

Hvorfor havner danske familiers huse på tvangsauktion?

Af Cajså Mølskov

Hvordan påvirker de økonomiske konjunkturer og udviklingen på boligmarkedet antallet af huse på tvangsauktion? Hvilken type huse drejer det sig om? Og hvorfor er nogle områder i Danmark hårdere ramt af tvangsauktioner end andre?

Denne analyse ser nærmere på hvilke årsager der kan ligge bag, at 1.760 enfamiliehuse kom på tvangsauktion i 2018.

Analysens hovedkonklusioner:

- Antallet af tvangsauktioner har de seneste år været tilbage på et stabilt niveau, svarende til det man så før den seneste boligboble og efterfølgende finanskrise i 2008-2009.
- Antallet af tvangsauktioner hænger tæt sammen med situationen på boligmarkedet. Når der er mange boliger til salg og salgstiderne er lange, er antallet af tvangsauktioner også højere.
- Andelen af tvangsauktioner blandt enfamiliehuse er højere i land-, oplands- og provinsbykommuner end i de store byer og hovedstadskommuner. De højere andele kan blandt andet forklares med lavere gennemsnitlig indkomst, højere ledighed og et svært boligmarked i disse områder.
- Særligt de ældre og mindre boliger ender på tvangsauktion. I hovedstads- og storbykommunerne ses denne sammenhæng dog ikke.

Tvangsauktioner og den danske økonomi

Antallet af tvangsauktioner hænger tæt sammen med de økonomiske konjunkturer, og udviklingen i antallet af tvangsauktioner kan derfor bruges til at tage temperaturen på den danske økonomi. Denne analyse kigger nærmere på de enfamiliehuse, der går på tvangsauktion, og hvilke årsager, der kan ligge til grund¹. Det skal bemærkes, at tallene i denne analyse og i statistikken generelt, dækker antallet af bekendtgjorte tvangsauktioner, der ikke nødvendigvis alle bliver afholdt, jf. boks 1.

Boks 1: Statistikken over tvangsauktioner

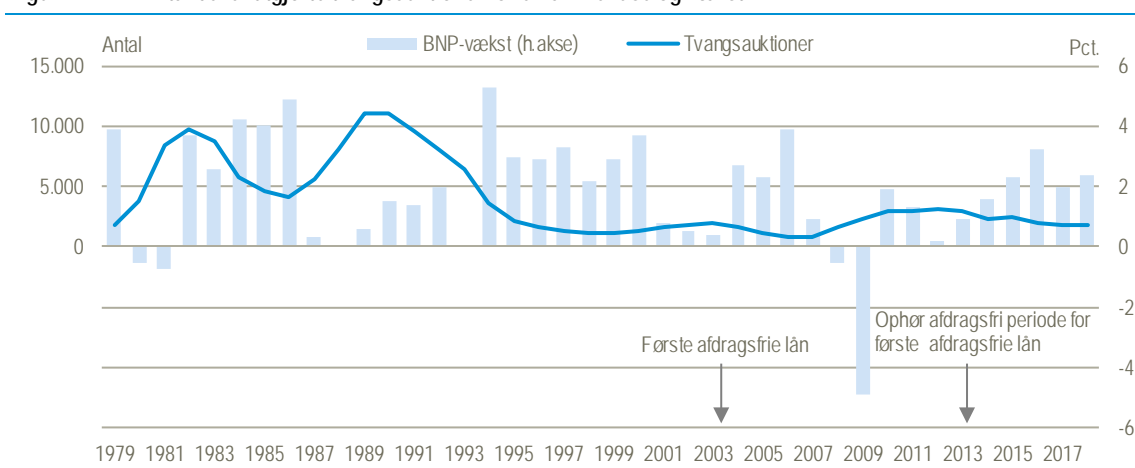
En tvangsauktion er en tvungen offentlig auktion, som afholdes af en fogedret på begæring af kreditorer, typisk en kreditforening, der har gjort udlæg eller pant i den faste ejendom.

'Bekendtgjorte tvangsauktioner' dækker over tvangsauktioner, der er indrykket i Statstidende mindst 14 dage inden auktionen afholdes. Ejeren af ejendommen kan, helt frem til tvangsauktionen finder sted, afværge salget ved at betale fordringshaver (typisk et realkreditinstitut), hvorved auktionen vil blive aflyst. Der er derfor forskel på antallet af bekendtgjorte og faktisk afholdte tvangsauktioner. For nærmere information herom se: www.domstol.dk/om/talogfakta/statistik/Pages/tvangsauktioner.aspx

Danmarks Statistik er gået fra en manuel til en digital opgørelse af antallet af tvangsauktioner, hvilket giver mulighed for at fordele bekendtgjorte tvangsauktioner på kommuner, jf. www.statistikbanken.dk/TVANG3.

