Hammerslag

– en håndbog om tvangsauktioner

Løsøre
Skibe og luftfartøjer
Fordringer
Værdipapirhandel
Fast ejendom

Henrik Rothe

Jurist- og Økonomforbundets Forlag
1997

Hammerslag – en håndbog om tvangsauktioner
2. udgave

© 1997 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.
Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse eller mangfoldiggørelse af denne bog eller dele heraf er uden forlagets skriftlige samtykke ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

Tryk: Gentofte Tryk
Indbinding: Damm's Bogbinderi, Randers
Printed in Denmark 1997
ISBN 87-574-4291-6

Jurist- og Økonomforbundets Forlag
Gothersgade 133
Box 2126
1015 København K
Tlf: 33 95 97 00
Fax: 33 95 99 97
e-mail: fl@djoef.dk
Hompage: http://www.djoef.dk/flhome.htm

Indholdsfortegnelse

Forord 7

Kapitel 1
Grundlaget for tvangsauktion 9

Kapitel 2
Tvangsauktion over løsøre, som bortsælges ved auktionsleder 12

Kapitel 3
Auktion over registrerede skibe og luftfartøjer samt fordringer 25

Kapitel 4
Tvangssalg af værdipapirer 31

Kapitel 5
Tvangsauktion over fast ejendom 33

Kapitel 6
Udarbejdelse af salgsopstilling ved auktion over fast ejendom 61

Bilag 63

Stikordsregister 82

Forord til 2. udgave

Denne håndbog tilsigter dels at give læseren et *overblik* over de gældende regler om auktionssalg af løsøre, fast ejendom m.v. dels at give en række *praktiske anvisninger* på, hvorledes auktionssager mest hensigtsmæssigt ekspederes.

Der er ikke i fremstillingen medtaget henvisninger til litteratur og retspraksis. En omfattende gennemgang af de auktionsretlige regler med relevante henvisninger findes hos Jens Anker Andersen i bogen Auktioner og hos Ravnsholdt Rasmussen i Håndbog for auktionsledere, hvortil henvises.

Målgruppen for denne bog er medarbejdere på advokat- og dommerkontorer - både jurister og kontorfunktionærer - medarbejdere i pengeinstitutter, ejendomsmæglere samt kommunale pantefogeder og toldfogeder.

Gentofte, januar 1997
Henrik Rothe

KAPITEL 1

Grundlaget for tvangsauktion

Fogedretten iværksætter aldrig tvangsauktioner på eget initiativ men på grundlag af en begæring fra en privat udlægshaver, det offentlige som følge af udpantning eller på begæring af et bo, jfr. rpl.'s §§ 538 og 538 b.

Hvis auktionen begæres af skifteretten eller af kurator i et konkursbo, vil der normalt ikke være anledning til at undersøge om betingelserne for auktionen er til stede.

Begæres auktionen på grundlag af udlæg eller udpantning, må det derimod undersøges, om den, der begærer auktionen, også har ret hertil, jfr. rpl.'s § 542. De undersøgelser, som skal foretages i de enkelte tilfælde er forskellige, alt efter om der er tale om auktion over løsøre eller fast ejendom, men i alle tilfælde, bortset fra misligholdelsesauktioner, skal der foreligge et udlæg til forauktionering hos ejeren af de ting, som ønskes bortsolgt.

Udlæggets lovlighed

Det tilkommer ikke fogedretten i forbindelse med auktionsbegæringen at kontrollere udlæggets rigtighed, jfr. rpl.'s § 583, stk. 2, som bestemmer, at de oprindelige parter ikke kan fremsætte indsigelser mod lovligheden af udlægsforretningen eller de retshandlinger, som ligger forud for denne. Det vil sige, at skyldneren ikke i forbindelse med begæringen om en tvangsauktion kan fremsætte protest mod udlæggets lovlighed. En sådan protest må ske i form af en kære af udlægsforretningen eller udpantningen.

Udlægget kæret

Er udlægget foretaget af fogedretten, er appelfristen 4 uger, jfr. rpl.'s § 586, stk. 1, og inden 14 dage, hvis der er tale om et udlæg fore-

taget af en pante- eller toldfoged, jfr. skatteinddrivelseslovens § 6, stk. 3.

Er fogedretten bekendt med, at skyldneren rettidigt har iværksat kære, kan auktionssagen ikke fremmes, før kæresagen er afgjort, det vil sige, før landsrettens eller fogedrettens afgørelse foreligger, jfr. rpl.'s § 542, stk. 2. Fogedretten har ingen pligt til at undersøge, om kære er iværksat, men selve auktionen må ikke afholdes, før kærefristen er udløbet, med mindre det udlagte er af en sådan art, at auktionen ikke kan afvente kærefristens udløb, f.eks. på grund af værdiforringelse af det udlagte, eller fordi det vil være forbundet med uforholdsmæssige omkostninger at opbevare det udlagte, indtil kæresagen er afgjort, jfr. rpl.'s § 542, stk. 3.

Tredjemands ret

Tredjemand, som vil gøre gældende, at hans ret er til hinder for auktionen, er ikke bundet af de ovennævnte kærefrister. En indsigelse fra tredjemand, om at hans ejendomsret eller underpanteret er til hinder for auktionen, vil derfor betyde, at auktionssagen skal standses, indtil fogeden har taget stilling til indsigelsen. Reglen om tredjemandsinsigelser findes i rpl.'s § 499.

Genoptagelse

I rpl.'s § 504 findes regler, som gør det muligt for fogedretten at genoptage behandlingen af en fogedsag – også efter ankefristens udløb.

Genoptagelsen kan ske, hvis parterne er enige herom, eller hvis fogedretten bestemmer det, og under genoptagelsen kan fogedretten både behandle oprindelige og efterfølgende omstændigheder, f.eks. tredjemandsindsigelser og indsigelse fra skyldneren om, at gælden er betalt. Genoptages udlægsforretningen, kan auktionen selvsagt ikke afholdes.

Afdragsordning

I rpl.'s § 525 er fastsat regler, hvorefter fogeden ved udlæg i løsøre og fast ejendom, som tjener til bolig for skyldneren, kan fastsætte en afdragsordning, som normalt ikke kan udstrækkes over 10 måneder, medmindre kreditor går med til en længere afviklingstid. Disse regler

– som ikke gælder ved udlæg i fast ejendom på grundlag af pantebrev – har den virkning, at en begæring fra kreditor om rådighedsfratagelse og auktion skal afvises, så længe debitor overholder den fastsatte eller aftalte afdragsordning. Fremgår det derfor af fogedbogen, at en sådan ordning er fastsat eller vedtaget, kan auktionen ikke iværksættes, hvis kreditor ikke godtgør, at afdragsordningen er misligholdt af skyldneren.

KAPITEL 2

Tvangsauktion over løsøre, som bortsælges ved auktionsleder

Auktionsledernes kompetence

Fogedretten er altid kompetent til selv at afholde auktion over udlagt løsøre, men gør det i praksis kun uhyre sjældent. Udlagt løsøre sælges i praksis altid ved den advokat, som af justitsministeriet er autoriseret som auktionsleder i retskredsen. De nærmere regler om auktionslederens virksomhed findes i auktionslederloven og auktionslederinstruksen, hvortil henvises. Af loven fremgår, at auktionslederen ikke selv kan afgøre tvistigheder. Tvistigheder afgøres af fogedretten. Auktionslederen kan afholde tvangsauktion over løsøre, bortset fra registrerede skibe og luftfartøjer, aktier og gældsbreve og andre fordringer efter henvisning fra fogedretten. Det er denne henvisning, som i normal omtale betegnes som autorisation til bortsalg. Det er her vigtigt at bemærke, at selv om pante- og toldfogeder har kompetence til at foretage udlæg, kan de ikke selv henvise udlagt løsøre til salg ved auktionsleder.

Henvisning til auktionsleder (autorisation)

En tvangsauktion over løsøre iværksættes i praksis sådan, at udlægshaveren anmoder fogedretten om at autorisere (henvise) det udlagte til bortsalg ved auktionsleder.

Auktionsværnetinget

Begæring om autorisation skal altid fremsættes overfor den fogedret, som har foretaget udlægget, jfr. rpl.'s § 539, 2. pkt. Dette gælder, selv om det udlagte befinder sig i en anden retskreds og derfor skal afhentes af fogeden dér, forud for auktionen. I tilfælde hvor debitor

efter udlægget er flyttet til anden retskreds, gælder det samme, også selv om debitor ikke havde sædvanligt værneting i den retskreds, hvor udlægget blev foretaget. Har fogeden undtagelsesvis foretaget udlægget under en udgående fogedforretning i fremmed retskreds, jfr. rpl.'s § 491, stk. 3, er det altid den fogedret, som rent faktisk har foretaget udlægget, som skal autorisere. Er udlæg foretaget af en pante- eller toldfoged, skal autorisation ske i den retskreds, hvor udlægget rent fysisk er foretaget.

Selve auktionen afholdes herefter af auktionslederen i den retskreds, hvor autorisationen er foretaget.

Auktionsværnetinget skal kontrolleres straks ved begæringens modtagelse. Er begæringen fremsat overfor forkert fogedret, skal fogedretten afvise den fremsatte begæring. Reglen om henvisning til kompetent fogedret i rpl.'s § 489, stk. 2, er ikke overført til reglerne om løsøreauktion. Afvisning sker mest praktisk ved en påtegning på begæringen. Afvisningen kan af rekvirenten påkæres til landsretten. Værnetingsreglen kan ikke fraviges efter aftale.

Henvisning til anden retskreds

Fogedretten kan selv bestemme, at værnetingsreglen i rpl.'s § 539 skal fraviges, idet fogedretten kan henvise sagen til auktion i anden retskreds. Henvisningen vil typisk ske på udlægshaverens begæring, men det må antages, at fogedretten også selv uden begæring kan træffe bestemmelse herom. Bestemmelsen kan træffes af en rpl.'s § 17 a, stk. 2 foged, medmindre der er tvistspørgsmål. Henvisningen sker vistnok ofte i praksis ved, at sagen henvises direkte til auktionsleder i fremmed retskreds. Den korrekte fremgangsmåde vil være at henvise sagen til fogedretten i den fremmede retskreds, og så lade denne fogedret foretage autorisationen, idet auktionsprovenuet formentlig skal indbetales til og fordeles af den fogedret, i hvis jurisdiktion auktionen afholdes. Bruger man imidlertid at henvise direkte til auktionsleder i fremmed retskreds, må det ved henvisningen pålægges auktionslederen at indbetale auktionsprovenuet til den henvisende fogedret.

Både praktiske og økonomiske hensyn kan begrunde, at auktionen henvises til fremmed retskreds. Er det udlagte en genstand, som kun vanskeligt eller med store omkostninger lader sig transportere, bør

henvisning ske, hvis det udlagte befinder sig i en fremmed retskreds. Det samme gælder, hvis det udlagte må forventes at kunne indbringe et væsentlig større auktionsprovenu ved salg i fremmed retskreds. F.eks. bør udlagte antikviteter, kunstgenstande og lignende normalt bortsælges i større byer, hvor der er købedygtige liebhavere til sådanne ting. Fogedretten bør ikke være for tilbageholdende med at efterkomme en begæring om henvisning, da tilvejebringelse af det størst mulige auktionsprovenu er i såvel debitors som kreditors interesse. På den anden side må man være opmærksom på, at man ved ukritisk at imødekomme begæringer om henvisning kan underminere grundlaget for den stedlige auktionsleders virksomhed. Begæringer om henvisning, som alene begrundes med, at det er hurtigst at sælge ved auktionsleder i naboretskredsen, bør derfor ikke imødekommes.

Registrering af autorisationer

Når fogedretten autoriserer genstande til bortsalg ved auktion, kan henvisningen, for så vidt angår de udlæg, som fogedretten selv har foretaget, noteres i fogedsaglisten ud for den pågældende sag. Denne mulighed består imidlertid ikke, for så vidt angår told- og pantefogedudlæg.

Der består næppe nogen pligt til at oprette journal eller kartotek over begæringer om bortsalg af løsøre. Det kan imidlertid være praktisk til brug for udarbejdelse af fordelingsudkast – herom senere – at have en oversigt over hvilke rekvirenter, som har krævet andel i auktionsprovenuet. Hvis det ved det enkelte embede jævnligt forekommer, at flere anmelder krav på andel i samme auktionsprovenu, kan det være praktisk at fotokopiere begæringerne om henvisning (autorisation), og indsætte disse årgangsvis i ringbind i alfabetisk orden efter debitorernes navne.

Begæringen om autorisation

Som det allerede indirekte er fremgået af det ovenanførte, vil en begæring om henvisning til auktion normalt være skriftlig. Loven opstiller ikke direkte nogle krav herom men indeholder i § 541 en henvisning til rpl.'s § 488, hvorefter fogedretten kan bestemme, at en begæring skal være skriftlig. Fogedretten bør formentlig normalt

forlange skriftlighed – herunder også ved begæring fra told- og pantefogeder – af hensyn til fordelingen af auktionsprovenuet.

Udskrift af fogedbogen
Hvis udlægget ikke er foretaget af den fogedret, som skal afholde auktionen, fordi der er tale om henvisning fra en anden fogedret, eller om et told-/pantefogedudlæg, skal der altid medfølge en udskrift af fogedbogen. Har fogedretten selv foretaget udlægget, kan der normalt ikke kræves udskrift af udlægsforretningen, men rekvirenten må i begæringen om autorisation fremkomme med oplysninger, som gør det muligt for fogedretten let at finde frem til udlægsforretningen i fogedbogen. Rekvirenten skal derfor som minimum optage parternes navne og adresser samt den dato, hvor udlægget er foretaget, i sin begæring.

Kontrol af begæringen
Når fogedretten har modtaget autorisation til bortsalg, skal fogedretten undersøge, om betingelserne for tvangsauktion er til stede, jfr. rpl.'s § 542.

Udlægget
Først og fremmest må det naturligvis kontrolleres, om udlægget er foretaget, som af rekvirenten oplyst, enten ved kontrol af egne fogedbøger eller ved kontrol af den medfølgende udskrift. Fogedretten skal ikke i denne forbindelse kontrollere, om udlægget er lovligt foretaget, men er det åbenbart, at der er sket en fejl under udlægsforretningen, bør det naturligvis overvejes at genoptage forretningen i medfør af rpl.'s § 504.

Kærefrist
Dernæst må fogedretten påse, at auktionen ikke iværksættes før udløbet af den ordinære kærefrist, det vil sige, før der er forløbet 4 uger fra udlæggets foretagelse, forudsat at debitor har været tilsagt til eller har været til stede ved udlægsforretningen. Fremgår det af fogedbogen eller den medfølgende udskrift, at udlægget undtagelsesvis er foretaget uden tilsigelse på debitors bopæl, og uden at debitor eller et medlem af hans husstand har været til stede, må fogedretten

sikre sig, at der er forløbet 4 uger fra det tidspunkt, hvor debitor har fået underretning om udlægsforretningen. Det kan pålægges rekvirenten at tilvejebringe en sådan dokumentation.

Afdragsordning

Fremgår det af fogedbogen, at der i forbindelse med udlægsforretningen er fastsat en afdragsordning, og har rekvirenten ikke i forbindelse med begæringen om bortsalg erklæret, at ordningen er misligholdt, må fogedretten sikre sig, at dette er tilfældet. Har fogedretten selv udbragt det udlagte af debitors besiddelse, bør der i denne forbindelse have været taget stilling til, om betingelserne herfor var til stede. Er det udlagte imidlertid ikke udbragt af fogedretten, enten fordi begæringen herom fremsættes i forbindelse med begæringen om autorisation, eller fordi rekvirenten på anden måde er kommet i besiddelse af det udlagte, må fogedretten sikre sig, at afdragsordningen er misligholdt. Dette kan mest hensigtsmæssigt ske ved at afkræve rekvirenten en erklæring herom. I enkelte retskredse praktiseres det vist stadig at lade auktionslederen afhente udlagt løsøre. Hvis en sådan ordning – hvis lovlighed ikke hér skal diskuteres – anvendes, må fogedretten selvsagt udvise særlig omhu i forbindelse med autorisationen.

Er udlæg foretaget i henhold til en dom, som er appelleret efter eksekutionsfristens udløb, er dette ikke til hinder for auktion.

Er udlæg foretaget i forbindelse med en tilbagetagelsesforretning efter kreditaftaleloven, og er tilbagetagelsesforretningen appelleret, bør auktionen ikke afholdes, før appelsagen har fundet sin afgørelse.

Tredjemands ret

Fogedretten har ikke i forbindelse med autorisationen pligt til at undersøge, om det udlagte er solgt på kontrakt med ejendomsforbehold eller er løsørepantsat. Fremgår det imidlertid af fogedbogen – som jo skal efterses – at det i forbindelse med udlægsforretningen er noteret, at tredjemand har ejendomsforbehold eller underpant i det udlagte, bør det pålægges rekvirenten at dokumentere, at disse rettigheder ikke er til hinder for auktion. Det bemærkes, at det er den fremherskende opfattelse, at indehavere af underpanterettigheder (løsørepantebreve) stiftet før udlægget kan modsætte sig tvangsauk-

tion. Bortsalg på auktion af genstande solgt med ejendomsforbehold efter kreditaftalelovens regler kan ikke ske, selv ikke med samtykke fra den som kan gøre ejendomsforbeholdet gældende. Forklaringen herpå er, at denne lov har karakter af social beskyttelseslov i forhold til køberen.

