Håndbog i TVANGSAUKTION over FAST EJENDOM

Jesper Bang

Niels Gangsted-Rasmussen

AKADEMISK FORLAG
Universitetsforlaget i København

© Akademisk Forlag 1979
ISBN 87-500-1882-5
Tryk: Stougaard Jensen/København

FORORD

Retsplejelovens kapitel 51 om tvangsauktion over fast ejendom og kapitel 52 om tvister under tvangsauktionen er blevet fuldstændig reviderede ved lov nr. 291 af 8. juni 1978.

Ændringerne er udarbejdet på grundlag af betænkning nr. 800 om tvangsauktion over fast ejendom, lovforslag nr. 135 af 16. december 1977 om ændring af Retsplejeloven m.v. (Tvangsauktioner), og betænkning over lovforslaget afgivet af Retsudvalget den 20. april 1978 med bilag, der blandt andet indeholder Advokatrådets høringssvar og nogle af Retsudvalgets spørgsmål med ministerens besvarelse.

Ændringerne indgår nu i en samlet bekendtgørelse af Retsplejeloven nr. 488 af 2. oktober 1978.

Udover ændringerne i Retsplejeloven er der ved lov nr. 291 af 8. juni 1978 indført en ny central bestemmelse i Tinglysningslovens § 42 b samt ændringer i Stempel- og Retsafgiftsloven m.v.

Hovedformålet med lovændringerne er at begrænse antallet af tvangsauktioner over fast ejendom samt at begrænse det tab, der ofte er forbundet med en tvangsauktion for ejere og øvrige rettighedshavere.

Vi har begge undervist i tvangsauktion på Advokatrådets halvårlige kurser for advokatfuldmægtige samt på de kurser, Advokatrådet har afholdt om de nye regler. Endvidere har vi deltaget som lærere på kurser afholdt af Dansk Ejendomshandlerforening. Erfaringerne fra disse kurser har efterladt det indtryk, at der er et betydeligt behov for en praktisk fremstilling om tvangsauktion. Vi har derfor forsøgt at udarbejde en overskuelig og nyttig håndbog med en gennemgang af stadierne under forløbet af en tvangsauktion. Systematikken i fremstillingen er derfor så vidt mulig kronologisk.

Der indledes med et afsnit om pantebreve, der kort omtaler nogle hyppigt forekommende problemer vedrørende pantebreves indhold samt de vigtigste misligholdelsesgrunde set i relation til

grundlaget for udlæg og tvangsauktion. Herefter følger et afsnit, som kort redegør for reglerne om udlæg i fast ejendom på grundlag af pantebreve. Endelig følger en mere fyldig fremstilling af reglerne om tvangsauktion.

Indgående diskussioner af tvivlsomme spørgsmål er udeladt, og bogen indeholder intet noteapparat med doms- og litteraturhenvisninger.

Efter selve fremstillingen er optrykt loven og bemærkningerne til lovforslaget. Paragrafferne i bemærkningerne til lovforslaget svarer til paragrafferne i selve loven med nogle indholdsmæssige, men ikke talmæssige ændringer. Vi har medtaget Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, og bogen afsluttes med en formularsamling, der blandt andet indeholder en salgsopstillingsformular. Vi har begge deltaget i et udvalg nedsat af Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening med henblik på udarbejdelse af en formular til salgsopstilling. Vi har for Jydsk Papirvare A/S (Jypa) udarbejdet formularer til udlægs- og auktionsrekvisition. Disse formularer og den salgsopstillingsformular, der markedsføres af Jydsk Papirvare A/S, er medtaget i formularmaterialet.

Det anbefales som indgang til håndbogen først at søge oplysningerne i indholdsfortegnelsen foran, herefter i stikordsregisteret og paragrafnøglen.

Pantebrevsformularerne benytter om "parterne" betegnelsen kreditor-debitor, Rpl. kapitel 45 til 47 om udlæg benytter betegnelsen fordringshaver-skyldner, og Rpl. kapitel 51 om tvangsauktion benytter betegnelsen rekvirent-skyldner. Vi har ikke villet indføre nogen ny terminologi, men har anvendt tilsvarende betegnelser for parterne i kapitel I om pantebreve, i kapitel II om udlæg og i kapitel III og følgende om tvangsauktion m.v.

Efter de nye regler i Retsplejeloven tales der om auktion, ny auktion og misligholdelsesauktion, hvor terminologien tidligere var første auktion, anden auktion og misligholdelsesauktion. Vi har benyttet udtrykket anden auktion, hvor dette udtryk har været mere meningsfuldt end udtrykket ny auktion.

Bogen er udarbejdet af os i fællesskab, og vi hæfter solidarisk for indholdet.

Vi håber, læserne vil bidrage til eventuelle kommende udgaver med kritik og forslag til forbedringer.

Vi takker retsassessor i Københavns byrets fogedafdeling, fru R. Dorph Sørensen, der har gennemlæst manuskriptet og bidraget med konstruktiv kritik. Endvidere bringer vi en tak til vore sekretærer Mona Kann og Ebba Koldt, som har tydet og renskrevet manuskriptet.

København, juli 1979.

Jesper Bang Niels Gangsted-Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Kapitel I PANTEBREVE 11
A. Pantebrevsformularer 11
B. Tinglysningslovens § 42 a og § 42 b 12
C. Terminsbetalinger 14
D. Ejerskifteafdrag 15
E. Tvangsauktionsklausuler 16

Kapitel II UDLÆG 18
A. Formål, rekvisition, frister 18
B. Grundlaget for udlæg 19
C. Genstanden for udlæg 20
D. Retsvirkninger af udlæg 22
E. Brugelig pant 23
F. Udlægsforretning 23

Kapitel III KONKURS 25

Kapitel IV TVANGSAUKTION 27
A. Indledning 27
B. Auktionsbegæring 27
C. Vejledningsmøde 29
D. Afværgefrist 31
E. Den sagkyndige 33
1. Vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion 33
2. Udarbejdelse af salgsopstilling til brug for salg på tvangsauktion 34
3. Udarbejdelse af salgsopstilling med henblik på ejendommens salg i fri handel 34
4. Fremskaffelse af liebhavere såvel med henblik på salg på tvangsauktion som med henblik på salg i fri handel 34
5. I hvilke tilfælde bør den sagkyndige antages 35
F. Den sagkyndiges ansvar 36

G. De forberedende møder 38
1. De tidligere regler 38
2. Det obligatoriske forberedende møde 39
3. Det fakultative forberedende møde 40
H. Oversigt over forberedelsesproceduren 41
I. Indkaldelse til auktionen 41
1. Hvem skal indkaldes 41
2. Hvorledes skal indkaldelse ske 43
3. Indkaldelsens retsvirkninger 43
4. Besigtigelse og fremskaffelse af oplysninger 43
J. Løsøre 44
1. Problemstilling 44
2. TL § 37 44
3. TL § 38 45
4. Rpl. § 518, stk. 2 46
5. Rpl. § 568 46

Kapitel V AUKTIONSVILKÅR 47
A. Indledende bemærkninger 47
B. De enkelte bestemmelser 48
Pkt. 1a og b. Hvad omfatter auktionen 48
Pkt. 2. Salgsopstilling 50
Pkt. 3. Servitutter m.v. 50
Pkt. 4. Auktionsbuddet m.v. 50
Pkt. 5. Ejendommens overtagelse 52
Pkt. 6. Køberens forpligtelser 52
Pkt. 6A. Opfyldelse af auktionsbuddet 52
a. Indledning 52
b. Tvangsauktionsklausuler 53
c. Stk. 2 litra a 55
d. Stk. 2 litra b og stk. 3 56
e. Stk. 4-7 56
Pkt. 6B. Beløb, der skal betales udover auktionsbuddet 56
Litra a 57
Litra b, stk. 1 58
Litra b, stk. 2 58
Litra c 59
Litra d 59
Litra e og f 59

Litra g 60
Litra h 60
Litra i 61
Litra j 61
Pkt. 6C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen 62
Pkt. 7. Køberens sikkerhedsstillelse 63
Pkt. 8. Køberens misligholdelse 64
Pkt. 9. Auktionsskøde 65
Pkt. 10. Auktionsvilkårenes fravigelighed ... 66

Kapitel VI SALGSOPSTILLING 68
A. Indledende bemærkninger 68
B. Salgsopstillingsformularen 70
C. Ejendomsoplysninger (side 1) 70
D. Prioritetsopgørelse (side 2) 71
1. Oversigt 71
2. Opgørelsen ved henstand med renter 72
3. Opgørelsen af morarenter 73
4. Opgørelsen af omkostninger 73
5. Opgørelsesmåden 74
a. Pantebreve 74
b. Ejerpantebreve 75
c. Udlæg 75
d. Skadesløsbreve 76
6. Udfyldelse af prioritetsopgørelsen 76
a. Beskrivelse af hæftelserne 76
b. Kolonne 1 76
c. Kolonne 2 76
d. Kolonne 3 77
e. Kolonne 4 77
E. Afslutningssiden i salgsopstillingen 77
F. Eksempler på udfyldelse af prioritetsopgørelser (side 2) 78
1. Kreditforeningspantebrev 78
2. Misligholdte private pantebreve 79
3. Ikke misligholdte private pantebreve 80

Kapitel VII SÆRSKILT-SAMLET OPRÅB OG ALTERNATIVT OPRÅB 83
A. Rpl. § 572. Særskilt-samlet opråb 83
B. Rpl. § 573. Alternativt opråb 85

Kapitel VIII NY AUKTION 87

Kapitel IX TILBAGEKALDELSE 89
A. Tilbagekaldelse inden auktionen 89
B. Tilbagekaldelse af auktionen inden ny auktion 89
C. Tilbagekaldelse af begæring om ny auktion .. 90
D. Tilbagekaldelse efter endelig auktion 90

Kapitel X TVISTER UNDER TVANGSAUKTION 91

Kapitel XI LOVE m.v. 94
A. Lov om ændring af Retsplejeloven m.v. (Tvangsauktioner) 94
B. Bemærkninger til forslag til lov om ændring af Retsplejeloven m.v. (Tvangsauktioner) 101
C. Bekendtgørelse af lov om tinglysning (Uddrag) 115
D. Justitsministeriets pantebrevsformular I (før 1973) 117
E. Justitsministeriets pantebrevsformular A-73 (fra 1973-1979) 118
F. Justitsministeriets pantebrevsformular A-79 (efter 1/4 1979) 119
G. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår (fast ejendom) 120

Kapitel XII FORMULARER m.v. 123
A. Påkravsskrivelse 123
B. Opsigelsesskrivelse 124
C. Rekvisition pantebrevsudlæg 125
D. Rekvisition tvangsauktion 126
E. Skrivelse til panthavere m.v. før udarbejdelse af salgsopstilling 127
F. Salgsopstilling 128
G. 1. Begæring om auktionsskøde 131
2. Transport på retten til auktionsskøde 131

3. Samtykkeerklæring til udstedelse af auktionsskøde 131
H. Fogedrettens skrivelser 132
1. Indkaldelse af skyldneren til vejledningsmøde 132
2. Indkaldelse af de berettigede til forberedende auktionsmøde 133
3. Antagelse af sagkyndig 134
4. Indkaldelse af de berettigede til tvangsauktion 135
I. Salærer 136
1. Rekvirentsalær og mødesalær 136
2. Den sagkyndiges salær 138

Stikordsregister og vejledning i brug af registret 139

Paragrafnøgle 143

Kapitel I
PANTEBREVE

A. PANTEBREVSFORMULARER

Pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal være oprettede på blanketter godkendt af Justitsministeriet, jfr. TL § 50 a og bekendtgørelse nr. 17 af 26/1 1979, kapitel 4, der afløser bekendtgørelse nr. 595 af 13/11 1973, som indførte pantebrevsformular A. Kravet om blanketgodkendelse fandtes tidligere i den nu ophævede tinglysningsanordning for så vidt angår pantebrevsformular I. Pantebreve, der ikke er oprettet på en godkendt blanket, afvises fra tinglysning, men blanketkravet er ikke nogen gyldighedsbetingelse mellem parterne.

Pantebrevsformular A fra 1979 (i det følgende A-79) skal anvendes for alle "private" pantebreve, der er underskrevet efter 1/4 1979, men pantebreve oprettet på formular A-73 og I vil fortsat fungere med de ændringer, der følger af TL § 42 a og b. På tvangsauktion vil man således i fremtiden møde såvel pantebrevsformular I som A-73 og A-79.

Blanketkravet medfører, at pantebreve må oprettes i overensstemmelse med en systematik, der nærmere er omhandlet i bekendtgørelsens kapitel 4. Derudover indeholder blanketterne en formular i 10 punkter, der skal være trykt på blankettens side 3 (den sædvanemæssige tekst). Indholdet af den sædvanemæssige tekst i formular I adskiller sig væsentligt fra den sædvanemæssige tekst i formular A, bl.a. på nogle punkter, der har stor betydning for pantebrevets stilling på tvangsauktion, særlig for så vidt angår bestemmelserne om ejerskifte og tvangsauktionsklausul.

I det følgende omtales kort nogle ofte forekommende problemer vedrørende pantebreves indhold samt de vigtigste forfaldsklausuler set i relation til grundlaget for udlæg og tvangsauktion.

Pantebrevsformularerne indeholder andre forfaldsklausuler end de nedenfor omtalte, men disse har begrænset betydning i praksis og omtales derfor ikke.

Pantebrevsformularernes forfaldsgrunde kan næppe forstås som en udtømmende angivelse af alle forfaldsgrunde. Der kan være aftalt andre særlige forfaldsgrunde i den individuelle tekst, men også forhold, der er uomtalte i pantebrevet, kan efter omstændighederne medføre forfaldsvirkning.

B. TINGLYSNINGSLOVENS § 42 a og § 42 b

Bestemmelserne i den sædvanemæssige tekst kan fraviges ved aftale med de begrænsninger, der følger af TL § 42 a og § 42 b. Herudover begrænses aftalefriheden navnlig af generalklausulen i Aftalelovens § 36.

TL § 42 a bestemmer i stk. 1, at indbetaling til postvæsenet til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet. Bestemmelsen gælder alle betalinger, således ordinære ydelser, herunder betaling efter påkrav, ekstraordinære ydelser, restgæld, omkostninger, samt auktionskøberens betalinger. Betalingen er rettidig, når indbetalingen enten ved giro eller postanvisning er sket til postvæsenet senest sidste betalingsdag, uanset den først flere dage senere kommer kreditor ihænde. Sker betaling på anden måde, må beløbet være kommet frem til kreditor senest sidste rettidige betalingsdag.

Stk. 2 bestemmer, at såfremt renter eller afdrag efter et pantebrev ikke betales rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat, jfr. formular A-73 og A-79 pkt. 9 a. Denne regel er nu præceptiv, jfr. TL § 42 a, stk. 2, og gælder således uanset bestemmelsen i formular I pkt. 8 a. Bestemmelsen omfatter ikke alle betalinger efter pantebrevet, men alene renter og afdrag. Ved afdrag forstås i denne forbindelse tidsfæstede afdrag, derimod ikke ekstraordinære afdrag eller ydelser, hvis forfaldstidspunkt kreditor ikke umiddelbart kan forudse, f.eks. ejerskifteafdrag.

Påkravet skal opfylde følgende betingelser for at danne grundlag for opsigelse:

1) Påkravet skal være afgivet *efter* sidste rettidige betalingsdag. Dette tidspunkt er tidligst 8. dagen efter forfaldsdagen – normalt den 19. i terminsmåneden.
2) Påkravet skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb. Syvdagesfristen regnes fra påkravets afsendelse, normalt påkravets datering.

3) Påkravet skal være skriftligt. Anbefalet forsendelse er ikke nødvendig, men hensigtmæssig.

Opfylder påkravet ikke disse betingelser, kan det ikke danne grundlag for opsigelse, og der må afgives nyt påkrav.

Påkravsformular se side 123.

TL § 42 b er indført ved lov nr. 291 af 8/6 1978 og indeholder følgende bestemmelse:

"Uanset modstående bestemmelse i et pantebrev kan kreditor ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at

1) forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte,

2) der foretages udlæg i ejendommen,

3) ejendommen tages til brugeligt pant,

4) der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion,

5) skyldneres bo tages under konkursbehandling, eller

6) skyldnerens bo tages under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo".

Pkt. 1

Efter pantebrevsformular I pkt. 8 f kan kapitalen kræves indfriet, hvis debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at sådanne ydelser er betalt. Forfaldsvirkningen er ikke knyttet til manglende betaling af disse ydelser, men til manglende forevisning af kvitteringer. Da pkt. 1 retter sig mod betalingen, og da debitor ikke kan forevise kvitteringer, hvor betaling ikke er sket, kan forfaldklausulen ikke opretholdes.

Kreditor har imidlertid en betydelig interesse i at få opklaret, om disse ydelser er betalt, eller hvornår den sidst er betalt. Det kan derfor formentlig stadig aftales, at kapitalen forfalder, hvis debitor ikke fremkommer med de relevante oplysninger. Misligholdelsen skal dog være grov, for at opsigelse kan gennemføres.

Pkt. 2 og 3

Efter formular I pkt. 8 c forfalder pantebrevet, hvis der gøres udlæg i pantet, eller ejendommen tages til brugelig pant. Efter formular A-73 pkt. 9 e forfalder pantebrevet, hvis ejendommen tages til brugelig pant. Disse forfaldsklausuler er nu uden virkning.

Pkt. 4
Efter formular A-73 pkt. 9 forfalder pantebrevet, hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt. Denne forfaldsklausul er nu virkningsløs, men det kan fortsat aftales, at pantebrevet forfalder ved salg på tvangsauktion. Forfaldsvirkningen kan dog tidligst knyttes til hammerslaget på den endelige auktion, uanset om der måtte været givet hammerslag på den første auktion.

Pkt. 5 og 6
Bestemmelserne ophæver formular I pkt. 8 b og formular A-73 pkt. 9 b og c, hvorefter konkurs og behandling som gældsfragåelsesbo er forfaldsgrunde. Kunne pantebrevet allerede inden konkursen eller debitors død forlanges indfriet som misligholdt, bevares kravet dog overfor boet, dette gælder også, hvis der under bobehandlingen sker misligholdelse. Kreditor kan foretage udlæg for sit krav, men udlægget er uden retsvirkning overfor boet jfr. Konkurslovens § 90, og kreditor kan ikke selvstændigt forfølge sin ret ved begæring om tvangsauktion.

C. TERMINSBETALINGER

Gældsbrevslovens § 5, stk. 3 bestemmer, at hvis et pantebrev lyder på betaling i (11.) juni og (11.) december termin, regnes den 11. som forfaldsdag, men betaling anses for rettidig, når betalingen erlægges senest den 18. i terminsmåneden, eller når dette er en helligdag eller en lørdag, den efterfølgende hverdag. Bestemmelsen, der hjemler egentlige løbedage ved terminsbetalinger, kan fraviges ved aftale. Dette er sket i formular I pkt. 1, hvorefter betaling af kapital og afdrag kun er rettidig, hvis den sker senest på forfaldsdagen. Sker betaling senere, skal der erlægges renter og morarenter til betaling finder sted, derimod finder Gbl. § 5, stk. 3 anvendelse, for så vidt angår betaling af renter efter formular I pantebreve. Såvel formular A-73 som A-79 pkt. 2 hjemler 7 løbedage, idet alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen. Rettidig betaling indebærer navnlig, at der ikke kan kræves renter af ydelsen, hvis der betales indenfor løbedagene i overensstemmelse med betalingsmåden i TL § 42 a, stk. 1. Ved betaling efter fristen beregnes renter og morarenter fra forfaldsdagen. De 7 løbedage finder anvendelse ved alle betalinger efter pantebrevet, herunder ejerskifteafdrag.

Har kreditor afgivet påkrav efter udeblivelse med terminsydelsen jfr. TL § 42 a, stk. 2, kan han efter pkt. 3 i formular A-73 og A79 forlange et påkravsgebyr på 2% af ydelsen, dog mindst kr. 50,-. Gebyr kan ikke opkræves efter formular I. Beløbet tilfalder kreditor ikke hans pengeinstitut eller advokat. Benytter kreditor advokat, kan ydelsen tages til incasso samtidig med påkravet. Incassoomkostningerne beregnes efter incassotaksterne for andre fordringer.

Betaler debitor renter og afdrag inden fristen, kan pantebrevet ikke opsiges, selvom incassoomkostninger og påkravsgebyr ikke erlægges. Der kan gøres umiddelbart udlæg for disse beløb, se side 19.

Betaler debitor ydelsen efter påkravsfristens udløb, kan pantebrevet opsiges. Dette gælder også, selvom ydelsen betales efter påkravsfristens udløb, men inden opsigelsen er afgivet. I så fald må kreditor, hvis han vil fastholde virkningen af påkravet dog snarest foretage opsigelse. Ved opsigelsen kan kreditors advokat beregne sig incassoomkostninger efter taksterne for inkasso af pantesikrede fordringer. Opsigelsesformular se side 124.

D. EJERSKIFTEAFDRAG

Efter formular I pkt. 8 h forfalder pantebrevet, såfremt debitor afhænder den pantsatte ejendom. Normalt er formular I dog fraveget ved individuelle klausuler, om at pantebrevet forbliver indestående i tilfælde af ejerskifte mod betaling af et nærmere fastsat ejerskifteafdrag. Hvis der er angivet en frist for betaling af ejerskifteafdraget, forfalder pantebrevet, såfremt fristen ikke overholdes. Er der ikke aftalt nogen frist, skal ejerskifteafdraget være betalt indenfor rimelig tid efter at handelen er blevet endelig, hvilket normalt vil være udleveringen af endeligt skøde fra tinglysningskontoret. Syvdagesfristen i pkt. 8 a kan ikke umiddelbart anvendes. Ved "rimelig tid" forstås næppe over 14 dage, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, for eksempel at debitor ikke har forstået, hvornår ejerskifteafdraget skulle erlægges, men har vist både vilje og evne til at betale. Vil man være på den sikre side, bør afdraget betales indenfor en uge. Afdraget skal normalt betales, uanset om skødet ved udleveringen har retsanmærkninger, hvorimod tinglysning med frist, eller tinglysning af foreløbigt indført skøde efter omstændighederne, kan bevirke, at handelen ikke anses for endelig.

Efter pantebrevsformular A pkt. 8 forfalder kapitalen ikke ved ejerskifte, medmindre andet er aftalt. Skal der betales ejerskifteafdrag, er fristen for betaling i pkt. 8 angivet til 3 uger efter udlevering af endeligt skøde lyst uden frist, dog senest 3 måneder efter overtagelsesdagen. I modsætning til formular I er der løbedage ved betaling af ejerskifteafdrag, jfr. formular A pkt. 2, således at betaling er rettidig, hvis den sker indenfor 4 uger respektive 3 måneder og 1 uge. Betalingsfristen i punkt 8 kan fraviges ved en bestemmelse herom i pantebrevets individuelle tekst.

Ved for sen betaling af ejerskifteafdrag skal der ikke afgives påkrav som betingelse for opsigelse jfr. ovenfor side 12. Hvis det kan forudses, at fristerne for betalingen af ejerskifteafdraget ikke kan overholdes, eller der ikke kan opnås anmærkningsfrit skøde ved første tinglysningsekspedition, er det hensigtmæssigt at rette henvendelse til panthaver med anmodning om udsættelse med betaling. Gives tilladelse ikke må beløbet betales.

Medmindre andet er aftalt, skal der ikke erlægges renter af ejerskifteafdraget fra senest forudgående termin til betalingsdagen. De fleste trykte formularer af slutsedler og pantebreve indeholder nu bestemmelser om, at renter skal erlægges sammen med ejerskifteafdraget; er dette aftalt, må såvel renter som afdrag betales indenfor fristen for at undgå misligholdelse. Den misligholdelse, der alene består i manglende betaling af renter af ejerskifteafdraget, har næppe forfaldsvirkning, uden afgivelse af påkrav eller påmindelse.

E. TVANGSAUKTIONSKLAUSULER

En tvangsauktionsklausul er en aftale mellem kreditor og debitor, der begrænser kreditors ret til at forlange pantebrevet indfriet, hvis den pantsatte ejendom sælges på tvangsauktion.

Pantebrevsformular I har ikke nogen tvangsauktionsklausul i de sædvanemæssige bestemmelser. Ofte findes en sådan imidlertid i den individuelle tekst.

Pantebrevsformular A indeholder en tvangsauktionsklausul i pkt. 10. Klausulerne i formular A-73 og A-79 er forskellige med hensyn til betalingsfrister og betaling af ejerskifteafdrag ved eventuelt videresalg. Se herom nedenfor side 53ff. Formularens tvangsauktionsklausul kan ændres eller helt ophæves ved bestemmelse herom i den individuelle tekst, men bør i så fald harmoniseres med ejerskifteklausulen.

En tinglyst tvangsauktionsklausul kan ikke ophæves eller ændres uden samtykke fra efterstående og sideordnede panthavere jfr. TL § 40, stk. 5.

Kapitel II
UDLÆG

A. FORMÅL, REKVISITION, FRISTER

En fordringshavers pengekrav tvangsfuldbyrdes ved foretagelse af udlæg i skyldnerens formue. Virkningen af udlægget er forskellig, afhængig af genstanden for udlægget. Foretages udlæg i penge opnår fordringshaveren straks ejendomsret til det udlagte, jfr. Rpl. § 521.

Ved udlæg i fast ejendom opnår fordringshaveren ikke ejendomsret, men sikkerhed i ejendommen (prioritetsbeskyttelse) overfor kreditorer, der senere måtte søge fyldestgørelse i ejendommen samt overfor aftaleerhververe. Fordringshaveren opnår endvidere ret til at stille ejendommen til tvangsauktion (udlæg til forauktionering). Udlæg er en forudsætning for begæring om tvangsauktion, uanset om fordringshaveren i forvejen har sikret sit krav ved pant i den pågældende genstand.

I stedet for udlæg til forauktionering kan en kontraktspanthaver med pant i fast ejendom tage ejendommen til brugelig pant, jfr. Danske Lov 5-7-8 og 9, se nedenfor s. 23.

Udlæg foretages efter indgivelse af en udlægsrekvisition, der er ikke særlige formkrav til rekvisitionen, men fogedretten kan dog bestemme, at den skal være skriftlig, jfr. Rpl. § 488, stk. 1.

Efter Rpl. § 488, stk. 2, skal grundlaget for udlægsbegæringen indleveres til fogedretten. Ved pantebrevsudlæg nøjes man normalt med at forevise det originale pantebrev ved fogedforretningens foretagelse. Rekvisitionen bør vedlægges bilag af betydning for fogedrettens bedømmelse af begæringens indhold, f.eks. påkravsskrivelse, opsigelsesskrivelse og kopi af pantebrevet. Formular til udlægsrekvisition, se side 125.

Det væsentlige i udlægsrekvisitionen er opgørelsen af det krav, der begæres udlæg for. Opgørelsen indeholder angivelse af restgæld, restancer samt incassohonorar og påkravsgebyr. Det er ikke nødvendigt at beregne rente af terminsydelser og restgæld fra seneste forudgående termin, men tilstrækkeligt at tage forbehold herom i begæ-

ringen. Opgørelsen danner grundlag for beregning af fogedgebyr og mødesalær ved udlægsforretningen. Nogle fogedretter medtager dog ikke incassosalær og påkravsgebyr ved beregningen.

Ved fordringer sikret ved pant i fast ejendom indgives rekvisitionen normalt til fogedretten i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende, idet tvangsauktionen skal foretages af denne fogedret, jfr. Rpl. § 539. Om fogedrettens stedlige kompetence, se Rpl. § 487.

Ved indgivelse af begæring om udlæg må 14 dages fristen i Rpl. § 484, jfr. § 486, overholdes. For pantebreve regnes fristen fra sidste rettidige betalingsdag, jfr. pantebrevsformular A pkt. 2 og I pkt. 1. Forudsætter det krav, for hvilket der gøres udlæg, afgivelse af påkravet, løber 14 dages fristen fra udløbet af fristen i påkravet.

B. GRUNDLAGET FOR UDLÆG

Rpl. § 478 angiver, hvilket grundlag en fordringshaver må have for at kunne foretage udlæg. Ethvert af de i bestemmelsens pkt. 1-7 anførte dokumenter kan danne grundlag for udlæg i fast ejendom.

I det følgende vil hovedvægten blive lagt på udlæg i fast ejendom i henhold til pantebrev.

Rpl. § 478, stk. 1 nr. 6, benytter udtrykket pantebreve uden at angive nogen definition af, hvad der forstås herved. Den tidligere bestemmelse i § 478 angav en række betingelser, der måtte opfyldes, for at et pantebrev kunne tjene som grundlag for umiddelbart udlæg. Disse betingelser er nu opgivet. Det afgørende, er alene, om der foreligger et pantebrev, d.v.s. et dokument, der hjemler betaling af en bestemt pengesum, og som giver sikkerhed i bestemte aktiver – normalt fast ejendom eller løsøre.

I almindelighed hæfter skyldneren personligt med hele sin formue for gælden i henhold til pantebrevet. I så fald kan der foretages udlæg ikke blot i pantet, men også i skyldnerens øvrige formue. Skyldneren har dog under visse betingelser ret til at anvise genstanden for udlæg, jfr. Rpl. § 517 og nedenfor s. 21.

Efter Rpl. § 478, stk. 1 nr. 6, kan der også foretages udlæg på grundlag af ejerpantebreve og skadesløsbreve.

Et ejerpantebrev udstedes af skyldneren med ham selv som kreditor. Det benyttes typisk til sikkerhedsstillelse i form af håndpantsætning for lån, f.eks. banklån (det underliggende retsforhold).

Et skadeløsbrev har samme funktion som et ejerpantebrev, men anvendes sjældent, da ejerpantebrevet er mere håndterligt. Skadesløs-

brevet udstedes til en bestemt kreditor, men skal for at kunne tinglyses angive et størstebeløb for gælden.

Det er en betingelse for udlæg på grundlag af ejerpantebreve og skadesløsbreve, at gældens størrelse og forfaldstidens indtræden er erkendt af skyldneren eller klart fremgår af omstændighederne. Udlæg kan således foretages på grundlag af et ejerpantebrev, hvis kreditor foreviser håndpantsætningserklæring og f.eks. kontoudskrift. Dette gælder muligvis, selv om skyldneren ikke giver møde under fogedforretningen eller ikke har relevante indsigelser mod kreditors krav. Udlæg foretages alene for gælden i henhold til det underliggende retsforhold.

De beføjelser, der tilkommer kreditor i henhold til et pantebrev, kan også udøves af den, der har et pantebrev i håndpant jfr. § 478, stk. 3.

§ 478, stk. 1 nr. 6, omfatter også aftægtskontrakter, ejerforeningsvedtægter og skøder lyst pantstiftende. Kreditor må dog, afhængig af dokumentets indhold, fremskaffe dokumentation for gælden i henhold til det underliggende retsforhold.

Utinglyste pantebreve kan også danne grundlag for udlæg.

En panthaver behøver ikke at gøre udlæg for såvel restgæld som restance m.v., men kan begrænse sit udlæg til at angå f.eks. restancen, eller til den del af restancen, der udgør renter, af hensyn til forældelsesreglen i TL § 40, stk. 4. Udlægget kan også begrænses til omkostninger m.v.

C. GENSTANDEN FOR UDLÆG

En fast ejendom har normalt sit eget blad i tingbogen. Fast ejendom kan nærmere defineres således:

1. Jorder, som i matriklen er anført under ét matrikelnummer, jfr. udstykningslovens § 1, stk. 2, litra a.
2. Jorder, som i matriklen er anført under flere matrikelnumre, når jorderne udgør en landbrugsejendom, eller iøvrigt ifølge notering i matriklen og tingbogen skal holdes forenet, jfr. udstykningslovens § 1, stk. 2, litra b.
3. Bygning på anden mands grund, på forstranden og på søterritoriet, jfr. TL § 19.
4. Ejerlejligheder, jfr. ejerlejlighedslovens § 4.
5. Grundstykke, der skønt umatrikuleret har en klar identitet og afgrænsning.

Tinglyst pant i fast ejendom omfatter, hvor intet andet er aftalt, det i TL §§ 37 og 38 omhandlede tilbehør, og ethvert udlæg i fast ejendom omfatter dette løsøre, selv om det pantebrev, der danner grundlag for udlægget i henhold til en individuel bestemmelse i pantebrevet ikke giver pant i tilbehøret, jfr. Rpl. § 518, stk. 2. Såfremt fordringshaveren ønsker at begrænse udlægget, må han tilkendegive dette overfor fogedretten, der herefter i fogedbogen skal angive udlæggets begrænsning. En panthaver, der har pant såvel i ejendommen som i tilbehøret, kan begrænse udlægget til ejendommen. Kun på de i Rpl. § 510, stk. 1, anførte betingelser kan udlægget begrænses til tilbehøret alene.

Udlæg kan ikke foretages i aktiver, der er nødvendige til opretholdelse af et beskedent hjem og en beskeden levefod for skyldneren og hans husstand, jfr. Rpl. § 509. Udlæg kan dog altid foretages i fast ejendom, men hvis ejendommen benyttes af skyldneren eller hans husstand til helårsbeboelse, kan fogedretten fastsætte en afdragsordning, jfr. Rpl. § 525, stk. 2. Er afdragsordningen tiltrådt af skyldneren, kan ejendommen ikke sættes til tvangsauktion, sålænge denne overholdes. Fogedretten kan ikke fastsætte en afdragsordning, hvis udlægget er foretaget på grundlag af et pantebrev i ejendommen.

Skyldneren har ret til at påvise de aktiver, i hvilke udlæg skal foretages, jfr. Rpl. § 517, men kreditor i henhold til et pantebrev kan dog altid uanset anvisningsretten gøre udlæg i pantet. Der er dog intet til hinder for, at udlæg foretages i andre genstande end de pantsatte. Panthaveren har ikke pligt til at modtage udlæg i den pantsatte ejendom, hvis pantets stilling ikke er betryggende, jfr. Rpl. § 517, stk. 3. Fogedretten afgør i givet fald, om det anviste er tilstrækkeligt til dækning af fordringshaverens krav med tillæg af omkostningerne ved fogedforretningen, jfr. Rpl. § 507, stk. 1.

Der gælder særlige begrænsninger for foretagelse af udlæg i lejeindtægt af fast ejendom. Særskilt udlæg kan ikke foretages, før lejekravet er forfaldent, jfr. Rpl. § 511, stk. 2. Ved lejekrav forstås i denne forbindelse løbende ydelser i lejeforholdet, herunder også à conto varme og varmeefterbetaling.

I henhold til lejelovens § 22[1]) og § 18 ff i Lov om midlertidig regulering af boligforholdene[2]) skal udlejer føre regnskab over konti for indvendig og udvendig vedligeholdelse samt genopretning. Sal-

1) Lov nr. 237 af 8. juni 1979.
2) Lov nr. 238 af 8. juni 1979.

diene på disse konti er i et vist omfang udtryk for udlejers vedligeholdelsesforpligtelse overfor lejerne. Der er imidlertid ingen pligt for udlejer til at holde disse tilsvar afsondret fra udlejers øvrige formue. Det har derfor ingen mening at tale om udlæg specielt i disse konti.

D. RETSVIRKNINGER AF UDLÆG

Efter TL § 40, stk. 4, kan en panthaver ikke bevare sin plads i prioritetsrækken for forfaldne renter i mere end et år fra forfaldsdagen. Det antages, at foretagelse af udlæg for rentebeløbet afbryder et-års fristen, se iøvrigt s. 72f.

Udlægget skal tinglyses for at opnå prioritetsbeskyttelse overfor kreditorer og aftaleerhververe i god tro, jfr. TL § 1. Tinglysning sker ved fremsendelse af udlægsattest til tinglysningskontoret. Attesten koster 10 kr., men er iøvrigt stempelfri, der skal ikke medfølge skøde eller anden dokumentation ved tinglysningen. I nogle retskredse overgiver fogden selv attesten til tinglysningskontoret. Ved udlæg på grundlag af tinglyst pantebrev er der normalt ingen grund til at lade udlægget tinglyse. Udover prioritetsbeskyttelsen giver udlæg fordringshaveren ret til at stille det udlagte til tvangsauktion, denne ret kan dog eksstingveres af en godtroende erhverver af ejendommen, jfr. TL §§ 1 og 5. Retten til at stille ejendommen til auktion suspenderes, hvis udlægget appelleres inden appelfristens udløb (4 uger), jfr. Rpl. § 506, stk. 2, sammenholdt med § 542, stk. 2.

Skyldneren må ikke råde over det udlagte til skade for udlægshaveren, men må gerne sælge eller pantsætte det udlagte med respekt af udlægshaverens ret. Skyldneren kan også i andre henseender råde retligt over ejendommen. Ved udlejningsejendomme kan skyldneren således oppebære leje, udleje ledige lejligheder, træffe sædvanlige aftaler med lejerne og indgå kontrakter med leverandører til ejendommen.

Fraflytter skyldneren en ejerbolig, og udlejer han den til almindelig beboelse, er lejeren beskyttet af opsigelsesforbudet i lejelovens kapitel 13. For at sikre sig mod denne situation kan den udlægssøgende panthaver tage ejendommen til brugelig pant og udsætte skyldneren af ejerboligen. Herefter kan brugspanthaveren eventuelt udleje ejerboligen til anden side som et tidsbegrænset lejemål, eller lade den gå til tvangsauktion som ledig.

Har skyldneren udlejet boligen, kan auktionskøber, såfremt der foreligger særlige omstændigheder, muligvis anvende bestemmelsen

i lejelovens[1]) § 83, f eller § 83 a, såfremt han selv ønsker at benytte det lejede.

Uanset om udlægget omfatter det i TL § 37 nævnte tilbehør, har skyldneren ret til at foretage udskillelse heraf, såfremt dette er i overensstemmelse med ejendommens normale drift. Rekvirenten kan dog i medfør af Rpl. § 520, stk. 1, anmode fogedretten om at fratage skyldneren retten til normal udskillelse. Hvis fratagelsen skal have virkning, forudsætter det som regel, at skyldneren tillige fratages administrationen af ejendommen, jfr. Rpl. § 520, stk. 2.

E. BRUGELIG PANT

En kontraktspanthaver i fast ejendom, hvis fordring er helt eller delvis forfalden, har mulighed for at sikre sig pantets indtægter ved at tage ejendommen til brugelig pant, jfr. Danske Lov 5-7-8 og 9, jfr. Rpl. § 609.

Overtagelse sker ved begæring til fogedretten herom, normalt – men ikke nødvendigvis – i forbindelse med foretagelse af udlæg.

Brugelig pant er en form for fyldestgørelse. Et eventuelt overskud afskrives i brugspanthaverens fordring. Brugspanthaveren kan fortrænges af bedre prioriterede panthavere, der selv opfylder betingelserne for at tage til brugelig pant. Den bedre prioriterede, der ønsker at overtage, må fremsætte begæring til fogedretten, der såvidt muligt skal indkalde den første brugspanthaver. Den første brugspanthaver skal ikke afstå sit overskud, men skal kunne præstere et regnskab for sin administration, se iøvrigt side 60f.

F. UDLÆGSFORRETNING

Fogedretten fastsætter tid og sted for udlægsforretningens foretagelse, jfr. Rpl. § 491, stk. 1. Berammelsestiden varierer fra fogedret til fogedret. Fogedretten skal tage hensyn til rekvirentens rimelige ønsker om hurtig fremme af forretningen.

Forretningen kan foretages enten på fogedrettens kontor eller som udkørende fogedforretning. Fogedretten underretter så vidt muligt skyldneren om tid og sted for forretningen og bestemmer selv fremgangsmåden ved underretning til skyldneren. Det er ingen betingelse for forretningens foretagelse, at der sker forkyndelse eller underretning ved anbefalet brev, jfr. Rpl. § 493. Underretning

1) Lov nr. 237 af 8. juni 1979.

kan i særlige tilfælde undlades, f.eks. hvis fogedretten mener, at muligheden for dækning derved forringes.

Udlæg i fast ejendom på grundlag af pantebrev sker som regel ved tilsigelse af skyldneren til et møde i fogedretten, der normalt kræver tilsigelsen forkyndt. Udlæg kan foretages i pantet, uanset om skyldneren møder, jfr. Rpl. § 495, stk. 5.

Kapitel III
KONKURS

Tidligere kunne en panthaver ved at afgive erklæring i henhold til den dagældende Rpl. § 680 opnå en separatiststilling og forfølge sin ret gennem tvangsauktion uafhængig af bobehandlingen.

Efter konkursloven, der trådte i kraft den 1/4 1978, har panthaver ikke længere mulighed for at gøre sig til separatist, idet tvangsauktion under konkursen alene foretages efter begæring af boet, jfr. konkurslovens § 85, stk. 1, dette gælder selv om panthaver har gjort udlæg jfr. § 90.

Er tvangsauktion iværksat inden konkursen, medfører reglen, at auktionssagen bortfalder. Det afgørende er i denne forbindelse, om første auktion har været afholdt. Er der således inden konkursdekretets afsigelse begæret ny auktion, kan tvangsauktionen fremmes.

Konkursboet kan give samtykke til, at en verserende auktionssag fortsætter eller til, at en auktionsprocedure iværksættes af panthaverne. Dette vil formentlig ofte ske, dersom boet skønner, at der ikke er udsigt til en gunstigere realisation ved salg underhånden.

Hvis konkursboet selv gennemfører tvangsauktionen, udfører kurator rekvirentens opgaver, jfr. Rpl. § 538 b. Kurator oppebærer rekvirentsalær, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6 B b, pkt. 3.

Omkostninger i forbindelse med en igangværende auktionsprocedure, der bortfalder på grund af konkurs, kan gøres gældende af de berettigede på deres prioritetsplads.

