

Betænkning om tvangsauktion over fast ejendom

*Afgivet af den af
justitsministeriet den 11. marts 1976
nedsatte arbejdsgruppe*



Betænkning nr. 800
København 1977

ISBN 87-503-2224-9

Ju 00-43-bet.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
I INDLEDNING	7
II HOVEDPUNKTER I KRITIKKEN AF DE GÆLDENDE REGLER OM TVANGSAUKTION	9
III JUSTITSMINISTERIETS UNDERSØGELSE AF DE PRISER, DER OPNÅS PÅ TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM	11
IV ARBEJDSGRUPPENS HOVEDSYNSPUNKTER	14
A: <u>Almindelige bemærkninger</u>	14
1. Tvangsauktion over løsøre	14
2. Forslagets sociale sigte	15
3. Hensynet til pant- og udlægshaverne	16
4. Misbrugsmulighederne ved de nye regler	17
B: <u>Nedbringelse af antallet af tvangs-</u> <u>auktionsbegæringer</u>	17
1. "Skræmmeauktionsbegæringer"	18
2. Offentlige myndigheders inddrivelsespraksis	19
C: <u>Afværgelse af begærede tvangsauktioner</u>	21
1. Vejledning af skyldneren og samarbejde med socialforvaltningen	21
2. Advokatbeskikkelse for skyldneren	22
3. Afværgeperiode for skyldneren	23
4. Underhåndssalg af skyldnerens ejendom ved hjælp af ejendomsmægler	23
D: <u>Stimulering af interessen for tvangsauktioner</u>	24
1. Bekendtgørelse, annoncering og besigtigelse	25
2. Klare auktionsvilkår	25
3. Salgsopstilling	26
4. Nedsættelse af kontantkravet	27
4.1. Kursregulering af pantebreve	27
4.2. Forfaldsbestemmelser og tvangsauktions- klausuler	28

4.2.1. Forfaldsklausulerne	29
4.2.1.1. Pantebrevsformular A	29
a. Pkt. 9, litra d, i den gældende formu- lar A	29
b. Pkt. 8, litra c, første led, i den tidligere formular I	32
c. Pkt. 9, litra e, i den gældende formu- lar A (jfr. pkt. 8, litra c, andet led, i den tidligere for- mular I)	33
d. Pkt. 8, litra f, i den tidligere for- mular I	33
4.2.1.2. Pantebrevsformular B	35
4.2.2. Tvangsauktionsklausulen	36
4.2.2.1. Pantebrevsformular A	36
4.2.2.2. Pantebrevsformular B	39
4.3. Omkostninger ud over auktionsbudet (uden for budsummen)	40
4.3.1. Forberedende tvangsauktionsmøde	41
4.3.2. Salær og omkostninger til rekvi- renten og de øvrige rettigheds- havere	42
5. Ændrede appelregler	43
E: <u>Salg til underpris (ny auktion)</u>	44
1. Norsk og svensk ret	44
2. Dansk ret	45
F: <u>Regler om underhånd s salg</u>	45
1. Underhåndssalg som alternativ til tvangsauktion	46
2. Underhåndssalg til afværgelse af tvangs- auktion	47

2.1. Svensk ret	48
2.2. Arbejdsgruppens udkast	49
3. Overførsel af fordele ved salg i fri handel til tvangsauktioner	49
4. Fremskridtspartiets forslag til lov om realisering af overbehæftede faste ejen- domme	49
G: <u>Auktionssagens varighed og omkostninger</u>	52
1. Varighed	52
2. Omkostningerne	54
V ARBEJDSGRUPPENS UDKAST TIL NYE REGLER	
OM TVANGSAUKTION	55
A: <u>Udkast til lov om ændring af retsplejeloven m.v.</u> ..	55
B: <u>Bemærkninger</u> til lovudkastet	67
1. Almindelige bemærkninger	67
2. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser	73
C: <u>Udkast til tvangsauktionsvilkår</u> (Fast ejendom)	105
D: <u>Bemærkninger</u> til udkast til tvangsauktionsvilkår ..	111
1. Almindelige bemærkninger	111
2. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser	113
E: <u>Udkast til salgsopstilling</u>	142
F: <u>Bemærkninger</u> til udkast til salgsopstilling	144
G: <u>Udkast til ændring af justitsministeriets bekendt- gørelse om pantebrevsblanketter</u>	146
H: <u>Bemærkninger</u> til udkast til ændring af bekendtgø- relsen om pantebrevsblanketter	147
VI BILAG	148
1. Retsplejelovens kapitel 51-53	150
2. De gældende standardauktionsvilkår ("JYPA") ...	159
3. Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter ..	166
4. Pantebrevsformular I	176
5. Advokatsalærer ved tvangsauktioner	177
6. Skema til forespørgsler om ejendomsoplysninger .	179
7. Oversigt over norsk og svensk rets regler om tvangsrealisation af fast ejendom	180

8.	Forslag til Lov om realisering af overbehæftede faste ejendomme (Tange, Glistrup og Voigt, FP)	190
9 a-i.	Udkast til fortrykte blanketter til indkaldelser m.m.	191
10.	Paragrafnøgle	201

I

INDLEDNING

Den 11. marts 1976 nedsatte; justitsministeriet en arbejdsgruppe med den opgave at overveje foranstaltninger, der kan begrænse skyldnerens tab ved salg på tvangsauktion, navnlig af fast ejendom. Der tilsigtedes ikke en almindelig revision af retsplejelovens bestemmelser om tvangsauktion.

Arbejdsgruppen fik følgende sammensætning:

Lektor Jens Anker Andersen, Århus universitet,

Landsretssagfører Hans Eiler Christensen (udpeget af Advokatrådet),

Statsautoriseret ejendomsmægler John G. Jørgensen (udpeget af Dansk Ejendomsmæglerforening),

Retsassessor Lars Ryhave (udpeget af Foreningen af dommerfuldmægtige i Danmark),

Fuldmægtig Per Sørensen, justitsministeriet (formand).

Som sekretær for arbejdsgruppen har fungeret kandidatstipendiat Peter Møgelvang-Hansen.

Arbejdsgruppen har holdt 7 møder.

Arbejdsgruppens betænkning indeholder udkast til ændring af retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom m.v. Desuden foreslås enkelte ændringer af auktionslederloven, retsafgiftsloven, stempelloven og tinglysningsloven. Bortset fra nogle enkeltstående punkter har gruppen ikke behandlet spørgsmålet om en ændring af reglerne om tvangsauktion over løsøre. Der henvises til bemærkningerne herom på side 14 f.

Betænkningen indeholder endvidere udkast til nye tvangsauktionsvilkår vedrørende fast ejendom. I forbindelse hermed foreslås indført en hjemmel i retsplejeloven for justitsministeren til at autorisere disse vilkår. Ved udarbejdelsen af udkastet har professor Robert Bech og lektorerne Bent Unmack Larsen, Poul Sørensen og Allan Walbom, alle Århus universitet, ydet værdifuld bistand.

I tilknytning til udkastet til tvangsauktionsvilkår har arbejdsgruppen udarbejdet et udkast til en salgsopstilling. Efter gruppens forslag skal salgsopstillingen sammen med de nye autoriserede auktionsvilkår afløse de nu anvendte standardauktionsvilkår.

Endelig har arbejdsgruppen udarbejdet udkast til ændring af justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter. Forslaget skal ses i sammenhæng med lovudkastets § 4 om ændring af tinglysningsloven.

København, den 11. marts 1977.

Jens Anker Andersen
John G. Jørgensen
Per Sørensen (formand)

Hans Eiler Christensen
Lars Ryhave

Peter Møgelvang-Hansen
(sekretær)

II

HOVEDPUNKTER I KRITIKKEN AF DE GÆLDENDE REGLER OM
TVANGSAUKTION

Reglerne om tvangsauktion af fast ejendom i retsplejelovens kapitel 51 stemmer i det væsentlige overens med lov om tvangsauktion fra 1891, og også reglerne i kapitel 52 om proceduren af tvistigheder, der opstår under tvangsauktionen,, har deres oprindelse i det forrige århundrede.

Alligevel er reglerne først i de senere år blevet gjort til genstand for en mere indgående debat. Afgivelsen af betænkning nr. 634/1971 om udlæg og udpantning, der ikke indeholder forslag til ændring af tvangsauktionsreglerne, affødte således adskillige indlæg i den juridiske faglitteratur om spørgsmålet, og de seneste års økonomiske udvikling med et stigende antal tvangsauktioner i kølvandet har ført til en stadig kraftigere kritik af de gældende regler. Også fremkomsten af en rapport om social gældssanering, afgivet af en arbejdsgruppe under det sydjyske universitetscenter, kaldt "Ribe-rapporten", og folketingets behandling af justitsministeriets forslag til ændring af retsplejelovens regler om udlæg og udpantning har medvirket hertil.

Hovedindholdet af kritikken har været, at tvangsauktionerne fører til for små priser, således at skyldnernes tab bliver unødigt store. Ofte vil resultatet blive,, at skyldnerne fratages værdier med uoverskuelige personlige og økonomiske forhold til følge, samtidig med at kreditorerne kun opnår dækning i begrænset omfang. Som de væsentligste kritikpunkter skal fremhæves,

at auktionen som oftest gennemføres, uden at skyldneren gøres bekendt med sine muligheder for at få afværget den, og uden at han i øvrigt bliver vejledt om sagens forløb,

at det, navnlig på grund af utilstrækkelig annoncering og uforståelige auktionsvilkår, næstem. aldrig lykkes at skabe nogen offentlig interesse omkring en tvangsauktion, der herved i realiteten bliver en lukket forestilling,

at de gældende standardauktionsvilkår er uhensigtsmæssigt og for køberen som regel uforståeligt udformet, navnlig på grund af opdelingen af hans betalingspligter på budsum og på beløb, der skal udredes uden for budsummen, og

at auktionskøberen skal udrede et kontant beløb, der normalt væsentligt overstiger det kontante beløb, køberen af en fast ejendom i fri handel skal udrede. Dette skyldes, at auktionskøberen ofte må indfri flere forfaldne hæftelser, og at han må betale betydelige restancer og omkostninger. '

I forbindelse med kritikken er en række forslag blevet fremsat til afbødning af de uheldigste sider ved de gældende regler. Af de mere radikale kan nævnes indførelse af hjemmel for fogedretten til at bestemme underhåndssalg i stedet for auktionssalg,²⁾ eller til at bestemme underhåndssalg efter samme principper som i Sverige, ' kursregulering af pantebreve, der forfalder ved en tvangsauktion ' og hel eller delvis præklusion af pant- eller udlægsretten, hvis vedkommende fordringshaver undlader at møde på auktionen eller at medvirke til auktionssagens oplysning. '

Arbejdsgruppen er enig i, at der er behov for en ændring af de gældende regler om tvangsauktion af fast ejendom. Det har derfor været naturligt at medtage en række af de synspunkter, der er fremkommet i debatten, i gruppens forslag til nye regler.

1) Se f.eks. Poul Sørensen: Juristen og økonomen 1976, side 128 ff.

2) Jfr. f.eks. Fremskridtspartiets forslag, bilag 8.

3) Jfr. Ribe-rapporten, side 129 og Oversigt over norsk og svensk ret, bilag 7.

4) Jfr. herved side 9 i Beretning om pantebrevsformularer for fast ejendom (afgivet 20. juli 1971).

5) Niels Hove: Juristen og økonomen 1976, side 199.

III

JUSTITSMINISTERIETS UNDERSØGELSE AF DE PRISER, DER OPNÅS
PÅ TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

Til brug for arbejdsgruppens overvejelser anmodede justitsministeriet ved skrivelse af 2. april 1976 et repræsentativt udsnit af underretterne om en række oplysninger om tvangsauktioner over fast ejendom gennemført i perioden 1. januar 1973 - 31. december 1974. Skrivelsen blev sendt til 16 by- og herredsretter, der samtidig blev opfordret til i besvarelsen at medtage eventuelle erfaringer og forslag, som kunne indgå i arbejdsgruppens overvejelser. Denne opfordring er i vidt omfang blevet fulgt af retterne, hvis oplysninger om de praktiske erfaringer med tvangsauktionsreglerne og forslag til ændringer heraf har været til stor nytte for arbejdsgruppens arbejde.

Det foreliggende undersøgelsesmateriale er for lille til, at der kan drages sikre konklusioner om c.e forhold, det belyser, men er dog stort nok til at give et klart fingerpeg herom. Af de indkomne oplysninger skal særligt fremhæves følgende:

1. Indgivne begæringer og afholdte auktioner.

I perioden 1. januar 1973 - 31. december 1974 blev der til 11 af de 16 fogedretter (herunder ikke Københavns byret) indgivet 4.439 begæringer om tvangsauktion over fast ejendom. Ved disse retter afholdtes der i samme periode 748 tvangsauktioner, hvilket svarer til knapt 17% af de i perioden indgivne begæringer.

2. Tvangsauktioner over parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

For enkelte retter har det på grundlag af oplysningerne i auktionssagerne akter ikke været muligt at give oplysning om ejendommens art. Af de 13 besvarelser, hvor oplysningen er medtaget, fremgår, at af i alt 894 tvangsauktioner angik de 559 parcelhuse, mens

75 angik ejerlejligheder og 44 sommerhuse. Resten angik erhvervs-, udlejnings- og landbrugsejendomme, ubebyggede grunde og huse under opførelse. Blandt de retskredse, der medtog oplysningen, er København, Århus og Odense, hvor erhvervs- og udlejningsejendomme udgør en større andel af de solgte ejendomme end i resten af landet.

Som nævnt i afsnit IV, A.2, side 15, må ændrede regler om tvangsauktion efter arbejdsgruppens opfattelse først og fremmest tage sigte på tvangsauktioner over faste ejendomme, som anvendes til beboelse for skyldneren og hans familie. De følgende oplysninger vedrører derfor kun de omtalte 678 tvangsauktioner afholdt over parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

a. Liebhaberens køb af fast ejendom på tvangsauktion.

På 130 af de 678 tvangsauktioner, d.v.s. i godt 19% af tilfældene, blev ejendommen købt af en liebhaver, mens resten blev solgt til pant- eller udlægshavere, enten ved hammerslag eller ved, at de pågældende overtog ejendommene efter retsplejelovens § 578 som ufyldestgjorte. Til disse tal må dog bemærkes, at det i praksis ikke sjældent forekommer, at en person, der ikke er pant- eller udlægshaver, inden tvangsauktionen køber sig ind på en prioritetsplads med henblik på at overtage ejendommen på tvangsauktionen som ufyldestgjort pantgiver. Hvilken betydning anvendelsen af denne fremgangsmåde har haft for antallet af tvangsauktionssalg til personer uden for de oprindelige pant- eller udlægshaveres kreds, lader sig imidlertid ikke udlede af det foreliggende materiale.

b. Videresalg af ejendomme købt på tvangsauktioner.

I 69, d.v.s. i ca. 53%, af de 130 tilfælde, hvor ejendommene er blevet købt af liebhavere, er der sket videresalg inden den 1. april 1976.

Disse tal tyder på, at liebhavere, som møder op og byder på tvangsauktion, i ret stort omfang er professionelle opkøbere, hvis køb formentlig kun er betinget af udsigten til at opnå en økonomisk gevinst ved ejendommens videresalg i fri handel, eventuelt efter omprioritering. Det må herved bemærkes, at den ovenfor omtalte fremgangsmåde, hvorefter liebhavere erhverver sig pantgiverstatus på tvangsauktionen gennem opkøb af pantebreve, især må antages at blive benyttet af professionelle opkøbere. De reelle tal

for, hvornår liebhavere videresælger ejendommen, må derfor antages at være højere end dem, der kan ses af besvarelsene.

Liebhavernes "bruttofortjeneste" ved videresalg af ejendomme købt på tvangsauktion (salgspris ÷ budsum og omkostninger uden for budsummen) udgjorde gennemsnitligt 29%. Ved en vurdering af dette tal må det tages i betragtning, at der kan være kurstab og udgifter afholdt til istandsættelse og forbedring af ejendommene, hvis størrelse ikke kan ses af tallene.

c. Skyldnernes "tab" på grund af tvangsauktioner.

I 32 af de 66 tilfælde, hvor den bortauktionerede ejendom er blevet købt og videresolgt af en liebhaver, var ejendommen blevet erhvervet af skyldneren i perioden 1971-1974. Sammenholdes de priser, som skyldnerne ifølge tingbogen gav for ejendommene, med budsummen på tvangsauktionen, viser det sig, at budsummen i gennemsnit lå 2% under den tidligere købspris. I 15 tilfælde lå budsummen over og i 15 tilfælde lå den under købsprisen, mens beløbene i 2 tilfælde var ens.

Til sammenligning kan anføres, at den gennemsnitlige værdi af alle ejendomme i landet steg med 14,5% fra 1971 til 1972, med 19,6% fra 1972 til 1973 og med 16,5% fra 1973 til 1974.⁶⁾

d. Omkostningsniveauet.

I de 678 omtalte sager udgjorde c.e omkostninger, som auktionskøberen måtte betale uden for budsummen, gennemsnitligt 8% af den samlede købesum, d.v.s. budsummen + omkostninger udenfor budsummen.

e. Graden af overbehæftelse.

Det foreliggende materiale giver ikke noget brugbart billede af, i hvilket omfang de pågældende ejendomme har været overbehæftede, således at salg i fri handel måtte anses for udelukket. Det er imidlertid den almindelige opfattelse hos de adspurgte underretter, at det overvejende antal ejendomme, som sættes på tvangsauktion, ikke ville kunne sælges i fri handel.

6) Tallene fremkommer på grundlag af Statens ligningsdirektorats halvårslige publikation om ejendomssalg.

IV

ARBEJDSGRUPPENS HOVEDSYNSPUNKTER

A

Almindelige bemærkninger

1. Tvangsauktion over løsøre.

Som det fremgår af kommissoriet, er det arbejdsgruppens hovedopgave at overveje mulighederne for at ændre retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom, men kommissoriet omfatter også spørgsmålet om en ændring af reglerne om tvangsauktion over løsøre.

I forbindelse med kritikken af de gældende tvangsauktionsregler er der fra forskellig side fremsat forslag til ændringer af reglerne om tvangsauktion over løsøre. Således har der f.eks. været peget på muligheden af at erstatte løsøretvangsauktionen af en anden realisationsform.⁷⁾

Arbejdsgruppen er bekendt med, at justitsministeriets kreditkøbsudvalg overvejer regler om, at kreditsælgere af løsøre i betydeligt omfang skal henvises til at søge sig fyldestgjort gennem tilbagesøgelse af det solgte frem for at foretage udlæg med påfølgende tvangsauktion. En samlet overvejelse af fuldbyrdelsesproblemerne vedrørende løsøre synes derfor først at burde ske, når kreditkøbsudvalget har afgivet betænkning. Desuden bør mere omfattende ændringer af reglerne om løsøreauktioner efter arbejdsgruppens opfattelse næppe tages op til overvejelse, før det har vist sig, hvilken betydning udvidelsen af det såkaldte transgbeneficium kommer til at få i praksis, jfr. retsplejelovens § 509 som affattet ved lov nr. 258 af 26. maj 1976, der trådte i kraft den 1. januar

7) Jørn-Ulrik Kofoed Hansen i Juristen og økonomen 1976, side 34 ff.

1977. Endelig har arbejdsgruppen valgt at koncentrere sig om tvangsauktionsreglerne om fast ejendom, da behovet for en ændring på dette område er betydeligt, mens problemerne omkring løsøreauktioner i det væsentlige angår auktionsformens hensigtsmæssighed.

Da den kritik, der har været rettet mod tvangsauktionsreglerne, på enkelte punkter har angået problemer, som stort set er fælles for auktioner over fast ejendom og løsøreauktioner, har arbejdsgruppen dog fundet det naturligt at lade forslag i udkastet til mindre vidtrækkende ændringer vedrørende sådanne fælles problemer omfatte såvel tvangsauktioner over fast ejendom som løsøretvangsauktioner. Dette gælder således reglerne om værneting og adgang for den auktionsholdende til ex officio at træffe bestemmelse om ny auktion, jfr. lovudkastets forslag til retsplejelovens §§ 539 og 550, stk. 5, og udkastets § 2 om ændring af auktionslederloven samt appelreglerne m.v., jfr. lovudkastet kapitlerne 52 og 53.

2. Forslagets sociale sigte,,

Det må efter arbejdsgruppens opfattelse være et væsentligt sigte med ændrede regler om tvangsauktion, at ejeren af en fast ejendom, der begæres sat på tvangsauktion, i højere grad end tilfældet er i dag, får det indtryk,, at tvangsauktionssystemet yder den bedst mulige garanti for, at kun uundgåelige tvangsauktioner gennemføres, og at dette sker med mindst muligt tab.

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

Samme problemer foreligger ikke, når der er tale om tvangsauktion af erhvervs- og udlejningsejendomme. Både salgs- og købsiden har her et helt andet professionelt præg, og ikke sjældent finder tvangsrealisationen sted i forbindelse med skyldnerens kon-

kurs eller anden universalforfølgning. '

Selv om arbejdsgruppens forslag til ændrede tvangsauktionsregler således først og fremmest tager sigte på ejendomme, der bebos af skyldneren (og hans familie), er udkastet naturligvis udformet således, at reglerne omfatter alle tvangsauktioner over fast ejendom, uanset disses art. De væsentligste nydannelser med hensyn til reglerne om varetagelsen af skyldnerens interesser under auktionens forberedelse forudsættes dog kun i mindre omfang anvendt ved tvangsauktioner over erhvervs- og udlejningsejendomme, jfr. f.eks. bemærkningerne til lovudkastets § 561, stk. 4.

3. Hensynet til pant- og udlægshaverne.

Selv om det stærkt betones, at formålet med en ændring af tvangsauktionsreglerne er at begrænse skyldnerens tab ved tvangsauktion, er det indlysende, at skyldneren og panthaverne har en fælles interesse i, at der opnås det højst mulige provenu ved en tvangsauktion.

Erfaringsmæssigt er det næsten kun overbehæftede ejendomme, der sættes på tvangsauktion, og i langt de fleste tilfælde er der ingen realistisk udsigt til, at der vil fremkomme et provenu til skyldneren. En gennemførelse af arbejdsgruppens forslag kan næppe forventes at ville medføre nogen væsentlig ændring af dette forhold.

En højnelse af prisniveauet på tvangsauktioner vil imidlertid føre til en tilsvarende bedre dækning af den gæld, der hæfter på ejendommen, således at pant- og udlægshavernes restkrav på skyldneren for den del af gælden, der ikke dækkes ved auktionsbudet, bliver mindre. Selv om det må antages, at den udækkede gæld i praksis kun i begrænset omfang bliver gjort gældende mod skyldneren som personlig fordring, formentlig på grund af dennes mang-

- 8) Om boets mulighed for at sikre, at provenuet ved realisationen bliver så gunstigt som muligt, se betænkning (nr. 606/1971) om konkurs og tvangsakkord side 178-79 og side 208-09 og §§ 85-86 i forslag til konkurslov (nr. 70 1976/77, 1. samling og nr. 25 i 2. samling). Om tvangsrealisation af fast ejendom i dødsboer, hvor gælden ikke er vedgået, se § k i forslag til lov om ændring af forskellige lovbestemmelser vedrørende konkurs m.v. (nr. 71 1976/77, 1. samling og nr. 26 i 2. samling).

lende betalingsevne, bør det tilstræbes, at denne gæld nedbringes mest muligt. I det omfang, dækningen bliver bedre, stilles pant-haverne bedre, og skyldneren vil finde udfaldet af tvangsauktionen mere tilfredsstillende, også i tilfælde hvor restkravet ikke ville være blevet gjort gældende. Endelig kan der formentlig ikke ganske bortses fra, at en almindelig højnelse af prisniveauet ved tvangsauktioner i visse tilfælde vil kunne bedre kreditvilkårene.

4. Misbrugsmulighederne ved de nye regler.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at den nedsættelse af kontantkravet til købere på tvangsauktion, som en gennemførelse af arbejdsgruppens forslag vil føre til, vil kunne gøre det lettere at erhverve fast ejendom på tvangsauktion med henblik på at opnå fortjeneste ved videresalg og med mulighed for misligholdelse af auktionsvilkårene, såfremt sådant videresalg ikke viser sig muligt. Risikoen herfor kan imidlertid efter arbejdsgruppens opfattelse ikke tillægges afgørende betydning over for de fordele for skyldnere og panthavere, der vil være forbundet med en nedbringelse af kontantkravene. Man skal herved pege på, at den nævnte risiko til en vis grad vil blive modvirket gennem reglerne om auktionsskøberes sikkerhedsstillelse for opfyldelse af auktionsvilkårene, jfr. bemærkningerne til udkastet til auktionsskøberens pkt. 7, og at de debitorstyrede realkreditinstitutioner ved administrationen af ejerskiftekláusuler i pantebreve søger og også i fremtiden må forventes at søge at forhindre sådanne misbrug af tvangsauktionsinstitutionen, jfr. nærmere nedenfor side 35-36.

Det må samtidig påpeges, at heller ikke skyldneren skal kunne udnytte de forbedrede regler til en urimelig forhaling af en auktionssag, der i øvrigt er uafvendelig. De frister, der i udkastet er fastsat for auktionssagens forløb, skulle føre til nogenlunde samme behandlingstid for en auktionssag som i dag og yder efter gruppens opfattelse den fornødne garanti mod sådant misbrug.

B

Nedbringelse af antallet af tvangsauktionsbegæringer

Foruden en forbedring af reglerne om selve forløbet af en

tvangsauktionssag er det naturligvis ønskeligt, om antallet af begærede tvangsauktioner kunne nedsættes. Arbejdsgruppen finder det dog ikke praktisk muligt gennem tvangsauktionsreglerne at foretage en nærmere regulering af de forhold, der fører til de mange tvangsauktionsbegæringer. Disse må i første række ses i lyset af hele arbejdsmarkedssituationen, de senere års høje markedsrente og de lave udbetalinger ved køb af fast ejendom, der navnlig i perioden 1973-74 var hyppigt forekommende. Derimod synes det muligt gennem visse ændringer af reglerne om pantebrevens forfaldsklausuler at få lukket enkelte huller, der i dag efter gruppens opfattelse åbner for let adgang til at begære en ejendom sat på tvangsauktion, jfr. afsnit IV, D.4.2.1, side 29 ff.

1. "Skræmmeauktionsbegæringer".