Op igennem 80'erne og første halvdel af 90'erne, resulterede både oliekriser og kartoffelkure i kraftige udsving i antallet af enfamiliehuse, der gik på tvangsauktion. Først i anden halvdel af 90'erne faldt antallet af huse, der endte på tvangsauktion til ro på et, på daværende tidspunkt, historisk lavt niveau. Her lå antallet frem til, at det i 2006, som var et år præget af faldende ledighed og stigende boligpriser, faldt til et endnu lavere niveau. En punktering af boligboblen og den efterfølgende finanskrise medførte imidlertid, at det årlige antal enfamiliehuse på tvangsauktion steg i perioden fra 2008 og frem til det toppede i 2012. I takt med at den danske økonomi i de efterfølgende år igen kom på fode, faldt antallet af tvangsauktioner igen til det niveau, vi ser i dag. Selv om det nuværende niveau er højere end i midten af 00'erne, minder niveauet dog om det, man oplevede i sidste halvdel af 90'erne og hele vejen op igennem første halvdel af 00'erne, jf. figur 1.

Figur 1 Antal bekendtgjorte tvangsauktioner for enfamiliehuse og vækst i BNP



Kilde: www.statistikbanken.dk/TVANG2 og www.statistikbanken.dk/NAN1

Den tætte sammenhæng mellem udviklingen i den danske økonomi og antallet af tvangsauktioner fremgår af figur 1, der viser, at lav BNP-vækst efterfølges af en stigning i antallet af tvangsauktioner, mens der omvendt ses et fald i antallet af tvangsauktioner efter en periode med høj vækst i økonomien. Og det er ikke overraskende: under lavkonjunktur er der større risiko for fx

¹ Siden 2000 har enfamiliehuse udgjort mere end halvdelen af de ejendomme, der er gået på tvangsauktion. Også andre ejendomsstyper, som fx landbrug og forretningsjendomme, går på tvangsauktion, se nærmere i fx www.statistikbanken.dk/TVANG1. Andelen af enfamiliehuse, der går på tvangsauktion, har siden 2009 været højere end den tilsvarende andel af ejerlejligheder.

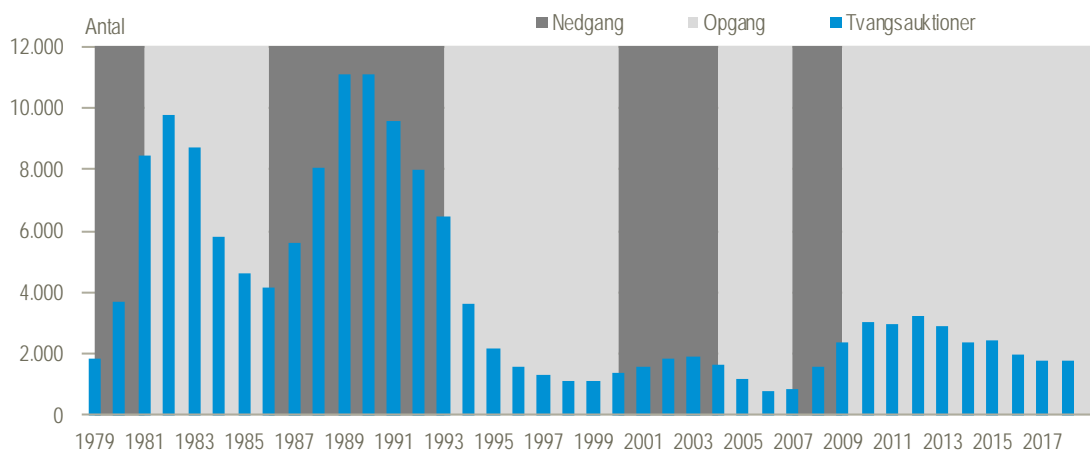
længerevarende arbejdsløshed. Det kan for mange betyde en væsentlig reduktion af familiens indkomst og rådighedsbeløb, hvilket naturligvis har betydning for, om man kan betale sit boliglån. Læs mere om sammenhængen mellem de økonomiske konjunkturer og antallet af tvangsauktioner i boks 2.

Også ophør af den afdragsfrie periode på lån med afdragsfrihed kan betyde, at familiens økonomiske situation ændres, og rådighedsbeløbet formindskes. Introduktionen af de afdragsfrie lån i 2003 vakte derfor en vis bekymring for, om økonomien for de familier, der valgte at benytte sig af lån med afdragsfrihed, ville kunne holde til den ekstra omkostning, når den afdragsfrie periode ophørte igen. Frygten var, at flere familier ville opleve deres bolig gå på tvangsauktion, når de igen stod overfor at skulle afdrage på deres boliglån. Men da den afdragsfrie periode for de første lån med afdragsfrihed ophørte i 2013, var både boligpriserne, der på det tidspunkt igen var opadgående, og de meget lave renter med til at sikre, at den spåede stigning i antallet af tvangsauktioner ikke blev en realitet.