Undersøgelsespligt ved henvisning til anden retskreds
Henvises sagen til afholdelse af auktion i anden retskreds, vil det dog være hensigtsmæssigt allerede på dette tidspunkt at undersøge personbogen. Er der tinglyst underpant i det udlagte, men er dette ikke til hinder for auktion, må der gøres en bemærkning om underpantsætningen i forbindelse med sagens henvisning. Er det tinglyste løsørepantebrev til hinder for auktion, skal en evt. tvist mellem udlægshaveren og indehaveren af underpanteretten afgøres ved den fogedret, hvor udlægget er foretaget.

Tilbageholdsret
Udøves der tilbageholdsret over det udlagte, er dette ikke til hinder for auktion.

Forældelse af auktionsgrundlaget
Er der forløbet mere end 1 år efter udlæggets foretagelse, når fogedretten modtager begæringen om bortsalg, må begæringen afvises, idet udlæg i løsøre bortfalder 1 år efter dets foretagelse, jfr. rpl.'s § 526, stk. 4. Denne regel gælder dog ikke for biler jfr. rpl.'s § 526, stk. 5. Har tredjemands ret – f.eks. et løsørepantebrev eller et ejendomsforbehold – været til hinder for, at begæring om auktion kunne fremsættes inden fristens udløb, bortfalder udlægget – og dermed adgangen til at afholde tvangsauktion – hvis der forløber mere end 8 uger efter hindringens bortfald, inden begæringen om auktion fremsættes, jfr. rpl.'s § 526, stk. 4, 2. pkt. Det påhviler rekvirenten i forbindelse med begæringen om bortsalg at godtgøre, at betingelserne i rpl.'s § 526, stk. 4, 2 pkt. er opfyldt, hvis udlægget er mere end 1 år gammelt.

Betalingsstandsning, konkurs og gældssanering
Har debitor anmeldt betalingsstandsning, vil dette som regel være til hinder for auktion, jfr. konkurslovens § 16, stk. 2. Er fogedretten bekendt hermed, må der ikke ske autorisation. Er debitor gået konkurs, eller tilhører aktivet et gældsfragåelsesbo, iværksættes tvangsauktion af boet. Boet kan dog samtykke i, at andre rekvirerer auktion, men provenuet skal i så fald indbetales til boet. Er der indledt gældssaneringssag kan udlæg foretaget de sidste 3 måneder før skifteretten modtog begæringen om gældssanering ikke danne grundlag for auktion, jfr. konkurslovens § 207, stk. 2, medmindre der er tale om udlæg på grundlag af et tinglyst pant.

Henvisningen
Når fogedretten har kontrolleret grundlaget for auktionen, foretages henvisningen til auktionsleder (autorisationen) ved en påtegning på den fremsatte begæring. Af påtegningen bør det fremgå, om auktionsprovenuet med fradrag af auktionsomkostninger skal afregnes til fogedretten (jfr. herom senere). Begæringen returneres herefter til rekvirenten, som selv foranlediger det udlagte overgivet til auktionsleder vedlagt autorisationen.

Afregning af auktionsprovenu
Når auktionen er afholdt, skal auktionslederen afregne det indvundne provenu med fradrag af omkostninger.

Afregningen af provenuet skal ifølge auktionslederinstruksen og rpl.'s § 553 ske til fogedretten. I mange fogedretter følges disse regler imidlertid ikke, idet auktionslederen afregner direkte til rekvirenten. Baggrunden for denne praksis er ikke, at rpl.'s regler kan anses for bortfaldet eller ændrede ved lang ubrudt praksis, idet der senest ved ændringen af de auktionsretlige regler i 1991 havde været rigelig anledning til at tilpasse reglerne til de faktiske forhold, såfremt dette havde været lovgivers hensigt. Baggrunden må nok snarere søges i, at det i praksis har vist sig at være en god fremgangsmåde, fordi der sjældent er andre end rekvirenten, som gør krav på auktionsprovenuet, som i øvrigt sjældent overstiger rekvirentens fordring. Følges denne fremgangsmåde, må man imidlertid være opmærksom på, *at* de undersøgelser, som skal foretages før auktions-

provenuet udloddes, skal foretages i forbindelse med autorisationen, *at* fremkomsten af krav på andele i auktionsprovenuet fra andre end rekvirenten må bevirke, at fogedretten straks ved henvisningen eller senere, når kravet anmeldes, meddeler auktionsleder, at provenuet vedrørende auktionen skal indbetales til fogedretten til fordeling, og endelig *at* den betaling, som foretages af auktionsleder til rekvirenten, ikke har frigørende virkning.

Afregningen sker til den fogedret, i hvis retskreds auktionen er afholdt, også hvis der er tale om en auktion henvist fra anden retskreds.

Udbetaling af auktionsprovenu

Når fogedretten fra auktionslederen har modtaget provenuet, skal dette straks udbetales til rekvirenten og skyldneren, for så vidt der er overskud, medmindre flere overfor fogedretten har rejst krav på andel i budsummen, eller det af personbogen eller bilbogen fremgår, at der er tinglyst underpant i det solgte.

Eftersyn af personbog og bilbog

Den fogedret, som modtager provenuet, har altså en ubetinget pligt til at efterse personbogen og bilbogen – som begge føres ved retten i Århus – forinden der sker udbetaling af provenuet til rekvirenten. Der kan stadig i nogen tilfælde være gyldige underpanterettigheder som kun fremgår af de gamle decentralt førte personbøger. Fogedretten har næppe pligt til at efterse disse af egen drift.

Fogedretten har hverken pligt til eller mulighed for at kontrollere, om tredjemand har ejendomsforbehold i det solgte, men bliver fogedretten bekendt hermed, må provenuet ikke udbetales, før tredjemands stilling er afklaret.

Eftersyn af fogedbøger

Fogedretten har ikke pligt til at efterse egne fogedbøger eller rette henvendelse til told- og pantefogeder, før provenuet udbetales til rekvirenten.

Andre end rekvirenten har anmeldt krav
Derimod har fogedretten pligt til at kontrollere, om andre end rekvirenten har anmeldt krav på andel i auktionsprovenuet. Sådanne anmeldelser vil typisk fremkomme ved, at andre udlægshavere på et senere tidspunkt end rekvirenten begærer det udlagte bortsolgt. Det er derfor nødvendigt ved den enkelte fogedret at indrette et system, som gør det muligt at holde styr på sådanne anmeldelser.

Fordelingsudkast
Foreligger der for fogedretten oplysninger om, at andre end rekvirenten og rekvisitus skal have andel i auktionssummen, skal fogedretten udarbejde et fordelingsudkast. I fordelingsudkastet tager fogedretten stilling til, hvilke af de kendte rettighedshavere som skal have andel i auktionsbuddet, og i hvilken prioritetsorden.

Prioritetsproblemer
For at kunne udarbejde et fordelingsudkast er det derfor først og fremmest af betydning at kunne fastlægge den indbyrdes prioritetsstilling mellem flere udlæg og mellem udlæg og tinglyste panterettigheder.

Udlægs prioritetsstilling
Ifølge rpl.'s § 526, stk. 1 bestemmes prioritetsordenen mellem flere udlæg i samme ting af, hvornår begæringen om udlæg er indgivet til fogedretten. Fogedretten skal i denne forbindelse opfattes som en hvilken som helst fogedret. Indgiver kreditor sin udlægsbegæring til en forkert fogedret, og henviser denne fogedret sagen til den kompetente fogedret i medfør af rpl.'s § 489, stk. 2, er det datoen for indgivelsen af begæringen om udlæg til den første fogedret, som er afgørende. Det samme gælder formentlig, selv om begæringen afvises, hvis blot kreditor inden rimelig tid pånyindgiver begæring om udlæg overfor den kompetente fogedret. Af hensyn til prioritetsrækkefølgen er det af betydning, at begæringen om udlæg forsynes med modtagelsesstempel samme dag, som den modtages. Begæringen skal være fogedretten i hænde inden for normal kontortid. Modtages begæringen først efter kontortid, anses den først for modtaget den næstfølgende dag.

Ifølge kreditaftaleloven kan en kreditor i visse tilfælde foretage udlæg i forlængelse af en tilbagetagelsesforretning. Udlæg kan foretages enten straks eller senere. Fremsættes der straks under forretningen begæring om udlæg, skal fogedretten tilføre fogedbogen en bemærkning herom, også selv om begæringen ikke straks tages til følge, idet et evt. senere udlægs prioritet regnes fra begæringens fremsættelse. Venter kreditor til senere med at fremsætte sin begæring, er det afgørende, hvornår fogedretten modtager udskriften af tilbagetagelsesforretningen med begæring om udlæg.

Det sker ikke helt sjældent, at en kreditor, som allerede har et ikke-forældet udlæg, anmoder om fornyet tilsigelse af debitor. Årsagen hertil vil ofte være, at debitor har misligholdt den tidligere aftalte eller fastsatte afdragsordning. Indgås der ved det nye fogedretsmøde en fornyet afdragsordning, vil der ofte ske fornyelse af det allerede foretagne udlæg. Dette betyder, at det »gamle« udlæg er bortfaldet, således at kreditors prioritetsstilling herefter skal regnes fra den dag, hvor fogedretten modtog anmodning om fornyet tilsigelse af debitor. Indgås der på det nye fogedretsmøde ingen ny afdragsordning eller foretages der ikke fornyet udlæg, fordi en ny afdragsordning kan rummes inden for 1 års fristen for det gamle udlæg, sker der ingen forrykkelse af kreditors prioritetsstilling.

Indgiver flere kreditorer begæring om udlæg samme dag, får de udlæg, som senere foretages, sideordnet prioritet.

De ovenanførte regler gælder også for udlæg foretaget af fogedretten for krav, som er tillagt udpantningsret.

Udpantninger foretaget af andre end fogedretten

Udlæg foretaget af pante- og toldfogeder får prioritet efter datoen for udlæggets foretagelse, dvs. den dato hvor udlægsforretningen rent faktisk er foretaget hos debitor.

Tinglyst underpant i løsøre

Ved opgørelsen af prioritetsstillingen mellem på den ene side udlæg/udpantninger og på den anden side underpanterettigheder er det afgørende, om udlægget/udpantningen er foretaget – ikke om begæringen er fremsat – før eller efter løsørepantebrevet er tinglyst,

idet den tinglyste panteret nyder beskyttelse mod pantsætterens kreditorer fra tinglysningstidspunktet.

Tinglyst pant i biler
Fra 1. juni 1993 skal ejendomsforbehold og underpant i biler – det vil sige motorkøretøjer som defineret i færdselslovens § 2 – påhængskøretøjer og campingvogne tinglyses i bilbogen for at opnå beskyttelse mod aftaler, der i god tro indgås om køretøjet. Det samme gælder beskyttelse mod retsforfølgning, med mindre skyldneren er berøvet rådighed over køretøjet.

Ved opgørelsen af prioritetsstillingen efter bortsalg af et køretøj som nævnt ovenfor er det altså som udgangspunkt den prioritetsrækkefølge som fremgår af bilbogen, som lægges til grund for fordelingsudkastet.

Fortabelse af fortrinsret
Det kan forekomme, at en kreditor, som har begæret udlæg foretaget, kan fortabe sin fortrinsret i forhold til andre udlægssøgende kreditorer, hvis kreditor forsømmer at søge udlægsforretningen fremmet, jfr. rpl.'s § 526, stk. 1, 3. pkt. Det er kun forhold, som subjektivt kan bebrejdes kreditor, som kan bevirke, at fortrinsretten fortabes. Som eksempel herpå kan nævnes, at kreditor selv gentagne gange anmoder om omberammelse af forretningen, eller at kreditor gennem længere tid undlader at begære politifremstilling eller udgående forretning, selv om debitor udeblev fra første fogedretsmøde.

Udarbejdelse af fordelingsudkast
Når flere har gjort krav på andel i budsummen, udarbejder fogedretten – som tidligere nævnt – et udkast til fordeling af auktionssummen. Udkastet kan udarbejdes straks efter auktionen, men normalt vil man afvente afregning fra auktionslederen, jfr. rpl.'s § 554, stk. 2.

Der findes ikke regler for, hvorledes et sådant udkast skal formuleres, men udkastet skal indeholde en betegnelse af det solgte, auktionsdatoen, auktionsprovenuet, auktionsomkostningerne og navnet på rekvirenten. Endvidere redegøres for hvilke rettighedshavere, som har anmeldt krav på andel i auktionssummen med angivelse af, hvornår begæringen om udlæg er indgivet/ udpantningen er foretaget,

eller hvornår et evt. pantebrev er tinglyst. Herefter foretages en indplacering af de anmeldtes rettigheder i prioritetsorden, og auktionsprovenuet fordeles i forhold hertil. De rettigheder, som ikke ved fordelingen får andel i budsummen, er bortfaldet, hvilket indebærer, at et udækket løsørepantebrev af auktionskøber kan kræves slettet i personbogen. Fremgår det af fordelingsudkastet, at rekvirenten ikke får andel i auktionsbuddet, må rekvirenten selv afholde auktionsomkostningerne, jfr. rpl.'s § 551, stk. 1, 2. pkt.

Et eksempel på fordelingsudkast findes som bilag 10.

Underretning til de berørte

Så snart fordelingsudkastet er udarbejdet, skal fogedretten give meddelelse til skyldneren, rekvirenten og alle andre, som har anmeldt krav, om, at udkastet henligger til gennemsyn på fogedrettens kontor, jfr. rpl.'s § 555, stk. 1. Praktiske grunde taler imidlertid for, at selve fordelingsudkastet tilsendes de pågældende. Meddelelsen sker på den måde, som fogedretten bestemmer, mest praktisk ved anbefalet brev. Meddelelsen skal sendes til udlægshaverne/løsørepanthaverne, ikke til deres advokater. Returneres brevet, fordi adressaten er ubekendt eller flyttet, må fogedretten foretage selvstændige undersøgelser for at finde frem til pågældende. Kan fogedretten ikke finde frem til kreditor, skal indkaldelsen ske gennem Statstidende, eller til den advokat, som har repræsenteret den pågældende under forretningen.

Fordelingsudkastet kan udarbejdes og udsendes af en kontorfunktionær, da selve udkastet ikke indebærer en stillingtagen til tvistigheder.

Indsigelser mod fordelingsudkastet

Hvis nogen vil fremsætte indsigelse imod fordelingsudkastet, må dette ske inden 4 uger efter meddelelsen eller bekendtgørelsen. Fremkommer ingen indsigelser, udbetales auktionsprovenuet i overensstemmelse med fordelingsudkastet, jfr. rpl.'s § 555, stk. 2. Fremsættes rettidig indsigelse, indkaldes de interesserede til et møde i fogedretten.

Lykkes det ikke fogedretten at mægle forlig, afgøres fordelingen ved en af fogeden afsagt kendelse, jfr. rpl.'s § 555, stk. 2. Kendelsen kan anfægtes ved kære. Fremkommer indsigelse efter fristens udløb,

men inden udbetalingen har fundet sted, kan fordelingen formentlig genoptages efter grundsætningen i rpl.'s § 504.

Er kun en del af auktionssummen omtvistet, kan den uomtvistede del udbetales, mens resten sættes på bog til højest mulig rente, indtil udbetalingen kan finde sted.

Oversete rettigheder

Rettighedshavere, som ikke er medtaget i fordelingsudkastet, men som, hvis de havde været kendte, havde haft ret til andel i provenuet, må anlægge sag mod den, som uretmæssigt har fået udbetalt provenuet, såfremt frivillig betaling ikke kan opnås.

KAPITEL 3

Auktion over registrerede skibe og luftfartøjer samt fordringer

Fogedretten enekompetent
Fogedretten er enekompetent til at afholde auktion over skibe registrerede i skibsregisteret, over luftfartøjer registrerede i et nationalregister samt over fordringer.

Værneting
Auktionsværnetinget er som beskrevet i kapitel 2. Det må fremhæves, at der navnlig ved auktioner over skibe og luftfartøjer kan være grund til at overveje at henvise til afholdelse i den retskreds, hvor det udlagte befinder sig.

Skriftlighed
Begæringen om auktion vil/bør i de af dette kapitel omhandlede sager altid være skriftlige.

Udskrifter
Ved skibe og luftfartøjer skal den være ledsaget af en »frisk« udskrift af det pågældende register, jfr. rpl.'s § 544, stk. 2, 4. pkt. Ved begæring om auktion over fordringer bør det angives, hvis rettigheder og pligter, som berøres af auktionen, jfr. forudsætningsvis rpl.'s § 544, stk. 3.

Fogedrettens undersøgelser
De undersøgelser, som i forbindelse med auktionsbegæringens modtagelse skal foretages, svarer til de i det foregående kapitel be-

skrevne, dog at udlæg/udpantning vil fremgå af registerudskriften, hvis auktionen vedrører et skib eller luftfartøj.

I det følgende gennemgås reglerne for indkaldelser og bekendtgørelser, auktion over skibe, luftfartøjer og fordringer, samt affattelse af auktionsvilkår, idet disse stadier af løsøreauktionen ikke er gennemgået i kapitel 2, da disse handlinger ved auktion over almindeligt løsøre foretages af auktionsleder.