En særlig slags tvangsauktionsbegæringer er de såkaldte "skræmmeauktionsbegæringer". Hvis en pant- eller udlægshaver, der ikke har reel udsigt til at få sit krav dækket på en tvangsauktion, indgiver tvangsauktionsbegæring, vil han for at undgå omkostninger være nødsaget til at trække begæringen tilbage inden det forberedende møde, jfr. retsplejelovens §§ 57o og 575. Da skyldneren normalt ikke kender reglerne, vil begæringen virke som en pressio, der får ham til at betale. Dette vil i sig selv kunne medvirke til, at skyldneren misligholder de foranstående pantehæftelser i ejendommen med en tvangsauktion som følge.

En radikal løsning til imødegåelse af skræmmeauktionsbegæringerne ville være en hjemmel for fogedretten til at afslå at efterkomme en begæring om tvangsauktion i tilfælde, hvor der utvivlsomt ikke ville blive dækning til rekvirenten, hvis auktionen gennemførtes. Arbejdsgruppen har dog ikke fundet en sådan bestemmelse hensigtsmæssig, idet den ville overlade et vanskeligt skøn til fogedretten.

En bestemmelse om, at fogedretten skal afslå at behandle en begæring om tvangsauktion, der må anses for åbenbar urimelig på grund af det skyldige beløbs størrelse, ville nok være lettere at administrere for fogedretterne. Imidlertid har også mindre kreditorer krav på, at deres fordringer betales, og det kan derfor ikke anses for rimeligt at afskære dem fra at kunne indgive tvangsauktionsbegæring, der i visse tilfælde kan være den eneste mulighed for at formå skyldneren til at betale. Hertil kommer, at en

tvangsauktionsbegæring i anledning af en mindre restance i mange tilfælde vil kunne afværges, inden der påløber større omkostninger, hvis kommunens sociale udvalg kommer ind i billedet på et tidligt stadium af sagen, jfr. nedenfor under 2 og lovudkastets § 561, stk. 1, om pligt for fogedretten til om fornødent at underrette det sociale udvalg i den pågældende kommune om, at tvangsauktionsbegæring er indgivet.

Arbejdsgruppen har ikke ment at kunne foreslå radikale løsninger til imødegåelse af skræmmeauktionsbegæringer, men har foreslået enkelte bestemmelser, der formentlig vil kunne yde et beskedent bidrag til at dæmpe lysten til at indgive disse begæringer. Der henvises til lovudkastets § 560, stk. 2, og § 575, samt pkt. 6.B.b i udkastet til tvangsauktionsvilkårene.

2. Offentlige myndigheders inddrivelsespraksis.

I den senere tid er forskellige offentlige myndigheder (kommuner og told- og skattevæsen) blevet kritiseret for at være for usmidige i deres inddrivelsespraksis. Dette har ifølge kritikken ført til, at ejendomme er blevet solgt på tvangsauktion, uagtet en sådan udgang på inddrivelsessagen har været både urimelig og unødvendig, eller at ejendommene er blevet solgt på auktion på unødigt ringe vilkår.

Det er ikke arbejdsgruppens opfattelse, at der er grundlag for nogen generel kritik af offentlige myndigheders fremgangsmåde ved inddrivelse i faste ejendomme, men der kan formentlig peges på enkelte situationer, hvor offentlige myndigheder bør overveje deres fremgangsmåde nærmere. Der sigtes herved f.eks. til de tilfælde, hvor der foretages udlæg i en skyldners ejendom for personlige skatter, afgifter eller andre ydelser til det offentlige. På grund af forfaldsklausulen i pkt. 8, litra c, i de pantebrevsformularer, der benyttes frem til 1. januar 1974 (jfr. nærmere side 32), og som derfor stadig er gældende vilkår i de fleste pantebreve, kan panthaveren forlange kapitalen indfriet, hvis der foretages udlæg eller udpantning i ejendommen. Herved opstår let en situation, der kan føre til, at skyldneren på grund af manglende omprioriteringsmuligheder må lade ejendommen gå på tvangsauktion. ' Den inddrivende offentlige myndighed bør derfor i sådanne

tilfælde overveje muligheden af at lade skyldneren underskrive et ejerpantebrev af nogenlunde samme størrelse som restancen. Gennem overdragelse til sikkerhed af et tinglyst ejerpantebrev vil der kunne opnås ganske den samme sikkerhed for restancen som ved tinglysning af et udlæg, men uden dettes uheldige virkninger.

Til det anførte om ejerpantebrev contra udlæg skal dog bemærkes, at problemet bortfalder, såfremt arbejdsgruppens forslag om ændring af tinglysningsloven og justitsministeriets pantebrevsformular gennemføres, jfr. side 32 ff og lovudkastets § 4, nr. 2, samt udkastet til ændring af bekendtgørelsen om pantebrevsblanketter.

Et særligt problem har i praksis vist sig ved kommuners tvangsauktionsbegæringer på grund af ejendomsskatterestancer. Disse restancer udgør som regel relativt små beløb, men alligevel er det sket, at en ejendom efter begæring fra en kommune er blevet solgt på tvangsauktion i anledning af en restance på nogle hundrede kroner, i et enkelt tilfælde var den således på 309 kr.

Det er klart, at netop offentlige myndigheder må være meget tilbageholdende med at foranledige en skyldners ejendom sat på tvangsauktion, ikke mindst når anledningen er en restance på et mindre beløb, og der findes da også allerede i dag muligheder for at undgå en situation som den nævnte. Det synes f.eks. overset, at udlæg for ejendomsskatterestancer også kan ske i andet end den faste ejendom, jfr. herved nu retsplejelovens § 517, stk. 4, smh. med § 5 i lov om fremgangsmåden ved inddrivelse af skatter og afgifter. Efter pkt. 5 i socialministeriets cirkulære af 26. marts 1976 (om medvirken til gennemførelse af vejledning m.v. efter bistandsloven), smh. med bistandslovens § 28 (lov nr. 333 af 19. juni 1974 om social bistand) og pkt. 8, 9 og 11, stk. 1, i socialministeriets cirkulære nr. 191 af 9. oktober 1975 (om rådgivning og tilsyn efter bistandsloven) bør den inddrivende myndighed desuden være opmærksom på de muligheder for hjælp, som bistandsloven indebærer, og medvirke til, at de sociale udvalg får lejlighed til på så tidligt et tidspunkt som muligt at tage spørgsmålet om støtte op i tilfælde, hvor det må formodes, at der er behov herfor. ^{o)}

- 10) Påpeget af Folketingets Ombudsmand i en redegørelse af 22 december 1976 vedrørende en udpantning i en fast ejendom og efterfølgende tvangsauktion over ejendommen efter begæring fra Egtved kommune for dækning af en ejendomsskatterestance til kommunen på 309 kr.

Tilsyneladende overholdes denne bestemmelse, der i øvrigt også omfatter domstolene, ikke altid i praksis. Arbejdsgruppen foreslår derfor bestemmelsen udbygget med en bestemmelse i retsplejeloven om, at fogedretten om fornødent skal underrette det sociale udvalg i pågældende kommune om indkaldelsen af en skyldner i anledning af en tvangsauktionsbegæring, jfr. lovudkastets § 561, stk. 1.

Når offentlige myndigheder har haft sikkerhed for en betaling gennem tinglyst udlæg, overlades det til skyldneren selv at sørge for aflysning af udlægget, når gælden er indfriet. Det gør han imidlertid ofte ikke. Selv om en aflysning normalt blot vil være en ordensmæssig foranstaltning, finder arbejdsgruppen, at vedkommende offentlige myndighed bør yde skyldneren bistand ved selv at foranledige udlægget afløst, idet den manglende aflysning kan vanskeliggøre prioritering og salg af ejendommen.

C

Afværgelse af begærede tvangsauktioner

1. Vejledning af skyldneren og samarbejde med socialforvaltningen.

Efter de gældende regler skal skyldneren indkaldes til det forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. retsplejelovens § 561. Det sker imidlertid hyppigt, at skyldneren ikke kommer til mødet. Dette skyldes formentlig, at de fleste skyldnere finder det psykisk belastende at skulle overvære en tvangsauktion over deres bolig.

Selv om skyldneren møder i fogedretten efter indkaldelsen, vil auktionssagen på dette stadium ofte være så langt fremme, at tvangssalget er uundgåeligt. Som oftest savner skyldneren det fornødne indblik i, hvilke retlige og praktiske muligheder han har for at undgå auktionen. Han undlader at reagere på de forsøg, der normalt udfoldes fra rekvirentens side på at få en ordening, og han har i almindelighed ikke mulighed for at søge den rådgivning, f.eks. hos en advokat, der i visse tilfælde ville kunne hjælpe ham til at undgå tvangsauktionen. Ganske vist yder advokaterne for de offentlige realkreditinstitutter undertiden skyldneren en vis bistand,

men dels sigter denne normalt ikke imod en samlet løsning af skyldnerens problemer, dels betragter skyldneren som regel også realkreditinstitutterne som sin modpart i sagen.

Arbejdsgruppen finder derfor, at det må være en naturlig opgave for fogedretterne at få inddraget skyldneren i sagen på et så tidligt tidspunkt som muligt med henblik på at vejlede ham om hans retsstilling og om mulighederne for at få afværget auktionen. Dette kan ske på et møde, som skyldneren indkaldes til, når fogedretten har modtaget en tvangsauktionsbegæring. Rekvisenten skal have underretning om mødet, således at han kan gøre sine synspunkter i sagen gældende og eventuelt bidrage til en løsning af denne. Desuden skal det sociale udvalg have underretning, jfr. herved i øvrigt afsnit IV, B.2, side 19 ff.

Om indkaldelsen til mødet og om indholdet af denne henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovudkastets § 561, stk. 1-3.

2. Advokatbeskikkelse for skyldneren.

Som nævnt under 1 får skyldneren på grund af manglende rådgivning ofte ikke udnyttet de muligheder for at få afværget auktionen, der ellers er til stede. Undertiden vil en sammenskrabning af det beløb, der skal til for at få rekvisenten til at frafalde sin begæring, kun føre til en udskydelse af skyldnerens problemer, indtil en anden pant- eller udlægshaver indgiver ny auktionsbegæring, eller indtil næste termin. Der bør derfor indføres hjemmel for fogedretten til at beskikke skyldneren en advokat, der kan undersøge skyldnerens muligheder for en mere varig løsning af hans økonomiske problemer, f.eks. gennem omprioritering af ejendommen eller lignende.

Også selv om et salg af ejendommen er uundgåeligt, kan der være behov for at beskikke skyldneren en advokat, der, eventuelt i samarbejde med en ejendomsmægler, kan yde bistand til en hensigtsmæssig afhændelse af ejendommen enten i fri handel eller på auktionen.

I modsætning til, hvad der ellers gælder om advokatbeskikkelse i medfør af retsplejeloven, bør der ikke stilles nogen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelsen.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovudkastets § 561, stk. 4.

3. Afværgeperiode for skyldneren.

Efter det gældende tvangsauktionssystem går der normalt en vis tid mellem fogedrettens modtagelse af en tvangsauktionsbegæring og tidspunktet for afholdelse af det forberedende auktionsmøde. I denne periode har skyldneren i de allerfleste tilfælde mulighed for at få afværget auktionen ved at betale rekvirentens restancekrav samt omkostningerne i forbindelse med de første skridt i auktionssagen eller, hvilket dog kun sjældent sker, ved at sælge ejendommen. Også efter afholdelsen af det forberedende møde kan skyldneren ved at betale rekvirentens og de øvrige pant- og udlægshaveres restancekrav undertiden få de pågældende til at frafalde auktionen.

Med arbejdsgruppens udkast afskaffes det forberedende auktionsmøde, jfr. afsnit IV, D.4.3.1, side 41. For at give skyldneren de samme muligheder for at få afværget auktionen, som han i praksis har efter de gældende regler, foreslår arbejdsgruppen indsat en hjemmel for fogedretten til at fastsætte en afværgefrist for skyldneren på indtil 4 uger, jfr. lovudkastets § 561, stk. 2. Skyldneren kan udnytte fristen enten til at få solgt ejendommen eller til at betale rekvirentens restancekrav. Ved at betale inden for fristen undgår skyldneren, at der løber yderligere omkostninger på auktionssagen. Ved betaling efter fristens udløb vil skyldneren kunne afværge auktionen, men han vil normalt komme til at betale yderligere omkostninger på grund af den automatiske antagelse af en ejendomsmægler, jfr. nedenfor under 4 og lovudkastets § 562.

Da rekvirentens fordring er forfalden på grund af skyldnerens misligholdelse, kan fogedretten naturligvis ikke ved at fastsætte en afværgefrist for skyldneren hindre auktionen, hvis rekvirenten har foretaget udlæg for hovedstolen, og han fastholder sin auktionbegæring uanset skyldnerens betaling af restancekravet. Dette må skyldneren orienteres om på det vejledende møde.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovudkastets § 561, stk. 2.

4. Underhåndssalg af skyldnerens ejendom ved hjælp af ejendomsmægler.

I kritikken af de gældende tvangsauktionsregler har det fra flere sider været fremhævet, at der bør indføres regler, der gør

det muligt at få en ejendom, der er begæret sat på tvangsauktion, solgt i fri handel. Der vil herved normalt kunne opnås en betydeligt højere pris på ejendommen, end hvis den sælges på auktion.

Arbejdsgruppen er enig i, at mulighederne for ved salg i fri handel af ejendommen at undgå en tvangsauktion nøje bør undersøges, når der er indgivet en tvangsauktionsbegæring. Et sådant arbejde vil efter gruppens opfattelse bedst kunne udføres af en ejendomsmægler. Der foreslås derfor indført regler om, at fogedretten normalt skal antage en ejendomsmægler, når en eventuel afvægefrist er udløbet.

Om det nærmere indhold af de foreslåede regler om underhåndssalg henvises til afsnit IV, F, side 45, og til lovudkastets § 562 med bemærkninger.

D

Stimulering af interessen for tvangsauktioner

Som det fremgår af den i afsnit III nævnte undersøgelse, bliver faste ejendomme kun i begrænset omfang købt på tvangsauktion af andre end pant- eller udlægshavere. Arbejdsgruppen finder derfor, at der, i de tilfælde hvor en tvangsauktion er uundgåelig, bør udfoldes større bestræbelser på at stimulere offentlighedens interesse for tvangsauktionen, end tilfældet er i dag.

Ved overvejelsen af, hvorledes en sådan stimulering kan ske, er det naturligt at tage udgangspunktet i de træk, der kendetegner salg af fast ejendom i fri handel, og i videst muligt omfang søge at overføre dem til salg på tvangsauktion. Der kan herved navnlig peges på, at salg i fri handel for det meste formidles gennem personer, der professionelt arbejder med salg af ejendomme, at ejendommen annonceres til salg på en mere publikumsvenlig måde, end når det drejer sig om en ejendom, der sættes på tvangsauktion, at der gives de interesserede lejlighed til på forhånd at orientere sig om den udbudte ejendoms beskaffenhed, økonomiske forhold m.m., at der i god tid, inden bindende købstilbud afgives, er skabt klarhed omkring salgsvilkårene, at de kontante beløb, der

skal betales af køberen, ofte er mindre end dem, der skal udredes af auktionskøberen, og at det straks, når der foreligger accept af et købstilbud, står klart, hvornår og på hvilke vilkår tilbudsgiveren kan overtage ejendommen.

På baggrund af de nævnte betragtninger foreslår arbejdsgruppen ændringer dels af retsplejelovens regler om tvangsauktion over fast ejendom, dels af nogle af de bestemmelser, der regulerer pantebrevsforholdene:

1. Bekendtgørelse, annoncering og besigtigelse.

De annoncer og bekendtgørelser, der i dag indrykkes om tvangsauktioner, har i praksis vist sig ikke at skabe tilstrækkelig offentlig interesse omkring auktionerne. Spørgsmålet om bekendtgørelse af tvangsauktioner var i 1975 fremme i folketingets retsudvalg, og foranlediget heraf udsendte justitsministeriet den 12. september 1975 en cirkulæreskrivelse til domstolene, hvori man henvendte opmærksomheden på muligheden for at skabe en øget interesse om berammede tvangsauktioner, navnlig gennem avertering i dagbladene.

Arbejdsgruppen foreslår ved lovudkastet, at der i fogedretternes offentliggørelse af en tvangsauktion medtages mere fyldestgørende oplysninger om ejendommens forhold. I de sædvanlige tilfælde, hvor der antages en ejendomsmægler, vil ejendommens salg desuden blive annonceret af mægleren, der vil kunne gøre annoncerne mere iøjnefaldende end fogedretterne, både med hensyn til form og indhold.

Der henvises i øvrigt til lovudkastets § 566 med bemærkninger.

Det er af væsentlig betydning, at de, der er interesserede i at købe ejendommen, får mulighed for at besigtige denne, inden de afgiver tilbud. Da der i praksis ikke sjældent er problemer med at få adgang til at besigtige ejendommen, foreslås der indsat en udtrykkelig bestemmelse om, at ejendommens ejer og eventuelle brugere skal give ejendomsmægleren, rekvirenten og dem, der er interesseret i auktionen, adgang til at besigtige ejendommen, jfr. lovudkastets § 562, stk. 4, med bemærkninger.

2. Klare auktionsvilkår.

Efter retsplejeloven er det auktionsrekvirenten, der skal ud-

arbejde udkastet til de vilkår, der skal gælde for tvangsauktionen. Udkastet skal forhandles og vedtages på det forberedende tvangsauktionsmøde. I praksis sker der imidlertid kun sjældent ændringer i de foreslåede vilkår, idet der næsten altid anvendes standardauktionsvilkår.

De gældende standardauktionsvilkår findes i vidt omfang i retsplejeloven, men indeholder tillige bestemmelser, der ved fast anvendelse gennem adskillige år har fået mere eller mindre officiel status. Både formen og indholdet af standardauktionsvilkårene er efter arbejdsgruppens opfattelse forældet og medvirkende til at gøre tvangsauktionerne lidet tillokkende for andre end pant- og udlægshavere. Man har derfor udarbejdet udkast til nye standardauktionsvilkår, idet det foreslås, at disse - i lighed med, hvad der gælder om pantebrevsformularerne - skal fastsættes af justitsministeren ved bekendtgørelse.

Der henvises i øvrigt til udkastet til tvangsauktionsvilkår med bemærkninger.

3. Salgsopstilling.

Ved salg af faste ejendomme i fri handel er der normalt, f.eks. af en ejendomsmægler, udarbejdet en overskuelig oversigt over køberens forpligtelser. Ved tvangsauktioner er det derimod sjældent, at de liebhavere, der møder på auktionen, kan overskue, hvilke forpligtelser et bud på auktionen medfører. Nogle af pantehæftelserne kan overtages, mens andre skal betales kontant inden for visse frister. Herudover skal køberen kontant betale restancer og eventuelle ejerskifteafdrag vedrørende de hæftelser, der bliver indestående, samt omkostningerne uden for budsummen (jfr. i øvrigt herom afsnit IV, D.4).

Som et væsentligt led i bestræbelserne på at tilnærme vilkårene for salg på tvangsauktion til vilkårene for salg i fri handel, foreslår arbejdsgruppen, at der som et supplement til tvangsauktionsvilkårene skal udarbejdes en salgsoptstilling til brug ved auktionen. Eksemplarer af en sådan salgsoptstilling, der uden særlig vanskelighed vil kunne udarbejdes af den af fogedretten antagne ejendomsmægler, skal ligge til eftersyn og udlevering i fogedretten eller hos ejendomsmægleren, så vidt muligt fra tidspunktet for auktionens bekendtgørelse. Er der ikke antaget en mægler, skal opstillingen udarbejdes af rekvirenten.

Der henvises i øvrigt til lovudkastets § 562, stk. 3, og § 564, stk. 3j med bemærkninger, og til udkastet til en salgsoptstilling med bemærkninger i afsnit V, E og F.

4. Nedsættelse af kontantkravet.

Som tidligere nævnt må en væsentlig årsag til det lave prisniveau på tvangsauktioner søges i de store kontante beløb, køberen skal betale. Kontantkravene udgøres i princippet af tre beløbsgrupper: 1) omkostningerne uden for budsummen (jfr. nedenfor under 4.3), 2) restancer og eventuelle ejerskifteafdrag vedrørende de prioriteter, der bliver indestående, og 3) forfaldne hæftelser med renter til auktionsdagen (jfr. nedenfor under 4.2). Det store kontantkrav bevirker i mange tilfælde, at "manden fra gaden" skal konkurrere om køb af ejendommen på helt ulige vilkår med panthaverne eller med de finansskredse, der er i besiddelse af den fornødne likvide kapital, og som ønsker at gøre et godt auktionsskøb i spekulationsøjemed. En nedsættelse af kontantkravet vil derfor kunne føre til en ønskelig udvidelse s.f kredsen af køberemner.

4.1. Kursregulering af pantebreve.

Efter de gældende regler kan panthaveren på tvangsauktionen kræve pantebrevets nominelle restgæld betalt, selv om pantebrevets kursværdi er mindre, jfr. herved pkt. 4, afsnit 6 i de gældende auktionsvilkår (se bilag 2). I debatten om pantebrevenes forfaldsklausuler og om tvangsauktionsreglerne har der blandt andet været peget på, at der kunne være behov for at fastsætte særlige regler om opgørelse af pantegælden i tilfælde af dennes forfald ved misligholdelse.

En opgørelsesform, hvorefter panthaveren alene kunne kræve pantebrevets kursværdi betalt, ville for så vidt være bedre i overensstemmelse med almindelige principper om ophævelse af kontraktsforhold. ' Den ville antagelig kunne føre til et færre antal tvangsauktioner på grund af større tilbageholdenhed fra visse panthaveres side med påberåbelse af mindre væsentlige mislighol-

- 11) Se f.eks. Vagn Carstensen i Ugeskrift for Retsvæsen 1972 B, side 311, Hans Verner Højrup i Fuldmægtigen 1973, side 39, Beretning om pantebrevsformularer, side 9 og von Eyben "Panterettigheder" (5. udgave), side 168.

deiser, og den ville bevirke en nedsættelse af kontantkravet.

En gennemførelse af regler om kursregulering af pantebreve ved tvangsauktion ville dog utvivlsomt få indgribende betydning for hele pantebrevsmarkedet. Arbejdsgruppen har efter sin sammensætning vanskeligt ved at vurdere rækkevidden heraf, og man har derfor ikke ment at burde tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt en sådan opgørelsesform bør gennemføres. Man skal dog pege på, at det synes vanskeligt at opstille brugbare kriterier for en hensigtsmæssig fastsættelse af et pantebrevs kursværdi. En kursregulering ville desuden let kunne føre til en begunstigelse af de yderligt prioriterede panthavere - det vil ofte sige repræsentanter for det såkaldte grå pengemarked - idet disse ved kursreguleringen af de bedre prioriterede pantebreve ville blive stillet bedre, end de ellers ville have været. Endelig vil den urimelige virkning af en manglende kursregulering kunne afbødes i forhold til den, der overtager ejendommen som ufyldestgjort pant- eller udlægshaver, jfr. bestemmelsen i retsplejelovens § 578, stk. 2 og 3, om nedsættelse af den personlige fordring på skyldneren, hvis auktionsbudet har stået i misforhold til ejendommens værdi. Reglerne herom foreslås bibeholdt i lovudkastets § 578.

4.2. Forfaldsbestemmelser og tvangsauktionsklausuler.

En væsentlig grund til, at liebhavere ikke er i stand til at klare kontantkravet ved en tvangsauktion, vil ofte være, at en eller flere af pantehæftelserne skal indfries fuldt ud. Dette skyldes, at ikke blot restgælden til rekvirenten og andre udlægshavere kan forlanges indfriet, men at også andre panthavere på grund af pantebrevsformularernes forfaldsklausuler kan kræve kapitalen indfriet, selv om der ikke i forhold til pågældende panthaver selv foreligger betalingsmisligholdelse fra skyldnerens side. Selv om de gældende pantebrevsformularer kun har været i brug i forholdsvis kort tid, og selv om det blandt mange kreditorer betragtes som odiøst at påberåbe sig forfaldsklausulerne i deres fulde udstrækning, har arbejdsgruppen derfor fundet det naturligt at overveje, om der bør ske en ændring af pantebrevsformularernes forfaldsklausuler i videre omfang, end hvad der nødvendiggøres af gruppens udkast til de nye tvangsauktionsregler (jfr. nedenfor på side 29 om forberedende tvangsauktionsmøde som forfaldsgrund).

Justitsministeriets pantebrevsformularer A og B er gengivet

i ministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973, jfr. bilag 3. Ifølge bekendtgørelsens § 3, stk. 1, kan pantebreve til et realkreditinstitut affattes på formular B. Formularerne har virkning for pantebreve, der er anmeldt til tinglysning inden den 1. januar 1974, i visse tilfælde dog først den 1. juli 1974, jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 7 af 10. januar 1974. Før dette tidspunkt oprettedes alle pantebreve på basis af pantebrevsformular I, jfr. bilag 4.

De vigtigste punkter i den her drøftede sammenhæng er:

pkt. 9> litra d, hvorefter pantebrevet forfalder, hvis forberedende tvangsauktionsmøde påbegyndes,

pkt. 9> litra e, hvorefter pantebrevet forfalder, hvis ejendommen tages til brugeligt pant.

I denne forbindelse har også pkt. 8, litra c og f, i den tidligere formular I interesse. Herefter forfalder pantebrevet,

8, litra c, hvis der foretages udlæg i pantet,

8, litra f, hvis debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpanthning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede er betalt.

Endvidere pkt. 10, den såkaldte tvangsauktionsklausul, der kun findes i formular A.

4.2.1. Forfaldsklausulerne.

4.2.1.1. Pantebrevsformular A.

a. Pkt. 9> litra d, i den gældende formular A.

De ændringer af reglerne om fremgangsmåden ved tvangsauktion, som foreslås i arbejdsgruppens lovudkast, medfører, at afholdelse af forberedende auktionsmøde med de deraf følgende retsvirkninger (jfr. retsplejelovens § 570, stk. 1) bortfalder. Det er derfor nødvendigt at ændre pantebrevsformular A, pkt. 9> litra d, hvorefter pantegælden forfalder til indfrielse, "hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt". En sådan ændring er naturligvis nødvendig, for så vidt angår pantebreve, der oprettes efter ikrafttrædelsen af de nye regler, men der må samtidig tages stilling til, hvorledes pkt. 9, litra d, i pantebreve, der er oprettet på de gældende formularer, skal fortolkes.

a.a. Bestemmelsen i pkt. 9, litra d, indførtes ved den seneste ændring af pantebrevsformularerne og afløste pkt. 9, litra c, i den tidligere formular, hvorefter kapitalen forfaldt, hvis der blev

foretaget udlæg i pantet. I beretningen om pantebrevsformularer for fast ejendom, side 30-31, gives følgende begrundelse for bestemmelsen i pkt. 9, litra d:

"Traditionelt begrundes den gældende regel med, at der ved udlæg i ejendommen skabes en sådan uro om denne, at panthaveren bør kunne tage initiativet til en realisation.