Boks 2: Tvangsauktioner og konjunkturcykler

En konjunkturcykel, som defineres ud fra BNP-tallene, består af én opgangs- og én nedgangsperiode. Under en konjunkturopgang med stigende beskæftigelse, stærk indkomstudvikling og stærk efterspørgsel efter boliger falder antallet for tvangsauktioner. Ved nogle konjunkturopgange falder tvangsauktionerne med det samme, men da den seneste lange konjunkturopgang begyndte fra et lavpunkt i 2009 fortsatte tvangsauktionerne med at stige i nogle år. Det tog tid at få gang i boligmarkedet oven på finanskrisens bratte konjunkturfald.

Antal bekendtgjorte tvangsauktioner for enfamiliehuse og konjunkturcykler



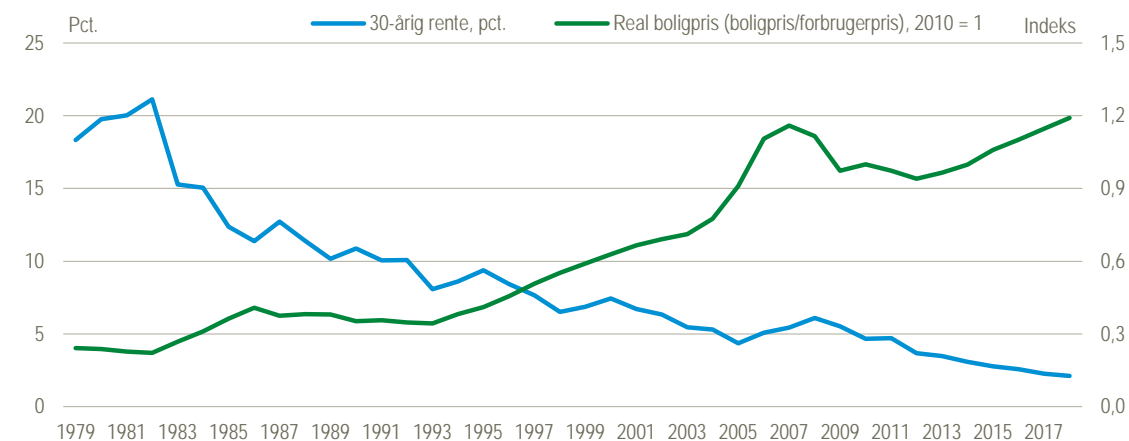
Note: Konjunkturcyklerne (opgangs- og nedgangsperioder) frem til 2009 er defineret i [Danmarks Nationalbank 1818-2018](#). De årsvise BNP-tal går til og med 2018, og efter konjunkturbunden i 2009 har der endnu ikke været en top.

Kilde: www.statistikbanken.dk/TVANG2 og [Danmarks Nationalbank](#).

Under en konjunkturedgang med faldende beskæftigelse, svag indkomstudvikling og svag efterspørgsel efter boliger stiger antallet for tvangsauktioner, og man kan derfor se, at tvangsauktionerne stiger, når en konjunkturedgang begynder. Det er dog ikke altid, at tvangsauktionerne bliver ved med at stige, så længe konjunkturedgangen varer. Fx begyndte tvangsauktionerne at falde i de sidste år af den langvarige konjunkturedgang mellem 1986 og 1993, måske fordi oprydningen oven på boblen i 1986 var overstået.

Fra 1993 og frem får det fortsatte rentefald for alvor fat i boligpriserne, og kombinationen af lav rente og høj boligpris må være en væsentlig grund, til at antallet af tvangsauktioner begynder at svinge om et lavere niveau.