Bekendtgørelse og indkaldelser – Skibe og luftfartøjer

Ved auktion over registrerede skibe og luftfartøjer skal auktionen bekendtgøres 6 uger i forvejen i Statstidende og i et eller flere blade efter fogedrettens bestemmelse, jfr. rpl.'s § 544, stk. 2. De blade, som her sigtes til, er navnlig blade, som læses i skibsfarts- eller luftfartskredse, men også bekendtgørelse i dagspressen kan efter omstændighederne komme på tale. Ved afgørelsen af, hvor annonceringen skal finde sted, bør rekvirenten tages med på råd.

Bekendtgørelse i Statstidende skal indrykkes mindst 2 gange, jfr. rpl.'s § 544, stk. 2, 5 pkt., som taler om første bekendtgørelse.

Samtidig med bekendtgørelsen skal en meddelelse om auktionen sendes til vedkommende registreringsmyndighed. Da der til denne myndighed skal sendes meddelelse om bortsalget, bør der også sendes meddelelse, såfremt auktionen bortfalder eller hæves. Gennemføres auktionen, udsteder fogedretten auktionsskøde. Dette skøde skal af auktionskøber anmeldes til registrering i pågældende register.

Angår auktionen et i udlandet registreret skib eller luftfartøj, skal auktionen tillige bekendtgøres i fartøjets hjemland i overensstemmelse med de dér gældende regler om bekendtgørelse af tvangsauktion med mindst 1 måneds varsel.

Senest samtidig med første bekendtgørelse skal fogedretten ved anbefalet brev underrette ejeren og rettighedshavere om auktionen, hvis deres adresse fremgår af registeret, jfr. rpl.'s § 544, stk. 2, 5. pkt. Er ingen adresse anført, eller returneres det anbefalede brev uden ny adresse, har fogedretten ikke pligt til at iværksætte yderligere undersøgelser. Det anbefalede brev skal evt. sendes pr. luftpost.

Fordringer

Ved auktion over simple fordringer, pantebreve samt andre fordringer som ikke er omfattet af de regler som beskrives i kap. 4 skal auktionen bekendtgøres mindst 2 gange i et eller flere af de stedligt mest udbredte blade. Første bekendtgørelse skal indrykkes mindst 1 uge før auktionen. Der er formentlig ikke noget til hinder for, at en auktion tillige indkaldes i andre blade, men en sådan annoncering bør ikke iværksættes, medmindre rekvirenten er spurgt til råds. Ligesom ved skibe og luftfartøjer indrykkes og betales annoncerne af fogedretten. Fogedrettens omkostninger skal dækkes af køber eller auktionsrekvirenten, jfr. rpl.'s § 543 sammenholdt med rpl.'s § 547, stk. 2. Ved auktion over fordringer og lignende skal der endvidere ske særskilt indkaldelse af fordringshaveren, skyldneren og kautionister samt enhver anden, hvis ret eller pligt må anses at blive berørt af auktionen. Er fordringen knyttet til et dokument, vil dette ofte indeholde de nødvendige oplysninger. I øvrigt kan fogedretten formentlig pålægge rekvirenten at fremkomme med de nødvendige oplysninger, jfr. rpl.'s § 541, som indeholder henvisning til rpl.'s § 488. Det kan forekomme, at fogedretten kun får kendskab til en primær rettighed. Det kan efter omstændighderne påhvile denne rettighedshaver at videregive meddelelsen om auktion til en sekundær – ham bekendt – rettighedshaver. Meddelelsen gives kun til personer, som har bopæl her i landet. Meddelelsen sendes i praksis pr. anbefalet brev.

Bekendtgørelsens indhold

Fælles for begge de ovennævnte auktionsformer er, at bekendtgørelsen om auktion skal indeholde en tydelig og nøjagtig angivelse af tid og sted for auktionen samt en beskrivelse af det, som skal bortauktioneres. Ved skibe og luftfartøjer skal mindst de i registreringsudskriften indeholdte oplysninger medtages, men herudover bør medtages en egentlig beskrivelse, som bør være lige så udførlig som beskrivelsen ved bortsalg af fast ejendom på auktion. Ved fordringer bør medtages alle oplysninger, som er af betydning for kursfastsættelsen i normal fri handel.

Antagelse af inkassator
Fælles for de i dette kapitel omhandlede auktioner er endvidere, at auktionsrekvirenten skal antage en inkassator. Det må antages, at rekvirenten kan udpege sig selv som inkassator, selv om dette synes at være i strid med ordlyden af rpl.'s § 546, stk. 1.

Sikkerhedsstillelse
Inkassator skal stille sikkerhed efter fogedrettens bestemmelse. Er inkassator advokat, frafaldes krav om sikkerhedsstillelse vist ofte i praksis. Inkassator, som skal være til stede under auktionen, afgør, om han vil give de enkelte bydende kredit, og han indkræver auktionsprovenuet. Han afregner dette til fogedretten ved kredittidens udløb, jfr. rpl.'s § 546, stk. 1 og § 553. Da inkassator ifølge rpl.'s § 546, stk. 2 hæfter som selvskyldnerkautionist for auktionspengene, og da der ikke som ved auktion over fast ejendom normalt kan afkræves højestbydende sikkerhedsstillelse for opfyldelse af auktionsbuddet, medmindre dette er bestemt i auktionsvilkårene, bør fogedretten afkræve inkassator sikkerhed derved, at inkassator pålægges at tegne forsikring med beløbsramme, som svarer til det pågældende aktivs anslåede værdi.

Auktionsvilkår
Ved auktioner omfattet af dette kapitel skal rekvirenten udarbejde individuelle auktionsvilkår, jfr. rpl.'s § 547. Fogedretten skal forud for auktionen have vilkårene til gennemsyn og godkendelse. Fogedretten kan kræve, at usædvanlige eller særlig byrdefulde vilkår udgår. Det fremgår ikke af loven, hvornår fogedretten skal have vilkårene i hænde. Det synes dog rimeligt at kræve, at vilkårene fremsendes til fogedretten senest samtidig med første bekendtgørelse af auktionen, således at eventuelle liebhavere i god tid kan gøre sig bekendt med vilkårene. Auktionsvilkårene oplæses ved auktionens begyndelse og skal tillige opslås i auktionslokalet, jfr. rpl.'s § 549. Er dette iagttaget, er vilkårene bindende for alle bydende, jfr. rpl.'s § 549, stk. 2. Eksempler på auktionsvilkår er gengivet som bilag 4 og 5.

Auktionskataloger
Det vil normalt ikke komme på tale at udarbejde trykte auktionskataloger i de af dette kapitel omhandlede auktioner. Skal auktionskataloger imidlertid udarbejdes findes hjemmelen dertil i rpl.'s § 548.

Auktionens afvikling
Under auktionen opråber fogeden genstanden til salg. Der gøres i fogedbogen anmærkning om, hvem der var mødt, men der er ikke som ved auktion over fast ejendom hjemmel til at tillægge de mødende salær, medmindre dette er hjemlet i auktionsvilkårene. Endvidere optages købers navn og buddets størrelse. Af hensyn til fordelingsudkastet er det endvidere praktisk, at de mødende afgiver oplysning til auktionsbogen om størrelsen af deres fordringer.

Hvis fogeden skønner, at der ved en ny auktion kan opnås højere bud, kan fogeden anordne ny auktion, jfr. rpl.'s § 550, stk. 5. Derimod kan hverken skyldneren eller en udækket rettighedshaver kræve, at der afholdes ny auktion.

Inkassators afregning
Efter auktionen afgiver inkassator til fogedretten de indkomne auktionspenge, jfr. rpl.'s § 553. Det bør i de af dette kapitel omhandlede sager under ingen omstændigheder accepteres, at afregning sker uden fogedrettens mellemkomst.

Fordelingsudkast
Fogedretten affatter herefter fordelingsudkast i overensstemmelse med det i kapitel 2 anførte.

Ved udarbejdelsen skal man dog være opmærksom på, at udlæg i skibe, luftfartøjer og visse fordringer ikke forældes efter 1 år, jfr. rpl.'s § 526, samt at prioritetsstillingen mellem enhver rettighedshaver i registrerede skibe og luftfartøjer afgøres efter tidspunktet for anmeldelse til registreringen. Prioritetsstillingen opgøres således i disse tilfælde stort set efter samme principper, som gælder ved auktion over fast ejendom, jfr. nedenfor.

Afgørelse af tvistigheder
Er der tvist om fordelingen, afgøres dette af fogeden ved kendelse, medmindre auktionen vedrører et registreret skib eller luftfartøj, idet striden i så fald henhører under de almindelige domstole, jfr. rpl.'s § 555, stk. 2.

Fordringer kan inkasseres, efterhånden som de forfalder
Om tvangsrealisation af fordringer som ikke er omfattet af lov om værdipapirhandel skal nævnes, at kreditor i stedet for at sætte disse på auktion kan vælge at antage en inkassator til at inkassere fordringerne, efterhånden som de forfalder, jfr. rpl.'s § 558, stk. 1. Denne fremgangsmåde kan i mange tilfælde være langt den rimeligste overfor debitor, og anvendes da også ofte i praksis, navnlig hvis forfaldstiden for ydelser, som vil give kreditor fuld dækning, indtræffer i en ikke alt for fjern fremtid.

KAPITEL 4

Tvangssalg af værdipapirer

Salget

Er der foretaget udlæg i værdipapir, som dette er defineret i § 2 i lov om værdipapirhandel, og har papiret kurs på en dansk eller udenlandsk fondsbørs, sælges sådanne aktiver ikke på tvangsauktion, men ved at fogedretten efter anmodning fra udlægshaveren lader papiret sælge gennem en værdipapirhandler, jfr. rpl.'s § 557, stk. 1. Hvad der skal forstås ved en værdipapirhandler fremgår af § 4, stk. 3 i lov om værdipapirhandel. Tilsvarende regler gælder for ikke børsnoterede værdipapirer, som har kurs på en såkaldt autoriseret markedsplads, jfr. rpl.'s § 457, stk. 2.

Udlæggets prioritetsstilling

Når der foretages udlæg i værdipapirer, vil udlæggets prioritetsstilling afhænge af, om værdipapiret er et såkaldt fondsaktiv eller ej. Et værdipapir betegnes som et fondsaktiv, hvis det er registreret i en værdipapircentral jf. § 59, stk. 2 i lov om værdipapirhandel.

Udlæg i sådanne aktiver registreres af de kontoførende institutter jf. § 62, stk. 1 i lov om værdipapirhandel.

Når der foretages udlæg i et fondsaktiv, er udlæggets prioritetsstilling i forhold til andre udlæg og panterettigheder afhængigt af det tidspunkt, hvor det registreres i det kontoførende institut.

Er det værdipapir, der er foretaget udlæg i ikke et fondsaktiv, gælder de i kap. 2 beskrevne regler.

Skyldneren skal under udlægsforretningen give de oplysninge, som er nødvendige for at få registreret udlægget i det kontoførende institut, såfremt der er tale om et fondsaktiv.

Udlæg i fondsaktiver bortfalder, såfremt der ikke er fremsat begæring om tvangssalg senest et år efter udlægget er foretaget, jfr. rpl.'s 526, stk. 4.

Fordeling af provenu

Det beløb som kommer frem ved salget af et fondsaktiv indbetales til fogedretten som herefter affatter fordelingsudkast og sørger for udbetaling, rpl.'s § 559. Opstår der tvist om fordeling, afgøres denne af fogedretten.

Når der skal affattes fordelingsudkast vedrørende salg af fondsaktiver, er det selvsagt nødvendigt at fremskaffe en kontoudskrift fra det kontoførende institut. Af denne udskrift vil fremgå, hvilke rettigheder der skal tages i betragtning ved fordelingen. Er fogedretten bekendt med ikke-registrerede rettigheder, skal disse også tages i betragtning, men de får prioritet efter de registrerede rettigheder (ganske som det sker ved opgørelsen af prioritetsstilling ved skibe/luftfartøjer og fast ejendom), og afgørende for den indbyrdes prioritetsstilling mellem sådanne ikke-registrerede rettigheder er formentlig datoen for udlægsbegæringens fremsendelse.

KAPITEL 5

Tvangsauktion over fast ejendom

Reglernes baggrund

De retsregler, som omhandler reglerne om tvangsauktion over fast ejendom, findes dels i rpl.'s kap. 49, dels i kap. 51. Navnlig reglerne i kap. 51 åbner meget rige muligheder for individuel tilrettelæggelse og afvikling af den enkelte auktionssag, og de bemærkninger, som i det følgende vil blive fremført om den praktiske fremgangsmåde, må læses i lyset heraf.

Baggrunden for reglerne i rpl.'s kap. 51 er et ønske om at begrænse antallet af tvangsauktioner mest muligt ved at tilvejebringe mulighed for at bringe debitors misligholdelse til ophør. Endvidere har det med reglerne i kap. 51 været tilsigtet at tilnærme auktionssalget til salget i fri handel og derved – i såvel debitors som kreditors interesse – at opnå så høje auktionspriser som vel muligt.

Værneting

Tvangsauktion over fast ejendom afholdes altid i den retskreds, hvor den faste ejendom er beliggende, jfr. rpl.'s § 539. Det er uden betydning, i hvilken retskreds det udlæg, som danner grundlag for auktionen, er foretaget, og der består ikke som ved løsøreauktioner nogen mulighed for, at fogeden kan henvise auktionen til afholdelse i en anden retskreds. Ligger en samlet fast ejendom i flere retskredse, angiver rpl.'s § 539 ikke nogen løsning på værnetingsproblemet. Enhver af de berørte fogedretter kan formentlig gyldigt afholde auktionen i sådanne tilfælde, men det mest praktiske må være at afholde auktionen i den retskreds, hvor ejendommens bygninger er beliggende, navnlig hvis bygningerne bebos af skyldneren.

Reglerne om auktion over fast ejendom anvendes også på bygninger på lejet grund, ideelle anparter af en fast ejendom og på en

købers ret i henhold til betinget skøde. I disse tilfælde reguleres værnetinget også af rpl.'s § 539.

Begæringen om auktion indgives til den fogedret, som er kompetent efter reglen i rpl.'s § 539. Indgives begæringen til en forkert fogedret, afvises den.

Skriftlig begæring

Begæringen om auktion over fast ejendom skal altid være skriftlig, jfr. rpl.'s § 560, stk. 1, som tillige opstiller en række krav til begæringens indhold. Inden disse gennemgås, skal det bemærkes, at begæringen skal være ledsaget af en udskrift af udlægsforretningen, hvis denne ikke er foretaget af den fogedret, som skal forestå auktionen, jfr. rpl.'s § 541. Er derimod udlægget foretaget af samme fogedret, som skal afholde auktionen, kan rekvirenten nøjes med at henvise til udlægsforretningen. Det skal endvidere bemærkes. at rpl.'s § 541 indeholder en henvisning til rpl.'s § 488. Fogedretten kan derfor kræve oplysninger udover de i loven opstillede minimumskrav, såfremt dette findes fornødent af hensyn til auktionssagens behandling.

Det er ikke nogen betingelse for afholdelse af auktion, at udlægget er tinglyst.

Ejendommens art

Begæringen skal indeholde oplysning om ejendommens art, jfr. rpl.'s § 560, stk. 1 og § 563. Formålet hermed er at gøre det muligt for fogedretten at tage stilling til, om der skal afholdes forberedende møde eller ej. Er oplysningen herom kun angivet ved afkrydsning i en fortrykt formular, er fogedretten berettiget til at afkræve rekvirenten yderligere oplysninger.

Beboelse

Begæringen skal – selv om det ikke direkte foreskrives i rpl.'s § 560, stk. 1 – tillige angive, om ejendommen benyttes som bolig for skyldneren eller hans familie, jfr. rpl.'s § 561. Oplysningen herom danner grundlag for auktionssagens videre behandling, idet der i de af rpl.'s § 561, stk. 1 omhandlede tilfælde skal indkaldes til et vejledningsmøde eller gives skyldneren skriftlig vejledning (jfr. herom senere).

Auktionsbegæringer er ofte meget mangelfulde på disse punkter, idet en del auktionsbegæringer blot angiver disse vigtige oplysninger ved afkrydsninger i rubrikker. Ofte vil adressen på skyldneren og på den auktionsramte ejendom være den samme, og det er da åbenbenbart, at ejendommen er omfattet af rpl.'s § 561. Det er nok ofte ved begæringer om auktion over sommerhuse – som normalt også er omfattet af rpl.'s § 561 – der gives fejlagtige oplysninger. Kan der være den mindste tvivl om, hvorvidt ejendommen er omfattet af rpl.'s § 561, bør rekvirenten afkræves yderligere oplysninger, forinden fogedretten tager stilling til, hvorledes auktionssagen skal behandles.

Ejendommens vurdering
Begæringen skal være vedlagt en attest om ejendomsvurderingen i original, jfr. rpl.'s § 560, stk. 1. Attesten bør være indhentet af rekvirenten, kort tid før begæringen fremsættes, idet den skal udvise den aktuelle ejendomsværdi.

Tingbogsattest
Begæringen skal endvidere være vedlagt en tingbogsattest i original, jfr. rpl.'s § 560, stk. 1. Attesten må efter retspraksis ikke være mere end 1 måned gammel. Er attesten på grund af kø-systemet (jfr. herom senere) blevet for gammel, kan fogedretten formentlig senere afkræve rekvirenten en ny, frisk tingbogsattest, når sagen undergives realitetsbehandling. Består ejendommen af flere matr. nr., som er uensartede behæftede, eller er der matr. nr. i flere retskredse, skal der tilvejebringes en tingbogsattest for hvert enkelt matr. nr., jfr. rpl.'s § 560, stk. 1.