Imidlertid er det de færreste udlæg i fast ejendom, der følges op af en tvangsauktion, og hvis det sker, varetages panthaverens interesse lige så godt under en af udlægshaveren begæret auktion, som hvis han selv står som rekvirent. Da panthaverens sikkerhed ikke påvirkes af udlæg eller udpantning, og den gældende forfaldsklausul kan benyttes til at skaffe panthaveren en uberettiget kursgevinst på debtors bekostning, foreslår arbejdsgruppen, at foretagelsen af udlæg eller udpantning ikke fremtidig skal være forfaldsgrund.

Efter retsplejelovens § 570, stk. 1, kan enhver panthaver, hvis fordring er forfalden, forordre auktionen fortsat, når auktionsvilkårene er fastsat, eller hvis rekvirenten frafalder forfølgningen på det forberedende auktionsmøde eller senere. På grund af den gældende regel om udlæg som forfaldsgrund vil betingelsen i § 57 om, at fordringen er forfalden, i dag altid være opfyldt.

Opgives udlæg som forfaldsgrund, uden at noget andet sættes i stedet, vil reglen i retsplejelovens § 570, stk. 1, blive noget nær indholdsløs. Da arbejdsgruppen ikke efter sit kommissorium mener på denne måde reelt at burde ændre lovreglerne om auktion, foreslås udlæg som forfaldsgrund erstattet af en bestemmelse om, at kapitalen forfalder, når forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt."

Lægges de i beretningen nævnte synspunkter til grund, ville det være mest nærliggende for fremtiden at knytte forfaldsvirkningen i pkt. 9, litra d, til indkaldelsen til tvangsauktionsmødet, jfr. herved lovudkastets § 564. Imidlertid ville en sådan bestemmelse efter arbejdsgruppens opfattelse modvirke bestræbelserne i retning af at nedsætte antallet af tvangsauktioner og nedbringe kontantkravet til auktionskøberne. Lykkes det f.eks. skyldneren at betale rekvirenten dennes restkrav, efter at der er indkaldt til tvangsauktionsmøde, men således at betalingen fører til rekvi-

rentens tilbagekaldelse af auktionsbegæringen, ville en panthaver med henvisning til (den nye) pkt., 9, litra d, kunne forlange sit pantebrev indfriet, uanset om pantebrevet i øvrigt er misligholdt, og derved hindre skyldnerens forsøg på at undgå tvangsauktion. Det samme gælder, hvor det, efter at der er sket indkaldelse til auktionsmødet, lykkes skyldneren - eventuelt med den antagne ejendoms-mægleres bistand, jfr. lovudkastets § 562, stk. 1 - at finde et køberemne, som er interesseret i at købe ejendommen i fri handel. Med henvisning til forfaldsbestemmelsen ville en panthaver, hvis pantebrev ikke ellers er misligholdt, i sådanne tilfælde let kunne umuliggøre et salg i fri handel, selv om pantebrevet ikke forfalder ved ejerskifte, jfr. pantebrevsformulærens pkt. 8. Selv om en auktionskøber i mange tilfælde vil kunne påkalde sig en tvangsauktionsklausul, må det efter arbejdsgruppens opfattelse foretrækkes, at salget finder sted i fri. handel, når der er mulighed herfor.

Det skal yderligere anføres, at der ikke i lovudkastet foreslås en regel svarende til den gældende § 570, stk. 1, i retsplejeloven. Der henvises herom til bemærkningerne til lovudkastets § 565, stk. 1.

På baggrund af de ovennævnte betragtninger er arbejdsgruppen af den opfattelse, at forfaldsbestemmelsen i pkt. 9, litra d, bør udgå af pantebrevsformulæren, og at der ikke i den fremtidige formular bør indsættes nogen forfaldsbestemmelse vedrørende tvangsauktion til afløsning af pkt. 9, litra d.

a.b. Som følge af, at det forberedende tvangsauktionsmøde bortfalder ifølge arbejdsgruppens lovudkast, bør der som nævnt ovenfor tages stilling til, om forfaldsklausulen i pkt. 9, litra d, i de pantebreve, der er oprettet på de gældende formularer, skal have nogen virkning efter de nye reglers ikrafttrædelse.

Arbejdsgruppen finder af de under a.a. nævnte grunde, at bestemmelsen ikke bør tillægges nogen virkning. For at undgå, at klausulen i praksis f.eks. skal blive fortolket således, at det i udkastets § 563 nævnte møde eller en indkaldelse i medfør af § 564 kan sidestilles med afholdelse af forberedende tvangsauktionsmøde, foreslås indsat en bestemmelse i tinglysningsloven, hvorefter kapitalen ikke kan forlanges indfriet, hvis der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion. En sådan bestemmelse, der skal finde anvendelse på pantebreve, der ikke er forfaldet

til betaling ved lovændringens ikrafttrædelse, kan indsættes som § 42 b, jfr. lovudkastets § 4, nr. 2.

Om de principielle betænkeligheder ved at lovgive med virkning for allerede indgåede aftaler henvises til det nedenfor under b anførte.

b. Pkt. 8, litra c, første led, i den tidligere formular I.

Selv om hverken de gældende eller fremtidige pantebrevsformularer kommer til at indeholde nogen forfaldsklausul vedrørende tvangsauktion, vil virkningen heraf først indtræde efter en årrække. Dette skyldes bl.a., at pkt. 8, litra c, første led, i den tidligere formular (om anvendelsen af denne, se ovenfor side 29), hvorefter kapitalen forfalder, hvis der foretages udlæg i pantet, vil have betydning i endnu en årrække. Arbejdsgruppen har derfor fundet det naturligt at overveje, om der i tinglysningslovens § 42 b, jfr. ovenfor under a.b, tillige bør indsættes en bestemmelse om, at heller ikke udlæg er forfaldsgrund.

Sigtet med de nye tvangsauktionsregler og de grunde, der blev anført for at lade pkt. 8, litra c, udgå af pantebrevsformularen, jfr. det under a.a. nævnte citat fra beretningen om pantebrevsformularer, taler for en sådan bestemmelse. I forbindelse med oprettelsen af et pantebrev vil skyldneren ofte stå i en svag forhandlingsposition uden at være i stand til at modsætte sig krav fra långiveren om indsættelse af en sådan forfaldsbestemmelse i pantebrevet. Heroverfor står hensynet til panthaverens interesse i at kunne bringe panteforholdet til ophør i utide. Denne interesse vil imidlertid i alt overvejende grad skyldes ønsket om at opnå en - uventet - kursgevinst og kan derfor efter arbejdsgruppens opfattelse ikke tillægges nogen særlig vægt. Heller ikke de betænkeligheder, der traditionelt anses for forbundet med indgreb i bestående kontakter, kan tillægges afgørende betydning. Den foreslåede bestemmelse er et led i en generel lovregulering af hele tvangsauktionsområdet og bygger på et socialt beskyttelseshensyn, der er tilstede uanset tidspunktet for panteforholdets etablering. Netop inden for pantebrevsområdet har man tidligere ved lov gennemført en generel regulering af kontraktsforhold, jfr. § 2, stk. 4, i lov nr. 277 af 30. maj 1973 om ændring af tinglysningsloven, hvorefter dennes § 42 a (om betaling til postvæsenet og om påkrav som betingelse for pantegældens forfald, smh. den gældende pantebrevsformular pkt. 2 og 9, litra a) og § 47, stk. 3, (om løsøre-

pantebreve), har virkning også for tidligere oprettede pantebreve. Også inden for andre områder kendes lignende indgreb, jfr. navnlig lejelovgivningen.

Herefter foreslår arbejdsgruppen, at reglen i § 42 b kommer til at omfatte udlæg som forfaldsgrund i såvel fremtidige som tidligere oprettede pantebreve.

c. Pkt. 9, litra e, i den gældende formular A (jfr. pkt. 8, litra c, andet led, i den tidligere formular I).

I beretningen om pantebrevsformularerne, side 31, blev oprettholdelsen af denne klausul, hvorefter kapitalen forfalder, hvis ejendommen tages til brugeligt pant, begrundet med, at brugspant-instituttet har beskeden betydning i praksis og formentlig hyppigst anvendes i tilfælde, hvor tvangsauktion er uundgåelig, og at det derfor er uden betydning for skyldneren, om den øvrige pantegæld forfalder straks ved stiftelsen af brugspantet eller først ved påbegyndelsen af forberedende tvangsauktionsmøde. Endvidere blev der peget på, at brugspanthaveren ikke har den samme langsigtede interesse i at bevare pantets værdi, og at risikoen for en forringelse af pantet i brugspanterperioden derfor er nærliggende.

Hvis der som foreslået ovenfor under b gennemføres en præceptiv regel om, at foretagelse af udlæg i pantet ikke skal kunne bringe pantegælden til forfald, bør heller ikke overtagelse til brugeligt pant være forfaldsgrund. Ellers vil den nye regel kunne gøres virkningsløs ved, at ejendommen overtages til brugeligt pant.

Da panthavernes interesse i, at ejendommen ikke forringes i brugspanterperioden, må anses for tilstrækkeligt varetaget ved forfaldsbestemmelserne i formular A, pkt. 9, litra f og g, jfr. den tidligere formulars pkt. 8, litra e, om forringelse af pantet, anser arbejdsgruppen det for ubetænkeligt at foreslå, at den præceptive regel i tinglysningslovens § 42 b tillige kommer til at omfatte pantebrevsbestemmelser om kapitalens forfald ved overtagelse til brugelighed. / Om reglens anvendelse på tidligere oprettede pantebreve henvises til det under b anførte.

d. Pkt. 8, litra f, i den tidligere formular I.

Efter bestemmelsen forfalder pantegælden til betaling, "dersom debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpantning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til

12) Jfr. herved Vagn Carstensen i UfR 1972 B, side 309.

bedre eller lige prioriterede er betalt".

Efter bestemmelsen kan en panthaver således bringe kapitalen til forfald endnu lettere og på et endnu tidligere tidspunkt end efter de under a-c nævnte forfaldsklausuler. De i de nævnte afsnit anførte synspunkter fører derfor til, at pkt. 8, litra f, og lignende bestemmelser end mindre bør være forfaldsklausuler. Såfremt udlæg bortfalder som forfaldsgrund, vil der desuden være en risiko for, at pkt. 8, litra f, vil blive anvendt i videre omfang af panthavere, som ønsker at opnå en kursgevinst. Arbejdsgruppen foreslår derfor, at tinglysningslovens § 42 b tillige kommer til at omfatte forfaldsklausuler om ubetalte forfaldne skatter og afgifter og ubetalte forfaldne ydelser til andre panthavere. Om bestemmelsens virkning for tidligere oprettede pantebreve henvises til det under b anførte.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at pkt. 8, litra f, i den tidligere formular må ses i sammenhæng med bestemmelsen i tinglysningslovens § 40, stk. 3, 3. pkt. Efter denne bestemmelse kan en efterpanthaver, når det i pantebrevet er vedtaget, at panteretten rykker op, efterhånden som en foranstående panteret nedbringes eller indfries til et forud angivet bestemt tidspunkt, forlange, at skyldneren betaler sådanne ydelser til ham, når forpanthaveren har givet henstand med ydelsens betaling. For at en panthaver kan benytte sig af denne ret, må han have mulighed for at kræve oplyst, om de pågældende forfaldne ydelser er betalt til forpanthaveren. Pkt. 8, litra f, kan siges at sanktionere opfyldelsen af skyldnerens oplysningspligt med pantegældens forfald.

Med indførelsen af de gældende pantebrevsformularer er det fastslået, at bestemmelsen i pkt. 8, litra f, var for vidtgående, omend formularen også på dette punkt kun er deklatorisk. Er pantebrevet oprettet på de gældende formularer, og er der ikke indsat en bestemmelse svarende til pkt. 8, litra f, må det antages, at panthaveren gennem et anerkendelsessøgsmål kan få afklaret, om betalingen har fundet sted. Denne udvej er dog både tids- og omkostningskrævende. Forslaget til tinglysningslovens § 42 b kunne derfor tænkes suppleret med en bestemmelse i tinglysningslovens § 40 om, at forfaldne afdrag, hvormed der er givet henstand ud over en vis frist, automatisk skubbes ned bag de øvrige panteret-tigheder i det omfang, disse rykker op i overensstemmelse med be-

Stemmeisen i stk. 3» 1. pkt. 2)

Arbejdsgruppen har på grund af sit kommissorium ikke villet formulere et forslag til en regel som den nævnte og ser sig på grund af sin sammensætning ikke i stand til at vurdere, om der på baggrund af de hidtidige erfaringer med de gældende pantebrevsformularer er behov for en sådan regel.

4.2.1.2. Pantebrevsformular B.

Som nævnt ovenfor side 29 oprettes pantebreve til realkreditinstitutter på justitsministeriets pantebrevsformular B. For så vidt angår forfaldsklausulerne vedrørende forberedende tvangsauktionsmøde og overtagelse til brugeligt pant (jfr. ovenfor under 4.2.1.1.a og c), er formular A og B enslydende. Også forfaldsklausulerne vedrørende udlæg og 7 dages-reglen i den tidligere pantebrevsformular I, pkt. 8, litra c og f (jfr. ovenfor under 4.2.1.1. b og d), er enslydende i pantebreve til private og til realkreditinstitutterne.

Realkreditinstitutterne er enten debitorstyrede eller selvejende institutioner, der ikke opnår nogen fortjeneste ved indfrielse af lånet i utide. Det vil under alle omstændigheder være nødvendigt at ændre formularens pkt. 9, litra d, om forberedende tvangsauktionsmøde som forfaldsgrund, jfr. ovenfor under 1.1.a, men der synes for så vidt ikke at være noget behov for at udstrække de under b-d foreslåede regler til også at omfatte pantebreve til realkreditinstitutterne. Disse har hidtil været meget liberale i deres behandling af debitorerne, og i praksis sker det kun undtagelsesvis, at et realkreditinstitut over for tvangsauktionskøbere påberåber sig, at pantegælden er forfalden til kontant indfrielse. Som alt overvejende hovedregel kan auktionskøberen overtage pantegælden mod betaling af restancerne.

Imidlertid taler almindelige lighedsbetragtninger for, at realkreditinstitutterne sidestilles med andre panthavere i relation til den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 42 b, jfr. herved beretningen om pantebrevsformularer, side 54, og bestemmelsen i tinglysningslovens § 42 a. Til støtte herfor kan yderligere

- 13) Jfr. herved Vagn Carstensen i UfR 1972 B, side 310, Hans Verner Højrup i Fuldmægtigen 1972, side 41 og UfR 1974 B, side 347 samt Jesper Berning i UfR 1974 B, side 12-13.

føjes, at det behov, som realkreditinstitutterne undtagelsesvis kan have for at nægte en auktionskøber samtykke til at overtage pantegælden, vil kunne varetages gennem bestemmelsen i formular B, pkt. 9, litra j, hvorefter pantegælden forfalder ved ejerskifte, herunder ejerskifte som sker ved tvangsauktion. Det bemærkes herved, at formular B i modsætning til formular A ikke indeholder nogen tvangsauktionsklausul, jfr. følgende afsnit.

Arbejdsgruppens udkast er herefter udformet således, at det efter sit indhold også omfatter pantebreve til realkreditinstitutter.

4.2.2. Tvangsauktionsklausulen.

4.2.2.1. Pantebrevsformular A.

Pkt. 10 i pantebrevsformular A indeholder følgende bestemmelse:

"Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis der inden 4 uger efter, at ejendommen er solgt eller overtaget på endelig tvangsauktion, betales restancer på dette, foranstående og sideordnede pantebreve samt inden samme frist betales i øvrigt forfaldne beløb efter auktionsvilkårene. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9> og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvist forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor.

Hvis den ufyldtestgjorte panthaver eller auktionskøberne sælger ejendommen inden 6 måneder efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte."

En tilsvarende bestemmelse findes ikke i formular B, jfr. nedenfor under 4.2.2.2. Derimod indeholder adskillige pantebreve, der er oprettet på de ældre formularer, individuelle tvangsauktionsklausuler. De er dog ofte mindre vidtgående end formular A, pkt. 10, idet pantegælden alene forbliver indestående i ejendommen, såfremt det er en efterstående eller en sideordnet kontraktspant-haver, der overtager ejendommen på tvangsauktion, hvorimod klausulen ikke gælder til fordel for auktionskøbere uden for panthaver-nes kreds.

En følge af tvangsauktionsklausulen vil naturligvis være, at

der bliver stillet mindre strenge kontantkrav til en tvangsauktionskøber, efterhånden som stadig flere pantebreve oprettes på de gældende formularer. Da tvangsauktionsklausulen kan fraviges ved aftale mellem parterne, begrænses denne betydning imidlertid i praksis i det omfang, klausulen fraviges helt eller delvis, f.eks. ved begrænsning til kun at gælde kontraktspanthavere.

a. Til belysning af, i hvilket omfang tvangsauktionsklausulen i pantebrevsformular A, pkt. 10, fraviges i praksis, har justitsministeriet ved cirkulæreskrivelse af 13. februar 1976 til tinglysningssdommerne og fogedretterne udbedt sig oplysning om bl.a., i hvilket omfang private pantebreve på formular A, bortset fra ejerpantebreve, som anmeldtes til tinglysning i ugen 16.-22. februar 1976, indeholdt bestemmelser, der fraviger formularens pkt. 10. Justitsministeriet har over for arbejdsgruppen oplyst, at det af tinglysningssdommernes besvarelser fremgår, at der i 80 retskredse i den nævnte periode blev anmeldt i alt 5.290 private pantebreve til tinglysning. I 322 tilfælde var tvangsauktionsklausulen blevet ophævet, i 1.116 tilfælde var der sket begrænsning med hensyn til, hvem der kunne påberåbe sig den, og i 102 tilfælde var der sket anden ændring. Pkt. 10 var således blevet fraveget i i alt 1.540 eller godt 29% af pantebrevene, hvoraf de nævnte 1.116 begrænsninger udgør godt 21%.

b. På baggrund af justitsministeriets undersøgelse har arbejdsgruppen overvejet, om tvangsauktionsklausulen i formular A, pkt. 10, bør gøres ufravigelig (præceptiv). Dette spørgsmål har tidligere været drøftet i justitsministeriets tinglysningsudvalg. I udvalgets redegørelse om bekræftelse af økonomisk kriminalitet, afgivet i 1974, hedder det (side 16-17) bl.a.:

"Bestemmelsen om, at pantebrevet ikke forfalder i tilfælde af tvangsauktion over ejendommen, må imidlertid ses i sammenhæng med den almindelige bestemmelse i pantebrevsformularen om ejerskifte. Efter pantebrevsformular A, pkt. 8, bestemmes, at pantegælden ikke forfalder ved ejerskifte, med mindre andet er vedtaget. I praksis må det dog antages, at en række kreditorer i pantebrevenes individuelle bestemmelser vil kræve denne formularbestemmelse fraveget som betingelse for at yde lån. Det kan f.eks. forventes at blive tilfældet for lån ydet af pengeinstitutter, dels fordi man lægger vægt på debtors personlige hæftelse for gælden, dels

for at bevare muligheden for at modsætte sig en bestemt person eller persongruppe som debitor. Det kan endvidere tænkes, at ejerskiftebestemmelsen vil blive fraveget, hvis det pågældende pantebrev er stillet til sikkerhed for et løbende mellemværende mellem debitor og kreditor som f.eks. varekredit.

De anførte begrundelser for i visse tilfælde at fravige pantebrevsformularens almindelige ejerskiftebestemmelse ved frivillig overdragelse af ejendommen vil tillige gøre sig gældende ved overdragelse af ejendommen på tvangsauktion.

Kreditors legitime interesser i under visse forhold at modsætte sig, at kun en ny ejer af ejendommen, som han kan godkende, indtræder i panteforholdet som debitor, kan - hvis tvangsauktionsklausulen gøres præceptiv - således medføre, at debitor ikke kan få optaget et i øvrigt forsvarligt lån.

Det må endvidere anføres, at en bestemmelse om ufravigelige tvangsauktionsklausuler også kan medføre vanskeligheder for debitor ved omprioritering af ejendommen med lån af offentlige midler, idet det må antages, at de offentlige låneinstitutter kun undtagelsesvis vil lade deres pantebreve forsyne med tvangsauktionsklausuler.

Endelig vil en præceptiv tvangsauktionsklausul i stedet for at bekæmpe økonomisk kriminalitet efter omstændighederne lette denne. I dag vil f.eks. pengeinstitutter oftest nægte at lade deres lån indestå i en ejendom efter en auktion, hvis erhververen hører til den personkreds, der er kendt for at give sig af med tvivlsomme ejendomstransaktioner. En præceptiv tvangsauktionsklausul vil berøve pengeinstitutterne denne mulighed og derved give større spillerum for mindre hæderlige tvangsauktionskøbere.

Når hertil føjes, at en bestemmelse om præceptiv tvangsauktionsklausuler i praksis vil kunne omgås ved at aftale korte opsigelsesfrister i pantebrevene, finder udvalget det betænkeligt at anbefale en bestemmelse om ufravigelige tvangsauktionsklausuler i pantebreve i fast ejendom."

Af de af udvalget nævnte grunde deler arbejdsgruppen betænkelighederne ved at gøre tvangsauktionsklausulen præceptiv. En sådan klausul vil som fremhævet af udvalget let kunne omgås, f.eks. ved indsættelse af bestemmelse om, at pantebreve forfalder ved påkrav. Hertil kommer, at en panthaver, hvis pantebrev er blevet mis-

ligholdt på grund af manglende betaling, ikke bør afskæres fra at kunne opsigte pantebrevet, selv om opsigelsen fører til et ejerskifte, og selv om dette sker gennem en tvangsauktion. I de tilfælde, hvor der ikke er sket betalingsmisligholdelse i forhold til vedkommende panthaver, vil en fravigelse af formularens pkt. 10 være uden nævneværdig betydning, såfremt gruppens forslag om ophævelse af forfaldsklausulerne i punkterne 8, litra c og f, i de gamle og 8, litra d og e, i de gældende formularer gennemføres, jfr. ovenfor under 2.1.1.

c. Som nævnt ovenfor under a viste justitsministeriets undersøgelse, at fravigelsen af den deklatoriske tvangsauktionsklausul ofte sker i form af en begrænsning til kun at gælde kontraktspanthavere. Denne fravigelse sker i vidt omfang ved trykte bestemmelser i slutseddelblanketterne, der kun sjældent er genstand for forhandling i det enkelte tilfælde mellem køberen og sælgeren. Sådanne trykte bestemmelser findes f.eks. i de slutseddelblanketter, Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet. Begrundelsen herfor er ifølge foreningen, at spekulanter ellers vil kunne udnytte den sædvanligvis ret lange kredit ved auktionssalg til at opnå fortjeneste ved videresalg, idet de, hvis videresalg mislykkes, undlader at opfylde auktionsvilkårene.

Som nævnt ovenfor side 1.7, finder arbejdsgruppen ikke, at den nævnte risiko kan tillægges afgørende betydning over for de fordele for skyldnere og panthavere, der vil være forbundet med en forbedring af de gældende regler. Fravigelse af tvangsauktionsklausulen bør kun ske efter overvejelse i de enkelte tilfælde, og for trykte slutseddelblanketter, der automatisk fraviger klausulen, bør derfor så vidt muligt undgås. Dansk Ejendomsmæglerforening har da også over for arbejdsgruppen lovet at medvirke hertil i forbindelse med en eventuel gennemførelse af de nye regler.

4.2.2.2. Pantebrevsformular B.

Som tidligere nævnt indeholder formular B ingen deklatorisk tvangsauktionsklausul. Dette er begrundet i, at der ikke er noget behov herfor, når henses til realkreditinstitutternes lempelige behandling af debitorerne og liberale praksis med hensyn til at tillade, at auktionsskøber overtager pantegælden. Kun i ganske særlige tilfælde vil realkreditinstitutterne i praksis nægte at lade lånene indestå, f.eks. hvis køberen hører til den personkreds, der

er kendt for at give sig af med tvivlsomme ejendomstransaktioner.

Imidlertid kan den omstændighed, at pantebrevet efter sit indhold kan forlanges indfriet hos tvangsauktionskøberen, føre til, at eventuelle efterstående udbetalingsberettigede panthavere kan forlange det kontante beløb, som vedkommende realkreditinstitut kunne kræve betalt, udbetalt til sig til dækning af forfaldne krav. / Dette følger af de sædvanligvis anvendte tvangsauktionsvilkårs pkt. 4, der taler om henstand med udbetaling efter auktionen, jfr. herved retsplejelovens § 562, stk. 3, og tinglysningslovens § 40, stk. 3. Ganske vist benyttes denne bestemmelse kun sjældent i praksis, men det kan ikke udelukkes, at den efterhånden vil få større betydning. Dette ville modvirke hele sigtet med de nye tvangsauktionsregler.

Problemet vil, for så vidt angår pantebreve til realkreditinstitutterne, kunne løses ved, at den deklaratoriske tvangsauktionsklausul også indsættes i formular B. Imidlertid vil problemet kunne opstå også ved private pantebreve, der ikke indeholder tvangsauktionsklausul, men hvor panthaveren tillader auktionskøberen at overtage pantegælden. Arbejdsgruppen har derfor i pkt. 6.A.b i udkastet til nye tvangsauktionsvilkår foreslået en bestemmelse, hvorefter de øvrige rettighedshavere i ejendommen ikke skal kunne støtte nogen ret på en henstand, som følger af en panthavers tilsagn til auktionskøberen. Som nævnt i bemærkningerne til udkastet til vilkårene forudsætter en gennemførelse af denne bestemmelse, at tinglysningslovens § 40, stk. 3, 3. pkt., ændres, jfr. herved tilføjede lovudkastets § 4, nr. 2, med bemærkninger.