Udviklingen i boligpriser og renteniveau



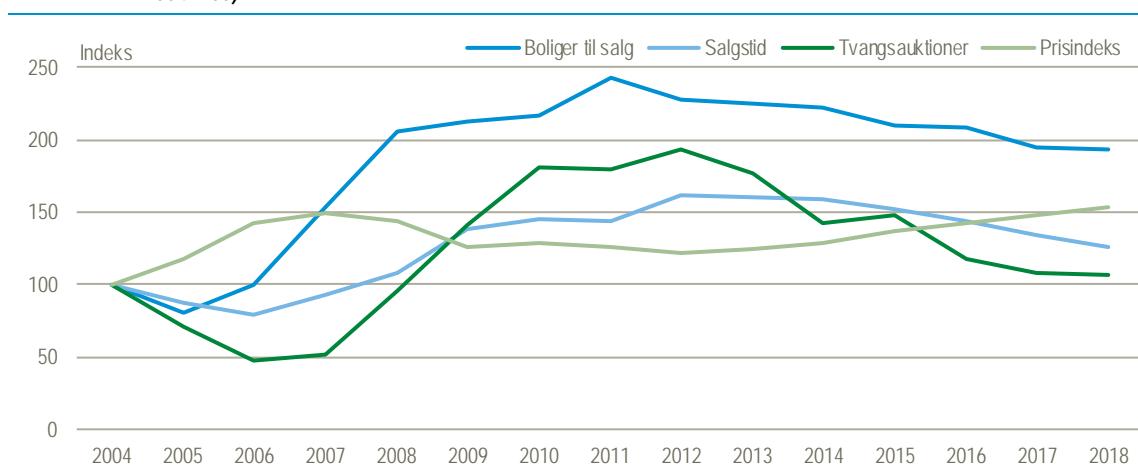
Kilde: ADAM's databank.

Tvangsauktioner og boligmarkedet

I en svær økonomisk situation kan det blive nødvendigt at sætte boligen til salg. Men på et ugunstigt boligmarked med lav handelsaktivitet, kan det være svært at sælge sin bolig i fri handel, hvilket i sidste ende kan føre til, at boligen ender på en tvangsauktion.

I perioder med få handlere, lange salgstider og et stort udvalg af boliger til salg, er der også en stigning i antallet af tvangsauktioner. Det fremgår af figur 2, der viser udviklingen i en række indikatorer for enfamiliehuse på boligmarkedet. Befinder man sig derimod i en periode, hvor boligmarkedet er mere gunstigt, vil flere kunne sælge, inden det ender i en tvangsauktion.

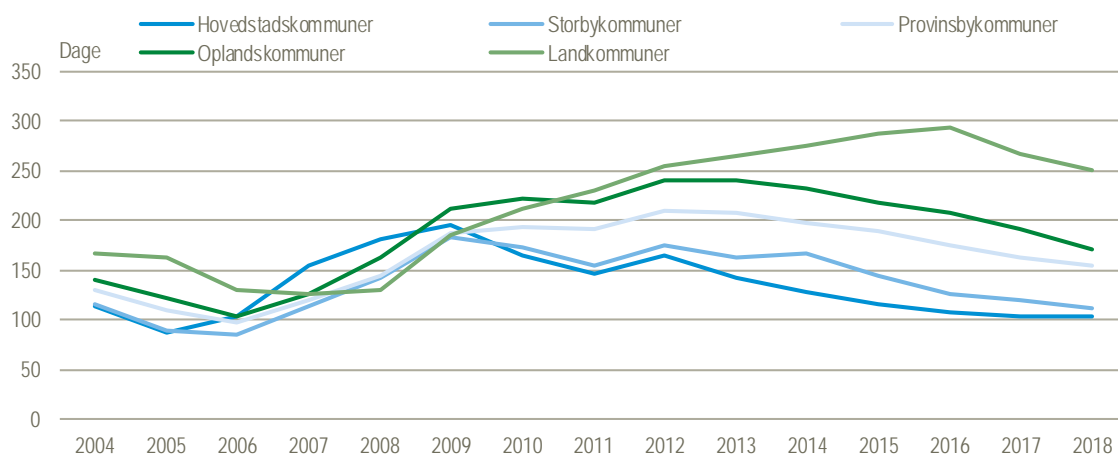
Figur 2 Antal bekendtgjorte tvangsauktioner, antal boliger til salg, salgstid og prisindeks for enfamiliehuse (indeks 2004=100)



Kilde: www.statistikbanken.dk/TVANG2, www.statistikbanken.dk/EJ14 samt Finans Danmarks Boligmarkedsstatistik, tabel BM020 og BM030.

Hvor let det er at sælge sin bolig afhænger ikke bare af situationen på boligmarkedet, men også af, hvor i landet boligen befinder sig. Boligmarkedet har gennem en årrække været mere gunstigt i hovedstaden og i de større byer end i andre dele af landet. Det afspejler sig fx i figur 3, der viser den gennemsnitlige salgstid for enfamiliehuse i forskellige kommunetyper. Her ses det, at mens de gennemsnitlige salgstider op til 2009 var nogenlunde ens på tværs af kommunetyperne, så har der i perioden efter 2009 været væsentlig længere salgstid i land-, oplands- og provinsbykommunerne. Salgstiden har de seneste år særligt været lang i landkommunerne.

