., mens husholdningernes opsparing reduceres med knap 20.000 kr. Samlet set skønnes disse tre effekter at øge antallet af tvangsauktioner med 800-1.500 afhængig af modeltypen, som anvendes til skønnet. Dette svarer til en stigning i antallet af tvangsauktioner på 33-60 pct. Tilsvarende scenarier med rentestigninger på to og tre pct.point er ligeledes vist i Tabel 9.1.

Tabel 9.1. Forventet effekt på antal tvangsauktioner i 2012 ved øget renteniveau.

	Enhed	Stigning i renteniveau		
		1 pct.point	2 pct.point	3 pct.point
<i>Gennemsnitlig ændring i forklarende variable</i>				
Fald i disponibel indkomst pr. ejer	kr.	-11.004	-21.788	-31.960
Stigning i boligbyrde	pct.point	3,9	7,7	11,4
Fald i beholdning af likvide aktiver	kr.	-18.655	-34.227	-47.883
<i>Skøn over effekt på antal tvangsauktioner ved logit model</i>				
Stigning i tvangsauktioner	antal	795	1.362	1.835
	pct.	32,6	55,2	75,1
<i>Skøn over effekt på antal tvangsauktioner ved random forest</i>				
Stigning i tvangsauktioner	antal	1.533	2.805	3.979
	pct.	60,1	110,0	156,1

Anm.: De skønnede effekter af en rentestigning er udregnet på baggrund af de to statistiske modeller præsenteret i afsnit 5.4. Ændringen i antal tvangsauktioner er målt ved forskellen mellem et basisscenarie, hvor de forklarende variable fastholdes på deres faktiske niveau, og et alternativscenarie med hypotetiske værdier for de forklarende variable, der er ændret svarende til den forventede effekt af en rentestigning.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Den skønnede effekt af en rentestigning på antallet af tvangsauktioner er generelt større i random forest end i logit modellen. Størrelsen på effekterne i de to modeller er forskellige, fordi modellerne er forskellige. Random forest er en meget fleksibel model, mens logitmodellen er mere enkel. Derfor kan der helt naturligt være forskel på størrelsen af de estimerede effekter i de to modeller. Desuden indeholder random forest fuld interaktion mellem de indgående variable, mens den estimerede logitmodel ikke indeholder interaktioner. Herved kan kombinationen af for eksempel færre likvide aktiver og større boligbyrde give en gennemsnitlig større effekt i random forest end i logit.

Skønnet over antal tvangsauktioner ved øget renteniveau ses at stige omtrent proportionalt med ændringen i renteniveauet. En tre gange så stor rentestigning har således en effekt på antal tvangsauktioner, som er omkring 2,5 gange større. Da for eksempel en husholdnings likvide aktiver

er begrænset til ikke at kunne være negative, har rentestigninger i gennemsnit en aftagende effekt på husholdningernes opsparing. Hvis rentestigningen tredobles, ses således knap en tredobling af den negative effekt på husholdningernes opsparing. At de forklarende variable i random forest er kontinuerte, kan ligeledes være en del af forklaringen på, at effekterne i denne model er større end i logitmodellen, hvor en variabels udfaldsrum er inddelt i et antal grupper. Herved kan random forest tildele en ny sandsynlighed for tvangsauktion hver gang en variabel ændres marginalt, mens logitmodellen kun ændrer den prædikterede sandsynlighed, hvis ændringen i en variabel er tilstrækkelig stor til, at husholdningen flyttes til en anden gruppe.

En rentestigning skønnes altså at øge antallet af tvangsauktioner. Af den samlede effekt vurderes halvdelen at skyldes ejernes lavere opsparing. Lavere disponibel indkomst og øget boligbyrde bidrager med hver en fjerdedel af den samlede effekt.

Samme beregning af effekten af et øget renteniveau er foretaget i 2010. Resultaterne er generelt sammenlignelige med dem, som er reporteret i tabellen ovenfor. Stigningen i antallet af tvangsauktioner i 2010 ved et øget renteniveau vurderes dog at være lidt større end i 2012. Ved en rentestigning på et pct.point vurderes antallet af tvangsauktioner således at stige med 40-70 pct. i 2010. At stigningen er større i 2010 end i 2012 kan hænge sammen med en generelt dårligere økonomisk situation, hvilket også giver udslag i, at det faktiske antal tvangsauktioner er større i 2010 end i 2012.

Som tidligere beskrevet kan det være svært at skønne over effekten på husholdningernes opsparing, hvis den disponible indkomst reduceres. Derfor foretages en række beregninger, hvor renten antages at stige med samme niveau, men antagelserne om effekten på husholdningernes beholdning af likvide aktiver varieres. Følsomhedsberegningen foretages i scenariet med en rentestigning på ét pct.point. Resultaterne af disse eksperimenter er opsummeret i Tabel 9.2.