4.3. Omkostninger ud over auktionsbudet (uden for budsummen).

Som nævnt i indledningen til afsnit IV, D.4, skyldes de store kontantkrav, der stilles til en tvangsauktionskøber, ikke alene, at han som en del af budsummen kontant skal udrede de under IV, D. 4.2. nævnte forfaldne ydelser til pant- og udlægshavere. Efter de sædvanlige auktionsvilkår skal han desuden kontant betale visse omkostninger uden for budsummen (ifølge udkastet til auktionsvilkårene: "ud over auktionsbudet"). Disse udgøres typisk af:

1. Forfaldne ubetalte skatter og afgifter, som hviler på ejendommen forud for al pantegæld,

14) Se herved Poul Sørensen i Juristen og økonomen 1976, side 126.

2. Rekvirentens omkostninger ved udlægsforretningen og auktionen, herunder salær til rekvirentens advokat under forudsætning af, at rekvirenten får andel i budsummen,
3. Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for andre i ejendommen berettigede, for så vidt disse får andel i budsummen,
4. Rettens udlæg i forbindelse med auktionen, og
5. Rets- og stempelafgift.

Der henvises i øvrigt til auktionsvilkårenes pkt. 6-8, jfr. bilag 2, og til arbejdsgruppens udkast til tvangsauktionsvilkår, der under pkt. 6.B og i bemærkningerne hertil indeholder en opregning af nogle af de ydelser, der typisk falder ind under pkt. 1.

Størrelsen af de beløb, som auktionskøberen skal udrede ud over auktionsbudet, er noget varierende, men udgør ifølge den i afsnit III nævnte undersøgelse gennemsnitligt omkring 8% af den samlede købesum (d.v.s. summen af budsummen og omkostningerne ud over denne).

Ved overvejelsen af, hvorledes størrelsen af omkostningerne ud over auktionsbudet kan nedbringes, bør man fastholde princippet i retsplejelovens § 503 om, at de udgifter, en kreditor, der ikke er auktionsrekvirent, påføres på grund af nødvendige skridt i forbindelse med retsforfølgningen, kan overvæltes på skyldneren og i forbindelse med tvangsauktion indtage samme prioritetsstilling som hovedkravet. En nedbringelse af beløbet forudsætter derfor en forenkling af tvangsauktionsproceduren. Dette spørgsmål må ses i sammenhæng med arbejdsgruppens forslag om inddragelse af en ejendomsmægler til at bistå fogedretten ved forberedelse af auktionen, jfr. lovudkastets § 562 med bemærkninger.

4.3.1. Forberedende tvangsauktionsmøde.

Det er selvfølgelig, at tvangsauktionsproceduren kun bør forenkles i det omfang, væsentlige retsgarantier ikke sættes på spil. Arbejdsgruppen finder det dog ubetænkeligt at foreslå, at der normalt ikke skal afholdes forberedende tvangsauktionsmøde. Hverken i Norge eller Sverige afholdes særskilt forberedende tvangsauktionsmøde. De forberedende møder i Danmark består da også i langt de fleste tilfælde kun i et meget kort møde, hvor fordringerne ofte end ikke gøres op. I praksis er det endog blevet accepteret, at der ikke på det forberedende møde forelås et udkast til auktionsvilkår, idet disse som aftalt på det forberedende møde først

efter dette blev udarbejdet af fogeden efter standardvilkårene. Det reelle indhold af de fleste forberedende møder er herefter, at tidspunktet for auktionen aftales, og at omkostninger påløber i form af salær og rejseomkostninger til de mødende interesserede eller disses advokater. ⁵⁾

Ved at afskaffe det forberedende møde vil der således kunne ske en vis nedbringelse af omkostningerne. Skulle der være et behov for at afholde et møde i fogedretten inden selve auktionen, skal fogedretten dog kunne træffe bestemmelse herom, jfr. lovudkastets § 563 med bemærkninger.

Afskaffes det forberedende møde, bør der tilvejebringes autoriserede tvangsauktionsvilkår, som kun i begrænset omfang skal kunne fraviges ved aftale, jfr. herved de almindelige bemærkninger til udkastet til tvangsauktionsvilkårene.

4.3.2. Salær og omkostninger til rekvirenten og de øvrige rettighedshavere.

a. Efter de sædvanlige auktionsvilkårs pkt. 7 skal auktionskøberen uden for budsummen bl.a. betale omkostninger og salær til rekvirenten og til repræsentanter for de øvrige i ejendommen berettigede, for så vidt disse får andel i budsummen. Dette indebærer f.eks., at et bud, hvorved der kun bydes loo kr. ind i en prioritet, udløser en pligt for den bydende til at betale vedkommende kreditors salær og omkostninger med det fulde beløb. '

Arbejdsgruppen finder det rimeligt, at rekvirenten og de øvrige rettighedshavere får dækket deres positive udgifter ved auktionssagen, hvis de ellers får andel i budsummen. Derimod forekommer det mindre rimeligt, at der skal betales fuldt salær til advokaten for den rettighedshaver, der kun får delvis dækning ved auktionsbudet. Foruden at gøre auktionsvilkårene mere uoverskuelige, fører bestemmelsen til nogle urimelige "spring" i den reelle købesum. Det foreslås derfor, at salærkravet kun skal dækkes i samme omfang, som vedkommende rettighedshaver får andel i auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.b i arbejdsgruppens udkast til nye tvangsauktionsvilkår.

b. En i praksis væsentlig enkeltpost under salær- og omkost-

15) Se herved Jens Anker Andersen; Auktionsretlige emner, side 19.

16) Se f.eks. Poul Sørensen i Juristen og økonomen 1976, side 125.

ningskravene er salæret til rekvirentens advokat. Det udgør for tiden 300 kr. med tillæg af 1 o/oo af auktionsbudet indtil 400.000 kr. og $\frac{1}{2}$ o/oo af det overskydende beløb (dog mindst beregnet af ejendomsværdien), jfr. Fuldmægtigen 1976, side 76-77, bilag 5. Får rekvirenten f.eks. andel i budsummen ved et bud på 450.000 kr., beløber salæret til hans advokat sig til 4.550 kr. Bortfalder auktionen, efter at der er afholdt forberedende tvangsauktionsmøde, skal der betales halvt salær, og bortfalder auktionen inden det forberedende møde, kræves i praksis et arbejdsvederlag, der normalt svarer til et kvart salær. Der henvises herved til Advokatbladet 1976, side 355.

Rekvirentsalæret er fastsat under hensyntagen til det arbejde, der er forbundet med auktionens forberedelse. Da omfanget af dette arbejde normalt vil blive mindre for rekvirentens vedkommende, hvis arbejdsgruppens forslag om fogedrettens antagelse af en ejendomsmægler gennemføres, kan gruppen anbefale, at størrelsen af rekvirentsalæret, der er fastsat efter forhandling mellem Advokatrådet og dommer- og dommerfuldmægtigforeningerne, tages op til overvejelse efter forslaget eventuelle gennemførelse.

5. Ændrede appelregler.

Ved salg af fast ejendom i fri handel har køberen straks ved aftalens indgåelse klarhed over, hvornår og på hvilke vilkår han kan overtage ejendommen. Har køberen derimod erhvervet en ejendom på tvangsauktion, må han være indstillet på at vente i nogen tid, før han kan være sikker på at være blevet ejer af ejendommen på auktionsvilkårene. Dette skyldes, at både ejeren og de øvrige ret-tighedshavere skal have mulighed for at appellere auktionen.

Appelfristen er 4 uger, jfr. retsplejelovens § 592, stk. 1. Efter stk. 3 kan justitsministeriet dog tillade anke eller kære i indtil ét år efter auktionen. Efter § 591 kan en kendelse afsagt af fogedretten, inden auktionen er gennemført, som hovedregel ikke appelleres, før auktionen er sluttet, hvorefter hele auktionen skal appelleres. Efter § 595, stk. 1, er der fri anke til højesteret i (alle) fogedsager om landsret skr. av.

Arbejdsgruppen finder det uheldigt, at auktionskøberens endelige adkomst til ejendommen gøres usikker på grund af appelreglerne. Det foreslås derfor, at der i auktionssager ikke skal kunne gives oprejsningsbevilling til appel af fogedrettens afgørelse,

jfr. lovudkastets § 584, stk. 2. Dette forekommer ubetænkeligt, da en rettighedshaver stadig vil kunne få gennemført sin eventuelle ret efter appelfristens udløb gennem et almindeligt erstatningssøgsmål. Endvidere foreslås reglen i den gældende § 591 ændret, således at en afgørelse skal kunne appelleres straks, jfr. lovudkastets § 584, stk. 1.

Gruppen finder det upåkrævet, at der i auktionssager oprettholdes adgang til fri anke til højesteret i sager om landsretskrav, jfr. § 595, stk. 1, 1. pkt. Det findes også i disse sager fuldt tilstrækkeligt at følge retsplejelovens almindelige system, hvorefter appel til højesteret som tredje instans kun kan ske efter særlig tilladelse. Arbejdsgruppen har herved - for så vidt angår auktionssager - fulgt retsplejerådets forslag i betænkning nr. 773/1976 (side 53) om retternes kompetence og arbejdsform i borgerlige sager.

Endelig foreslås der kortere frister for indgivelse af ansøgning til justitsministeriet om tredjeinstansbevilling, jfr. lovudkastets § 589 (anke) og § 590 (kære). Arbejdsgruppen har overvejet, om der bør fastsættes en absolut frist for, hvornår der skal kunne meddeles tredjeinstansbevilling, f.eks. således at der uanset tidspunktet for ansøgningens indgivelse ikke kan meddeles bevilling, hvis der er forløbet mere end et halvt år efter auktionen. Man har dog ikke fundet det rigtigt, at en ansøgers mulighed for at få tredjeinstansbevilling skal kunne afhænge af, hvor lang tid behandlingen af hans ansøgning varer.

E

Salg til underpris (ny auktion)

1. Norsk og svensk ret.

Efter § 158, stk. 2, i den norske lov om tvangsfuldbyrdelse (lovnr. 7. af 13. august 1915) skal namsretten ex officio nægte stadfæstelse af et bud, der står i åbenbart misforhold til ejendommens værdi. Nægtelse kan ikke finde sted under tredje eller en senere auktion. Rettens beslutning kan ikke indbringes for højere ret.

En lignende regel findes i § 40 i den svenske lag af 14. maj 1971) om exekutiv försäljning av fast egendom, hvorefter överexekutor ved første auktion ikke må antage et bud, hvis det er sandsynligt, at der kan opnås en betydelig højere købesum, medmindre samtlige berørte rettighedshavere, herunder ejeren, tillader bortsalg. Ifølge bestemmelsens motiver skal överexekutor ved afgørelsen af, om budet bør antages, søge afklaret, hvad der kan være baggrunden for budets ringe størrelse, og vurdere, om mulighederne for at opnå højere pris kan være gunstigere på et senere tidspunkt. Dette kan f.eks. være tilfældet ved salg af ejendomme i sommerhusområder.

Der henvises i øvrigt til bilag 7.

2. Dansk ret.

En dansk regel svarende til de norske og svenske bestemmelser er blandt andet blevet foreslået i Ribe-rapporten (side 30-31). Arbejdsgruppen kan tilslutte sig forslaget, jfr. lovudkastets § 576, stk. 2, med bemærkninger. Som grundlag for afgørelsen vil fogedretten normalt have en ejendomsmæglers vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktionen, jfr. § 562, stk. 1. Fogedrettens bestemmelse i medfør af § 576, stk. 2, skal ikke kunne appelleres, jfr. § 585.

Som nævnt ovenfor side 7 og 14 f har arbejdsgruppen ikke behandlet spørgsmålet om en almindelig regulering af reglerne om tvangsauktion over løsøre. Sådanne auktioner afholdes af auktionsledere og har en anden karakter end tvangsauktioner over fast ejendom. Undertiden har de ligefrem præg af folkeforlystelser, hvorved det kan være vanskeligt at forudse budenes størrelse. Gruppen finder det dog naturligt, at den nævnte bestemmelse om fogedrettens adgang til at bestemme ny auktion også finder anvendelse ved tvangsauktion over løsøre, jfr. lovudkastets § 1, nr. 3, og § 3.

F

Regler om underhåndssalg

Under debatten om tvangsauktionsreglerne er der fra flere si-

der blevet peget på muligheden af at indføre regler om underhåndssalg til afløsning eller supplerende af de gældende auktionsregler. / Ønsket om indførelse af sådanne regler skal ses på baggrund af, at salg i fri handel erfaringsmæssigt indbringer et større nettoresultat end salg på tvangsauktion. Regler om underhåndssalg kan tænkes udformet på forskellige måder:

1. Underhåndssalg som alternativ til tvangsauktion.

Den mest vidtgående løsning ville være at lade et underhåndssalg medføre slettelse af alle rettigheder, som ikke dækkes af købesummen. Underhåndssalg efter sådanne regler ville være et egentligt alternativ til tvangsauktion og ville konsekvent gennemført overflødig gøre tvangsauktionsinstituttet.

Der er næppe tvivl om, at underhåndssalg af en ejendom, der skal tvangsrealiseres, normalt vil frembringe et højere nettoresultat end tvangsauktion efter de gældende regler. Omkostningerne ved et underhåndssalg vil gennemgående være lavere, og salgsvilkårene vil bedre kunne udformes som vilkårene i fri handel.

Skal der imidlertid være tale om et tvangssalg, som skal føre til slettelse af udækkede hæftelser, vil købesummen fortsat blive påvirket af store kontantkrav, og salgsvilkårene må nødvendigvis være faste og ufravigelige. Skal man undgå risikoen for misbrug af underhåndssalgsformen, må der desuden være en retlig kontrol med salget, f.eks. i form af offentlig bekendtgørelse og gennem indsigt med, at salget sker til den højstbydende. Kontrollen er nødvendig for at sikre, at der gives en ubestemt kreds af personer, herunder såvel liebhavere som pant- og udlægshavere, lejlighed til under én og samme retshandling at afgive bud og overbud. En pantstaver ville ellers kunne føle sig presset til under truslen om slettelse af hans hæftelse at overbyde et fremlagt købstilbud, som efter hans opfattelse ellers ville være blevet overbudt, hvis auktionen ikke havde været "lukket". Navnlig gælder dette, hvis tilbudet er indhentet af skyldneren selv. Er tilbudet indhentet af det retlige organ, risikerer man tillige, at dettes fuld-

- 17) Se f.eks. Poul Sørensen i Juristen og økonomien 1976, side 122, Ribe-rapporten, side 30 og det nedenfor under 4 omtalte forslag til lov om realisering af overbehæftede ejendomme fremsat af Fremskridtspartiet.

stændige upartiskhed kan drages i tvivl. Sker salget derimod åbent under retlig kontrol, har alle, der har interesse i ejendommens salg, mulighed for at konstatere, at salget forløber korrekt, og samtidig fritages retten for at skulle tage stilling til, om det indhentede tilbud er rimeligt.

En indførelse af regler om underhåndssalg som alternativ til tvangsauktion vil bevirke, at der skal arbejdes med flere salgformer, hvorved tvangssalgssystemet let bliver mere kompliceret, end det er i dag. Skal kravet om retlig kontrol imødekommes, smuldrer forskellen mellem underhåndssalg og auktionssalg imidlertid bort, og dermed fordelene ved et dobbelt salgssystem.

På baggrund af de nævnte betragtninger mener arbejdsgruppen ikke, at der i dansk ret bør indføres regler om underhåndssalg i den her nævnte form. Dette udelukker dog ikke, at anvendelse af den kendte auktionsform kan kombineres med fordelene ved salg i fri handel, jfr. nedenfor under 3.

2. Underhåndssalg til afværgelse af tvangsauktion.

Regler om underhåndssalg kan udformes således, at de alene udgør et supplement til tvangsauktionsreglerne. Underhåndssalg kan i så fald kun finde sted, når det må anses for ubetænkeligt at lade bortfald ske uden iagttagelse af de formelle garantier, der er forbundet med tvangsauktionsformen. Underhåndssalg vil da navnlig være udelukket, hvis et indhentet købstilbud ikke giver dækning til samtlige rettigheder i ejendommen, og de udækkede rettighedshavere ikke vil give afkald på deres krav. Sådanne regler vil kun-

- 18) Der kan herved tillige henvises til, at underhåndssalg af fast ejendom i forbindelse med realisation af aktiver i konkurs- og gældsfragåelsesboer ikke medfører tvangsmæssig slettelse af hæftelser. De i oktober 1976 og marts 1977 fremsatte forslag (nr. 70 og 71, 1976/77, 1. samling og nr. 25 og 26 i 2. samling) til konkurslov og lov om ændring af forskellige lovbestemmelser vedrørende konkurs indeholder ikke ændringer af retstilstanden på dette punkt, men stiller på den anden side forslag til regler, som i højere grad vil muliggøre salg i fri handel, jfr. herved konkurslovsforslagets §§ 85-86 og forslaget til lov om ændring af forskellige lovbestemmelser vedrørende konkurs § 4, nr. 2, samt betænkning nr. 606/1971, side 178-79.

ne tjene til at bedre mulighederne for at afværge tvangsauktion i tilfælde, hvor en auktion er en unødvendig udgang på sagen.

2.1. Svensk ret.

Bestemmelser om underhåndssalg af fast ejendom findes i §§ 57-61 i lag af 14. maj 1971 om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL), suppleret af §§ 32-35 i kundgørelse af 3. december 1971 om exekution i fast egendom (FEK). Efter lovens § 1 er bortsalg på tvangsauktion den normale realisationsmåde, men efter FfL § 57, stk. 1, kan underhåndssalg forsøges, når denne salgsform findes mere formålstjenlig end salg på auktion, og det på betryggende måde er klarlagt, hvilke rettigheder der hviler på ejendommen.

Beslutningen træffes af øverexekutor, efter at ejeren og rekvirenten har haft lejlighed til at udtale sig. Endvidere skal også andre rettighedshavere have adgang til at udtale sig, når der er anledning hertil, f.eks. for at få klarlagt ejendommens hæftelsesforhold eller, om en pantnaver vil afstå fra (en del af) sit krav for at muliggøre salg, jfr. FEK § 32.

Overexekutor må træffe sin afgørelse ud fra en afvejning af de fordele og ulemper, der er forbundet med de forskellige salgsformer. Det må tillægges væsentlig betydning, om underhåndssalg i det konkrete tilfælde må antages at ville indbringe et større nettobeløb end salg på tvangsauktion.

Er ejendommens hæftelsesforhold komplicerede, f.eks. fordi der er tvist om rettighedsforholdene, eller der er vanskeligheder med at få tilvejebragt pålidelige oplysninger herom, bør underhåndssalg ikke finde sted.

Overexekutor skal overlade salget af ejendommen til en autoriseret ejendomsmægler eller en anden person. Overexekutor kan dog selv indhente tilbud, f.eks. når det må antages, at stat eller kommune kan have interesse i at erhverve ejendommen, jfr. FEK § 33.

Efter FfL § 58 betaler køberen forfaldne hæftelser og omkostninger kontant, og han overtager samtlige hæftelser og rettigheder, som hviler på ejendommen, i det omfang rettighedshaverne ikke giver afkald herpå. Ved underhåndssalget kan der således ikke ske slettelse af udækkede rettigheder.

Lykkes det ikke at sælge ejendommen underhånden, skal auktion finde sted, medmindre rekvirenten afstår herfra, FfL § 61. Efter

lovens § 11 bør udlagt fast ejendom normalt sælges inden 4 måneder efter udlægget. Omkostningerne ved forgæves forsøgt underhåndssalg udredes af købesummen på senere tvangsauktion. Dækkes beløbet ikke på auktionen, betales de af rekvirenten.

Om svensk ret henvises i øvrigt til bilag 7 (2.2).

2.2. Arbejdsgruppens udkast.

Reglerne om underhåndssalg i arbejdsgruppens udkast hviler i vid udstrækning på samme synspunkter, som ligger til grund for de under 2.1 omtalte svenske regler. Arbejdsgruppen har dog ikke anset det for nødvendigt at foreslå en nærmere lovregulering, for så vidt angår underhåndssalgets gennemførelse.

Om det nærmere indhold af udkastets regler om underhåndssalg til afværgelse af tvangsauktion henvises til bemærkningerne ovenfor under IV, C og de almindelige bemærkninger til lovudkastets afsnit II, pkt. 3 og 4.

3. Overførsel af fordele ved salg i fri handel til tvangsauktioner.

Det overvejende antal af de ejendomme, der begæres sat på tvangsauktion, må fortsat antages at ville være nødlidende. Det kan derfor ikke forventes, at der ved forsøg på at sælge sådanne ejendomme i fri handel vil kunne opnås købstilbud, som dækker samtlige rettigheder i ejendommen. I sådanne tilfælde vil en tvangsauktion efter arbejdsgruppens udkast kun kunne undgås, hvis de pågældende rettighedshavere giver afkald på udækkede rettigheder. Skal fordelene ved salg i fri handel udnyttes bedst muligt ved tvangsmæssigt bortsalg, må de under 2.2 nævnte regler om afværgende underhåndssalg derfor suppleres med regler, der så vidt muligt overfører træk ved salg i fri handel til tvangsauktionerne. Bortsalg efter sådanne regler vil stadig ske ved tvangsauktion, men gennem en vis udnyttelse af den fri handels fordele bliver forskellen mellem de to salgsformer mindre.

Om arbejdsgruppens forslag på dette punkt henvises til bemærkningerne ovenfor side 24 og til lovudkastets almindelige bemærkninger, afsnit II, pkt. 6-9«.

4. Fremskridtspartiets forslag til lov om realisering af overbehæftede faste ejendomme.

Den 2. april 1976 fremsatte Fremskridtspartiet et forslag til

lov om realisering af overbehæftede faste ejendomme. Forslaget blev ikke færdigbehandlet i folketingssamlingen 1975/76. Det blev fremsat den 13. oktober 1976, men bortfaldt på grund af folketingsvalget i februar 1977. Om indholdet af forslaget henvises til bilag 8.

Justitsministeren har anmodet arbejdsgruppen om at lade lovforslaget indgå i gruppens overvejelser om ændrede tvangsauktionsregler.

Bemærkningerne til lovforslaget lyder således:

"Alle er enige om, at tvangsauktion ikke er nogen ideel måde at afhænde overprioriterede ejendomme på.

Dette lovforslag skulle gøre det muligt at undgå et stort antal tvangsauktioner og således, at ejendommene kan afhændes til deres reelle værdi, hvilket er en fordel både for ejeren, samfundet og panthaverne.

Vedtages lovforslaget, vil man efter en passende periode kunne konstatere, om loven virker så godt, at dens anvendelsesområde kan udvides til tvangsauktioner, således at de uheldige sider ved disse kan begrænses."

Under 1. behandling den 19. maj 1976 udtalte forslagsstillerens ordfører, Mogens Tange, bl.a.:

"Man kan sige om dette lovforslag, at her gennemfører man for så vidt en frivillig tvangsauktion. Ejeren anmoder om at få ejendommen solgt på tvangsauktion, men for at få de bedste priser frem har han den mulighed efter lovforslaget, at han kan indhente et købstilbud, som forelægges for fogedretten, og som panthaverne i hvert fald skal byde over for at få ejendommen. Det vil sige, at ejerens interesser er varetaget, idet han kan acceptere den pris, han opnår ved det købstilbud, der indsendes, og panthavernes interesser er opfyldt på den måde, at de må byde over dette bud. Hvis de ønsker at varetage deres økonomiske interesser, altså se at få noget ud af ejendommen, få dækning for deres pantebreve, så må de byde over det bud, der er indgivet til fogedretten."

"Derfor kan jeg ikke se andet, end at det er et lovforslag, der varetager både ejerens, samfundets og panthaverens interesser, idet omkostningerne bliver nedsat. Der er ikke nær så store omkostninger ved at realisere ejendommen på denne måde, som der er ved tvangsauktioner."

Formålet med lovforslaget er således at få nedsat antallet af tvangsauktioner. Da salget i princippet stadig skal ske i "fri handel", sker det efter anmodning fra skyldneren og på grundlag af et af denne selv indhentet købstilbud. Der er ikke, bortset fra prisen, taget stilling til, på hvilke vilkår en panthaver skal kunne overtage ejendommen, ligesom det ikke fremgår, om og eventuelt i hvilket omfang panthaverne og andre interesserede, der møder på salgsmødet, kan forlange deres udgifter herved dækket (de 2.000 kr., ejeren skal betale ved henvendelsen til fogedretten, er betegnet som gebyr til denne).

Selv om salget formelt fremstår som et salg i fri handel, er der efter arbejdsgruppens opfattelse i. realiteten tale om et tvangsauktionssalg. Det skal foregå i form af en af fogedretten ledet auktion på et tidspunkt, hvor ejeren befinder sig i en tvangssituation, og medfører i forhold til panthaverne den samme retsvirkning som en tvangsauktion, d.v.s. slettelse af udækkede hæftelser. Den angivne fremgangsmåde indebærer imidlertid en forringelse af panthavernes muligheder for at varetage deres interesse på betryggende måde. Det er således overladt til ejeren selv at afgøre, om og på hvilket tidspunkt ejendommen skal sælges og dermed pantehæftelserne slettes, og vilkårene for salget bestemmes af ejeren og køberen. Når samtidig salgsmødet må antages at ville blive en ligeså lukket forestilling, som en tvangsauktion er i dag, synes der i det hele at være en betydelig større risiko for, at f.eks. et familiemedlem, en bekendt til ejeren eller en panthaver vil kunne erhverve ejendommen til en særlig lav pris, end tilfældet er ved tvangsauktion efter de gældende regler eller efter de i lovudkastet foreslåede regler.

Forslaget finder efter sit indhold anvendelse, uanset om ejendommen benyttes til privatbeboelse eller til en erhvervsvirksomhed, og uanset om ejeren er solvent eller insolvent. Særligt når det drejer sig om en virksomhed, f.eks. et selskab, forekommer det betænkeligt, om panthaverne skulle kunne udsættes for at få deres rettigheder slettet ved salg af ejendommen, der i mange tilfælde vil være det afgørende grundlag for virksomhedens drift. Er virksomheden tilmed insolvent, bør et eventuelt salg af ejendommen ske under kontrol af et konkursbo, jfr. § 85 i det forslag til konkurslov, justitsministeren fremsatte den 15. oktober 1976 (nr. 70, 1976/77), og som er genfremsat den 3. marts 1977 (nr. 25, 1976/77,

2. samling). Men også hvor ejendommen benyttes til beboelse af en privatperson, bør spørgsmålet om ejendommens salg efter arbejdsgruppens opfattelse ses i lyset af ejerens muligheder for på anden måde at få saneret sin økonomi. Problemet har således sammenhæng med spørgsmålet om en almindelig gældssaneringsordning, der for tiden behandles i et af justitsministeriet nedsat udvalg, og hertil kommer, at også enkeltpersoner kan begære sig selv konkurs.