Anmeldelse af panthavers krav i konkursboet medfører afbrydelse af fristen i TL § 40, stk. 4, 1. punktum, om nedrykning af renter.

Hvis boet ikke inden 6 måneder efter konkursdekretets afsigelse har begæret tvangsauktion eller solgt ejendommen underhånden, kan enhver panthaver, hvis fordring er forfalden, forlange, at boet uden ophold gennemfører en tvangsauktion, jfr. konkurslovens § 86.

De omtalte bestemmelser i konkursloven finder også anvendelse i gældsfragåelsesboer, jfr. skiftelovens § 44, stk. 2, således at auktionssagen standses, hvis debitor dør. Såfremt boet herefter overgår til privat skifte eller behandles som gældsvedgåelsesbo, kan auktionssagen fremmes. Fortsætter behandling som gældsfragåelsesbo, bortfalder auktionsproceduren endeligt.

Kapitel IV
TVANGSAUKTION

A. INDLEDNING

De nye regler om tvangsauktion over fast ejendom findes i Rpl. kap. 51, jfr. lov nr. 291 af 8. juni 1978.

Reglerne er udtryk for en rammelovgivning, der i vidt omfang giver fogedretten mulighed for at vælge den forberedelsesprocedure, som skønnes mest hensigtsmæssig i det enkelte tilfælde.

Der kan som noget nyt blive tale om at afholde et vejledningsmøde. De gamle regler om forberedende auktionsmøde er nu ophævet, men suppleres i de nye regler med bestemmelser om de såkaldte obligatoriske og fakultative forberedende møder.

Fogedretten har endvidere mulighed for at indrømme skyldneren en frist, indenfor hvilken han kan forsøge at få tilbagekaldt auktionsbegæringen enten gennem betaling af rekvirentens fordring eller ved salg af ejendommen. Endelig kan fogedretten som noget nyt antage en sagkyndig med henblik på at sælge ejendommen i fri handel og udarbejde salgsopstilling til brug for tvangsauktion.

B. AUKTIONSBEGÆRING

Rpl. § 542, stk. 2, jfr. § 506, stk. 2, bestemmer, at tvangsauktion ikke må afholdes, før appelfristen på 4 uger er udløbet. Dette er imidlertid ikke til hinder for, at auktionssagen forberedes ved indgivelse af auktionsbegæring, afholdelse af vejledningsmøde, antagelse af sagkyndig m.v. Appelleres udlægget inden ankefristens udløb, stilles auktionssagen i bero, indtil landsrettens afgørelse foreligger.

Reglerne om auktionsbegæringen findes i Rpl. § 560. Begæringen skal være skriftlig og indeholde oplysning om ejendommens art, det vil sige, om ejendommen er en forretning-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom, jfr. Rpl. § 563, stk. 1. Det bør tillige anføres, om ejendommen benyttes til beboelse for skyld-

neren eller hans familie, jfr. Rpl. § 561, stk. 1. Disse oplysninger er af betydning for fogedrettens beslutning, om der skal afholdes forberedende tvangsauktionsmøde, og om debitor skal indkaldes til vejledningsmøde. Med begæringen skal følge vurderingsattest og tingbogsattest. Uanset om ejendommen består af flere matrikelnumre, kræves kun een tingbogsattest, såfremt de berørte matrikelnumre er ensartet behæftede. Det er ikke nødvendigt at medsende udskrift af fogedbogen, medmindre udlægget er foretaget i en anden retskreds.

Efter Rpl. § 539 skal auktionsbegæringen indgives til fogden i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Vedlægges udskrift af fogedbogen ikke, bør dato for udlægget angives.

Formular til tvangsauktionsbegæring se side 126.

Retsgebyret ved auktionssager er 60 kr., jfr. retsafgiftslovens § 22, stk. 1. Afgiften refunderes, hvis begæringen på grund af en tidligere indgivet auktionsbegæring ikke behandles.

Med begæringen bør fremsendes en salgsopstillingsformular udfyldt med de oplysninger, rekvirenten er i besiddelse af, herunder en angivelse af hæftelserne i prioritetsordenen samt de oplysninger om pantehæftelserne, som rekvirenten, eventuelt ved gennemgang af aktmappen, har kunnet fremskaffe. (Foreløbig salgsopstilling).

De nugældende regler har karakter af en rammelovgivning. Fogedretten afgør, hvilken forberedelse, der skal iværksættes i den konkrete sag. Fogedrettens beslutningsgrundlag er bl.a. rekvirentens oplysninger i auktionsbegæringen. Rekvirenten bør derfor foretage de fornødne undersøgelser, f.eks. gennem besigtigelse, og redegøre herfor i auktionsbegæringen.

Er ejendom og løsøre uensartet behæftet, og skal der af den grund ske særskilt-samlet opråb, skal rekvirenten vedlægge en fortegnelse over det løsøre, der skal opråbes særskilt, jfr. Rpl. § 560, stk. 1, 4 punktum. Om særskilt-samlet opråb se side 83 ff.

Det vil ofte være vanskeligt for rekvirenten af tilvejebringe oplysninger om uensartet behæftelse. Vedlægges fortegnelsen ikke, må der gives udsættelse på fremskaffelse heraf. Auktionen kan eventuelt udsættes, jfr. Rpl. § 571. Hvis rekvirentens eget pant er begrænset, skal der ikke vedlægges nogen fortegnelse, idet der i så fald kun skal ske særskilt-samlet opråb, hvis en af de andre panthavere, hvis pant omfatter såvel ejendom som løsøre, begærer løsøret medinddraget i henhold til Rpl. § 568.

Rekvirenten bør i rekvisitionen angive, hvor meget der skal betales for, at auktionen kan forlanges tilbagekaldt. Beløbet bør angives ved betaling pr. en bestemt dato.

Tilbagekaldes begæringen, og er der indgivet flere auktionsbegæringer, behandles disse af fogedretten i den rækkefølge, de er modtaget, således at en senere indgivet begæring ikke behandles, før en tidligere er bortfaldet, jfr. Rpl. § 560, stk. 2.

C. VEJLEDNINGSMØDE

Efter modtagelse af auktionsbegæringen skal der i fogedretten afholdes et vejledningsmøde, hvis ejendommen benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie, jfr. Rpl. § 561, stk. 1. Mødet skal så vidt muligt afholdes inden 7 dage efter auktionsbegæringens modtagelse.

Reglen omfatter ikke blot parcelhuse og ejerlejligheder, men også erhvervsejendomme, udlejningsejendomme og landbrugsejendomme samt sommerhuse m.v., der faktisk benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie. Det er uden betydning, om boligen omfatter hele ejendommen eller kun en del heraf. Ubebyggede grunde er ikke omfattet af bestemmelsen. Det samme gælder ejendomme, der ikke benyttes til beboelse af skyldneren eller hans husstand, men er udlejede eller står tomme. Det afgørende er, om skyldneren eller hans familie faktisk bor på ejendommen, ikke om der er sket tilmelding til folkeregisteret på den pågældende adresse. Skulle der have været afholdt vejledningsmøde, og er auktionen gennemført uden at dette har fundet sted, kan skyldneren formentlig kræve auktionen hævet, idet grundsætningen i Rpl. § 413, stk. 2 dog finder anvendelse. Har bortsalg ikke fundet sted, må auktionen udsættes. Selv om skyldneren ikke bebor ejendommen kan fogedretten altid indkalde til vejledningmøde, hvis det skønnes formålstjenligt.

Fogedretten underretter rekvirenten om indkaldelsen til vejledningsmødet. Rekvirenten kan altid give møde på vejledningsmødet. Fogedretten kan indkalde rekvirenten med tilkendegivelse af, at auktionsbegæringen anses for bortfaldet, hvis han ikke giver møde, jfr. Rpl. § 561, stk. 2. Bortset herfra har rekvirentens udeblivelse alene den virkning, at han mister indflydelse på auktionens forberedelse.

Udebliver skyldneren, afskæres han fra at begære afværgefrist.

Fogedretten underretter om fornødent det sociale udvalg. Tvangsauktion indicerer typisk en nødssituation for debitor. Underretning på et tidligt tidspunkt skal sikre, at det offentlige tager stilling til eventuel støtte til debitor i henhold til bistandsloven for herigennem at søge auktionen afværget, f.eks. hvis restancen er et mindre beløb. Det offentlige kan endvidere have interesse i at afværge auktionen for herigennem at løse genhusningsproblemer.

Møder skyldneren, vejleder fogedretten ham om virkningen af auktionsbegæringen, jfr. Rpl. § 561, stk. 3.

Skyldneren skal vejledes om sin retsstilling og om mulighederne for at afværge auktionen, herunder antagelse af sagkyndig bistand. Skyldneren skal i indkaldelsen opfordres til at medbringe kvitteringer og andre dokumenter af betydning for bedømmelsen af hans økonomiske forhold. Det vil i almindelighed være det materiale, rekvirenten eller den sagkyndige skal bruge til udarbejdelse af salgsopstilling.

Vejledningen vil, med det indhold der er tiltænkt mødet, næppe kunne gennemføres på mindre end 30 minutter og vil ofte ganske svare til et forberedende møde. Det er forudsat, at fogedretten ikke overlader vejledningen til en kontorfuldmægtig – de såkaldte § 17-fuldmægtige – men selv afholder mødet.

Fogedretten tager under mødet stilling til skyldnerens eventuelle begæring om afværgefrist og berammer så vidt muligt tidspunktet for auktionen.

Fogedretten underretter rekvirent eller skyldner om det på mødet passerede, hvis den pågældende ikke har givet møde.

Hvis det skønnes forsvarligt, kan fogedretten nøjes med skriftlig vejledning af skyldneren, jfr. Rpl. § 561, stk. 5. Skriftlig vejledning vil normalt være forsvarlig, hvis fogden kender debitor fra tidligere fogedsager, eller hvis tidligere indkaldelser ikke er efterkommet. I disse tilfælde bør fogedretten give skyldneren en frist til at fremsætte en eventuel begæring om afværgefrist.

I henhold til Rpl. § 561, stk. 6, kan fogden når som helst under auktionssagen beskikke en advokat for skyldneren. Skyldneren skal opfylde de i Rpl. § 530, stk. 1 og 2, nævnte betingelser. Iøvrigt finder reglerne om fri proces anvendelse, jfr. Rpl. kapitel 31.

Advokat bør beskikkes, hvis der er reel mulighed for at undgå en tvangsauktion, typisk ved forhandling med panthaverne om en henstandsordning, omprioritering, betalingsstandsning eller lignende.

D. AFVÆRGEFRIST

Et af formålene med vejledningsmødet er at orientere skyldneren om mulighederne for at afværge auktionen. Efter de tidligere regler havde skyldneren i realiteten afværgefrist, idet han ved betaling af rekvirentens fordring inden det forberedende møde kunne forlange auktionsbegæringen tilbagekaldt. Efter de nugældende regler skal der normalt ikke afholdes forberedende møde. For ikke at forringe skyldnerens muligheder for at afværge auktionen, har man derfor givet fogedretten adgang til at indrømme skyldneren en afværgefrist på indtil 4 uger, jfr. Rpl. § 561, stk. 3.

Fastsættelse af afværgefrist forudsætter en begæring fra skyldneren, der skal fremsættes på vejledningsmødet. Møder skyldneren ikke, er hans mulighed for at opnå afværgefrist normalt udelukket.

Efter Rpl. § 561, stk. 5, kan fogedretten give skriftlig vejledning, en sådan vejledning vil normalt være udtryk for, at afværgefrist – trods begæring herom – ikke vil blive indrømmet.

Skyldneren kan kræve auktionsbegæringen tilbagekaldt, indtil opråbet standses på første auktion, jfr. Rpl. §§ 574 og 575. Den omstændighed, at der gives afværgefrist, betyder derfor alene, at berammelsestiden forlænges med længden af afværgefristen. Er berammelsestiden længere end ca. 8 uger, er der normalt ingen særlig grund til at indrømme afværgefrist, idet dette tidsrum svarer til den normale forberedelsestid, hvis der er antaget sagkyndig (vejledning 1 uge, afværgefrist 4 uger, frist til indkaldelse til auktion 3 uger, ialt 8 uger).

Det er forudsat i bemærkningerne til lovforslaget, at fogedretten som hovedregel bør indrømme afværgefrist, når skyldneren begærer det. Det er ikke afgørende, om ejendommen er overbehæftet, idet skyldneren også i dette tilfælde kan forlange auktionen tilbagekaldt mod betaling af rekvirentens tilgodehavende. Endvidere kan skyldneren med henblik på salg af ejendommen søge at opnå en aftale om hel eller delvis saldokvittering ved forhandling med de panthavere, der har prioritet ud over ejendommens handelsværdi. Ønsker skyldneren at afværge auktionen ved salg af ejendommen, bør afværgefrist ikke gives, hvis fogedretten på forhånd ved, at de panthavere, der har prioritet udover ejendommens salgsværdi, ikke vil medvirke.

Ved overvejelserne af, om afværgefrist skal gives, må fogedretten tage hensyn til, om også andre pantekrav er forfaldne, og om det af

denne grund må anses for håbløst at forsøge at undgå tvangsauktion.

Afværgefrist bør ikke gives, hvis fristen kun er begæret for at trække sagen i langdrag, samt hvis der umiddelbart inden den verserende auktionsbegæring er tilbagekaldt en tidligere begæring. Er ejendommen omfattet af Rpl. § 563, stk. 1, gives der normalt ikke afværgefrist, fordi der ved auktion over sådanne ejendomme altid skal afholdes forberedende auktionsmøde. Det samme gælder, hvis fogedretten indkalder til forberedende møde i henhold til Rpl. § 563, stk. 2.

Afværgefrist bør ikke indrømmes i tilfælde, hvor det er klart, at skyldneren ikke har eller kan skaffe tilstrækkelige midler til at afværge auktionen. Det er i denne forbindelse væsentligt, om rekvirenten forlanger såvel restancer og omkostninger som restgæld betalt for at gå med til en tilbagekaldelse af auktionsbegæringen. Hvis rekvirenten har begrænset sit udlæg til en del af sit krav, f.eks. ydelse og omkostninger, kan skyldneren forlange auktionsbegæringen tilbagekaldt ved betaling af dette beløb, med tillæg af positive udgifter i forbindelse med auktionen samt et arbejdsvederlag. Rekvirenten kan i så tilfælde ikke betinge en tilbagekaldelse af betaling af restgæld eller andre beløb, der ikke er gjort udlæg for.

Skyldneren kan ikke ved betalingen påberåbe sig en eventuel tvangsauktionsklausul i rekvirentens pantebrev. Har rekvirenten derfor gjort udlæg for hele sit krav, kan skyldneren ikke under henvisning til en tvangsauktionsklausul forlange begæringen tilbagekaldt mod betaling af omkostninger, restancer og eventuelle ejerskifteafdrag. Da rekvirenten imidlertid må forudse, at han ikke i forbindelse med en tvangsauktion vil kunne opnå en større kontant betaling end disse beløb, vil en forhandlingsløsning ofte kunne nås på dette grundlag. Det er tvivlsomt, om rekvirenten i så tilfælde kan forlange incassoomkostninger af restgælden.

Møder skyldneren ikke, eller begærer han ikke afværgefrist, bør fogedretten ikke mod rekvirentens protest fastlægge auktionstidspunktet med så lang frist, at skyldneren i realiteten får en afværgefrist. Fogedretten kan på begæring forlænge afværgefristen, jfr. Rpl. § 561, stk. 4, men det er forudsat i bemærkningerne til lovforslaget, at denne fristforlængelse kun bør ske i helt specielle tilfælde.

Rettens beslutning i henhold til Rpl. § 561, stk. 3 og 4, kan ikke appelleres.

Såvel skyldneren som ejendommens ejer eller kautionister kan begære afværgefrist. Stilles ejendommen til auktion af skyldnerens konkursbo, kommer en afværgefrist ikke på tale.

E. DEN SAGKYNDIGE

Fogedretten kan antage en sagkyndig person under tvangsauktionen, jfr. Rpl. § 562, stk. 1. Formålet med bestemmelsen er dels at bedre mulighederne for underhåndssalg, dels at stimulere interessen omkring tvangsauktionen for derved at opnå højere priser.

Rettens beslutning om antagelse af en sagkyndig kan ikke appelleres.

Udgifterne til den sagkyndige er en rekvirentudgift, jfr. auktionsvilkårenes punkt 6 B, a. Rekvirenten skal stille sikkerhed for udgifterne, jfr. Rpl. § 562, stk. 2. Sikkerhedsstillelsen skal være reel, f.eks. ved obligationer eller bankindeståelse, og kan ikke opfyldes ved en advokatindeståelse. Der kan indrømmes rekvirenten en kort frist til at fremskaffe sikkerheden. Stilles den ikke, bortfalder auktionsbegæringen.

Den sagkyndige kan være en hvilken som helst person med kendskab til ejendomme af den omhandlede type. Det afgørende er, om fogedretten skønner, at den pågældende er velegnet til at yde bistand til brug for auktionen. Normalt vil der blive tale om at antage ejendomsmægler eller ejendomshandler som sagkyndig, men også advokater og landbrugskonsulenter kan komme på tale. Det er dog en forudsætning for antagelsen, at et eventuelt erstatningskrav mod den pågældende i anledning af hvervets udførelse er sikret, typisk gennem en individuel eller kollektiv ansvarsforsikring.

Fogedretten skal tage hensyn til såvel skyldnerens som rekvirentens ønsker. Har skyldneren inden auktionssagen anmodet en sagkyndig om at sælge ejendommen i fri handel, vil det ofte være naturligt at antage denne.

Det fremgår af Rpl. § 562, stk. 1, at en eventuel afværgefrist skal være udløbet, inden den sagkyndige antages, det er ingen betingelse for antagelsen, at der først er givet afværgefrist.

I henhold til Rpl. § 562, stk. 1 og 3, er den sagkyndiges opgaver følgende:

1. Vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion.
Vurderingen danner grundlag for fogedrettens stillingtagen til, om der skal afholdes ny auktion i medfør af Rpl. § 576, stk. 2.

Udgangspunktet for vurderingen er de vilkår, der gælder for ejendommens salg på tvangsauktion, det vil sige særligt under hensyntagen til, at der skal udredes beløb udenfor budsummen, samt til at indholdet af tvangsauktionsklausuler kan ændre kontantbehovet i forhold til salg i fri handel. Den omstændighed, at nogle auktionskøbere ikke vil kunne påberåbe sig eventuelle tvangsauktionsklausuler, kan ofte medføre, at det er nødvendigt med alternative vurderinger. Vurderingen er således væsentlig forskellig fra den vurdering, der foretages med henblik på salg i fri handel.

Vurderingen behøver ikke at være skriftlig, men kan bestå i en mundtlig redegørelse til fogedretten.

Efter Rpl. § 569 bestemmer fogedretten, om der under auktionen skal gives oplysning om vurderingen. Salgsopstillingsformularen indeholder en rubrik, hvori vurderingen kan angives. Fogedretten vil normalt ikke have grund til at modsætte sig en sådan angivelse, men tilladelse hertil må indhentes.

2. Udarbejdelse af salgsopstilling til brug for salg på tvangsauktion.
Salgsopstillingen skal i overskuelig form give udførlige oplysninger om salgsvilkårene og om andre forhold af betydning for tvangsauktionen. Antager fogedretten ingen sagkyndig, udarbejdes denne salgsopstilling af rekvirenten. Om salgsopstillingen se side 68ff.

3. Udarbejdelse af salgsopstilling med henblik på ejendommens salg i fri handel.
Denne salgsopstilling svarer helt til den salgsopstilling, der normalt udarbejdes af ejendomsmæglere og ejendomshandlere. Den indeholder en beskrivelse af ejendommen, angivelse af den kontante udbetaling, hvilke lån, der kan overtages eller skal optages, samt en driftsoversigt med beregning af de skattemæssige virkninger. Angivelse af købesummen i en sådan salgsopstilling er udtryk for den sagkyndiges vurdering af ejendommen med henblik på salg i fri handel.

4. Fremskaffelse af liebhavere såvel med henblik på salg på tvangsauktion som med henblik på salg i fri handel.
Den sagkyndige skal annoncere i de almindelige dagblade i overensstemmelse med et annoncebudget, der fastlægges af fogedretten, eventuelt i samråd med den sagkyndige.

Fogedretten kan begrænse den sagkyndiges opgaver til en eller flere af de ovenfor nævnte. Udarbejdelse af den under 2 nævnte salgsopstilling vil formentlig blive den sagkyndiges vigtigste opgave. Fogedretten kan derimod ikke uden de berettigedes samtykke pålægge den sagkyndige andre opgaver, f.eks. vurdering af særskilt behæftet løsøre eller byrder, der skal opråbes alternativt. Bestemmelse herom skal ske som en vedtagelse til auktionsvilkårene, eventuelt efter fogedrettens kendelse, jfr. Rpl. § 570, stk. 1, 3. punktum. En sådan vedtagelse er næppe til ugunst for auktionskøber.

5. I hvilke tilfælde bør den sagkyndige antages.
Efter lovudkastet skulle der normalt antages sagkyndig assistance. Dette er ændret i Rpl. § 562, stk. 1, således at fogedretten i det enkelte tilfælde vurderer, om der er behov for sagkyndig bistand. Antagelsen af en sagkyndig, er således gjort fakultativ. Ved afgørelsen af dette spørgsmål vil følgende momenter normalt indgå i fogedrettens overvejelser.

a) Skønner fogedretten, at ejendommen har en friværdi, bør der antages sagkyndig bistand. Møder skyldneren ikke, antages der normalt ikke sagkyndig, uanset om ejendommen har en friværdi.

b) Efter Rpl. § 562, stk. 1, skal den sagkyndige søge at fremskaffe liebhavere. Denne opgave er relevant ved enhver tvangsauktion og fører i sin konsekvens til, at der altid skal antages en sagkyndig. Dette er imidlertid ikke meningen, idet antagelsen netop er fakultativ. Som alt overvejende hovedregel bør der ikke antages sagkyndig, når ejendommen er overbehæftet, medmindre der er udsigt til at opnå en ordning med de dårligst prioriterede panthavere.

c) Har skyldneren fornylig erhvervet ejendommen, og er sælger i besiddelse af samtlige sælgerpantebreve, er der normalt ingen grund til at antage en sagkyndig, da det kan forudses, at sælgeren må overtage ejendommen på tvangsauktionen. Det samme gælder, i de tilfælde, hvor flere forfaldne fordringer kræves indfriet.

d) Hvis rekvirenten ikke vedlægger auktionsbegæringen en salgsopstilling eller tilkendegiver, at han ikke ønsker at udarbejde en sådan, bør fogedretten antage sagkyndig bistand. Hvis ejendom-

men er overbehæftet, kan opgaven begrænses til udarbejdelse af salgsopstilling til brug for tvangsauktionen.

e) Skal der afholdes forberedende møde efter Rpl. § 563, stk. 1 eller stk. 2, er der sjældent behov for sagkyndig bistand. I disse tilfælde kan det normalt forventes, at de oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af salgsopstillingen, vil fremkomme på mødet.

f) Hvis en tidligere auktionsbegæring fornylig er blevet afværget umiddelbart inden auktionen, bør fogedretten ikke antage sagkyndig bistand.

Den sagkyndiges bistand er tidkrævende og derfor belastende og fordyrende såvel for skyldneren som for de øvrige rettighedshavere, derfor bør fogedretten ikke mod skyldnerens og rekvirentens protest antage en sagkyndig. Har skyldneren og rekvirenten forskellig opfatfelse af, om en sagkyndig bør antages, må fogedretten træffe sin afgørelse ud fra de overvejelser, der er anført ovenfor, og på grundlag af det materiale, den er blevet præsenteret for på vejledningsmødet eller i auktionsbegæringen.

Den merudgift, der er forbundet med antagelse af sagkyndig bistand hidrører ikke alene fra den sagkyndiges honorar, men tillige fra de øgede rente- og driftsudgifter, der påløber som følge af udsættelsen af tvangsauktionen med henblik på underhåndssalg m.v. Antagelse af den sagkyndige bør derfor ikke unødigt forsinke auktionstidspunktet, idet forberedelsesproceduren ofte i forvejen er af betydelig længde.

I henhold til Rpl. § 562, stk. 1, kan den sagkyndige opnå en frist på indtil 4 uger til at udføre de opgaver, der pålægges ham. Fristen kan forlænges, når særlige omstændigheder taler herfor. Den sagkyndige kan antages samtidig med, at der gives skyldneren afværgefrist, såfremt skyldneren samtykker heri. I så fald forlænges fristen for den sagkyndige i realiteten med yderligere 4 uger.

F. DEN SAGKYNDIGES ANSVAR

Det fremgår af bemærkningerne til Rpl. § 562, at fogedretten kun bør antage andre end ejendomsmæglere som sagkyndige, når særlige grunde taler herfor, f.eks. fordi der ikke findes en ejendomsmægler i retskredsen. Det er kun ejendomsmæglere, der opfylder de særlige

krav om beskikkelse fastsat i lov nr. 216 af 8. juni 1966 om Ejendomsmæglere, herunder bestående af en særlig prøve, jfr. § 1, stk. 2, nr. 4.

Bestående af ejendomsmæglerprøven er ikke i sig selv nogen garanti for den fornødne sagkundskab; derfor bør ejendomshandlere og advokater, der har erfaring indenfor køb og salg af fast ejendom, kunne antages som sagkyndige på lige fod med ejendomsmæglere.

Den sagkyndige, der antages, skal altid være dækket af en ansvarsforsikring for det erstatningsansvar, han som sagkyndig måtte ifalde ved uagtsom handling eller undladelse. Denne betingelse er opfyldt for advokater, ejendomsmæglere og normalt tillige for ejendomshandlere.

Ansvarsgrundlaget ved bedømmelsen af den sagkyndiges fejl og forglemmelser er culpareglen. Dette indebærer, at den sagkyndige er ansvarlig, hvis han har handlet anderledes, end en ejendomskyndig person ville have gjort. Det er den sagkyndiges opgave at være professionel vurderingmand, rådgiver og vejleder. Ansvaret skal derfor indenfor culpaområdet bedømmes som et professionelt ansvar.

Den sagkyndige har pligt til at vurdere og kontrollere de oplysninger, han får fra fogedretten, rekvirenten, skyldneren, det offentlige, realkreditinstitutioner m.v., før han fremkommer med sin vurdering, udarbejder salgsopstilling til brug for frivilligt salg eller til brug for tvangsauktion.

Ved udarbejdelse af salgsopstilling er det ofte vanskeligt at få de nødvendige oplysninger, fordi skyldneren ikke er samarbejdsvillig, eller fordi de berettigede ikke besvarer den sagkyndiges henvendelser. Det må i så fald i salgsopstillingen angives, at oplysningerne er skønnede eller foreløbige. Ofte vil oplysningerne blive korrigeret på tvangsauktionen, hvis de pågældende berettigede giver møde. I andre tilfælde kan det være nødvendigt at afholde auktionen på grundlag af de oplysninger, den sagkyndige har fremskaffet. Den sagkyndige må derfor udfolde rimelige anstrengelser for at tilvejebringe de oplysninger, der er nødvendige for at kunne afholde auktionen og han skal møde på auktionen.

Den sagkyndige kan ikke fraskrive sig ansvaret for de forpligtelser, der påhviler ham, når han er antaget af fogedretten. Det har således ingen virkning, hvis det i salgsopstillingen angives, at den er udarbejdet uden ansvar for den sagkyndige. Har den sagkyndige ikke kunnet fremskaffe de nødvendige oplysninger, må han angive grundlaget for de skønnede oplysninger.

Den sagkyndige er ansvarlig for de fejl, som hans ansatte begår, jfr. bestemmelsen i Danske Lov 3-19-2.

Fogedretten antager den sagkyndige, men dette indebærer ikke, at fogedretten på objektivt grundlag er ansvarlig for den sagkyndiges fejl og forglemmelser i forbindelse med hvervets udførelse. Den sagkyndige må betragtes som selvstændig næringsdrivende, og fogedretten har ikke den instruktions- og tilsynsbeføjelse, som er en forudsætning for at den kan ifalde ansvar.

Uanset at den sagkyndiges honorar er en rekvirentomkostning, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 6 B, og uanset at rekvirenten skal stille sikkerhed ved antagelsen af den sagkyndige, er rekvirenten ikke ansvarlig på objektivt grundlag. Er der lidt et tab på grund af den sagkyndiges fejl og forglemmelser, er skadelidte således henvist til at kræve erstatning hos den sagkyndige eller dennes ansvarsforsikringsselskab.

Selvom rekvirenten ikke hæfter for den sagkyndiges fejl, er der dog i et vist omfang sammenfald mellem de pligtmæssige oplysninger, den sagkyndige skal fremskaffe og de oplysninger, rekvirenten skal fremkomme med på auktionen, jfr. Rpl. § 569. Er sådanne oplysninger fejlagtige, er såvel rekvirenten som den sagkyndige ansvarlige.

G. DE FORBEREDENDE MØDER

1. De tidligere regler

Tidligere skulle der altid afholdes forberedende møde i forbindelse med tvangsauktion over fast ejendom. Det forberedende mødes vigtigste funktion var vedtagelsen af auktionsvilkårene. Fordringerne blev imidlertid ikke altid opgjort på det forberedende møde. Opgørelsen af fordringerne, herunder dokumentation af kravet samt fastlæggelse af prioritetsstillingen var og er imidlertid stadig grundlaget for forståelse og vurdering af tvangsauktionsvilkårene. Auktionsvilkårene blev efterhånden afløst af standardformularer, og i retskredse, hvor man ikke opgjorde fordringerne, blev det forberedende møde derfor uden reelt indhold og blot et fordyrende led i forberedelsesproceduren. Bortset fra visse særlige ejendomkategorier er det obligatoriske forberedende møde afskaffet efter de nye regler, men fogedretten kan bestemme, at forberedende møde skal afholdes, hvis der er behov herfor.

2. Det obligatoriske forberedende møde

Ved tvangsauktion over forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendomme er det forberedende møde obligatorisk, jfr. Rpl. § 563, stk. 1, idet der ved disse ejendomme hyppigt forekommer komplicerede problemer, f.eks. vedrørende ejendomsforbehold, særskilt behæftet løsøre og ved udlejningsejendomme spørgsmål vedrørende vedligeholdelseskonti m.v., som må gøres til genstand for en drøftelse mellem rettighedshaverne.

Kun de ovenfor nævnte særlige erhvervsejendomme er omfattet af bestemmelsen. Bemærkningerne til lovforslaget giver ingen anvisning på, hvad der skal forstås ved forretnings-, industri-, landbrugs-, eller udlejningsejendomme. Ejendomme, hvori skyldneren har en mindre erhvervsvirksomhed, og tofamilieshuse, hvor skyldneren bebor den ene lejlighed, er næppe omfattet.

Medfølger der meget løsøre, eller er der komplicerede hæftelses- eller lejeforhold, vil fogedretten formentlig være tilbøjelig til at henføre ejendommen til bestemmelsen.

Når ejendommen er omfattet af Rpl. § 563, stk. 1, er der sjældent behov for antagelse af en sagkyndig eller fastsættelse af afværgefrist, fordi der normalt vil være ydet skyldneren tilstrækkelig sagkyndig bistand af advokat, revisor, eventuelt ejendomsmægler m.v.

Mødet skal indkaldes med 14 dages varsel. Fogedretten skal indkalde den samme personkreds, som er omfattet af bestemmelsen i Rpl. § 564, stk. 1, det vil sige skyldneren, pant- og udlægshavere, servitutberettigede og andre, der berøres af ejendommens salg. Undladelse af indkaldelse til mødet eller fejl i forbindelse med indkaldelsen kan bevirke, at auktionen må ophæves, hvis mødet kunne have været af betydning for den pågældende, jfr. princippet i Rpl. § 413, stk. 2.

Rpl. § 563, stk. 1 fastslår, at der ikke tillægges en berettiget omkostninger, hvis han ikke giver møde eller møder uforberedt på det forberedende auktionsmøde — eksempelvis ikke kan oplyse størrelsen af kravet, herunder hvor stor en del af kravet, der er forfaldent, og for rekvirentens vedkommende ikke kan oplyse størrelsen af de beløb, der skal betales udover auktionsbudet, jfr. Rpl. § 569. Ved omkostninger forstås ikke blot omkostninger ved det forberedende møde, men også omkostninger i forbindelse med hele tvangsauktionssagen.

Fogedrettens afgørelse af, om ejendommen er omfattet af Rpl. § 563, stk. 1, er afgørende for, om auktionsvilkårene kan ændres til ugunst for køberen, jfr. vilkårenes punkt 10. Rettighedshavernes

muligheder for at vedtage ændringer til auktionsvilkårene afskæres derfor i vidt omfang, hvis fogedretten urigtigt henfører ejendommen under Rpl. § 563, stk. 2. Har dette haft betydning for rettighedshaverne, må auktionen kunne forlanges ophævet.

Auktionen berammes normalt på det obligatoriske forberedende møde og i så fald sker der ikke særskilt indkaldelse efter Rpl. § 564, stk. 1, medmindre fogedretten finder anledning hertil.

3. Det fakultative forberedende møde

Fogedretten kan træffe bestemmelse om et forberedende møde efter Rpl. § 563, stk. 2, ved auktioner over alle andre ejendomme end de i Rpl. § 563, stk. 1 anførte. Det er forudsat, at der kun i få tilfælde vil være behov for et sådant forberedende møde. Fogedretten bør ved sin afgørelse tage hensyn til, om rekvirenten ønsker mødet afholdt. Der er ikke foreskrevet nogen bestemt form eller frist for indkaldelsen. Fogedretten bestemmer mødets indhold og omfang og kan således nøjes med at indkalde en begrænset kreds af de berettigede for at få fremskaffet de nødvendige oplysninger, eller man kan indkalde enkelte berettigede, der er uenige om forhold af betydning for auktionen.

Fogedretten vil ofte afholde forberedende møde, når der ikke er antaget sagkyndig. Omvendt vil et behov for et forberedende møde ofte indebære, at der ikke antages sagkyndig eller gives afværgefrist.

Efter Rpl. § 564, stk. 2, skal fogedretten træffe bestemmelse om mødet ved auktionsbegæringens indgivelse. Der er dog intet til hinder for, at fogedretten når som helst under auktionens forberedelse træffer bestemmelse om at afholde mødet, såfremt der måtte være behov herfor.

Da det forberedende møde i de fleste tilfælde ikke længere er obligatorisk, har Justitsministeriet fået bemyndigelse til at fastsætte auktionsvilkår, jfr. Rpl. § 570, stk. 1. Ved ejendomme, der er omfattet af Rpl. § 563, stk. 2, er det i tvangsauktionsvilkårenes pkt. 10 bestemt, at de ikke kan fraviges til ugunst for køber.

Retten kan ved indkaldelsen til det fakultative møde tilkendegive, at mødet skal have samme virkning med hensyn til omkostninger som det obligatoriske forberedende møde i henhold til Rpl. § 563, stk. 1.

H. OVERSIGT OVER FORBEREDELSESPROCEDUREN

Som det fremgår af det ovenfor anførte, er der kun to obligatoriske forberedelsesskridt, nemlig vejledningsmødet efter Rpl. § 561, stk. 1, og det forberedende møde efter Rpl. § 563, stk. 1. De øvrige led i forberedelsesproceduren er fakultative, men kan alligevel fordeles som typiske forberedelsesskridt på de 4 ejendomstyper, der kan udledes af Rpl. §§ 561 og 563.

De 4 ejendomstyper er følgende:

1. Ejendomme, der benyttes til skyldnerens beboelse, men som ikke er omfattet af Rpl. § 563, stk. 1. Ved disse ejendomme skal der afholdes vejledningsmøde. Der vil normalt blive givet afværgefrist ved begæring herom. Der vil ofte blive tale om antagelse af sagkyndig, men antages han ikke, vil der som regel blive afholdt forberedende møde.

2. Ejendomme, der anvendes til skyldnerens beboelse, og som er omfattet af Rpl. § 563, stk. 1. Ved disse ejendomme skal der afholdes vejledningsmøde, og obligatorisk forberedende møde efter Rpl. § 563, stk. 1. Der vil kun sjældent blive givet afværgefrist og antaget sagkyndig.

3. Ejendomme, der ikke anvendes til skyldnerens beboelse, og som ikke er omfattet af Rpl. § 563, stk. 1. Ved disse ejendomme skal der ikke afholdes vejledningsmøde, og der vil ikke blive tale om afværgefrist efter Rpl. § 561, stk. 3. Der vil næppe blive antaget sagkyndig eller afholdt fakultativt forberedende møde, og auktionen vil kunne berammes umiddelbart efter indgivelse af auktionsbegæring.

4. Ejendomme, der ikke anvendes til skyldnerens beboelse, og som er omfattet af Rpl. § 563, stk. 1. Ved disse ejendomme skal der ikke afholdes vejledningsmøde, og der vil kun sjældent blive givet afværgefrist og antaget sagkyndig. Der skal afholdes obligatorisk forberedende møde efter Rpl. § 563, stk. 1.

I. INDKALDELSE TIL AUKTIONEN

1. Hvem skal indkaldes

Fogedretten indkalder til auktionsmødet jfr. Rpl. § 564. Indkaldelse kan dog undlades, hvis auktionen er berammet på et obliga-

torisk forberedende møde i henhold til Rpl. § 563, stk. 1. Fogedretten skal indkalde skyldneren, pant- og udlægshavere, servitutberettigede og andre, der berøres af auktionen. Med skyldneren sigtes der primært til den tinglyste ejer af ejendommen. I de tilfælde, hvor ejeren af ejendommen har givet pant uden personligt gældsansvar, skal en eventuel skyldner, der kun hæfter personligt, også indkaldes. Hvis der er flere skyldnere eller kautionister, skal disse også indkaldes.

Pant- og udlægshavere, omfatter også håndpanthavere, der normalt sikrer sig indkaldelse ved at få tinglyst meddelelse i henhold til Rpl. §§ 563 og 564 jfr. den tidligere "561 meddelelse". Servitutberettigede, der er sikret ved pantstiftende tinglysning, f.eks. aftægtsberettigede, er også omfattet af bestemmelsen. Fordringshavere, der i henhold til TL § 4 er sikret forud for al pantegæld, skal ikke indkaldes, idet disse beløb normalt udredes uden for budsummen, se auktionsvilkårenes punkt 6 B. Berettigede i henhold til byrder og servitutter med prioritet forud for al pantegæld skal ikke indkaldes. Har sådanne berettigede sekundær prioritet, skal indkaldelse derimod ske, selvom retten er af den opfattelse, at byrden ikke har en sådan økonomisk betydning, at den vil påvirke buddet, jfr. Rpl. § 573 stk. 2. Tingbogen er fogedrettens vigtigste oplysningskilde.

Det fremgår af Rpl. § 560, stk. 1, at der med auktionsbegæringen skal følge en tingbogsattest. Fogedretten kan dog ikke indkalde i henhold til denne, men må efterse tingbogen, idet indkaldelse normalt først sker længe efter tingbogsattestens udstedelse.

Skal der ske indkaldelse mere end en gang, må tingbogen kontrolleres pånyt. Er en berettiget ikke blevet indkaldt, fordi fogedretten ikke har efterset tingbogen, må auktionen efter omstændighederne kunne ophæves.

Er appelfristen udløbet, vil der formentlig blive givet oprejsningsbevilling. Er fristen for oprejsningsbevilling udløbet eller nægtes bevillingen, kan den berettigede formentlig søge sit tab erstattet af statskassen.

Ud over tingbogen som oplysningskilde, kan fogedretten støtte sig til oplysningerne i auktionsbegæringen samt skyldnerens og evt. rekvirentens oplysninger på vejledningsmødet. Rekvirenten, eller den der udarbejder salgsopstillingen, kan blive ansvarlig, hvis han undlader at oplyse fogedretten om sit kendskab til berettigede eller forpligtede af den i Rpl. § 564 , stk. 1, omhandlede personkreds. En berettiget skal indkaldes selv om hans ret ikke er tinglyst.

2. Hvorledes skal indkaldelse ske

Rpl. § 564 indeholder ingen bestemmelse om, hvorledes indkaldelse skal ske. Forkyndelse er ikke nødvendig. Normalt sker indkaldelse ved anbefalet brev, fordi fogedretten herved sikres bevis for, at indkaldelse er sket. Modtager fogedretten indkaldelsen retur med bemærkning om, at den pågældende er flyttet, må der ske henvendelse til folkeregisteret. Dette gælder også, hvis påtegningen lyder på "ubekendt efter adressen". Kommer et anbefalet brev retur med påtegning "uafhentet inden henlæggelsesfristens udløb", er indkaldelsen behørig.

3. Indkaldelsens retsvirkninger

Indkaldelse til auktions- eller forberedende møde har den virkning, at udgifter til incassoskridt — herunder udlægsomkostninger — afholdt efter indkaldelsens fremkomst ikke kan forlanges dækket på tvangsauktionen, jfr. Rpl. § 565, stk. 2 og nedenfor side 73 f.

Når indkaldelse er sket, kan fogedretten på begæring fratage skyldneren retten til at udskille løsøre ifølge regelmæssig drift af ejendommen, jfr. Rpl. § 520, stk. 1. Rekvirenten kan under visse betingelser fremsætte krav herom allerede ved udlægets foretagelse jfr. ovenfor side 23.

Bestemmelsen anvendes kun sjældent og er i øvrigt ikke særlig effektiv, da begrænsning i skyldnerens rådighed ikke har virkning overfor godtroende aftaleerhververe. Imidlertid kan fogedretten i medfør af Rpl. § 520, stk. 2 træffe bestemmelse om ejendommens administration. Beføjelsen kan iværksættes med kort varsel, hvis det må befrygtes, at skyldneren vil fjerne ejendommens løsøre til skade for panthaverne.

