

Justitsministeriet
Lovafdelingen
Slotsholmsgade 10
1216 København K

Den 30. januar 2012

Justitsministeriet har ved brev af 17. januar 2012 anmodet om Dommerfuldmægtigforeningens bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tvangsauktion (JM-sagsnr. 2011-406-0001).

Foreningen mener generelt, at en høringsfrist på 14 dage er utilfredsstillende og skal opfordre til, at ministeriet bestræber sig på at udvide høringsfristerne, idet foreningen i mange tilfælde vil have ingen eller alene begrænset mulighed for at udarbejde et kvalificeret høringssvar.

Foreningen skal endvidere benytte lejligheden til at opfordre til, at der snarest muligt gennemføres et generelt revisionsarbejde med hensyn til tvangsauktionsreglerne i retsplejeloven, hvilket ikke mindst er aktualiseret af, at der i de senere år har været en kraftig stigning i antallet af tvangsauktioner. Foreningen har forstået, at et sådant reformarbejde påtænkes iværksat og yder gerne bidrag hertil, men vil ikke bruge ressourcer derpå, før det er afklaret, om eller hvornår et reformarbejde iværksættes.

Bekendtgørelsesudkastet er forelagt Dommerfuldmægtigforeningens fagedfagudvalg, som har følgende særlige bemærkninger:

A.

”Pkt. 6 B, litra f og g, ophæves.

Pkt. 6 B, litra h-j, bliver herefter pkt. 6B, litra f-h.”

Ændringen kan umiddelbart tiltrædes.

B.

”...Pkt. 6 C, litra c foreslås affattet således:

»Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) af fast ejendom og af det eventuelt med den faste ejendom medfølgende løsøre efter nærmere aftale med SKAT.« ...”

Dette forslag kan ikke tiltrædes.

Der er efter foreningens opfattelse ikke i momsloven hjemmel til, at en køber i denne situation skal betale moms til SKAT. En regel derom bør lovteknisk findes i momsloven og ikke (kun) i auktionsvilkårene.

En auktion afholdes momsmæssigt for skyldners regning, og det afhænger af hans forhold, om der overhovedet udløses moms. Den moms, som en køber efter forslaget skal betale til SKAT, er et beløb, der er uden selvstændig hjemmel i momsloven, og det må anses for en a conto indbetaling af *skyldners* eventuelle tilsvær for den momsperiode, hvori auktionen afholdes. Om skyldner får noget tilsvær for den pågældende periode afhænger imidlertid af hans *samlede* momsmæssige aktivitet i perioden, hvori også indgår øvrige køb og salg i perioden.

Hvis skyldnerens samlede tilsvær for perioden bliver større end auktionens moms giver forslaget ingen problemer, bortset fra den manglende hjemmel i momsloven.

Hvis derimod skyldners samlede tilsvær bliver mindre end auktionens moms, skal han have penge tilbage af SKAT, fordi der jo så af køber er betalt et a conto beløb, der er større end hans tilsvær.

Ejendommens panthavere vil ikke kunne forstå og acceptere denne pengestrøm. De vil – med føje – opleve situationen på den måde, at momsen har lagt sig som en ekstra prioritet med utinglyst fortrinsret, der efterfølgende forvandles til et aktiv for skyldner.

Hvis momsen skal tilfalde SKAT direkte bør der derfor tages stilling til spørgsmålet om, hvorvidt returmomsen skal tilfalde udækkede panthavere i prioritetsordenen.

Bestemmelsen rummer endvidere **afgørende** tekniske uklarheder og konsekvenser, som medfører, at den bestemt må frarådes.

1) Bestemmelsen forudsætter, at der skal være en aftale.

Dette efterlader uklarhed om situationen, hvor der ikke foreligger en aftale. En aftale kræver mindst 2 enige parter, hvoraf man af bestemmelsen kan se, at SKAT er den ene part.

Der kan navnlig tænkes 2 tilfælde, hvor bestemmelsen er aldeles uklar:

- Tilfælde, hvor der er uenighed. Her bør løsningen (som vel også tilsigtet) være, at SKAT (eller fogedretten ?) skal kunne træffe en **afgørelse**, men det er jo noget ganske andet end en aftale.
- Tilfælde, hvor ingen aftale kan indgås, fordi SKAT ikke kan eller vil tage stilling til noget inden for den tidsramme på 4 uger, hvor en auktionsskøber kan kræve auktionsskøde (og dermed kan få sin slutfinansiering på plads), hvis vilkårene (i øvrigt) er opfyldt

2) Det er uklart, hvem der er (eller skal være) SKAT's aftalepart.

Umiddelbart må bestemmelsen læses på den måde, at det er køberen, der skal være SKAT's aftalepart. Det er ganske vist køber, der skal betale momsen, men det betyder ikke automatisk, at det også er køberen, der skal være aftalepart. En køber berøres ikke aftalen og skal bare kende vilkårene for auktionen, så han kan indrette sit bud derefter. Han berøres kun, *hvis man lader uvisheder stå åbne*.

De reelt berørte parter er panthaverne og skyldneren, som derfor også vil være de naturlige aftalepartnere.