Tabel 9.2. Forventet effekt på antal tvangsauktioner i 2012 ved øget renteniveau på ét pct.point.

	Enhed	Umiddelbar effekt (0 år)	Effekt på kort sigt efter 1 til 3 år		
			1 år	2 år	3 år
<i>Gennemsnitlig ændring i forklarende variable</i>					
Fald i disponibel indkomst pr. ejer	kr.	-11.004	-11.004	-11.004	-11.004
Stigning i boligbyrde	pct.point	3,9	3,9	3,9	3,9
Fald i beholdning af likvide aktiver	kr.	0	-18.655	-34.227	-47.883
<i>Skøn over effekt på antal tvangsauktioner ved logit model</i>					
Stigning i tvangsauktioner	antal	200	795	1.105	1.307
	pct.	8,2	32,6	45,2	53,5
<i>Skøn over effekt på antal tvangsauktioner ved random forest</i>					
Stigning i tvangsauktioner	antal	242	1.534	2.334	2.886
	pct.	9,5	60,2	91,6	113,2

Anm.: Se anmærkning til Tabel 9.1.

I skønnet over den umiddelbare effekt ændres der ikke på husholdningens beholdning af likvide aktiver. Ved beregning af effekten efter ét år modregnes stigningen i renteudgiften i husholdningernes opsparing med faktor 1, efter to år modregnes med faktor 2 og efter tre år med faktor 3.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

En rentestigning på ét pct.point, som udelukkende sænker husholdningernes disponible indkomst og øger boligbyrden, har kun svag effekt på antallet af tvangsauktioner, der forventes at stige med 200-240 i de to modelvarianter. Dette kan tolkes som den umiddelbare effekt af rentestigningen. Langt størstedelen af boligejerne har en tilstrækkelig stor opsparing til at kunne modstå det fald i den

disponible indkomst, rentestigningen medfører. Antallet af tvangsauktioner øges derfor kun i stærkt begrænset omfang. Hvis den øgede renteudgift derimod modregnes husholdningernes opsparing, så øges antallet af tvangsauktioner med 800-1.500. Dette kan groft sagt tolkes som effekten efter et år, såfremt alle boligejere kompenserer for nedgangen i deres disponible indkomst ved at bruge af deres opsparing⁵⁸. Hvis stigningen i renteudgiften modregnes husholdningernes beholdning af likvide aktiver med faktor to eller tre, så skønnes en yderligere stigning i antallet af tvangsauktioner på mellem 1.100 og 2.900.

⁵⁸ Da nogle boligejere sparer op, og derfor ikke behøver at blive fuldt modregnet i opsparingen, vil dette skøn overvurdere effekten på antallet af tvangsauktioner. Yderligere kan nogle boligejere nedbringe deres forbrug for at kompensere for indkomstnedgangen, i stedet for at bruge af en eventuel opsparing. Den vurderede effekt kan derfor ses som et overkantsskøn for stigningen i antal tvangsauktioner.

Aalborg Universitet København
A. C. Meyers Vænge 15
2450 København SV

DREAM
Amaliegade 44
1256 København K

BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER

Jarmers Plads 2
1551 København V
www.bvc.dk

Boligøkonomisk Videncenter er et fagligt, upartisk og neutralt initiativ oprettet af Realdania. Videncentret medvirker til at give beslutningstagere en hurtig og god information om boligmarkedets udvikling. Derudover er det formålet at give den enkelte borger en bedre forståelse af boligøkonomien i forbindelse med anskaffelse af bolig, belåning og konvertering af boliglån. Endelig følger Boligøkonomisk Videncenter udviklingen, debatten og løsningsforslagene på de udenlandske boligmarkeder, der er særlig hårdt ramt af den finansielle krise.

Boligøkonomisk Videncenter består af et økonomisk-fagligt sekretariat, der bl.a. skaber faglige netværk og diskussionsfora. Sekretariatet udarbejder løbende mindre analyser og statistisk materiale om den boligøkonomiske udvikling. Herudover arrangerer sekretariatet offentlige konferencer og høringer om boligøkonomiske temaer og problemstillinger.

I tilknytning til videncentret er der etableret et advisory board med tre internationalt anerkendte økonomer. De tre økonomer fungerer som rådgivere og sparringpartnere for sekretariatet.

Den daglige ledelse af Boligøkonomisk Videncenter bliver varetaget af cand. polit. Curt Liliegreen.