Fortegnelse over tilbehør
Er ejendommen og dens tilbehør uensartet behæftet, skal der vedlægges en fortegnelse over tilbehør, som skal opråbes særskilt.

Alternativt opråb
Det bør endvidere allerede af begæringen fremgå, om der er servitutter eller andre rettigheder, som bevirker, at der skal foretages alternativt opråb.

Andre spørgsmål

Endvidere bør rekvirenten i begæringen skitsere, hvorledes han ønsker auktionssagen behandlet, f.eks. bør rekvirenten udtale sig om antagelse af sagkyndig, og om behovet om indkaldelse af forberedende møde. Forberedende møde bør afholdes i de tilfælde, hvor der er uafklarede faktiske eller retlige forhold for ejendommen som bør finde en løsning inden selve auktionen.

Det skyldige beløb

Endelig bør det altid fremgå, for hvilke beløb auktionsbegæringen kan afværges forud for evt. vejledningsmøde eller, hvis sådant ikke skal afholdes, ved begæringens indgivelse. Er denne oplysning ikke angivet, bør rekvirenten afkræves oplysningen, forinden videre foretages. Det må bemærkes, at det vel er en betingelse for at indgive begæring om auktion, at der er foretaget udlæg – typisk for en enkelt terminsydelse – men at reglen i rpl.'s § 563 a medfører, at auktionsbegæringen kan fastholdes, selv om den termin for hvilken der er foretaget udlæg betales, idet selve auktionsbegæringen for disse tilfælde er auktionsgrundlag for andre forfaldne krav sikret ved rekvirentens pant i ejendommen.

Auktionsbegæringen bør derfor indeholder en samlet opgørelse over hele den forfaldne fordring som påberåbes som auktionsgrundlag.

Har auktionsbegæringen stået på venteliste jf. rpl.'s § 460, stk. 2 og undergives den realitetsbehandling, bør fogedretten ved en ejendom som benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie overveje at få en aktuel opgørelse over rekvirentens forfaldne fordring, således at denne oplysning kan tilgå skyldneren i forbindelse med et eventuelt vejledningsmøde eller ved skriftlig vejledning.

Begæringen mangelfuld

Mangler der i begæringen oplysninger om ejendommens art, om den tjener til beboelse for skyldneren eller hans familie, eller er de krævede attester ikke vedlagt i frisk stand, bør begæringen afvises. Mangler der i øvrigt oplysninger, bør der meddeles rekvirenten en passende kort frist – f.eks. 8 dage – til at indhente disse oplysninger,

jfr. rpl.'s § 541, jfr. § 488, stk. 3. Fremkommer oplysningerne ikke inden fristens udløb, afvises begæringen.

Begæringens modtagelse
Rækkefølgen mellem flere begæringer
Når begæringen modtages, skal den påtegnes om modtagelsen samme dag. Det er nemlig i rpl.'s § 560, stk. 2 bestemt, at fogedretten, såfremt den modtager flere begæringer om auktion på samme ejendom, behandler disse i den rækkefølge, hvori de er modtaget. Når den først modtagne begæring bortfalder, påbegynder fogedretten af egen drift behandlingen af den næstfølgende begæring (køsystem – ventelistesystem). Modtages flere begæringer samme dag, kan fogedretten frit bestemme, i hvilken rækkefølge den vil behandle begæringerne. Det vil ofte være hensigtsmæssigt i sådanne tilfælde først at behandle begæringen fra den bedst prioriterede kreditor. Bliver en begæring afvist, og genfremsættes den senere, rykker den om bag i køen efter begæringer modtaget i den mellemliggende periode.

Efterprøvelse af auktionsgrundlaget
Når fogedretten ved modtagelsen har kontrolleret selve begæringen, forestår endnu nogle kontrolfunktioner, forinden der foretages nogen form for indkaldelse i sagen. For det første skal fogedretten kontrollere udlægget, jfr. kap. 1. Ved auktion over fast ejendom kan der i denne forbindelse opstå nogle specielle problemer.

Udlægget indfriet
Har skyldneren inden auktionsbegæringen indgives betalt det beløb, for hvilket der er gjort udlæg, kan auktionen ikke forflyttes. Rpl.'s § 563 a hvorefter kreditor kun har pligt til at tilbagekalde sin auktionsbegæring, når alle forfaldne krav m.v. er betalt – jf. herom nedenfor om afværgelse af auktion – regulerer retstilstanden efter det tidspunkt hvor auktionsbegæringen er indgivet.

Ejendommen solgt
Er ejendommen solgt i tiden mellem udlæggets foretagelse og auktionsbegæringens fremsættelse, og har den nye ejer fået tinglyst endelig adkomst, kan auktionen ikke afholdes, medmindre udlægget

er tinglyst forud for adkomstdokumentet. Er hverken udlægget eller den nye ejers adkomst tinglyst, kan auktionen afholdes, medmindre den nye ejer har fået tinglyst sin adkomst forud for auktionen.

Ejendommen tidligere solgt på tvangsauktion
Er ejendommen tidligere solgt på tvangsauktion, men er auktionsskødet ikke tinglyst, må foruden tingbogsattest tilvejebringes en udskrift af den tidligere auktion, således at fogedretten kan kontrollere, at udlæg er foretaget hos rette vedkommende. Det er kun de på den tidligere auktion dækkede rettighedshavere, som kan skride til tvangsauktion i disse tilfælde, idet andre, som retter krav mod auktionskøberen, ikke vil kunne få deres rettigheder tinglyst på ejendommen, før auktionskøberen har taget skøde. Retter andre kreditorer derfor krav mod auktionskøberen, må de i stedet gøre udlæg i hans ret til at få udstedt auktionsskøde, og kreditor må herefter afholde auktion over retten til at få udstedt et auktionsskøde efter reglerne om auktion over fordringer.

Ejendommen solgt på betinget skøde
Er ejendommen solgt på betinget skøde, kan den sælges på tvangsauktion også af køberens kreditorer. Baserer udlægget i en sådan ejendom sig på et pantebrev, skal udlæg foretages hos den, som personligt hæfter for gælden, det vil sige enten hos sælger eller hos køber.

Udlæg hos køber kan foretages i ejendommen, selv om det ikke foretages ifølge pantebrev eller ifølge et ikke af sælgeren tiltrådt pantebrev, og kan danne grundlag for auktionen, men sådanne rettigheder får prioritet efter sælgers rettigheder i henhold til det betingede skøde og vil derfor kun sjældent i praksis danne grundlag for auktion.

Et udlæg i sælgers rettigheder efter det betingede skøde skal sælges efter reglerne om auktion over fordringer.

Servitutter
Visse servitutbestemmelser kan være til hinder for auktion, f.eks. en servitut om forbud mod videresalg eller en servitut om tilbageskødning.

Det vil af ovenstående fremgå, at det udlæg, som danner grundlag for auktionsbegæringen, skal sammenholdes med tingbogsattesten, og det vil herefter være åbenbart, hvorfor det kræves, at tingbogsattesten er frisk.

Vejledningsmødet
Hvilke ejendomme er omfattet
Benyttes den auktionsramte ejendom til bolig for skyldneren eller hans familie, skal der som tidligere nævnt indkaldes til et vejledningsmøde, jfr. rpl.'s § 561. Afgørende er, om ejendommen lejlighedsvis benyttes til beboelse. Vejledningsmødet skal således afholdes ved auktion over sommerhuse, hvis blot sommerhuset engang imellem benyttes til beboelse for ejeren eller hans familie. Er der derimod tale om et sommerhus, som kun benyttes til udlejning, skal vejledningsmøde ikke afholdes. Det er altså ikke ejendommens art, men dens helt konkrete benyttelse, som er bestemmende for, om rpl.'s § 561 finder anvendelse. Må det, på det for fogedretten foreliggende grundlag anses for tvivlsomt, hvorvidt vejledningsmøde skal afholdes, bør det afholdes. Fogedretten kan altid bestemme, at vejledningsmøde skal afholdes, også selv om det er åbenbart, at ejendommen ikke benyttes til beboelse.

Hvem skal indkaldes
Det er den tinglyste ejer, som indkaldes til vejledningsmøde, også i tilfælde, hvor udlæg på grundlag af manglende gældsovertagelse alene er foretaget hos den tidligere ejer.

Hvornår skal der indkaldes
Vejledningsmødet skal normalt afholdes inden 7 dage efter, at auktionsbegæringen er modtaget. Indkaldelsen, som kan sendes som almindeligt brev, sker normalt på standardiseret blanket, idet denne indeholder de krævede oplysninger om mødets formål, adgangen til advokatbeskikkelse, muligheden for at antage sagkyndige samt en opfordring til skyldneren om at medbringe nødvendigt materiale vedrørende ejendommen.

Kommunalbestyrelsen
Fogedretten skal i medfør af rpl.'s § 561, stk. 2 om fornødent underrette kommunalbestyrelsen om mødet, og bør normalt gøre det, hvis en helårsbolig benyttes som beboelse af skyldneren. Med den stramning, som er gennemført af reglerne om kontanthjælp efter bistandsloven og af reglerne om tilbagebetaling af terminshjælp, vil det være meget sjældent, at det ved sociale myndigheders mellemkomst vil være muligt at afværge auktionen. Formålet med kommunalbestyrelsens indkaldelse bliver herefter først og fremmest at henlede udvalgets opmærksomhed på, at der for familien senere vil opstå et boligproblem, som kommunalbestyrelsen efter bistandsloven er forpligtet til at hjælpe familien med at løse.

Rekvirentens medvirken
Fogedretten skal underrette rekvirenten om vejledningsmødet og kan bestemme, at rekvirenten skal møde, med mindre auktionen skal anses for bortfaldet, jfr. rpl.'s § 561, stk. 2. De fleste kreditorer med store pantebrevsporteføljer har som fast regel, at deres advokat skal møde til vejledningsmødet. Af hensyn til auktionssagernes tilrettelæggelse bør det som hovedregel kræves, at rekvirenten er repræsenteret.

Vejledningsmødet er ikke et retsmøde
Vejledningsmødet er ikke et retsmøde og derfor ikke offentligt. Der føres ingen retsbog, men foretages notater om de beslutninger, som fogedretten træffer. De fleste af de beslutninger, som træffes på vejledningsmødet, kan ikke indbringes for højere ret, jfr. rpl.'s § 584, stk. 4. Selvom der på vejledningsmødet kan træffes afgørelser som kan kæres, er der næppe noget formelt til hinder for, at rpl.'s § 17 a, stk. 2 fogeder afholder vejledningsmøder, men der kan næppe være nogen tvivl om, at det er forudsat, at fogedretten normalt beklædes af en jurist.

Vejledningsmødets indhold
På vejledningsmødet skal fogedretten dels orientere skyldneren om virkningerne af auktionsbegæringen, dels – og måske navnlig – skal fogedretten sammen med skyldneren søge at klarlægge, om auktio-

nen kan afværges, enten ved at rekvirentens fordring betales, eller ved at rekvirenten indfris i forbindelse med et salg af ejendommen i fri handel, jfr. rpl.'s § 561, stk. 3.

Afværgefristen

Er der en realistisk mulighed for, at skyldneren kan afværge auktionen, kan han begære en frist på 4 uger hertil, jfr. rpl.'s § 561, stk. 3, og denne frist kan fogedretten forlænge, hvis særlige omstændigheder taler herfor, jfr. rpl.'s § 561, stk. 4. Vurderingen af om og på hvilken måde auktionen kan afværges, kan ofte være vanskelig. Dels er de oplysninger, som skyldneren medbringer, ofte meget ufuldstændige, dels kan det være svært at vurdere handelsprisen på ejendommen allerede på dette stadium af sagen.

Fogedretten må ved sin vejledning bestræbe sig på at tilvejebringe en samlet løsning af skyldnerens problemer, hvorfor det sjældent vil være nok at interessere sig for, hvorledes rekvirentens fordring kan betales. De samlede restancer for ejendommen må søges oplyst eller anslået. Er der efter fogedrettens skøn friværdi i ejendommen, og står størrelsen af de samlede restancer ikke i misforhold til friværdien, kan det ofte være hensigtsmæssigt at overveje en omprioritering og nybelåning. Er der ikke friværdi, men består nogle af hæftelserne af ejerpantebreve indlagt til sikkerhed i skyldnerens faste pengeinstitut, vil det også til tider være muligt i samarbejde med pengeinstituttet at gennemføre en omprioritering, som indebærer, at pengeinstituttet afskriver nogle af sine krav. Inden fogedretten anbefaler en sådan løsning, må det dog også med skyldneren drøftes, om han efter en eventuel omprioritering og nybelåning vil være i stand til at betale ydelserne på lånene i fremtiden, og dette gælder selvfølgelig også, hvis skyldneren på anden måde ønsker at afværge auktionen uden samtidigt salg. Fogedretten må derfor søge klarlagt, om det alene er forbigående vanskeligheder, som har ført til misligholdelsen. En der tale om en auktionsbegæring som har stået på venteliste kan der kun undtagelsesvis gives en afværgefrist.

Professionel bistand til skyldneren

Skal auktionen søges afværget gennem låntagning, kan fogedretten naturligvis overlade det til skyldneren selv – evt. i samarbejde med

dennes sædvanlige pengeinstitut – at søge dette gennemført indenfor afværgefristen, men ofte vil der være behov for allerede på dette stadium af sagen at tilvejebringe sagkyndig bistand for skyldneren. Fogedretten kan vælge mellem to former for sagkyndig bistand, nemlig ejendomsmægler/-handler eller advokat.

Antagelse af ejendomsmægler

Hjemmelen til antagelse af mægler/handler findes i rpl.'s § 562, stk. 1, som også omfatter tidsrummet forud for udløbet af en evt. afværgefrist såfremt begæringen om antagelse fremkommer for skyldneren. Mæglerens salær skal i første omgang betales af rekvirenten, jfr. rpl.'s § 562, stk. 2, og denne skal stille sikkerhed for salæret, medmindre rekvirenten er en kreditforening, eller mægleren frafalder sikkerhedsstillelse. Sikkerheden kan ikke stilles i form af advokatindestående. Det er naturligvis i sidste ende skyldneren, som skal betale mæglerens salær, idet rekvirenten ikke er pligtig til at tilbagekalde sin auktionsbegæring, før også auktionssagens omkostninger er betalt. Ved antagelse af mægler bør fogedretten ikke føle sig bundet af, at skyldneren allerede selv har antaget en mægler. Under auktionssagen arbejder mægleren på fogedrettens vegne, og fogedretten bør derfor kun antage mæglere, som er i stand til at bestride alle en sagkyndigs arbejdsopgaver – herunder udarbejdelse af salgsopstilling. Formelt er der intet til hinder for at antage en advokat som sagkyndig, men dette bør man som hovedregel undgå.

Beskikkelse af advokat

Er der behov for advokatbistand, bør fogedretten i stedet beskikke en advokat for skyldneren i medfør at rpl.'s § 561, stk. 6. Både skyldneren og rekvirenten og andre som har rettigheder som direkte berøres af auktionen kan anmode om at der beskikkes en advokat, idet alle disse har en fælles interesse i at der tilvejebringes den bedst mulige løsning.

Advokaten bør som hovedregel beskikkes når der anmodes om det, også selv om det ikke skønnes at kunne føre til en afværgelse af auktionen.

Fremsættes anmodning af skyldneren kan fogedretten bestemme, at advokatens salær endeligt skal udredes af statskassen. Dette gælder

dog kun hvis skyldneren opfylder de økonomiske betingelser for at få fri proces, og årsagen til beskikkelsen skal findes i skyldnerens personlige forhold.

I alle andre tilfælde skal rekvirenten stille sikkerhed for den beskikkede advokats salær, og udgiften skal afholdes enten af skyldneren i forbindelse med en afværgelse af tvangsauktionen eller som en omkostning uden for budsummen. Når auktionen skal søges afværget ved omprioritering/ny låntagning evt. i forbindelse med forhandlinger med skyldnerens kreditorer, vil en advokat nok ofte have den største gennemslagskraft. Er der i forbindelse med advokatens forhandlinger behov for en mæglervurdering af ejendommen, kan udgiften hertil afholdes som udlæg af advokaten.

Skønner fogedretten, at auktionen kan afværges ved salg af ejendommen i fri handel, og ønsker skyldneren ikke på egen hånd at forsøge herpå indenfor afværgefristen, bør fogedretten antage en ejendomsmægler allerede i forbindelse med vejledningsmødet. Antagelsen af sagkyndige udelukker ikke, at der samtidigt beskikkes en advokat, det vil navnlig være skyldnerens personlige forhold som i disse tilfælde kan begrunde beskikkelsen.

Skyldneren udebliver fra vejledningsmødet

Udebliver skyldneren fra vejledningsmødet, kan fogedretten ikke fastsætte en afværgefrist. Skyldnerens udeblivelse kan være udtryk for, at han ønsker auktionen fremmet mest muligt. Udeblivelse kan dog også være udtryk for en almindelig given op eller halsstarrighed. I sådanne tilfælde er det vist nok blevet praksis, at fogedretterne på egen hånd giver en afværgefrist evt. i forbindelse med advokatbeskikkelse. Er skyldneren ikke mødt, men er fogeden bekendt med, eller tyder omstændighederne på, at skyldneren er ude af stand til selv at varetage sine økonomiske anliggender, må umyndiggørelsessag om fornødent rejses på fogedrettens initiativ. Auktionssagen skal i så fald udsættes, indtil umyndiggørelsessagen er afsluttet.