4. Besigtigelse og fremskaffelse af oplysninger

Rpl. § 562 stk. 4 bestemmer, at skyldneren skal give adgang for besigtigelse af ejendom og tilbehør. Medvirker han ikke frivilligt, kan fogedretten ved en umiddelbar fogedforretning gennemtvinge en besigtigelse.

Besigtigelsen skal ske så hensynsfuldt som muligt. Heri ligger, at fogedretten, rekvirenten eller den sagkyndige må træffe aftale med skyldneren angående omfanget af og tidspunktet for besigtigelse.

Rpl. § 564, stk. 3 bestemmer, at det af indkaldelsen skal fremgå, hvor auktionsdokumenterne, herunder salgsopstillingen og auk-

tionsvilkårene kan efterses. Hvis en interesseret vil kende indholdet af pantebreve og servitutdokumenter, må han selv gennemgå aktmappen på tinglysningskontoret. Der er ingen pligt for rettighedshavere til at fremvise dokumenter før på selve auktionsmødet. Rettighedshaverne har iøvrigt ikke pligt til før auktionen at give oplysninger til andre end til den, der udarbejder salgsopstillingen.

J. LØSØRE

1. Problemstilling

Det volder ofte problemer på tvangsauktion at afgrænse det løsøre, der omfattes af pantet. Genstanden for tvangsauktion over fast ejendom er ikke alene selve ejendommen, men tillige ejendommens tilbehør, herunder løsøre, der omfattes af en tinglyst aftale om pant i fast ejendom. Reglerne herom findes i TL §§ 37 og 38.

2. TL § 37

Bestemmelsen fastslår, at hvis en fast ejendom er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, omfatter tinglyst pant i ejendommen tillige det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel.

Det er en forudsætning for anvendelsen af bestemmelsen, at ejendommen varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje. Det er ikke nødvendigt, at erhvervsvirksomheden omfatter hele ejendommen, blot skal erhvervsvirksomheden spille en ikke ubetydelig rolle. Det er ikke tilstrækkeligt, at ejendommen faktisk benyttes til erhverv. Ejendommen skal være indrettet hertil.

Bestemmelsen omfatter kun tinglyst pant, herunder ejerpantebreve, skadesløsbreve samt aftaler lyst pantstiftende. I henhold til pantebrevsformular, I, A-73 og A-79, alle pkt. 5, omfatter pantet dette tilbehør. Servitutter, der på tvangsauktion efter alternativt opråb konverteres til pengebeløb, anses også at have pant i tilbehøret, medmindre andet fremgår af det pågældende servitutdokument.

Bestemmelsen omfatter kun genstande, der varigt benyttes som grundlag for virksomhedens drift, men ikke varer til forarbejdning eller færdige produkter. Det er ingen betingelse, at tilbehøret har fast tilknytning til ejendommen. Således er køretøjer og lignende omfattet af bestemmelsen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at ejeren køber tilbehør af den omhandlede art med ejendomsforbehold eller mod pant-

sætning af de omhandlede tilbehørsgenstande efter reglerne om underpant i løsøre. Når pantsætter bliver ejer af tilbehøret, fordi købesummen betales, gribes tilbehøret af panteretten. Underpantsætningen efter løsøreregleme må respektere hæftelserne i den faste ejendom, hvis pantsætningen sker efter, at tilbehøret er blevet taget i brug i erhvervsvirksomheden. Panthaverne i ejendommen kan give afkaldt på, at tilbehørsgenstande omfattes af deres pant. Hvis ikke alle panthavere giver samtykke, medfører dette ofte, at der må foretages samlet-særskilt opråb ved en tvangsauktion over ejendommen.

Fogedretten kan principielt ikke under auktionssagen tage stilling til indsigelser om, at tilbehørsgenstande er solgt mod gyldigt ejendoms forbehold og derfor ikke skal være omfattet af auktionen. Fogedretten kan alene bestemme, om auktionen skal fremmes, jfr. Rpl. § 570, stk. 1 sidste punktum. I praksis søger fogedretten imidlertid ofte med de berettigedes indforståelse at afgøre spørgsmålet, da det er meget vigtigt at have klarhed over, hvor meget løsøre, der medfølger under auktionen.

Problemet kan eventuelt løses gennem vedtagelse af et særligt auktionsvilkår, der går ud på, at den pågældende genstand vurderes – eventuelt af den sagkyndige – således at ejendommen herefter opråbes uden det omhandlede tilbehør. Tilsidesættes ejendomsforbeholdet efter auktionen, forhøjes budsummen med den sagkyndiges vurdering, således at auktionskøber får tilbehøret med i købet mod at betale den forhøjede budsum.

3. TL § 38

I modsætning til TL § 37 omfatter TL § 38 alle ejendomme, men omfanget af det løsøre bestemmelsen omfatter, er mere begrænset end løsøret efter § 37, idet løsøret skal være indlagt til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed. Der skal således være en særlig sammenhæng mellem ejendommen og løsøret. Det kræves ikke, at løsøret skal være mur- eller nagelfast, men genstanden skal være stationært anbragt på en bestemt plads, således at den har fået et fast tilknytningspunkt. Endvidere skal genstanden være indlagt på ejerens bekostning.

Særskilt ret kan ikke forbeholdes over tilbehør, der er omfattet af § 38. Dette indebærer navnlig, at ejendomsforbehold og pantsætning efter løsøreregleme ingen virkning har hverken overfor tidligere eller overfor senere pantsætning af fast ejendom.

4. Rpl. § 518, stk. 2

Udlæg i fast ejendom omfatter også det i TL §§ 37 og 38 nævnte tilbehør, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser. Formålet med bestemmelsen er at begrænse de tilfælde, hvor der skal foretages særskilt-samlet opråb. Reglen indebærer, at udlæg omfatter det nævnte tilbehør, uanset om pantebrevet i forvejen giver pant i tilbehøret. Dette gælder også, selv om et pantebrev udtrykkeligt begrænser pantet til alene at angå den faste ejendom. Skal udlægget ikke omfatte disse genstande, må det udtrykkeligt tilkendegives overfor fogedretten under udlægsforretningen.

Særskilt-samlet opråb undgås imidlertid ikke, hvis pantebrevet alene har pant i ejendommen, men gør udlæg såvel i ejendommen som i løsøret, idet prioritetsstillingen i ejendom og løsøre i så fald normalt vil være forskellig. I disse tilfælde må auktionsbegæringen vedlægges fortegnelse over det løsøre, der skal opråbes særskilt, jfr. Rpl. § 560, stk. 1.

5. Rpl. § 568

Er auktionsbegæringen begrænset til ejendommen, kan pant- eller udlægshavere, der har pant såvel i ejendom som tilbehør, uden forudgående udlæg forlange løsøret medinddraget under auktionen. I så fald skal den pågældende pant- eller udlægshaver indlevere en fortegnelse over dette tilbehør til fogedretten.

Inddrages tilbehøret under auktionen i medfør af Rpl. § 568, stk. 1, fyldestgøres de berettigede af ejendom og tilbehør, således at der ses bort fra rekvirentens afkald på panteretten i tilbehøret, jfr. Rpl. § 568, stk. 2.

Kapitel V
AUKTIONSVILKÅR

A. INDLEDENDE BEMÆRKNINGER

Retsplejeloven indeholder detaillerede bestemmelser om forberedelse af auktionen, gennemførelse af auktionsmødet, opråb, ny auktion samt hjemtagelse af skøde, medens auktionsvilkårene nu indeholder de bestemmelser, der typisk anføres i skøder og slutsedler vedrørende fast ejendom, herunder bestemmelser om berigtigelse af købesummen, overtagelsestidspunkt, risikoovergang, beskrivelse af det solgte m.v.

Rpl. § 570, stk. 1 fastslår, at auktionen skal afholdes på de af Justitsministeriet fastsatte vilkår (Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår). Vilkårene skal således ikke udfyldes eller udarbejdes individuelt og skal ikke sendes til de berettigede og til fogedretten ved indgivelse af auktionsbegæring.

I henhold til Rpl. § 570 er Justitsministeriet bemyndiget til at bestemme, i hvilket omfang standardvilkårene skal kunne fraviges ved de berettigedes vedtagelse, dog med den begrænsning, at der ikke må vedtages usædvanlige eller byrdefulde bestemmelser, som må antages at ville afskrække købere. Bortset herfra indeholder Rpl. ikke bestemmelser om vilkårenes indhold.

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår er nu indeholdt i bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978. Vilkårenes pkt. 10 fastslår, at de ikke kan fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom, jfr. Rpl. § 563, stk. 1. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår finder dog anvendelse for disse ejendomme i det omfang, de ikke gyldigt er fraveget indenfor de afstukne rammer.

Fravigelse af vilkårene kan ske i form af tilføjelser til de enkelte bestemmelser eller til vilkårene som helhed. Det vil typisk være rekvirenten, der under forberedelse af auktionen foreslår særlige vilkår. Forslaget bør i så fald fremsendes til fogedretten sammen med auktionsbegæringen og udsendes af fogedretten sammen med indkaldelsen til auktionen, det vil normalt fremgå af salgsopstillingen, om der er supplerende eller ændrede vilkår.

Forslag fra de berettigede til ændring af auktionsvilkårene vil også kunne fremkomme under auktionsmødet. Liebhavere kan fremsætte forslag til ændringer i eller tilføjelser til standardvilkårene, men kan ikke afgive stemme, når vilkårene vedtages.

Efter Rpl. § 569 skal auktionsvilkårene, herunder salgsopstillingen, i fornødent omfang gennemgås på auktionsmødet. Bestemmelsen indeholder ingen regel om, at der skal ske en egentlig vedtagelse af vilkårene. Udtrykket "vedtagelse" er dog anvendt i Rpl. § 570, stk. 1, for så vidt angår ændringer i standardvilkårene. Er der efter gennemgangen ikke fremkommet forslag til ændring af vilkårene, eller er ændringer eller tilføjelser til standardvilkårene vedtaget, anses vilkårene for gældende for auktionen og kan kun ændres efter reglerne om ændring af retsforlig. Det antages, at der efter auktionen i et vist omfang kan ske berigtigelse af opgørelserne på auktionen, uanset at dette kan få betydelige økonomiske konsekvenser for de berettigede og auktionskøberen, der har købt i tillid til de fremkomne oplysninger. Ændres opgørelserne kan dette efter omstændighederne medføre, at auktionskøber kan hæve købet. Vilkårene er bindende for en eventuel ny auktion. Efter den tidligere bestemmelse i Rpl. § 582 gjaldt de engang vedtagne vilkår også for en eventuel misligholdelsesauktion. Der er næppe grund til at anse dette princip for ændret, uanset det ikke fremgår af auktionsvilkårenes pkt. 8.

Uenighed om hvilke vilkår, der skal være gældende for auktionen, afgøres af fogedretten, om fornødent ved kendelse.

Fogedretten skal altid påse, at en fravigelse ikke er i strid med vilkårenes pkt. 10, eller Rpl. § 570, stk. 1.

Salgsopstillingen anses for en del af auktionsvilkårene, jfr. udtrykket i Rpl. § 569 "gennemgås auktionsvilkårene, herunder salgsopstillingen". Det er kun salgsopstillingens løsblade og de deri givne oplysninger, der anses som del af auktionsvilkårene. Vejledningen på omslaget til salgsopstillingen må i denne forbindelse holdes udenfor.

B. DE ENKELTE BESTEMMELSER

Pkt. 1 a og b. Hvad omfatter auktionen

Bestemmelsen angiver, at auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger, driftsinventar, driftsmateriel m.v., det vil

sige det i TL § 37 og 38 nævnte tilbehør. Tilbehøret omfattes af auktionen, medmindre fogedretten tilkendegiver andet. Auktionens omfang er imidlertid ikke afhængig af fogedrettens tilkendegivelse, men alene af, hvad der er begæret auktion over, og en køber vinder ikke ret i større omfang. Har retten glemt at oplyse om en begrænsning, kan køber eventuelt kræve erstatning eller hæve købet. Fogedretten bør sammenholde fogedbogens oplysninger med auktionsbegæringen, jfr. Rpl. § 518, stk. 2, der bestemmer, at et udlæg omfatter tilbehør i henhold til TL §§ 37 og 38, hvis ikke andet fremgår af fogedrettens optegnelser.

Pkt. 1 a indeholder ingen ansvarsfraskrivelsesklausul svarende til pkt. 1 i de tidligere auktionsvilkår " . . . stilles til offentlig auktion uden ansvar for rekvirenten . . . ". En sådan ansvarsfraskrivelsesklausul vil ikke have nogen synderlig virkning i en erstatningssituation, fordi rekvirenten ikke kan fraskrive sig ansvaret for pligtmæssige oplysninger.

For så vidt angår faktiske mangler har man i pkt. 1 a, stk. 2, bibeholdt en formulering, der nogenlunde svarer til den tidligere, nemlig at ejendommen sælges, som den er ved auktionen.

Pkt. 1 b angår forholdet til eventuelle lejere.

Køber kan efter ejendommens overtagelse forlange den leje betalt, der ikke er erlagt på auktionstidspunktet. Bestemmelsen indebærer, at auktionskøberen kan oppebære leje, som forfalder efter auktionstidspunktet, samt at han kan forlange forfalden, men ubetalt leje erlagt. Auktionskøberen kan dog ikke oppebære disse beløb før ejendommen er overtaget, jfr. pkt. 5. Auktionskøberen kan afkræve skyldneren eller brugspanthaver leje, som disse måtte have oppebåret efter auktionstidspunktet. Lejerne frigøres formentlig ved betaling til brugspanthaver eller til skyldneren i perioden mellem auktionstidspunktet og overtagelsen, uanset om de måtte være gjort bekendt med auktionssalget, men kan formentlig også frigøre sig ved deponering i fogedretten. Er ejendommen ikke taget til brugelig pant, eller har rettighedshaverne ikke på andet grundlag sikret sig afkastet af ejendommen, kan skyldneren forlange lejen betalt til sig helt frem til auktionstidspunktet.

Når auktionskøberen har overtaget ejendommen, bør han straks rette henvendelse til lejerne og dokumentere sin ret til at modtage lejebeløb, eventuelt i form af en udskrift af auktionsbogen.

Pkt. 2. Salgsopstilling
Der henvises til side 68ff.

Pkt. 3. Servitutter m.v.
Fogedretten skal angive, i hvilket omfang de bydende udover auktionsbuddet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med Rpl. § 573 om alternativt opråb, hvorefter fogedretten kan bestemme, at visse sekundært prioriterede byrder skal overtages udenfor budsummen, se side 85f. Herudover må pkt. 3 nærmest opfattes som en ordensforskrift. Undladelse af at angive servitutter m.v. med prioritet forud for al pantegæld vil som regel ikke kunne påberåbes som en fejl ved auktionsproceduren, der kan føre til ophævelse af auktionen.

Pkt. 4. Auktionsbuddet m.v.
Enhver – herunder skyldneren – kan afgive bud på auktionen. Skyldneren kan dog næppe påberåbe sig eventuelle tvangsauktionsklausuler. Salg på tvangsauktion er ejerskifte, men skyldnerens "overtagelse" af ejendommen på tvangsauktion udløser næppe ejerskifteafdrag på pantebreve, der ikke er misligholdte, idet der ikke er indtrådt noget personskifte i skyldforholdet – ejeren af ejendommen er den samme. Overtager skyldneren ejendommen, kan han forlange de udækkede hæftelser slettet i medfør af Rpl. § 581, men udækkede rettighedshavere kan formentlig straks efter auktionen gøre udlæg på grundlag af deres pantebreve i ejendommen, jfr. Rpl. § 478, stk. 1, nr. 6.

Fogedretten kan eventuelt efter opfordring fra de berettigede på auktionen forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud. For at buddet overhovedet skal komme i betragtning, kan der eventuelt forlanges sikkerhedsstillelse – der normalt ikke vil overstige udgifterne ved et nyt auktionsmøde. Denne sikkerhedsstillelse er ikke den samme som den, der efter pkt. 7 skal præsteres for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Fogedretten tilkendegiver, når bud kan afgives. Er der trods 3 opfordringer ikke fremsat overbud, standses opråbet, og resultatet heraf indføres i auktionsbogen, jfr. Rpl. § 574. Når opråbet er standset, kan skyldneren kun forlange auktionen tilbagekaldt med samtykke fra de fremmødte rettighedshavere.

Ejendommen sælges kun til højstbydende, hvis en af de berettigede, der er blevet helt eller delvis dækket, begærer hammerslag, eller hvis der er fremkommet hel eller delvis dækning til rekvirenten. Auktionen kan fremmes selv om rekvirenten ikke giver møde. Det er ingen betingelse for at kræve hammerslag, at vedkommendes fordring er forfalden. Denne regel er ny og harmonerer dårligt med princippet i TL § 42 b.

Fremsættes der ikke begæring om hammerslag, eller får rekvirenten ikke del i auktionsbuddet, hæver fogedretten auktionen.

Auktionsvilkårenes pkt. 10 er ikke til hinder for en vedtagelse om, at højstbydende har krav på hammerslag. En sådan vedtagelse forudsætter formentlig skyldnerens medvirken.

Begæres der hammerslag, antages buddet først, når den i vilkårenes pkt. 7 omhandlede sikkerhed er stillet. Når den bydendes tilbud bekræftes ved hammerslag, er akcepten således betinget af sikkerhedsstillelsen. Stilles sikkerheden ikke, annulleres hammerslaget. De berettigede kan dog i stedet fastholde højstbydende og eventuelt gennemtvinge sikkerhedsstillelsen, jfr. Rpl. § 532. Enhver, der har afgivet bud på auktionen, er bundet indtil auktionens slutning. Hvis der meddeles udsættelse med fremskaffelse af sikkerhedsstillelse, jfr. pkt. 7, stk. 6, er de bydende dog bundet, indtil sikkerheden er stillet.

Begæres der ny auktion, er enhver bydende på første auktion bundet i indtil 6 uger, men det er ingen betingelse, at ny auktion afholdes inden 6 uger efter første auktion. Ønsker man imidlertid på den nye auktion at fastholde buddene på første auktion, såfremt der ikke fremkommer overbud, må ny auktion afholdes inden 6 ugers-fristens udløb. Samtlige berettigede, herunder skyldneren, kan kræve 6 ugers-fristen overholdt. Er køber på første auktion ikke rettighedshaver, kan han ikke gøre indsigelse imod en længere frist.

Vilkårenes pkt. 10 er ikke til hinder for en vedtagelse om, at bundetheden skal være kortere end 6 uger eller helt bortfalde, hvis der fremkommer overbud på auktionen eller begæres ny auktion. Af hensyn til skyldnerens stilling burde det være angivet i Rpl. § 576, at højstbydende skal være bundet i 6 uger.

På den ny auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag. Reglen indebærer, at de bydende på første auktion eller de, der uden at blive højstbydende har afgivet bud på den nye auktion,

ikke er bundet, såfremt der gives udsættelse med sikkerhedsstillelse i medfør af pkt. 7, stk. 6. Bestemmelsen om auktionskøbers bundethed fører til uholdbare resultater, hvis hammerslaget på ny auktion må annulleres, fordi højstbydende ikke stiller sikkerhed inden fristens udløb. I så fald er der ingen auktionskøber at henholde sig til, og følgen vil i praksis blive, at der aldrig gives udsættelse med sikkerhedsstillelse på ny auktion. Denne udsættelse kan være lige så velbegrundet på en ny auktion som på første auktion. Udtrykket "auktionens slutning" i relation til ny auktion bør derfor forstås således, at bundetheden gælder, indtil sikkerheden er stillet, eventuelt efter udsættelse, dog højst 6 uger.

Pkt. 5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Hvis der gives udsættelse med sikkerhedsstillelsen, sker overtagelsen dog først, når denne er stillet.

Ejendommen henligger for køberens risiko fra overtagelsen – ikke fra auktionstidspunktet. Beskadiges ejendommen i perioden mellem hammerslaget og sikkerhedsstillelsen, hvor der er givet udsættelse hermed, kan auktionskøber eventuelt gøre mangelsbeføjelser gældende. Tidspunktet for risikoens overgang i denne situation er ikke hensigtsmæssig, da det normalt alene skyldes købers forhold, at han ikke kan præstere sikkerheden på auktionstidspunktet.

Pkt. 6. Køberens forpligtelser

Køberens forpligtelser er opdelt i opfyldelse af auktionsbuddet (A), beløb, der skal betales udover auktionsbuddet (B) samt betaling af afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen (C).

Pkt. 6 A. Opfyldelse af auktionsbuddet

a. Indledning.

Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses på auktionen. Såfremt der i salgsopstillingen eller på et forberedende auktionsmøde er givet andre oplysninger, må disse korrigeres.

Auktionsbuddet anvendes så langt det rækker til dækning af de opgjorte hæftelser i prioritetsordenen. Hæftelser, der ikke dækkes af budsummen, kan kræves slettet i medfør af Rpl. § 581, normalt i forbindelse med tinglysning af auktionsskøde. Panteretten er ikke endelig bortfaldet, før sletning i tingbogen har fundet sted. Afholdes

der således misligholdelsesauktion, opnår disse hæftelser dækning i det omfang, buddet på misligholdelsesauktionen strækker til jfr. vilkårenes pkt. 8.

b. Tvangsauktionsklausuler.

I den sædvanemæssige tekst i Pantebrevsformular A-73 og A-79 pkt. 10 findes en tvangsauktionsklausul, hvorimod formular I ikke er forsynet med en sådan. Pkt. 10 kan fraviges ved en tilføjelse i pantebrevets individuelle tekst, og i pantebreve oprettet på formular I findes ofte individuelle tvangsauktionsklausuler.

Formålet med en tvangsauktionsklausul er at begrænse kontantbehovet ved køb af ejendomme på tvangsauktion, derved at køber overtager gælden i henhold til pantebrevet i stedet for at udrede beløbet kontant. Gældsovertagelse i henhold til en tvangsauktionsklausul er normalt betinget af, at auktionskøber indenfor visse frister betaler restancer og omkostninger til panthaver samt betaler restancer og omkostninger på foranstående og sideordnede hæftelser og iøvrigt opfylder auktionsvilkårene, jfr. formular A, pkt. 10.

Enhver tvangsauktionskøber bortset fra skyldneren kan påberåbe sig tvangsauktionsklausulen i formular A, pkt. 10. Pantebrevets individuelle tekst vil imidlertid ofte indeholde bestemmelser, der begrænser den personkreds, der kan påberåbe sig klausulen og individuelle tvangsauktionsklausuler i formular I-pantebreve indeholder ofte tilsvarende begrænsninger. Personkredsen begrænses typisk til kontraktspanthavere, det vil sige panthavere, der har opnået deres panteret i henhold til aftale med debitor. Klausulen kan i disse tilfælde ikke påberåbes af udlægshavere og liebhavere. En servitutberettiget, hvis fordring konverteres til et kontantbeløb i medfør af Rpl. § 573, stk. 2, kan formentlig ikke påberåbe sig en sådan klausul, medmindre servitutten tillige er lyst pantstiftende. Det er endvidere ofte aftalt, at kontraktspanthaveren tillige skal være ufyldestgjort, det vil sige, den pågældendes bud på tvangsauktionen må ikke dække fordringen fuldt ud, hvorimod det ikke kræves, at vedkommende byder ind i sin egen prioritet.

Salg på tvangsauktion er ejerskifte. For så vidt angår tvangsauktionsklausuler oprettet på formular I-pantebreve skal der betales ejerskifteafdrag såvel ved overtagelsen på auktion som ved videresalg, medmindre andet udtrykkeligt er fastsat i klausulen. Klausulen i formular A, pkt. 10, indeholder imidlertid en bestemmelse

om, at der ikke skal betales ejerskifteafdrag ved salg på tvangsauktion og ved videresalg af ejendommen indenfor 6 måneder for så vidt angår formular A-73 og 1 år for så vidt angår formular A-79 efter den endelige tvangsauktion. Bestemmelsen er dog ofte fraveget i den individuelle tekst.

Det er uden betydning for anvendelse af tvangsauktionsklausulen i pkt. 10, om pantebrevet er misligholdt.

Er pantebrevet ikke misligholdt, og forbliver det indestående i tilfælde af ejerskifte uden betaling af ejerskifteafdrag, har tvangsauktionsklausulen formentlig ingen selvstændig betydning. Hvis pkt. 8 i formular A er fraveget ved en individuel bestemmelse om betaling af ejerskifteafdrag, følger det af tvangsauktionsklausulen i pkt. 10, hvad enten pantebrevet er misligholdt eller ej, at der ikke skal betales ejerskifteafdrag, jfr. klausulens bemærkning om, at pantebrevets bestemmelser om, at pantegælden helt eller devis forfalder ved ejerskifte i så fald ikke kan påberåbes af kreditor.

Hvorvidt der skal betales ejerskifteafdrag ved overtagelse på tvangsauktion på ikke misligholdte pantebreve, der indeholder en anden tvangsauktionsklausul end den i pkt. 10 nævnte, må afhænge af tvangsauktions- og ejerskifteklausulens formulering.

Indeholder pantebrevet ingen tvangsauktionsklausul, skal det indfries ved salg på tvangsauktion, hvis det er misligholdt. Er pantebrevet derimod ikke misligholdt, skal der erlægges ejerskifteafdrag i overensstemmelse med pantebrevets ejerskifteklausul.

Er pantebrevet oprettet på formular I, og indeholder det ingen individuel bestemmelse om, at det indestår uopsigeligt fra ejer til ejer, er det tvivlsomt, om pantebrevet bliver indestående ved salg på tvangsauktion. Udtrykket "afhændelse" i formular I pkt. 8 omfatter muligvis kun frivillig overdragelse i levende live.

Opnår et pantebrev, der indeholder tvangsauktionsklausul, delvis dækning, forbliver pantebrevet indestående med den dækkede del, jfr. UfR 1978 side 384 V. Dommen angår alene fortolkning af tvangsauktionsklausulen i formular A-73, pkt. 10.

Hvis panthaver derfor mener, at ejendommens værdi er tilstrækkelig til at dække hele pantebrevet eller dettes kursværdi, må han i tilfælde af, at en anden byder ind i hans pant, selv byde, indtil pantebrevet er dækket fuldt ud.

Ved delvis dækning af pantebrevet opstår imidlertid spørgsmålet, hvorledes der skal forholdes med restancer, omkostninger og ejerskifteafdrag, samt hvorledes den fremtidige ydelse beregnes. Disse spørgsmål er ikke afklarede.

Der er formentlig en vis støtte i tvangsauktionsklausulen for, at restancer skal dækkes forlods indenfor buddet, jfr. udtrykket "betales restancer på dette pantebrev". Herimod kan dog anføres, at tvangsauktionsklausulen ikke direkte omtaler spørgsmålet. Når panthaver skal tåle at lade den dækkede del af pantebrevet forblive indestående, er det nærliggende, at han også må tåle, at restancer og eventuelle omkostninger, der opgøres på pantebrevets plads, dækkes forholdsmæssigt. Dette er dog nok en dristig slutning fra en meget vidtgående dom.

For så vidt angår mødesalær og rejseomkostninger er spørgsmålet reguleret i auktionsvilkårenes pkt. 6 B, hvorefter mødesalæret nedsættes forholdsmæssigt ved delvis dækning, mens rejseomkostningerne dækkes fuldt ud.

Ved udregningen af den fremtidige ydelse må det antages, at denne må beregnes, som om der var betalt et ekstraordinært afdrag svarende til den udækkede del af pantebrevet med forholdsmæssig nedsættelse af ydelsen til følge. Dette gælder, uanset om pantebrevet iøvrigt hjemler forholdsmæssig nedsættelse af ydelsen.

Ydelsen nedsættes således, at den udgør samme procent af den nye som af den gamle restgæld, hvorved pantebrevets løbetid forbliver uændret. Den procentsats, der skal anvendes ved beregningen af den fremtidige ydelse, udfindes således:

$$\frac{\text{Ydelse før tvangsauktion x 100}}{\text{Restgæld før tvangsauktion}} = \text{Procentsats af ny restgæld}$$

Ved formuleringen af tvangsauktionsklausuler bør parterne derfor være opmærksom på de her berørte problemer.

Såfremt et ikke misligholdt pantebrev uden tvangsauktionsklausul bliver delvis dækket, er der bristet en relevant forudsætning for kreditors fortsatte kreditgivning, og pantebrevets dækkede del må kunne kræves indfriet. Den ovenfor citerede Vestre-landsretsafgørelse angår alene fortolkningen af tvangsauktionsklausulen i pkt. 10 og dækker således ikke det her beskrevne tilfælde.

c. Stk. 2 litra a.

Bestemmelsen angår hæftelser, der kan overtages, det vil sige pantebreve med tvangsauktionsklausul samt ikke misligholdte pantebreve. Overtagelse er betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning. 4 ugers-fristen

finder kun anvendelse, såfremt fristen i pantebrevet for erlæggelse af disse ydelser er kortere. Dette vil navnlig være tilfældet i individuelle tvangsauktionsklausuler i formular I-pantebreve, hvor fristen ofte er 14 dage eller 3 uger, men også formular A-73 og A-79-pantebreve kan indeholde individuelle bestemmelser om kortere frister. I disse tilfælde indebærer auktionsvilkårene en ændring i de aftalte pantebrevsvilkår, og de berettigede kan end ikke ved enstemmig vedtagelse ændre vilkårene til en kortere frist, medmindre det drejer sig om § 563, stk. 1-ejendomme.

Er der andre betingelser i tvangsauktionsklausulerne, f.eks. betaling af omkostninger, må disse også opfyldes, hvis pantebrevet skal forblive indestående, således må der typisk betales restancer på foranstående og sideordnede pantehæftelser. Sådanne klausuler kan dog næppe påberåbes af kreditor, såfremt pantebrevet ikke er misligholdt, jfr. TL § 42 b, nr. 1.

d. Stk. 2 litra b og stk. 3.

Stk. 2 litra b fastslår, at hæftelser, der skal indfries, skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Vilkårene indeholder ingen bestemmelse om, at de efterstående panthavere kan forlange beløb erlagt til sig, hvis der gives henstand. Princippet i TL § 40, stk. 3, må kunne anvendes, idet betalinger i henhold til auktionsvilkårene må anses for tidsfæstede afdrag. Da hæftelser, der skal indfries, alle skal betales inden 6 måneder efter auktionen slutning, og da tvangsauktionsklausulerne som regel kun indeholder bestemmelse om betaling af restancer på foranstående og sideordnede lån, får bestemmelsen i TL § 40, stk. 3, næppe betydning i praksis. En begæring om misligholdelsesauktion vil iøvrigt være den mest hensigtsmæssige reaktion.

e. Stk. 4-7.

Der henvises til teksten i vilkårene og til afsnittet om salgsopstillingen nedenfor side 68ff.

Pkt. 6 B. Beløb, der skal betales udover auktionsbuddet

Under auktionen oplyses hvad der skal udredes kontant, og hvad der kan overtages ud over budsummen iøvrigt, det vil sige krav, der har pant forud for al pantegæld, navnlig skatter og afgifter m.v. Herudover oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, køberen skal betale ud over auktionsbuddet.

På auktionen skal angives et størstebeløb for, hvad der kan overtages, og hvad der skal betales kontant. Størstebeløbet er i et vist omfang afhængig af buddets størrelse og må derfor angives i forhold til en bestemt budsum, f.eks. ejendomsværdien eller en vurdering efter Rpl. § 562, stk. 1. Størstebeløbet må ikke væsentligt overstige de faktiske udgifter, selv om rekvirenten kan være fristet til at sætte beløbet rigeligt højt for at undgå ansvar for eventuelle uoplyste poster. Hvis beløbene ansættes for højt, bliver buddene tilsvarende mindre. Der er ingen fast grænse for den margin, rekvirenten kan tillade sig ved angivelsen af størstebeløbet. Det vil næppe give anledning til kritik, hvis størstebeløbet ansættes 5-10% højere end det beløb der faktisk skal betales.

Angives størstebeløbet for højt, vil de udækkede panthavere kunne gøre ansvar gældende mod rekvirenten og/eller den sagkyndige for deres tab.

Angives beløbet for lavt, må rekvirenten tilsvare auktionskøberen det beløb, der skal udredes mere end oplyst. De pågældende berettigede udenfor budsummen kan forfølge deres ret gennem foretagelse af udlæg i ejendommen og herved gennemtvinge, at auktionsköber må betale.

Opregningen i pkt. 6 B, stk. 3, litra a-j er en eksemplifikation af krav, der kan forlanges betalt eller overtaget ud over auktionsbuddet. Vilkårene kan ikke fraviges til ugunst for køberen, men det må kunne vedtages, at andre begrundede krav end de under a-j anførte skal udredes udenfor budsummen.

Litra a.

Udenfor budsummen dækkes rekvirentens omkostninger ved udlægget og ved gennemførelsen af auktionen. Incassoomkostninger medtages vistnok altid som en omkostning udenfor budsummen. Tilkendes møde- og incassosalær som et samlet salær, kan dette ihvertfald medtages. Det samme gælder fogedgebyr og honorar for udarbejdelse af rekvisition. Bestemmelsen omfatter endvidere auktionsgebyr, tingbogsattest, vurderingsattest, annoncering i Statstidende og dagspressen, eventuelle rejseomkostninger og rekvirentsalær. Har rekvirenten administreret ejendommen som brugspanthaver, kan der medtages særskilt salær herfor. Den sagkyndiges honorar er medtaget som en rekvirentomkostning og er særskilt nævnt i litra a.

Litra b, stk. 1.
Salær og rejseomkostninger til de øvrige berettigede er en omkostning udover auktionsbuddet. Har de øvrige berettigede taget deres fordring til incasso, gjort udlæg eller afholdt andre omkostninger, der dækkes af deres pant, opgøres omkostningerne på prioritetspladsen sammen med pantefordringen med den begrænsning, der fremgår af Rpl. § 565.

Rekvirentens og de øvrige berettigedes faktisk afholdte transportudgifter dækkes. Indenfor rimelighedens grænser kan de berettigede således vælge transportmiddel i form af eget køretøj og forlange kilometerpenge i overensstemmelse med de af dommerfuldmægtigforeningen fastsatte takster, eller vælge offentlige transportmidler.

Litra b, stk. 2.
I modsætning til de tidligere auktionsvilkår tildeles der nu kun et forholdsmæssigt mødesalær, hvis fordringen opnår delvis dækning. Udtrykket "forholdsmæssigt" skal forstås således, at der kan kræves salær efter de salærtakster, der gælder for den dækkede del af fordringen. Den pågældende rettighedshaver mister ikke herved kravet overfor debitor på restsalæret.

Rekvirentsalæret nedsættes med den procentsats, den udækkede del udgør af rekvirentens samlede fordring. Udtrykket den samlede fordring kan forstås som rekvirentens samlede pantsikrede krav mod debitor, selvom kravet måtte være opdelt i flere usammenhængende prioriteter. Det kan også forstås som det krav, der er gjort udlæg for. En mellemløsning kunne være rekvirentens krav i henhold til den prioritet, udlægget vedrører, selvom udlægget måtte være begrænset.

Der bør gives salær i forhold til den dækkede del af den fordring, rekvirenten har gjort udlæg for og derefter begæret auktion for. En begrænsning af udlægget og dermed en begrænsning i auktionsbegæringen må være udtryk for, at rekvirenten finder, at i hvert fald denne del er omfattet af pantets værdi, således at auktionsbegæringen for såvidt angår det begrænsede beløb er rimelig og ikke har karakter af en skræmmeauktion. Dækkes denne del ved auktionsbuddet, bør rekvirenten have fuldt rekvirentsalær. Det fremhæves i denne forbindelse, at auktionen kan afværges ved betaling af den del af rekvirentens krav, der er begæret auktion for, ligesom det understreges, at rekvirentsalæret ikke som mødesalæret er sat i relation til kravets størrelse, men derimod til ejendommens værdi.

Der synes ikke at være nogen holdbar begrundelse for, at den rekvirent, der tilfældigvis har en fordring, der ikke er større end at den lige akkurat bliver dækket, skal have et større rekvirentssalær end den rekvirent, der får dækket sin fordring med et tilsvarende beløb, men har en større udækket del til rest.

Den her foreslåede løsning vil ikke føre til det, man har villet undgå med reglen, nemlig skræmmeauktioner og spring i budsummens reelle størrelse.

Den rekvirent, der opnår delvis dækning, overtager imidlertid som regel ejendommen, og i så fald er spørgsmålet uden betydning. Rekvirenten bevarer altid det personlige krav mod debitor for den udækkede del af rekvirentsalæret. Den advokat, der møder for rekvirenten, har krav på det fulde salær hos sin klient.

Honoraret til den sagkyndige og gebyrer m.v. rammes ikke af reduktionsbestemmelsen. Disse beløb skal betales udenfor budsummen, blot der fremkommer delvis dækning til rekvirenten. Dette støttes på, at bestemmelsen bruger udtrykket "salær". Man kan formentlig heraf slutte, at "udlægsomkostninger" og den del af disse, der udgør mødesalær på udlægsforretningen, dækkes fuldt ud efter samme principper som honoraret til den sagkyndige.

Er der ikke antaget sagkyndig, udfører rekvirenten den sagkyndiges opgaver. Det er i denne situation svært at begrunde, hvorfor rekvirentsalæret skal nedsættes, når den sagkyndiges honorar ikke ville være blevet nedsat, idet rekvirentens arbejde synes at have været til gavn for samtlige berettigede.

Er auktionen begæret af et konkursbo eller et gældsfragåelsesbo, betales fuldt rekvirentsalær.

Litra c.

Bestemmelsen omfatter restancer på ejendomsskatter til stat og kommune. Størrelsen af de årlige ejendomsskatter anføres i salgsopstillingen.

Litra d.

Restancer på brandforsikringsbidrag skal også udredes ud over auktionsbuddet. Bidraget opkræves ofte sammen med ejendomsskatten.

Litra e og f.

Endvidere udredes bidrag vedrørende gade-, vej- og fortovsbidrag samt spildevands- og kloakbidrag. Såvel restancer som restgæld med renter til auktionstidspunktet skal opgøres. Det skal endvidere oplyses, om og på hvilke vilkår auktionskøber kan overtage gælden.

Litra g.

Restancer for forbrug af vand leveret fra offentlige almene vandforsyningsanlæg skal betales ud over auktionsbuddet. Dette gælder således ikke restancer på vand leveret fra private vandværker.

Restancer hidrørende fra levering af el, gas og varme er ikke omfattet af bestemmelsen. Disse værker kan ikke omgå bestemmelsen ved at betinge sig åbningsgebyrer, indskud eller tilslutningsafgifter, der i virkeligheden dækker betaling af restancer. Såfremt der er tinglyst pligt for ejendommens ejer til at betale tidligere ejers restancer, må auktionskøber respektere en sådan bestemmelse på normal vis.

I henhold til TL § 4, stk. 2, har ejeren af en fast ejendom pligt til at betale ydelser, der hidrører fra ejendommens forsyning med vand, lys, varme og lignende. Pligten gælder uden tinglysning, men vedrører ikke en tidligere ejers forbrug.

Litra h.

En brugspanthavers underskud dækkes udenfor budsummen, selv om der ikke fremkommer dækning til pantebrevet på dets plads i prioritetsordenen. Bestemmelsen gælder dog kun, såfremt de afholdte udgifter har været nødvendige som led i ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse. Afgrænsningen af hvilke udgifter, der anses for nødvendige, er vanskelig. Ved udlejningsejendomme er en udgift normalt nødvendig, hvis udgiften omfattes af udlejers pligt til at vedligeholde det lejede, jfr. Lejelovens[1]) kap. IV, sammenholdt med Lov om midlertidig regulering af boligforholdene[2]) § 18. Afholdelsen af disse udgifter kommer samtlige rettighedshavere tilgode, idet der samtidig sker en reduktion af udlejers tilsvar på konti for ud- og indvendig vedligeholdelse samt genopretning. Brugspanthaver kan beregne sig sædvanligt administrationssalær for den periode, han har ejendommen til brugelighed.

Brugspanthaver er normalt interesseret i at betale ydelser til foranstående panthavere, idet brugspanteretten kan fortrænges af sådanne panthavere, der har et forfaldent krav. Ydelserne kan betales med virkning overfor efterstående panthavere. Indebærer betalingen imidlertid, at brugspanthaver får underskud, der kræves dækket ud over auktionsbuddet, kan de foranstående panthavere protestere herimod, idet dette forrykker de betalte ydelsers prioritetsstilling.

---

1) Lov nr. 237 af 8. juni 1979.
2) Lov nr. 238 af 8. juni 1979.

Brugspanthaver kan altid betale forfaldne ejendomsskatter, men der er næppe pligt hertil i forhold til panthaverne i ejendommen.

Fremkommer der overskud i den periode, hvor ejendommen er overtaget til brugelig pant, afskrives overskuddet i brugspanthavers fordring og herefter i den bedst berettigedes fordring.

Brugspanthavers betaling af renter på foranstående hæftelser afbryder næppe fristen i TL § 40, stk. 4, og efterstående panthavere kan således fremdeles protestere imod, at sådanne rentekrav gøres gældende med forprioritet, hvis fristen er overskredet. Brugspanthaver kan dog afbryde fristen ved at gøre udlæg for renterne.

Litra i.

Hvis rekvirenten — uden at være brugspanthaver — har afholdt tilsvarende udgifter som anført under litra h, kan han kræve disse udgifter dækket ud over auktionsbuddet.

Litra j.