Figur 3 Salgstider for enfamiliehuse fordelt på kommunetyper



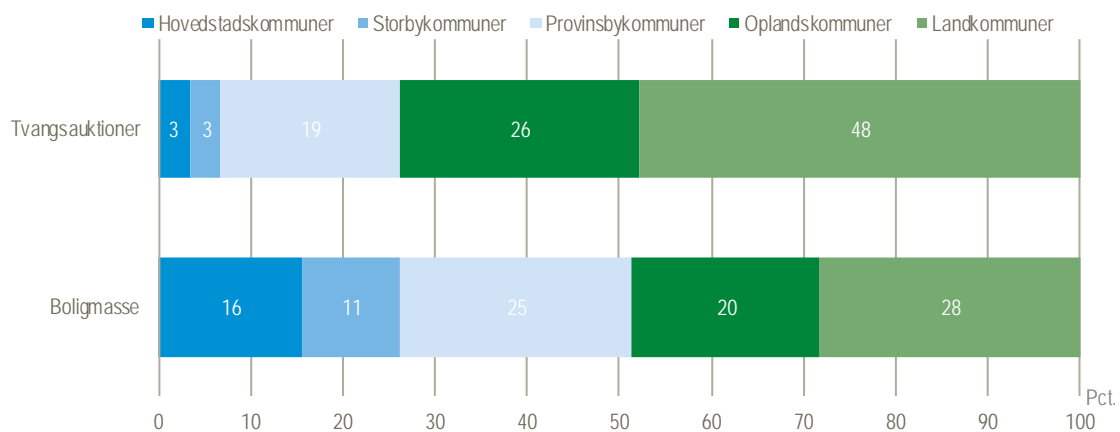
Note: Kommunetyperne beskrives i boks 3.

Kilde: Finans Danmarks Boligmarkedsstatistik, tabel BM030

Kun få tvangsauktioner i hovedstaden og de største byer

Antallet af tvangsauktioner følger det samme geografiske mønster som salgstiden: andelen af tvangsauktioner er lav i og omkring de store byer, jf. figur 4. Kun 6 pct. af tvangsauktionerne i 2018 fandt sted i hovedstads- og storbykommunerne til trods for, at 27 pct. af enfamiliehusene findes her. Omvendt forholder det sig med landkommunerne, hvor 48 pct. af tvangsauktioner fandt sted i 2018, selvom kun 28 pct. af enfamiliehusene er at finde her. Så andelen af huse på tvangsauktion er altså væsentlig større i landkommunerne end omkring de store byer.

Figur 4 Tvangsauktioner af enfamiliehuse fordelt på kommunetyper. 2018

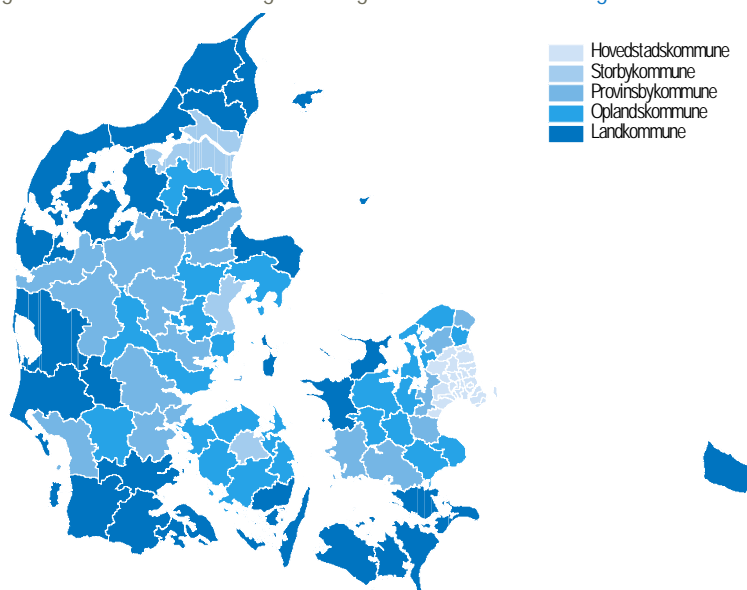


Note: Kommunetyperne beskrives i boks 3.