Berammelse i forbindelse med vejledningsmødet

Ifølge rpl.'s § 561, stk. 3 skal der – så vidt muligt på vejledningsmødet – ske berammelse af evt. forberedende møde og af auktionen. Da rekvirenten oftest er repræsenteret på mødet, er dette i nogle

tilfælde praktisk. Er det imidlertid overvejende sandsynligt, at auktionen vil blive afværget på et senere tidspunkt, bør auktionen dog først berammes efter udløbet af en evt. afværgefrist, idet fogedretten i modsat fald får fyldt sin kalender op til ingen verdens nytte. De huller, som opstår, når auktioner tilbagekaldes, kan – på grund af tidsfristerne for indkaldelse – som oftest ikke besættes med andre auktioner.

Skriftlig vejledning
Ifølge rpl.'s § 561, stk. 5 kan fogedretten i stedet for at indkalde til vejledningsmøde give meddelelse til skyldneren om auktionsbegæringen. Meddelelsen, som skal indeholde oplysninger om reglerne i rpl.'s § 561, stk. 3 og 6 og § 562, stk. 1, kan benyttes ved kø-begæringer, samt i tilfælde, hvor det i øvrigt findes ubetænkeligt. Anmoder skyldneren herefter om møde, bør et sådant ønske altid imødekommes.

Berammelse af auktion
Fogedretten berammer auktionen enten straks ved begæringens modtagelse, på vejledningsmødet, eller når en evt. afværgefrist er udløbet. Når auktionen skal berammes, må man gøre sig klart, hvilken type ejendom man har med at gøre.

Ubebyggede grunde. Forladte parcelhuse
Ubebyggede grunde og en- og tofamilieshuse, som er forladt af skyldneren, berammes til auktion, uden forberedende møde eller vejledningsmøde, straks ved begæringens modtagelse. Da salgsopstillingen skal være fogedretten i hænde mindst 4 uger før auktionen, og da rekvirenten eller den sagkyndige skal have rimelig tid til at indhente de fornødne oplysninger, bør sådanne auktioner berammes ca. 2 måneder frem i tiden.

Skyldnerens bolig
Auktion over en- og tofamilieshuse og sommerhuse, som bebos af skyldneren eller hans familie, berammes ligeledes 2 måneder frem i tiden. Hvis afværgefrist meddeles, dog først 2 måneder efter dennes udløb, idet rekvirenten/den sagkyndige ikke bør påbegynde arbejdet

med salgsopstillingen, før afværgefristen er udløbet. Skal den sagkyndige søge at afhænde ejendommen i fri handel forud for auktionen, bør auktionen dog berammes 3 måneder frem i tiden.

Erhvervsejendomme m.v.
Berammelse af auktion over ejendomme, hvor fogedretten bestemmer, at forberedende møde skal afholdes i medfør af reglen i rpl.'s § 563, stk. 1, må ske under hensyntagen til, om ejendommen samtidig benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie. I sager omfattet af rpl.'s § 563, stk. 1 skal berammes 2 auktionsmøder, dels et forberedende møde, dels selve auktionsmødet. Er ejendommen omfattet af såvel rpl.'s § 561, stk. 1 som § 563, stk. 1, skal det forberedende møde tidligst afholdes 3 uger efter vejledningsmødet eller udløbet af en evt. afværgefrist. Er ejendommen alene omfattet af rpl.'s § 563, stk. 1, berammes det forberedende møde til afholdelse tidligst 3 uger efter begæringens modtagelse. For begge ejendomskategorier gælder, at selve auktionen bør berammes senest samtidig med indkaldelsen til det forberedende møde, således at det af indkaldelsen til dette fremgår, hvornår auktionen skal afholdes, og følgelig pr. hvilken dato de enkelte fordringer på det forberedende møde skal opgøres. Man kan dog vente med at beramme auktionen til under selve det forberedende møde. Også berammelse efter det forberedende møde er tilladeligt, men såre upraktisk, da det medfører udsendelse af en ekstra indkaldelse, jfr. herom nedenfor. Da rekvirenten skal udarbejde salgsopstillingen i tiden mellem det forberedende møde og auktionen, og da salgsopstillingen skal være fogedretten i hænde senest samtidig med bekendtgørelsen af auktionen, bør auktionen normalt berammes til afholdelse 4 til 5 uger efter det forberedende møde.

Ny auktion
Ny auktion, jfr. rpl's §§ 576 og 577, berammes sædvanligvis på selve auktionsmødet, men kan også berammes efter dette. Auktionen skal sædvanligvis berammes til afholdelse inden 6 uger efter afholdelsen af første auktion, jfr. auktionsvilkårenes punkt 4.

Misligholdelsesauktion

Misligholdelsesauktion, jfr. rpl.'s § 577, stk. 1 samt auktionsvilkårenes punkt 8, berammes efter de for ubebyggede grunde m.v. opstillede retningslinier.

Bekendtgørelse

Hvor og hvornår

Alle auktionsmøder, på hvilke salg af ejendom kan finde sted, skal bekendtgøres af rekvirenten eller den evt. antagne sagkyndige én gang i Statstidende mindst 14 dage før auktionen, jfr. rpl.'s § 566 og § 577. Rekvirenten eller den evt. antagne sagkyndige, skal desuden bekendtgøre auktionen i et eller flere på auktionsstedet almindelig læste blade, evt. tillige på anden måde efter fogedrettens bestemmelse. Bekendtgørelsen i dagspressen skal indrykkes mellem de øvrige annoncer om køb og salg af fast ejendom.

Indhold

Bekendtgørelsen skal indeholde en række opslysninger nærmere angivet i rpl.'s § 566, stk. 2 ved auktion over private beboelsesejendomme kan fogedretten bestemme at bekendtgørelsen også skal indeholde de såkaldte nøgletal jfr. rpl. § 566, stk. 2. Særligt skal fremhæves, at bekendtgørelsen skal indeholde en beskrivelse af ejendommen. Beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen vil ofte være et egnet udgangspunkt for denne del af annonceteksten. Det bemærkes, at bekendtgørelse af en auktion aldrig bør finde sted, før fogedretten har fået salgsopstillingen i hænde og har efterset, at den er egnet til at danne grundlag for auktionen. Ved parcelhuse og ejerlejligheder bør bekendtgørelsen i dagspresse tilnærmes en normal salgsannonce, dvs. evt. med foto og udførlig beskrivelse. Denne mulighed benyttes nok for lidt i praksis.

Bortfalder eller udsættes auktionen, skal dette såvidt muligt bekendtgøres i de samme blade, hvori auktionen har været bekendtgjort, jfr. rpl.'s § 567.

Salgsopstillingen

Kontrol af salgsopstillingens indhold

Forud for bekendtgørelsen vil fogedretten fra rekvirenten eller den sagkyndige have modtaget en salgsopstilling. Salgsopstillingen, som er auktionssagens vigtigste dokument, bør kontrolleres allerede ved modtagelsen, således at fogedretten kan være sikker på, at den er egnet til at danne grundlag for auktionen. Salgsopstillingen vil ofte være udarbejdet på den af advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdede blanket, men dette kan ikke kræves. Det kan heller ikke kræves, at salgsopstillingen er indhæftet i det særlige omslag med gengivelse af auktionsvilkår m.v. Indledningsvis kontrolleres, at ejendommens betegnelse, ejerens identitet, auktionstidspunktet og lign. helt konkrete oplysninger er korrekt angivet. Og at der er anført nøgletal hvis dette er krævet. Dernæst skal fogedretten sikre sig, at der er en fyldig beskrivelse af ejendommen, herunder af dens indretning, vedligeholdelsesstand m.v. Servitutter skal være angivet i overensstemmelse med tingbogens udvisende, og det skal anføres såfremt en eller flere servitutter efter rekvirentens opfattelse giver anledning til alternativt opråb. Er der særlige problemer med løsøre, skal dette angives, og det skal naturligvis ligeledes angives, såfremt løsøre og ejendom er uensartet behæftet, således at særskilt opråb skal finde sted. Fogedretten bør herefter gennemgå prioritetsopgørelsen i salgsopstillingen. Fogedretten skal ikke på dette stadium af sagen kontrollere, at fordringerne er korrekt beregnet i salgsopstillingen, men derimod at hæftelserne er anført i – efter fogedrettens opfattelse – den rigtige prioritetsorden. Fogedretten har vel ingen pligt hertil på dette stadium af sagen, hvor ingen tvist er opstået, men praktiske grunde taler for, at fogedretten allerede ved modtagelsen af salgsopstillingen gør sig klart, hvilke prioritetskonflikter og øvrige tvister som kan forudses at opstå under selve auktionssagen, og fogedretten bør forud for auktionssagen overveje, hvorledes evt. tvistigheder skal løses. Er det allerede efter modtagelsen af salgsopstillingen helt åbenbart, at der vil opstå tvistigheder, kan fogedretten vælge inden auktionen at indkalde til et fakultativt forberedende møde i medfør af rpl.'s § 563, stk. 1, således at tvistighederne kan forhandles på dette møde og afgøres ved kendelse forud for selve

auktionen. Såvel kontrol af servitutter som prioritetsstilling udføres ved hjælp af den fremsendte tingbogsattest.

Salgsopstillingen mangelfuld
Det forekommer ikke helt sjældent, at salgsopstillingen er ufuldstændig udfyldt, idet rekvirenten eller den sagkyndige ikke har modtaget de nødvendige oplysninger om ejendommen. Det må være et skøn i det enkelte tilfælde, om dette skal bevirke en udsættelse af auktionen. Er alle hæftelserne, som må påregnes dækket, fuldstændigt oplyst, bør man bortse fra de manglende oplysninger. Mangler derimod oplysninger, som er af direkte betydning for budgivningen, må det drøftes med rekvirenten at udsætte auktionen. Selv om de i ejendommen berettigede har pligt til at afgive de nødvendige oplysninger jfr. rpl.'s § 562, stk. 3, er det ikke muligt at fremtvinge oplysningerne. Kan rekvirenten derfor sandsynliggøre, at der ikke ved en udsættelse af auktionen kan tilvejebringes nye oplysninger, må sagen fortsættes, men det bør i så fald fremgå af salgsopstillingen, at oplysningerne mangler. Rekvirenten og den sagkyndige bør aldrig indlade sig på selv at beregne fordringer, og fogeden bør under alle omstændigheder tage forbehold for opgørelsen på auktionsmødet, hvis kreditor ikke giver møde og fremkommer med de manglende oplysninger. Kreditors manglende afgivelse af oplysninger til brug for udarbejdelsen af salgsopstillingen kan sanktioneres ved ikke at lade ham tilkende omkostninger ved auktionen, jfr. rpl.'s § 562, stk. 3.

Erstatningsansvar for fejl
Det er overordentligt vigtigt, at rekvirenten og den sagkyndige udviser stor omhu ved udarbejdelse af salgsopstillingen. Dels kan de efter omstændighederne pådrage sig et erstatningsansvar for fejl i opstillingen, dels danner saglsopstillingens oplysninger grundlag for panthaveres og liebhaveres bud på auktionen.

Indkaldelse af auktion
Fogedretten skal indkalde til de forskellige auktionsmøder.

I tilfælde, hvor forberedende møde ikke afholdes, skal fogedretten indkalde auktionen med mindst 3 ugers varsel, jfr. rpl.'s § 564, stk. 1.

Er der afholdt forberedende møde, og er auktionen berammet under dette møde, skal yderligere indkaldelse ikke finde sted, jfr. rpl.'s § 564, stk. 1, 2. pkt. Har berammelse ikke fundet sted på det forberedende møde, skal fornyet indkaldelse altid ske.

Ny auktion

Ny auktion indkaldes ikke, såfremt den nye auktion er berammet på det første auktionsmøde, ellers indkaldes den efter reglerne i rpl.'s § 564, jfr. rpl.'s § 577.

Misligholdelsesauktion

Misligholdelsesauktioner indkaldes efter reglen i rpl.'s § 564, stk. 1, jfr. rpl.'s § 577 stk. 1.

Udsatte auktioner

Udsætter fogedretten en auktion, og er den udsatte auktion ikke berammet på et retsmøde, hvortil de berettigede har været indkaldt efter de ovennævnte regler, skal fornyet indkaldelse finde sted i overensstemmelse med rpl.'s § 564, stk. 1.

Ved anbefalet brev

Indkaldelsen til auktionsmøder bør ske ved anbefalet brev, og rekvirenten skal underrettes om, hvem der er indkaldt, jfr. rpl.'s § 564, stk. 5.

Skal salgsopstilling vedlægges

Indkaldelsen til auktion skal være vedlagt salgsopstillingen. Har forberedende møde været afholdt, sker ingen indkaldelse, og der er derfor ingen pligt til for fogedretten at udsende salgsopstillinger. Der skal dog altid udarbejdes en salgsopstilling, som fremsendes til fogedretten i et passende antal eksemplarer. I praksis udsender rekvirenten i disse tilfælde salgsopstillingen direkte til den kreds, som har været indkaldt til det forberedende møde.

Problemer med indkaldelsen

Returneres en indkaldelse, enten fordi den er nægtet modtaget eller ikke er afhentet inden henliggefristens udløb, er indkaldelsen lovlig, og fogedretten behøver ikke at foretage sig yderligere. I praksis fremsendes indkaldelsen ofte pånyt, såvel anbefalet som almindeligt.

Returneres indkaldelsen, fordi adressaten er ubekendt, skal fogedretten selv undersøge, om der kan opspores en ny adresse. Fogeden må udfolde betydelige bestræbelser i så henseende. Lykkes det ikke at finde frem til en ny adresse, er der ingen pligt for fogedretten til at indkalde den pågældende igennem Statstidende, selv ikke hvis det er ejeren, hvis adresse man ikke kan finde frem til. Det er kun ved den første fremsendelse til den formodede rigtige adresse, at indkaldelsesvarslerne skal overholdes. For så vidt angår tinglyste rettigheder, følger dette resultat allerede af, at disse rettighedshavere selv bør bære risikoen for, at den i tingbogen/akten anførte adresse er forældet eller ufuldstændig.

Hvem skal indkaldes

Ifølge rpl.'s § 564, stk. 1 er det i alle tilfælde, hvor indkaldelse skal ske ved fogedretten, skyldneren, pant- og udlægshavere, servitutberettigede og andre, hvis ret berøres af ejendommens salg, som skal indkaldes.

Indkaldelsen sker på grundlag af den »friske« tingbogsattest, som jo ikke nødvendigvis er særlig frisk, hvis det drejer sig om den sjette begæring på en venteliste.

Eftersyn af tingbogen

Fogeden har altid pligt til at efterse tingbogen i forbindelse med indkaldelsen, for at gøre sig bekendt med evt. nye rettigheder og adresseændringer. Efter omstændighederne skal også dagbogen efterses, navnlig hvis ekspeditionstiden på embedets tinglysningskontor er lang. Ved misligholdelsesauktion sker indkaldelse altid på grundlag af eftersyn af tingbogen, men det må da huskes, at også den oprindelige ejer, den højstbydende (den misligholdende) og evt. den advokat, som har indestået for opfyldelse af auktionsvilkårene, skal indkaldes.

Adkomstrubrikken

Det kan ofte være forbundet med problemer at afgøre, hvem der skal indkaldes til auktionen. Den tinglyste ejer skal altid indkaldes. Er ejendommen solgt på betinget skøde, skal såvel endelig som betinget skødehaver indkaldes. Ejes ejendommen af flere i forening, men omfatter auktionen alene en enkelt ideel anpart, skal de øvrige ejere indkaldes. Er der noteret gældsfragåelsesbo eller konkurs i tingbogen, er det skifteretten, som skal indkaldes, eller evt. kurator i konkursboet, hvis denne er fogedretten bekendt. Er ejendommen tidligere solgt på tvangsauktion, men har køberen ikke ladet sin adkomst tinglyse, skal kun køberen – ikke den oprindelige ejer – indkaldes, medmindre der er tale om en misligholdelsesauktion.

Hæftelsesrubrikken

Alle rettighedshavere anført i hæftelsesrubrikken skal indkaldes. Fogedretten skal her være opmærksom på, at der kan forekomme tilfælde, hvor det er tinglyst, at meddelelser om tvangsauktion skal fremsendes til flere. Henstår der udækkede, men uaflyste rettigheder fra en tidligere tvangsauktion, skal indkaldelse også ske af disse rettighedshavere, idet fogedretten næppe skal påtage sig nærmere at undersøge, om retten fortsat består. Fogedretten har ikke pligt til at undersøge om pantebreve eller ejerpantebreve er håndpantsat evt. sekundært håndpantsat, men fremgår dette af salgsopstillingen eller på anden måde, må også håndpanthaver og den sekundære håndpanthaver indkaldes til auktionen.