Krav, der i henhold til lejelovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning, skal overtages af auktionskøber udover auktionsbuddet. Dette gælder således forudbetalt leje, depositum m.v., jfr. TL § 3, hvoraf fremgår, at beløb svarende til 6 måneders leje skal respekteres. Bestemmelsen omfatter tillige tilsvar overfor lejerne i medfør af lejelovens[1]) § 22 om konto for indvendig vedligeholdelse og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene[2]) § 18, om konti for udvendig vedligeholdelse samt genopretning. Foreligger der ikke regnskab over disse konti, kan lejerne ved opgørelsen af vedligeholdelsesforpligtelserne kræve, at de sidste 5 års hensættelser lægges til grund. Har brugspanthaver eller rekvirenten afholdt udgifter, der kan afskrives over en af disse konti, må udgiften fratrækkes i de 5 års hensættelser, uanset der ikke præsteres noget regnskab for den pågældende konto. Er et af disse tilsvar negativt, kan beløbet ikke modregnes i de øvrige udgifter, der skal udredes ud over auktionsbuddet.

Auktionskøber har afgørende interesse i at få nøjagtige og relevante oplysninger om foreliggende lejeaftaler og forpligtelser overfor lejerne. Fremskaffelse af disse oplysninger er en del af rekvirentens pligter i henhold til Rpl. § 569. Det er ofte umuligt at fremskaffe disse oplysninger, og det må i så fald være tilstrækkeligt at henvise til bestemmelserne i Lejelovens[1]) § 22 og Boligreguleringslovens[2]) § 18.

Fodnoter: se side 60.

Bestemmelsen omfatter endvidere, hvad der skal opfyldes i henhold til brandsikrings- og bygningslovgivningen. Rekvirenten eller den sagkyndige har pligt til at oplyse, om ejendommen er lovlig i så henseende, men skal ikke angive størrelsen af den udgift, der er nødvendig for at lovliggøre ejendommen.

Beløb, der skal betales i henhold til vilkårenes pkt. 6 B, skal betales inden 4 uger efter auktionen. Der er ikke løbedage. Overholdelse af fristen er ofte en betingelse for at overtage gælden i henhold til pantebreve forsynet med tvangsauktionsklausul, jfr. f.eks. formular A, punkt 10 "øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene".

Pkt. 6 C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen.
Pkt. C omfatter fogedrettens udgifter, auktionsafgift samt stempelafgift og eventuelt moms af det medfølgende løsøre. Afgifterne m.v. forfalder til betaling ved auktionens slutning.

Fogedrettens udgifter vil normalt bestå i annonceringsomkostninger ved bekendtgørelse af auktionen i Statstidende, jfr. Rpl. § 566. Endvidere skal der ske bekendtgørelse i en på auktionsstedet almindelig læst avis. Bekendtgørelse skal ske med 14 dages varsel.

Auktionsafgiften udgør i henhold til Retsafgiftslovens § 22, stk. 2, jfr. § 24, 1/2 % af auktionsbuddet med tillæg dels af de omkostninger, som det ifølge auktionsvilkårene påhviler auktionskøber at udrede dels med tillæg af værdien af de privatretlige byrder og forpligtelser, restancer, skatter m.v., som køber ifølge auktionsvilkårene skal betale eller overtage uden for budsummen.

Stempelafgiften udgør 1,2 % af budsummen, dog mindst af ejendomsværdien, jfr. stempellovens § 84, stk. 4, og forfalder ved hammerslag, medmindre ejendommen købes af en ufyldestgjort pantehaver, i så fald skal afgiften først betales til fogedretten ved auktionsskødets udstedelse. Overtages ejendommen af en ufyldestgjort panthaver, der har budt ind i sit pant, kan stempelafgiften kræves godtgjort i medfør af lovens § 36, såfremt ejendommen videresælges inden 4 år efter auktionens slutning.

I visse tilfælde skal køberen betale moms af det medfølgende løsøre. Auktionskøber må træffe aftale med toldvæsnet om disse ofte meget vanskelige spørgsmål. Det er tilstrækkeligt, at rekvirenten på auktionen oplyser, at der muligvis skal betales moms.

Pkt. 7. Køberens sikkerhedsstillelse

Køberen skal straks efter hammerslaget stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene. Bestemmelsen må sammenholdes med vilkårenes pkt. 8, hvorefter der kan begæres misligholdelsesauktion, hvis auktionsvilkårene ikke opfyldes. Sikkerheden realiseres kun, såfremt der foreligger misligholdelse og kan i så fald benyttes til betaling af ethvert beløb, der skal erlægges i henhold til auktionsvilkårene, herunder afgifter i henhold til pkt. 6 C. Derimod kan sikkerheden ikke anvendes til betaling af fremtidige terminsydelser m.v., der forfalder efter auktionen.

Efter pkt. 7, sidste stk., kan der gives højstbydende en frist på syv dage til at stille sikkerheden under forudsætning af, at der straks stilles sikkerhed for omkostningerne ved afholdelse af nyt auktionsmøde, herunder mødesalær og rejseomkostninger til panthaverne inclusive rekvirenten. Stilles den krævede sikkerhed ikke, annulleres hammerslaget, hvorefter auktionen genoptages. Fogedretten må herefter pâny indkalde de berettigede m.v., der har givet møde på auktionen. Der kan begæres ny auktion under den genoptagne auktion. Udsættelse kan tillige gives på ny auktion, herunder misligholdelsesauktion, men dette må dog sammenholdes med bestemmelsen i vilkårenes pkt. 4, stk. 4. Hvis det er aftalt, at der skal gives hammerslag til næsthøjstbydende, såfremt højstbydende ikke stiller den krævede sikkerhed inden fristens udløb, er nyt auktionsmøde unødvendigt.

Annulleres hammerslaget, er højstbydende ansvarlig, hvis der lides tab herved.

Rettighedshaverne kan i stedet for annullation vælge at fastholde den bydende på sit bud. Sikkerhedsstillelse kan i så fald gennemtvinges efter bestemmelsen i Rpl. § 532, stk. 1, sidste punktum. Fogedretten skal godkende sikkerhedens art, jfr. pkt. 7, stk. 2. Advokatindeståelser vil normalt kunne anerkendes, såfremt alle, der får andel i budsummen, samtykker.

Pkt. 7, stk. 3 og 4, angiver sikkerhedens størrelse. Beløb angivet under stk. 3 litra a-c skal lægges sammen, når sikkerheden skal beregnes. Udtrykket "tilbehør" i stk. 4 henviser til TL § 37. Værdien af tilbehøret fastsættes af fogedretten, eventuelt efter vurdering. Såfremt der er antaget en sagkyndig efter Rpl. § 562, kan fogedretten med de berettigedes samtykke anmode denne om at foretage vurderingen. Den sagkyndige kan i så fald beregne sig et særskilt honorar.

Enhver, der opnår dækning, kan give afkald på sikkerhedsstillelse. Hvis ikke alle giver afkald, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse. Sikkerheden kan dog aldrig være mindre end 1 års renteudgift af de hæftelser, der overtages. Berettigede, som har frafaldet sikkerhedsstillelse, har ikke krav på at blive fyldestgjort af sikkerheden, såfremt den realiseres.

Sikkerheden stilles overfor fogedretten, der i givet fald gennemfører realisationen.

Pkt. 8. Køberens misligholdelse

Opfylder køberen ikke auktionsvilkårene, kan enhver, der kan rette krav mod køberen i anledning af auktionen begære misligholdelsesauktion, jfr. pkt. 8, stk. 1.

Udtrykket "enhver" omfatter såvel panthavere som andre berettigede indenfor eller udover auktionsbuddet. Det er ingen betingelse, at den, der begærer misligholdelsesauktionen, har et i henhold til auktionsvilkårene forfaldent krav. Det er tilstrækkeligt, at auktionsvilkårene ikke er opfyldt, og at den pågældende har et forfaldent eller uforfaldent krav mod køberen i anledning af auktionen. Auktionsvilkårene er ikke opfyldt, hvis en berettiget giver henstand udover de i vilkårene fastsatte frister. Ved henstand kan efterstående panthavere muligvis forlange restancen erlagt til sig, jfr. princippet i TL § 40, stk. 3.

Hvis en berettiget har modtaget det beløb, der tilkommer ham i henhold til auktionsvilkårene, er han afskåret fra at begære misligholdelsesauktion. Ved misligholdelse med betaling af fremtidige ydelser kan der ikke begæres misligholdelsesauktion. Den berettigede må forfølge sin ret ved foretagelse af udlæg og auktion, uanset om auktionskøberen har taget auktionsskøde. Misligholdelse af fremtidige ydelser kan foreligge ved pantebreve indeholdende tvangsauktionsklausul eller pantebreve, der ikke er misligholdt ved auktionen.

Auktionskøberen hæfter personligt for opfyldelse af auktionsvilkårene, herunder for de hæftelser, der skal overtages. Er buddet på en misligholdelsesauktion lavere end buddet på auktionen, skal den misligholdende køber tilsvare, hvad der måtte blive budt mindre. Buddet på en misligholdelsesauktion kan næppe sammenlignes direkte med buddet på auktionen, men må formentlig sammenholdes med købesummen på auktionen med tillæg af den hver enkelt panthaver tilkommende rente.

Overstiger buddet på en misligholdelsesauktion buddet på auktionen, betales overskuddet til de panthavere, der blev udækkede på auktionen og, hvis alle krav opnår dækning, til den oprindelige skyldner. Den misligholdende auktionskøber får således ikke andel i noget overskud.

Den der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kan i stedet for at begære misligholdelsesauktion forlange, at fogedretten realiserer sikkerheden og fordeler den blandt de berettigede i den rækkefølge, de skal fyldestgøres, jfr. pkt. 8, stk. 2. Bringes misligholdelsen ikke derved til ophør, kan der herefter kræves misligholdelsesauktion.

De berettigede kan også vælge den udvej først at begære misligholdelsesauktion, således at sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der måtte opstå ved, at der bydes mindre på misligholdelsesauktionen, jfr. pkt. 8, stk. 3.

Tvangsauktionsklausuler kan normalt påberåbes af køber på misligholdelsesauktion, uanset at den foregående auktionskøber har misligholdt tvangsauktionsklausulen og dermed ikke opfyldt betingelserne for pantebrevets fortsatte indestående.

Begæring om misligholdelsesauktion skal være skriftlig og indeholde en redegørelse for, hvori misligholdelsen består. Tingbogsattest og vurderingsattest er ikke nødvendig, uanset at køber kan have disponeret over ejendommen i henhold til betinget adkomst.

Rpl. § 576, stk. 1 og 2, om ny auktion kan ikke anvendes ved misligholdelsesauktion. På misligholdelsesauktion gives der hammerslag til højstbydende, jfr. Rpl. § 577, stk. 2. Køber på misligholdelsesauktion skal stille sikkerhed i overensstemmelse med vilkårenes pkt. 7. Misligholdelseauktionen afholdes på de oprindelige auktionsvilkår. Indkaldelsen sker efter reglerne i Rpl. § 564, hvilket indebærer, at den i Rpl. § 564, stk. 2, omhandlede salgsopstilling skal medfølge. Det vil være hensigtsmæssigt at udarbejde en ny salgsopstilling, da de berettigede skal opgøre deres krav på tidspunktet for misligholdelsesauktionen. Der kan efter fogedrettens bestemmelse indkaldes til forberedende møde i medfør af Rpl. § 563, stk. 2.

Pkt. 9. Auktionsskøde

Køber kan forlange auktionsskøde, når han har godtgjort, at auktionsvilkårene er opfyldt.

Dokumentationen herfor sker ved forevisning af samtykkeerklæringer fra de rettighedshavere, der har fået andel i budsummen. Er der givet møde ved advokat, skal også denne samtykke. Rettigheds-

havere, der er blevet fyldestgjort udover auktionsbuddet, skal også give samtykkerklæring, men normalt godtages almindelig kvittering.

Skødet kan tidligst udstedes efter appelfristens udløb. I henhold til Rpl. § 585 er fristen 4 uger.

Alle salg bekræftes ved hammerslag, og der udstedes altid auktionsskøde, uanset om auktionskøber er ufyldestgjort panthaver. Køber har pligt til at tage skøde inden et år efter auktionens slutning. En overskridelse af fristen er næppe sanktioneret med misligholdelsesauktion. Køber har ingen pligt til at tinglyse auktionsskøde, og har prioritetsbeskyttelse fra endelig auktion, idet fogedretten efter TL § 13, stk. 1, skal foretage notering i tingbogen. Noteringen betragtes som tinglysning efter TL § 1.

Køber kan ikke få tinglyst endeligt videresalgsskøde eller endelig pantsætning af ejendommen, før auktionsskødet er tinglyst. Tinglysning af udskrift af auktionsbogen anses som betinget adkomst.

Auktionskøber kan transportere sin ret til at få udstedt auktionsskøde. Denne transport sker i form af et såkaldt transportskøde, der skal stemples med almindeligt skødestempel. Er auktionskøber ufyldestgjort panthaver, skal transportskødet – men ikke det efterfølgende auktionsskøde – stemples.

Når auktionskøber har opfyldt auktionsvilkårene, og appelfristen på 4 uger er udløbet, uden at tingslysningsdommeren har modtaget underretning om appel, kan køber kræve de udækkede hæftelser slettet af tingbogen, jfr. Rpl. § 581. Denne sletning sker normalt i forbindelse med tinglysningen af auktionsskødet. Formular til begæring om auktionsskøde og transportskøde, samt samtykkeerklæring se side 131.

Hæfter skyldneren personligt for en fordring, der er blevet helt eller delvist udækket ved auktionen, kan den udækkede del gøres gældende mod skyldneren. Auktionsbuddet sammenholdt med opgørelsen på auktionen er afgørende for beregningen af den udækkede del. Er køber en delvis dækket panthaver, kan den udækkede del af fordringen nedsættes, hvis det ved et senere salg eller på anden måde godtgøres, at auktionsbuddet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet, jfr. Rpl. § 578. Skyldneren har bevisbyrden for, at der foreligger et misforhold.

Pkt. 10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

De nye regler i retsplejeloven medførte, at en ændring af auktionsvilkårene var nødvendig. Man fandt samtidig, at det principielt

burde foretrækkes, at vilkårene udfærdiges eller godkendes af en offentlig myndighed. Der blev derfor i Rpl. § 570, stk. 1, givet Justitsministeriet bemyndigelse til at fastsætte auktionsvilkår samt til at bestemme, i hvilket omfang de skal kunne fraviges.

Det fremgår nu af auktionsvilkårenes pkt. 10, at der ikke kan ske fravigelse til ugunst for køberen. Der er ikke noget til hinder for at aftale vilkår, der er belastende for skyldneren eller regulerer forholdet mellem rettighedshaverne, blot sådanne vilkår ikke samtidig er til ugunst for auktionskøber. Der kan aftales lempelser i vilkårene med hensyn til frister, kontantkrav og sikkerhedsstillelse m.v.

Auktionsvilkårenes ufravigelighed må ses i sammenhæng med bestemmelsen i Rpl. § 563, hvorefter der normalt ikke skal afholdes forberedende auktionsmøde. Vedrører auktionen imidlertid en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom, er det forberedende møde obligatorisk, jfr. Rpl. § 563, stk. 1, og i disse tilfælde kan vilkårene fraviges i fuldt omfang, dog med den begrænsning, at der ikke må vedtages usædvanlige eller byrdefulde vilkår, som kan afskrække købere.

Er ejendommen ikke omfattet af Rpl. § 563, stk. 1, kan det ikke vedtages, at bundetheden i vilkårenes pkt. 4, stk. 4, skal være længere end 6 uger. Derimod kan det vedtages, at 6 ugers-fristen skal forkortes eller helt bortfalde, således at auktionskøber ikke er bundet af sit bud længere end til første auktions slutning, selv om der begæres ny auktion.

Det er dog betænkeligt at vedtage et sådant vilkår uden enighed mellem de mødende rettighedshavere, herunder skyldneren, idet der i så fald intet bud er at falde tilbage på, såfremt der ikke fremkommer højere bud på den nye auktion. Der er en nødvendig sammenhæng mellem den mulighed, der er sikret ved Rpl. § 576 for at begære ny auktion for herigennem at opnå højere bud eller afværge auktionen og de bydendes bundethed i en vis periode efter første auktion. Der er intet til hinder for at antage et bud, der er betinget af, at den bydende ikke er bundet, såfremt der begæres ny auktion.

Kapitel VI
SALGSOPSTILLING

A. INDLEDENDE BEMÆRKNINGER

Salgsopstillingen anses som en del af auktionsvilkårene, jfr. Rpl. § 569. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår indeholder i pkt. 2 en kort angivelse af de oplysninger, opstillingen skal indeholde. Salgsopstillingen skal medfølge ved indkaldelse til tvangsauktion. Den skal være fogedretten ihænde i så god tid, at indkaldelse kan ske med 3 ugers varsel. Fogedretten vil normalt fastsætte en frist for aflevering af salgsopstilling. Er salgsopstillingen mangelfuld, eller fremkommer den for sent, kan fogedretten udsætte auktionen eller afvise begæringen om tvangsauktion.

Salgsopstillingen udarbejdes af den sagkyndige eller – hvis en sådan ikke er antaget – af rekvirenten, jfr. Rpl. § 562, stk. 3. Det er ofte hensigtsmæssigt i forbindelse med auktionsbegæringen at udarbejde en foreløbig salgsopstilling, der kan suppleres og korrigeres på vejledningsmødet.

Til udarbejdelse af en salgsopstilling ved salg af ejendomme i fri handel benyttes normalt følgende dokumenter: Adkomstdokument, matrikelkort, bygningstegninger, bygningsattester, lejekontrakter, lejefortegnelse, tingbogsattest, servitutattest, seneste ejendomsværdiattest, brandpolice, grundejerforsikringspolice, pantebrevsgenparter vedrørende de i ejendommen indestående lån, terminskvitteringer efter betaling af den seneste termin, opgørelse over ejendomsskatter for foregående og indeværende år, opgørelse over gæld vedrørende vej, vand, kloak, rensningsanlæg m.v., grundejerforeningskontingent, grundejerforeningsvedtægter, supplerende oplysninger om ejendommens opførelsesår, bebygget areal, beboet areal, supplerende oplysninger for så vidt angår ejendommens opvarmning, oliefyr, fjernvarme, TV-antenne. Ved ejerlejlighedsejendomme benyttes yderligere anmeldelsen og fortegnelsen vedrørende ejendommens opdeling, ejerlejlighedskort, ejerforeningsvedtægter, regnskab for senest afsluttet regnskabsår, budget for indeværende år samt generalforsamlingsreferat.

Retsplejelovens bestemmelser om udarbejdelse af salgsopstilling synes at forudsætte, at skyldneren altid har orden i ejendomspapirerne, og at han altid er samarbejdsvillig. Udarbejdelse af salgsopstilling vil imidlertid ofte støde på praktiske vanskeligheder, idet skyldneren ofte er forsvundet, ikke samarbejdsvillig eller helt uegnet til at give relevante oplysninger om ejendommen. Den, der skal udarbejde opstillingen, må derfor ofte ved henvendelse til det offentlige, til de berettigede, til forsikringsselskaber m.v. søge at fremskaffe de nødvendige oplysninger. Skyldneren og de berettigede skal fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelse af salgsopstillingen, jfr. Rpl. § 562, stk. 3. Besvares rekvirentens forespørgsel herom ikke, må kravet opgøres skønsmæssigt i salgsopstillingen, og sammentælling af kolonnerne i salgsopstillingen bør ikke finde sted. Udgangspunktet for opgørelsen er det tinglyste beløb. Fogedretten kan nedsætte den berettigedes omkostningskrav, hvis han ikke besvarer henvendelsen, jfr. Rpl. § 582, men princippet om omkostningsreduktion i Rpl. § 563, stk. 1, finder ikke anvendelse.

Selv om det på grund af manglende medvirken fra de berettigede ikke er muligt at udarbejde en fyldestgørende salgsopstilling, kan fogedretten vælge at gennemføre auktionen. De manglende oplysninger må i så fald indføjes på auktionsmødet, men skønner fogedretten, at der bør tilvejebringes yderligere oplysninger af væsentlig betydning for auktionen, kan auktionen udsættes på selve auktionsmødet.

Såfremt panthaver ikke giver møde på auktionen, afskæres han fra at øve indflydelse på auktionsvilkårenes udformning, men udeblivelsen kan ikke tillægges præklusiv virkning i relation til kravets størrelse og prioritetsstilling. Ved købesummens berigtigelse skal han derfor fyldestgøres i overensstemmelse med, hvad der faktisk skyldes, hvis fordringen får dækning, og beløbet indbetales til fogedretten, jfr. Rpl. § 570, stk. 2.

Har en panthaver givet møde på auktionen og opgjort sin fordring, har det hidtil været antaget, at han i vidt omfang kunne ændre sin opgørelse efter auktionen og kræve det for lidt opgjorte betalt.

Efter de nugældende regler har panthaver senest 3 uger før auktionen modtaget salgsopstilling indeholdende en opgørelse af hans krav og en angivelse af dets prioritetsstilling. Giver panthaver herefter møde på auktionen og korrigerer eller vedkender sig oplysningerne,

må der heri ligge en sådan akcept af disse oplysninger, at muligheden for at kræve efterbetaling må være yderst begrænset.

Der kan dog altid ske ændring af opgørelsen på ny auktion.

B. SALGSOPSTILLINGSFORMULAREN

Den følgende gennemgang af salgsopstillingen sker på grundlag af den formular, som er udarbejdet af Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Salgsopstillingsformularen består af 3 løsblade benævnt Ejendomsoplysninger (side 1), Prioritetsopgørelse (side 2) og Afslutningsside (side 3). Såfremt antallet af hæftelser overstiger 8, skal side 2 benyttes som kontinuitetsblad.

Til den anførte salgsopstilling, der fremstilles af Jydsk Papirvare A/S, hører et blåt omslag, der på omslagets venstre inderside indeholder en vejledning i brug af salgsopstillingen og på højre inderside Justitsministeriets Tvangsauktionsvilkår.

Salgsopstillingen skal fremsendes til fogedretten i lige så mange eksemplarer, som der er hæftelser, med tillæg af et passende antal der skal bero i fogedretten til brug for gennemsyn af eventuelle liebhavere. Rekvirenten tillægges normalt ca. 5 kr. pr. kopiside til dækning af kopiomkostninger.

C. EJENDOMSOPLYSNINGER (SIDE 1)

Oplysning om ejendommens matr. nr. og beliggenhed samt ejerens adresse hentes normalt fra pantebrevet eller ejendomsskattebilletten. Ejerforholdet fremgår af tingbogsattesten.

Såfremt der er sammenfald mellem ejendommens beliggenhed og debitors adresse, er dette normalt udtryk for, at debitor bor på ejendommen, således at der skal afholdes vejledningsmøde, jfr. Rpl. § 561, stk. 1.

Under rubrikken ejendomskategori anføres af hensyn til fogedrettens stillingtagen til, om der skal indkaldes til obligatorisk forberedende møde, om ejendommen er omfattet af Rpl. § 563, stk. 1, altså en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom.

I henhold til Rpl. § 562 skal den sagkyndige vurdere ejendommen med henblik på salg på tvangsauktion. Er der antaget sagkyndig til udførelse af denne opgave, anføres vurderingen i rubrikken, hvis fogedretten samtykker heri.

Under ejendomsskatter og afgifter angives størrelsen af de årlige udgifter, der betales i henhold til skattebilletten. Hvis der herudover betales kloakafgift, renovation eller andet, angives dette også i denne rubrik.

Indholdet af eventuelle særlige auktionsvilkår vil normalt blive vedhæftet salgsopstillingen som et bilag.

Et vigtigt punkt i salgsopstillingen er beskrivelsen af ejendommen. Beskrivelsen bør være fyldig og bør svare til den, der normalt findes i salgsopstillinger til brug for salg i fri handel.

Såfremt ejendommen helt eller delvis er udlejet, skal det angives. Hvis der er mere end et enkelt lejemål, bør der vedlægges en lejefortegnelse som et særskilt bilag til salgsopstillingen.

Såfremt der er ekstraordinære byrder og servitutter, bør dette angives i rubrikken. Ellers er en henvisning til tingbogsattesten, der altid bør vedlægges, tilstrækkelig.

D. PRIORITETSOPGØRELSE (SIDE 2)

1. Oversigt

Prioritetsopgørelsen indeholder 4 lodrette kolonner.

1. kolonne benævnt "Fordring opgjort pr. auktionsdato" indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt eventuelt påløbne omkostninger i forbindelse med incasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6 A.

2. kolonne benævnt "Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter" indeholder en angivelse af den restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, selv om han ikke er panthaver, eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til en tvangsauktionsklausul.

3. kolonne benævnt "Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget" indeholder de beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6 A.

4. kolonne benævnt "Hæftelser, der kræves indfriet" indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

I de vandrette kolonner skal de enkelte hæftelser angives med kreditors navn og adresse, lysningsdato, tinglyst beløb, lånetype, rentesats m.v.

I det følgende behandles bestemmelserne i TL § 40, stk. 4, og Rpl. § 565, der i et vist omfang begrænser opgørelsen på tvangsauktion af renter og omkostninger.

2. Opgørelse ved henstand med renter

En panthaver kan ikke forud for efterstående og sideordnede panthavere bevare sin panteret for renter ud over et år fra forfaldsdagen, jfr. TL § 40, stk. 4, 1. punktum. Dette betyder, at kun renter, der er forfaldne indenfor det sidste år før opgørelsen på tvangsauktionen, kan medtages med forprioritet. Er auktionsdatoen således fastsat til den 4/3 1979, kan renter, *der er forfaldne* i perioden 4/3 1978 til 4/3 1979 medtages.

Eksempel for pantebrev med terminer 11/6 og 11/12:

Perioden 11/12 1978 – 4/3 1979. Renterne er endnu ikke forfaldne men forfalder først 11/6 1979. Uforfaldne renter kan altid medtages.

Perioden 11/6 1978 – 11/12 1978. Renten forfalder pr. 11/12 1978 og kan medtages.

Perioden 11/12 1977 – 11/6 1978. Renten forfalder 11/6 1978 og kan medtages, da forfaldstidspunktet er indenfor et år forud for auktionstidspunktet.

Perioden 11/6 1977 – 11/12 1977. Renten forfalder 11/12 1977 og kan ikke medtages, da forfaldstidspunktet er mere end et år forud for auktionstidspunktet.

Der kan således ialt medtages renter for 443 dage (11/12 1977 – 4/3 1979).

Tidligere antoges, at afholdelse af forberedende møde afbrød fristen. Da det forberedende møde som hovedregel er afskaffet, og da rettighedshavere med forfaldne fordringer ikke som tidligere kan begære auktionen fremmet efter det forberedende mødes begyndelse, kan afholdelse af forberedende møde næppe længere tillægges denne retsvirkning.

Den omstændighed, at 1 års-fristen overskrides, indebærer, at rentekravet rykker ned bagest i prioritetsrækkefølgen, hvor sådanne nedrykkede rentebeløb udgør en samlet sideordnet prioritet, der dækkes i forhold til rentebeløbenes størrelse. En auktionskøber kan ikke anses for ufyldestgjort panthaver alene af den grund, at der ikke er opnået dækning for nedrykkede renter.

Nedrykkede rentekrav må respektere efterfølgende pantsætning i god tro, medens godtroende købere må respektere nedrykkede renter.

Bestemmelsen om rentenedrykning gælder i praksis også udlæg og udpantning. Heraf følger, at der også sker rentenedrykning for renter af udlæg samt, at nedrykkede renter må respektere udlæg.

Renter af ejendomsskatter og andre beløb, der skal udredes udenfor budsummen, rykker ikke ned i medfør af TL § 40, stk. 4.

Udtrykket renter og lignende ydelser omfatter renter og administrationsbidrag m.v., derimod ikke afdrag, herunder afdrag på realkreditlån.

3. Opgørelsen af morarenter

TL § 40, stk. 4, 2. punktum, bestemmer, at forhøjet rente eller anden særlig ydelse i anledning af forsinkelse – typisk morarenter og bøder – ikke kan gøres gældende med forprioritet. Påkravsgebyr omfattes ikke af bestemmelsen.

Betales ydelsen for sent, kan kreditor kræve morarenter fra forfaldsdagen, dvs. normalt fra 11/6 eller 11/12 uanset løbedage, jfr. Lov nr. 638 af 21/12 1977 om renter ved forsinket betaling m.v. Er pantebrevet opsagt som misligholdt, finder lovens § 3, stk. 2, anvendelse for såvidt angår restgælden. Dette indebærer, at morarenter kan kræves 1 måned efter opsigelsen, hvis det ved opsigelsen er angivet, at manglende betaling medfører pligt til at betale rente. Morarenten er 2% over den til enhver tid fastsatte officielle diskonto. I praksis opgøres restancer på private pantebreve dog med tillæg af morarenter, uden at dette fører til protest fra de efterstående, formentlig fordi morarentebeløbende er ubetydelige og fordi de mødende ofte ikke er opmærksomme på bestemmelsen.

En kreditor i henhold til pantebrev med tvangsauktionsklausul kan næppe nægte gældsovertagelse, selv om auktionskøber ikke betaler udækkede morarenter eller nedrykkede renter. Realkreditinstitutter nægter ikke i praksis gældsovertagelse, fordi disse beløb ikke betales.

4. Opgørelsen af omkostninger

Opnår rekvirenten ikke dækning, må han selv bære sine omkostninger ved auktionen, jfr. Rpl. § 565, stk. 1. Rekvirenten må herudover betale omkostninger i anledning af auktionen til de rettighedshavere, der har prioritet forud for rekvirenten, såfremt de bliver helt eller delvis udækkede.

Efter Rpl. § 565, stk. 2, kan en panthaver ikke få dækning for sine omkostninger ved incassoskridt, herunder udlægsomkostninger,

foretaget efter, at panthaver er blevet indkaldt til forberedende auktionsmøde eller auktion.

Bestemmelsen gælder alene panthavere, men derimod ikke arrestsøgende eller kreditorer, der ikke i forvejen er sikret ved pant i ejendommen. Bestemmelsen rammer således også udlæg, der foretages for at sikre, at forprioritet for renter bevares, jfr. TL § 40, stk. 4, hvilket ikke forekommer rimeligt.

5. Opgørelsesmåden.

Opgørelsen af hæftelserne i prioritetsopgørelsen skal svare til det krav, den enkelte rettighedshaver kan kræve dækket af auktionsbuddet på tvangsauktionen.

Principperne for opgørelse af hæftelserne er forskellige for pantebreve, ejerpantebreve, skadesløsbreve samt udlæg.

a. Pantebreve.

Som eksempel på opgørelsen tages et pantebrev til rente 8% p.a., opr. kr. 33.000,-, til rest pr. 11/12 1978 kr. 15.804,-, halvårlig ydelse kr. 1.980,-. Auktionsdag 23/4 1979. Ydelsen pr. 11/6 og 11/12 1978 er ikke betalt.

Restgæld pr. senest foregående termin, hvis ydelsen havde været betalt (11/12 1978)	kr. 15.804,00	
Rente 8% fra 11/12 1978 til 23/4 1979 (132 dage)	kr. 464,00	kr. 16.268,00
Ydelse pr. 11/6 1978	kr. 1.980,00	
Rente 8% af kr. 1.980,- fra 11/6 1978 til 23/4 1979 (312 dage)	kr. 93,00	kr. 2.073,00
Ydelse pr. 11/12 1978	kr. 1.980,00	
Rente 8% af kr. 1.980,- fra 11/12 1978 til 23/4 1979 (132 dage)	kr. 58,00	kr. 2.038,00
Omkostninger ved incasso og udlæg, herunder mødesalær under udlægsforretningen efter oplysning fra panthaver		kr. 1.723,00
		kr. 22.102,00

Beløbet kr. 22.102,00 angives i prioritetsopgørelsens kolonne 1.

Eventuelle omkostninger skal ikke specificeres i salgsopstillingen. Ved opgørelsen må rekvirenten eller den sagkyndige kunne henholde sig til den berettigedes oplysninger om omkostningerne, medmindre disse klart er forkerte, idet den, der skal udarbejde salgsopstillingen, ikke har mulighed for kontrol.

Omkostninger ved møde under auktionsforretningen skal derimod aldrig medtages ved opgørelsen af pantebrevet i kolonne 1.

For såvidt angår rekvirenten henhører samtlige omkostninger ved udlæg, og øvrige omkostninger i forbindelse med auktionens fremme, herunder i praksis incassoomkostninger, under de beløb, der skal udredes udover auktionsbuddet, jfr. vilkårenes pkt. 6 B.

Rekvirenten eller den sagkyndige har god mulighed for at kontrollere opgørelserne af restancer, renter, eventuelle morarenter m.v. og bør sikre sig, at rettighedshavernes oplysninger herom er korrekte.

b. Ejerpantebreve.

Ejerpantebreve udstedes af skyldneren med ham selv som kreditor, og benyttes typisk til sikkerhedsstillelse i form af håndpantsætning for lån, f.eks. banklån (det underliggende retsforhold).

Man har diskuteret, om ejerpantebreve på tvangsauktion skal opgøres som almindelige pantebreve, eller om hovedstolen udgør størstebeløbet for opgørelsen. I praksis opgøres ejerpantebreve imidlertid i overensstemmelse med principperne for opgørelse af almindelige pantebreve, dvs. med 1 års forfaldne samt uforfaldne renter i henhold til ejerpantebrevet og med tillæg af eventuelle omkostninger. Ved opgørelsen anvender man ejerpantebrevets rentesats og ikke rentesatsen i det underliggende retsforhold, f.eks. kassekreditrenten. Der kan dog aldrig opgøres mere på ejerpantebrevets prioritetsplads, end der faktisk skyldes i henhold til det underliggende retsforhold, jfr. TL § 40, stk. 1. En tvangsauktionsklausul i et ejerpantebrev kan ikke påberåbes af auktionskøber. Aftalen i det underliggende retsforhold er afgørende for om gælden kan overtages.

c. Udlæg.

Det akcepteres i almindelighed, at udlæg opgøres med tillæg af renter fra udlæggets tinglysning til opgørelsestidspunktet, dog højst 1 års renter. Renten beregnes af det beløb, der er gjort udlæg for.

d. Skadesløsbreve.
Skadeløsbreve skal for at kunne tinglyses angive et størstebeløb for gælden. Skadesløsbrevets størstebeløb udgør maximum for, hvad der kan kræves dækket af budsummen. Omkostninger, renter m.v. skal kunne rummes indenfor maximum for at blive dækket på auktionen, jfr. TL § 40, stk. 4, sidste punktum. Der kan dog aldrig dækkes mere, end der faktisk skyldes i det underliggende retsforhold.

6. Udfyldelse af prioritetsopgørelsen
a. Beskrivelse af hæftelserne.
I rubrikken "hæftelse nr." angives kreditors navn og adresse. I den foreløbige salgsopstilling, der indgives til fogedretten sammen med auktionsbegæringen, anføres i hvertfald de oplysninger, der kan udledes af tingbogsattesten. I den endelige salgsopstilling suppleres dette med en angivelse af pantebrevets løbetid, serie nr., afd.nr., klausuler om ejerskifte, tvangsauktion og omprioritering, om pantebrevet er forfaldent, om pantet er begrænset m.v. Angives tinglysningsdatoen ikke, bør det anføres, om pantebrevet er oprettet på formular A eller formular I.

b. I kolonne 1 opgøres fordringshaverens samlede tilgodehavende pr. auktionsdagen efter de ovenfor anførte retningslinier. Ved realkreditlån medtages administrationsbidrag og andre tillægsydelser. For kontantlåns vedkommende opgøres kontantrestgælden med tillæg af restancer m.v.

Skal der betales overtagelsesgebyr eller ejerskiftegebyr, opgøres hæftelsen incl. dette beløb.

c. I kolonne 2 angives restgælden efter betaling af terminsydelsen ved senest forudgående termin, uanset om terminsydelsen faktisk er betalt. Skal der i anledning af auktionssalget betales ejerskifteafdrag eller andre særlige afdrag, skal afdraget fratrækkes restgælden. Det herefter fremkomne beløb forrentes med pantebrevsrenten fra senest forudgående termin til auktionsdagen og anføres i kolonnen.

Kolonne 2 skal kun udfyldes med de hæftelser, der kan overtages, det vil sige pantebreve, der indeholder tvangsauktionsklausul eller som er uforfaldne. Pantebreve indeholdende tvangsauktionsklausul skal kun angives i kolonnen, hvis pantebrevet kan overtages af en liebhaver. Er klausulen begrænset, således at den kun kan påberåbes af f.eks. kontraktspanthavere, skal denne kolonne ikke ud-

fyldes, idet pantebrevet i salgsopstillingen skal behandles som en hæftelse, der skal indfries. Salgsopstillingen skal således ikke udfyldes alternativt. Realkreditlån kan principielt forlanges indfriet, men da auktionskøber normalt får tilladelse til at overtage disse lån, medtages de i kolonne 2. Det er praktisk at angive restgælden pr. senest forudgående termin, som om ydelsen havde været betalt, idet dette tal har afgørende betydning for de berettigedes stillingtagen. Tallet kan angives under bemærkningerne til de enkelte pantehæftelser eller i kolonne 2 og i så fald skal restgælden angives først og dernæst de renter der skal tillægges. Sammentællingen af de to beløb udgør det tal, der skal angives i henhold til salgsopstillingen.

d. I kolonne 3 angives det beløb, der fremkommer ved at trække tallet i kolonne 2 fra tallet i kolonne 1. Denne kolonne indeholder herefter restancer med renter til auktionsdagen samt ejerskifteafdrag og andre særlige afdrag med renter fra senest forudgående termin til auktionsdagen samt eventuelle særlige overtagelses- eller ejerskiftegebyrer. Beløbet svarer således til den del af budsummen, der i henhold til auktionsvilkårene skal berigtiges senest 4 uger efter auktionen, bortset fra eventuel rente fra auktionsdagen til betalingsdagen.

e. I kolonne 4 angives de hæftelser, der kan forlanges indfriet. Beløbet svarer således til det, der skal betales senest 6 måneder efter auktionsdatoen, jfr. vilkårenes pkt. 6 A, stk. 2, litra b. Beløbet indeholder dog ikke renter fra auktionsdagen til betalingsdagen. I denne kolonne opgøres endvidere pantebreve, der indeholder tvangsauktionsklausuler, der kun kan påberåbes af visse auktionskøbere, jfr. ovenfor under c.

Når tallene for hver hæftelse er anført i de enkelte kolonner, sammenlægges tallet med summen af de foranstående hæftelser, og beløbet angives i hver kolonne under rubrikken "ialt ved budsum". Ved skønsmæssige opgørelser bør tallene ikke sammenlægges.

E. AFSLUTNINGSSIDEN I SALGSOPSTILLINGEN

Det er forudsat, at sidste hæftelse altid angives på afslutningssiden. Dette har i praksis vist sig uhensigtsmæssigt, fordi der ofte tinglyses udlæg m.v. mellem tidspunktet for udfyldelsen af salgsopstillingen og tvangsauktionen. Når salgsopstillingen udfyldes, bør der derfor

reserveres plads på prioritetsopgørelsen (side 2) til yderligere hæftelser og afslutningssidens hæftelsesrubrik ("sidste hæftelse") bør derfor ikke udfyldes. Det tal, der fremkommer på afslutningssiden ved sammenlægning af samtlige hæftelser, er iøvrigt ikke særlig relevant, idet der i praksis aldrig fremkommer tilstrækkeligt bud til dækning af samtlige hæftelser.

Under afslutningssidens pkt. B angives de beløb, der skal udredes ud over auktionsbuddet. Den første post skal indeholde størstebeløbet både for omkostninger og andre udgifter og indeholder dels beløb, der kan overtages, dels beløb, der skal udredes kontant. I rubrikken er der plads til en nærmere specifikation af størstebeløbet. Det skal oplyses, om der er beløb, der kan overtages og i bekræftende fald vilkårene herfor. Den del af størstebeløbet, der skal betales kontant, skal betales inden 4 uger efter auktionen, jfr. vilkårenes pkt. 6 B.

Det er vigtigt at angive størstebeløbet så nøjagtigt som muligt. Omkostningerne er dog i et vist omfang afhængig af størrelsen af det bud der antages. Det skal derfor angives i forhold til hvilken budsum størstebeløbet er fastsat. Normalt tages udgangspunkt i ejendomsværdien eller vurderingen i henhold til Rpl. § 562, stk. 1. Nederst på siden er der plads til en angivelse af størrelsen af den sikkerhed, der skal stilles. Jfr. vilkårenes pkt. 7 og ovenfor side 63f.

Salgsopstillingen skal underskrives af den person, der har udarbejdet den.

F. EKSEMPLER PÅ UDFYLDELSE AF PRIORITETSOPGØRELSEN (SIDE 2)

I de følgende eksempler er datoen for tvangsauktionen den *23/4 1979.*

1. Kreditforeningspantebrev

Hovedstol kr. 143.400,- kontantlån til rente 16,787% p.a., kontant restgæld pr. 1/1 1979 kr. 133.884,-, halvårlig ydelse kr. 13.300,-, restancer pr. 1/7 1978 og pr. 1/1 1979. Omkostninger ved incasso og udlæg kr. 2.113,-.

Prioritetsopgørelsen udfyldes således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
172.095	140.876	31.219	0

Beløbet i kolonne 1 udgør restgæld pr. 1/1 1979 med renter 16,787% p.a. til auktionsdagen, restancer med renter fra forfaldsdagen til auktionsdagen samt omkostninger.

Beløbet i kolonne 2 udgør restgæld pr. 1/1 1979 med tillæg af renter til auktionsdagen.

Beløbet i kolonne 3 udgør tallet i kolonne 1 fratrukket tallet i kolonne 2.