Kilde: Ejendomsregistret og tvangsauktionsregistret

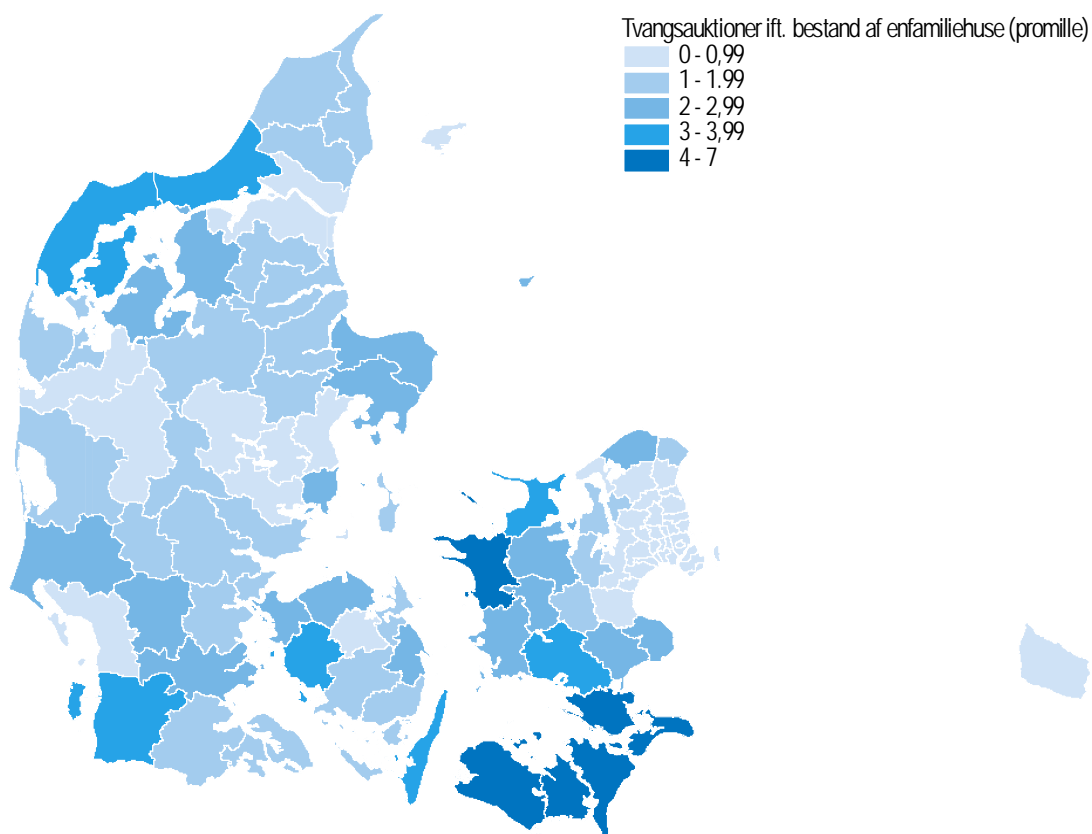
Boks 3: Kommunetyper

Danmarks kommuner er opdelt i fem typer ud fra størrelsen på den største by i kommunen samt ud fra jobtilgængelighed. Læs om metoden bag inddelingen i notatet om [Inddeling af Danmarks kommuner](#).



Af landkortet i figur 5 ses det ligeledes, at jo længere væk man bevæger sig fra de større byer, jo større bliver andelen af boliger, der ender på tvangsauktion generelt. Særligt kommunerne Lolland, Kalundborg, Vordingborg og Guldborgsund var i 2018 ramt af relativt mange tvangsauktioner sammenlignet med landets øvrige kommuner. Omvendt var andelen af enfamiliehuse på tvangsauktion under 1 promille i og omkring København samt i Odense, Aarhus og Aalborg kommuner.

Figur 5 Bekendtgjorte tvangsauktioner fordelt på kommuner. 2018



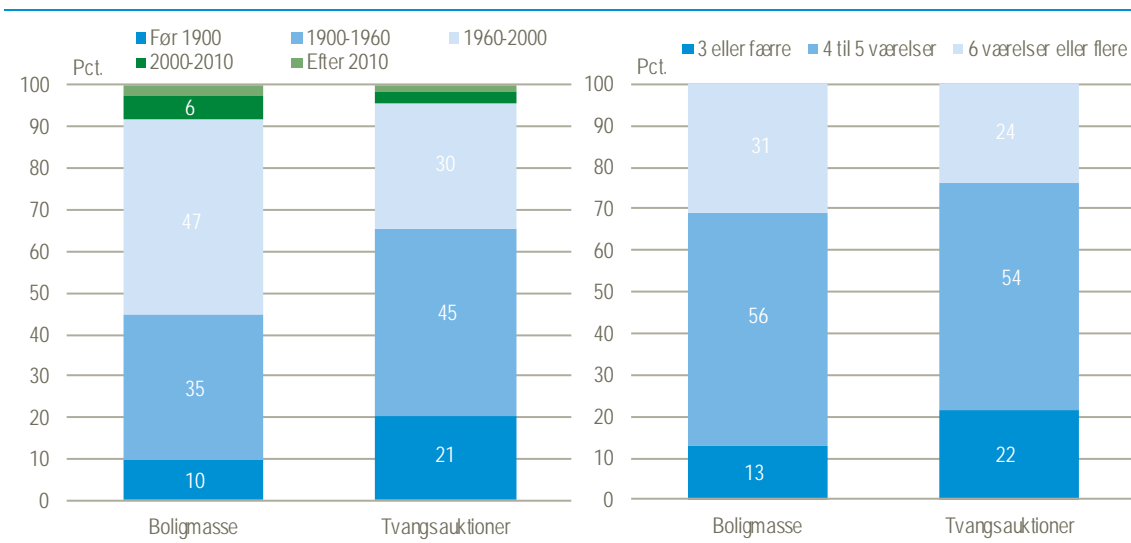
Kilde: Ejendomsregistret og tvangsauktionsregistret