Byrderubrikken

Visse rettigheder tinglyst i byrderubrikken skal ligeledes indkaldes. Dette gælder købsrettigheder, lejekontrakter og andre rettigheder, som ville skulle kapitaliseres under et alternativt opråb. Byrder, som det må påregnes, at køberen som følge af reglen i rpl.'s § 573, stk. 2 tvinges til at overtage under auktionen, berøres ikke af denne og skal følgelig ikke indkaldes. Rettigheder, som hæfter forud for al pantegæld, skal ikke indkaldes.

Er der – uden samtidig lysning af panteret – lyst deklaration om pligt til medlemskab af en grundejerforening, eller ved ejerlejligheds-

ejendom vedtægter for ejerforening, bør disse foreninger indkaldes til auktionen.

Utinglyste rettigheder
Indehaver af utinglyste rettigheder skal indkaldes, såfremt de er fogedretten bekendt.

Fornyet eftersyn af tingbogen lige før auktionen
Selv om fogedretten i forbindelse med indkaldelsen har efterset tingbogen, bør tingbogen påny efterses nogle dage før auktionen, således at nytilkomne rettighedshavere kan indkaldes evt. ved almindeligt brev. Er der tale om en udsat auktion eller en ny auktion, består der næppe nogen pligt til påny at efterse tingbogen.

Auktionsmødet
Auktionsmøder er egentlige offentlige retsmøder. Fogedretten beklædes under disse møder altid af dommeren eller den dommerfuldmægtig, han har bemyndiget hertil. Det på auktionsmøderne passerede skal tilføres en auktionsbog, jfr. rpl.'s § 34 og § 35 samt § 574.

Forberedende møde
På de i medfør af rpl.'s § 563, stk. 1 afholdte møder, skal de enkelte rettighedshavere fremkomme med oplysninger om deres fordring, og dette tilføres auktionsbogen. Rekvirenten redegør for ejendommens forhold, herunder for om der skal foretages alternativt opråb, jfr. rpl.'s § 573, stk. 2, eller særskilt opråb, jfr. rpl.'s § 572. Skal alternativt opråb finde sted, bør der ske kapitalisering af byrden allerede på det forberedende møde, således at kapitaliseringsværdien kan fremgå af salgsopstillingen, og således at en eventuel tvist om kapitaliseringen kan finde sin afgørelse inden selve auktionen. Prioritetsstillingen fastlægges, og eventuelle afvigelser fra justitsministeriets auktionsvilkår vedtages, jfr. rpl.'s § 570 sammenholdt med punkt 10 i justitsministeriets auktionsvilkår. I praksis vil det kun være ved auktioner over ejendomme omfattet af rpl.'s § 563, stk. 1, at en fravigelse af standardauktionsvilkårene vil komme på tale. Endelig berammes på det forberedende møde selve auktionen.

Auktionen

Selve auktionen starter med, at rekvirentens repræsentant oplyser om omkostningerne uden for budsummen. Afgives forkerte eller ufuldstændige oplysninger i denne henseende, kan rekvirenten og en eventuel sagkyndig efter omstændighederne ifalde erstatningsansvar overfor køberen af ejendommen. Rekvirenten fremkommer endvidere med oplysninger om særlige forhold vedrørende den enkelte ejendom, som må tages i betragtning af de bydende. Er rekvirenten ikke i besiddelse af alle relevante oplysninger – f.eks. forekommer det ofte, at oplysningen om indbetalte bidrag til vedligeholdelseskonti og indbetalte deposita vedrørende udlejningsejendomme ikke kan oplyses – må rekvirenten tage udtrykkelig forbehold i så henseende. Fogeden må herefter afgøre, om auktionen trods de manglende oplysninger kan gennemføres. Fogeden gennemgår herefter auktionsvilkårene og salgsopstillingen i fornødent omfang, og rekvirenten og de øvrige fordringshavere oplyser om størrelsen af deres fordringer, og om hvor stor en del der er forfalden, samt eventuelt om hæftelsen kan overtages. Er der uoverensstemmelse mellem salgsopstillingen og de faktiske forhold, kan den mødende korrigere salgsopstillingen. Undlader den mødende at foretage en sådan korrektion, er han bundet af det i salgsopstillingen anførte. Herefter åbnes budgivningen. Fogeden optegner buddene og de bydendes navne i fornødent omfang. Fogeden kan i medfør af punkt 4 i auktionsvilkårene altid kræve, at en bydende sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud. Når budgivningen er afsluttet, spørger fogeden, om skyldneren eller rettighedshavere, som ikke har fået fuld dækning ved det afgivne bud, ønsker ny auktion afholdt, jfr. rpl.'s § 576, stk. 1. Den, der begærer ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostninger herved – det vil sige sikkerhed for annonceringer og mødesalærer på den nye auktion – medmindre de repræsenterede fordringshavere frafalder sikkerhedsstillelse. Skønner fogeden, at en væsentlig højere pris kan opnås ved en ny auktion, kan fogedretten af egen drift anordne en sådan.

Begæres ny auktion, eller anordner fogeden en sådan, berammes denne straks. Begæres der ikke ny auktion, meddeles der højstbydende hammerslag, efter at fogedretten har sikret sig, at højstbydende kan stille den fornødne sikkerhed for opfyldelsen af buddet. Er højst-

bydende repræsenteret ved advokat, vil de øvrige rettighedshavere oftest acceptere advokatens indeståelse som fornøden sikkerhed.

Særligt om alternativt opråb
Findes der på den auktionsramte ejendom tinglyste byrder, som ikke har prioritet forud for al pantegæld, skal fogedretten opråbe ejendommen alternativt. Reglen herom findes i rpl.'s § 573. Fremgangsmåden er følgende: Først opråbes ejendommen med pligt til for køber at overtage den tinglyste byrde. Fremkommer der ved dette opråb bud, som giver dækning til alle rettighedshavere med prioritet forud for byrden, overtages den af køber, og der foretages ikke yderligere opråb. Fremkommer ingen bud, eller giver de afgivne bud ikke dækning til alle med prioritet forud for byrden, opråbes ejendommen uden pligt til at overtage byrden. I forbindelse hermed kapitaliserer fogeden byrden, hvis dette ikke allerede er sket på et forberedende møde, og byrden indgår herefter i prioritetsorden på lige linie med hæftelserne. Fremkommer der ikke herved dækning til byrden, er den bortfaldet, og kan af auktionskøber kræves aflyst som udækket i medfør af rpl.'s § 581. Dækkes byrden helt eller delvis gælder dette ikke. Servitutindehaveren skal i sådanne tilfælde kvittere byrden til aflysning, når han har modtaget sin andel af budsummen.

Ny auktion
Skal der afholdes ny auktion, indledes denne med, at rekvirentens repræsentant foretager en fornyet opgørelse af omkostningerne uden for budsummen. Derimod foretages der ikke en fornyet opgørelse af fordringerne, medmindre der er forfaldet en terminsydelse mellem første auktion og ny auktion, jfr. auktionsvilkårenes punkt 6A. Med hensyn til budgivning og optegnelse heraf forholdes som på første auktion. Der kan aldrig foretages alternativt opråb på en ny auktion.

Købers overtagelse af ejendommen
Når køberen har fået hammerslag, overtager han straks ejendommen, jfr. auktionsvilkårenes punkt 5. Formelt giver overtagelsen sig det udslag, at fogeden sørger for, at det i tingbogen noteres, at ejendommen er solgt. I tiden mellem auktionen og auktionsskødets udstedelse kan køberen lade en udskrift af auktionsbogen lyse som betinget

adkomst. Køberen skal selv sørge for at opfylde auktionsbuddet i overensstemmelse med punkt 6 i auktionsvilkårene. Det sædvanlige er, at de dækkede fordringshavere sender en opgørelse til den advokat, som har repræsenteret køberen under auktionen. Fremkommer sådan opgørelse ikke, må køber selv sørge for betaling. Kan køber ikke formå den berettigede til at modtage sin andel af auktionsprovenuet, kan beløbet med frigørende virkning indbetales til fogedretten, jfr. rpl.'s § 580, stk. 1. Køberen må selv sørge for at blive indsat i besiddelsen af ejendommen og dennes tilbehør – om fornødent ved fogedens hjælp – jfr. auktionsvilkårenes punkt 5.

Købers misligholdelse

Misligholder køberen sine forpligtelser efter auktionsvilkårene, er der i auktionsvilkårenes punkt 8 fastsat regler for, hvilke retsvirkninger dette kan udløse. Ifølge punkt 8 kan enhver, som i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, begære misligholdelsesauktion afholdt. Det er ikke noget krav, at der foreligger misligholdelse i forhold til den, der begærer misligholdelsesauktionen. Bydes der mindre på misligholdelsesauktionen, hæfter køberen på den oprindelige auktion for tabet. Bydes der mere, tilfalder merprovenuet de berettigede i prioritetsorden eller – hvis der er dækning til alle – den oprindelige ejer af ejendommen.

Har køberen stillet sikkerhed, kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, i stedet for misligholdelsesauktion kræve, at fogedretten realiserer sikkerheden således, at den kommer de berettigede til gode i prioritetsorden. Bringer dette ikke misligholdelsen til ophør, kan der herefter afholdes misligholdelsesauktion. Efter en misligholdelsesauktion kan en ikke realiseret sikkerhed bruges til dækning af tab ved misligholdelsesauktionen.

Er der ikke stillet sikkerhed, men indestår auktionskøbers advokat for opfyldelsen af auktionsvilkårene, kan der ikke direkte med fogedrettens bistand gås løs på advokaten. I sådanne tilfælde må misligholdelsesauktionen afholdes, og advokaten må sagsøges for det i denne forbindelse konstaterede tab. Ved en misligholdelsesauktion skal der ikke udarbejdes ny salgsopstilling.

Auktionsskøde

Når køberen over for fogedretten dokumenterer, at han har opfyldt auktionsvilkårene, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham, jfr. rpl.'s § 580 sammenholdt med vilkårenes punkt 9. At vilkårene er opfyldt, vil sædvanligvis blive godtgjort ved fremsendelse af samtykkeerklæringer eller kvitteringer fra den kreds, som kan rette krav mod køberen i anledning af auktionen. Der skal foreligge kvittering eller samtykke fra alle prioritetshavere, som har opnået hel eller delvis dækning, herunder fra indehavere af kapitaliserede servitutter, samt fra disses advokater, for så vidt angår mødesalærer. Endvidere bør kræves samtykke fra kommunen, for så vidt angår skatter og afgifter, som det påhviler kommunen at opkræve. For så vidt angår mindre poster, som skal dækkes uden for budsummen, vil det normalt være tilstrækkeligt, at den berigtigende advokat over for fogedretten erklærer, at disse poster er betalt. Det må altid påses, at salæret til en eventuel særlig sagkyndig og til en evt. beskikket advokat er betalt.

Selve auktionsskødet udfærdiges sædvanligvis ved en påtegning på auktionsudskriften. Ved tinglysning skal der kun indleveres genpart af selve skødet. I skødet angives, hvilke rettigheder som har opnået helt eller delvis dækning. For delvis dækkede prioriteter angives, for hvilke beløb dækning er opnået. Begæring om aflysning af udækkede prioriteter eller nedlysning af delvis dækkede prioriteter fremsættes overfor tingslysningsdommeren i forbindelse med auktionsskødets tinglysning. Det kan ikke kræves, at fogedretten efter udfærdigelsen af skødet videreekspederer dette til tinglysning.

Auktionskøberen kan, inden auktionsskødet udfærdiges, overdrage retten til at få skødet udstedt til andre. Overdragelsen sker ved en transportkøbekontrakt som i alt væsentligt udfærdiges som et almindeligt skøde. Auktionsskødet udstedes i sådanne tilfælde direkte til erhververen ifølge tranportkøbekontrakten.

Tvister under auktionen

Opstår der under auktionen tvist, kan fogeden enten straks afgøre spørgsmålet ved kendelse og gennemføre auktionen, jfr. rpl.'s § 570, stk. 2, 1. pkt., eventuelt i forbindelse med en bestemmelse om, at den omtvistede del af budsummen skal indbetales til fogedretten til se-

nere fordeling. Kære af fogedrettens kendelse har normalt ikke opsættende virkning. Kære kan dog tillægges opsættende virkning hvis kærende stiller sikkerhed for omkostningerne ved et nyt møde, jfr. rpl.'s § 587, stk. 2.

Har det omtvistede spørgsmål særlig betydning for auktionens gennemførelse, kan fogedretten optage spørgsmålet til kendelse og udsætte auktionen. Endelig kan fogedretten i medfør af rpl.'s § 570, stk. 3 udskyde sin stillingtagen til efter auktionen, når dette kan ske uden skade for auktionens gennemførelse.

Retsafgift og stempelafgift

I forbindelse med salg på auktion skal køberen betale dels retsafgift efter retsafgiftlovens § 22, jfr. § 24, dels afgift efter stempelloven. Retsafgiften beregnes af budsummen med tillæg af det anslåede størstebeløb af omkostningerne, som skal betales udenfor budsummen. Stempelafgiften beregnes af budsummen eller af kontantværdien, hvis denne er større end budsummen.

Retsafgiften forfalder ved auktionens slutning og udgør ½% af det ovennævnte beløb samt af en grundafgift på 200 kr. Stempelafgiften, som udgør 0,6% for ejerboliger og 1,2% for andre ejendomme, jfr. stempellovens § 34 af de ovennævnte beløb, forfalder på samme tidspunkt, medmindre ejendommen overtages af en ufyldestgjort panthaver, idet stempelafgiften i så fald først betales i forbindelse med udstedelse af auktionsskøde.

Særligt om tilbagekaldelse af auktionsbegæringen

Indtil ejendommen opråbes på 1. auktion, skal rekvirenten tilbagekalde sin auktionsbegæring, såfremt hans forfaldne krav – uanset om der er foretaget udlæg eller ej – med tillæg af påløbne omkostninger betales af skyldneren, og dette gælder uanset om forberedende møde har været afholdt, jfr. rpl.'s § 563 a. Har obligatorisk eller fakultativt forberedende møde været afholdt, hæfter rekvirenten for de mødesalærer, som er tilkendt fordringshavere med prioritet forud for ham selv, jfr. rpl.'s § 565, stk. 1. Rekvirenten kan således betinge tilbagekaldelsen af auktionsbegæringen af betaling af disse omkostninger. Derimod må det anses for tvivlsomt, om rekvirenten kan betinge sig betaling af mødesalærer m.v. til dårligere prioriterede rettigheds-

havere, selv om disse eventuelt har været repræsenteret på et forberedende møde. Der kan dog ikke være tvivl om, at skyldneren hæfter for disse omkostninger, som, hvis de ikke opkræves af rekvirenten, kan indtales ved almindeligt søgsmål mod skyldneren, hvis han ikke frivilligt indbetaler dem til rekvirenten.

Sluttes 1. auktion med hammerslag, og begæres ikke ny auktion, kan tilbagekaldelse ikke længere ske. Begæres der ny auktion, er det formentlig uden betydning for det videre forløb, om hammerslag er meddelt højstbydende eller ej på 1. auktion. Rekvirentens tilbagekaldelse af auktionsbegæringen kræver i disse tilfælde betaling af alle rekvirentens forfaldne fordringer og af forfaldne ydelser og tilkendte omkostninger hos enhver rettighedshaver, som fik andel i auktionsbuddet, for så vidt deres pantebrev i tilfælde af at auktionsbudet blev antaget skulle blive stående i ejendommen. Kan pantebrevet kræves indfriet kan en forfalden hovedstol også kræves betalt. Er det blot begæringen om ny auktion, men ikke auktionssagen som sådan, som ønskes tilbagekaldt, kan dette kun ske med samtykke fra enhver rettighedshaver, som var repræsenteret ved 1. auktion uden at få fuld dækning. Endvidere kræves samtykke fra fogedretten og fra skyldneren, hvis han var mødt på 1. auktion. Det sker ikke helt sjældent, at en advokat, som ikke har kunnet nå at indhente instruks fra sin klient om budgivningen, begærer ny auktion. I sådanne tilfælde er det hensigtsmæssigt at lade de mødende på 1. auktion vedtage, at begæring om ny auktion frit kan tilbagekaldes af den begærede med den virkning, at fogedretten bemyndiges til at meddele hammerslag til højstbydende på 1. auktion uden indkaldelse af nyt auktionsmøde.

Om afgivelse af bud på auktion over fast ejendom

Ved tvangsauktionsreformen i 1978 var et af hovedformålene at tilnærme auktionssalget til salg i fri handel og dermed stimulere køberinteressen. Dette formål er også fastholdt ved senere justeringer af reglerne om tvangsauktion.

Almindelige beboelsesejendomme sælges nu på auktion efter forudgående annoncering, som kan tilnærmes normale salgsannoncer og på grundlag af en salgsopstilling som godt kan minde om det udbudsmateriale man kender fra salg i fri handel.

Det er imidlertid noget af et illusionsnummer når man forsøger at tilnærme auktionssalget salg i fri handel, og der skal på dette sted på det kraftigste advares imod, at liebhavere går ind fra gaden og byder på en auktionsramt ejendom.

En liebhaver byder ganske vist på grundlag af salgsopstilling og justitsministeriets auktionsvilkår, men som ikke-sagkyndig kan man få sig nogle grimme overraskelser, navnlig for så vidt angår vilkår for overtagelse/indfrielse af pantegælden i ejendommen. Der er især for så vidt angår kreditforeningslån mange forskellige typer lån, og nogle af disse kan f.eks. føre til, at der skal indfries med et større beløb end den restgæld som fremgår af salgsopstillingen jf. auktionsvilkårenes pkt. 6 A og bilag 7 for så vidt angår 1. og 2. prioriteten. I bilag 7 er det ganske vist angivet, til hvilken kurs lånet skal indfries, men det er ikke sædvanligt, at disse oplysninger fremgår af salgsopstillingen.