2. Misligholdte private pantebreve

I de følgende eksempler anvendes et pantebrev med hovedstol kr. 33.000,- til rente 8% p.a. Restgæld pr. 11/12 1978 kr. 15.804,- halvårlig ydelse kr. 1.908,-, restancer pr. 11/6 og 11/12 1978, omkostninger ved incasso og udlæg kr. 1.723,-, jfr. eksemplet ovenfor side 74f.

a. Er pantebrevet oprettet på formular A-73 eller A-79 uden fravigelse af tvangsauktionsklausulen i pkt. 10, udfyldes prioritetsopgørelsen således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
22.102	16.868	5.834	0

Beløbet i kolonne 1 fremkommer som anført på side 74. Tallet i kolonne 2 udgør restgæld pr. 11/12 1978 med tillæg af rente 8% p.a. til auktionsdagen.

Beløbet i kolonne 3 udgør tallet i kolonne 1 fratrukket tallet i kolonne 2.

b. Er pantebrevet oprettet på formular A-73 eller A-79, men er tvangsauktionsklausulen i pkt. 10 ophævet, eller er pantebrevet oprettet på formular I uden individuel tvangsauktionsklausul, udfyldes prioritetsopgørelsen således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
22.102	0	0	22.102

Da pantebrevet er forfaldent og ikke indeholder tvangsauktionsklausul, skal det i kolonne 4 opgjorte beløb betales 6 måneder efter auktionen med tillæg af renter.

c. Er pantebrevet forsynet med individuel tvangsauktionsklausul om betaling af ejerskifteafdrag ved overtagelse på tvangsauktion, f.eks. 10% af restgælden, skal prioritetsopgørelsen udfyldes således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
22.102	14.641	7.461	0

Beløbet i kolonne 2 udgør restgæld pr. 11/12 1978 kr. 15.804,- ÷ ejerskifteafdrag 10% heraf kr. 1.580,- = kr. 14.224,- med tillæg af renter 8% p.a. fra 11/12 1978 til auktionsdagen.

d. Er pantebrevet forsynet med individuel tvangsauktionsklausul om, at det kun kan overtages af en kontraktspanthaver, skal prioritetsopgørelsen udfyldes således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
22.102	0	0	22.102

Da prioritetsopgørelsen altid skal udfyldes under den forudsætning, at ejendommen overtages af en liebhaver, og da klausulen i eksemplet kun kan påberåbes af en kontraktspanthaver, skal kolonne 2 og 3 ikke udfyldes.

Det er uden betydning for udfyldelsen af prioritetsopgørelsen, om pantebrevets tvangsauktionsklausul tillige indeholder bestemmelse om betaling af ejerskifteafdrag ved salg på tvangsauktion.

3. Ikke misligholdte private pantebreve

I de følgende eksempler anvendes det under 2 anførte pantebrev, dog uden restancer pr. 11/6 og 11/12 1978 og derfor også uden omkostninger ved incasso og udlæg.

a. Er pantebrevet oprettet på formular A-73 eller A-79 uden fravigelse af tvangsauktionsklausulen i pkt. 10, udfyldes prioritetsopgørelsen således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
16.268	16.268	0	0

Beløbet i kolonne 1 udgør restgæld pr. 11/12 1978 kr. 15,804,- med tillæg af renter 8% p.a. til auktionsdagen. Når pantebrevet ikke er misligholdt, kan det formentlig overtages uden betaling af ekstraordinært afdrag, selvom det indeholder sædvanlig bestemmelse om betaling af ejerskifteafdrag.

b. Er pantebrevet oprettet på formular A-73 eller A-79 med ophævelse af tvangsauktionsklausulen i pkt. 10, og indeholder pantebrevet sædvanlig bestemmelse om betaling af ejerskifteafdrag på 10% af restgælden, udfyldes prioritetsopgørelsen således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
16.268	14.641	1.627	0

Beløbet i kolonne 2 udgør restgæld pr. 11/12 1978 kr. 15.804,- ÷ ejerskifteafdrag 10% heraf kr. 1.580,- = kr. 14.224,- med tillæg af renter 8% p.a. fra 11/12 1978 til auktionsdagen.

Prioritetsopgørelsen udfyldes på samme måde, hvis pantebrevet er oprettet på formular I med sædvanlig bestemmelse om betaling af ejerskifteafdrag på 10% af restgælden.

c. Er pantebrevet oprettet på formular A-73 eller A-79 uden sædvanlig bestemmelse om betaling af ejerskifteafdrag, og er tvangsauktionsklausulen i pkt. 10 ophævet, skal prioritetsopgørelsen udfyldes således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
16.268	16.268	0	0

Er pantebrevet oprettet på formular I, skal kolonne 4 udfyldes i stedet for kolonne 2, idet pantebrevet muligvis forfalder ved salg på tvangsauktion. Se side 54.

d. Er pantebrevet oprettet på formular A-73 eller A-79 og forsynet med individuel tvangsauktionsklausul om betaling af ejerskifteafdrag ved overtagelse på tvangsauktion på 10% af restgælden, skal prioritetsopgørelsen udfyldes således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
16.268	14.641	1.627	0

Om beløbenes beregning se pkt. b.

e. Er pantebrevet oprettet på formular I, A-73 eller A-79 og forsynet med sædvanlig bestemmelse om betaling af ejerskifteafdrag på 10% af restgælden og med individuel tvangsauktionsklausul om, at det kun kan overtages af en kontraktspanthaver, skal prioritetsopgørelsen udfyldes således:

Kolonne 1	Kolonne 2	Kolonne 3	Kolonne 4
16.268	14.641	1.627	0

Om beløbenes beregning se pkt. b.

Kapitel VII

SÆRSKILT-SAMLET OPRÅB OG ALTERNATIVT OPRÅB

Opråbet af ejendomme på tvangsauktion vanskeliggøres i de tilfælde, hvor ejendom og tilbehør eller flere matrikelnumre er uensartet behæftede, jfr. Rpl. § 572 eller, hvis der påhviler ejendommen byrder med sekundær prioritet, jfr. Rpl. § 573.

Undertiden benyttes udtrykket alternativt opråb om opråb såvel efter Rpl. § 572 som efter Rpl. § 573. Nærværende fremstilling anvender udtrykket særskilt-samlet opråb om opråb efter Rpl. § 572, og alternativt opråb om opråb efter Rpl. § 573.

A.RPL. § 572. SÆRSKILT-SAMLET OPRÅB

Særskilt-samlet opråb finder sted, hvis ejendommen og dens tilbehør er uensartet behæftede. I dette tilfælde opråbes de uensartet behæftede dele først hver for sig og derefter samlet. Er det højeste bud ved samlet opråb højere eller lig med summen af de højeste bud ved de særskilte opråb, antages det samlede bud, og auktionssummen fordeles herefter i overensstemmelse med fogedrettens vurdering af de uensartet behæftede dele af pantet, eller – hvis dette er fastsat i auktionsvilkårene – efter forholdet mellem de højeste bud, der fremkommer ved de særskilte opråb.

At ejendom og tilbehør er uensartet behæftede, vil sige, at nogle panthavere kun har pant enten i tilbehøret eller i ejendommen, eller at panthaverne indbyrdes ikke har samme prioritetsstilling i ejendommen og dens tilbehør. Dette kan f.eks. forekomme, når en panthaver, hvis panteret er begrænset, foretager udlæg i ejendommen, jfr. Rpl. § 518, stk. 2, og ovenfor side 46.

Principper i Rpl. § 572 anvendes ikke blot hvor ejendom og løsøre er uensartet behæftede, men også hvor flere matrikelnumre, der ikke er sammenlagt til en fast ejendom, stilles samlet til auktion, og panthaverne enten ikke har pant i samtlige matrikelnumre, eller vel har pant i alle matrikelnumrene, men med indbyrdes afvigende prioritetsstilling.

Der kan vedtages et særligt vilkår om, at værdien af de uensartet behæftede dele fastsættes på en anden måde end anført i Rpl. § 572, for eksempel ved en sagkyndig vurdering, men der er intet til hinder for at vedtage en anden fremgangsmåde end anvist i bestemmelsen. Er værdien af de uensartet behæftede dele fastsat af fogedretten eller ved sagkyndig vurdering, kan man aftale helt at undlade særskilt-samlet opråb og alene foretage samlet opråb.

Når principperne for fordelingen af budsummen er fastlagt, og ejendommen opråbt enten særskilt-samlet eller alene samlet, opstår spørgsmålet, hvorledes fællesprioriteterne, det vil sige de hæftelser, der har pant i såvel ejendom som løsøre eller i alle matrikelnumre, skal fordeles på de enkelte dele af pantet.

Fællesprioriteter skal fordeles efter forholdet mellem restbudsummerne, efter at foranstående fælles- og særprioriteter er blevet dækket.

Særprioriteter gøres fuldtud gældende i den del, der er pant i.

Fordelingen af fælles- og særprioriteter er forklaret i nedenstående eksempel, hvor det ved fogedrettens vurdering er fastsat, at matrikelnummer 1 skal deltage i budsummen med 4/5 og matr. nr. 2 med 1/5. Det højeste bud, 260.000 kr., er opnået ved samlet opråb:

Ejendommen er behæftet således:

	Matr. nr. 1		Matr. nr. 2
Hæftelse	a. 70.000	fællesprioritet	70.000
"	b. 50.000	særprioritet	–
"	c. 50.000	fællesprioritet	50.000
"	d. –	særprioritet	40.000
"	e. 70.000	særprioritet	–

Budsummen kr. 260.000,- fordeles med kr. 208.000,- (4/5) til matr. nr. 1 og kr. 52.000,- (1/5) til matr. nr. 2.

Ved fordelingen af hæftelse a er restbudsummen for hvert matr. nr. henholdvis kr. 208.000,- og kr. 52.000,-, således at hæftelsen som fællesprioritet skal fordeles i forholdet 4/5 til 1/5.

Hæftelse b er en særprioritet og gøres fuldt ud gældende i matr. nr. 1. Herefter er restbudsummen henholdsvis kr. 102.000,- og kr. 38.000,- (ialt kr. 140.000,-), således at hæftelse c som fællesprioritet fordeles i forholdet 102/140 til 38/140, altså i forholdet mellem restbudsummerne på de to matrikelnumre.

	Matr. nr. 1	Matr. nr. 2
	208.000	52.000
Hæftelse a	56.000 (4/5)	14.000 (1/5)
	152.000	38.000
Hæftelse b	50.000	
	102.000	38.000
Hæftelse c	36.428 (102/140)	13.572 (38/140)
	65.572	24.428
Hæftelse d		40.000
	65.572	÷ 15.572
Hæftelse e	70.000	
	÷ 4.428	

Særprioriteterne hæftelse d og e gøres herefter fuldtud gældende i henholdsvis matr. nr. 2 og matr. nr. 1, hvorved de bliver udækkede for kr. 15.572,- og kr. 4.428,-.

B. RPL. § 573. ALTERNATIVT OPRÅB

Påhviler der ejendommen brugsrettigheder, servituter, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser, som har pant forud for al pantegæld, opråbes ejendommen med forpligtelse for køberen til at overtage eller udrede disse byrder udover auktionsbuddet, jfr. Rpl. § 573, stk. 1. Har byrden ikke prioriteret forud for al pantegæld, skal foranstående rettighedshavere ikke respektere byrden, medmindre de opnår fuld dækning ved buddet. I disse tilfælde opråbes ejendommen derfor først med pligt for køber til at overtage eller udrede byrden udover auktionsbuddet, jfr. Rpl. § 573, stk. 2. Fremkommer der ikke et bud, der giver dækning til samtlige foranstående rettighedshavere, skal fogedretten omsætte byrden til et kontantbeløb, der får pant i ejendommen på byrdens plads i prioritetsordenen. Herefter opråbes ejendommen pånyuden pligt til at overtage byrden i overensstemmelse med dens indhold. Auktionskøber skal i så fald senest 6 måneder efter auktionen betale den berettigede det beløb, hvortil byrden er omsat i det omfang, der opnås dækning ved det alternative opråb.

Fogedretten skal foretage alternativt opråb, hvis der er sekundære byrder. Det er ikke nødvendigt, at der udfærdiges særlige vilkår herom. Fogedretten kan dog bestemme, at byrder, som ikke skønnes

at påvirke ejendommens salgsværdi, skal overtages af køber ud over auktionsbuddet, jfr. Rpl. § 573, stk. 2.

Salgsopstillingen skal udarbejdes under den forudsætning, at sekundært prioriterede byrder overtages ud over auktionsbuddet.

Overtager en berettiget i henhold til en konverteret byrde ejendommen ved et bud inden for sin prioritet, anses han som ufyldestgjort panthaver i relation til stempellovens § 36, men betragtes næppe som kontraktspanthaver og kan således ikke påberåbe sig tvangsauktionsklausuler der er begrænset til at angå sådanne.

Kapitel VIII
NY AUKTION

Skyldneren eller de rettighedshavere, der ikke får fuld dækning, kan forlange ny auktion afholdt, jfr. Rpl. § 576, stk. 1. Begæringen fremsættes mundtligt og må afgives på auktionsmødet, før de mødende har forladt auktionslokalet. Er der forinden givet hammerslag, suspenderes dette ved begæring om ny auktion og hammerslaget får i så fald ingen betydning i stempelmæssig henseende eller for ejendommens overtagelse eller risikoovergang, jfr. vilkårenes pkt. 4 og 5.

Den, der begærer ny auktion, skal straks stille sikkerhed for omkostningerne ved et nyt auktionsmøde. Disse omkostninger består normalt af mødesalær, herunder mødesalær til auktionsrekvirenten og udgifter til indkaldelse, transport, offentliggørelse m.v. Der gives fuldt mødesalær ved ny auktion. Fremkommer der ikke højere bud på ny auktion, skal den, der har begæret den ny auktion, betale omkostningerne, eventuelt ved realisation af den stillede sikkerhed. Fremkommer der overbud, skal omkostningerne udredes af auktionskøber udover auktionsbuddet.

Den oprindelige rekvirent har fortsat stilling som auktionsrekvirent, selvom der begæres ny auktion.

Den, der har begæret ny auktion, skal formentlig samtykke ved tilbagekaldelse af selve auktionsbegæringen, og i hvert fald ved tilbagekaldelse af begæringen om ny auktion.

Er der vedtaget særlige vilkår for auktionen, er disse gældende for den ny auktion og salgsopstillingen skal ikke ændres, medmindre der er en mellemkommende termin. Derimod kan rettighedshaverne altid berigtige deres opgørelser på en ny auktion.

Fremkommer der ikke overbud på ny auktion og bliver højstbydende fra første auktionen således auktionskøber, indtræder han først i gældsansvaret ved hammerslag på ny auktion, uanset om der måtte være afgivet hammerslag ved første auktionen. Misligholdes et pantebrev mellem auktionen og ny auktion, kan panthaver derfor afgive påkrav og opsigelse overfor skyldneren. Den, der i en sådan

situation har afgivet bud på første auktionen, må søge at sikre sig mod en eventuel kommende misligholdelse af uforfaldne pantebreve ved aftale med de pågældende panthavere, f.eks. om henstand med betaling, indtil ny auktion er afholdt.

Fogedretten kan bestemme, at ny auktion skal afholdes, hvis det skønnes, at der herved kan opnås et væsentligt højere bud. Grundlaget for fogedrettens stillingtagen er den sagkyndiges vurdering efter Rpl. § 562, stk. 1. Opnås der ikke på ny auktion højere bud, bærer Statskassen omkostningerne herved. Om købers bundethed i tilfælde af flere auktioner se ovenfor side 51f.

Flere end to auktioner kan kun afholdes, hvis fogedretten finder, at ganske særlige omstændigheder taler herfor, jfr. Rpl. § 577, stk. 2.

Kapitel IX
TILBAGEKALDELSE

A. TILBAGEKALDELSE INDEN AUKTIONEN

Skyldneren kan forlange auktionen tilbagekaldt, når rekvirentens fordring er betalt d.v.s. det beløb, der er begæret auktion for med tillæg af senere påløbne omkostninger, renter m.v., uanset om den samlede gæld måtte være større, f.eks. fordi rekvirenten alene har gjort udlæg for restancer. Da rekvirenten efter Rpl. § 575 uden regres overfor skyldneren bærer omkostningerne ved auktionen, herunder fogedrettens, den sagkyndiges og de øvrige berettigedes omkostninger i anledning af auktionsbegæringen må betalingen til rekvirenten derfor dække samtlige disse beløb. De berettigede kan ikke kræve omkostninger for besvarelse af den sagkyndiges forespørgsler i forbindelse med udarbejdelse af salgsopstilling, jfr. Rpl. § 562, stk. 3, uanset om forespørgslen måtte have medført henvendelse til advokat.

En auktionsbegæring kan kun kræves tilbagekaldt mod kontant betaling. Fremkommer der før auktionen en slutseddel underskrevet af skyldneren og en køber, vil fogedretten efter begæring fra skyldneren om nødvendigt i medfør af Rpl. § 571 kunne udsætte auktionen, hvis det skønnes, at handelen vil kunne gennemføres, og der herved fremkommer tilstrækkelige kontante midler til betaling af rekvirentens og de øvrige berettigedes krav.

B. TILBAGEKALDELSE AF AUKTIONEN INDEN NY AUKTION

Enhver, der får andel i auktionsbuddet, hvad enten fordringen er forfalden eller ikke, kan, når opråbet er standset, kræve, at der gives hammerslag til højstbydende. Efter dette tidspunkt kan skyldneren derfor ikke kræve auktionen tilbagekaldt ved betaling til rekvirenten uden samtykke fra de rettighedshavere, der har opnået hel eller delvis dækning.

Ny auktion kan begæres af de helt eller delvist udækkede rettighedshavere og af skyldneren. Er ny auktion begæret og ønsker skyldneren hele auktionen tilbagekaldt, må samtykke derfor tillige indhentes fra disse rettighedshavere.

Da hammerslag alene kan kræves, og ny auktion alene begæres af de rettighedshavere, der har givet møde på auktionen, er det tilstrækkeligt at indhente samtykke fra disse rettighedshavere ved tilbagekaldelse mellem auktionen og ny auktion. Rekvirentens samtykke må dog altid indhentes.

Det er ikke nødvendigt at indhente samtykke fra højstbydende på auktionen, hvis han er liebhaver. Dette gælder uanset om den pågældende har fået hammerslag, da begæringen om ny auktion suspenderer hammerslaget. Den tilfældige omstændighed, at skyldneren begærer ny auktion efter hammerslaget, bør ikke være afgørende for, om samtykke skal indhentes fra den liebhaver, der måske vægrer sig herved, fordi han har erhvervet ejendommen billigt. Formålet med auktionen anses for opfyldt, hvis skyldneren ved aftale eller betaling opnår samtykke til tilbagekaldelse af auktionen fra panthaverne m.v.

C. TILBAGEKALDELSE AF BEGÆRING OM NY AUKTION

De rettighedshavere, der har opnået fuld dækning ved bud på auktionen har ingen interesse i at ny auktion afholdes. Tilbagekaldelse af begæring om ny auktion kræver derfor ikke samtykke fra disse rettighedshavere. Derimod skal der indhentes samtykke fra de helt eller delvist udækkede rettighedshavere, der gav møde på auktionen, samt fra skyldneren.

D. TILBAGEKALDELSE EFTER ENDELIG AUKTION

Når der er givet hammerslag på endelig auktion, kan auktionen ikke tilbagekaldes.

Der er intet til hinder for, at auktionskøber med samtykke fra de berettigede, der har fået del i auktionsbuddet, giver afkald på retten til auktionsskøde og mod forevisning af erklæringer herom kan skyldneren forlange fogedrettens notering i Tingbogen, i medfør af TL § 13, stk. 1, slettet.

Kapitel X
TVISTER UNDER TVANGSAUKTION

Når mulighederne for at afværge auktionen er udtømt, har rettighedshaverne, herunder skyldneren, en væsentlig interesse i at auktionen gennemføres hurtigt og på et rigtigt grundlag. I nogle tilfælde skal fogedretten afgøre tvister inden auktionen, i andre kan den udsætte afgørelsen til efter auktionen.

Er der uenighed om auktionsvilkår, der kan fastsættes ved de berettigedes vedtagelse, skal fogedretten afgøre tvisten ved kendelse inden auktionen. Det samme gælder spørgsmålet om, hvorvidt auktionen skal fremmes på trods af indsigelse fra personer, der anser sig for ejendomsberettigede til ejendom eller tilbehør, eller som hævder at være indehavere af rettigheder, der går forud for dem, der skal have dækning gennem auktionssalget, jfr. Rpl. § 570, stk. 1. Er der uenighed om prioritetsrækkefølgen, eller om hvem der skal fyldestgøres af auktionssummen, træffer fogedretten afgørelse herom ved kendelse. Kendelsen afsiges såvidt muligt inden auktionen.

Er tvisten imidlertid uden betydning for auktionens gennemførelse, kan fogedretten udsætte afgørelsen og bestemme, at auktionssummen i fornødent omfang skal indbetales til fogedretten. Fogedretten udarbejder herefter et fordelingsudkast efter bestemmelsen i Rpl. § 579, såfremt tvisten ikke er bortfaldet, fordi der er blevet dækning til de stridende parter. Endelig kan fogedretten bestemme, at en afgørelse udskydes til efter auktionen, hvis det kan ske uden skade for auktionens gennemførelse.

Ofte opstår problemerne først efter auktionen, og i så fald vil fogedretten normalt kunne tage stilling hertil ved udstedelse af auktionsskøde.

Fogedrettens afgørelser under auktionen kan appelleres til landsretten. Appel skal ske inden 4 uger efter afgørelsen. Man skal således ikke afvente auktionens afslutning, men må indbringe hver afgørelse særskilt.

Appel har ikke opsættende virkning og fogedretten kan således uanset appel fremme auktionen jfr. Rpl. § 586 stk. 1. Sker appel

imidlertid straks, eller inden en af fogedretten fastsat frist, kan fogedretten bestemme, at appellen tillægges opsættende virkning eventuelt mod sikkerhedsstillelse for omkostninger ved afholdelse af nyt auktionsmøde. Også landsretten kan tillægge appellen denne virkning, uanset om appel er sket straks efter afgørelsen.

Appel sker ved anke eller kære. Efter Rpl. § 587, stk. 3, er det ikke afgørende, om det rette retsmiddel vælges, hvis der burde være anket henviser landsretten klageren til at iværksætte anke, forudsat appel er sket rettidig.

Klager over at auktionssummen er urigtigt fordelt ved fogedrettens kendelse gøres gældende ved anke, jfr. Rpl. § 587. Hvis den, der appellerer en sådan afgørelse tillige har klaget over de processuelle betingelser for auktionen, kan også sådanne spørgsmål prøves under appellen, uanset fristen for appel af disse afgørelser måtte være udløbet.

Overskrides appelfristen, er der i særlige tilfælde mulighed for at opnå oprejsningsbevilling, som må foreligge inden 6 måneder efter auktionen. Adskillige afgørelser under auktionssagen kan imidlertid ikke appelleres. Rpl. § 585 bestemmer således, at følgende afgørelser ikke kan indbringes for landsretten:

1) Rpl. § 561, stk. 2. Om indkaldelse af rekvirenten til vejledningsmøde med tilkendegivelse af, at auktionsbegæringen anses for bortfaldet, hvis han udebliver.

2) Rpl. § 561, stk. 3. Om meddelelse af afværgefrist til skyldneren.

3) Rpl. § 561, stk. 4. Om forlængelse af afværgefristen.

4) Rpl. § 562, stk. 1. Om antagelse af sagkyndig.

5) Rpl. § 562, stk. 2. Om indrømmelse af frist for rekvirenten til sikkerhedsstillelse.

6) Rpl. § 563, stk. 2. Om afholdelse af fakultativt forberedende møde.

7) Rpl. § 569, sidste punktum. Om oplysning om den sagkyndiges vurdering i henhold til Rpl. § 562, stk. 1.

8) Rpl. § 570, stk. 2, tredie punktum. Om indbetaling af auktionssummen til fogedretten.

9) Rpl. § 570, stk. 3. Om udskydelse af afgørelsen af tvister til efter auktionen.

10) Rpl. § 571, stk. 1. Om udsættelse af auktionen, f.eks. hvis der mangler oplysninger, eller hvis betingelserne i Rpl. § 502 er opfyldt.

11) Rpl. § 576, stk. 2. Om fogedrettens beslutning om ny auktion.

12) Rpl. § 577, stk. 2. Om fogedrettens beslutning om flere end to auktioner.

Kapitel XI
LOVE M.V.

Lov nr. 291 af 8. juni 1978

A. Lov om ændring af retsplejeloven m.v. (Tvangsauktioner).

VI MARGRETHE DEN ANDEN, af Guds Nåde Danmarks Dronning, gør vitterligt: Folketinget har vedtaget og Vi ved Vort samtykke stadfæstet følgende lov:

§ 1.

I lov om rettens pleje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 1 af 2. januar 1975, som ændret senest ved § 12 i lov nr. 300 af 8. juni 1977, foretages følgende ændringer:

1. I *§ 513, stk. 4,* ændres „aktiver" til: „aktivet".

2. I *§ 520, stk. 1,* ændres „det i § 561 nævnte møde" til: „et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, eller til tvangsauktion".

3. *§ 539* affattes således:

„**§ 539.** Auktion over fast ejendom afholdes i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende. Andre auktioner afholdes i den retskreds, hvor udlægget er foretaget, medmindre den derværende fogedret bestemmer andet."

4. I *§ 550* indsættes som *stk. 5*:

„*Stk. 5.* Skønner fogedretten, at der kan opnås et væsentlig højere bud på en ny auktion, kan den bestemme, at der skal afholdes en anden og sidste auktion."

5. I *§ 553* indsættes efter „tilovers": „, jfr. dog konkurslovens § 89".

6. *Kapitlerne 51 og 52* affattes således:

„Kapitel 51.

Tvangsauktion over fast ejendom.

§ 560. En anmodning til fogedretten om tvangsauktion skal være skriftlig og indeholde oplysning om ejendommens art, jfr. § 563. Med anmodningen skal følge en attest om ejendomsvurderingen og en tingbogsattest. Hvor ejendommen består af flere matrikelnumre i samme retskreds, der er behæftet ensartet, er én tingbogsattest tilstrækkelig. Skal der på grund af uensartet behæftelse af ejendommen og dens tilbehør i henhold til § 572 foretages særskilt opråb af ejendommens tilbehør eller en del af dette, skal der desuden vedlægges en fortegnelse over det tilbehør, som skal opråbes særskilt.

Stk. 2. Indgives der flere auktionsbegæringer vedrørende samme ejendom, behandles disse af fogedretten i den rækkefølge, de er modtaget, således at en senere indgivet begæring ikke behandles, før en tidligere er bortfaldet.

§ 561. Når fogedretten har modtaget anmodning om tvangsauktion, indkalder den skyldneren til møde, såfremt ejendommen benyttes til beboelse for denne eller hans familie, eller hvis fogedretten i øvrigt finder, at der er behov for et møde. Dette afholdes så vidt muligt inden 7 dage efter anmodningens modtagelse. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om formålet med mødet, jfr. stk. 3, og opfordring til skyldneren om at medbringe kvitteringer og andre papirer af betydning for gældsforholdene på ejendommen.

Stk. 2. Fogedretten underretter rekvirenten og om fornødent det sociale udvalg om

Justitsmin. j. nr. L. A. 1977-40002-95.

4. I *§ 550* indsættes som *stk. 5:*

„*Stk. 5.* Skønner fogedretten, at der kan opnås et væsentlig højere bud på en ny

indkaldelsen. Fogedretten kan indkalde rekvirenten til mødet med tilkendegivelse om, at auktionsbegæringen anses for bortfaldet, hvis han udebliver.

Stk. 3. På mødet vejleder fogedretten skyldneren om virkningerne af anmodningen om tvangsauktion og fastsætter så vidt muligt tidspunktet for et eventuelt forberedende møde og for auktionen. På skyldnerens anmodning kan fogedretten fastsætte en frist for skyldneren på indtil 4 uger til selv at søge ejendommen solgt eller på anden måde få afværget auktionen. Er skyldneren eller rekvirenten ikke mødt, underretter fogedretten i fornødent omfang den pågældende om de beslutninger, der er truffet på mødet.

Stk. 4. Fogedretten kan forlænge den i stk. 3 nævnte frist, når særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 5. I stedet for at indkalde skyldneren til et møde kan fogedretten, hvis den skønner det forsvarligt, skriftligt meddele denne, at der er indgivet anmodning om tvangsauktion. Meddelelsen skal indeholde oplysning om de i stk. 3, stk. 6 og § 562, stk. 1, nævnte muligheder.

Stk. 6. Fogedretten kan når som helst under auktionssagen beskikke en advokat for skyldneren, hvis der er et særligt behov for advokatbistand, og skyldneren opfylder den i § 330, stk. 1, nr. 2, nævnte betingelse. Om salær og godtgørelse for udlæg til den beskikkede advokat gælder samme regler som i tilfælde, hvor der er meddelt fri proces, jfr. kapitel 31.

§ 562. Når en eventuel frist efter § 561, stk. 3, er udløbet, kan fogedretten antage en sagkyndig person til inden for en frist på indtil 4 uger at foretage en vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion og til gennem annoncering efter fogedrettens bestemmelse at fremskaffe liebhavere med henblik på ejendommens salg, så vidt muligt i fri handel. Fogedretten kan forlænge fristen, når særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 2. Antages der en sagkyndig, skal rekvirenten straks på fogedrettens anmodning stille sikkerhed for omkostningerne herved. I særlige tilfælde kan fogedretten dog indrømme rekvirenten en kort frist til at stille sikkerheden. Undlader rekvirenten at stille den krævede sikkerhed, anses auktionsbegæringen for bortfaldet.

Stk. 3. Den sagkyndige eller, hvis en sådan ikke er antaget, rekvirenten udarbejder en salgsopstilling til brug ved auktionen. Skyldneren og de i ejendommen berettigede skal fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelse af salgsopstilling og auktionsvilkår, jfr. § 569.

Stk. 4. Ejendommens ejer og eventuelle brugere skal give den sagkyndige, rekvirenten og de i auktionen interesserede adgang til at besigtige ejendommen og det tilbehør, der skal sælges sammen med denne på auktionen.

§ 563. Ved anmodning om auktion over en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom indkalder fogedretten med mindst 14 dages varsel de i § 564, stk. 1, nævnte personer til et forberedende møde. De indkaldte skal medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger. Undladelse heraf eller udeblivelse fra mødet medfører, at den pågældende ikke kan få dækket sine omkostninger i anledning af auktionssagen.

Stk. 2. Ved anmodning om auktion over andre end de i stk. 1 nævnte ejendomme bestemmer fogedretten, om skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede skal indkaldes til møde i fogedretten. De indkaldte kan opfordres til at medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger. Det skal i så fald anføres, at undladelse heraf eller udeblivelse fra mødet kan medføre, at den pågældende ikke kan få dækket sine omkostninger i anledning af auktionssagen.

Stk. 3. Bortfalder det i stk. 1 eller 2 nævnte møde, underretter fogedretten så vidt muligt de indkaldte herom.

§ 564. Fogedretten indkalder med mindst 3 ugers varsel skyldneren, pant- og udlægshavere, servitutberettigede og andre, der berøres af ejendommens salg, til tvangsauktionen, jfr. § 154. Indkaldelse kan dog undlades, hvis auktionen er berammet på det i § 563, stk. 1, nævnte møde.

Stk. 2. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om tid og sted for auktionen, auktionsrekvirentens eller hans fuldmægtigs navn og adkomst til at stille ejendommen til salg, ejendommens beliggenhed og størrelse og

ejerens navn. De interesserede skal opfordres til at medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger, og det skal anføres, at undladelse heraf kan medføre den i § 563, stk. 1, nævnte virkning. Med indkaldelsen skal følge den i § 562, stk. 3, nævnte salgsopstilling.

Stk. 3. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, hvor auktionsdokumenterne kan efterses, og til hvem henvendelse kan rettes angående auktionen og ejendommens besigtigelse.

Stk. 4. Hvis rekvirentens anmodning om auktion ikke omfatter det til ejendommen hørende løsøre eller kun en del heraf, skal indkaldelsen indeholde oplysning herom og om pant- og udlægshaveres adgang til i medfør af § 568 at kræve løsøregenstande omfattet af auktionen.

Stk. 5. Fogedretten underretter rekvirenten om, hvem der er indkaldt i medfør af stk. 1.

§ 565. Rekvirenten kan ikke påføre de fordringshavere, der har prioriteter eller reelle rettigheder forud for ham, nogen udgift i anledning af auktionssagens fremme, men må selv bære omkostningerne herved, hvis han ikke på auktionen får andel i budet. Den pågældende skal stille sikkerhed for omkostningerne efter fogedrettens bestemmelse.

Stk. 2. Hvis auktionen gennemføres, bæres omkostningerne ved inkassoskridt foretaget af en panthaver efter, at han har været indkaldt til et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, eller til tvangsauktion, af den pågældende panthaver.

§ 566. Fogedretten bekendtgør auktionen én gang i Statstidende med mindst 14 dages varsel. Bekendtgørelse skal desuden ske i et på auktionsstedet almindelig læst blad og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde.

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 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 dettes indretning.

Stk. 3. Bekendtgørelsen skal indeholde den i § 564, stk. 3, nævnte oplysning.

§ 567. Bortfalder eller udsættes auktionen, skal fogedretten så vidt muligt aflyse denne ved bekendtgørelse én gang i de samme blade, hvori den har været bekendtgjort. Endvidere skal auktionsrekvirenten give underretning til alle, der i medfør af § 564 har fået særskilt indkaldelse til auktionen.

§ 568. Omfatter rekvirentens anmodning om tvangsauktion ikke ejendommens løsøre eller kun en del heraf, kan en pant- eller udlægshaver, der foruden i ejendommen har pant i tilbehør, der ikke er omfattet af anmodningen, kræve, at auktionen skal omfatte dette. Har pant- eller udlægshaveren været indkaldt til et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, skal kravet senest fremsættes på mødet. En fortegnelse over tilbehøret skal være overgivet til fogedretten senest 7 dage før auktionen.

Stk. 2. Inddrages tilbehøret i medfør af stk. 1 under auktionen, fyldestgøres samtlige berettigede af ejendommen og tilbehøret i overensstemmelse med indholdet af deres udlægs- og panteret.

Stk. 3. Fremsættes det i stk. 1 nævnte krav af fordringshaveren ifølge et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, og bestrides fordringen i sin helhed, skal den pågældende inden auktionen stille en af fogedretten fastsat sikkerhed.

§ 569. Ved auktionsmødets begyndelse skal auktionsrekvirenten oplyse arten og størrelsen af de omkostninger, restancer og mulige andre ydelser, køberen skal betale ud over auktionsbudet, og de i ejendommen berettigede skal oplyse størrelsen af deres krav med angivelse af, hvor stor en del der er forfalden. Endvidere gennemgås auktionsvilkårene, herunder salgsopstillingen, tingbogsattesten, tilførsler til auktionsbogen og sagens øvrige dokumenter i fornødent omfang. Auktionsdokumenterne skal i øvrigt kunne efterses af de interesserede. Dog afgør fogedretten, om der skal gives oplysning om den i § 562, stk. 1, nævnte vurdering.

§ 570. Auktionen afholdes på de af justitsministeren fastsatte vilkår (justitsministeriets tvangsauktionsvilkår). Det kan i vil-

kårene bestemmes, i hvilket omfang de skal kunne fraviges ved de berettigedes vedtagelse, idet fogedretten dog skal påse, at der ikke vedtages usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som må antages at ville afskrække køberne. Er der uenighed om vilkår, der kan fastsættes ved de berettigedes vedtagelse, afgøres tvisten af fogedretten ved kendelse. Det samme gælder spørgsmål om, hvorvidt auktionen kan fremmes på trods af indsigelse fra en person, der anser sig for ejendomsberettiget til ejendommen eller for at være indehaver af servitut eller anden rettighed over denne, der går forud for nogen, der skal have dækning gennem auktionssalget.

Stk. 2. Er der uenighed om, hvem der skal fyldestgøres af auktionssummen, eller i hvilken rækkefølge fyldestgørelsen skal ske, afgøres dette af fogedretten ved kendelse. Har tvistens afgørelse særlig betydning for auktionens gennemførelse, bør kendelsen afsiges inden auktionen. Ellers kan fogedretten bestemme, at den omstridte del af auktionssummen skal indbetales til fogedretten, jfr. dog konkurslovens § 89. I tilfælde af manglende frivillig indbetaling indkræver fogedretten beløbet, der tillægges udpantningsret. Fogedretten fordeler beløbet i overensstemmelse med reglerne i § 579.

Stk. 3. Fogedretten kan også uden for de i stk. 2 nævnte tilfælde udskyde afgørelsen af tvister til efter auktionen, når dette kan ske uden skade for auktionens gennemførelse.

§ 571. Skønner fogedretten, at der bør tilvejebringes yderligere oplysninger af væsentlig betydning for ejendommens salg, eller kan en kendelse ikke afsiges straks under auktionen, kan fogedretten udsætte auktionen. Udsættelse kan endvidere ske efter reglerne i § 502. Fogedretten fastsætter straks tidspunktet for en kendelses afsigelse og berammer så vidt muligt straks auktionen.

Stk. 2. Fogedretten bekendtgør en udsat auktion efter reglerne i § 566. Er auktionen ikke blevet berammet på første auktionsmøde, skal der desuden ske indkaldelse efter reglerne i § 564.

§ 572. Har panthaverne pant i ejendommen og i dennes tilbehør, men med indbyrdes afvigende prioritetsstilling, opråbes de uensartet behæftede dele af pantet først hver for sig og derefter samlet. Er det højeste bud, der fremkommer ved samlet opråb, højere end eller lig med summen af de højeste bud, der fremkommer ved særskilt opråb, antages det samlede bud. Auktionssummen fordeles i så fald efter forholdet mellem værdierne af de uensartet behæftede dele af pantet, som disse er fastsat gennem fogedrettens vurdering, medmindre det i auktionsvilkårene er fastsat, at auktionssummen skal fordeles efter forholdet mellem de højeste bud, der fremkom ved særskilt opråb.

§ 573. Påhviler der ejendommen servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser, som har prioritet forud for al pantegæld, opråbes ejendommen med forpligtelse til at overtage eller udrede sådan byrde ud over auktionsbudet, medmindre den berettigede samtykker i andet. Er en ydelse forfaldet inden den endelige auktion, skal den betales af køberen inden 7 dage efter auktionens slutning.

Stk. 2. Har sådanne byrder sekundær prioritet, kan fogedretten, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi nævneværdigt, bestemme, at de skal overtages af køberen ud over auktionsbudet. Ellers opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage eller udrede byrden ud over auktionsbudet. Opnås der ikke et bud, der giver fuld dækning til de forud prioriterede krav, opråbes ejendommen uden sådan forpligtelse. I så fald kapitaliseres byrden efter lovgivningens almindelige regler, idet kapitalværdien om fornødent fastsættes ved fogedrettens skøn, efter at alle interesserede har haft lejlighed til at udtale sig. Den berettigede har ret til dækning af købesummen forud for senere prioriterede i det omfang, den strækker til. Beløbet skal betales på samme måde som pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, og forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

Stk. 3. Kan nogen gøre betingede eller uvisse krav gældende i ejendommen, kan den berettigede kræve, at der under hensyn til kravets art afsættes det fornødne beløb af købesummen til hans fyldestgørelse. Det afsatte beløb indbetales til fogedretten, der indsætter det til forrentning i et pengeinstitut.

§ 574. Fogedretten foretager opråbet af ejendommen og optegner i fornødent omfang budene og de bydendes navne. Når der trods tre opfordringer ikke er fremsat overbud, standses opråbet, og resultatet indføres i auktionsbogen. Salg bekræftes ved hammerslag.

§ 575. Enhver, der får andel i auktionsbudet, kan kræve, at hammerslag gives den højestbydende, som kan opfylde auktionsvilkårenes krav om køberens sikkerhedsstillelse. Fremsættes et sådant krav ikke, og får rekvirenten ikke del i auktionsbudet, eller fremkommer der intet bud, hæver fogedretten auktionen, medmindre ny auktion skal afholdes i medfør af § 576. Hæves auktionen, skal omkostningerne ved denne betales af rekvirenten, der ikke har regres herfor mod skyldneren.

§ 576. Skyldneren kan på auktionsmødet forlange ny auktion mod straks at stille sikkerhed for betalingen af de omkostninger, der er forbundet hermed, for så vidt de ikke måtte blive dækket ved et højere bud. Det samme kan enhver rettighedshaver, der ikke får fuld dækning ved budet.

Stk. 2. Skønner fogedretten, at et væsentlig højere bud kan opnås på en ny auktion, kan den bestemme, at ny auktion skal afholdes, medmindre den eller de rettighedshavere, der ikke opnår fuld dækning, samt skyldneren ønsker, at budet antages. Opnås der ikke et højere bud på den nye auktion, betales omkostningerne ved denne af statskassen.

§ 577. Skal ny auktion afholdes, bekendtgøres den af fogedretten efter reglerne i § 566 med angivelse af auktionens art. Er tidspunktet for auktionen ikke blevet fastsat på første auktionsmøde, eller skyldes auktionen auktionskøberens misligholdelse af auktionsvilkårene, skal der desuden ske indkaldelse efter reglerne i § 564.

Stk. 2. Flere auktioner end to kan kun afholdes, hvis fogedretten finder, at ganske særlige omstændigheder taler herfor, eller den begærede auktion er en misligholdelsesauktion. På en ny auktion, der ikke er misligholdelsesauktion, finder § 575 tilsvarende anvendelse.