Endelig bemærkes, at man ikke kommer udenom at betragte ejeren som rekvirent med de deraf følgende forpligtelser. Når henses til den vanskelige økonomiske situation, ejeren normalt vil befinde sig i, vil han dog i de fleste tilfælde næppe kunne opfylde rekvirentforpligtelsen, og systemet vil derfor kun kunne fungere, hvis ejeren i hvert enkelt tilfælde får fri proces. En sådan løsning må imidlertid antages at være forbundet med betydelige omkostninger for det offentlige. I denne forbindelse skal anføres, at omkostningerne ved den i forslaget angivne fremgangsmåde ikke kan antages at ville blive mindre end de omkostninger, der er forbundet med en tvangsauktion efter de gældende regler. F.eks. vil der stadig påløbe udgifter til annoncering og bekendtgørelse, og de interesserede, der personligt eller ved advokat giver møde på salgsmødet, bør have deres udgifter dækket i samme omfang som ved en tvangsauktion.

Arbejdsgruppen er selvsagt enig i sigtet med det foreliggende lovforslag. Da salget imidlertid som nævnt ovenfor reelt er et tvangsauktionssalg, men uden de retlige garantier, der bør være forbundet med et sådant salg, finder man, at de forslag, der er fremsat i denne betænkning, jfr. udkastene til lovændring, tvangsauktions vilkår, salgsopstilling og ændring af bekendtgørelsen om pantebrevsblanketter, bedre vil kunne imødekomme behovet for en ændring af den gældende retstilstand.

G

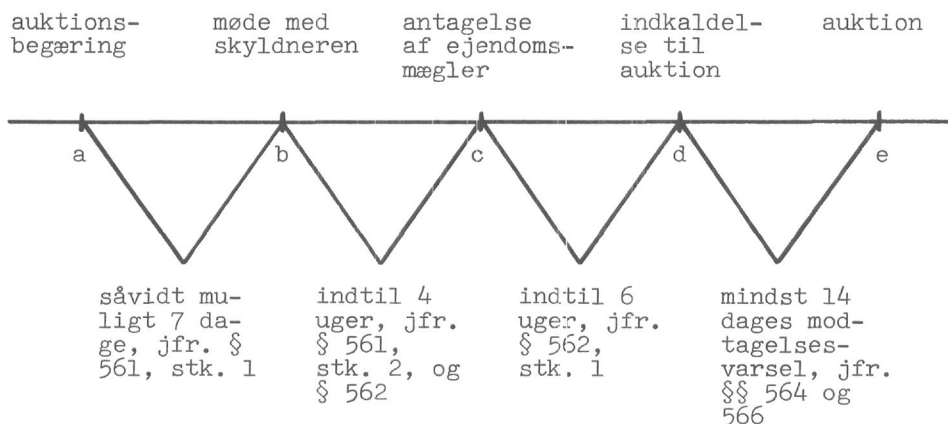
Auktionssagens varighed og omkostninger

1. Varighed.

Efter det gældende tvangsauktionssystem varer det gennemgaaen-

de henved. 3 måneder, før en auktionsbegæring er mundet ud i ejendommens salg på tvangsauktion. Normalt berammes det forberedende auktionsmøde til 5-6 uger efter fogedrettens modtagelse af auktionsbegæringen, og mellem det forberedende møde og auktionsdagen går der som regel andre 5-6 uger. Er rekvirenten indforstået med, at skyldneren får en frist til at betale restancen, trækkes perioden yderligere ud, og det samme gælder, hvis der skal afholdes anden auktion.

Arbejdsgruppen har fundet, at de nye tvangsauktionsregler ikke bør føre til en forlængelse af den nævnte periode på ca. 3 måneder. Der er derfor i udkastet fastsat visse frister for auktionssagens behandling. Forløbet af en auktionssag kan herefter skitseres således:



Bortset fra fristerne a-b og d-e, der kan variere med nogle dage, udgør den samlede længde af fristerne a-e den maksimale varighed af auktionssagen. Når særlige omstændigheder taler herfor, er der dog mulighed for at forlænge fristerne b-c og c-d, jfr. udkastets §§ 561, stk. 3» og 562, stk. 2, med bemærkninger. På den anden side vil fristerne i mange tilfælde blive kortere, f.eks. hvis skyldneren ikke møder til det indledende møde efter udkastets § 561. Det samme gælder, hvis der ikke skal antages ejendomsmægler, eller denne på kortere tid kan udarbejde salgsoptilling til

brug ved auktionen, når salg i fri handel er umuligt.

2. Omkostningerne.

En del af kontantkravet til en tvangsauktionskøber skyldes, at køberen ud over auktionsbudet skal betale visse omkostninger. Arbejdsgruppens udkast vil i en normal auktionssag kunne føre til en nedsættelse af disse omkostninger på følgende punkter, jfr. herved afsnit IV, D.4.3, side 40 ff:

1. Det forberedende tvangsauktionsmøde afskaffes. Herved spares mødesalær til advokaterne for de mødende rettighedshavere, der senere får andel i auktionsbudet. Om salærernes størrelse henvises til bilag 5. Nedsættelsen begrænses dog i det omfang, der afholdes møde i medfør af udkastets § 563.
2. Efter de gældende standardauktionsvilkår skal der betales salær til advokaten for en rettighedshaver, blot denne får andel i budsummen. Efter pkt. 6.B.b i udkastet til tvangsauktionsvilkårene skal salærkravet kun dækkes i samme omfang, som rettighedshaveren får andel i auktionsbudet.
3. I de normale tilfælde, hvor der antages en ejendomsmægler, kan der være anledning til at overveje en nedsættelse af det takstmæssige salær til rekvirentens advokat, jfr. ovenfor side 43.

Udkastet vil på den anden side føre til større omkostninger i form af honorar til ejendomsmægleren (om den forventede størrelse af honoraret, se side 98) og udgifter til mæglerens, og i mange tilfælde også fogedrettens, annoncering. Udgiften i anledning af beskikkelse af en advokat for skyldneren skal derimod betales af det offentlige og vil således ikke belaste auktionssagen.

Alt i alt kan arbejdsgruppens forslag ikke forventes at ville føre til nogen mærkbar ændring i størrelsen af omkostningerne. I visse tilfælde vil der dog kunne opnås en vis besparelse, navnlig hvis der ikke antages ejendomsmægler.

V

ARBEJDSGRUPPENS UDKAST TIL NYE REGLER OM TVANGSAUKTION

A

UDKAST TIL LOV OM ÆNDRING AF RETSPLEJELOVEN M.V.
(Tvangsauktioner)§ 1.

I lov om rettens pleje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 1 af 2. januar 1975 som ændret senest ved lov nr. 39 af 26. januar 1977, foretages følgende ændringer:

II. I § 520, stk. 1, ændres: "det i § 561 nævnte møde" til: "tvangsauktion".

2. § 539 affattes således:

"§ 559. Auktion afholdes i den retskreds, hvor udlægget er foretaget, medmindre den derværende fogedret bestemmer andet."

.3. I § 550 indsættes som stk. 5:

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

4. Kapitlerne 51 og 52 affattes således:

"Kapitel 51.Tvangsauktion over fast ejendom.

§ 560. Med en anmodning til fogedretten om tvangsauktion skal følge en attest om ejendomsvurderingen og en tingbogsattest.

Hvor ejendommen består af flere matrikelnumre i samme retskreds, der er behæftet ensartet, er én tingbogsattest tilstrækkelig. Skal der på grund af uensartet behæftelse af ejendommen og dens tilbehør i henhold til § 572 foretages særskilt opråb af ejendommens tilbehør eller en del af dette, skal der desuden vedlægges en fortegnelse over det tilbehør, som skal opråbes særskilt.

Stk. 2. Rekvisenten skal inden udløbet af en af fogedretten fastsat frist stille sikkerhed for omkostningerne ved en ejendomsmæglerens medvirken. Er sikkerhed ikke stillet inden fristens udløb, anses auktionsbegæringen for bortfaldet.

Stk. 3. Indgives der flere auktionsbegæringer vedrørende samme ejendom, behandles disse af fogedretten i den rækkefølge, de er modtaget, således at en senere indgivet begæring ikke behandles, før en tidligere er bortfaldet.

§ 561. Når fogedretten har modtaget anmodning om tvangsauktion, indkalder den skyldneren til møde, der så vidt muligt afholdes inden 7 dage efter anmodningens modtagelse. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om formålet med mødet, jfr. stk. 2, og opfordring til skyldneren om at medbringe kvitteringer og andre papirer af betydning for gældsforholdene på ejendommen. Fogedretten underretter rekvisenten og om fornødent det sociale udvalg i pågældende kommuner om indkaldelsen.

Stk. 2. På mødet vejleder fogedretten skyldneren om virkningerne af anmodningen om tvangsauktion og fastsætter tidspunktet for auktionen. På skyldnerens anmodning kan fogedretten fastsætte en frist for skyldneren på indtil 4 uger til selv at søge ejendommen solgt eller på anden måde få afværget auktionen. Er skyldneren eller rekvisenten ikke mødt, underretter fogedretten i fornødent omfang den pågældende om de beslutninger, der er truffet på mødet.

Stk. 3. Fogedretten kan forlænge den i stk. 2 nævnte frist, når særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 4. Fogedretten kan når som helst under auktionssagen beskikke en advokat for skyldneren, hvis der er et særligt behov for advokatbistand. Om salær og godtgørelse for udlæg til den beskikkede advokat gælder samme regler som i tilfælde, hvor der er meddelt fri proces, jfr. kapitel 31.

§ 562. Når den i § 560, stk. 2, nævnte sikkerhed er stillet,

og en eventuel frist efter § 561, stk. 2, er udløbet, antager fogedretten en ejendomsmægler til inden for en frist på indtil 6 uger at foretage en vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion og til gennem annoncering efter fogedrettens bestemmelse at fremskaffe liebhavere med henblik på ejendommens salg, så vidt muligt i fri handel. Fogedretten kan forlænge fristen, når særlige omstændigheder taler herfor.

Stk. 2. Fogedretten kan undlade at antage en ejendomsmægler, hvis der foreligger en betryggende vurdering af ejendommens salgsværdi, eller den af anden grund finder en ejendomsmæglers medvirken ufornudden.

Stk. 5. Ejendomsmægleren eller, hvis en sådan ikke er antaget, rekvirenten udarbejder en salgsopstilling til brug ved auktionen. Skyldneren og de i ejendommen berettigede personer skal fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelse af salgsopstilling og auktionsvilkår, jfr. § 569-

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

§ 563. Fogedretten kan indkalde skyldneren, rekvirenten og andre i ejendommen berettigede personer til møde i fogedretten, hvis den finder behov herfor. De indkaldte kan opfordres til at medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger. Det skal i så fald anføres, at undladelse heraf eller udeblivelse fra mødet kan medføre, at den pågældende ikke kan få dækket sine omkostninger i anledning af auktionssagen.

Stk. 2. Bortfalder mødet, underretter fogedretten såvidt muligt de indkaldte herom.

§ 564. Fogedretten indkalder med 14 dages varsel skyldneren, pant- og udlægshavere, servitutberettigede og andre, der berøres af ejendommens salg, til tvangsauktionen.

Stk. 2. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om tid og sted for auktionen, auktionsrekvirentens eller hans fuldmægtigs navn og adkomst til at stille ejendommen til salg, ejendommens beliggenhed og størrelse og ejerens navn. De interesserede skal opfordres til at medbringe den i § 563 nævnte dokumentation, og det skal anføres,

at undladelse heraf kan medføre den i § 563 nævnte virkning.

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

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

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

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

Stk. 2. Hvis auktionen gennemføres, bæres omkostningerne ved arrest eller udlæg, foretaget efter at der er sket indkaldelse til auktionsmødet, af den pågældende arrest- eller udlægshaver.

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

Stk. 2. Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og udover tid og sted for auktionen indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have væsentlig betydning for ejendommens værdi. Bekendtgørelsen skal særligt indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer, nøjagtige adresse, ejendomsværdi, karakter, areal og anvendelse, herunder så vidt muligt oplysning om størrelsen af det bebyggede areal og dettes indretning.

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

§ 567. Bortfalder eller udsættes auktionen, skal fogedretten så vidt muligt aflyse denne ved bekendtgørelse én gang i de samme blade, hvori den har været bekendtgjort. Endvidere underretter auk-

tionsrekvirenten alle, der i medfør af § 564 har fået særskilt underretning om auktionen.

§ 568. Omfatter rekvirentens anmodning om tvangsauktion ikke ejendommens løsøre eller nogen del heraf, kan en pant- eller udlægshaver, der foruden i ejendommen har pant i sådant tilbehør, kræve, at auktionen skal omfatte dette. I så fald skal en fortegnelse over tilbehøret være overgivet til fogedretten senest 3 dage før auktionen.

Stk. 2. Fremsættes det i stk. 1 nævnte krav af kreditor ifølge et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, og bestrides fordringen i sin helhed, skal den pågældende inden auktionen stille en af fogedretten fastsat sikkerhed.

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

§ 570. Auktionen afholdes på de af justitsministeren fastsatte vilkår (justitsministeriets tvangsauktionsvilkår). Er der uenighed om vilkår, der kan fastsættes ved de berettigedes vedtagelse, afgøres tvisten af fogedretten ved kendelse. Det samme gælder spørgsmål om, hvorvidt auktionen kan fremmes på trods af indsigelse fra en person, der anser sig for ejendomsberettiget til ejendommen eller for at være indehaver af servitut eller anden ret til ejendommen over denne, der går forud for nogen, der skal have dækning gennem auktionssalget.

Stk. 2. Er der uenighed om, hvem der skal fyldestgøres af auktionsbudet, eller i hvilken rækkefølge fyldestgørelsen skal ske, afgøres dette af fogedretten ved kendelse. Har tvistens afgørelse særlig betydning for auktionens gennemførelse, bør kendelsen afsiges inden auktionen. Ellers kan fogedretten bestemme, at den om-

stridte del af auktionsbudet skal indbetales til fogedretten, som i tilfælde af manglende frivillig indbetaling indkræver beløbet ad rettens vej. Fogedretten fordeler beløbet i overensstemmelse med reglerne i § 579.

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

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

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

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

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

Stk. 2. Har sådanne rettigheder sekundær prioritet, kan fogedretten, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsvær-

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

Stk. 3. Påhviler der ejendommen betingede eller uvisse fordringer, kan den berettigede fordre, at der under hensyn til prioritetens art afsættes det fornødne beløb af købesummen til hans fyldestgørelse. Det afsatte beløb indbetales til fogedretten og forrentes efter bestemmelsen i § 579, stk. 3.

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

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

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

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

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

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

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

§ 579. Skal betalingen efter § 570, stk. 2, ske til fogedretten, laver denne et udkast til auktionssummens fordeling mellem de interesserede personer snarest efter, at hammerslag er givet. Fogedretten indkalder derpå de interesserede til et møde. Indkaldelsen sker med 14 dages varsel og skal indeholde oplysning om, at udkastet ligger til eftersyn, og at afskrift heraf udleveres på fogedrettens kontor.

Stk. 2. Fremkommer der på mødet ingen indsigelser imod fogedrettens udkast, fordeles auktionssummen i overensstemmelse hermed, efterhånden som den indkommer, dog uden at nogens ret til andel i den i øvrigt prækluderes herved.

Stk. 3. Fremsættes der indsigelse imod udkastet, og kan der ikke opnås enighed, afgør fogedretten spørgsmålet ved kendelse.

Den del af auktionssummen, der ikke er genstand for tvist, udbetales i overensstemmelse med udkastet, mens den omtvistede del tilbageholdes af fogedretten indtil sagens endelige afgørelse. Det tilbageholdte beløb indsættes til forrentning i et pengeinstitut.

§ 580. Fogedretten skal udstede auktionsskøde til auktionsskøberen eller den, der har erhvervet retten hertil, når det godtgøres, at auktionsvilkårene er opfyldt, eller at alle berettigede har fået, hvad de har krav på, eller samtykker i, at skødet udstedes. Oplyses det, at en kreditor, der har et tinglyst krav på dækning af købesummen, trods lovligt tilbud har nægtet eller erklæret sig ude af stand til at give fornøden kvittering til slettelse af tingbogen, kan beløbet indbetales til fogedretten, der i skødet anfører, at vedkommende dokument kan slettes ved skødets tinglysning. Det samme gælder, hvis pågældende kreditor ikke har bopæl her i riget, eller ikke har opgivet nogen her bosiddende person som befuldmægtiget til at modtage beløbet på hans vegne. Det indbetalte beløb forrentes efter bestemmelsen i § 579, stk. 3.

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

§ 581. Når auktionsskøberen har opfyldt auktionsvilkårene, og appelfristen er udløbet, uden at appel har fundet sted, kan køberen kræve de rettigheder, der ikke fik dækning på auktionen, slettet af tingbogen.

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

Kapitel 52.

Tvister under tvangsauktionen.

§ 583. Under auktionssagen finder §§ 499, 500, stk. 1, og 501 anvendelse med de fornødne lempelser.

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

Stk. 5. Omkostninger ved behandlingen af tvister under auktionen erstattes kun, hvis dette efter tvistens art og arbejdets omfang findes rimeligt. For så vidt angår omkostninger ved fogedrettens behandling af tvister efter auktionens afholdelse med henblik på udstedelse af skøde, finder reglerne i kapitel 30 anvendelse.

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

Stk. 2. Anke eller kære efter udløbet af appelfristen kan ikke tillades.

§ 585. Fogedrettens afgørelse efter §§ 560, stk. 2, 561, stk. 2 og 3, 562, stk. 2, 569, sidste pkt., 570, stk. 2, 3. pkt., og stk. 3, 571, stk. 1, 576, stk. 2, og 577, stk. 2, kan ikke indbringes for højere ret.

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

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

5. §§ 593-595 bliver §§ 587-589.

6. I § 587 (tidligere § 593) ændres:: "581» til: "579".

7. § 589 (tidligere § 595) affattes således:

"§ 589. Anke til højesteret kan kun ske, når det krav, der er blevet fuldbyrdet, er blevet afgjort ved landsretten i første instans eller dog ifølge sin beskaffenhed ville henhøre under den i tilfælde af retstvist. Anke i auktionssager kan dog kun ske i overensstemmelse med stk. 2.

Stk. 2. I andre end de i stk. 1 nævnte tilfælde kan justitsministeren tillade anke til højesteret, såfremt sagen er af principiel karakter, eller særlige grunde i øvrigt taler herfor. Ansøgning herom må indgives inden ét år, i auktionssager dog inden 4 uger, efter afgørelsen.

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

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

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

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

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

Stk. 5 bliver herefter stk. 6.

§ 3.

I lov om stempelafgift, jfr. lovbekendtgørelse nr. 74 af 3. februar 1976, foretages følgende ændringer:

II. I § 34, stk. 4, ændres: "hammerslaget" til: "auktionens slutning".

2. § 34, stk. 5, ophæves.

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

§ 4.

I lov om tinglysning, Jfr. lovbekendtgørelse nr. 464 af 14. september 1976, foretages følgende ændringer:

1. § 40, stk. 3. 3. pkt., affattes således:

"En henstand med afdrags erlæggelse fra forpanthaverens side kan ikke bevirke, at efterpanthaverens kapital er forfalden, hvorimod efterpanthaveren, hvis henstanden ikke er givet i forbindelse med en tvangsauktion, kan forlange det forfaldne beløb udbetalt til ham selv som afdrag på skylden til ham."

2. Efter § 42 a indsættes:

"§ 42 b. Uanset modstående bestemmelse i et pantebrev kan kreditor ikke forlange kapitalen indfriet, hvis

- 1) forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte,
- 2) der foretages udlæg i ejendommen,
- 3) ejendommen tages til brugeligt pant, eller
- 4) der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion."

§ 5.

§ 25 i lovbekendtgørelse nr. 643 af 30. december 1976 om retsafgifter affattes således:

"§ 25. Afgiftspligten efter § 22, stk. 2, og § 23, stk. 2, indtræder ved auktionens slutning."

Loven får virkning fra ...

BEMÆRKNINGER TIL LOVUDKASTET

1.

ALMINDELIGE BEMÆRKNINGER

I. Hovedformålet med udkastet.

De nugældende regler om tvangsauktion over fast ejendom findes i retsplejelovens kapitel 51-53. Reglerne stemmer i det væsentlige overens med lov om tvangsauktion fra 1891, der med enkelte mindre ændringer "blev indføjet i retsplejeloven i 1916. Arbejdsgruppen finder, at der foruden en indholdsmæssig ændring tiltrænges en forenkling og sproglig modernisering af tvangsauktionsreglerne, og man har derfor valgt at foretage en fuldstændig omskrivning af kapitlerne 51 og 52.

Hovedformålet med udkastet er at begrænse antallet af tvangsauktioner over fast ejendom og, hvor auktioner er uundgåelige, at begrænse de tab, der næsten altid vil være forbundet hermed for både ejere og de øvrige rettighedshavere.

Udkastet omfatter alle tvangsauktioner over fast ejendom, uanset disses art. Da manglen ved det gældende tvangsauktionssystem navnlig har vist sig ved tvangsauktioner over fast ejendom, som benyttes af skyldneren til beboelse, d.v.s. parcelhuse, ejerlejligheder, sommerhuse m.v., tager en række af bestemmelserne om varetagelse af skyldnerens interesser under auktionens forberedelse dog først og fremmest sigte på tvangsauktioner over sådanne ejendomme.

II. Oversigt over hovedpunkterne i udkastet.1. Vejledning af skyldneren.

Ikke sjældent finder en tvangsauktion over fast ejendom sted, uden at ejeren af ejendommen har haft den fulde forståelse af, hvad der er sket under auktionssagen. Det foreslås derfor, at fogedretten, når den har modtaget en anmodning om tvangsauktion, skal indkalde ejeren til et møde, jfr. lovudkastets § 561. På mødet, hvorom der skal gives underretning til rekvirenten og om fornødent det sociale udvalg i pågældende kommune, skal fogedretten bl.a. vejlede ejeren om hans retsstilling og om de praktiske muligheder for

at få afværget auktionen.

2. Advokatbeskikkelse for skyldneren.

Fogedretten skal når som helst under auktionssagen kunne beskikke en advokat for skyldneren, hvis der er et særligt behov herfor. Til forskel fra, hvad der gælder om fri proces og om fogedforretninger i almindelighed, stilles der ingen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelsen, jfr. lovudkastets § 561, stk. 4.

3. Frist for skyldneren til at afværge auktionen.

Fogedretten skal kunne fastsætte en frist for skyldneren på indtil 4 uger til selv at søge ejendommen solgt, f.eks. gennem en ejendomsmægler, eller til på anden måde at få afværget auktionen, navnlig ved betaling af den restance, der har foranlediget tvangsauktionsbegæringen, jfr. lovudkastets § 561, stk. 2.

4. Underhåndssalg af skyldnerens ejendom ved hjælp af ejendomsmægler.

Fogedretten skal sædvanligvis straks, eller, hvis den har givet skyldneren en afværgefrist, når fristen er udløbet, antage en ejendomsmægler, jfr. lovudkastets § 562. Dennes opgave skal primært være at forsøge at sælge ejendommen i fri handel inden en vis frist. Med henblik herpå skal mægleren hos skyldneren, pant- og udlægshavere, kommunen m.fl. indhente sædvanlige oplysninger om hæftelsesforhold, restancer m.v. Er ejendommen nødlidende, skal han, eventuelt i samarbejde med en beskikket advokat, søge at opnå en ordning med de yderligt prioriterede panthavere. Rekvirenten skal bistå ejendomsmægleren med at indhente oplysningerne.

Hvis det ikke lykkes mægleren at sælge ejendommen i fri handel, skal han bistå fogedretten med at forberede tvangsauktionen med henblik på opnåelsen af det størst mulige auktionsprovenu. Han skal udarbejde en klar og overskuelig salgsopstilling, jfr. pkt. 8, og gennem sædvanlig annoncering og lignende forsøge at fremskaffe liebhavere, der kan møde op og byde på auktionen.

5. Afskaffelse af forberedende tvangsauktionsmøde.

Et hovedformål med det forberedende auktionsmøde er tilvejebringelsen af auktionsvilkår gennem parternes vedtagelse eller fo-

gedrettens fastsættelse. Da man i praksis imidlertid i langt de fleste tilfælde anvender standardauktionsvilkårene uden ændringer eller tilføjelser, har det forberedende møde ikke den betydning, det oprindeligt var tiltænkt. Dette skyldes også, at man ved de fleste fogedretter følger den praksis først at opgøre de forskellige fordringer under selve auktionen. Maksimum for, hvad en auktionskøber skal udrede uden for budsummen, oplyses således formentlig altid først under selve auktionen, selv om retsplejelovens § 567, stk. 1, sidste pkt., kræver det oplyst på det forberedende auktionsmøde. Da arbejdsgruppen desuden foreslår indført autoriserede tvangsauktionsvilkår, som kun i begrænset omfang kan fraviges af parterne, finder man, at det forberedende møde bør afskaffes. Fogedretten behøver herefter kun at indkalde skyldneren, rekvirenten eller andre berettigede til et møde før auktionen, hvis den finder særligt behov herfor, f.eks. til afklaring af enkeltstående spørgsmål, jfr. lovudkastets § 563.

6. Bedre annoncering af tvangsauktioner.

Formålet med retsplejelovens bestemmelser om bekendtgørelse af tvangsauktionen og om bekendtgørelsens indhold er at gøre flest mulige personer, som kan være interesseret i en ejendom af netop denne art, opmærksom på auktionen. Da det i praksis har vist sig, at fogedretternes bekendtgørelser af tvangsauktioner ikke skaber tilstrækkelig offentlig interesse for disse, påpeges nødvendigheden af, at der sker en rigtig annoncering, gennem en uddybning af de oplysninger om ejendommen, der skal fremgå af fogedrettens bekendtgørelse, jfr. lovudkastets § 566. Fogedretten skal under alle omstændigheder bekendtgøre auktionen, uanset om ejendommens salg tidligere har været annonceret af den af fogedretten antagne ejendomsmægler.

7. Nye autoriserede standardauktionsvilkår.

De gældende standardauktionsvilkår, der formentlig stammer fra tiden kort efter 1891-auktionsloven, findes i vidt omfang i retsplejelovens kapitel 51. Arbejdsgruppen har fundet disse vilkår forældet, både for så vidt angår form og indhold. Man finder det endvidere principielt rigtigst, at vilkårene udfærdiges af eller godkendes af en offentlig myndighed. Det foreslås derfor, at der i retsplejeloven gives justitsministeren hjemmel til ved be-

kendtgørelse at fastsætte standardauktionsvilkår vedrørende fast ejendom, jfr. lovudkastets § 570, stk. 1. Dette svarer i princip til den fremgangsmåde, der er anvendt ved pantebrevsformularerne, jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter.