Hvis man som liebhaver vil byde på en ejendom, må det derfor helt ubetinget anbefales at søge advokatbistand.

De kreditorer som har pant i en auktionsramt ejendom, vil normalt enten være professionelle eller være repræsenteret ved advokat under auktionen.

For en kreditor gælder det selvfølgelig først og fremmest om at forsvare pantet – det vil sige opnå dækning på auktionen. Dette indebærer at kreditor nøje må vurdere sin situation før der bydes på auktionen. I praksis forekommer det desværre, at man selv hos professionelle kreditorer kan spore en vis usikkerhed om, hvordan man beregner det maksimale beløb man må byde på auktionen for ikke at løbe ind i tab ved at byde for meget.

Den første forudsætning for at undgå at komme i denne situation er, at få foretaget en så præcis vurdering som muligt af ejendommen det vil sige den vurdering af til hvilken pris og på hvilke vilkår ejendommen kan sælges efter auktionen, og hvor lang tid der må påregnes at gå hermed.

Kendes disse faktorer kan man ved hjælp af følgende skema beregne sit bud, idet det beløb der fremkommer som slutfacit på beregningen repræsenterer det maksimale beløb som kreditor må byde ind i sit eget pant.

Overtagelse af ejendommen for nævnte bud medfører følgende forventede resultat:			
Anslået handelsværdi:	Månedlig bruttoydelse:	Vurdering foretaget af:	
Vilkår:	Restgæld:	Bruttoydelse:	Kontantprovenu:
Prioriteter, der overtages: 1. 2. 3. 4.			
Nye lån: 5. 6. Sælgerpantebrev Udbetaling			
I alt			Kr.
Udgifter ved overtagelse: Restancer + ufortaldne renter Indfrielse Omkostninger udenfor budsummen Mæglersalær, advokatomkostninger Istandsættelse Vedligeholdelse Omkostninger ved måneders liggetid Forrentning af investeret kapital Andet		Kr. Kr. Kr. Kr. Kr. Kr. Kr. Kr. Kr.	
Til dækning af engagementet fremkommer provenu på			Kr.

Kan de hæftelser som har prioritet forud for en selv således opgøres til kr. 500.000 og viser beregningen, at der fremkommer et provenu på kr. 100.000, må der altså maksimalt bydes kr. 600.000. Bydes der mere, vil skyldneren i et vist omfang blive frigjort for det personlige gældsansvar, også på den del af fordringen som ikke dækkes af resultatet af ejendommens videresalg til tredjemand efter auktionen, og herved opstår der risiko for tab.

KAPITEL 6

Udarbejdelse af salgsopstilling ved auktion over fast ejendom

I dette kapitel tages udgangspunkt i den salgsopstilling, som er udarbejdet af Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening. Et eksempel på en korrekt udfyldt salgsopstilling findes optrykt som bilag 7.

Pantebreve

På pantebrevets plads i prioritetsordenen kan kreditor regne sig følgende til gode:

1. Pantebrevets hovedstol.
2. Uforfaldne renter frem til auktionsdagen.
3. Samtlige forfaldne renter, medmindre kreditor har ydet henstand med betalingen. Er henstand ydet, kan medtages renter forfaldne til betaling inden for det sidste år.
4. Morarenter på kreditforeningspantebreve, men formentlig også på private pantebreve.
5. Omkostninger ved incassoskridt, herunder udlægsomkostninger, medmindre disse omkostninger er påløbet, efter at forberedende møde har været afholdt, eller indkaldelse til auktionen er udsendt.

Ejerpantebreve

Disse pantebreve kan aldrig opgøres til større beløb, end det/de underliggende skyldforhold betinger. I øvrigt kan disse pantebreve højest opgøres med:

1. Ejerpantebrevets pålydende.
2. Uforfaldne renter.

3. 1 års forfaldne renter.
4. Omkostninger som ved pantebreve.

Renterne beregnes med ejerpantebrevets rentesats, hvis der kan kræves mere end ejerpantebrevets pålydende.

Udlæg og udpantning
Udlæg kan opgøres med tillæg af det sidste års forfaldne renter. Renten skal ikke beregnes af det beløb, udlæg er gjort for, hvis der i dette beløb indgår sagsomkostninger, idet der ikke i renteloven er hjemmel til at kræve sagsomkostninger forrentet.

Skadesløsbreve
Pantebrevets maksimum angiver det højeste beløb, som inclusive renter og omkostninger kan kræves dækket på auktionen. Der kan dog højst kræves, hvad der skyldes i det underliggende gældsforhold.

Prioritetsopgørelsen
De enkelte kolonner udfyldes i overensstemmelse med vejledningen i brug af salgsopstillingen.

Særligt fremhæves, at det er vigtigt i kolonne 3 at anføre et eventuelt ejerskifteafdrag. Det er endvidere meget vigtigt at gøre sig klart, hvilke tvangsauktionsklausuler det enkelte pantebrev indeholder, og huske, at salgsopstillingen skal udfyldes med udgangspunkt i, at ejendommen købes af en liebhaver. Kan pantebrevet således i forbindelse med auktion overtages af en kontraktspanthaver, men ikke af en liebhaver, må det i salgsopstillingen anføres som et pantebrev, der i forbindelse med auktionen kræves indfriet.

Hæftelserne indplaceres i den rækkefølge, de efter rekvirentens opfattelse skal fyldestgøres i. Skal en byrde kapitaliseres ved alternativt opråb, bør den optages i prioritetsrækkefølgen, eventuelt med en åben plads for så vidt angår beløbsangivelsen eller med det beløb, som den er blevet kapitaliseret til på et forberedende møde. Det skal endvidere anføres på salgsopstillingens side 1 under servitutter m.v., at der på ejendommen findes en byrde, som efter rekvirentens opfattelse begrunder alternativt opråb.

Bilag 1

Begæring om henvisning til auktionsleder af udlagt løsøre.

a. Til fogeden i ... retskreds.

Som advokat for ..., på hvis vegne jeg den ... foretog udlæg i ... tilhørende ..., skal jeg anmode om, at det udlagte autoriseres til bortsalg ved auktionslederen.

(En udskrift af fogedbogen vedlægges).

(Jeg bemærker, at den under udlægsforretningen fastsatte afdragsordning er misligholdt af skyldneren).

b. Til fogeden i ... retskreds.

Som advokat for ..., på hvis vegne jeg den ... foretog udlæg i ... tilhørende ..., skal jeg herved begære tvangsauktion over det udlagte og samtidig anmode fogedretten om i medfør af rpl.'s § 539 at træffe bestemmelse om, at auktionen skal afholdes i ... retskreds, idet bortsalg af det udlagte i denne retskreds må antages at indbringe et væsentlig højere provenu/idet det udlagte befinder sig i denne retskreds og kun vanskeligt lader sig transportere til nærværende retskreds.

Bilag 2

Begæring om auktion over skibe/luftfartøjer.

Til fogeden i ... retskreds.

Som advokat for ..., på hvis vegne jeg den ... foretog udlæg i ... tilhørende ..., skal jeg anmode fogedretten om at foranledige tvangsauktion afholdt over skibet/luftfartøjet.

Fartøjet befinder sig ..., hvor det forud for auktionen vil kunne besigtiges efter aftale med ...

En udskrift af skibs-/luftfartsregisteret samt udkast til auktionsvilkår vedlægges.

På min klients vegne skal jeg meddele, at undertegnede er antaget som inkassator.

(I medfør af rpl.'s § 539 skal jeg anmode fogedretten om at henvise auktionen til afholdelse i ... retskreds, hvor fartøjet befinder sig/hvor fartøjet må formodes at kunne indbringe et væsentligt højere auktionsprovenu).

Bilag 3

Begæring om auktion over fordringer.

Til fogeden i ... retskreds.

Som advokat for ..., på hvis vegne jeg den ... foretog udlæg i ..., skal jeg anmode om, at det udlagte bortsælges på tvangsauktion.

(Dokumentet beror i original i fogedretten).

Udkast til auktionsvilkår (samt en tingbogsattest) vedlægges.

Ifølge det for mig oplyst vil følgende blive berørt af auktionen, jfr. rpl.'s § 544, stk. 3:

På min klients vegne skal jeg meddele, at undertegnede er antaget som inkassator.

Bilag 4

Eksempel på auktionsvilkår vedrørende pantebrev.

På begæring af ... bortauktioneres et ... tilhørende pantebrev. Pantebrevet er den ... 19... udstedt af ..., og det er tinglyst den ... 19.... Den oprindelige hovedstol udgør ... kr. Restgælden, der forrentes med ...% p.a., androg ... termin ... kr. Pantebrevet har oprykkende pant i ejendommen matr. nr. ..., beliggende ... efter følgende hæftelser: (angives med tinglyst beløb, restgæld, rentefod og særlige vilkår, f.eks. om tvangsauktionsklausul).

1.

Pantebrevet sælges uden ansvar for hverken auktionsrekvirenten eller fogedretten.

2.

Uanset overbud fra anden side er enhver bydende bundet af sit bud i 7 dage regnet fra auktionsdagens udløb. Auktionsrekvirenten kan forlange, at fogedretten antager et afgivet bud indenfor den nævnte frist.

Fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

På auktionsrekvirentens begæring er den bydende, hvis budet ikke straks antages, pligtig til at stille sikkerhed for opfyldelsen af sit bud efter fogedrettens nærmere bestemmelse.

Mindre overbud end ... kr. modtages ikke.

3.

Ud over auktionsbudet betaler køberen efter regning de med auktionen forbundne omkostninger, herunder salær til rekvirentens advokat.

Omkostningerne udenfor budsummen antages ikke at overstige ... kr.

4.

Budsummen med tillæg af auktionsomkostninger er straks forfalden til betaling, når budet antages, medmindre der indrømmes køberen kredit eller stilles sikkerhed.

Betalingen skal ske til den antagne inkassator, advokat ....

5.

Når hele købesummen er betalt, kan auktionskøberen få pantebrevet, med fogedrettens adkomstpåtegning udleveret. Før pantebrevet udleveres, er auktionskøberen ikke berettiget til på nogen måde at disponere over dette.

Bilag 5

Eksempel på auktionsvilkår vedrørende registreret skib.

AUKTIONSVILKÅR
for

afhændelse af den/det ... tilhørende kutter/skib, kendingsbogstaver ..., efter begæring af advokatfirmaet ..., for ... i henhold til udlæg foretaget den ....

1.

Fartøjet, der ligger i ..., sælges i den stand, hvori det nu er og forefindes med motor, stående og løbende rigning, sejl, tovværk, redskaber, inventar og teknisk udstyr i øvrigt, som dels findes om bord, dels i land, dog uden ansvar for fogeden eller rekvirenten, også i tilfælde af, at tredjemand gør ret gældende med hensyn til tilbehør.

Auktionen omfatter (ikke) fartøjets opsparingskonto. Nærmere oplysning herom vil blive givet på auktionen.

2.

Udenfor købesummen betaler køberen ved hammerslaget samtlige i forbindelse med udlægsforretningen og auktionen gående omkostninger, herunder rekvirentens udgifter ved ilandbringelse af inventar, tilsyn, pladsleje, rengøring, eftersyn, kørsel, havnepenge, nødvendige reparationer, advokatomkostninger, rejseudgifter, forsikringspræmie, bekendtgørelsesomkostninger, gebyrer og afgifter til det offentlige, salær til rekvirentens advokat for rekvisition af auktionen, ... % af budsummen, dog mindst kr i salær til inkassator, ... % af budsummen, dog mindst kr. ...

Endvidere salær til andre panthaveres repræsentanter, for så vidt der for fordringen opnås dækning efter auktionens udfald.

3.

Købesummen erlægges kontant ved hammerslaget til den antagne inkassator, advokat ... senest 6 uger efter auktionsdagen, medmindre

køberen inden denne frist har opnået samtykke fra de rettighedshavere, som fik andel i budsummen, til at overtage de indestående lån. Køberen er pligtig til på forlangende straks at stille en efter inkassators skøn passende sikkerhed.

Købesummen vil være at forrente med en årlig rente svarende til 2% over nationalbankens til enhver tid gældende diskonto, fra hammerslaget at regne, til betaling sker til inkassator, såfremt den berettigede ikke i henhold til pantebrev eller andet grundlag kan tilkomme højere rente.

4.

Ved auktionen er enhver bundet af sit bud, indtil et af budene er endeligt accepteret af inkassator.

Ringere overbud end kr. 1.000, modtages ikke. Tvivl mellem flere bud afgøres ved nyt opråb. Er der flere, der byder lige højt, er inkassator berettiget til at vælge mellem disse, hvem han ønsker. De bydende har ikke krav på hammerslag.

Skulle den under post 3 fordrede sikkerhed ikke blive stillet på anfordring, har inkassator valget mellem at acceptere det næsthøjeste bud eller forsøge nyt opråb.

5.

Fra hammerslaget henligger fartøjet m.v. for køberens regning og risiko, hvoraf bl.a. følger pligt for køberen til at betale havnepenge og lignende, samt udgifter til bevogtning af skibet. Køberen er forpligtet til at holde fartøjet fuldt forsikret, indtil købesummen er fuldt udbetalt.

Bilag 6

Begæring om tvangsauktion over fast ejendom.

Til fogeden i ... retskreds.

Som advokat for ..., på hvis vegne jeg den ... foretog udlæg i den ... tilhørende ejendom matr. nr. ... beliggende ..., skal jeg anmode fogeden om at afholde tvangsauktion over ejendommen.

Ejendommen benyttes (ikke) til beboelse for skyldneren eller hans familie.

(Da ... bør afklares inden der udarbejdes salgsopstilling og afholdes auktion anmoder jeg om, at der afholdes et forberedende møde.)

Med henblik på auktionssagens tilrettelæggelse skal jeg anmode om at blive indkaldt til vejledningsmødet/skal jeg bemærke ...

Auktionen kan afværges ved betaling af ... kr. med forbehold af yderligere renter og omkostninger.

En tingbogsattest og en vurderingsattest vedlægges.

Kopi af nærværende rekvisition er tilsendt skyldneren.

Bilag 7

Salgsopstilling

AS nr.: 40/96
J. nr: 711320

(Købsnøgle)

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendommens matr. nr.	:	5 a Brorup by, Marvede
beliggende	:	Tornemarksvej 36-38, 4700 Næstved
tilhørende	:	Lars Dalgaard
boende	:	Sjølundshøj 28, 4700 Næstved

Auktionstidspunkt	:	Torsdag den 5. september 1996 kl. 13.00
Auktionssted	:	Tinghuset, Hjultorvet, 4700 Næstved
Rekvirent, hæftelse nr.	:	1 - Realkredit Danmark
Ved advokat	:	Fin Krog Aage, tlf. 55 77 03 00, Nygade 9, 4700 Næstved

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori	:	enfamilieshus			
Ejendomsværdi pr.	:	01.01.95	kr. 900.000	heraf grundværdi:	kr. 95.100
Vurdering i h. t. Retsplejeloven par. 562	:				
Areal ifølge	:	tingbog 4194 m2		heraf vej:	0 kvm
Forsikringsforhold	:	Codan Forsikring ved police nr. 651 436 196 5.			

Ejendomsskatter og afgifter for året andrager og omfatter	:	1996 kr. 3.790,81	ejd.skat tømningsord. rottebekæmp.	1.902,00 296,90 41,63	renovation 1.550,28
Forslag til særlige vilkår ifølge auktionsvilkårenes pkt. 11	:	Ja	Se vedhæftede særlige auktionsvilkår.		

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m. v.):
Liebhaver landejendom opført i 1875 med ombygning i 1979 i bindingsværk med stråtag. Det samlede boligareal udgør 256 m2, heraf udnyttet tagetage med 75 m2, og indeholder i
stueetage: stor entre, stor stue m/brændeovn, bjælkeloft og afhøvlede gulve, stort køkken/all-rum m/udgang til terrasse, badeværelse m/kar, bruseniche, bidet og adgang til sauna, kontor, bryggers/grovkøkken og gildesal.
1.sal: soveværelse, stort værelse, børneværelse og toilet m/håndvask.
Herudover er et anneks på 30 m2 indeholdende 2 værelser samt badeværelse.
Garage på 34 m2. Ejendommen opvarmes ved oliefyret centralvarme.

Lejemål	:	Ingen.
Byrder og servitutter (evt. henvisning til vedhæftet tingbogsattest)	:	Se vedhæftede tingbogsattest.