§ 578. Gør en pant- eller udlægshaver, der ved auktionen har købt ejendommen til en pris, som ikke gav ham fuld dækning, sit krav gældende som personlig fordring mod skyldneren eller andre, kan retten nedsætte fordringen i det omfang, det ved senere salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet.

§ 579. Skal betalingen efter § 570, stk. 2, ske til fogedretten, laver denne et udkast til auktionssummens fordeling mellem de interesserede snarest efter, at hammerslag er givet. Udkastet sendes til de interesserede med opfordring til at fremsætte eventuelle indsigelser inden en af fogedretten fastsat frist. Fremkommer der ikke inden fristens udløb indsigelse imod udkastet, fordeles auktionssummen i overensstemmelse hermed, efterhånden som den indkommer, dog uden at nogens ret til andel i den i øvrigt prækluderes herved.

Stk. 2. Fremsættes der inden udløbet af den i stk. 1 nævnte frist indsigelse imod udkastet, indkalder fogedretten med mindst 14 dages varsel de interesserede til et møde. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at sagens dokumenter ligger til eftersyn på fogedrettens kontor. Kan der ikke på mødet opnås enighed, afgør fogedretten spørgsmålet ved kendelse. Den del af auktionssummen, der ikke er genstand for tvist, udbetales i overensstemmelse med udkastet, mens den omtvistede del tilbageholdes af fogedretten indtil sagens endelige afgørelse. Det tilbageholdte beløb indsættes til forrentning i et pengeinstitut.

§ 580. Fogedretten skal udstede auktionsskøde til auktionskøberen eller den, der har erhvervet retten hertil, når det godtgøres, at auktionsvilkårene er opfyldt, eller at alle berettigede har fået, hvad de har krav på, eller samtykker i, at skødet udstedes. Oplyses det, at en kreditor, der har et tinglyst krav på dækning af købesummen, trods lovligt tilbud har nægtet eller erklæret sig ude af stand til at give fornøden kvittering til slettelse af tingbogen, kan beløbet indbetales til fogedretten, der i skødet anfører, at vedkommende dokument kan slettes ved skødets tinglysning. Det samme gælder, hvis pågældende kreditor ikke har bopæl her i riget

eller ikke har opgivet nogen her bosiddende person som befuldmægtiget til at modtage beløbet på hans vegne. Det indbetalte beløb indsættes til forrentning i et pengeinstitut.

Stk. 2. Består det solgte af flere særskilte ejendomme, skal fogedretten efter anmodning fra køberen eller den, der træder i hans sted, udstede særskilt skøde eller overdragelsesdokument på hver enkelt ejendom, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, jfr. stk. 1. Det samme gælder, når en ejendom forlanges delt, og det godtgøres, at de lovbestemte betingelser herfor er opfyldt.

§ 581. Når auktionskøberen har opfyldt auktionsvilkårene, og appelfristen er udløbet, uden at underretning om appel er meddelt tinglysningsdommeren, kan køberen kræve de rettigheder, der ikke fik dækning på auktionen, slettet af tingbogen.

§ 582. Fogedretten fastsætter, om fornødent ved kendelse, størrelsen af de salærer, honorarer og rejseomkostninger, der ifølge auktionsvilkårene skal betales af auktionskøberen ud over auktionsbudet. Størrelsen af salærer og honorarer fastsættes under hensyn til sagens beskaffenhed og omfanget af de pågældendes arbejde, herunder deres medvirken ved auktionssagens oplysning, jfr. dog §§ 563, stk. 1 og 2, og 564, stk. 2.

Kapitel 52.

Tvister under tvangsauktionen.

§ 583. Under auktionssagen finder §§ 499, 509, stk. 1, og 501 anvendelse med de fornødne lempelser.

Stk. 2. De oprindelige parter kan ikke fremsætte indsigelser imod lovligheden af udlægsforretningen eller de retshandlinger, der ligger forud for denne.

Stk. 3. Omkostninger ved behandlingen af tvister under auktionen erstattes kun, hvis dette efter tvistens art og arbejdets omfang findes rimeligt. For så vidt angår omkostninger ved fogedrettens behandling af tvister efter auktionens afholdelse med henblik på udstedelse af skøde, finder reglerne i kapitel 30 anvendelse.

§ 584. Fogedrettens afgørelser kan ankes eller kæres til landsretten efter reglerne i kapitel 53. Appelfristen er 4 uger fra afgørelsen. Kære, der går ud på ophævelse af auktion over et luftfartøj, der er registreret i en fremmed stat, som har tiltrådt Genèvekonventionen af 19. januar 1948, kan dog ske indtil 6 måneder efter salgsdagen, såfremt den kærende som grund for ophævelsen påberåber sig, at reglerne i § 544, stk. 2, ikke har været overholdt.

Stk. 2. Anke eller kære efter udløbet af appelfristen kan i ganske særlige tilfælde tillades af justitsministeren indtil 6 måneder efter dommens eller kendelsens afsigelse.

§ 585. Fogedrettens afgørelse efter §§ 561, stk. 2, 3 og 4, 562, stk. 1 og 2, 563, stk. 2, 569, sidste pkt., 570, stk. 2, 3 pkt., og stk. 3, 571, stk. 1, 576, stk. 2, og 577, stk. 2, kan ikke indbringes for højere ret.

§ 586. Anke eller kære inden auktionens slutning har ikke opsættende virkning.

Stk. 2. Dog kan fogedretten bestemme, at anke eller kære, der sker straks eller inden en af fogedretten fastsat frist, skal have opsættende virkning. Denne kan betinges af, at den appellerende stiller sikkerhed for omkostningerne ved afholdelse af nyt auktionsmøde. Anke eller kære kan endvidere tillægges opsættende virkning af den ret, for hvilken sagen er indbragt."

7. *§§ 593-595* bliver *§§ 587-589.*

8. I *§ 587* (tidligere § 593) ændres „581" til: „579".

9. *§ 589* (tidligere § 595) affattes således:

„**§ 589.** I andre sager end auktionssager kan anke til højesteret ske, når det krav, der er blevet fuldbyrdet, er blevet afgjort ved landsretten i første instans eller ifølge sin beskaffenhed ville henhøre under denne i tilfælde af retstvist. Dog kan justitsministeren tillade anke, såfremt sagen er af principiel karakter, eller særlige grunde i øvrigt taler herfor. Ansøgning herom må indgives inden den i § 397 nævnte frist.

Stk. 2. I auktionssager kan anke til højesteret kun ske med justitsministerens tilladelse. Stk. 1, 2. pkt., finder tilsvarende anvendelse. Ansøgning herom må indgives inden 4 uger efter landsrettens afgørelse.

Stk. 3. Om anken til højesteret gælder i øvrigt de almindelige regler i kapitel 36."

10. Efter § 589 (tidligere § 595) indsættes:

„**§ 590.** Landsrettens afgørelse i anledning af kære kan ikke indbringes for højesteret. Justitsministeren kan dog under de i § 589, stk. 1, 2. pkt., nævnte betingelser tillade kære, såfremt ansøgning herom er indgivet inden 6 måneder, i auktionssager dog inden 2 uger, efter afgørelsen. Om kære gælder i øvrigt de almindelige regler i kapitel 37."

§ 2.

I *§ 13* i lov om offentlig auktion ved auktionsledere, jfr. lovbekendtgørelse nr. 40 af 4. februar 1970 som ændret ved lov nr. 162 af 17. marts 1976, indsættes efter stk. 4 som nyt stykke:

„*Stk. 5.* Skønner auktionslederen, at der kan opnås et væsentlig højere bud på en ny auktion, kan han bestemme, at der skal afholdes en anden og sidste auktion."

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

§ 3.

I lov om stempelafgift, jfr. lovbekendtgørelse nr. 5 af 5. januar 1978, som ændret senest ved lov nr. 77 og 78 af 8. marts 1978, ophæves *§ 34, stk. 5.*

Stk. 6-8 bliver herefter stk. 5-7.

§ 4.

I lov om tinglysning, jfr. lovbekendtgørelse nr. 464 af 14. september 1976, indsættes efter § 42 a:

„**§ 42 b.** Uanset modstående bestemmelse i et pantebrev kan kreditor ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at

1) forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte,
2) der foretages udlæg i ejendommen,
3) ejendommen tages til brugeligt pant,
4) der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion,
5) skyldnerens bo tages under konkursbehandling, eller
6) skyldnerens bo tages under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo."

§ 5.

I lov om retsafgifter, jfr. lovbekendtgørelse nr. 643 af 30. december 1976, som ændret senest ved lov nr. 77 af 8. marts 1978, foretages følgende ændringer:

1. *§ 22, stk. 3,* affattes således:

„*Stk. 3.* For misligholdelsesauktion svares afgift efter reglerne i stk. 1 og 2."

2. *§ 26 a* affattes således:

„**§ 26** a. Afgiftspligten efter § 22, stk. 1, bortfalder, hvis en auktionsbegæring ikke behandles på grund af reglen i retsplejelovens § 560, stk. 2.

Stk. 2. Afgiftspligten efter § 22, stk. 2, og § 23, stk. 2, bortfalder, hvis auktionen ophæves, herunder ved aftale mellem de interesserede, på grund af fejl begået af fogedretten.

§ 6.

Loven træder i kraft den 1. januar 1979. § 1, nr. 2-10, § 2, § 3 og § 5 finder kun anvendelse, hvis anmodning om tvangsauktion er indgivet til fogedretten efter lovens ikrafttræden.

Givet på Christiansborg slot, den 8. juni 1978.

Under Vor Kongelige Hånd og Segl.

MARGRETHE R.

Erling Jensen.

Fremsat den 16. december 1977 af *justitsministeren*. **B.**

Forslag til Lov om ændring af retsplejeloven m.v. (Tvangsauktioner).

B. *Bemærkninger til lovforslaget.*

Almindelige bemærkninger.

Lovforslaget tilsigter en ændring af de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom i retsplejelovens kapitlerne 51-53. I forbindelse hermed foreslås enkelte ændringer af auktionslederloven, tinglysningsloven og retsafgiftsloven. Hovedformålet med lovforslaget er at begrænse antallet af tvangsauktioner over fast ejendom og, hvor auktioner er uundgåelige, at begrænse de tab, der oftest er forbundet hermed for både ejere og de øvrige rettighedshavere.

De gældende regler i retsplejeloven om tvangsauktion over fast ejendom stemmer i det væsentlige overens med lov om tvangsauktion fra 1891, der med enkelte ændringer blev indføjet i retsplejeloven i 1916. Under de senere års økonomiske udvikling har et stigende antal tvangsauktioner affødt en stadig kraftigere kritik af det gældende tvangsauktionssystem. Det har navnlig været påpeget, at skyldneren ikke får den fornødne bistand til forsøg på at få afværget en tvangsauktion, og at de priser, der opnås på tvangsauktioner, i almindelighed er for lave med unødigt store tab for skyldneren til følge. Dette har bl.a. sammenhæng med de ofte betydelige omkostninger, der er forbundet med auktionerne.

Manglerne ved de gældende tvangsauktionsregler har navnlig vist sig ved auktion over fast ejendom, som benyttes af skyldneren til beboelse, d.v.s. parcelhuse, ejerlejligheder, sommerhuse m.v. Næsten uundgåeligt får en tvangsauktion i disse tilfælde indgribende betydning for skyldnerens og hans families personlige og økonomiske forhold, og netop disse skyldnere står normalt fremmede over for det ret komplicerede tvangsauktionssystem. Samtidig savner de mulige købere af de nævnte ejendomme ofte den fornødne indsigt i tvangsauktionsreglerne, hvilket utvivlsomt er grunden til, at liebhavere kun i beskedent omfang møder frem på tvangsauktioner.

Samme problemer foreligger normalt ikke, når tvangsauktionen angår en erhvervsejendom. Både salgs- og købssiden har her et helt andet professionelt præg, og ikke sjældent finder tvangssalget sted i forbindelse med skyldnerens konkurs eller anden universalforfølgning. De foreslåede ændringer tager derfor først og fremmest sigte på ejendomme, der bebos af skyldneren eller hans familie. Da der foruden en indholdsmæssig ændring tiltrænges en forenkling og sproglig modernisering af retsplejelovens regler om tvangsauktion, navnlig sammenholdt med auktionsvilkårene, er der ved lovforslaget foretaget en fuldstændig revision af kapitlerne 51 og 52 i retsplejeloven, en revision der tillige er begrundet i den almindelige samfundsudvikling siden 1891 og de siden da indhøstede erfaringer på auktionsområdet. Endelig skal revisionen ses i lyset af det behov for en ajourføring af auktionsreglerne, som er opstået på grund af tidligere gennemførte lovændringer, der berører tvangsauktionsområdet. Som eksempel kan nævnes ændringerne af retsplejelovens udlægsregler og rets- og stempelafgiftslovene.

På enkelte punkter indeholder lovforslaget bestemmelser, der omfatter såvel tvangsauktion over fast ejendom som løsøretvangsauktioner. Da problemerne omkring løsøreauktioner i det væsentlige angår auktionsformens hensigtsmæssighed, og da mere omfattende ændringer af reglerne om løsøreauktioner i øvrigt bør ske i forbindelse med en samlet overvejelse af fuldbyrdelsesproblemerne vedrørende løsøre, sker der dog ingen almindelig ændring af reglerne om løsøreauktioner.

I. Baggrunden for lovforslaget.

I 1976 nedsatte justitsministeriet en arbejdsgruppe med den opgave at overveje foranstaltninger, der kan begrænse skyldnerens tab ved salg på tvangsauktion, navnlig af fast ejendom.

Arbejdsgruppen afgav i foråret 1977 en betænkning om tvangsauktion over fast ejendom (nr. 800/1977). Betænkningen indeholder udkast til ændring af retsplejelovens regler herom. Desuden er der i betænkningen fremsat udkast til nye tvangsauktionsvilkår vedrørende fast ejendom, idet der i forbindelse hermed foreslås indsat en hjemmel i retsplejeloven for justitsministeren til, i lighed med hvad der gælder om pantebrevsformularer, at autorisere vilkårene. Endelig indeholder betænkningen udkast til ændring af justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter.

Betænkningen har været til udtalelse hos præsidenterne for østre- og vestre landsret, sø- og handelsretten i København, Københavns byret, Århus by- og herredsret, Odense by- og herredsret og Ålborg by- og herredsret, Den danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Advokatrå-

det, Realkreditrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den danske Bankforening, Danmarks Sparekasseforening, Repræsentantskabet for fondsbørsens Medlemmer og Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

II. Oversigt over hovedpunkterne i lovforslaget.

Justitsministeriet kan tiltræde, at de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom bør ændres i overensstemmelse med de hovedsynspunkter, der er fremsat af arbejdsgruppen. Ministeriet kan herunder tiltræde, at der ved en bekendtgørelse fastsættes regler om tvangsauktionsvilkår i det væsentlige i overensstemmelse med arbejdsgruppens udkast, jfr. nedenfor under III, og at ministeriets bekendtgørelse om pantebrevsblanketter ændres som foreslået, jfr. nedenfor under IV. I nedenstående oversigt over hovedpunkterne i lovforslaget redegøres for, på hvilke punkter lovforslaget adskiller sig fra arbejdsgruppens lovudkast. Afvigelserne skyldes navnlig, at der i forslaget i højere grad end i betænkningsudkastet skelnes mellem tvangsauktion over på den ene side erhvervs- og udlejningsejendomme og på den anden side ejendomme, der benyttes til beboelse af skyldneren. Dette begrundes i, at der som foran nævnt særligt på det sidstnævnte område har vist sig at være behov for en ændring af de gældende regler.

1. Vejledning af skyldneren.

Ofte savner skyldneren det fornødne indblik i, hvilke virkninger en tvangsauktionsbegæring indebærer, og hvilke retlige og praktiske muligheder han har for at undgå en tvangsauktion. For på et så tidligt tidspunkt som muligt at få inddraget skyldneren i auktionssagen med henblik på en vejledning om disse muligheder, foreslås det i § 561, stk. 1, at skyldneren skal indkaldes til et møde i fogedretten, når denne har modtaget en anmodning om tvangsauktion. Ifølge arbejdsgruppens udkast skal et sådant vejledningsmøde altid afholdes. Da behovet for en vejledning normalt kun er til stede, hvor tvangsauktionsbegæringen angår en ejendom, der benyttes af skyldneren til beboelse, skal vejledningsmødet dog ifølge lovforslaget kun afholdes, såfremt ejendommen benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie. Om der i andre tilfælde bør afholdes et møde, beror på fogedrettens skøn. Hvis fogedretten finder det forsvarligt, skal den i stedet for at afholde et møde kunne give skyldneren en skriftlig vejledning i forbindelse med meddelelsen om, at en anmodning om tvangsauktion er indgivet, jfr. § 561, stk. 5.

Rekvirenten skal have underretning om mødet. Om fornødent skal også det sociale udvalg underrettes, således at der på et tidligt tidspunkt af auktionssagen kan tages stilling til spørgsmålet om eventuel støtte til skyldneren i medfør af bistandsloven med henblik på at undgå en tvangsauktion.

2. Advokatbeskikkelse for skyldneren.

Fogedretten skal når som helst under sagen kunne beskikke en advokat for skyldneren, hvis der er et særligt behov herfor, jfr. § 561, stk. 6. Efter betænkningsudkastet stilles der ingen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelse. Justitsministeriet har dog fundet det rigtigst, at der, i lighed med hvad der gælder ved andre bestemmelser i retsplejeloven om advokatbeskikkelse, stilles krav om, at skyldneren opfylder de sædvanlige økonomiske betingelser for fri proces.

3. Frist for skyldneren til at afværge auktionen.

Fogedretten kan efter § 561, stk. 3, fastsætte en frist for skyldneren på indtil 4 uger til selv at søge ejendommen solgt, f. eks. gennem en ejendomsmægler, eller til på anden måde at få afværget auktionen, navnlig ved betaling af den restance, der har foranlediget tvangsauktionsbegæringen.

4. Adgang for fogedretten til at antage sagkyndig bistand med henblik på ejendommens salg, eventuelt i fri handel.

Ifølge betænkningsudkastet skal fogedretten normalt antage en ejendomsmægler, der primært skal forsøge at sælge ejendommen i fri handel inden en vis frist. Lykkes dette ikke, skal han bistå fogedretten med at forberede tvangsauktionen med henblik på opnåelsen af det størst mulige auktionsprovenu, bl. a. gennem udarbejdelse af salgsopstilling og forsøg på at finde liebhavere, der kan møde op og byde på auktionen.

Justitsministeriet er enig i, at tvangsauktionsreglerne bør suppleres med regler om underhåndssalg til afværgelse af tvangsauktioner og med regler, der såvidt muligt overfører træk ved salg i fri handel til tvangsauktioner. Dels vil det, også i de mange tilfælde, hvor ejendommen på grund af overbehæftelse ikke har nogen friværdi, kunne være berettiget at udfolde bestræbelser på at afværge auktionen gennem et frivilligt salg. Dels vil sagkyndig bistand med forberedelse af auktionen og med at fremskaffe køberemner til denne kunne udgøre et vigtigt led i bestræbelserne på at stimulere interessen for tvangsauktioner. Ministeriet kan derfor tiltræde arbejdsgruppens synspunkt. Betænknings

udkastets § 562, stk. 1, er affattet således, at antagelse af ejendomsmægler er hovedreglen, der kan fraviges, hvis fogedretten finder mæglerassistance ufornøden. På baggrund af de synspunkter, der fremkom i høringssvarene over betænkningen, er dette i lovforslaget ændret således, at fogedretten kan antage en sagkyndig person, hvis den finder det formålstjenligt. Da det ikke i alle retskredse er muligt at få bistand hos en ejendomsmægler, er der desuden gennem formuleringen „sagkyndig person" åbnet mulighed for, at også andre end ejendomsmæglere, f.eks. ejendomshandlere, kan antages.

5. Forberedende tvangsauktionsmøde.

Ved betænkningsudkastet afskaffes pligten til i alle tilfælde at afholde forberedende tvangsauktionsmøde. Fogedretten behøver kun at indkalde skyldneren, rekvirenten eller andre berettigede til et møde før auktionen, hvis den finder særligt behov herfor. Baggrunden for forslaget er, at det forberedende møde ikke længere har den betydning, det var tiltænkt. I praksis anvendes stort set altid standardauktionsvilkårene, og ofte opgøres de forskellige fordringer først på selve auktionsmødet. Af høringssvarene over betænkningen fremgår, at det også blandt de høre instanser er den overvejende opfattelse, at det forberedende møde ikke fungerer efter hensigten, således som det praktiseres i dag. Fra flere sider er der blevet peget på, at dette dog ikke bør føre til en afskaffelse af mødet, men at forholdet bør afhjælpes gennem en styrkelse af mødets funktion.

Justitsministeriet er på den ene side enig med arbejdsgruppen i, at der, ikke mindst af omkostningsmæssige grunde, ikke bør afholdes forberedende auktionsmøde i de mange tilfælde, hvor der ikke er et klart behov herfor. Dette gælder navnlig ved auktioner over ejendomme, der tjener til skyldnerens beboelse. Her vil en indførelse af de af arbejdsgruppen foreslåede tvangsauktionsvilkår normalt kunne overflødiggøre mødet. På den anden side bør forberedende møde stadig afholdes i de tilfælde, hvor der kan være behov for at fravige eller supplere de sædvanlige auktionsvilkår, eller hvor der kan være tvivl om auktionens genstand, ejendommens hæftelsesforhold, restancernes størrelse og lignende. Efter betænkningsudkastet kan fogedretten da også indkalde skyldneren, rekvirenten og andre i ejendommen berettigede personer, eventuelt alle, til et møde, hvis den finder behov herfor. Da et sådant behov i langt de fleste tilfælde er til stede ved auktioner over forretnings-, industri- og udlejningsejendomme, er der ved lovforslagets § 563, stk. 1, indsat en bestemmelse om, at der ved auktioner over sådanne ejendomme skal afholdes forberedende auktionsmøde. Afholdelse af forberedende møde er således fortsat obligatorisk ved disse ejendomme, idet værdien af mødet samtidig søges styrket.

Ved auktioner over andre end de nævnte ejendomme, afgør fogedretten, om der skal afholdes et møde for auktionen, og hvem der skal indkaldes hertil, jfr. § 563, stk. 2.

6. Bedre annoncering af tvangsauktioner.

Med henblik på at skabe en større offentlig interesse omkring tvangsauktioner påpeges ved lovforslagets § 566 nødvendigheden af, at der sker en bedre annoncering af tvangsauktioner, dels gennem en uddybning af de oplysninger om ejendommen, der skal fremgå af fogedrettens bekendtgørelse om auktionen, dels gennem en øget anvendelse af dagspressen som kontaktformidler.

7. Salgsopstilling og autoriserede standardauktionsvilkår.

Til brug ved auktionen skal rekvirenten eller en eventuel sagkyndig person udarbejde en salgsopstilling, der i lighed med salgsopstillinger i fri handel giver en oversigt over auktionskøberens pligter, jfr. § 562, stk. 3. Samtidig indeholder forslaget i § 570, stk. 1, en hjemmel for justitsministeren til ved bekendtgørelse at fastsætte standardauktionsvilkår, jfr. nedenfor under III. Salgsopstillingen og de nye autoriserede vilkår skal afløse de gældende standardauktionsvilkår.

8. Adgang for fogedretten til at bestemme ny auktion.

I lighed med, hvad der gælder efter norsk og svensk ret, foreslås indført en hjemmel for fogedretten til at bestemme, at der skal afholdes ny auktion, jfr. § 576, stk. 2.

9. Ændrede appelregler.

Efter de gældende appelregler kan en kendelse afsagt af fogedretten, inden auktionen er gennemført, som alt overvejende hovedregel ikke appelleres, før auktionen er sluttet, hvorefter hele auktionen skal appelleres. Reglen foreslås ændret, således at en afgørelse straks kan appelleres særskilt, jfr. § 584, stk. 1.

Efter de gældende regler kan justitsministeren tillade anke eller kære indtil 1 år efter fogedrettens afgørelse (oprejsningsbevilling). I betænkningen påpeges det, at det af hensyn til auktionskøberen så hurtigt som muligt bør ligge klart, hvem der ved auktionen er blevet ejer af ejendommen. Arbejds-

gruppen foreslår derfor, at muligheden for oprejsningsbevilling helt afskæres.

Justitsministeriet er enig i, at der er behov for en ændring af reglen om oprejsningsbevilling, men finder dog, at de af arbejdsgruppen anførte hensyn ikke bør føre til, at adgangen til oprejsningsbevilling helt udelukkes. Ved lovforslagets § 584, stk. 2, er fristen for meddelelse af oprejsningsbevilling herefter blevet begrænset til 6 måneder.

Ud fra de nævnte betragtninger om auktionssagens hurtige afgørelse foreslås korte frister for indgivelse til justitsministeriet af ansøgninger om tilladelse til at anke til højesteret (tredjeinstansbevilling), jfr. forslagets §§ 589 og 590.

III. Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår.

Som nævnt ovenfor under I og II er der i betænkningen fremlagt udkast til nye tvangsauktionsvilkår vedrørende fast ejendom. Dette skyldes, at arbejdsgruppen har fundet de gældende standardauktionsvilkår, der stammer fra tiden kort efter 1891-auktionsloven, forældet, både for så vidt angår form og indhold. Desuden finder man det principielt rigtigst, at vilkårene udfærdiges af eller godkendes af en offentlig myndighed. Ved at fastsætte auktionsvilkårene ved en bekendtgørelse skabes der samtidig mulighed for en væsentlig forenkling af retsplejelovens kapitel 51.

Justitsministeriet kan tiltræde arbejdsgruppens synspunkter. Hjemmelen til ved bekendtgørelse at fastsætte standardauktionsvilkår indeholdes i lovforslagets § 570, stk. 1. Fremgangsmåden svarer i princippet til den, der er anvendt ved pantebrevsformularerne, jfr. § 50 og § 50 a i tinglysningsloven, og justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter.

De foreslåede auktionsvilkår (betænkningen side 105 ff) vedrører alene fast ejendom. Indholdsmæssigt afviger de på nogle punkter fra de nugældende regler i retsplejeloven og de i praksis anvendte standardauktionsvilkår. På andre punkter uddyber og præciserer de de nugældende regler og auktionsvilkår. Indholdet af den bekendtgørelse, justitsministeriet agter at udstede, vil med de enkelte ændringer, som høringssvarene giver anledning til, være i overensstemmelse med arbejdsgruppens udkast.

Ifølge *pkt. 10* i betænkningsudkastet kan vilkårene ikke fraviges til ugunst for køberen. Der er dog intet til hinder for, at der optages særlige vilkår angående spørgsmål, som ikke er omfattet af standardvilkårene, når det blot ikke drejer sig om usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som kan antages at ville afskrække køberne, jfr. vilkårenes pkt. 11.

Arbejdsgruppens forslag skal bl.a. ses på baggrund af, at det forberedende tvangsauktionsmøde afskaffes ved betænkningens lovudkast. Ved lovforslaget bibeholdes imidlertid det forberedende møde ved auktion over forretnings-, industri- eller udlejningsejendomme, jfr. ovenfor under II, 5, og lovforslagets § 563, stk. 1. Det skyldes bl.a., at der ved disse ejendomme ofte vil kunne være behov for at fastsætte særlige auktionsvilkår, også til ugunst for køberen. Standardauktionsvilkårene bør derfor kunne fraviges for så vidt angår sådanne auktioner. For såvidt angår andre auktioner, er justitsministeriet enig i, at der er behov for faste auktionsvilkår til beskyttelse af både rettighedshaverne i ejendommen og auktionskøberen. Ved auktion over andre ejendomme end de i forslagets § 563, stk. 1, nævnte, jfr. forslagets § 563, stk. 2, bør standardauktionsvilkårene derfor ikke kunne fraviges til ugunst for køberen.

Pkt. 10 i auktionsvilkårene vil i bekendtgørelsen blive udformet i overensstemmelse med de anførte synspunkter. Ligesom efter de gældende regler skal fogedretten ifølge lovforslagets § 570, stk. 1, påse, at der ikke vedtages usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som kan antages at ville afskrække køberne.

IV. Ændring af tinglysningsloven og justitsministeriets bekendtgørelse om pantebrevsblanketter.

En væsentlig årsag til det lave prisniveau på tvangsauktioner må søges i de store kontante beløb, køberen skal betale, jfr. betænkningen side 27 ff. En undertiden betydelig del af kontantkravet skyldes, at en eller flere af pantehæftelserne skal indfries fuldt ud. Grunden hertil er, at ikke blot restgælden til rekvirenten og andre udlægshavere kan forlanges indfriet, men at også andre panthavere med henvisning til pantebrevets forfaldsklausuler kan kræve kapitalen indfriet, selv om der ikke i forhold til den pågældende panthaver selv foreligger betalingsmisligholdelse fra skyldnerens side.

De forfaldsklausuler, der her navnlig sigtes til, er pkt. 9, litra d og e, i de gældende formularer A og B, jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973. Efter disse forfalder pantebrevet henholdsvis, hvis forberedende tvangsauktionsmøde påbegyndes, og hvis ejendommen tages til brugeligt pant (klausulerne svarer til pkt. 9, litra c, og pkt. 8, litra c, 2. led, i den tidligere formular I). Endvidere sigtes til pkt. 9, litra c og f, i den tidligere pantebrevsformular I, hvorefter pantebrevet forfalder

henholdsvis, hvis der foretages udlæg i pantet, og hvis debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpantning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede er betalt. Den tidligere formular I udgik ved justitsministeriets bekendtgørelse af 13. november 1973, men er benyttet til de pantebreve, der er udstedt før den 1. januar 1974 og anmeldt til tinglysning før den 1. juli 1974, jfr. bekendtgørelse nr. 7 af 10. januar 1974. Dens forfaldsklausuler vil derfor have betydning i endnu en årrække.

En nedsættelse af kontantkravet må antages at kunne føre til en ønskelig udvidelse af kredsen af køberemner på tvangsauktioner. Da der efter arbejdsgruppens opfattelse ikke er tilstrækkelig begrundelse for, at en panthaver skal kunne forlange kapitalen indfriet af en af de fire nævnte forfaldsgrunde, hvis pantebrevet ikke i øvrigt er misligholdt, foreslår arbejdsgruppen, dels at pkt. 9, litra d og e, i de gældende formularer udgår (betænkningen side 146), dels at der i bekendtgørelsen og i tinglysningsloven indsættes en bestemmelse, hvorefter kreditor uanset modstående bestemmelse i et pantebrev ikke kan forlange kapitalen indfriet af de nævnte forfaldsgrunde. Gennem ændringen af tinglysningsloven får bestemmelsen således virkning også for allerede oprettede pantebreve. Der henvises i øvrigt til betænkningen side 27 ff.

Justitsministeriet kan tiltræde arbejdsgruppens forslag. Ændringen af tinglysningsloven sker ved indsættelsen af en ny bestemmelse som § 42 b, jfr. lovforslagets § 4, mens bekendtgørelsen om pantebrevsblanketter vil blive ændret i overensstemmelse med arbejdsgruppens udkast med virkning fra lovændringens ikrafttrædelse.

De betragtninger, der er anført til støtte for på de nævnte punkter at ændre tinglysningsloven og bekendtgørelsen om pantebrevsblanketter, gør sig efter justitsministeriets opfattelse gældende på samme måde ved pkt. 9, litra b og c, i pantebrevsformularerne A og B, hvorefter pantebrevet forfalder henholdsvis, hvis debitor erklæres konkurs, og hvis debitors bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo. Om konkurs som forfaldsgrund skal særligt bemærkes, at den nye konkurslov træder i kraft den 1. april 1978, jfr. lov nr. 298 af 8. juni 1977. Et væsentligt formål med de nye konkursregler er dels at lette bestræbelserne på at undgå konkurser gennem forbedrede muligheder for at tilvejebringe mindelige ordninger med kreditorerne, dels at lette mulighederne for at bevare en konkursramt virksomheds faste ejendom af hensyn til viderefabrikation og eventuelt senere salg uden for tvangsauktion. Det er derfor vigtigt, at en fordringshaver, der har pant i skyldnerens faste ejendom, ikke kan vælte et forsøg på at redde skyldneren ved at erklære ham konkurs og derved som pantekreditor få krav på kontantbetaling af pantefordringen. Selv om det måtte ende med en konkurs, findes det endvidere ikke rimeligt, at en pantekreditor herigennem kan opnå en i visse tilfælde betydelig kursgevinst, hvis boet har evne og vilje til at betale de normale renter og afdrag.

Den nye bestemmelse i tinglysningslovens § 42 b omfatter derfor efter lovforslaget tillige pantebrevsbestemmelser om, at kapitalen forfalder som følge af, at skyldnerens bo tages under konkursbehandling eller offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo. Bekendtgørelsen om pantebrevsblanketter vil blive ændret i overensstemmelse hermed.

Om de principielle betænkeligheder ved at lovgive med virkning for allerede indgåede aftaler henvises til betænkningen side 32, hvortil justitsministeriet kan henholde sig.

V. Økonomiske og administrative konsekvenser.

Forslagets bestemmelse om, at fogedretten under en auktionssag skal kunne beskikke en advokat for skyldneren, må antages at ville medføre en merudgift for det offentlige, der kan anslås til ca. 2 mill. kr. årligt.

Der må endvidere påregnes visse mindre udgifter til afholdelse af kurser for fogedretternes personale. Forslaget vil ikke i øvrigt medføre administrative og økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser.

Til § 1.

Til nr. 1.

Bestemmelsen er ikke en følge af den foreslåede ændring af tvangsauktionsreglerne. § 513, stk. 4, fik sin nuværende affattelse ved lov nr. 258 af 26. maj 1976, hvorved reglerne om udlæg og udpantning ændredes. I udlægsudvalgets formulering af bestemmelsen i betænkning nr. 634/1971 og i justitsministeriets første forslag om ændring af udlægsreglerne (Folketingstidende 1972-73, sp. 3252, 4758, tillæg A, sp. 4769, tillæg B, sp. 1789) stod der „aktivet" og ikke „aktiver". På grund af en trykfejl i en senere korrektur blev ordet ændret til „aktiver", uden at dette nåede at blive ændret inden lovændringens vedtagelse. § 513, stk. 4, fik herved et andet indhold end tilsigtet, hvilket rettes op ved forslaget.

Til nr. 2.

Efter § 520, stk. 1, er udlæg i en fast ejendom ikke til hinder for, at skyldneren ifølge en regelmæssig drift af ejendommen udskiller det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør (driftsmateriel, driftsinventar m.v. i en ejendom, der varigt er indrettet med en erhvervsvirksomhed for øje). Hvis der er indkaldt til forberedende tvangsauktionsmøde, kan fogedretten dog fratage skyldneren udskillelsesretten efter anmodning af udlægshaveren eller andre rettighedshavere.

I betænkningsudkastet foreslås „det i § 561 nævnte møde" ændret til: „tvangsauktion". Ændringen er en følge af, at der efter betænkningsudkastet ikke skal afholdes forberedende møde, jfr. de almindelige bemærkninger II, 5. Ved lovforslaget bibeholdes imidlertid det forberedende auktionsmøde ved auktion over forretnings-, industri- og udlejningsejendomme, jfr. § 563, stk. 1. Den gældende bestemmelse i § 520 kan derfor bibeholdes, for så vidt angår disse ejendomme. Da det i § 563, stk. 2, nævnte møde efter omstændighederne vil kunne have karakter af et egentligt forberedende auktionsmøde, f.eks. ved auktion over landbrugsejendomme, bør en rettighedshaver dog også efter indkaldelsen til det i stk. 2 nævnte møde kunne påkalde sig bestemmelsen i § 520. Afholdes der ikke et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, kan § 520 bringes i anvendelse, hvis der er sket indkaldelse til tvangsauktion, jfr. herved forslagets § 564.

Til nr. 3.

Bestemmelsen omhandler alle auktioner. Efter betænkningsudkastet afholdes auktionen i den retskreds, hvor udlæg er foretaget, medmindre den derværende fogedret bestemmer andet. Om begrundelsen for ændringen i forhold til gældende ret henvises til betænkningen side 73. Da auktion over fast ejendom kun bør afholdes i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende, finder justitsministeriet det dog rigtigst, at dette fremgår af bestemmelsen.

Til nr. 4.

Bestemmelsen svarer til betænkningsudkastets § 1, nr. 3.

Til nr. 5.

Der henvises til bemærkningerne til forslagets § 570, stk. 2.

Til nr. 6.

Til kapitel 51.

Til § 560.

Ifølge betænkningsudkastets § 560, stk. 2, skal rekvirenten straks efter indgivelsen af en tvangsauktionsbegæring og inden udløbet af en af fogedretten fastsat frist stille sikkerhed for omkostningerne ved en ejendomsmæglers medvirken. Er sikkerhed ikke stillet inden fristens udløb, anses auktionsbegæringen for bortfaldet. Bestemmelsen begrundes med, at fogedretten ifølge betænkningsudkastet normalt skal antage en ejendomsmægler, jfr. § 562, stk. 1, og at rekvirenten hæfter for omkostningerne ved dennes medvirken. Imidlertid er § 562, stk. 1, ændret ved lovforslaget, således at fogedretten kan antage en sagkyndig person, hvis den finder det formålstjenligt, jfr. de almindelige bemærkninger II, 4. Bestemmelsen om sikkerhedsstillelse hører herefter naturligt hjemme i § 562, således at der først skal tages stilling til spørgsmålet om sikkerhedsstillelse, efter at fogedretten har besluttet, om den skal antage en sagkyndig person.

Til stk. 1. Det er ikke i de gældende regler foreskrevet, at auktionsbegæringen skal være skriftlig. I praksis er begæringerne dog altid skriftlige. Forslagets bestemmelse herom er tildels af forskriftsmæssig karakter, og skyldes desuden, at anmodningen skal indeholde oplysning om ejendommens art. Oplysningen er til brug ved fogedrettens vurdering af, om der skal eller eventuelt bør afholdes forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. bemærkningerne til forslagets § 563.

Til stk. 2. Bestemmelsen indfører ventelistesystemet og afløser den gældende § 560, stk. 2, 1. led, hvorefter der, så længe en tvangsauktionsbegæring verserer for fogedretten, ikke kan indgives yderligere begæringer om tvangsauktion over den pågældende ejendom. Den gældende § 570, stk. 1, medfører, at enhver pant- eller udlægshaver, der har en forfalden fordring, uden selv at indgive auktionsbegæring kan forlange en auktion fremmet, når en rekvirent hæver sin auktionsbegæring, efter at det forberedende auktionsmøde er påbegyndt. Vedkommende indtræder således i den oprindelige auktionsbegæring, hvilket ikke sjældent bevirker, at det herefter står mindre klart for de implicerede, hvem rekvirentansvaret påhviler. Den foreslåede bestemmelse om ventelistesystemet vil sammen med ophævelsen af den gældende § 570, stk. 1, medføre, at det altid vil være klart, hvem der er auktionsrekvirent med deraf følgende forpligtelser, jfr. herved navnlig lovforslagets §§ 562, stk. 3, 565, stk. 1, 567, 569 og 575.

Til § 561.

Bestemmelsen, hvorefter der skal afholdes et vejledningsmøde med skyldneren, er en nyskabelse i forhold til de gældende regler. Efter disse skal skyldneren indkaldes til forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. retsplejelovens § 561. Ofte møder skyldne-

ren dog ikke, formentlig fordi mange finder det psykisk belastende sammen med et større antal personer at skulle overvære en tvangsauktionssag vedrørende deres bolig. Selv om skyldneren møder i fogedretten efter indkaldelsen, vil auktionssagen på dette stadium ofte være så langt fremme, at tvangssalget er uundgåeligt. Ofte savner skylderen det fornødne indblik i, hvilke virkninger en tvangsauktionsbegæring indebærer, og i sine retlige og praktiske muligheder for at undgå auktionen. Formålet med vejledningsmødet er således på et så tidligt tidspunkt som muligt at få skyldneren orienteret om hans retsstilling og om mulighederne for at få afværget auktionen. Der henvises til betænkningen side 21 ff og 75 ff.

Til stk. 1. Efter betænkningsudkastet skal alle skyldnere indkaldes til mødet. Normalt vil der dog kun være behov for en vejledning, når tvangsauktionsbegæringen angår en ejendom, der benyttes af skyldneren til beboelse. Angår begæringen en større erhvervsejendom, eller er skyldneren et selskab, en forening eller lignende, er samme sociale hensyn til skyldneren ikke til stede, og denne vil i øvrigt normalt fra starten af auktionssagen benytte advokatbistand. Efter forslaget er pligten til at afholde vejledningsmøde derfor begrænset til at omfatte sager, hvor ejendommen bl.a. benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie. Den gruppe ejendomme, der herved sigtes til, vil i vidt omfang være sammenfaldende med den, der er omfattet af forslagets § 563, stk. 2, det vil sige ejendomme, hvor der ikke skal afholdes forberedende auktionsmøde. Der vil dog også kunne være pligt til at afholde vejledningsmøde i sager, hvor der i medfør af forslagets § 563, stk. 1, skal afholdes forberedende møde, f.eks. hvor ejendommen er en forretnings-, industri- eller udlejningsejendom, der også tjener til bolig for skyldneren eller hans familie. Kun hvis fogedretten finder det forsvarligt, kan den i sådanne tilfælde nøjes med en skriftlig vejledning af skyldneren, jfr. stk. 5. I andre tilfælde vil det derimod bero på fogedrettens skøn, om der er behov for at indkalde skyldneren til et møde. Det vil f.eks. kunne være tilfældet, hvis skyldneren udøver sit erhverv fra ejendommen i form af en mindre landbrugsvirksomhed eller en personligt drevet mindre håndværks- eller industrivirksomhed.