Når auktionsvilkårene fastsættes ved justitsministeriets bekendtgørelse, er der ikke behov for, at de samme regler findes både i retsplejeloven og i auktionsvilkårene. Det vil i vidt omfang være fyldestgørende, at reglerne findes i auktionsvilkårene. Der skabes herved mulighed for en væsentlig forenkling af retsplejelovens kapitel 51. At det er forsvarligt, at en række bestemmelser alene indeholdes i auktionsvilkårene, skyldes, at de foreslåede auktionsvilkår kun i begrænset omfang kan fraviges ved parternes aftale, idet det i vilkårenes pkt. 10 er fastsat, at vilkårene ikke kan fraviges til ugunst for køberen. Det må betones, at der efter arbejdsgruppens opfattelse er en nær sammenhæng mellem spørgsmålet, om der fortsat er behov for afholdelse af forberedende auktionsmøder, og spørgsmålet om nye autoriserede auktionsvilkår. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger til udkastet til tvangsauktionsvilkår.

8. Udarbejdelse af salgsopstilling.

En væsentlig mangel ved det gældende tvangsauktionssystem er, at det er meget vanskeligt for køberemnerne, navnlig liebhaverne, at overskue, hvad der kan overtages, og hvad der skal betales kontant ved et bestemt bud. Det foreslås derfor ved lovudkastets § 562, stk. 3, at der til brug ved auktionen skal udarbejdes en salgsopstilling, der i lighed med salgsopstillinger i fri handel giver en oversigt over køberens pligter. Salgsopstillingen skal udarbejdes af den af fogedretten antagne ejendomsmægler på grundlag af de indhentede oplysninger om hæftelsesforhold, restancer etc., jfr. pkt. 4. Er der ikke antaget en mægler, skal opstillingen udarbejdes af rekvirenten. Opstillingen skal sammen med de nye autoriserede auktionsvilkår (jfr. pkt. 7) afløse de gældende standardauktionsvilkår.

9. Nedsættelse af kontantkravet gennem ændring af pantebrevsformularerne.

Ifølge pkt. 9, litra d, i de gældende pantebrevsformularer

A og B, jfr. justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 1973> kan panthaveren forlange gælden indfriet, hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt, jfr. bilag 3. Afskaffelsen af det forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. pkt. 5, nødvendiggør derfor en ændring af formularerne. Da pantebrevens forfaldsklausuler i mange tilfælde er en væsentlig årsag til det store kontantkrav, der stilles til en tvangsauktionskøber, der ikke er panthaber, og da en panthaber efter arbejdsgruppens opfattelse ikke bør kunne forlange kapitalen indfriet, hvis hans pantebrev ikke i øvrigt er misligholdt, foreslås det, at forfaldsklausulen om forberedende tvangsauktionsmøde udgår af pantebrevsformularerne uden at blive erstattet af nogen anden klausul vedrørende tvangsauktion.

For at undgå at klausulen i de pantebreve, der er oprettet på de gældende formularer, skal blive tillagt nogen virkning i praksis, foreslås indsat en bestemmelse i tinglysningsloven, hvorefter kreditor uanset modstående bestemmelse i et pantebrev ikke kan forlange kapitalen indfriet, hvis der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion, jfr. udkastet til tinglysningslovens § 42 b i lovudkastets § 4, nr. 2. Som en naturlig konsekvens heraf foreslås det, at reglen i § 42 b også kommer til at omfatte forfaldsklausuler vedrørende foretagelse af udlæg i ejendommen, jfr. pkt. 8, litra c, første led, i tidligere pantebrevsformular I, forfaldsklausuler vedrørende ejendommens overtagelse til brugeligt pant, jfr. pkt. 9, litra c, i de gældende formularer, og forfaldsklausuler vedrørende manglende betaling af forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere, jfr. pkt. 8, litra f, i tidligere formular I.

De foreslåede ændringer i pantebrevsformularen vil efter arbejdsgruppens opfattelse medvirke til at nedsætte antallet af tvangsauktioner og - navnlig - til at nedsætte kontantkravet til tvangsauktionskøberne. Der kan i øvrigt henvises til afsnit IV, 4.2.1, side 29 ff og udkastet til ændring af justitsministeriets bekendtgørelse om pantebrevsblanketter.

10. Adgang for fogedretten til at bestemme ny auktion.

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

II. Ændrede appelregler.

Efter de gældende appelregler i retsplejeloven kan en kendelse afsagt af fogedretten, inden auktionen er gennemført, som alt overvejende hovedregel ikke appelleres, før auktionen er sluttet, hvorefter hele auktionen skal appelleres, jfr. § 591. Kendelser afsagt efter auktionens afholdelse kan derimod straks appelleres særskilt. Reglen i § 591 findes uheldig og foreslås ændret, således at en afgørelse straks kan appelleres særskilt, jfr. lovudkastets § 584, stk. 1, uden at en appel inden auktionens slutning dog normalt har opsættende virkning, jfr. udkastets § 586, stk. 1. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med udkastets § 570, der giver fogedretten mulighed for at udskyde afgørelsen af tvister i flere tilfælde end efter de gældende regler.

Efter de gældende regler kan justitsministeren tillade anke eller kære indtil 1 år efter fogedrettens afgørelse. Da det set fra købers synspunkt er væsentligt, at det så hurtigt som overhovedet muligt efter auktionen ligger klart, hvem der ved auktionen er blevet ejer af ejendommen, foreslås muligheden for at få oprejsningsbevilling helt afskåret, jfr. udkastets § 584, stk. 2. Ved tredjeinstansbevilling til appel foreslås en særlig kort frist for ansøgningens indgivelse til justitsministeriet, jfr. udkastets §§ 589 og 590.

III. Auktionssagens varighed og omkostninger.

Efter det gældende tvangsauktionssystem varer det ca. 3 måneder, før en begæring om tvangsauktion er mundet ud i ejendommens salg på auktion. Forslaget om fogedrettens adgang til at give skyldneren en afværgefrist og om dens antagelse af en ejendomsmægler vil ikke føre til en forlængelse af denne periode. Det vil heller ikke føre til nogen mærkbar ændring i størrelsen af de omkostninger, der er forbundet med en auktionssag, navnlig fordi udgifterne til en ejendomsmægler normalt vil blive opvejet af den besparelse, afskaffelsen af det forberedende tvangsauktionsmøde må antages at ville føre til.

2.

BEMÆRKNINGER TIL DE ENKELTE BESTEMMELSER

Til § 1.Til nr. 1.

Ændringen er en følge af, at der efter udkastet ikke skal afholdes forberedende tvangsauktionsmøde. Det i udkastets § 563 nævnte møde skal kun afholdes, hvis fogedretten finder behov herfor, og medfører ikke retsvirkninger svarende til § 561 i den gældende lov. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 563.

Til nr. 2.

Efter den gældende § 539 skal auktionen afholdes i den retskreds, hvor udlægget er foretaget. Reglen, der kun i nogen grad kan fraviges, for så vidt angår udlæg foretaget i en landjurisdiktion, virker uheldig og omkostningsforøgende i tilfælde, hvor fogedretten har foretaget udlæg i aktiver, der befinder sig i en anden retskreds, eller de udlagte aktiver efter udlæggets foretagelse er blevet flyttet til en anden retskreds. Desuden vil det udlagte aktiv undertiden med større udbytte kunne sælges i en anden retskreds end den, hvor udlægget er foretaget.

Udkastets bestemmelse tilsigter at imødegå disse ulemper ved at give fogedretten mulighed for at træffe anden bestemmelse. Den finder også anvendelse på tvangsauktion over skibe, idet den særlige regel herom i stk. 4 i den gældende § 539 udgår.

Til nr. 3.

Ligesom ved tvangsauktion over fast ejendom, jfr. udkastets § 576, stk. 2, bør fogedretten have mulighed for at bestemme ny auktion, eventuelt i en anden retskreds, for at hindre unødigt tabsgivende realisationer. Der har i praksis vist sig at være behov herfor, og adskillige auktionsledere praktiserer allerede en regel som den foreslåede. Der kan således være tilfælde, hvor der på grund af uheldige forhold kun er mødt få personer til auktionen, eller hvor der viser sig ikke være et køberpublikum til den genstand, der er sat på auktion.

Reglen skal betragtes som en sikkerhedsventil og bør derfor

kun benyttes i særlige tilfælde. Den finder også anvendelse ved udlæg foretaget af pante- og toldfogeder. En tilsvarende regel foreslås indsat i auktionslederloven, jfr. udkastets § 3.

Til nr. 4.

Til kapitel 51.

Tvangsauktion over fast ejendom.

Til § 560.

Til stk. 1. Bestemmelsen svarer til den gældende § 560, stk. 1. Dog skal rekvirenten ifølge udkastet ikke vedlægge udkast til auktionsvilkårene, da der foreslås indført autoriserede standard-auktionsvilkår, jfr. udkast C. I praksis benyttes fotokopier af tingbogen som tingbogsattest. Ifølge afgørelsen i UfR 1976, side 241, kan fogedretten ikke kræve, at rekvirenten skal angive hæftelserne i den rækkefølge, hvori de skal fyldestgøres.

Til stk. 2. Efter udkastets § 562 skal fogedretten normalt antage en ejendomsmægler til at bistå med forsøg på at sælge ejendommen i fri handel eller med forberedelse af tvangsauktionen. Selv om mægleren er antaget af fogedretten, hæfter rekvirenten under alle omstændigheder for omkostningerne herved i form af honorar til mægleren og dækning af udgifter til annoncering m.v. Såfremt auktionen gennemføres, og rekvirenten i øvrigt får andel i auktionsbudet, skal disse omkostninger betales af auktionskøberen ud over auktionsbudet, jfr. udkast til tvangsauktionsvilkårene, pkt. 6.B.a.

Fogedretten kan ikke antage en ejendomsmægler, før rekvirenten har stillet sikkerheden, jfr. udkastets § 562, stk. 1. Den kan ikke forlange sikkerhed, hvis det fra begyndelsen er klart, at der ikke skal benyttes mægler. Den frist, fogedretten fastsætter, bør under alle omstændigheder være ret kort, da et formål med straks at kræve sikkerhed blandt andet er at dæmpe lysten til at indgive de såkaldte skræmmeauktionsbegæringer, jfr. nærmere side 18. Sikkerheden kan f.eks. stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, der fastsættes af fogedretten. Sikkerheden skal tilbagebetales, hvis det senere viser sig, at der ikke skal benyttes ejendomsmægler.

Bortfalder auktionsbegæringen, må ny begæring indgives, og ny retsafgift betales, hvis auktionssagen ønskes fremmet.

Til stk. 3. Bestemmelsen træder i stedet for den gældende § 560, stk. 2, 1. led, hvorefter der, sålænge en tvangsauktionsbegæring verserer for fogedretten, ikke kan indgives yderligere begæringer om tvangsauktion over den pågældende ejendom. Om 2. led, se udkastets § 565, stk. 2.

Ventelistesystemet, der uanset ordlyden i den gældende § 560, stk. 2, i praksis benyttes ved mange fogedretter, er praktisk og fremover særligt begrundet, hvis reglen i den gældende retsplejelovs § 570, stk. 1, ophæves som foreslået, jfr. bemærkningerne til udkastets § 565. Herefter må en kreditor, der ønsker en auktions-sag fremmet, efter at den oprindelige rekvirent har frafaldet sin begæring, altid selv indgive en tvangsauktionsbegæring. Fogedretten må derfor ikke afvise en auktionsbegæring, fordi der allerede verserer en anden begæring. Bestemmelsen skal i øvrigt ses i sammenhæng med udkastets § 565, stk. 1, om rekvirentens egen dækning af omkostningerne ved auktionens fremme, hvis han ikke får andel i budet, og § 565, stk. 2, om en arrest- og udlægshavers egen dækning af omkostningerne ved arrest eller udlæg foretaget efter, at der er sket indkaldelse til auktionsmødet.

Til § 561.

Til stk. 1. Efter de gældende regler skal skyldneren indkaldes til det forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. retsplejelovens § 561. På dette tidspunkt har skyldneren i mange tilfælde ikke selv taget noget initiativ til at få afværget tvangsauktionen, men sagen er ofte for langt fremme til, at en auktion kan undgås. I de tilfælde, hvor skyldneren overhovedet giver møde på det forberedende møde, vil han desuden kun sjældent få virkelig indsigt i, hvad der foregår. Indkaldelsen i medfør af udkastets § 561, stk. 1, skal derfor tjene til at få inddraget skyldneren - hvorved forstås både ejeren af ejendommen og debitor for pantegælden - så tidligt som muligt i sagen.

Underretning til rekvirenten skal ske for at give denne mulighed for at gøre sine synspunkter gældende på mødet. Møder rekvirenten ved en advokat, indgår mødet i de to møder, der dækkes af rekvirents alæret.

Underretning til det sociale udvalg skal ske, fordi en tvangsauktion må antages at indebære en social nødsituation for skyldneren. Underretningen sikrer, at kommunen på et tidligt tidspunkt af

auktionssagen kan tage stilling til spørgsmålet om eventuel støtte i medfør af bistandsloven, således at en tvangsauktion kan undgås, navnlig hvis auktionsbegæringen skyldes en mindre restance. Gennemføres tvangsauktionen, kan der desuden blive tale om genhusningsproblemer, jfr. herved § 31 i lov nr. 333 af 19. juni 1974 om social bistand. Der henvises i øvrigt til afsnittet om offentlige myndigheders inddrivelsespraksis, side

På grundlag af de hidtidige erfaringer inden for fogedprocessen kan det befrygtes, at mange skyldnere vil udeblive fra mødet. Da dette udelukkende afholdes i skyldnerens egen interesse, bør der dog ikke kunne ske fremstilling ved politiet, jfr. herved retsplejelovens § 494. Arbejdsgruppen håber derimod, at det gennem udformningen af indkaldelsesblanketten, jfr. det udkast, der er optaget som bilag 9 a, og ved udnyttelse af muligheden for at afholde mødet uden for normal arbejdstid, jfr. retsplejelovens § 491, stk. 2, vil lykkes at bibringe skyldneren det indtryk, at mødet skal opfattes som et tilbud om bistand, således at hans udeblivelse bliver undtagelsen.

Til stk. 2. På mødet skal skyldneren vejledes om sin retsstilling og om de praktiske muligheder for at få afværget auktionen. Hans opmærksomhed bør herunder henledes på, om andre kreditorer har indgivet auktionsbegæring, eller på muligheden heraf. Skyldneren skal endvidere orienteres om muligheden for antagelse af ejendomsmægler, jfr. udkastets § 562, og om omkostningerne herved, samt om muligheden for advokatbeskikkelse, jfr. stk. 4.

Fogedretten bør i almindelighed efterkomme en begæring fra skyldneren om en afværgefrist. Kun når ganske særlige omstændigheder taler herfor, bør fogedretten nægte at efterkomme skyldnerens anmodning. Er f.eks. en tidligere indgivet tvangsauktionsbegæring netop blevet tilbagekaldt, efter at skyldneren har haft afværgefrist, og efter at en ejendomsmægler måske har arbejdet med sagen, kan den under hensyn til de tidligere forsøg på at hjælpe skyldneren og til, at denne ikke skal kunne udnytte fristmulighederne til at trække sagen i langdrag, afslå anmodningen. Der henvises herved til bemærkningerne til §§ 560, stk. 3, og 565 om ventelistesystemet. Det samme gælder, hvis en afværgelse af auktionen af andre grunde må anses for at være urealistisk, eller der er konkrete holdpunkter for at antage, at skyldneren vil udnytte en afværgeperiode til at forringe kreditorernes fyldestgørelsesmuligheder eller

lignende. Fogedretten kan f.eks. have sådanne uheldige erfaringer fra tidligere sager med den pågældende skyldner, eller det kan tænkes, at rekvirenten kan argumentere afgørende imod, at der gives en frist.

Skyldneren har naturligvis mulighed for at afværge auktionen også efter afværgefristens udløb, men han skal på mødet orienteres om, at der efter fristens udløb vil påløbe yderligere omkostninger på grund af den automatiske antagelse af en ejendomsmægler.

Efter stykkets 1. pkt. skal fogedretten i forbindelse med mødet fastsætte tidspunktet for auktionen, hvad enten skyldneren møder eller udebliver. Auktionssagens forløb bliver således straks lagt i faste rammer, og møder skyldneren eller rekvirenten ikke, skal den pågældende have underretning om tidspunktet for auktionen, jfr. stykkets sidste punktum.

Der henvises i øvrigt til afsnit IV, C.3.

Hjemlen i stk. 3 til at forlænge afværgefristen, når særlige omstændigheder taler herfor, er nærmest tænkt som en sikkerhedsventil, der sigter på at undgå situationer, hvor der er en nærliggende mulighed for afværgelse, f.eks. gennem omprioritering, men hvor den oprindeligt fastsatte frist har vist sig at være for kort, eller hvor rekvirenten er indforstået med en forlængelse af fristen.

Til stk. 4. Selv om der består en afværgemulighed for skyldneren, vil denne ikke altid være i stand til selv at udnytte den. Skyldneren vil kun sjældent være forhandlingsvant, og er ejendommens hæftelsesforhold komplicerede, vil advokatbistand ofte være nødvendig. Den beskikkede advokats opgave vil først og fremmest være at forsøge at undgå tvangsauktionen. Han skal derfor bistå med at udrede ejendommens hæftelsesforhold, forhandle med panthaverne om en akkord- eller moratorieordning og lignende eller undersøge mulighederne for omprioritering. Men også selv om en tvangsauktion er uundgåelig, vil der - f.eks. på grund af vanskeligheder ved at opgøre de fordringer, der hæfter på ejendommen - kunne være behov for advokatbistand. Uanset om der antages en ejendomsmægler i medfør af udkastets § 562, skal advokatbeskikkelse derfor kunne ske på ethvert tidspunkt af auktionssagen, men ved at placere bestemmelsen i tilknytning til bestemmelsen om vejledning af skyldneren understreges det, at advokatens bistand i almindelighed skal indgå i bestræbelserne på at afværge auktionen.

Det er fogedretten, der skal beskikke advokaten, jfr. herved

den lignende bestemmelse i retsplejelovens § 500, stk. 2, som affattet ved lov nr. 258 af 26. maj 1976. En forestående tvangsauktion må, i hvert fald når det drejer sig om en ejendom, der benyttes af skyldneren til beboelse, ofte betegnes som velfærdstruende for skyldneren. Hans økonomiske forhold vil kun sjældent være til hinder for advokatbeskikkelse, og yderligere befinder han sig undertiden i en sådan psykisk situation, at han også af den grund har behov for advokatbistand. Som betingelse for, at fogedretten kan beskikke en advokat, stilles derfor alene, at der er et særligt behov herfor. Et sådant behov vil kun undtagelsesvis være til stede ved anmodning om tvangsauktion over udlejnings- og erhvervs-ejendomme. I modsætning til, hvad der gælder ved beskikkelse i medfør af retsplejelovens § 500, stk. 2, kapitel 31 og § 995 a, stilles der således ingen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelsen.

Til § 562.

En væsentlig forudsætning for, at der kan opnås en højnelse af prisniveauet ved tvangsauktioner af faste ejendomme, er, at offentlighedens interesse for tvangsauktionerne stimuleres, således at Liebhave i større omfang, end det i øjeblikket er tilfældet, møder op og byder på auktionerne. Det foreslås derfor, at fogedretten normalt skal antage en ejendomsmægler, der skal forsøge at få ejendommen solgt i fri handel eller, hvis dette ikke kan lade sig gøre, bistå rekvirenten og fogedretten med forberedelsen af tvangsauktionen.

Til stk. 1. Det er fogedretten, der antager ejendomsmægleren, men rekvirenten hæfter for omkostningerne ved mæglerens medvirken og skal derfor stille sikkerhed, jfr. udkastets § 560, stk. 2. Det er alene ejendomsmæglere, der kan antages, da hvervets offentlige karakter må forudsætte, at den pågældende opfylder de særlige krav vedrørende beskikkelse, der er fastsat i lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere, herunder kravet om en særlig prøve, jfr. lovens § 3, smh. m. bekendtgørelse nr. 164 af 2. maj 1975 om ejendomsmæglerprøven. Desuden er opfyldelsen af et eventuelt erstatningskrav mod en ejendomsmægler sikret gennem Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring og garantifond.

Såfremt skyldneren ønsker en bestemt ejendomsmægler antaget, f.eks. fordi han allerede har kontakt med en, bør fogedretten sæd-

vanligvis følge ønsket.

Antagelsen af en mægler er ikke t.l. hinder for, at der tillige beskikkes skyldneren en advokat i medfør af udkastets § 561, stk. 4. Er f.eks. ejendommens hæftelsesforhold meget komplicerede, eller er der mulighed for at få en ordning med de yderligt prioriterede pant- eller udlægshavere, således at ejendommen trods alt kan sælges i fri handel, vil en advokatbeskikkelse være rimelig.

Ejendomsmægleren skal primært forsøge at sælge ejendommen i fri handel. Er ejendommen nødlidende, hvad den vil være i langt de fleste tilfælde, forudsætter et salg i fri handel, at der kan opnås en ordning med de yderligt prioriterede panthavere. Da dette kun kan forventes at blive udfaldet i de færreste tilfælde, vil mæglerens opgave dog oftest blive at forsøge at fremskaffe liebhavere til auktionen og at bistå fogedretten med forberedelsen af denne. Hans vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktionsvilkår, der kan fravige betydeligt fra selv en "frisk" offentlig ejendomsvurdering, skal bl.a. tjene som grundlag for fogedrettens overvejelse af, om den bør bestemme anden auktion, jfr. udkastets § 576, stk. 2. Med henblik herpå og på udarbejdelse af en salgsopstilling, jfr. stk. 3, skal mægleren indhente oplysninger hos skyldneren, panthaverne, kommunen m.fl. om ejendommens hæftelsesforhold, restancer etc., herunder om mulighederne for at lade køberen overtage forfaldne hæftelser. Undertiden kan det blive nødvendigt med en alternativ vurdering, f.eks. hvis et pantebrev indeholder tvangsauktionsklausul, der er begrænset til at gælde kontraktspanthavere, og panthaveren ikke vil give tilsagn om lånets indeståelse, hvis auktionskøberen er en liebhaver.

Vurderingen foretages alene til brug for fogedretten. Denne afgør selv, om der skal gives oplysning om vurderingen, jfr. udkastets § 569, sidste pkt.

Foruden at foretage en vurdering af ejendommen skal ejendomsmægleren forsøge at fremskaffe købere til den. Selv om selve auktionen skal bekendtgøres af fogedretten, jfr. udkastets § 566, skal mægleren derfor kunne annoncere ejendommen til salg. Dette er et væsentligt led i bestræbelserne på at stimulere interessen for tvangsauktioner. Annonceringen kan ske efter de samme retningslinier, som i almindelighed følges ved salgsannoncer i fri handel. Den er således ikke underkastet de begrænsninger i henseende til form og indhold, som fogedrettens bekendtgørelse nødvendigvis må

være, selv om også fogedrettens "bekendtgørelse" bør være "kundevenlig", jfr. udkastets § 566 med bemærkninger. Foruden oplysninger om ejendommens beliggenhed, beskaffenhed, indretning, størrelse m.v. bør annoncen indeholde oplysning om de (forventede) økonomiske betingelser for ejendommens overtagelse, herunder kontantkravets størrelse. Annonceringen bør derfor sædvanligvis først ske, når mægleren har indhentet de oplysninger fra rettighedshaverne, som er nødvendige til udarbejdelsen af en salgsopstilling.

Da fogedretten bør have hånd i hanke med størrelsen af annonceringsudgifterne, der indgår i det kontante beløb, køberen skal betale ud over auktionsbudet, jfr. udkastet til auktionsvilkårenes pkt. 6.B, bestemmes det, at annonceringen sker "efter fogedrettens bestemmelse". Fogedretten kan - f.eks. i forbindelse med antagelsen af mægleren - straks fastsætte den maksimale størrelse af annonceringsudgifterne. Der henvises i øvrigt til det udkast til skema, der er optaget som bilag 9 b.

Fristen på 6 uger er fastsat efter en afvejning af på den ene side den tid, ejendomsmægleren må have til sit arbejde, på den anden side pant- og udlægshavernes, navnlig rekvirentens, rimelige interesse i, at auktionssagen ikke trækker for længe ud. Fogedretten bør derfor kun forlænge fristen, når særlige omstændigheder taler herfor, f.eks. hvis ejendommens forhold er særligt komplicerede, hvis der er reel udsigt til, at ejendommen vil kunne sælges i fri handel, eller hvis rekvirenten er indforstået med en forlængelse.

Om størrelsen af honorar eller eventuelt salær til ejendomsmægleren henvises til bemærkningerne til udkastets § 582.

Til stk. 2. En ejendomsmægleres medvirken vil kunne være ufornoden, hvis der f.eks. er blevet beskikket skyldneren en advokat i medfør af udkastets § 561, stk. 4. Da mæglerens opgave bl.a. er at bistå fogedretten, bør denne dog eventuelt sikre sig, at advokaten udfører det arbejde, der forudsættes udført, jfr. stk. 1 og stk. 3. Har en ejendomsmægler været antaget i forbindelse med en tidligere indgivet tvangsauktionsbegæring, der er blevet tilbagekaldt, efter at vurdering og nødvendige oplysninger er tilvejebragt, og har forholdene ikke siden ændret sig særligt, kan der ligeledes være grund til at undlade at antage mægler påny. Det samme vil kunne være tilfældet, hvis der f.eks. er tale om tvangsauktion over én af flere ejendomme med ensartet prioritering m.v. i samme kvarter eller be-

byggelse, hvor der tidligere har været afholdt tvangsauktion. Er ejendommen en erhvervs- eller udlejningsejendom, har både salgs- og købsiden et helt andet professionelt præg, end når det drejer sig om auktion af en ejendom, der benyttes af skyldneren til beboelse. Desuden finder tvangsauktionen ofte sted i forbindelse med skyldnerens konkurs eller anden universalforfølgning. Fogedretten bør derfor i sådanne tilfælde kun undtagelsesvis antage en ejendomsmægler, medmindre rekvirenten og eventuelt skyldneren er indforstået hermed.