Særligt de små og gamle enfamiliehuse går på tvangsauktion

Det er typisk de ældre og/eller mindre huse, der ender med at gå på tvangsauktion. Af de 16.449 enfamiliehuse, der har været på tvangsauktion siden 2012, har 66 pct. været opført før 1960, til trods for at disse boliger kun udgør 45 pct. af det samlede antal huse. Så selvom mere end halvdelen af alle enfamiliehuse i Danmark er opført efter 1960, udgør disse boliger kun ca. en tredjedel af de boliger, der er endt på tvangsauktion jf. figur 6.

Når det kommer til størrelsen på husene gælder det, at andelen af huse med tre eller færre værelser, der har været på tvangsauktion, er betydeligt større end andelen i boligmassen. Således har 22 pct. af boligerne der har været på tvangsauktion siden 2012 haft tre eller færre værelser, selvom disse huse kun udgør 13 pct. af alle boliger i Danmark.

Figur 6 Ejendoms karakteristika for de enfamiliehuse, der endte på tvangsauktion (Opførelsesår og antal værelser). 2012-2018.



Anm.: Fordelingen af andelen af tvangsauktioner er opgjort for de, der kendes karakteristika på. Ud af den totale boligmasse udgør boliger opført efter 2010 3 pct. For tvangsauktioner udgør enfamiliehuse opført mellem 2000-2010 3 pct. af tvangsauktionerne, mens enfamiliehusene opført efter 2010 udgør ca. 1 pct. Boligmassen er opgjort for 2018.

Kilde: Ejendomsregistret, tvangsauktionsregistret og www.statistikbanken.dk/BOL102 samt www.statistikbanken.dk/BOL103.

Hvilke faktorer hænger sammen med de regionale forskelle?

Både økonomien generelt, temperaturen på boligmarkedet og hvor langt fra de større byer man befinder sig, er altså omstændigheder, der kan se ud til have betydning for, om en bolig ender på tvangsauktion eller ej. For at beskrive det geografiske mønster fra figur 5 lidt nærmere, viser figur 7 andelen af tvangsauktioner på kommuneniveau afbildet mod ni karakteristika: udviklingen i befolkningstallet, udviklingen i jobtilgængeligheden², udviklingen i pendlingsafstanden, udviklingen i boligpriserne, belåningsprocenten³, den ækvivalerede indkomst⁴, salgstiden, andelen af enfamiliehuse opført før 1960 og andelen af enfamiliehuse med tre eller færre værelser.

Da vi tidligere har set indikationer på, at hovedstads- og storbykommunerne på visse områder adskiller sig fra landets øvrige 71 kommuner, er kommunerne i figur 7 delt op i to grupper. Hovedstads- og storbykommunerne i den ene og landets øvrige kommuner (land-, oplands- og provinsbykommunerne) i den anden. Gruppen med store byområder er markeret med lyseblå trekantede, og de øvrige kommuner med mørkeblå ruder.

Det ses generelt, at hovedstads- og storbykommunerne ligger forholdsvis tæt på den vandrette akse. Det er udtryk for, at andelen af huse, der går på tvangsauktion, er lav i disse kommuner,

² Tilgængelighed til jobs afspejler hvor mange jobs, der kan pendles til. Se nærmere i fx DST Analyse (juni 2018): [Jobtilgængeligheden er vokset, hvor den i forvejen var høj](#)

³ Belåningsprocenten afspejler lån med pant i ejendom for de boliger i en kommune, der har cpr-registrerede personer. Tallet afspejler dermed også fx belåningen af ejerlejligheder. Banklån kan ikke knyttes til ejendommene.

⁴ Ækvivaleret disponibel indkomst er den gennemsnitlige husstandsindkomst korrigeret for familjestørrelsen. Se mere om de forskellige indkomstbegreber på www.dst.dk/da/Statistik/emner/arbejde-indkomst-og-formue/indkomster/person-og-familieindkomster

og at de forskellige karakteristika generelt i disse kommuner ikke har samme betydning for, om en bolig går på tvangsauktion. I de øvrige kommuner, markeret med mørkeblå ruder, varierer andelen af tvangsauktioner i langt højere grad, og her ses også en tættere sammenhæng mellem andelen af tvangsauktioner og de enkelte karakteristika. Det er altså udenfor de store byområder, at man finder den klareste samvariation mellem karakteristika og tvangsauktioner.