I flere af høringssvarene over betænkningen er det blevet anført, at en frist på 7 dage til afholdelse af mødet er for kort. Da mødet bør afholdes så tidligt som muligt efter auktionsbegæringens indgivelse, og da der på grund af ordene „så vidt muligt" ikke er tale om en absolut frist, er de 7 dage dog bibeholdt i lovforslaget.

Til stk. 2. Bestemmelsen svarer tildels til § 561, stk. 1, sidste pkt., i betænkningsudkastet. Om offentlig bistand til skyldneren og om offentlige myndigheders inddrivelsespraksis henvises til betænkningen side 19 ff og side 75 f. Da fogedrettens antagelse af ejendomsmægler eller anden sagkyndig person efter lovforslaget er fakultativ, jfr. de almindelige bemærkninger II, 4, og § 562, stk. 1, vil rekvirenten komme til at spille en mere central rolle i forbindelse med udarbejdelse af salgsopstilling m.v., jfr. § 562, stk. 3. Da der herefter kan forekomme tilfælde, hvor fogedretten finder rekvirentens tilstedeværelse ved vejledningsmødet ønskelig, skal den efter forslaget kunne indkalde rekvirenten til mødet med den virkning, at udeblivelse medfører auktionsbegæringens bortfald. Rekvirenten må i så fald indgive ny begæring og betale ny retsafgift, hvis auktion ønskes afholdt.

Til stk. 3. Bestemmelsen, der svarer til § 561, stk. 2, i betænkningsudkastet, omhandler, hvad der skal ske på vejledningsmødet.

Selv om der efter lovforslaget i visse tilfælde skal afholdes forberedende tvangsauktionsmøde, hvor tidspunktet for auktionen vil blive endeligt fastsat, bør auktionssagens forløb om muligt lægges i faste rammer fra begyndelsen. Det forberedende møde, eller hvis et sådant ikke skal afholdes, auktionen skal derfor så vidt muligt berammes på vejledningsmødet.

Arbejdsgruppens begrundelse for at indsætte en hjemmel for fogedretten til at fastsætte en frist for skyldneren til at få afværget auktionen er bl. a., at det forberedende auktionsmøde afskaffes ved udkastet. Fristen skal sikre, at skyldneren får mindst de samme muligheder for at få afværget auktionen, som han i praksis har efter de gældende regler, idet der normalt går en vis tid mellem fogedrettens modtagelse af tvangsauktionsbegæringen og tidspunktet for afholdelsen af det forberedende møde. Ved lovforslagets § 563, stk. 1, bibeholdes det forberedende tvangsauktionsmøde ved auktioner over forretnings-, industri- og udlejningsejendomme. Ved disse auktioner vil der derfor være mindre behov for at fastsætte en afværgefrist. Dels vil der ofte være tale om auktion over ejendomme i konkursboer, dels vil mulighederne for at undgå auktionen oftest være blevet grundigt undersøgt, inden auktionsbegæringen indgives. Endelig vil der også ved berammelsen af tvangsauktionen på det forberedende møde kunne fastsættes en rimelig frist til at få reddet ejendommen fra auktion. Ved andre auktioner vil fogedrettens afgørelse af, om der skal fastsættes en afværgefrist kunne afhænge af, hvilke erfaringer den eventuelt har fra tidligere sager med den pågæl-

dende skyldner. Fastsættelsen af en afværgefrist forudsætter, at skyldnerens muligheder for at få afværget auktionen enten gennem salg af ejendommen eller gennem betaling af rekvirentens restancekrav ikke skønnes at være helt små. Der bør ikke fastsættes frist, hvis der er grund til at antage, at skyldneren vil udnytte fristmulighederne til at trække sagen i langdrag eller til på anden måde at forringe panthavernes fyldestgørelsesmuligheder.

Stk. 4 svarer til stk. 3 i betænkningsudkastet. Fogedrettens afgørelse efter stk. 3 og 4 kan ikke appelleres, jfr. forslagets § 585.

Bestemmelsen i *stk. 5* er ny. Den skriftlige meddelelse til skyldneren kan kun erstatte vejledningsmødet, hvis fogedretten finder det forsvarligt, f.eks. hvis den fra tidligere sager ved, at skyldneren med stor sandsynlighed vil udeblive fra mødet, eller at han er bekendt med retsvirkningerne af auktionsbegæringen og med de i bestemmelsen nævnte muligheder for at undgå auktionen.

Foruden de i bestemmelsen nævnte forhold bør den skriftlige meddelelse indeholde oplysning om, at skyldneren ved henvendelse til fogedretten kan få supplerende oplysninger vedrørende tvangsauktionen. Fogedretten vil efter omstændighederne i meddelelsen kunne fastsætte en kortere frist for skyldneren til at reagere over for fogedretten. Justitsministeriet vil senere udarbejde et standardskema til brug ved fogedrettens skriftlige vejledning.

I høringssvaret over betænkningen har advokatrådet anført, at en vejledning af skyldneren bør ske på et så tidligt tidspunkt af sagen som muligt. Det foreslås derfor, at vejledningen sker allerede ved udlæggets foretagelse, hvorved det i § 561 nævnte vejledningsmøde bliver overflødigt. Justitsministeriet er enig i, at skyldneren bør vejledes så tidligt som muligt. En vejledning ved udlæggets foretagelse vil dog efter ministeriets opfattelse ikke kunne erstatte den i § 561 nævnte vejledning. Dels falder mange udlæg bort uden at føre til indgivelse af tvangsauktionsbegæring. En vejledning ved udlæggets foretagelse må derfor i de fleste tilfælde antages at blive af mere rutinemæssig og generel karakter. Dels er mange skyldnere erfaringsmæssigt først efter indgivelsen af en auktionsbegæring motiveret for at tage selve auktionsspørgsmålet alvorligt.

Til stk. 6. Den beskikkede advokats opgave vil først og fremmest være at forsøge at undgå tvangsauktionen. Han skal — eventuelt med henblik på at opnå en mere varig løsning af skyldnerens økonomiske problemer — f.eks. bistå med at udrede ejendommens hæftelsesforhold, forhandle med panthaverne om en moratorieordning og lignende eller undersøge mulighederne for omprioritering. Der vil navnlig kunne være behov for advokatbistand ved auktion over ejendomme, der benyttes til skyldnerens beboelse. Angår auktionen en forretnings-, industri- eller udlejningsejendom, jfr. lovforslagets § 563, stk. 1, bør advokatbeskikkelse kun undtagelsesvis ske.

Efter betænkningsudkastet stilles der ingen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelsen, men efter lovforslaget er beskikkelsen betinget af, at skyldneren opfylder de sædvanlige økonomiske betingelser for fri proces. Bestemmelsen kommer herved til at svare til andre bestemmelser i retsplejeloven om advokatbeskikkelse, jfr. § 500, stk. 2, kapitel 31 og § 995 a. Af § 500, stk. 2, følger, at advokatbeskikkelse kan ske under udlægssagen.

Til § 562.

Formålet med bestemmelsen, der er en nyskabelse i forhold til de gældende regler, er dels at bedre mulighederne for underhåndssalg af skyldnerens ejendom med henblik på at undgå tvangsauktionen, dels at højne prisniveauet ved tvangsauktioner gennem en stimulering af offentlighedens interesse for disse. Der henvises til betænkningen side 23 f, 26, 47 ff og 78 ff og de almindelige bemærkninger II. 4.

Til stk. 1. Efter betænkningsudkastet skal fogedretten normalt antage en ejendomsmægler. Kun hvis der foreligger en betryggende vurdering af ejendommens salgsværdi, eller fogedretten af anden grund finder en mæglers medvirken ufornøden, kan den undlade at antage en sådan (§ 562, stk. 2). Ved lovforslaget er antagelsen af en ejendomsmægler gjort fakultativ. Fogedretten kan herefter i det enkelte tilfælde vurdere, om der er behov for mæglerbistand. Ved afgørelsen heraf bør der bl.a. tages hensyn til ønsker fremsat af skyldneren, jfr. forslagets § 561, stk. 3, om vejledningsmødet, eller af andre, der berøres af ejendommens salg. I de tilfælde, hvor der skal afholdes forberedende auktionsmøde, jfr. forslagets § 563, stk. 1, vil der normalt ikke være helt den samme grund til at antage mægler som ellers. Skønner fogedretten, at der er en friværdi i ejendommen, bør den under alle omstændigheder antage mægler

Mæglerens opgave er primært at forsøge at sælge ejendommen i fri handel. Er ejendommen overbehæftet, hvad den vil være i langt de fleste tilfælde, forudsætter et sådant salg, at der kan opnås en frivillig ordning med de yderligt prioriterede panthavere. Dette kan dog kun forventes at blive udfaldet i de færreste tilfælde. Det er derfor meget væsentligt, at fogedretten ved sin vurdering af, om en mægler bør antages, har for øje, at værdien af en mæglers bistand vil ligge i, at han skal forberede auktionen

(vurdere ejendommens salgsværdi på tvangsauktion og udarbejde salgsopstilling) og forsøge at fremskaffe liebhavere til denne. Om disse opgaver henvises i øvrigt til betænkningen side 78 ff.

Ved lovforslaget er der desuden åbnet mulighed for, at fogedretten kan antage også andre end ejendomsmæglere. Da kun ejendomsmæglere opfylder de særlige krav vedrørende beskikkelse, der er fastsat i lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere, herunder kravet om en særlig prøve, jfr. lovens § 53, smh. med bekendtgørelse nr. 164 af 2. maj 1975 om ejendomsmæglerprøven, bør fogedretten dog kun antage andre end ejendomsmæglere, når særlige grunde taler herfor, f.eks. fordi der ikke findes en ejendomsmægler i retskredsen. Hvadenten der er tale om en ejendomsmægler eller en anden sagkyndig person, vil det være en forudsætning for antagelsen, at et eventuelt erstatningskrav mod den pågældende i anledning af hvervets udførelse er sikret, typisk gennem en individuel eller kollektiv ansvarsforsikring.

Den sagkyndige persons vurdering af ejendommen er først og fremmest til brug for fogedretten og vil navnlig have værdi ved fogedrettens stillingtagen til, om der bør bestemmes ny auktion i medfør af forslagets § 576, stk. 2. Fogedretten afgør, om der under auktionen skal gives oplysning om vurderingen, jfr. lovforslagets § 569, sidste pkt.

Fogedrettens afgørelse af, om der skal antages en sagkyndig person, kan ikke appelleres, jfr. lovforslagets § 585.

Til stk. 2. Bestemmelsen svarer med visse ændringer til betænkningsudkastets § 560, stk. 2, jfr. bemærkningerne til lovforslagets § 560. Ændringen skyldes, at antagelse af en sagkyndig er fakultativ efter lovforslaget. Fogedretten kan kun i særlige tilfælde indrømme rekvirenten en kort frist til at stille sikkerheden. Der sigtes her navnlig til de sjældne tilfælde, hvor rekvirenten ikke har advokatbistand.

Til stk. 3. Bestemmelsen svarer til betænkningsudkastets § 562, stk. 3, med den ændring, der følger af, at andre end ejendomsmæglere kan antages. Den tilsigter at tilnærme vilkårene for salg på tvangsauktion til vilkårene for salg i fri handel. Salgsopstillingen skal i overskuelig form give udførlige oplysninger om salgsvilkårene og om andre forhold af betydning for liebhaveres vurdering af, om de kan byde på auktionen. Det nærmere indhold af opstillingen er angivet i pkt. 2 i udkastet til tvangsauktionsvilkår, jfr. betænkningen side 105. Herefter skal ejendommen og det tilbehør, der følger med ved auktionen, beskrives, og opstillingen skal oplyse om ejendommens hæftelser og byrder og om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køberen. Indholdet skal således i videst muligt omfang svare til de salgsopstillinger, ejendomsmæglere anvender i fri handel. Opstillingen bør udfærdiges på et standardskema, jfr. udkastet hertil i betænkningen side 142 f. Ud over de i udkastet medtagne oplysninger vil standardopstillingen komme til at indeholde rubrikker til brug ved oplysning om årlige skatter og afgifter til det offentlige, om, hvilke beløb der skattemæssigt er fradragsberettiget, og om vedhængende renter fra sidste termin og frem til auktionsdagen.

Det er påkrævet, at den, der udarbejder salgsopstillingen, bliver forsynet med de nødvendige oplysninger til brug ved udarbejdelsen, jfr. henvisningen til § 569. Den rettighedshaver, der undlader at medvirke hertil, udsætter sig for ikke at få sine omkostninger ved auktionen dækket, jfr. forslagets § 582.

Til stk. 4. Ved bestemmelsen lovfæstes en retstilstand, der allerede må antages at gælde i praksis. Forpligtelsen kan om fornødent gennemtvinges ved en umiddelbar fogedforretning i medfør af § 609. Som påpeget af arbejdsgruppen bør denne beføjelse dog udøves med forsigtighed af fogedretten.

Til § 563.

Til stk. 1. Efter den gældende § 561, jfr. § 560, skal der, navnlig med henblik på vedtagelse eller fastsættelse af auktionsvilkår, altid afholdes et forberedende auktionsmøde. Til dette møde indkalder fogedretten ved anbefalet brev med fjorten dages varsel ejendommens ejer samt de rettighedshavere i ejendommen, der må antages at være interesserede i tvangsauktionen.

I betænkningen side 41 f og 83 f foreslår arbejdsgruppen, at det forberedende møde som hovedregel afskaffes. Dette begrundes dels med, at der i praksis sjældent sker fravigelser af de almindeligt anvendte standardauktionsvilkår, dels med, at det forberedende møde også i øvrigt som regel er uden større reelt indhold, fordi man ofte på mødet undlader at oplyse både om prioritetsforholdene og om, hvad der skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet. Kun hvis fogedretten finder særligt behov herfor, skal den ifølge § 563 i betænkningens lovudkast kunne afholde forberedende møde. Undtagelsesbestemmelsen har særlig henblik på auktioner over erhvervsejendomme.

Justitsministeriet kan tiltræde hovedsigtet i betænkningens forslag, jfr. de almindelige bemærkninger II, 5, men finder dog, bl.a. under hensyn til de indvendinger, der fra flere sider er fremført i høringssvarene, at det direkte i lovteksten bør sikres, at det forberedende auktionsmøde i vidt omfang bevares ved auktion over erhvervsejendomme. Der er

dog efter ministeriets opfattelse ikke behov for at afholde forberedende møde ved alle erhvervsejendomme. Lovforslaget bestemmer derfor i stk. 1, at der ved ejendomme, der er forretnings-, industri- eller udlejningsejendomme, som hidtil *skal* afholdes forberedende møde. Det er ikke muligt at foretage en nøjagtig afgrænsning af, hvad der henhører under begreberne forretnings-, industri- og udlejningsejendomme. Justitsministeriet finder, at begreberne bør undergives en ret vid fortolkning, således at fogedretten i tvivlstilfælde bør vælge at afholde forberedende møde. Fogedretten bør i denne forbindelse lægge betydelig vægt på, om rettighedshaverne i ejendommen — ikke mindst auktionsrekvirenten — ønsker afholdt forberedende auktionsmøde, jfr. herved også forslagets § 560, stk. 1, om rekvirentens angivelse af ejendommens art i auktionsbegæringen. I de tilfælde, hvor fogedretten under tvivl undlader at indkalde til forberedende møde i henhold til stk. 1, vil den formentlig ofte i stedet indkalde til et møde efter stk. 2, hvilket i sig selv bevirker, at afgrænsningsproblemet sædvanligvis ikke vil være særlig afgørende.

Ved vurderingen af det nævnte afgrænsningsproblem bør der også tages hensyn til, at fogedretten, hvis den vælger ikke at indkalde til forberedende auktionsmøde, i stedet skal indkalde den samme personkreds til selve auktionsmødet. De indkaldte vil på grundlag heraf straks kunne rette henvendelse til fogedretten om eventuel afholdelse af et forberedende møde. Problemer, der i givet fald kunne være taget stilling til under et forberedende møde, kan under alle omstændigheder rejses under selve auktionen. Kan de ikke straks opklares dér, kan auktionen udsættes, hvorved det afholdte auktionsmøde i realiteten mere eller mindre får karakter af et forberedende auktionsmøde.

Efter de gældende regler bliver de i auktionen interesserede kun indkaldt til det forberedende auktionsmøde, men ikke til selve auktionen, da denne berammes på det forberedende møde, jfr. herved retsplejelovens § 162. Da det er helt afgørende for en rettighedshaver, at han underrettes om auktionen, fører dette til, at selv små fejl i forbindelse med afholdelsen af det forberedende møde kan resultere i auktionens ophævelse gennem appel. Det må fremhæves, at situationen i betydelig grad vil være en anden efter lovforslaget, idet en fejlagtig undladelse af at afholde forberedende auktionsmøde ikke vil være nær så afgørende som efter de gældende regler. De interesserede vil i alle tilfælde blive indkaldt til auktionsmødet, hvor der — eventuelt efter udsættelse — kan tages stilling til eventuelle problemer. Det må således under alle omstændigheder antages, at fejlagtig undladelse af at afholde forberedende auktionsmøde som hovedregel ikke kan føre til ophævelse af auktionen.

Ved at bestemme, at rettighedshaverne på det forberedende møde skal oplyse og på sædvanlig måde dokumentere størrelsen af deres krav med angivelse af, hvor stor en del der er forfalden, søger lovforslaget at sikre, at de forberedende møder får et væsentligere indhold, end det ofte er tilfældet i dag. Overholder rettighedshaverne ikke deres oplysnings- og dokumentationspligt, vil de ikke få tilkendt omkostninger. Dette sikrer i øvrigt, at de pågældende giver møde.

Det bemærkes, at forslaget må sammenholdes med forslaget til bekendtgørelse om nye tvangsauktionsvilkår, jfr. de almindelige bemærkninger III. Det foreslås her, at de nye standardauktionsvilkår frit skal kunne fraviges ved de auktioner, hvor der skal afholdes forberedende auktionsmøde i henhold til lovforslagets § 563, stk. 1. Dette medfører, at et af hovedpunkterne under disse forberedende auktionsmøder vil være, om standardauktionsvilkårene skal fraviges og/eller suppleres med særlige vilkår.

Til stk. 2. Bestemmelsen, der med en redaktionel ændring svarer til § 563, stk. 1, i betænkningens lovudkast, regulerer, i hvilket omfang der skal afholdes auktionsmøde ved tvangsauktioner over andre end de i stk. 1 nævnte ejendomme. Bestemmelsen fastslår, at der ved disse ejendomme som hovedregel ikke skal afholdes forberedende auktionsmøde, idet der kun skal afholdes møde, hvis fogedretten finder behov herfor. Om begrundelsen for bestemmelsen henvises der til bemærkningerne ovenfor til stk. 1 samt til, at de foreslåede nye standardauktionsvilkår i disse tilfælde i princippet er ufravigelige. Hertil kommer, at et forberedende auktionsmøde virker forlængende på auktionssagen og stærkt forøgende på auktionsomkostningerne.

Det må antages, at der kun i ret få tilfælde vil være behov for at afholde møde efter stk. 2. Det vil i givet fald navnlig dreje sig om de erhvervsejendomme, der ikke er omfattet af stk. 1. Der er her særlig grund til at pege på auktioner over større landbrugsejendomme. Auktion over nyudstykkede ejerlejligheder kan også være forbundet med sådanne problemer, at det kan være hensigtsmæssigt at afholde et møde. Komplicerede hæftelsesforhold kan generelt begrunde afholdelse af et møde. I øvrigt bør fogedretten tage hensyn til, om rettighedshaverne — særlig auktionsrekvirenten — ønsker et møde afholdt. Det må herved bemærkes, at det vil være naturligt, om rekvirenten i auktionsbegæringen angiver, om han ønsker et sådant møde afholdt, jfr. herved også forslagets § 560, stk. 1, om angivelse

af ejendommens art i begæringen. Fogedrettens afgørelse af, om der skal afholdes møde, kan ikke appelleres, jfr. lovudkastets § 585.

Et møde efter stk. 2 adskiller sig på flere punkter fra forberedende møder efter stk. 1:

1. Mødets afholdelse er fakultativ.
2. Fogedretten fastsætter, med hvilket varsel der skal ske indkaldelse til mødet.
3. Det afhænger af de konkrete omstændigheder, om hele den i stk. 1, jfr. § 564, stk. 1, angivne personkreds skal indkaldes.
4. De indkaldte skal kun medbringe oplysninger om deres fordringer, hvis dette er angivet i indkaldelsen.

Et møde efter stk. 2 kan således afvige betydeligt fra et egentligt forberedende møde efter stk. 1, idet det kan tilpasses de konkrete behov. Det må herved bemærkes, at der intet er i vejen for, at mødet gennemføres således, at det helt svarer til et møde efter stk. 1.

Det bemærkes, at det i relation til lovforslagets § 564 har betydning, om der afholdes møde efter § 563, stk. 1 eller 2.

Til stk. 3. Bestemmelsen svarer til § 563, stk. 2, i betænkningens lovudkast.

Til § 564.

Til stk. 1. Bestemmelsen er begrundet i, at de interesserede normalt vil være uden kendskab til tidspunktet for auktionen i de tilfælde, hvor der ikke er afholdt forberedende auktionsmøde. Indkaldelsesvarslet er ifølge betænkningsudkastet 14 dage. Af hensyn til panthavernes muligheder for at foretage de nødvendige undersøgelser, fremskaffe kontante midler, sikkerhedsstillelse etc. med henblik på auktionskøb er varslet ved forslaget fastsat til mindst 3 uger. Henvisningen til § 154 indebærer, at indkaldelsen skal ske på den måde, som rettens formand bestemmer. Indkaldelse skal således ikke ske ved forkyndelse, men kan, ligesom indkaldelse til forberedende auktionsmøde efter de gældende regler, ske ved anbefalet brev. Hvis auktionen er berammet på det forberedende auktionsmøde, jfr. forslagets § 563, stk. 1, skal der ligesom efter de gældende regler ikke ske særskilt indkaldelse af rettighedshaverne, men alene bekendtgørelse med mindst 14 dages varsel i henhold til forslagets § 566, stk. 1. Indkaldelse skal derimod ske, selv om der afholdes møde i medfør af § 563, stk. 2, da et sådant møde ikke behøver at være et egentligt forberedende auktionsmøde, hvortil alle rettighedshavere er indkaldt, jfr. bemærkningerne til bestemmelsen.

Til stk. 2. I forhold til betænkningsudkastet er der tilføjet en bestemmelse om, at salgsopstillingen skal udsendes med indkaldelsen. Herved får rettighedshaverne i god tid det fornødne grundlag for deres egne forberedelser i relation til auktionen. De får herved også mulighed for at overveje opgørelsen af de andre rettighedshaveres fordringer.

Stk. 3-5 svarer til betænkningsudkastet.

Til § 565.

Til stk. 2. Efter den gældende bestemmelse i retsplejelovens § 560, stk. 2, 2. led, og efter betænkningsudkastet gælder reglen arrest- og udlægshavere, herunder både panthavere og personlige kreditorer ifølge udlæg. Efter forslaget begrænses bestemmelsen til kun at gælde panthavere. Dette skyldes, at en panthaver ikke behøver at foretage udlæg i ejendommen for at sikre sin prioritetsstilling. En kreditor, hvis fordring ikke i forvejen er sikret ved pant i ejendommen, er derimod nødsaget til at foretage udlæg i denne for at opnå pantesikkerhed. Det forekommer derfor ikke rimeligt, at sidstnævnte kreditor selv skal bære omkostningerne ved udlægget, hvis han i øvrigt opnår dækning på auktionen.

Til § 566.

Bestemmelsen, der afløser de gældende §§ 571, stk. 1 og 2, og 572, omhandler bekendtgørelsen og annonceringen af tvangsauktionen. For at sikre, at der sker en mere oplysende bekendtgørelse om auktioner med henblik på at skabe øget offentlig interesse om disse, skærpes minimumskravene til bekendtgørelsens indhold på forskellige punkter i forhold til de gældende regler. Mens bekendtgørelse i dagspressen efter de gældende regler kun kan ske, „når det af nogen vedkommende forlanges", gøres sådan bekendtgørelse obligatorisk ved forslaget. Annonceringen skal være oplysende og „kundevenlig", hvorimod en egentlig lovpriseende annoncering kun vil kunne ske gennem den eventuelt antagne sagkyndige. Fogedrettens bekendtgørelse bør dog i videre omfang, end tilfældet er efter gældende praksis, optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg i stedet for under officielle meddelelser.

Der henvises i øvrigt til betænkningen side 25 og 86 f.

Til § 567.

Bestemmelsen afløser den gældende § 571, stk. 3. I praksis sker tilbagekaldelsen af en auktionsbegæring ofte så sent, at bekendtgørelse om aflysningen ikke kan nås, jfr. ordene „såvidt muligt". Under hensyn til, at sigtet med bekendtgørelse og annoncering er at stimulere offentlighedens interesse om-

kring tvangsauktioner, er justitsministeriet enig med arbejdsgruppen i, at dette må modsvares af, at også aflysninger såvidt muligt bekendtgøres, selv om dette er forbundet med omkostninger, som i sidste ende må betales af skyldneren.

Til § 568.

Til stk. 1. Ifølge ordlyden omfatter den gældende regel i § 560, stk. 3, kun panthavere. Reglen indebærer, at en panthaver kan kræve løsøret inddraget under auktionen uden selv at have foretaget udlæg, og uden at den pågældendes egen fordring behøver at være forfalden. Det synes ikke helt afklaret i i praksis, om reglen også kan bringes i anvendelse af udlægshavere. Da udlægshavere kan have den samme rimelige interesse i at få inddraget tilbehøret under auktionen som panthavere, fastslås det ved forslaget, der svarer til betænkningsudkastet, at også udlægshavere omfattes af bestemmelsen.

2. pkt. er ny i forhold til betænkningsudkastet. Er der tale om et forberedende auktionsmøde i medfør af § 563, stk. 1, skal der altid indkaldes til mødet. Fristen for overgivelsen af fortegnelsen til fogedretten, der efter betænkningsudkastet er 3 dage, er efter lovforslaget 7 dage under hensyn til, at den i forslagets § 564, stk. 1, nævnte indkaldelsesfrist er fastsat til 3 uger, jfr. bemærkningerne til bestemmelsen. I øvrigt svarer stk. 1 til § 568, stk. 1, i betænkningsudkastet. Virkningen af, at fortegnelsen ikke overgives til fogedretten, vil være, at tilbehøret ikke bliver omfattet af auktionen.

Fogedrettens afgørelse vedrørende fristens længde kan ikke appelleres, jfr. forslagets § 585.

Til stk. 2. Bestemmelsen er ny både i forhold til gældende ret og til betænkningsudkastet. Den tilsigter at undgå de utilfredsstillende resultater, der kan følge af, at rekvirenten begrænser sin auktionsbegæring til alene at angå ejendommen uden tilbehør.

Bestemmelsen i den gældende § 560, stk. 3, jfr. forslagets § 568, stk. 1, indsattes ved lov nr. 175 af 29. april 1960. Herved fik samtlige panthavere, der har pant i både ejendommen og tilbehøret, mulighed for at få tilbehøret inddraget under auktionen. Benytter en panthaver sig af bestemmelsen, skal der foretages alternativt opråb på grund af den uensartede behæftelse af ejendom og tilbehør, der opstår ved, at auktionsrekvirentens undladelse af at medtage tilbehøret i auktionsbegæringen i praksis betragtes som et afkald på hans pante- eller udlægsret i tilbehøret. Denne fremgangsmåde komplicerer i høj grad opråbet og dermed auktionen. Hertil kommer, at de mødende kun sjældent er fuldt bekendt med de retsvirkninger, der er knyttet til opråbene. Endvidere er det utilfredsstillende, at rekvirentens valg af fyldestgørelsesobjekt kan forrykke dækningsmulighederne for de andre panthavere, navnlig således, at de efterstående panthavere, der kun har pant i selve ejendommen, kan få deres stilling væsentligt forringet. Dette skyldes, at auktionsrekvirenten i stedet for på sædvanlig vis at få forholdsmæssig dækning af både løsøret og ejendommen skal fyldestgøres af ejendommen alene.

Disse uheldige virkninger afhjælpes ved bestemmelsen i stk. 2. Den indebærer, at der, hvis stk. 1 bringes i anvendelse, ses bort fra rekvirentens afkald på hans pante- eller udlægsret i tilbehøret. Herved undgås en række alternative opråb, ligesom der sker en sikring af de efterstående panthavere, der alene har pant i ejendommen. Disse fordele opnås, uden at auktionsrekvirentens stilling på nogen måde forringes.

Til § 569.

Bestemmelsen svarer med en redaktionel ændring til § 569 i betænkningsudkastet.

Til § 570.

Bestemmelsen svarer med de nedenfor anførte ændringer til § 570 i betænkningsudkastet, jfr. § 568 i de gældende regler.

Stk. 1. indeholder en udtrykkelig hjemmel for justitsministeren til at bestemme, at auktionsvilkårene helt eller delvis skal være ufravigelige. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger III.

Til stk. 2. Ifølge konkurslovens § 89, 1. pkt., som affattet ved lov nr. 298 af 8. juni 1977, foregår tvangsauktion over en konkursramt skyldners aktiver efter retsplejelovens regler. Skal der efter disse ske indbetaling af auktionssummen til fogedretten, skal beløbet ifølge 2. pkt. dog indbetales til boet. Baggrunden for denne bestemmelse er, at en tvist om beløbets fordeling oftest bedst vil kunne løses i forbindelse med fordringernes prøvelse i boet. En tilsvarende henvisning til konkurslovens § 89 indsættes ved lovforslagets § 1, nr. 5, i retsplejelovens § 553 om løsøreauktioner.

Ifølge betænkningsudkastet og den gældende § 568 må fogedretten i tilfælde af manglende frivillig indbetaling af det omstridte beløb retsforfølge auktionskøberen på normal vis for at få tilvejebragt det fornødne grundlag for inddrivelsen. Under hensyn til, at der gennem auktionen er tilvejebragt et let konstaterbart grundlag for køberens betalingspligt, finder justitsministeriet denne fremgangsmåde upraktisk og ufornøden. Ved forslaget tillægges der derfor udpantningsret for det beløb, der skal inddrives af fogedretten. Dette svarer til,

at der er udpantningsret for købesum og auktionsomkostninger ved auktioner afholdt af auktionsledere, jfr. auktionslederlovens § 17.

Til § 571.

Bestemmelsen svarer til § 571 i betænkningsudkastet.

Til stk. 1. Hvis der har været afholdt forberedende auktionsmøde, bør der kun helt undtagelsesvis være grund til at udsætte auktionen, men også i øvrigt bør fogedretten være tilbageholdende med at meddele udsættelse.

Til stk. 2. Navnlig af hensyn til mulighederne for at skabe større offentlig interesse omkring auktioner finder justitsministeriet det ligesom arbejdsgruppen rigtigst, at også den udsatte auktion bekendtgøres.

Til §§ 572-575.

Med redaktionelle ændringer i §§ 573 og 574 svarer bestemmelserne til §§ 572-575 i betænkningsudkastet. Det må dog fremhæves, at § 574 skal sammenholdes med lovforslagets § 568, stk. 2.

Til § 576.

Ved bestemmelsen, der svarer til § 576 i betænkningsudkastet, indføres i *stk. 2* en hjemmel for fogedretten til at bestemme ny auktion. En lignende bestemmelse findes i norsk og svensk ret. Det er en betingelse, at fogedretten skønner, at der vil kunne opnås et væsentligt højere bud på en ny auktion. Bestemmelsen bør derfor kun anvendes, hvis fogedretten har et fuldt betryggende grundlag for sit skøn (jfr. herved forslagets § 562, stk. 1), eller hvis der i øvrigt foreligger særlige omstændigheder.

Ved forslagets § 1, nr. 4, og § 2 indføres en lignende regel for så vidt angår auktion over løsøre.

Til § 577.

Bestemmelsen svarer til § 577 i betænkningsudkastet. Ifølge pkt. 4 i udkastet til tvangsauktionsvilkår er enhver, der har afgivet bud på den første auktion, bundet af sit bud i 6 uger. Denne bestemmelse svarer til § 576, stk. 2, i den gældende retplejelov. Da bestemmelsen naturligt hører hjemme i auktionsvilkårene, er den ikke medtaget i loven. Det spiller herved også ind, at bestemmelsen i visse tilfælde bør kunne fraviges ved aftale, jfr. herved auktionsvilkårenes pkt. 10 samt de almindelige bemærkninger III.

Til § 578.

Bestemmelsen afløser den gældende § 578 og svarer med redaktionelle ændringer til dennes stk. 2. Med bestemmelsen udgår den gældende sondring i § 578, stk. 1, mellem køb ved hammerslag og overtagelse som ufyldestgjort pant- eller udlægshaver. Bestemmelsen finder ligesom den gældende regel i § 578, stk. 2, kun anvendelse, når auktionskøberen er en ufyldestgjort pant- eller udlægshaver. I forhold til betænkningsudkastet er ordet „restkrav" ændret til „krav" for at klargøre, at bestemmelsen kan påberåbes, selv om panthaveren har erhvervet ejendommen til et bud, der ikke gav dækning til nogen del af hans fordring.

Til § 579.

Ifølge § 579 i betænkningsudkastet, der svarer til den gældende regel i § 581, skal fogedretten altid indkalde til et møde med henblik på en gennemgang af udkastet til auktionssummens fordeling. I praksis nøjes fogedretterne dog næsten altid med at udsende udkastet til de interesserede med angivelse af en frist for fremsættelsen af indsigelser. Kun hvis der fremkommer indsigelse, indkaldes der til et møde i fogedretten. Denne mere praktiske fremgangsmåde lovfæstes ved forslaget.

Til § 580.

Bestemmelsen svarer til § 580 i betænkningsudkastet.

Til § 581.

Efter betænkningsudkastet kan udækkede rettigheder kræves slettet, når „appelfristen er udløbet, uden at appel har fundet sted". Ordlyden indebærer, at auktionskøberen må forevise en attest fra landsretten om, at auktionen ikke er appelleret. Af praktiske grunde pålægges det ved forslaget en appellant at underrette tinglysningsdommeren om appellen, hvis han vil hindre slettelse af udækkede rettigheder i tingbogen.

Til § 582.

Bestemmelsen svarer med en redaktionel ændring til § 582 i betænkningsudkastet.

Til kapitel 52.

Ved forslaget sker der i forhold til de gældende regler visse ændringer af kapitlets bestemmelser om appel af auktioner med henblik på at mindske usikkerheden omkring auktionskøberens endelige adkomst til ejendommen. Bestemmelserne skal således ses dels som et led i bestræbelserne på at øge den almindelige interesse for tvangsauktioner, dels som en harmonisering med reglerne i § 506 om appel af fogedforretninger, der blev gennemført ved lov nr. 258 af 26. maj 1976. Fogedrettens afgørelse skal straks kunne appelleres særskilt (§ 584, stk. 1). Fristen for meddelelse af oprejsningsbevilling ned-

sættes til 6 måneder (§ 584, stk. 2). Desuden foreslås korte frister for indgivelse til justitsministeriet af ansøgninger om tilladelse til tredjeinstansbevillinger (§ 589, stk. 2 og § 590), og visse afgørelser gøres inappellable (§ 585). Der henvises til betænkningen side 43 f og 99 ff og til lovforslagets almindelige bemærkninger II, 9. Bestemmelserne svarer til betænkningsudkastet med de nedenfor nævnte ændringer.

Til § 584.

Til stk. 2. Efter § 584, stk. 2, i betænkningsudkastet udelukkes adgangen til at få oprejsningsbevilling helt. Dette begrundes med, at det med henblik på at skabe størst mulig offentlig interesse for tvangsauktioner er vigtigt, at den højstbydendes endelige adkomst til ejendommen ikke gøres usikker gennem uhensigtsmæssige appelregler.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens betragtninger, men finder dog ikke, at adgangen til oprejsningsbevilling helt bør udelukkes. Navnlig hensynet til ejeren af en ejendom, der er solgt på tvangsauktion på grund af en fejl, taler for, at han også i de tilfælde, hvor han først efter appelfristens udløb bliver bekendt med forholdet eller i stand til at appellere, skal have mulighed for appel. Adgangen til oprejsningsbevilling opretholdes derfor ved forslaget, men fristen for meddelelse af bevilling nedsættes fra ét år til 6 måneder.

Til § 585.

Bestemmelsen svarer til § 585 i betænkningsudkastet. Dog er også fogedrettens afgørelser i medfør af § 562, stk. 1, og § 563, stk. 2, gjort inappellable.

Til nr. 9.

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til § 589 i betænkningsudkastet. Fristen for indgivelse af ansøgninger i andre sager end auktionssager er 8 uger, jfr. henvisningen til § 397.

Til § 2.

Bestemmelsen svarer til § 2 i betænkningsudkastet, jfr. også forslagets § 1, nr. 4, om ændring af retsplejelovens § 550 om løsøreauktioner.

Til § 3.

Bestemmelsen svarer til § 3, nr. 2, i betænkningsudkastet. Den i § 3, nr. 1, foreslåede ændring af stempelafgiftslovens § 34, stk. 4, er medtaget som § 2, nr. 2, i forslag til lov om ændring af retsafgiftsloven og stempelafgiftsloven (L 45 — 1977/78), der er fremsat den 14. oktober 1977 af ministeren for skatter og afgifter.

Til § 4.

I forhold til § 4, nr. 2, i betænkningsudkastet omfatter § 42 b tillige konkurs- og gældsfragåelsesboer som forfaldsgrund. Der henvises til de almindelige bemærkninger IV. Om baggrunden for, at § 4, nr. 1, i betænkningens udkast ikke er medtaget i lovforslaget, henvises til de almindelige bemærkninger III.

Til § 5.

Den i betænkningsudkastets § 5 foreslåede ændring af retsafgiftslovens § 25 er medtaget i forslag til lov om ændring af retsafgiftsloven og stempelafgiftsloven (L 45 — 1977/78), der er fremsat den 14. oktober 1977 af ministeren for skatter og afgifter.

Til nr. 1.

I den gældende bestemmelse henvises til retsplejelovens § 582 om misligholdelsesauktion. Ændringen er begrundet i, at § 582 udgår af retsplejeloven ved lovforslaget og afløses af pkt. 8 i auktionsvilkårene, jfr. betænkningen side 109 og 137 f.

Til nr. 2.

Til stk. 1. Ved forslagets § 560, stk. 2, indføres ventelistesystemet. Der bør herefter ikke betales retsafgift af auktionsbegæringer, der afvises, fordi en auktion gennemføres på grundlag af en tidligere auktionsbegæring indgivet af en anden fordringshaver. I lovens § 16, stk. 4, og § 17 a, stk. 4, findes lignende bestemmelser for så vidt angår fogedrettens afvisning af at foretage udlægsforretning eller udgående fogedforretning eller at lade skyldneren fremstille ved politiet.

Til stk. 2. Bestemmelsen indførtes ved lov nr. 000 af 00. 1977.

Til § 6.

Det i lovteksten anførte ikrafttrædelsestidspunkt må afpasses efter lovforslagets behandling i folketinget.

C. Bekendtgørelse af Lov om tinglysning
(Uddrag)

Herved bekendtgøres lov nr. 111 af 31. marts 1926 med de ændringer, der følger af lov nr. 59 af 21. marts 1932, lov nr. 56 af 31. marts 1937, lov nr. 143 og lov nr. 144 af 13. april 1938, lov nr. 101 af 25. marts 1959, lov nr. 176 af 29. april 1960, lov nr. 41 af 1. marts 1961, lov nr. 366 af 28. november 1962, lov nr. 554 af 17. december 1971, lov nr. 277 af 30. maj 1973, lov nr. 318 af 19. juni 1974 og lov nr. 290 af 10. juni 1976.

Kapitel 6.

Tinglyst pant i fast ejendom.

§ 37. Hvor en fast ejendom varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, omfatter tinglyst pantebrev i ejendommen, når intet andet er aftalt, også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel — derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art — og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom.

Stk. 2. Er en ejendom forsikret, omfatter tinglyst panteret i ejendommen, når intet andet er aftalt, tillige det pantsattes forsikringssummer. Samme regel gælder det i stk. 1 nævnte tilbehør.

§ 38. Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når maskiner, kedler, ovne el. lign. er blevet indlagt i en ejendom på ejerens bekostning til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i ejendommen omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør.

§ 40. Ophører en tinglyst panteret i fast ejendom, være sig helt eller delvis, eller viser den sig ikke at være gyldigt stiftet, har ejeren, uanset modsat aftale med en efterstående panthaver eller andre, ret til at besætte — enten straks eller senere — den således ledige plads med en ny panteret, medmindre han ved ophøret eller senere giver afkald på denne ret. Aflyses panteretten, uden at ejeren samtidig benytter sig af sin ret til at besætte den ledige plads med en ny panteret, skal det på begæring noteres i tingbogen, at den tidligere panteret nu tilkommer ejeren. Er notering ikke foretaget, rykker de efterstående berettigede op i den ledige plads. Ved tvangsauktion tilfalder en ledig plads de øvrige i ejendommen berettigede. Det samme gælder, såfremt ejendommen på anden måde end ved tvangsauktion bortsælges af et konkurs- eller gældsfragåelsesbo.

Stk. 2. Tilsvarende regler gælder en af ejeren forbeholdt plads til senere stiftelse af en panteret.