Til stk. 3. Da det er vigtigt, at eventuelle interesserede kan få lejlighed til at sætte sig ind i salgsvilkårene inden auktionsdagen, foreslås det, at ejendomsmægleren - eller hvis en sådan ikke er antaget, rekvirenten - skal udarbejde en salgsoptstilling til brug ved auktionen. Opstillingen skal i overskuelig form give udførlige oplysninger om salgsvilkårene og om andre forhold af betydning for køberemnernes vurdering af, om de kan byde på auktionen. Salgsoptstillingen skal sammen med de nye autoriserede auktionsvilkår, jfr. udkastet hertil, afløse de gældende standardauktionsvilkår. Den skal udarbejdes på grundlag af oplysninger indhentet hos skyldneren, pant- og udlægshaverne, kommunen m.fl., og rettinghaverne har ifølge bestemmelsen pligt til at fremkomme med de nødvendige oplysninger. Om de eventuelle omkostningsmæssige konsekvenser af en undladelse af at meddele oplysningerne henvises til bemærkningerne til udkastets § 582.

De oplysninger om ejendomsskatterestancer, vej- og kloakgæld m.v., der skal indhentes hos vedkommende kommune, jfr. pkt. 6.B.c-g i udkastet til tvangsauktionsvilkårene, fremgår af et standardspørgeskema, der er udarbejdet af Kommunernes Landsforening og Advokatrådet. Skemaet har i en periode været anvendt forsøgsvis af enkelte kommuner ved meddelelse af ejendomsoplysninger til advokater i forbindelse med berigtigelse af ejendomshandler, jfr. herved Advokatbladet 1976, side 50, og bilag 6. Arbejdsgruppen er bekendt med, at flere kommuner beregner sig et ikke helt ubetydeligt gebyr for meddelelse af oplysninger til brug for tvangsauktion. Da rettigheds-haverne - hvortil kommunen må henregnes - ifølge udkastets bestemmelse har pligt til at fremkomme med de nødvendige oplysninger til udarbejdelse af salgsoptstilling og auktionsvilkår, går man ud fra, at kommunerne vederlagsfrit vil medvirke til auktionssagens oplysning gennem meddelelse af de nævnte oplysninger.

Det nærmere indhold af salgsopstillingen er angivet i pkt. 2 i udkastet til tvangsauktionsvilkårene. Indholdet er beskrevet således, at det i videst muligt omfang svarer til de salgsopstillinger, ejendomsmægleren anvender ved fri handel. Opstillingen bør normalt udfærdiges på et standardskema. Der henvises herved til udkastet til et skema, side 142 f. Opstillingen bør fremstilles i et passende antal eksemplarer og skal kunne rekvireres hos ejendomsmægleren og fogedretten, jfr. udkastets § 564, stk. 3, med bemærkninger. Arbejdsgruppen går ud fra, at opstillingen vil kunne udleveres gratis. Den skal under alle omstændigheder være til stede i fogedretten og gennemgås på auktionsmødet, jfr. udkastets § 569.

Forslaget om udarbejdelse af en salgsopstilling skal ses i sammenhæng med forslaget om bortfald af det forberedende auktionsmøde og om indførelse af autoriserede auktionsvilkår, jfr. pkt. 4 og 6 i de almindelige bemærkninger til dette udkast og de almindelige bemærkninger til udkastet til tvangsauktionsvilkårene. Hvis der under ejendomsmæglerens arbejde med at indhente oplysninger opstår tvivlsspørgsmål, bør han - eller rekvirenten - orientere fogedretten herom, således at denne kan tage stilling til disse eller til, om der bør indkaldes til et møde i medfør af udkastets § 563.

Til stk. 4. Det er af afgørende betydning for de interesserede, at de får mulighed for at bese ejendommen, inden de afgiver tilbud på auktionen. I de tilfælde, hvor skyldneren stadig bebor ejendommen, kan det under hensyn til den pressede situation, han befinder sig i, være ret belastende for ham at skulle medvirke ved forevisning af ejendommen med henblik på salget på tvangsauktion. Arbejdsgruppen nærer dog håb om, at det i langt de fleste tilfælde vil være muligt for ejendomsmægleren eller rekvirenten at nå frem til en aftale med skyldneren om besigtigelsen. Det bemærkes herved, at den mere åbne holdning over for skyldneren fra fogedrettens side, som navnlig skulie komme til udtryk i udkastets § 561 om afholdelse af et vejledningsmøde med skyldneren, skulle kunne skabe en vis samarbejdsvilje fra skyldnerens side, også med hensyn til spørgsmålet om besigtigelse.

Imidlertid kan det ikke udelukkes, at skyldneren eller ejendommens eventuelle bruger modsætter sig, at ejendommen forevises interesserede. Selv om retsplejeloven ikke indeholder nogen udtrykkelig bestemmelse herom, er det fast antaget, at ejeren og eventu-

elle brugere af en ejendom, der sættes på tvangsauktion, har pligt til at give fogedretten adgang til ejendommen med henblik på forevisning for interesserede, jfr. herved forudsætningen i retsplejelovens § 572, stk. 1. For at skabe klarhed om denne forpligtelse, foreslår arbejdsgruppen indsat en udtrykkelig bestemmelse herom i stk. 4.

Retsvirkningen af, at skyldneren nægter de pågældende adgang til ejendommen, vil være, at fogedretten ved en umiddelbar forretning efter retsplejelovens § 609 kan bistå med besigtigelsens gennemførelse. Den kan således om fornødent tiltvinge sig adgang til ejendommen, f.eks. ved hjælp af en låsesmed. Denne beføjelse bør dog udnyttes med en vis forsigtighed.

Til § 565.

Til stk. 1. Bestemmelsen træder i stedet for den gældende § 561 om forberedende tvangsauktionsmøde, jfr. afsnit IV, D.4.3.1» side 41, og pkt. 5 i de almindelige bemærkninger til udkastet. Indkaldelsen til mødet medfører ikke samme retsvirkninger som indkaldelse til forberedende tvangsauktionsmøde. Navnlig kan den ikke påberåbes af en panthaver som forfaldsgrund, jfr. afsnit IV, D.4.2. 1.1.a.b, side 31, og udkastets § 4, nr. 2.

Fogedretten kan indkalde en eller flere af eller eventuelt alle de i bestemmelsen nævnte personer. Bestemmelsen kan f.eks. bringes i anvendelse» hvis der er tvivl om auktionens genstand, f.eks. på grund af ejendomsforbehold i tilbehør etc. Det samme gælder, hvis en eller flere panthavere undlader at forsyne ejendoms-mægleren eller rekvirenten med de nødvendige oplysninger til brug ved salgsopstillingen, jfr. § 562, stk. 3, eller der er tvivl om ejendommens hæftelsesforhold, restancens størrelse og lignende. Særlig hvis der er tale om en erhvervsejendom, kan hæftelsesforholdene være så komplicerede, at forsøg på at få spørgsmålene afklaret ikke bør afvente selve auktionsmødet, hvor der bør være størst mulig klarhed over auktionsvilkårene.

Undlader en panthaver at medbringe dokumentation, eller udeligger han, kan det få konsekvenser for hans muligheder for at få sine udgifter i anledning af tvangsauktionen dækket, jfr. udkastets § 582 med bemærkninger. I overensstemmelse med sædvanlig praksis behøver kreditforeningernes repræsentanter dog ikke forevise pantebrevet, da dette ikke kan overdrages.

Til stk. 2. Ordene "så vidt muligt" sigter til tilfælde, hvor underretning ikke kan nås, jfr. også udkastets § 567.

Til § 564.

Til stk. 1. Under en tvangsauktion efter de gældende regler bliver tidspunktet for auktionen i langt de fleste tilfælde fastsat på det forberedende møde, således at de mødende er bekendt hermed. Da det forberedende møde afskaffes ved udkastet, og de i ejendommen interesserede derfor normalt vil være uden kendskab til tvangsauktionsbegæringen, må de have særlig indkaldelse til auktionen. Den personkreds, der skal indkaldes, er i øvrigt den samme som den, der er nævnt i den gældende § 561, stk. 2. Også skyldneren og rekvirenten skal indkaldes, selv om de tidligere er blevet gjort bekendt med tidspunktet for auktionen, jfr. udkastets § 561, stk. 2. Fogedretten må finde frem til de interesserede personer, primært gennem eftersyn af tingbogen. Hvis en indkaldelse returneres med påtegningen adressen ubekendt, må der rettes henvendelse til folkeregisteret, jfr. herved kendelsen i UfR 1976, side 481.

Til stk. 2. Normalt vil de nødvendige oplysninger om restanceres størrelse, ejendommens hæftelsesforhold, pantebrevens eventuelle forfald etc. være blevet indhentet under det forudgående salgsarbejde og indgå i salgsopstillingen, jfr. udkastets § 562, stk. 3, og § 569. Rettighedshaverne skal dog under alle omstændigheder kunne forevise dokumentation for deres krav på auktionsmødet, også selv om dokumentation har været forevist på det i § 563 nævnte møde, se dog om kreditforeningernes repræsentanter i bemærkningerne til § 563.

Til stk. 3. Med "auktionsdokumenterne" sigtes bl.a. til auktionsvilkår og salgsopstilling. Dokumenterne skal kunne efterses i fogedretten eller hos ejendomsmægleren. Af hensyn til liebhaveres muligheder for at bedømme salgsvilkårene bør dokumenterne ligge til eftersyn og udlevering fra bekendtgørelsestidspunktet, jfr. i øvrigt bemærkningerne til udkastets § 562, stk. 3.

Til stk. 4. Omfatter rekvirentens auktionsbegæring ikke løsøret, vil de øvrige pant- og udlægshavere efter de gældende regler blive gjort bekendt hermed på det forberedende møde, således at de får mulighed for at tilvejebringe fortegnelsen over tilbehøret inden auktionen, jfr. § 560, stk. 3» 1. og 2. pkt. Da det forberedende møde afskaffes, må der, hvis rekvirentens begæring ikke omfat-

ter løsøret, medtages en oplysning herom i indkaldelsen til auktionensmødet. Der henvises herved til bilag 9 f.

Til stk. 5. Underretningen skal ske, da det er rekvirenten, der skal give de indkaldte meddelelse om bortfald eller udsættelse af auktionen, jfr. udkastets § 567.

Til § 565.

Til stk. 1. Bestemmelsen svarer til § 570, stk. 2, i den gældende lov. Arbejdsgruppen har overvejet, om der bør gælde en regel svarende til den gældende § 570, stk. 1, hvorefter enhver udlægs- og panthaver, der har en forfalden fordring, kan fordre, at auktionen gennemføres i henhold til den begyndte forfølgning, uanset at rekvirenten frafalder sin begæring, når auktionsvilkårene er fastsat, eller forberedende møde er afholdt. I stedet for afholdelse af det forberedende møde kunne f.eks. indkaldelse i medfør af § 564 indebære denne virkning.

Bestemmelsen i § 570, stk. 1, skal ses i sammenhæng med forskriften i den gældende § 560, stk. 2, hvorefter der, sålænge en tvangsauktionsbegæring verserer for fogedretten, ikke kan indgives yderligere begæringer om tvangsauktioner over den pågældende ejendom. Reglen beskytter derfor mod urimelig træning af en tvangsauktion, jfr. herved afsnit IV, D.4.2.1.1.d, side 34. Imidlertid har det vist sig, at § 570-adgangen kun meget sjældent benyttes i praksis. Den panthaver, der har en forfalden fordring, løber ikke an på sin ret til at benytte § 570, men indgiver selv auktionsbegæring, da der i de fleste tilfælde er størst sandsynlighed for, at den tidligere indgivne auktionsbegæring frafaldes. Arbejdsgruppen finder det derfor ubetænkeligt at foreslå, at der skal indgives ny auktionsbegæring, hvis rekvirentens begæring tilbagekaldes, når der samtidig foreslås indført et ventelistesystem, jfr. udkastets § 560, stk. 3. Herved undgås det store praktiske besvær, der i dag er forbundet med at indhente samtlige pant- og udlægshaveres samtykke til aflysning af auktionen, når rekvirentens tilbagekaldelse er sket efter det forberedende møde, eller - hvis den nævnte regel blev gennemført - efter indkaldelsen til auktionensmødet. Den panthaver, der selv har en forfalden fordring, og som ønsker auktionen gennemført, må derfor selv stå som rekvirent, jfr. bemærkningerne til § 560, stk. 3. Dette behøver ikke at indebære, at den nye auktionssag kommer til at strække sig over samme tid som den tidlige-

re. Har skyldneren haft en afværgefrist, og har en ejendomsmægler været inde i billedet, kan der være grund til at afslå en anmodning fra skyldneren om en ny afværgefrist m.v., således at han ikke får mulighed for at trainere sagen urimeligt, jfr. bemærkningerne til udkastets § 561, stk. 2.

Til stk. 2. Bestemmelsen svarer til den gældende § 560, stk. 2, 2. led.

Til § 566.

Bestemmelsen afløser § 571, stk. 1 og 2, og § 572 i den gældende lov. Den indebærer ikke nogen større ændring i forhold til de gældende regler, men uddyber på forskellige punkter betydningen af, at der sker en oplysende bekendtgørelse om auktionen. Formålet med bekendtgørelsen er dels at gøre eventuelle berettigede, der ikke hidtil har været inddraget i auktionssagen, eller som fogedretten ikke har kunnet give særskilt meddelelse i medfør af udkastets § 564, opmærksom på auktionen, dels at annoncere denne over for offentligheden.

Til stk. 1. Efter den gældende § 571, stk. 2, skal bekendtgørelse ske to gange i Statstidende,. Arbejdsgruppen finder det ubetænkeligt at nøjes med én bekendtgørelse. Bekendtgørelsen i dagspressen m.v. kan efter den gældende regel kun ske, "når det af nogen vedkommende forlanges". I praksis sker der næsten altid bekendtgørelse i dagspressen, navnlig i de lokale aviser, og denne bekendtgørelse gøres obligatorisk ved forslaget.

Til stk. 2. Bekendtgørelsen i Statstidende skal mindst opfylde de krav, der er nævnt i bestemmelsen. Bekendtgørelsen i dagspressen skal snarere fremtræde som en annonce og bør derfor være mere fyldig og oplysende end bekendtgørelsen i Statstidende. De bekendtgørelser, der efter gældende praksis indrykkes i dagspressen, er meget forskellige i de enkelte retskredse, men mange er for kortfattede til at give nogen vejledning for offentligheden. Herved går formålet med bekendtgørelsen i nogen grad tabt. Dette førte til, at justitsministeriet den 12. september 1975 udsendte en cirkulæreskrivelse til domstolene, hvori man henleder "opmærksomheden på muligheden for, når betingelserne i retsplejelovens § 571 i øvrigt er opfyldt, at skabe en øget interesse om berammede tvangsauktioner, navnlig gennem avertering i dagbladene. I disse annoncer vil det kunne være hensigtsmæssigt at give nærmere oplysninger om

karakteren af den faste ejendom, f.eks. om den er et parcelhus, et sommerhus, en landbrugsejendom, en erhvervsejendom m.v., ligesom ejendommens adresse bør angives, jfr. retsplejelovens § 572."

Som nævnt i bemærkningerne til udkastets § 562, stk. 1, må fogedrettens bekendtgørelse være undergivet visse begrænsninger. Med bestemmelsen i stk. 2 påpeges det dog, at bekendtgørelsen skal være "kundevenlig", og at den ved at fremdrage positive sider ved ejendommen skal gøre liebhavere interessererede i at indhente nærmere oplysninger hos ejendomsmægleren eller fogedretten, jfr. henvisningen i stk. 3 til § 564, stk. 3, og i at give møde på auktionen. Det vil således ofte være rigtigst at lade bekendtgørelsen indeholde oplysning om f.eks. antallet og arten af værelserne, ejendommens kælderdudnyttelse, sanitetsforhold, garage- og haveforhold etc., oplysninger som fogedretten vil være bekendt med gennem ejendomsmægleren eller rekvirenten. Bekendtgørelsen skal desuden give oplysning om ejendommens karakter, jfr. herved den citerede del af den nævnte cirkulæreskrivelse fra justitsministeriet.

Foruden ved fogedrettens bekendtgørelse vil ejendommen være blevet annonceret til salg af den af fogedretten antagne ejendomsmægler, jfr. udkastets § 562, stk. 1, med bemærkninger.

Til stk. 3. Der henvises til bemærkningerne til §§ 564, stk. 3, og 562, stk. 3, og til pkt. 2 i udkastet til tvangsauktionsvilkår.

Til § 567.

Bestemmelsen afløser den gældende § 571, stk. 3. Da auktionen kan tilbagekaldes eller udsættes indtil sidste øjeblik, kan bekendtgørelse herom ikke altid nås, jfr. ordene "så vidt muligt". Bestemmelsen gælder uanset grunden til bortfaldet eller udsættelsen, f.eks. også hvor fogedretten i medfør af udkastets § 571, stk. 1, har udsat auktionen og fastsat tidspunkterne for både kendelsens afsigelse og auktionens afholdelse, men hvor kendelsen går ud på, at auktionen ikke kan fremmes. I sådanne tilfælde er auktionens afholdelse blevet "forkyndt" på det oprindeligt berammede auktionsmøde, jfr. bemærkningerne til § 571, stk. 1.

Hvis rekvirenten tilbagekalder sin tvangsauktionsbegæring, bortfalder auktionen, selv om tilbagekaldelsen først sker efter indkaldelsen og bekendtgørelsen i medfør af henholdsvis § 564 og § 566. Der skal ikke indhentes samtykke til aflysningen hos de an-

dre rettighedshavere, jfr. bemærkningerne til udkastets § 565.

. Til § 568.

Til stk. 1. Bestemmelsen svarer til den gældende § 560, stk. 3, 1. og 2. pkt. De øvrige pant- eller udlægshavere vil være blevet gjort bekendt med, at rekvirentens begæring ikke omfatter løsøret, ved indkaldelsen til auktionsmødet, jfr. udkastets § 564, stk. 4. Virkningen af, at den i 2. pkt. nævnte fortegnelse ikke overgives til fogedretten, vil være, at tilbehøret ikke bliver omfattet af auktionen. Der hersker i den juridiske teori nogen tvivl om, hvorvidt panteretten samtidig bortfalder, jfr. Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner, side 15, Illum: Noter til panteretten, 3. udgave, side 52, Poul Sørensen: U 1968 B, side 300, og von Eyben: Panterrettigheder, 3. udgave, side 217-218.

Til stk. 2. Bestemmelsen svarer til den gældende § 560, stk. 3, 4. pkt.

Til § 569.

Bestemmelsen afløser den gældende § 567, stk. 1, 3. pkt. Både rekvirenten og de øvrige rettighedshavere skal godtgøre deres oplysninger, idet de ved indkaldelsen til auktionsmødet er blevet opfordret til at medbringe dokumentation, jfr. udkastets § 564, stk. 2. Hvilke oplysninger, der skal frem på auktionsmødet, fremgår nærmere af pkt. 6.B og C i udkastet til tvangsauktionsvilkår (udkast C). Da det forberedende møde afskaffes, er det vigtigt, at der allerede inden auktionsmødet er tilvejebragt klarhed over de i bestemmelsen nævnte forhold. Oplysningerne herom skal derfor i langt de fleste tilfælde være indhentet af ejendomsmægleren eller rekvirenten under det forudgående salgsarbejde, således at de kan indgå i salgsopstillingen, jfr. i øvrigt bemærkningerne til udkastets § 562, stk. 3. Hvis fogedretten finder behov herfor, kan den forinden auktionsmødet indkalde rettighedshaverne til et møde, jfr. udkastets § 563.

Ifølge udkastets § 562, stk. 1, skal ejendomsmægleren bl.a. foretage en vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion. Vurderingen afgives til brug for fogedretten, der kun behøver at oplyse den på auktionsmødet, hvis den finder det hensigtsmæssigt. Bestemmelsen herom er indsat, da vurderingen ellers ville kunne kræves oplyst efter den almindelige regel i § 41.

Til § 570.

Til stk. 1. Bemyndigelsen i 1. pkt. er ny. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger pkt. 6 og til de almindelige bemærkninger til udkastet til tvangsauktionsvilkår. Resten af stykket svarer til §§ 566 og 567, stk. 1, smh. m. §§ 586, stk. 2, og 587 i den gældende lov.

Til stk. 2 og 5. Bestemmelserne afløser den gældende § 568. Efter denne kan fogedretten udskyde afgørelsen af tvister til efter auktionen. Bestemmelsen, der skal ses i sammenhæng med retsplejelovens § 581 om fordelingskendelser, indeholder imidlertid flere begrænsninger. Den angår således kun prioritetsstillingstvister, den kan kun anvendes under det forberedende auktionsmøde og efter påstand, og den nødvendiggør, at prioriteterne angives i rækkefølge i auktionsvilkårene, hvorved den er til hinder for indførelsen af nye auktionsvilkår, hvor prioriteterne alene angives i en salgsopstilling. I praksis sætter man sig dog formentlig i nogen grad ud over begrænsningerne ved udvidende fortolkninger og analogislutninger.

Principielt var det ønskeligt, om alle tvivlsspørgsmål var ryddet endeligt af vejen inden auktionen. Dette er imidlertid ikke muligt, da der må være appeladgang. I mange tilfælde - navnlig ved prioritetsstillingstvister - er det imidlertid hensigtsmæssigt at kunne udskyde tvistens afgørelse til efter auktionen. Det er vanskeligt for fogedretten at skulle afsige kendelse under et auktionsmøde, og udsættelse af auktionen kan være både dyr og uheldig. Der foreslås derfor ved stk. 3 indført en almindelig hjemmel for fogedretten til at udskyde afgørelsen af tvister til efter auktionen, hvad enten tvisten opstår før eller under selve auktionsmødet. Udskydes tvisten til efter auktionen, kan dette også ofte medføre, at tvisten bortfalder på grund af budet, f.eks. fordi der bliver fuld dækning til de implicerede. Da det dog på grund af forskellige vilkår i de relevante pantebreve (navnlig tvangsauktionsklausul) i nogle tilfælde kan være af stor betydning for en potentiel auktionskøber at vide, hvilke prioriteter der opnår dækning, er der i stk. 2 taget et generelt forbehold om, at fogedretten under auktionen bør afgøre de tvister, der har særlig betydning for auktionens gennemførelse. I øvrigt må det bemærkes, at mange tvister først erkendes eller opstår efter auktionen, hvorefter de da kan afgøres af auktionsretten, f.eks. i forbindelse med udstedel-

sen af auktionsskøde. Ofte er der med hensyn til afgørelsen af disse tvister alternativ kompetence mellem fogedretten og de almindelige domstole.

Til § 571.

Til stk. 1. De gældende bestemmelser om udsættelse findes i §§ 567, stk. 3, 573, stk. 1, 4. pkt. og stk. 2, samt 589.

Skyldes udsættelsen, at der skal afsiges kendelse, skal tidspunktet for dens afsigelse straks fastsættes. Tillægges kære af en kendelse undtagelsesvis opsættende virkning, således at auktionen må udsættes, skal den kærende stille en af fogedretten fastsat sikkerhed, jfr. udkastets § 586, stk. 2.

Ordene "så vidt muligt" sigter til, at det i visse tilfælde kan være vanskeligt for fogedretten at fastsætte det nøjagtige tidspunkt for auktionen, hvis udsættelsen skyldes, at der skal tilvejebringes yderligere oplysninger. For at undgå unødigt forsinkelse af en udsat auktion bør denne dog så vidt muligt berammes på auktionsmødet. Det vil i så fald ikke være nødvendigt at indkalde de personer, der var til stede på auktionsmødet, jfr. retsplejelovens § 162, stk. 1, og indkaldelse af de personer, der var indkaldt til første møde, men ikke mødte, kan ligeledes undlades, jfr. § 162, stk. 2. Henvisningen til § 502 står i den gældende § 589, jfr. bemærkningerne til kapitel 52.

Til stk. 2. Henvisningen til §§ 564 og 566 medfører f.eks., at bekendtgørelse og indkaldelse skal ske med 14 dages varsel, og at fogedretten må undersøge tingbogen m.v., jfr. bemærkningerne til § 564, stk. 1.

Til § 572.

Bestemmelsen omhandler alternativt opråb af uensartet behæftede genstande og svarer med en mindre ændring til den gældende § 560, stk. 4. Formålet med alternativt opråb er dels at opnå det højst mulige auktionsbud, dels at skabe grundlag for fordelingen af et samlet auktionsbud mellem ejendom og tilbehør. Det er derfor også muligt at bestemme, at kun det ene af de to formål skal følges.

Efter den gældende § 560, stk. 4, er det hovedreglen, at auktionssummen, der fremkommer ved antagelse af et samlet bud, fordeles efter forholdet mellem de højeste bud, der fremkom ved særskilt

opråb. Der kan dog vedtages en anden fordelingsmåde ved auktionsvilkårenes fastsættelse. En sådan vedtagelse kan f.eks. gå ud på, at provenuet fordeles efter en vurdering af de uensartet behæftede dele af pantet. Herved gøres det her omhandlede alternative opråb unødvendigt.

Fordeling af auktionsbudet på grundlag af de særskilte opråb fungerer imidlertid kun, hvis de bydende er bekendt med de retsvirkninger, som således er knyttet til opråbene. Dette er dog sjældent tilfældet. Det skal herudover anføres, at der kan tænkes situationer, hvor der skal foretages alternativt opråb både efter § 560, stk. 4, og efter den gældende § 563, jfr. udkastets § 573. Der kan herved skabes en kompliceret situation. Det foreslås derfor, at auktionsbudet i stedet som hovedregel fordeles på grundlag af fogedrettens vurdering af de uensartet behæftede dele, der sælges på auktionen. Det tillades i pkt. 11 i udkastet til auktionsvilkårene, at parterne vedtager, at fordeling skal ske på grundlag af de særskilte opråb, da parterne i så fald herigennem bliver gjort opmærksomme på de særlige problemer, denne fordelingsmåde indebærer.

Om sikkerhedsstillelse til opfyldelse af auktionsvilkårene, når der er tilbehør, henvises til bemærkningerne til udkastet til auktionsvilkårenes pkt. 7.

Til § 573.

Bestemmelsen vedrører alternativt opråb og indeholder de nærmere regler om servitutters og andre tinglige rettigheders stilling på tvangsauktionen. Den svarer med de nedenfor nævnte ændringer til den gældende § 563. Spørgsmålet om, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde de pågældende byrder, er omhandlet i udkastet til tvangsauktionsvilkår, jfr. dettes pkt. 3 med bemærkninger.