Danmark oplever – ligesom mange andre lande – urbanisering, hvor indbyggere og jobs i stigende grad samles i de større byer⁵. Det betyder, at visse områder af Danmark er præget af befolkningstilbagegang og faldende tilgængelighed til jobs, hvilket kan resultere i længere pendlingsafstande. Det er samtidig de områder, der har de højeste andele af tvangsauktioner for enfamiliehuse, hvilket afspejler, at efterspørgslen efter boliger i disse områder er faldende.

Udviklingen i boligpriserne i et område afspejler også efterspørgslen efter boliger i området, og dermed hvor let eller svært det er at sælge sin bolig. Samtidig er familiernes økonomi påvirket af, hvor meget de har måttet låne for at købe deres bolig, i forhold til boligens nuværende værdi. Det afspejler sig i belåningsprocenten, der angiver hvor store lån, der gennemsnitligt er i boligene i den enkelte kommune. I de kommuner, der har haft forholdsvis store fald i boligpriserne siden finanskrisen og hvor der er forholdsvis høje belåningsprocenter, er andelen af huse, der går på tvangsauktion også forholdsvis høj.

Lave indkomster kan betyde dårligere muligheder for at klare økonomiske udfordringer. I de kommuner, hvor den gennemsnitlige disponible indkomst er forholdsvis lav, er andelen af tvangsauktioner i kommunen forholdsvis høj. Sammenhængen ser dog kun ud til at eksistere for provinsby- oplands- og landkommunerne, mens det i hovedstads- og storbykommunerne ser ud til, at andelen af tvangsauktioner er lav uanset indkomstniveauet. Det skal nok særligt ses i relation til boligmarkedet, der i hovedstads- og storbykommunerne betyder, at det i højere grad er muligt at sælge sin bolig, hvis familiens økonomi bliver presset.

Salgstiden i en kommune afspejler i hvor høj grad, det er muligt at sælge sin bolig i fri handel. I de kommuner hvor den gennemsnitlige salgstid er forholdsvis lang, er andelen af enfamiliehuse der må gå på tvangsauktion, også forholdsvis høj. Af figuren med salgstid kan man se, at salgstiden generelt er lav i i hovedstads- og storbykommunerne. Det er udtryk for, at boligmarkedet i disse kommuner er aktivt, uanset styrken af boligprisudviklingen i det foregående tiår⁶.

Ser man på opførelsesår for de huse, der ender på tvangsauktion, er der en tendens til, at andelen af tvangsauktioner er høj i provinsby-, oplands- og landkommunerne, når der er forholdsvis mange ældre huse. En høj andel ældre huse kan afspejle en lav efterspørgsel efter huse og dermed begrænset nybyggeri. Mønsteret genfindes ikke for hovedstads- og storbykommunerne, hvor den høje andel af ældre huse i nogle kommuner nok snarere afspejler manglende udbygningsmuligheder. Også kommuner med en høj andel af små huse har en højere andel af tvangsauktioner, hvilket kan skyldes at efterspørgslen efter små huse er mindre, eller manglende generel efterspørgsel i disse områder. Igen kan mønsteret ikke genfindes for hovedstads- og storbykommunerne, hvor den store efterspørgsel efter boliger betyder, at selv mindre attraktive huse kan sælges i fri handel.

Hvilken eller hvilke af de forskellige karakteristika der har størst indflydelse på de regionale forskelle i andelen af tvangsauktioner, er det ikke muligt at sige noget entydigt om med denne analyse. Det skyldes dels, at flere karakteristika er tæt forbundet, fx grundet urbaniseringen, og dels at det sjældent kun er én faktor, der alene har betydning for, om en bolig ender på tvangsauktion. Fx medfører det, at man ikke længere har råd til at blive i sin bolig ikke, at denne nødvendigvis vil ende på tvangsauktion, hvis det i stedet er muligt at sælge boligen i en fri handel, inden det når så vidt.

⁵ Se nærmere i fx DST Analyse (juni 2018): [Indbyggere og jobs samles i byerne](#).

⁶ Det gælder også uanset kvadratmeterprisen, som varierer en del mellem de forskellige hovedstads- og storbykommuner, se fx Finans Danmarks Boligmarkedsstatistik, tabel [BM010](#).

Figur 7 Andel tvangsauktioner fordelt på kommuner vs en række forklarende variabler.



Anm.: Hver prik svarer til én kommune. De mørkeblå ruder angiver, at der er tale om en provinsby-, oplands- eller landkommune, mens de lyseblå trekantede repræsenterer en storby- eller hovedstadskommune.

Kilde: Ejendomsregisteret, www.statistikbanken.dk (tabel TVANG2, INDKF101, AULP01, AFSTB4, FORMUE2, BOL102, BOL103) samt Finans Danmarks Boligmarkedsstatistik (tabel BM010 og BM030).