Prioritetsopgørelse **Pant- og udlægshavere** I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, 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. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget. (Beløbet i kolonne 1 - beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
	Transport				
Hæftelse nr. 1, Realkredit Danmark opr. kr. 255.000, rt. 14,4756% 1/4årlig ydelse kr. 10.067,27 Kontantlån m/særlige indfri. vilkår, restgæld 1/10 1996 kr.180.816,55. Obl.rest- gæld kr. 210.036,55.Ind- fri.kurs 27/7-96:112,90.		227.645,32	180.816,55	46.828,77	0,00
	I alt ved budsum kr.	227.645,32	180.816,55	46.828,77	0,00
Hæftelse nr. 2, Realkredit Danmark opr. kr. 720.000, rt. 10,0000% 1/4årlig ydelse kr. 21.331,01 Mixlån med restgæld 1/10 1996 kr. 522.339,82. Indfri. kurs pr. 27/7 1996: 109,5 + 108,40.		618.263,08	522.339,82	95.923,26	0,00
	I alt ved budsum kr.	845.908,40	703.156,37	142.752,03	0,00
Hæftelse nr. 3, Udlæg opr. kr. 245.748 til Told- og Skattestyrelsen, v/Næstved kommune, Teatergade 8, 4700 Næstved.		95.062,15	0,00	0,00	95.062,15
	I alt ved budsum kr.	940.970,55	703.156,37	142.752,03	95.062,15
Hæftelse nr. 4, Udlæg opr. kr. 213.997 til Told- og Skattestyrelsen, v/Næstved Kommune, Teatergade 8, 4700 Næstved.		84.653,00	0,00	0,00	84.653,00
	I alt ved budsum kr.	1.025.623,55	703.156,37	142.752,03	179.715,15
Hæftelse nr. 5, Udlæg opr. kr. 26.375 til Christian Bjørn Design A/S, Kronprinsessegade 8 B, 1306 København K.		26.375,00	0,00	0,00	26.375,00
	I alt ved budsum kr.	1.051.998,55	703.156,37	142.752,03	206.090,15
Hæftelse nr.					
Transport	I alt ved budsum kr.	1.051.998,55	703.156,37	142.752,03	206.090,15

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 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
Transport	1.051.998,55	703.156,37	142.752,03	206.090,15
Hæftelse nr. 6, Udlæg opr. kr. 10.940 t/Friedland Finans ApS ifølge utinglyst transport nu tilh. GL Finans ApS, Kilde-gårdsvej 8C, 2900	10.940,00	0,00	0,00	10.940,00
A. Total Hellerup.	1.062.938,55	703.156,37	142.752,03	217.030,15

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B. : 34.035,48

Heraf at kontant at betale inden 4 uger 34.035,48

Gæld der kan overtages (størstebeløbet – kontantbeløbet) 0,00

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.) kr. 32.000,00

b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 0,00

De under a og b nævnte beløb er anslået ud fra det under sikkerhedsstillen anførte auktionsbud, jvf. nedenfor

c. **restancer** vedrørende:

1. ejendomsskatter kr. 1.981,52
2. vejbidrag m.v. kr. 0,00
3. kloakbidrag m.v. kr. 0,00

4. andre offentlige bidrag kr. 0,00
5. vandafgifter kr. 0,00
6. brandforsikringsbidrag kr. 53,96
7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning kr. 0,00
8. andet, jfr. specifikation kr. 0,00

C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen: Se den påtrykte tekst på omslagets inderside.

Ved et auktionsbud på kr. 800.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejeloven par. 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 176.787,51

Restancer	kr.	142.752,03
Størstebeløbet	kr.	34.035,48
1/4 hæftelser til indfr.	kr.	0,00

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 29/1 1997 af Fin Krog Aage, adv.

Tillægsside

Oplysninger om kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatteunderskud

Beregnet ved en budsum på kr. 800.000,00

Kontantbehov:		
Størstebeløbet	34.035,48	
Restancer vedrørende hæftelser	142.752,03	
Hæftelser, der skal indfries	0,00	
Stempelafgift, 0,6% af kr. 900.000,00	5.400,00	
Tinglysningsafgift	700,00	
Auktionsafgift, 0,5% af kr. 834.035,48	4.170,00	**187.057,51**
Af det samlede kontantbehov skal inden 4 uger betales kr. 187.057,51		
Årlige bruttoudgifter:		
Ejendomsskatter og afgifter	3.790,81	
Ydelser vedrørende		
Realkredit Danmark (renteudgift kr. 26.526,00)	40.269,00	
Realkredit Danmark (renteudgift kr. 50.098,00)	78.988,00	
Forsikring, anslået	5.621,00	**128.668,81**
De beregnede ydelser og renter er afrundet til hele kroner		
Skatteunderskud:		
Standardfradrag	3.000,00	
Renteudgifter vedrørende hæftelser	76.624,00	
- Lejeværdi	-18.000,00	**61.624,00**
De beregnede renter er afrundet til hele kroner		
Bemærkninger:		

Advokatgården

Nygade 9 . 4700 Næstved
Telefon 55 77 03 00 . Telefax 53 72 23 55
Postbox 520 . Postgiro 9 20 31 33

Hans Henrik de Lichtenberg (H)
Henrik Rasmussen (H)
Peter Schiøtz (H)
Anders Stoltenberg (H)
Fin Krog Aage (H)

SÆRLIGE AUKTIONSVILKÅR

Uanset tvangsauktionsvilkårernes punkt 6Aa skal auktionskøber betale morarenter, der måtte påløbe, ved, at restancer m.v. betales senere end den 10. i mdr. efter auktionens afholdelse med p.t. 1,5% pr. påbegyndt mdr.

Såfremt morarenter som opgjort i salgsopstillingen ikke er indbetalt inden efterfølgende ydelsesopkrævning udskrives, vil de være indeholdt i denne.

For så vidt angår reservefondspantebreve/sælgerpantebreve beregnes morarente efter rentelovens regler for perioden fra sidste forfaldsdato og indtil terminsrestancen er betalt. Endelig opgørelse heraf kan derfor først beregnes, når terminsrestancen er indbetalt, hvorfor det totale morarentebeløb først blive opkrævet med ved den efterfølgende terminsydelse.

--- oOo ---

Opmærksomheden henledes på, at lån i Realkredit Danmark kun kan forventes overtaget af en køber, som Realkredit Danmark kan godkende. Såfremt køber er et selskab eller anden juridisk person, må det derudover forventes at overtagelse af lån i Realkredit Danmark kun vil blive bevilget mod en personlig hæftelse ved selskabets bestyrelse og/eller direktion.

Eventuelle efterstående panthavere eller liebhavere bør derfor rette henvendelse til Realkredit Danmark med henblik på opnåelse af forhåndstilsagn om gældsovertagelse på nærmere aftalte vilkår og til, hvis sådanne gives, at medbringe dem på auktionen.

--- oOo ---

Ved auktionsbud med delvis dækning til Realkredit Danmarks pantebreve tages forbehold om, at fordeling af auktionsbudet mellem retancer og overtagen pantegæld foretages af Realkredit Danmark.

Vejledning i brug af salgsopstilling

Prioritetsopgørelsen

1. Kolonne
Fordring opgjort pr. auktionsdato.

Indeholder en opgørelse af den pågældende fordringshavers tilgodehavende pr. auktionsdagen med renter samt evt. påløbne omkostninger i forbindelse med inkasso, udlæg m.v., jfr. vilkårenes pkt. 6A. Hvis beløbet er ansat skønsmæssigt, skal del fremgå af bemærkningerne til hæftelsen.
Kolonne 1 er enten lig summen af kolonnerne 2 og 3 eller lig summen af kolonne 4.

2. Kolonne
Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter.

Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er panthaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne.

3. Kolonne
Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget.

Indeholder beløb, der skal betales inden 4 uger efter auktionens slutning, jfr. vilkårenes pkt. 6A. Betaling af ejerskifteafdrag i anledning af auktionssalg skal ske inden 4 uger efter auktionen. Er betalingsfristen i pantebrevet længere, anvendes denne frist. Tilsvarende regler anvendes ved betaling af restancer eller andre ydelser i henhold til tvangsauktionsklausuler, der kan påberåbes.

4. Kolonne
Hæftelser, der kræves indfriet.

Indeholder beløb, der skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Bemærk:

På auktionen foretages en endelig opgørelse af kravene. Såfremt der på auktionen fremkommer andre oplysninger end de i salgsopstillingen anførte, skal opstillingen ændres i overensstemmelse med de nye oplysninger.

Auktionskøberen skal efter erhvervelse af ejendommen på endelig auktion uden hensyn til de i auktionsvilkårene anførte frister betale fremtidige terminsydelser på hæftelser, der overtages i overensstemmelse med de for disse hæftelser gældende vilkår.

Afgifter m.v. til det offentlige, jfr. vilkårenes pkt. 6C:

Stempelafgiften udgør 1,2%, for ejerboliger dog 0,6%. Afgiften beregnes normalt af budsummen, dog mindst af ejendomsværdien. Afgiften forfalder ved auktionens slutning. Er auktionskøberen ufyldestgjort panthaver, forfalder afgiften dog først ved auktionsskødets udstedelse og vil kunne godtgøres ved ejendommens videresalg indenfor 4 år efter auktionens slutning. Ved tinglysning af auktionsskøde betales tinglysningsafgift.

Auktionsafgiften udgør 1/2%. Afgiften beregnes af auktionsbudet med tillæg af, hvad der skal udredes udover auktionsbudet samt værdien af privatretlige byrder og servitutter. Afgiften forfalder ved auktionens slutning.

Udstedelsen af auktionsskødet er afgiftsfri.

Disse afgifter m.v. er ikke medtaget i størstebeløbet der skal erlægges udover auktionsbudet i henhold til salgsopstillingen.

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, bekendtgørelse nr. 866 af 18. december 1989 og bekendtgørelse nr. 896 af 21. december 1990.

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 8 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 af 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. Køberen *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. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning for 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 5%.

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 ejendommen af en ufyldestgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelse af auktionsskødet.

d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift («moms») og eventuelt arbejdsmarkedsbidrag af det med ejendommen følgende løsøre m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammer slaget 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. 6A litra a,

b. 1/4 af de hæftelser, der kan kræves udbetalt jfr. pkt. 6A litra b, og

c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end el års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af de tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af 1/2 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 overfor 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 den 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. Auktionsmøde

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

(Evt. forslag til særlige vilkår fremgår af salgsopstillingen.)

Bilag 8

Begæring om auktionsskøde.

Til fogedretten i ... retskreds.

Som advokat for ... skal jeg anmode fogedretten om at udstede auktionsskøde til min klient.

Til dokumentation for at auktionsvilkårene er opfyldt, vedlægges samtykkeerklæringer/kvitteringer fra de rettighedshavere, som er berettigede til dækning af auktionsbuddet, eller som skal dækkes udover dette.

En udskrift af auktionsbogen (samt transportkøbekontrakt af ... hvorved min klient har fået transport på retten til at få auktionsskøde) vedlægges.

(Til dækning af stempelafgift vedlægges i check ... kr.).

Bilag 9

Samtykkeerklæring.

Som advokat for ... meddeler jeg herved på min klients og egne vegne samtykke til, at auktionsskøde på ejendommen matr. nr. ... udstedes til ... eller ordre.

Bilag 10

Eksempel på fordelingsudkast vedrørende løsøreauktion.

Fordelingsudkast

Den 10/6 1985 blev et A tilhørende maleri ... solgt på tvangsauktion ved auktionsleder i henhold til begæring af 2/4 1985 fra pantefogeden i Pærekøbing kommune. Auktionsprovenuet efter fradrag af auktionsomkostninger andrager 8.500 kr.

Auktionsrekvirentens udlæg er foretaget den 1/6 1984. Fordringen er opgjort til 1.000 kr.

Der er ikke af nogen anden dertil berettiget begæret tvangsauktion over det bortsolgte.

Følgende har den 10/4 1985 overfor fogedretten anmeldt krav på andel i auktionsprovenuet:

K-1 for 1.000 kr. i henhold til udlæg foretaget den 15/4 1984 i henhold til begæring indleveret til fogedretten den 1/2 1984. Det bemærkes, at K-1's udlæg den 30/6 1984 i henhold til begæring af 17/5 1984 blev fornyet.

K-2 for 2.000 kr. i henhold til udlæg foretaget den 15/6 1984 i henhold til rekvisition indgivet til nærværende fogedret den 15/4 1984. Det bemærkes, at rekvirenten oprindelig havde indgivet rekvisiton den 1/2 1984 til fogedretten i Æblekøbing, hvorfra den blev afvist.

K-3 for 3.000 kr. i henhold til udlæg foretaget den 15/2 1985 i medfør af kreditkøbslovens § 27, stk. 2 i fortsættelse af en tilbagetagelsesforretning. Det bemærkes, at begæringen om udlæg første gang blev fremsat i fogedretsmøde den 15/1 1984, hvor begæringen blev afvist ved en straks afsagt kendelse. Sagen blev ved Østre Landsrets kendelse af 1/2 1985 hjemvist til fornyet behandling ved nærværende fogedret.

Pærekøbing Bank for 2.000 kr. i henhold til pantebrev tinglyst den 16/5 1984.

Fogedrettens bemærkninger:
K-1's udlæg tillægges prioritet fra den 17/5 1984, idet det oprindelige udlæg ved foretagelsen af udlægget den 30/6 1984 må anses for bortfaldet. Det bemærkes for god ordens skyld, at det oprindelige udlæg, som var foretaget den 15/4 1984, var bortfaldet, da K-1 ikke inden den 15/4 1985 havde begæret tvangsauktion afholdt.

K-2's udlæg tillægges prioritet fra den 15/4 1984, idet der ikke efter det oplyste findes grundlag for at tillægge udlægget prioritet allerede fra indgivelsen af begæring til fogedretten i Æblekøbing den 1/2 1984. Dette udlæg, som blev foretaget den 15/6 1984, må dog respektere den den 16/5 1984 tinglyste panteret.

K-3's udlæg tillægges prioritet fra den 15/2 1985 på hvilken dag begæringen om udlæg blev fremsat.

Pærekøbing Banks pantebrev tillægges prioritet fra tinglysningsdagen den 16/5 1984.

Rekvirentens udlæg tillægges prioritet fra dagen for dets foretagelse den 1/6 1984.

Prioritetsstillingen bliver herefter som følger:

1. prioritet: Pærekøbing Bank 2.000 kr.
2. prioritet: K-2 2.000 kr.
3. prioritet: K-1 1.000 kr.
4. prioritet: Rekvirenten 1.000 kr.
5. prioritet: K-3 3.000 kr.

Ved den afholdte auktion fremkom således fuld dækning til 1. til 4. prioritet. Af 5. prioritet dækkes 2.500 kr. 1. prioritet vil af auktionskøber kunne kræves aflyst i personbogen.

Stikordsregister

Adkomstrubrikken 51
Advokat 42
Afdragsordning 10, 16
Afregning af auktionsprovenu 18
Afværgefristen 41
Aktier 25
Alternativt opråb 35, 52, 54
Auktionskataloger 29
Auktionslederinstruksen 12
Auktionslederloven 12
Auktionsmødet 52
Auktionsskøde 56
Auktionsvilkår 28, 54
Auktionsværnetinget 12
Autorisation 12

Beboelse 34
Begæring 34
Bekendtgørelse 26, 46
Berammelse 43, 44
Beskikkelse af advokat 42
Betalingsstandsning 18
Betinget skøde 38
Bilbog 19
Bistandsloven 40
Budgivningen 53, 58
Byrderubrikken 51

Eftersyn af tingbogen 50
Ejendommens art 34
Ejendomsforbehold 16
Ejendomsmægler 42
Ejendomsværdi 35
Ejerpantebreve 61
Ejerskifteafdrag 62
Erhvervsejendomme 45
Erstatningsansvar for fejl 48

Fogedbøger 19
Forberedende møde 49
Fordelingsudkast 20, 22
Fordringer 24, 25
Forladte parcelhuse 44
Fortabelse af fortrinsret 22
Forældelse af auktionsgrundlaget 17

Genoptagelse 10
Gældssanering 18

Hammerslag 53
Henvisning til anden retskreds 13
Henvisning til auktionsleder 12
Hæftelsesrubrikken 51

Indkaldelse af auktion 48
Indkaldelser 26
Indsigelser 23
Inkassator 28

Konkurs 18
Kontoførende institut 31
Kære 57
Kærefrist 15
Købers misligholdelse 55
Købers overtagelse af ejendommen 54

Luftfartøjer 25
Løsørepant 16

Misligholdelsesauktion 46, 55
Morarenter 56

Ny auktion 49, 54

Omkostninger 61
Opbevaring 10
Oversete rettigheder 23

Pantebreve 61
Personbogen 19
Prioritetsopgørelsen 62
Prioritetsstilling 20, 30

Registrerede skibe 24
Registrering 29
Renter 56
Retsafgift 57
Rådighedsfratagelse 10

Salgsopstillingen 47, 61
Servitutter 38
Sikkerhedsstillelse 28, 53
Skadesløsbreve 61
Skifteretten 9
Skibe 25
Skriftlig vejledning 44
Skyldnerens bolig 44
Sommerhuse 35
Stempelafgift 57

Tilbageholdsret 17
Tilbagekaldelse af auktionsbegæringen 57
Tilbagetagelsesforretning 16
Tilbehør 4
Tingbogsattest 4
Tinglyst underpant 21
Tredjemands ret 10, 16
Tvangsauktionsklausuler 62
Tvister under auktionen 56

Ubebyggede grunde 44
Udbetaling af auktionsprovenu 3
Udlæg 15, 62
Udlægget kæret 9
Udlæggets lovlighed 9
Udpantninger 21, 62
Udskrift af fogedbogen 14
Udskrifter 25
Underpant 19
Undersøgelsespligt 17
Utinglyste rettigheder 52

Vejledningsmøde 39
Ventelistesystem 37
Værdiforringelse 10
Værdipapirer 31
Værneting 24, 33