Stk. 3. Det skal dog gyldig kunne vedtages i et efterstående pantebrev, at panteretten ifølge dette rykker op, efterhånden som en foranstående panteret afdrages, eller når denne panteret til et forud angivet bestemt tidspunkt helt indfries. I disse tilfælde kan der ikke vedtages en nedsættelse af afdragets størrelse eller anden standsning i lånets afvikling uden efterpanthaverens samtykke. En henstand med afdrags erlæggelse fra forpanthaverens side kan ikke bevirke, at efterpanthaverens kapital er forfalden, hvorimod efterpanthaveren i så fald kan forlange det forfaldne beløb udbetalt til ham selv som afdrag på skylden til ham. Hvis flere efterpanthavere kan gøre nævnte ret gældende, tilfalder afdraget den bedst berettigede.

Stk. 4. En panthaver kan ikke, når han giver skyldneren henstand med renter eller lignende ydelser, bevare sin panteret **for**

disse forud for de efterfølgende eller sideordnede panthavere udover et år fra forfaldsdagen. Hvis en panthaver har krav på forhøjet rente eller anden særlig ydelse i anledning af forsinkelse med betaling, står sådanne krav ligeledes ved fyldestgørelse af pantet tilbage for andre panthaveres ret. Disse regler kommer dog ikke til anvendelse på skadesløsbreve.

Stk. 5. En panthaver kan ikke uden samtykke af de efter ham eller sideordnet med ham berettigede i ejendommen træffe aftale med skyldneren om længere uopsigelighed fra dennes side, end der var aftalt, da den efterstående eller sideordnede ret blev stiftet. Ej heller kan han træffe aftale med skyldneren om højere rente, end der gjaldt på dette tidspunkt, uden nævnte berettigedes samtykke, dersom den årlige rente derved ville overstige 5 pct.

Stk. 6. Indeholder et tinglyst pantebrev bestemmelse om, at det bliver indestående i ejendommen uanset tvangsauktion, kan bestemmelsen ikke ophæves eller ændres uden de efterstående eller sideordnede panthaveres samtykke.

Stk. 7. Andre ændringer i en panterets vilkår eller virken behøver ikke nævnte berettigedes samtykke. Vedtagelser i modsat retning er ugyldige.

§ 42 a. Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom til postvæsenet her i riget, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet.

Stk. 2. Betales renter eller afdrag efter et pantebrev i fast ejendom ikke rettidigt, kan kreditor kun forlange kapitalen indfriet, såfremt debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved stk. 1.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 kan ikke ved aftale fraviges til ugunst for debitor.

§ 4.

I lov om tinglysning, jfr. lovbekendtgørelse nr. 464 af 14. september 1976, indsættes efter § 42 a:

„**§ 42 b.** Uanset modstående bestemmelse i et pantebrev kan kreditor ikke forlange kapitalen indfriet som følge af, at

1) forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte,
2) der foretages udlæg i ejendommen,
3) ejendommen tages til brugeligt pant,
4) der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion,
5) skyldnerens bo tages under konkursbehandling, eller
6) skyldnerens bo tages under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo."

D. JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVSFORMULAR I

1. Erlægges kapital eller afdrag ikke forfaldsdagen, svares renter heraf til den dag, betalingen sker.
2. Betaling såvel af kapital som af renter eller afdrag sker portofrit på kreditors bopæl eller andet debitor opgivet sted indenfor landets grænser.
3. Dette pantebrev giver sikkerhed for skadesløs betaling af kapital, renter, strafrenter samt opgivelses-, søgsmål- og inddrivelsesomkostninger, herunder advokatsalær, og enhver udgift, kreditor måtte have i anledning af andre kreditorers eller skifterettens retsforfølgninger vedkommende pantet, herunder for anmeldelser i boer.
4. Panteret efter dette pantebrev omfatter værende og kommende bygninger, disses sædvanlige tilbehør og alle af ejendommen flydende indtægter og interesser, derunder lejeindtægter, forpagtningsafgifter, rettigheder i andelsmejerier, -slagterier og lign.
5. Ifølge tinglysningsloven af 31. marts 1926 § 37 omfatter pantebrevet, hvor en fast ejendom varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel — derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art — og ved landjendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøde og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom, — samt den pantsatte ejendoms og nævnte tilbehørs forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet brandforsikret for fuld værdi i en af de brandforsikringsforeninger, der af justitsministeriet er godkendt til benyttelse for bygninger, hvori offentlige midler er anbragt, eller i andet af kreditor godkendt brandforsikringsselskab.
7. Ifølge ovennævnte lovs § 38 omfatter pantebrevet bygninger, der er opført på ejendommen, helt eller delvis, endvidere maskiner, kedler, ovne eller lign., der er blevet indlagt i en ejendom på ejerens bekostning til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed.
8. I følgende tilfælde er kapitalen, hvis kreditor forlanger det, straks eller til et bestemt senere tidspunkt forfalden til betaling eller inddrivelse uden hensyn til mulig indrømmet uopsigelighed eller opsigelsesfrist:

a) *dersom* renter eller afdrag udebliver over 7 dage efter forfaldsdagen — for terminsbetalingens vedkommende: over 7 dage efter den første terminsdag; hvis den syvende dag er en helligdag, grundlovsdagen den 5. juni eller en lørdag, udløber fristen først den følgende søgnedag,

b) *dersom* debitors bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo eller som gældsfragåelsesbo,

c) *dersom* der gøres udlæg i pantet, eller *dersom* ejendommen tages til brugeligt pant,

d) *dersom* leje hæves for mere end 3/4 år forud,

e) *dersom* bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi, uden betryggende garantistillelse, nedrives, eller pantet iøvrigt kendelig forringes eller vanrøgtes,

f) *dersom* debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpantning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede er betalt,

g) *dersom* debitor nægter kreditor eller hans befuldmægtigede adgang til at efterse pantet, såvelsom hvis debitor på opfordring ikke godtgør, at det pantsatte er behørigt brandforsikret, eller

h) *dersom* debitor — bortset fra udtrykkelig vedtagelse i dette pantebrev — skulle afhænde den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf. Hvis kapitalen imidlertid efter særlig bestemmelse i dette pantebrev eller anden særlig given tilladelse uanset ejerskifte må blive indestående i ejendommen, er den nye ejer under lige ansvar forpligtet til inden 3 måneder efter adkomstdokumentets udstedelse at underrette kreditor om ejerskiftet i anbefalet brev og, om han forlanger det, straks give pantebrevet påtegning om gældovertagelsen og berigtige alle dermed forbundne omkostninger, derunder salær til kreditors advokat for varetagelse af hans tarv.

9. I de i lov af 11. april 1916 § 478 stk. 1, nr. 3 nævnte tilfælde kan kreditor uden forudgående lovmål og dom foretage udlæg i pantet eller dele deraf for hele kapitalen eller de forfaldne renter eller afdrag.
10. I søgsmålstilfælde er debitor, om kreditor ønsker det, pligtig at give møde for den pantsatte ejendoms værneting efter kald og varsel som til inden retskredsen boende, og stævning kan forkyndes på den pantsatte ejendom for en der bosat eller til ejendommen knyttet person, medmindre debitor i pantebrevet eller ved påtegning på dette har opgivet en anden person eller institution, for hvem forkyndelse kan ske. Opsigelse og andre forkyndelser fra kreditors side kan ske på samme måde, og udlæg begyndes, alt uden hensyn til debitors bopæl eller opholdssted, og debitor og arvinger, der hæfter en for alle og alle for én for alle forpligtelser efter dette pantebrev, er pligtige at betale samtlige omkostninger med den af lov af 11. april 1916 § 312 følgende begrænsning.

E. JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVSFORMULAR A-73

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Betales renter eller afdrag ikke i rette tid, kan kreditor, når påkrav er afgivet efter pkt. 9 a, forlange et gebyr på 2% af den forfaldne ydelse, dog mindst 50 kr.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, for bygningernes vedkommende i et af staten godkendt bygningsbrandforsikringsselskab.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter — herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier — morarenter og gebyr efter pkt. 3 og 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettets kreditor ikke om ejerskifte senest 3 uger efter, at endeligt skøde er lyst uden frist og udleveret af tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår, uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2% af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jfr. pkt. 9 j.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
   a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 2, sidste punktum.
   b) hvis debitor erklæres konkurs,
   c) hvis debitors bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at der ikke senest 14 dage efter, at påkrav herom eller erklæring efter retsplejelovens § 680 er fremsat over for skifteretten eller eksekutor, stilles betryggende sikkerhed for rettidig betaling af alle krav i henhold til pantebrevet, som kan forlanges betalt før eller i forbindelse med boets slutning.
   d) hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt,
   e) hvis ejendommen tages til brugeligt pant,
   f) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
   g) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
   h) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
   i) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
   j) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jfr. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis der inden 4 uger efter, at ejendommen er solgt eller overtaget på endelig tvangsauktion betales restancer på dette, foranstående og sideordnede pantebreve samt inden samme frist betales i øvrigt forfaldne beløb efter auktionsvilkårene. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvist forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor.
Hvis den ufyldestgjorte panthaver eller auktionsköberne sælger ejendommen inden 6 måneder efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

F. JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVSFORMULAR A-79

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til nærværende pantebrev. Indbetaling indenfor ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er retttidig betaling.
3. Betales renter eller afdrag ikke i rette tid, kan kreditor, når påkrav er afgivet efter pkt. 9a, forlange et gebyr på 2 % af den forfaldne ydelse, dog mindst 50 kr.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debitors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, for bygningernes vedkommende i et af staten godkendt bygningsbrandforsikringsselskab.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapitel, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter — herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier — morarenter og gebyr efter pkt. 3 og 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.
8. Kapitelen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er lyst uden frist og udleveret af tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestår, uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2% af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jfr. pkt. 9 f.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
   a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 2, sidste punktum,
   b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
   c) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
   d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
   e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
   f) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidigt, jfr. pkt. 8.

10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor.
Hvis auktionsköberen sælger ejendommen inden 1 år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

BILAG TIL JUSTITSMINISTERIETS BEKENDTGØRELSE
NR. 652 af 15. DECEMBER 1978

G. Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m. v.

Ejendommen m. v. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m. v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m. v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for – om nødvendigt ad retslig vej – at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.
b. Koberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2 pct.

B.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størstebeløb for, hvad der skal *betales*, og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.
   Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.
   Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.
c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Spildevands- og kloakbidrag.
g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

Afgifter m. v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.
b. Auktionsafgift.
c. Stempelafgift.

De under a–c nævnte udgifter m. v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendom-

men af en ufyldestgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift (»moms«) af det med ejendommen følgende løsøre m. v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m. v., jfr. pkt. 6.A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion *(misligholdelsesauktion)* for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår:

Kapitel XII
FORMULARER

Til debitor.

Dato
Inc. nr.

A. PÅKRAV

Jeg retter henvendelse til Dem som advokat for:

De har ikke betalt ordinær terminsydelse pr. . . . . .
på pantebrev, stort opr. kr. . . . . med pant i . . . . . .
beliggende . . . . . .

I medfør af tinglysningslovens § 42 a, stk. 2, skal jeg meddele Dem, at pantebrevets restgæld straks er forfalden til fuld indfrielse, såfremt terminsydelsen ikke er indbetalt *til mit kontor* inden 7 dage fra dato.

Indenfor samme frist må De til mig yderligere indbetale incassoomkostninger samt påkravsgebyr.

Ydelse pr.	kr.
taktsmæssige incassoomkostninger	"
påkravsgebyr	"
	kr.

Morarenter forbeholdes.

Ved betaling inden nævnte frist vil incassoomkostningerne, men ikke påkravsgebyret, blive nedsat til halvdelen. Sker betaling ikke, vil der blive taget skridt til incassation af restgælden og de dermed forbundne omkostninger.

Nærværende skrivelse fremsendes såvel anbefalet som almindelig.

Med venlig hilsen

(underskrift)

Til debitor.

Dato
Inc. nr.

B. **OPSIGELSE**

Jeg er uden svar på min skrivelse til Dem af . . . . . .

Som advokat for kreditor tager jeg restgælden på det forfaldne pantebrev med pant i matr. nr. . . . . beliggende . . . . . til incasso.

Jeg anmoder Dem om inden 5 dage fra dato til mit kontor at indbetale:

1. Terminsydelsen pr.	kr.
incassoomkostninger	"
2. Restgæld pr.	
efter betaling af . . . . . termin	"
3. Incassoomkostninger	"
4. Renter . . . . % p.a. af restgæld fra	"
Påkravsgebyr	"
Ialt foruden renter og morarenter:	kr.

Såfremt beløbet betales indenfor ovennævnte frist, kan incassoomkostningerne under punkt 3 nedsættes til halvdelen.

Hvis betaling ikke finder sted, foretager jeg udlæg og sætter ejendommen til tvangsauktion. Såfremt De ikke økonomisk magter ejendommen, anbefaler jeg Dem at kontakte Deres bank samt en ejendomsmægler med henblik på salg. En tvangsauktion vil kun medføre yderligere omkostninger for Dem.

Nærværende skrivelse fremsendes såvel anbefalet som almindelig.

Med venlig hilsen

(underskrift)

C. REKVISITION Fogedretten i
PANTEBREVSUDLÆG

Dato
Inc. nr.

anmodes om at tilsige

DEBITOR
BOPÆL

der er skyldig til:

KREDITOR
BOPÆL

et beløb i.h.t.

PANTEBREV tinglyst den / 19 stort oprindelig kr.
med pant i ejendommen matr. nr.
beliggende

OPSIGELSE På grund af manglende indbetaling af ordinær terminsydelse er der fremsendt påkrav i medfør af tinglysningslovens § 42a, stk. 2, (bilag 1).
Da debitor på trods heraf ikke har indbetalt det afkrævede beløb, er pantebrevet opsagt til indfrielse (bilag 2).

OPGØRELSE Kreditors tilgodehavende opgøres således:

Ydelse pr. / 19	kr.
Incassoomkostninger heraf (incl. moms)	kr.
Påkravsgebyr	kr.
Restgæld pr. / 19	kr.
Incassoomkostninger heraf (incl. moms)	kr.
Rekvisition (incl. moms)	kr.
	Ialt kr.

Renter og morarenter forbeholdes.

UDLÆG begæres foretaget i den pantsatte ejendom med tilbehør og indtægter. Det originale pantebrev forevises ved fogedforretningen. Kopi vedlægges (bilag 3). Til dækning af gebyr vedlægges check.

underskrift

BERAMMELSE (udfyldes af fogedretten) Sagen foretages i Fogedretten (adresse)
dag, den / 19 kl.
Tilsigelsesvarslet er 7 dage.
Opmærksomheden henledes på, at udlæg i ejendommen vil kunne foretages, selvom debitor udebliver.
Denne skrivelse bør medbringes.

D. REKVISITION
TVANGSAUKTION

Fogedretten i

Dato
Inc.

Som advokat for

begærer jeg tvangsauktion over nedennævnte ejendom:

Matr. nr.:
Beliggende:
Tilhørende:

Er ejendommen omfattet af Rpl. § 563, stk. 1 ja ☐ nej ☐

Benyttes ejendommen til beboelse for debitor eller hans familie, jfr. Rpl. § 561, stk. 1 ja ☐ nej ☐

Forslag til eventuel afværgefrist, antagelse af sagkyndig eller forberedende auktionsmøde:

Udlægget er foretaget den .....
Auktionen kan aflyses ved betaling af kr. ..... ved betaling senest den .....
Der vedlægges udkast til salgsopstilling, vurderingsattest, tingbogsattest, gebyr i check.

Kopi tilsendt rekvisitus.

(Underskrift)

E. *Til Panthavere m.v.* Dato

Som advokat for . . . . . har jeg begæret tvangsauktion over

matr. nr. :
beliggende :
tilhørende :

Under henvisning til Rpl. § 562, stk. 3, udbeder jeg mig til brug for udarbejdelse af salgsopstilling følgende oplysninger:

1. Seneste terminsdato og restgæld *efter* betaling af terminsydelsen.

2. Terminsydelsens størrelse.

3. Samtlige restancer og forfaldstidspunkterne herfor.

4. Incasso- og udlægsomkostninger samt påkravsgebyr.

5. Størrelsen af ejerskifteafdrag.

6. Særlig tvangsauktionsklausul.

7. Kopi af pantebrevet.

8. Opgørelse af kravet pr. auktionsdagen.

De ønskede oplysninger bedes meddelt hurtigst muligt, gerne på vedlagte kopi af nærværende skrivelse, idet salgsopstillingen skal være fogedretten ihænde senest den . . . . . Auktionen er berammet til den . . . . . i fogedretten i . . . . . .

Med venlig hilsen

(underskrift)

F.

Salgsopstilling

(Kobsnogle)

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendommens matr. nr.:

beliggende :

tilhørende :

boende :

Auktionstidspunkt :

Auktionssted :

Rekvirent, hæftelse nr.:

Ved advokat :

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori :

Ejendomsværdi pr. : heraf grundværdi:

Vurdering i h.t.
Retsplejeloven § 562 :

Areal ifølge : heraf vej:

Forsikringsforhold

Ejendomsskatter
og afgifter for året
andrager og omfatter :

Forslag til særlige
vilkår ifølge auktions-
vilkårenes pkt. 10 og 11 : ☐ ja ☐ nej

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):

Lejemål

Byrder og servitutter
(evt. henvisning til
vedhæftet tingbogsattest)

Prioritetsopgørelse **Pant- og udlægshavere** I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/ald., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktions-klausul, ejerskifteafdrag m.v.		1. Fordring opgjort pr auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af ufor-faldne renter	3. Restancer og evt ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (Beløbet i kolonne 1 beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
Sidste hæftelse skal kun angives på afslutningssiden	Transport				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
Transport	I alt ved budsum kr.				

Afslutningsside **Pant- og udlægshavere** I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktions-klausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser der kan forventes overtaget (Beløbet i kolonne 1 beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport				
Hæftelse nr. (sidste hæftelse)				
A. Total				

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B.

Heraf kontant at betale inden 4 uger

Gæld, der kan overtages
(størstebeløbet ÷ kontantbeløbet)

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktions-omkostninger (salærer, gebyrer m.v.) kr.

b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr.

De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillelsen anførte auktionsbud, jvf. nedenfor

c. **restancer** vedrørende:

1. ejendomsskatter kr.
2. vejbidrag m.v. kr.
3. kloakbidrag m.v. kr.
4. andre offentlige bidrag kr.
5. vandafgifter kr.
6. brandforsikringsbidrag kr.
7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning kr.
8. andet, jfr. specifikation kr.

C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen: Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på kr. (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejeloven § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr.

Denne salgsopstilling er udarbejdet den af

G. 1. BEGÆRING OM AUKTIONSSKØDE

Til fogedretten i .....

Som advokat for ..... fremsender jeg

1) Udskrift af det ved tvangsauktionen den / 19 passerede, idet jeg erklærer, at tvangsauktionen ikke er anket.

2) Samtykkeerklæringer til udstedelse af auktionsskøde fra følgende rettighedshavere:

Evt. 3) Transport på retten til auktionsskøde til B på de i transportskødet anførte vilkår.

Jeg anmoder Fogedretten om under vedhæftelse af transportskødet at meddele auktionsskøde til B med angivelse af, hvilke pantehæftelser m.v., der kan slettes af tingbogen.

2. TRANSPORT PÅ RETTEN TIL AUKTIONSSKØDE

Stempel.

Matr. nr. ..... .Anmelder:
Gade og hus nr. .....

Transport på retten til auktionsskøde

Undertegnede ....., der ved tvangsauktion i .....
fogedret den / 19 har erhvervet retten til at få ejendommen matr. nr. ...
beliggende .....
transporterer herved denne ret til .....
boende ..... på følgende

VILKÅR:
(almindeligt skøde).

3. SAMTYKKEERKLÆRING TIL UDSTEDELSE AF AUKTIONSSKØDE

Dato

Som advokat for ..... meddeler jeg herved samtykke til udstedelse af auktionsskøde på ejendommen matr. nr. .....
beliggende ..... Min klient har modtaget de beløb, der tilkommer ham i henhold til auktionsvilkårene, herunder salgsopstillingen, og mine omkostninger m.v. er betalt.

(underskrift).

KØBENHAVNS BYRET
Fogedafdelingen
Hestemøllestræde 4 - 1464 København K

(01) 13 22 33 lokal

H. 1. INDKALDELSE AF SKYLDNEREN TIL VEJLEDNINGSMØDE

Den
AS nr.

Fogedretten har modtaget en anmodning fra advokat

om at sælge
ejerlejlighed nr. /ejendom

matr. nr.
tilhørende:
beliggede:
De indkaldes derfor til et møde

i fogedretten,

Mødet afholdes, for at fogedretten kan vejlede Dem om Deres muligheder for at undgå tvangsauktion, eller eventuelt få den udsat. De bedes derfor medbringe Deres terminskvitteringer, ejendomsskattekvittering og lignende vedr. lejligheden/ejendommen. Desuden skal eventuelt tidspunktet for tvangsauktionen fastsættes på mødet, og der skal tages stilling til, om der skal antages en ejendomsmægler og eventuelt beskikkes Dem en advokat.

Kopi af denne skrivelse er sendt til

og
advokat er indkaldt til mødet, og såfremt advokaten ikke giver møde anses begæringen som bortfaldet.

Såfremt De ikke giver møde på ovennævnte tidspunkt vil auktionssagen fortsætte.

KØBENHAVNS BYRET
Fogedafdelingen
Hestemøllestræde 4 - 1464 København K

(01) 13 22 33 lokal

2. INDKALDELSE AF DE BERETTIGEDE TIL FORBEREDENDE AUKTIONSMØDE

Den
AS nr.

Fogedretten har modtaget en anmodning fra advokat

om tvangsauktions over ejerl. nr. /ejendommen
matr. nr.
tilhørende
beliggende

Med henblik på auktionens forberedelse indkaldes De herved til møde i Fogedretten

Auktionen er berammet til

De bedes medbringe dokumentation for størrelse af Deres krav vedrørende ejendommen med angivelse af, hvor stor en del, der er forfalden. Udeblivelse fra mødet eller undladelse af at medbringe den nævnte dokumentation kan medføre, *at De ikke kan få Deres omkostninger i anledning af auktionen dækket.* Fordringen bedes udregnet pr. auktionsdatoen.

KØBENHAVNS BYRET
Fogedafdelingen
Hesteinøllestræde 4 - 1464 København K

(01) 13 22 33 lokal

3. ANTAGELSE AF SAGKYNDIG

Den
AS nr.

I anledning af en anmodning fra

om tvangsauktion over ejerlejlighed nr /ejendommen matr nr.

tilhørende

skal fogedretten anmode Dem om:

Inden at forsøge at sælge ejendommen i fri handel. Hvis sådant salg ikke er muligt, anmodes De om at fremskaffe køberemner til ejerlejligheden/ejendommen på auktionen. Annonceringsudgifterne må ikke overstige kr.

Inden at foretage en vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion.

Inden at udarbejde en salgsopstilling på Jypas formular til brug ved ejendommens salg på tvangsauktion og fremsende disse i tilstrækkelig mængde til fogedretten sm. d.

Hvis ejendommen sælges inden auktionen til en af Dem anvist køber, tilkommer der Dem sædvanligt mæglersalær, der udredes af sælgeren. Sælges ejendommen på auktion, vil De få dækket Deres annonceringsudgifter og få tilkendt et af fogedretten fastsat arbejdsvederlag.
Tidspunktet for tvangsauktionen er fastsat til

Kopi af denne skrivelse er sendt til auktionsrekvirenten og ejendommen ejer samt til advokat
der er beskikket for ejeren.

KØBENHAVNS BYRET
Fogedafdelingen
Hestemøllestræde 4 - 1464 København K

(01) 13 22 33 lokal

4. INDKALDELSE AF DE BERETTIGEDE TIL TVANGSAUKTION

Den
AS nr.

. . . . . .

afholdes der i fogedretten tvangsauktion over ejendommen matr. nr.

tilhørende
beliggende
Tvangsauktionen er på en udlægshavers vegne begæret af advokat

Nærmere oplysninger om ejendommen kan fås hos advokat

ligesom besigtigelse af ejendommen kan aftales ved henvendelse på stedet. De bedes medbringe dokumentation for størrelsen af Deres krav vedrørende ejendommen med angivelse af, hvor stor en del der er forfalden. Undladelse heraf eller udeblivelse fra auktionen kan bl. a. medføre, at De ikke kan få Deres omkostninger i anledning af auktionen dækket.
Auktionsbegæring omfatter ikke det til ejendommen hørende løsøre.
Et eksemplar af salgsopstillingen er vedlagt.

I. SALÆRER

1. Rekvirentsalær og mødesalær
(vejledende normaltakster fastsat af dommerforeningen i juni 1979)

A. Salær til rekvirentens advokat

a) Når auktionen gennemføres og rekvirenten får andel i købesummen:

1) Hvis sagkyndig er antaget, grundtakst 1.000 kr. med tillæg af 0,6% af auktionsbud.
2) Hvis sagkyndig ikke er antaget, grundtakst 1.000 kr. med tillæg af 1% af auktionsbud.

Såfremt budsummen er lavere end ejendomsværdien beregnes salæret af denne værdi.

Er auktionsbuddet eller ejendomsværdien højere end 1.000.000 kr., skønner fogden over, om der bør ske en regulering af de nævnte procentsatser.

Ved ny auktion gives salær til rekvirentens advokat i henhold til reglerne om mødesalærer under B. Det samme gælder, såfremt der foruden vejledningsmøde har været afholdt forberedende auktionsmøde.

b) Når auktionen bortfalder:

1) Inden vejledningsmøde er afholdt 300 kr.
2) Under vejledningsmødet eller inden afværgefrist er udløbet, og rekvirenten har deltaget i vejledningsmødet 600 til 900 kr. alt efter mødets varighed.
3) Efter afværgefrists udløb, eller hvis afværgefrist ikke er fastsat efter vejledningsmødet, når sagkyndig er antaget, halvdelen af det under a.1) nævnte salær.
4) Efter afværgefrists udløb, eller hvis afværgefrist ikke er fastsat efter vejledningsmødet, når sagkyndig *ikke* er antaget 1/3 af det under a.2) nævnte salær indtil salgsopstilling er afleveret til fogedretten og derefter 2/3 af det under a.2) nævnte salær.

Har der i de under 3 og 4 nævnte tilfælde udover vejledningsmødet, tillige været afholdt forberedende auktionsmøde gives salær til rekvirentens advokat i henhold til reglerne om mødesalærer under B.

B. Mødesalær til øvrige mødende

a) For højst 2 møder:

Indtil 100.000 kr.	400 kr. pr. møde
100.000 - 300.000 kr.	600 kr. pr. møde
over 300.000 kr.	800 kr. pr. møde

b) For hvert møde udover 2 tillægges et salær på halvdelen af salæret for 1. auktionsmøde.

c) Ved ny auktion gives salær som ved 1. auktion.

d) Det er den opgjorte restfordring, som er bestemmende for mødesalærets størrelse.

e) Hvis tvangsauktionen ikke foretages på fogedkontoret, kan salærerne efter omstændighederne, f.eks. når der foretages rejser af ikke ubetydelig længde, forhøjes. Det samme er tilfældet såfremt auktionsmøderne af andre grunde bliver af længere varighed, eller hvis ejendommens retsforhold er særligt komplicerede, ligesom der efter omstændighederne kan tages hensyn til fordringens størrelse.

Ved seriesalg af ensartet behæftede ejendomme og for så vidt angår de helt ukomplicerede og kortvarige møder kan salærerne nedsættes.

f) Ved repræsentation af ejendomsskatter og lignende fortrinsberettigede periodiske ydelser, gives dog kun salær efter taksten under B a, dersom fordringen giver anledning til procedure.

Til de angivne salærer tillægges moms, p.t. med 20,25%, medmindre pantefordringen vedrører en momsregistreret virksomhed.

2. Den sagkyndiges salær

(vejledende ejendomsmæglerhonorar fastsat af dommerforeningen, i februar 1979).

1. Vurdering af ejendommens salgsværdi for så vidt angår almindelige parcelhuse, ejerlejligheder og lignende 700 kr.

2a. For fremskaffelse gennem annoncering af liebhavere med henblik på ejendommens salg, så vidt muligt i fri handel, samt for udarbejdelse af salgsopstilling til brug ved auktionen ydes, når auktionen gennemføres, udover vurderingshonoraret ..... 0,5 % af budsummen

(ved budsummen forstås her det nettobeløb, der bydes, uden tillæg af nogen art).

2b. Herudover ydes betaling for udgift til annoncering samt til mangfoldiggørelse (fotokopiering) af salgsopstilling (købsnøgle). Det forudsættes, at der, når ejendomsmægler antages, straks af fogedretten fastsættes maksimum for de nævnte udgifter.

3a. Såfremt auktionen afværges, uden at salg har fundet sted, ydes der vurderingshonorar, jfr. pkt. 1, og godtgørelse af positive udgifter, jfr. pkt. 2b, samt yderligere arbejdsvederlag efter opgørelse fra ejendomsmægleren.

3b. Afværges auktionen ved salg i fri handel, tilkommer der ikke ejendomsmægleren honorar udover det sædvanlige mæglersalær, der skal betales af ejendommens sælger.

STIKORDSREGISTER

og

Vejledning i brug af registret

Bogens emne er tvangsauktion over fast ejendom. Vigtige ord og begreber til forståelse af og orientering i bogens emnekreds er i stikordsregistret anført som samlestikord med fede og kursiverede typer. De under samlestikordene anførte emner vil ikke altid findes på deres alfabetiske plads.

Vigtige samlestikord er:

Auktionsskøde, Pantebreve, Den Sagkyndige, Salgsopstilling, Tvangsauktion, Tvangsauktionsvilkår.

Underindddelinger under samlestikord er markeret ved en eller flere streger foran det pågældende emne.

Eksempel: Tvangsauktionsvilkår, – Enkelte bestemmelser i, –– Køberens forpligtelser, ––– Betaling af restancer.

En streg angiver altså en underinddeling under samlestikordet, to streger en underinddeling under det seneste ord, der samtidig er en underinddeling under det oprindelige samlestikord etc.

Det nævnte eksempel læses herefter som:

Tvangsauktionsvilkårenes bestemmelser om køberens forpligtelser til betaling af restancer.

STIKORDSREGISTER

Advokatbeskikkelse, 30
Afdrag, se ekstraordinære afdrag
Afdragsordning, 21
Afværgefrist, 31-33, 92
Alternativt opråb
– Fogedrettens foretagelse af, 85
– Fortegnelse ved, 46
– Konvertering af byrder ved, 85-86
Appel
– Betingelser for, 91-92
– Ingen mulighed for, 92-93
– Opsættende virkning ved, 91
Auktion, se tvangsauktion
Auktionsafgift, 62
Auktionsbegæring, se tvangsauktionsbegæring
Auktionsskøde
– Begæring om (formular). 131
– Betingelser, 65-65
– Kvittering ved, 66
– Samtykkeerklæringer ved, 65
– – Formular til, 131
– Tinglysning af, 66
– Transport på ret til, 66
– – Formular til, 131
Auktionsvilkår, se tvangsauktionsvilkår

Beløb, der udredes ud over auktionsbud, 56-62
– Rekvirentens ansvar, 57
Blanketter, 11
Brugelig pant, 18, 23, 49, 60
– Begæring om, 23

Culpa, 37

Driftsinventar, 43-45
Driftsmateriel, 43-45

Ejerpantebrev
– Opgørelse, 75
– Renter, 75
– Rentesats, 75
– Udlæg, 19

Ejerskifteafdrag, se ekstraordinære afdrag
Ejerskifte gennem tvangsauktion, 53-54
Eksempler på udfyldelse af prioritetsopgørelse, 78-82
Ekstraordinære afdrag
– Ejerskifteafdrag, 12, 15-16, 53-55
– Beregning af fremtidig ydelse efter betaling, 54-55
– Frister for betaling, 15-16

Fast ejendom, definition, 20
Fogedudlægsskøde, se auktionsskøde
Forberedende møde
– Afskaffelse af, 31, 38
– Fakultative, 40
– Indkaldelse, Formular, 133
– Obligatoriske, 39-40
– Omkostninger, 39
– Oversigt, 41
Forfaldsklausuler, 11-12
– i pantebrevsformularer, 117-119
– – Ophævelse af, 13-14
Formularer, pantebreve, 11, 117-119

Henstand
– med renter, 71
– – eksempel, 71

Indbetaling i henhold til pantebrev, 12
Indkaldelse til tvangsauktion
– Hvem skal indkaldes, 41-42
– Hvorledes, 43
– Retsvirkninger af, 43

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, 120-122

Konkurs, 25-26, 33
Kvitteringer, 13

Løbedage, 14, 16
Løsøre, 21, 44-45, 83

Misligholdelsesauktion
– Begæring om, 65
– Betingelser for, 64
– Indkaldelse til, 65
Morarenter, 14, 73, 75

Ny auktion, 87-88
– Tilbagekaldelse af begæring om, 90
– Ændring af salgsopstilling ved, 87

Omkostninger, 73-74
Opgørelser
– i udlægsrekvisition, 18-19
– på tvangsauktion, 71-76, 78-82
– urigtige, 69-70
– ændring af, 69-70
Oprejsningsbevilling, 92
Opsigelsesformular, 124

Pantebreve
– Afdrag, 12
– Betalinger, 12-13
– Blanketter, 11
– Ekstraordinære afdrag, 12, 15-16, 53-55
– Forfaldsklausuler, 11-12, 117-119
– Formularer, 11, 117-119
– Indbetaling af ydelser, 12
– Kvitteringer, 13
– Løbedage, 14, 16
– Misligholdelse inden ny auktion, 86
– Morarenter, 14, 73, 75
– Opsigelsesformular, 124
– Påkrav, betingelser, 12-13
– Påkravsfomular, 123
– Påkravsgebyr, 15
– Rentehenstand, 72-73
– Rekvisitionsformular om udlæg, 125
– Terminsbetalinger, 14-15

Pantebrevsblanketter, 11
Pantebrevsformular, 11, 13-14, 117-119
Panthaver
– ufyldestgjort, 62
Prioritetsopgørelse se salgsopstilling
Påkrav, 12-13
Påkravsformular, 123
Påkravsgebyr, 15

Rekvirentsalær, se salær
Rekvisition
– om auktion, 27-29, 126
– om udlæg, 18-19, 125
Rentehenstand, 72-73

Sagkyndige, den
– Ansvar, 36-38
– – Fraskrivelse af, 37
– Antagelse, 33-36, 38
– – Formular, 134
– Besigtigelse, 42
– Opgaver, 33-35, 67
– Salær, 138
Salgsopstilling, 28, 33-34, 67
– Afslutningsside, 77-78
– Berigtigelse af fejl, 48, 69-70
– Del af auktionsvilkår, 48, 67
– Ejendomsoplysninger, 70-71
– Formular, 128-130
– Henvendelse til de berettigede, formular, 127
– Hæftelser, der indfries, 77
– Opgørelse pr. auktionsdato, 76
– Prioritetsopgørelse, 00
– – Ejerpantebreve, 75
– – Eksempler på udfyldelse af, 78-82
– – Oversigt, 71
– – Pantebreve, 74-75
– – Skadesløsbreve, 76
– – Udlæg, 75
– Udarbejdelse af, 68-69
– – Dokumenter ved, 68
– Restancer på hæftelser, der overtages, 76-77
– Restgæld på hæftelser, der overtages, 76-77

Salær
– Incasso, 15
– Møde, 58-59, 87, 136f
– Rekvirent, 58-59, 87, 136f
– Sagkyndig, 138
Sikkerhedsstillelse, 33, 51, 63-64, 87
Skadesløsbrev, 19-20, 76
Særskilt-samlet opråb, 46, 83
– Fastlæggelse af værdi ved, 83
– Fordeling af budsum ved, 83
– – Eksempel på, 84-85

Terminsbetalinger, 14
Tilbagekaldelse
– Auktionsbegæring, 89
– Begæring om ny auktion, 90
– efter endelig auktions, 90
– inden auktion, 89
– inden ny auktion, 89-90
Tilbehør, 21, 44-45, 83
Tinglysning af udlægsattest, 22
Tvangsauktion
– Begæring om, 27
– – Formular, 126
– – Tilbagekaldelse, 89-90
– – – Betingelser for, 89-90
– Hammerslag, 51, 89-90
– Indkaldelse, 41-42
– – Retsvirkninger, 43
– Indkaldelse af de berettigede, formular, 135
– Ny, 87-88
– – Ændring af salgsopstilling, 87
– Opråb, 87
– Oversigt over Forberedelsesproceduren, 41
– Retsgebyr, 28
– Tilbagekaldelse, se dette ord
– Tvister under, 91-92
– Vilkår for, se Tvangsauktionsvilkår
Tvangsauktionsklausuler, 16-17, 32, 53-55, 65
Tvangsauktionsskøde, se Auktionsskøde
Tvangsauktionsvilkår
– Bekendtgørelse om, 47, 120-122
– Enkelte bestemmelser 1, 00
– – Ansvarsfraskrivelse, 49
– – Auktionsskøde, 65-66
– – Budafgivelse, 50-52
– – Ejerskifte, 50
– – Fravigelighed, 47, 66-67, 71
– – Hammerslag, 51, 89-90
– – Køberens forpligtelser, 00
– – – Betaling af afgifter, 62
– – – Betaling af restancer, 55-56, 59-60
– – – Betaling ud over auktionsbud, 56-62
– – – – Størstebeløb, 57, 78
– – – Indfrielse af hæftelser, 56
– – – Opfyldelse af auktionsbud, 52-56
– – – Sikkerhedsstillelse, 63-64, 65
– – Køberens misligholdelse, 64-65
– – Leje forfalden, 49
– – Leje uforfalden, 49
– – Overbud, 50
– – Overtagelse, 51-52
– – Salgsopstilling, se dette ord
– – Sikkerhedsstillelse, 50-51, 63-64, 87
– Vedtagelse, 47-48
Tvister
– under tvangsauktion, 91
– efter tvangsauktion, 91

Udlæg
– Anmodning om, se rekvisition om
– Genstand for, 20-22
– Grundlag for, 19-20
– i genopretningskonto, 21-22
– i vedligeholdelseskonto, 21-22
– rekvisition om, 18-19
– – Formular, 125
Udækket fordring på tvangsauktion, 66
Uensartet behæftelse, 28, 83
se iøvrigt særskilt-samlet opråb
Ufyldestgjort panthaver, 62
Underhåndssalg, 31-32, 34

Vejledning af skyldneren
– Formular til indkaldelse, 132
– mundtlig, 29-30
– skriftlig, 30
Vejledningsmøde, 29-30
– Rekvirentens udeblivelse, 29
– Skyldnerens udeblivelse, 30, 31-32

PARAGRAFNØGLE

Danske Lov
5-7-8 og 9, 18, 23
13-19-2, 38

Gældsbrevsloven
§ 5, stk. 3, 14

Konkursloven
§ 85, stk. 1, 25
§ 86, 25
§ 90, 25

Lejeloven (Lov nr. 237 af 8. juni 1979)
§ 22, 21, 61
§ 83, 23

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Lov nr. 238 af 8. juni 1979)
§ 18, 21, 60, 61

Renteloven
§ 3, stk. 2, 73

Retsafgiftsloven
§ 22, 28, 62

Retsplejeloven
§ 413, 29, 39
§ 478, 19, 50
§ 484, 19
§ 486, 19
§ 487, 19
§ 488, 18
§ 491, 23
§ 493, 23
§ 495, 24
§ 506, 22, 27
§ 507, 21
§ 509, 21
§ 510, 21
§ 511, 21
§ 517, 19, 21
§ 518, 21, 46, 49, 83
§ 520, 23, 43
§ 521, 18
§ 525, 21
§ 530, 30
§ 532, 51, 63
§ 538 b, 25
§ 539, 19, 28
§ 542, 22, 27
§ 560, 27f, 42, 46
§ 561, 28, 29ff, 41, 70
§ 562, 33ff, 43, 57, 63, 68, 69, 70, 78, 88, 89
§ 563, stk. 1, 27, 32, 36, 39f, 41, 42, 47, 56, 67, 69, 70
§ 563, stk. 2, 32, 40, 65
§ 564, 39, 40, 41ff, 65
§ 565, 43, 58, 72, 73f
§ 566, 62
§ 568, 28, 46
§ 569, 34, 38, 39, 48, 61, 68
§ 570, 35, 40, 45, 47f, 67, 69, 91
§ 571, 28, 89
§ 572, 83ff
§ 573, 42, 50, 53, 85f
§ 574, 31, 50
§ 575, 31, 89
§ 576, 33, 51, 65, 67, 87
§ 577, 65, 88
§ 578, 66
§ 579, 91
§ 581, 50, 52, 66
§ 582, 48, 69
§ 585, 66, 92
§ 586, 91
§ 587, 92
§ 609, 23

Skifteloven
§ 44, stk. 2, 26

Stempelloven
§ 36, 62, 86
§ 84, stk. 4, 62

Tinglysningsloven
§ 1, 22, 66
§ 3, 61
§ 4, 42, 60
§ 5, 22
§ 13, 66, 90
§ 37, 21, 23, 44ff, 49, 63
§ 38, 21, 44ff, 49
§ 40, stk. 1, 75
§ 40, stk. 3, 56, 64
§ 40, stk. 4, 20, 25, 61, 72f, 76
§ 40, stk. 5, 17
§ 42 a, 11, 12f, 14f
§ 42 b, 11, 13f, 51, 56
§ 50 a, 11

Auktionsvilkårene
Pkt. 1, 48ff
Pkt. 2, 50, 68
Pkt. 3, 50
Pkt. 4, 50ff, 63, 67, 87
Pkt. 5, 52, 87
Pkt. 6 a, 52ff, 71, 77
Pkt. 6 b, 25, 33, 38, 42, 56ff, 75
Pkt. 6 c, 62
Pkt. 7, 51, 52, 63f, 65
Pkt. 8, 53, 63
Pkt. 9, 65 f
Pkt. 10, 39, 40, 47 48, 51