Købers identitet kendes videre først efter auktionen, og det er dermed også på forhånd sagt, at aftalen - hvis den skal være med køber - først kan komme efter auktionen, *der derfor vil skulle afholdes med principiel uvished om væsentlige vilkår*. Ellers vil alle potentielt bydende skulle indgå **forhåndsftaler** med SKAT for det tilfælde, at de bliver højestbydende! Hvis en bydende ikke har gjort det, eller hvis man har opnået forskellige aftaler (f.eks. fordi en part har relevante oplysninger, som andre ikke har) vil der blive budt på *ulige vilkår*.

3) Tidspunktet for aftalen

Det er aldeles afgørende for budgivningen, at der bliver tale om en **forudgående** aftale/afgørelse, hvilket bør præciseres i bestemmelsen.

Det er afgørende for alle bydende, at de ved, hvad de skal betale. Det vil være afgørende til hinder for en rimelig prisdannelse, hvis man åbner op for, at SKAT først efterfølgende beslutter sig for, at der skal betales moms. Det kan ikke medføre en merbetaling for køber. Man skal derfor i givet fald "regne baglæns" til momsen, når det først efterfølgende fastslås, at der er momspligt. Dette medfører så, at en pantnaver først efterfølgende kan vurdere, om han fik dækning eller ej.

Panthaverne vil derfor heller ikke kunne indrette deres forsvar af pantet under tvangsauktionen, når de ikke på forhånd ved, om der skal betales moms eller ej.

For de *momsregistrerede* bydende er det videre afgørende, at de med sikkerhed ved, om de kan trække momsen fra eller ej.

Udøvelse af processuelle beføjelser, der afhænger af, om man er dækket eller ej (rpl § 563 a stk 2, § 575 og § 576) kan heller ikke finde sted uden en forudgående afklaring af momsspørgsmålet.

Størstebeløbet er en del af den momspligtige omsætning og skal i givet fald også belægges med moms. Størstebeløbet skal derfor altid beregningsmæssigt tillægges moms, bare der er den mindste risiko for moms. Størstebeløbet kan dermed blive "pustet op", hvilket vil hæmme budgivningen, og der er tale om så væsentlige forskelle, at der må være en særregel om, hvad der skal ske, hvis størstebeløbet bliver mindre en fastsat.

Sammenfattende bliver det vanskeligt nok at bevare overskueligheden, når der bydes med en kendt moms, men hvis der også skal kunne bydes **med mulighed** for moms må det befrygtes at skræmme alle interesserede væk og at rumme en væsentlig forringelse af pantnavers mulighed for at varetage interesserne på en auktion.

Det skal bemærkes, at det ikke altid er nemt at gennemskue, om der er momspligt eller ej. Det afhænger – ud over af ejendommens karakter, som der i grænsetilfælde ikke er nogen nem afgrænsning af – bl.a. af, om skyldner er eller burde være momspligtig vedrørende fast ejendom, og om auktionen indebærer virksomhedsophør.

4) Der kan også rejses spørgsmål om forfaldstiden for momskravet og om, hvorvidt det skal indgå i sikkerheden.

5) Særligt om moms af løsøret.

I praksis er det fagedretlig erfaring, at der stort set aldrig er tilfælde, hvor der bliver tale om særskilt moms vedr. løsøre, jf. herved også Jens Anker Andersen Auktioner 3. udgave side 590.

Problemerne med den foreslåede bestemmelse er dog de samme som ovenfor anført.

Hvis der kræves særskilt moms af løsøret, må SKAT i øvrigt tage stilling til værdien af løsøret, hvis værdi normalt ikke fastslås særskilt under auktionen.

6) Sammenfatning

En regulering bør lovteknisk ske i momsloven.

Det er helt afgørende, at det præciseres, at der skal være en **forudgående** afklaring, og at det upræcise reguleringsinstrument "aftale" ikke indføres på fast ejendom og afskaffes på løsøret.

Hvis man vil have en momsbestemmelse i auktionsvilkårene kunne den affattes således:

"...Køberen betaler til SKAT merværdiafgift («moms») af fast ejendom og af det eventuelt med den faste ejendom medfølgende løsøre, såfremt SKAT skriftligt har rejst krav herom overfor rekvirenten og fagedretten mindst 4 uger før auktionen. Hvis der kræves særskilt moms af løsøret, skal den momsmæssige værdi være anført. Rekvirenten skal straks gøre SKAT bekendt med denne frist, når auktionen berammes..."

C.

"... I pkt. 10 indsættes som 2. pkt.:
» Pkt. 6 C, litra c, kan ikke fraviges ved aftale.A ..."

Ændringen kan umiddelbart tiltrædes.

D.

Ikrafttrædelsesbestemmelsen bør udformes, så den ikke berører allerede berammede auktioner. Hvis der skal være dato, skal den ligge mindst 3 måneder frem i tid.

Dette høringssvar sendes elektronisk til: esb@jm.dk

På foreningens vegne,

Leo Winther Plougmann
formand
Dommerfuldmægtigforeningen