Til stk. 1. Bestemmelsen finder bl.a. anvendelse på de ydelser, der er opregnet i tinglysningslovens § 4, d.v.s. skatter og afgifter til stat og kommune, forsikringsbidrag til anerkendte brandforsikringsselskaber m.v. og på brugsrettigheder, der ikke er stiftet på længere tidsvilkår end de sædvanlige, jfr. tinglysningslovens § 3. Betalingsfristen, der i den gældende § 563, stk. 1, er 14 dage, er fastsat til 7 dage, svarende til fristen i pkt. 6.B i udkast til auktionsvilkårene, jfr. desuden vilkårenes pkt. 3.

Til stk. 2. Den gældende regel i § 563, stk. 2, bevirker, at mange servitutter, der har væsentlig betydning for servituthaverne, bortfalder på tvangsauktion, uanset at de ofte er uden næneværdig betydning for den tjenende ejendoms salgsværdi. I lighed med, hvad der gælder i Sverige, foreslås derfor en bestemmelse om, at fogedretten skal kunne bestemme, at servitutter med sekundær prioritet skal overtages af køberen ud over auktionsbudet, hvis den skønner, at de ikke påvirker ejendommens salgsværdi næneværdigt. Herved opnås en rimelig beskyttelse af servitutterne, og samtidig bliver der betydeligt færre alternative opråb på auktionen. På denne måde forenkles opråbet, og man undgår vanskelige konverteringer af servitutterne til pengebeløb.

Efter den gældende regel skal en kapitaliseret rettighed betales inden 14 dage og forrentes med 4% fra hammerslagets dato. Da rettigheden konverteres til en panteret, foreslås det, at betalingen skal ske på samme måde som pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, d.v.s. med en fjerdedel inden 4 uger og resten inden 6 måneder efter auktionens slutning, jfr. udkastet til auktionsvilkårenes pkt. 6.A.b. Det samme gælder forrentningen, jfr. herved gældslovens § 62.

Til stk. 3« Bestemmelsen svarer til den gældende § 563, stk. 3. Om forrentningen henvises til bemærkningerne til udkastets § 579, stk. 3.

Til § 574.

Bestemmelsen afløser den gældende § 574. Dennes bestemmelse om mindstebud er overført til tvangsauktionsvilkårene, jfr. pkt. 4 i udkastet hertil. Optegnelsen af budene og de bydendes navne skal ske af hensyn til reglen om, at enhver, der har afgivet bud på den første auktion, er bundet af sit bud i 6 uger, jfr. auktionsvilkårenes pkt. 4. Det vil derfor typisk være de højeste bud med navne, der bør optegnes. Salget skal i alle tilfælde bekræftes ved hammerslag, idet auktionen ikke længere skal standses efter den gældende § 578 på begæring af en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver, jfr. bemærkningerne til udkastets § 578.

Til § 575.

Efter den gældende § 575 kan enhver, der kan fordre auktionen fremmet efter § 570, og som får andel i auktionsbudet, forlange

hammerslag til den højstbydende. Som nævnt i bemærkningerne til § 565, stk. 1, foreslår arbejdsgruppen ikke en regel svarende til den gældende § 570, stk. 1. Gruppen har overvejet en bestemmelse om, at fogedretten skal hæve auktionen i alle tilfælde, hvor rekvirenten ikke får dækning, uanset om de øvrige pant- eller udlægshavere ønsker ejendommen solgt til den højstbydende. Er tidspunktet for auktionen kommet, efter at alle forsøg på at afværge auktionen er strandet, vil de øvrige panthaveres fordringer imidlertid i langt de fleste tilfælde være forfaldne på grund af misligholdelse. En sådan regel ville derfor virke både uhensigtsmæssig og omkostningsforøgende. Da der desuden er et hensyn at tage til det fremmødte liebhaverpublikum, foreslås det, at enhver, der får andel i auktionsbudet, skal kunne kræve hammerslag til den højstbydende. Det er dog en betingelse, at dennes bud antages, det vil navnlig sige, at han stiller den krævede sikkerhed, jfr. udkast til auktionsvilkårenes pkt. 7. Den højstbydende vil heller ikke kunne få hammerslag, hvis auktionen hæves, eller det besluttet, at der skal afholdes en ny auktion, jfr. udkastets §§ 576 og 577.

I modsætning til, hvad der formentlig som hovedregel er gældende praksis, skal rekvirenten ikke have regres mod skyldneren for omkostningerne, hvis auktionen hæves. Rekvirenten må ligeledes selv bære de omkostninger, som ikke skal godtgøres af auktionskøberen, se herved pkt. 6.B.a i udkastet til tvangsauktionsvilkårene. En sådan bestemmelse vil kunne bidrage til at dæmpe lysten til at indgive skræmmeauktionslignende begæringer.

Arbejdsgruppen har ikke fundet grundlag for at foreslå en regel, svarende til § 539> stk. 3, i den norske lov om tvangsfuldbyrdelse, hvorefter auktionen i almindelighed ikke kan fremmes, hvis rekvirenten udebliver fra auktionsmødet.

Til § 576.

Bestemmelsen afløser den gældende § 576. 2. og 3. punktum i det gældende stk. 1 er indsat som stk. 2 i udkastets § 577, og stk. 2 er overført til auktionsvilkårene, jfr. udkastets pkt. 4 med bemærkninger. Udkastets stk. 2 er nyt.

Til stk. 1. Om udtrykket "skyldneren" henvises til bemærkningerne til udkastets § 561, stk. 2.

Begæringen om ny auktion skal fremsættes på selve auktionsmødet og ikke som efter de gældende regler på auktionsstedet (i prak-

sis er det ved kendelsen i UfR 1925, side 90, antaget, at en henvendelse til fogeden på et nærliggende hotel lo minutter efter auktionens slutning var fremsat "straks på auktionsstedet"). Det er omkostningerne ved et nyt auktionsmøde, der skal stilles sikkerhed for, og ikke eventuelt tab i anledning af auktionens udsættelse. Om sikkerhedsstillelse for omkostninger ved anke eller kære henvises til udkastets § 586, stk. 2.

Køberen skal overtage ejendommen, straks når hans bud er antaget, jfr. pkt. 5 i udkastet til auktionsvilkårene. Skal der afholdes ny auktion, sker overtagelsen, når budet er antaget på denne auktion.

Til stk. 2. Både efter norsk og svensk ret har fogeden beføjelse til at nægte at acceptere et auktionsbud, når det skønnes, at der vil kunne opnås et væsentligt højere bud på en ny auktion. En lignende regel foreslås indført ved stk. 2. Bestemmelsen skal betragtes som en sikkerhedsventil. Det er derfor en betingelse, at det bud, der vil kunne opnås på en ny auktion, er væsentligt højere, og bestemmelsen bør kun anvendes, hvis fogedretten har et fuldt betryggende grundlag for sin bedømmelse. Dette vil kunne være til stede i form af den vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion, den antagne ejendomsmægler har afgivet, jfr. udkastets § 562, stk. 1. Foreligger en sådan vurdering ikke, bør fogedretten kun bestemme ny auktion, hvis den af ganske særlige grunde finder det sandsynligt, at der vil kunne opnås et højere bud.

Hvis der opnås et højere bud på den nye auktion, skal omkostningerne ved denne - såvel som de øvrige omkostninger - betales konstant ud over auktionsbudet af den, der afgiver budet, uanset hvor stort overbudet er, jfr. pkt. 6.B i udkastet til tvangsauktionsvilkårene. Da auktionskøberen tillige skal betale forrentningen af pantegælden fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver, jfr. pkt. 6.A i auktionsvilkårene, kan et overbud på blot 100 kr. føre til et betydeligt spring i det kontantbeløb, køberen skal betale. Dette bør naturligvis fremgå af salgsopstillingen eller vilkårene i øvrigt.

Hvis der ikke opnås et højere bud på den nye auktion, forekommer det ikke rimeligt, om den, der afgav højeste bud på første auktion, og som er bundet af sit bud i 6 uger, jfr. pkt. 4 i auktionsvilkårene, skulle betale omkostningerne ved den nye auktion. Disse bør heller ikke pålægges rekvirenten, og da spørgsmålet kun kan an-

tages at ville blive aktuelt i meget få tilfælde, har arbejdsgruppen fundet det ubetænkeligt at foreslå, at omkostningerne skal betales af statskassen.

Bestemmelsen finder også anvendelse på en auktion, der skyldes køberens misligholdelse af auktionsvilkårene.

Arbejdsgruppen har foreslået en lignende regel, for så vidt angår tvangsauktion af løsøre, jfr. udkastets § 1, nr. 3, om ændring af retsplejelovens § 550 og § 2 om ændring af auktionslederloven.

Fogedrettens afgørelse i medfør af stk. 2 kan ikke appelleres, jfr. udkastets § 585.

Til § 577.

Til stk. 1. Bestemmelsen afløser den gældende § 577. Under ny auktion falder også misligholdelsesauktion, jfr. 2. pkt. Henvisningen til § 564 bevirker, at fogedretten må foretage undersøgelse af tingbogen m.v., jfr. bemærkningerne til § 564 og sagen i UfR 1976, side 372, der vedrørte en misligholdelsesauktion. Er den nye auktion ikke misligholdelsesauktion, er tidspunktet for dens afholdelse i langt de fleste tilfælde blevet fastsat på første auktionsmøde. Der er i så fald ikke behov for at indkalde efter § 564, idet de rettighedshavere, der ikke er mødt på første auktion, må antages at være uden interesse i auktionssagens videre forløb. Den nye auktion bør normalt ikke afholdes senere end 3 uger efter første auktion, medmindre særlige grunde taler herfor.

De nærmere regler om misligholdelsesauktion indeholdes i den gældende § 582, men foreslås i udkastene overført til auktionsvilkårene, jfr. disses pkt. 8.

Til stk. 2. Efter den gældende § 576, stk. 1, afholdes der ikke flere auktioner end to, medmindre de i § 570 nævnte personer samtykker. Ifølge udkastet er afgørelsen overladt til fogedretten, men denne bør normalt kun bestemme flere auktioner end to, hvis alle pant- og udlægshavere, hvis fordringer kunne kræves betalt, samtykker. Ved sin overvejelse af spørgsmålet bør fogedretten tage i betragtning, at de bydende kun er bundet indtil slutningen af den nye (anden) auktion, jfr. pkt. 4 i udkastet til tvangsauktionsvilkårene.

Er auktionen en misligholdelsesauktion, sættes ejendommen til en ny og eneste auktion, og der kan ikke i forhold til denne afhol-

des en ny auktion, medmindre alle implicerede samtykker deri, og fogedretten efter princippet i stk. 2 tiltræder afholdelse af en ny auktion. Ellers skal der gives hammerslag på misligholdelsesauktionen, idet udkastets § 575 ikke finder anvendelse.

Heller ikke den gældende § 575, der afløses af udkastets § 575, finder anvendelse ved misligholdelsesauktion.

Til § 578.

Bestemmelsen afløser den gældende § 578 og svarer med redaktionelle ændringer til dennes stk. 2.

Før den gældende stempelovs og retsafgiftslovs ikrafttræden i 1969 spillede det afgiftsmæssigt en betydelig rolle, om auktionen blev standset efter § 578, stk. 1, på begæring af en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver. At ejendommen overtages af en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver har i dag kun betydning med hensyn til, hvornår stemplet skal erlægges, jfr. stempelovens § 34, stk. 4 og 5, og om dette kan refunderes ved videresalg, jfr. stempelovens § 36, og det spiller ingen rolle, om den pågældende har benyttet fremgangsmåden i § 578 eller har overtaget ejendommen ved hammerslag. Der er derfor ingen grund til at opretholde bestemmelsen i den gældende § 578, stk. 1. Med ophævelsen af bestemmelsen falder betegnelsen fogedudlægsskøde, d.v.s. et skøde der udstedes af fogedretten, når auktionen er blevet standset i medfør af § 578, stk. 1, bort. Om fogedrettens udstedelse af auktionsskøder henvises til udkastets § 580.

Efter stk. 3 i den gældende § 578 kan skyldneren eller den, der som kautionist hæfter for fordringen, anlægge sag mod pant- eller udlægshaveren til konstatering af ejendommens værdi ved overtagelsen, såfremt parterne ikke har kunnet enes om værdien. Da skyldneren vil kunne anlægge sag også uden en udtrykkelig bestemmelse herom, er bestemmelsen overflødig og derfor udgået ved udkastet.

Til § 579.

Stk. 1 svarer med redaktionelle ændringer til den gældende § 581, stk. 1, og stk. 2 og 3 svarer til henholdsvis stk. 2 og 3-5 i § 581.

Til stk. 1. Der skal svares afgift af afskrifter af udkastet, jfr. retsafgiftslovens § 48, stk. 1. Bestemmelsen er ikke til hin-

der for, at skyldneren kan få prioritetsstillingen med hensyn til auktionsprovenuet afgjort ved almindelig rettergang, jfr. kendelsen i UFR 1937, side 1130.

Til stk. 3. Ifølge den gældende § 581, stk. 3, skal fogeden sørge for de indkomne summers hensigtsmæssige bevaring og frugt-
bargørelse. Udkastets bestemmelse om indsættelse til forrentning i et pengeinstitut svarer i det store hele til §§ 9 og 10 i justitsministeriets cirkulære af 11. september 1972 om underretternes kasse- og regnskabsvæsen.

Til § 580.

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til den gældende § 583, stk. 1 og 2. § 583, stk. 3, om auktionsskøbers pligt til at tage skøde på ejendommen er overført til pkt. 9 i udkast til tvangsauktionsvilkårene. Om fogedudlægsskøder henvises til bemærkningerne til § 578.

Til stk. 1. Allerede fra tidspunktet for overtagelsen af ejendommen kan auktionsskøberen få tinglyst en auktionsskødsudskrift, jfr. kendelsen i UFR 1973, side 593. Begæringen om udstedelse af auktionsskøde er i praksis altid skriftlig, men kan være mundtlig. Til godtgørelse af sin begæring må køberen fremlægge kvitteringer eller samtykkeerklæringer fra de rettighedshavere, der har fået del i auktionsskødet, samt, for så vidt angår omkostninger, kvitteringer fra de advokater, der har givet møde på auktionen for de nævnte rettighedshavere. I princippet må der også kræves kvitteringer eller samtykkeerklæringer fra de kreditorer, der skal fyldestgøres ud over auktionsskødet, jfr. f.eks. de nævnte advokatomkostninger. Da det ofte kun drejer sig om få krav, sker det formentlig, at man i hvert fald med hensyn til de mindre krav nøjes med en erklæring fra skøderekvirentens advokat om, at han har betalt de krav, der skal fyldestgøres ud over auktionsskødet.

Nægter en rettighedshaver, som er fyldestgjort, at udstede kvittering eller afgive samtykkeerklæring, er det tilstrækkeligt, at køberen over for fogedretten godtgør, at han har fyldestgjort den pågældende rettighedshaver.

Fogedretten kan i vidt omfang afgøre tvister i forbindelse med udstedelse af auktionsskøder. Køberen skal selv bære de omkostninger, der er forbundet med udstedelsen. Der skal ikke efter den gældende retsafgiftslov betales retsafgift i anledning af skødets ud-

stedelse.

Til stk. 2. Efter den gældende § 583, stk. 2, skal fogeden udstede skøde på hver særskilt ejendom, "når de derpå hvilende hæftelser er afgjorte eller vedkommendes samtykke tilvejebragt". Da der med dette udtryk sigtes til, at samme betingelser skal være opfyldt som nævnt i stk. 1, er dette tydeliggjort i udkastet.

Til § 581.

Bestemmelsen svarer med redaktionelle ændringer til den gældende § 584. Køberen skal selv betale omkostningerne ved auktionsskødets tinglysning, overtagelse af hæftelser og udslettelse af rettigheder. Udslettelsen sker kun på begæring og i praksis næsten altid sammen med tinglysningen af auktionsskødet.

Til § 582.

Bestemmelsen afløser den gældende § 585. Med honorarer sigtes navnlig til ejendomsmæglerens vederlæggelse. Honoraret skal i de fleste tilfælde kunne fastsættes takstmæssigt, idet arbejdsgruppen forudsætter, at der indgås en aftale mellem Dommerforeningen, Dommerfuldmægtigforeningen og Dansk Ejendomsmæglerforening om vejledende takster. Honoraret skal betragtes som vederlæggelse for et "professionelt bestillingsarbejde" og skal være det samme, uanset om ejendommen på auktionen er blevet købt af en liebhaver, der er fremskaffet af ejendomsmægleren, eller af andre, f.eks. en pant- eller udlægshaver. Det kan i de normale tilfælde forventes at vilde beløbe sig til 500-600 kr. Et større honorar vil dog kunne være rimeligt, hvis der har været udført et særligt stort arbejde, f.eks. hvis mægleren undtagelsesvis har været antaget i forbindelse med tvangsauktion over en erhvervs- eller udlejningsejendom, jfr. herved bemærkningerne til udkastets § 562, stk. 2. Er ejendommen derimod blevet solgt i fri handel, således at en auktion er blevet afværget, tilkommer der mægleren sædvanligt mæglersalær, der udredes af sælgeren, jfr. i øvrigt afsnit IV.C.4.

Der er i 1976 indgået en ny aftale mellem Dommerforeningen, Dommerfuldmægtigforeningen og Advokatrådet om vejledende advokatsalærtakster, jfr. Fuldmægtigen 1976, side 76-77, bilag 5. Disse takster vil i stort omfang kunne anvendes også efter en eventuel gennemførelse af udkastet. Da det er vigtigt, at alle rettighedshavere medvirker positivt ved forberedelsen af tvangsauktionen,

skal fogedretten dog ved fastsættelsen under alle omstændigheder overveje, om der er anledning til at tilkende mindre end det takstmæssige salær, jfr. henvisningen til udkastets §§ 563, stk. 1, og 564, stk. 2, samt bemærkningerne hertil. Hvad særligt angår rekvi-rentsalæret, kan der med indførelsen af ejendomsmæglerbistand være grund til at tage spørgsmålet om salærets størrelse op til ny for-handling, jfr. ovenfor side 43.

Der henvises i øvrigt til pkt. 6.B.a i udkastet til tvangsauk-tionsvilkårene.

Til kapitel 52.

Tvister under tvangsauktionen.

Kapitlet afløser det gældende kapitel 52. Om tredjemands ind-sigelser henvises tillige til udkastets § 570, stk. 1. Henvisnin-gen til § 500, stk. 2, i den gældende § 587 er udgået, da der i ud-kastets § 561, stk. 4, findes en særlig bestemmelse om advokatbe-skikkelse. Om forskellen mellem § 561, stk. 4, og § 500, stk. 2, henvises til bemærkningerne til § 561, stk. 4. Den gældende § 589, der henviser til § 502, er udgået, da der i udkastets § 571, stk. 1, om fogedrettens muligheder for at udsætte auktionen er henvist til § 502.

Til § 583.

Bestemmelsen i udkastets § 561, stk. 2, vedrører kun vejled-ning af skyldneren under det indledende møde. Da fogedretten også bør vejlede skyldneren, hvis der opstår tvist under auktionssagen, og han ikke møder med en advokat, er der henvist til § 500, stk. 1. Efter denne skal fogedretten i fornødent omfang vejlede den, der ikke møder med advokat, om hans retsstilling. Henvisningen sker "med de fornødne lempelser", da fogedrettens vejledning kun bør gælde skyldneren.

Til stk. 2. Bestemmelsen svarer til den gældende § 586, stk. 1. Oprindelig part er også tredjemand, der har fremsat erklæring herom, jfr. § 499.

Til stk. 3. Første punktum svarer til reglen om udlæg i § 503, stk. 1, i.f. Opstår tvisten efter auktionens slutning, finder de almindelige regler om omkostninger i civilprocessen anvendelse, jfr. 2. punktum. Dette svarer til gældende praksis.

Til § 384.

Til stk. 1. Bestemmelsen afløser §§ 591 og 592, stk. 1 og 2, i den gældende lov. Efter § 591 kan en kendelse afsagt af fogedretten, inden auktionen er gennemført, i de fleste tilfælde først appelleres, når auktionen er sluttet, hvorefter hele auktionen skal appelleres. Bestemmelsen i § 592 indeholder flere begyndelsestidspunkter for appelfristen. Bestemmelserne findes uheldige og upraktiske og foreslås ændret, således at de afgørelser, der ikke er udelukket fra appel efter udkastets § 585, straks kan appelleres særskilt uden at skulle afvente auktionens slutning. Appelfristen skal derfor i alle tilfælde løbe fra afgørelsen. Grænsen for området mellem anke og kære er vanskelig at drage, og da appel i øvrigt kan ske, blot fogedrettens adfærd indebærer en afgørelse, selv om denne ikke foreligger i de sædvanlige former, er udtrykket "afgørelse" benyttet.

3. punktum vedrørende auktion af luftfartøjer svarer til den gældende § 592, stk. 1, 2. punktum. Der er ikke en bestemmelse svarende til den gældende § 573, stk. 2, hvorefter kære af visse kendelser skal ske straks mod sikkerhedsstillelse. Den afløses delvis af bestemmelsen i § 586, stk. 2.

Til stk. 2. Efter den gældende § 592, stk. 3, kan justitsministeriet tillade anke eller kære indtil et år efter afgørelsen, når ganske særlige omstændigheder taler herfor. Da det med henblik på at skabe størst mulig offentlig interesse for tvangsauktioner er vigtigt, at den højstbydendes endelige adkomst til ejendommen ikke gøres usikker gennem uhensigtsmæssige appelregler, foreslås det, at muligheden for at få oprejsningsbevilling i auktionssager udelukkes, se dog udkastets § 589, stk. 2, om kære til højesteret. Dette afskærer ikke en rettighedshaver fra at få gennemført sin eventuelle ret efter appelfristens udløb gennem et almindeligt erstatningssøgsmål. For at undgå analogislutninger fra andre regler om tredjeinstansbevilling i retsplejeloven, jfr. § 435, stk. 2, og § 506, stk. 3, bør forbudet mod oprejsningsbevilling udtrykkeligt fremgå af loven.

Til § 585.

I lighed med, hvad der f.eks. foreslås om visse af skifterettens afgørelser i konkurs, jfr. § 208 i justitsministeriets forslag til konkurslov (L 25 1976/77, 2. samling), bør en række af de be-

stemmelser, der træffes af fogedretten under auktionssagen, være helt afskåret fra appel. Da appelreglen i den gældende § 591 om forbud mod særskilt appel under auktionssagen i realiteten ofte virker som et forbud mod appel, indebærer forslaget ikke nogen større ændring af gældende ret.

Til § 586.

Bestemmelsen afløser den gældende § 590, jfr. § 506, stk. 4 (om udlæg).

Til stk. 1. Heller ikke efter de gældende regler har anke eller kære opsættende virkning, se dog § 573, stk. 2. Om appel efter auktionens slutning gælder de almindelige regler, d.v.s. at appellen har opsættende virkning.

Til stk. 2. Bestemmelsen er ny, idet man dog har en særregel om sikkerhedsstillelse i den gældende § 573, stk. 2.

Til nr. 7.

Til stk. 1. Bestemmelsen vedrører fri anke til højesteret i fogedsager om landsretskrav. Den svarer bortset fra auktionssager til den gældende § 595, stk. 1, 1. pkt.

I betænkning om retternes kompetence og arbejdsform i borgerlige sager (betænkning nr. 773/1976, side 53) har et flertal af retsplejerådets medlemmer udtalt, at man finder det upåkrævet at opretholde reglen i § 595 om fri anke til højesteret i fogedsager om landsretskrav. Det findes også i disse sager fuldt tilstrækkeligt at følge retsplejelovens almindelige system, hvorefter appel til højesteret som 3. instans kun kan ske efter særlig tilladelse. § 595, stk. 1, foreslås derfor ændret i overensstemmelse hermed, jfr. betænkningens side 53. Rådet går ud fra, at tredjeinstansbevillinger ligesom i domssager vil blive meddelt i rimeligt omfang i overensstemmelse med de i retsplejelovens § 435, stk. 2, anførte almindelige synspunkter.

Arbejdsgruppen har ikke taget stilling til, om retsplejerådets forslag bør følges for så vidt angår andre tvangsfuldbyrdesager end auktionssager og har derfor ikke foreslået bestemmelsen i § 595, stk. 1, ændret for disse sagers vedkommende. For så vidt angår auktionssager har man fulgt rådets forslag, således at ordene "samt, for så vidt angår tvist om auktionssummens fordeling, når det omtvistede beløb overstiger 30.000 kr." udgår.

Til stk. 2. Bestemmelsen omhandler tredjeinstansbevilling til

anke og svarer til den gældende § 595, stk. 1, 2. og 3. pkt., for så vidt angår andre tvangsfuldbyrdsessager end auktionssager. Dog er de hensyn, der skal tillægges vægt ved afgørelsen af, om der skal gives tilladelse, udformet i overensstemmelse med retsple jerådets forslag til ny § 595, stk. 1, jfr. den under bemærkningerne til stk. 1 nævnte betænkning.

Arbejdsgruppen anser det for væsentligt, at den højstbydendes adkomst ikke gøres usikker gennem uhensigtsmæssige appelregler, jfr. udkastets § 584, stk. 2, med bemærkninger. Der er derfor foreslået en særlig kort frist for indgivelse af ansøgning om tredjeinstansbevilling i auktionssager.

Til stk. 3« Bestemmelsen svarer til stk. 2 i den gældende § 595. Henvisningen til kapitel 36 indebærer f.eks., at ankestævningen uanset sagens art skal indleveres til retten inden 4 uger efter tredjeinstansbevillingens meddelelse, jfr. § 398, stk. 1.

Til nr. 8.

Bestemmelsen omhandler tredjeinstansbevilling til kære. Den svarer til den gældende regel i § 595, stk. 3, for så vidt angår andre sager end auktionssager, jfr. dog bemærkningerne til udkastets § 589, stk. 2, om de hensyn, der skal tillægges vægt ved afgørelsen af, om der skal gives tilladelse. At der ikke i den gældende bestemmelse, ligesom i §§ 441, stk. 3, og 665, stk. 3, er henvist til § 422 om frist for meddelelse af tredjeinstansbevilling og for indgivelse af kæreskrift, må anses for en fejl, jfr. Kommenteret Retsplejelov 2. udgave, side 621.

Ved tredjeinstansbevilling til kære i auktionssager gælder samme hensyn til sagernes hurtige afslutning som ved anke, jfr. bemærkningerne til udkastets § 589, stk. 2. Der er derfor også ved kære foreslået en særlig kort frist for indgivelse af ansøgning om tredjeinstansbevilling. Henvisningen til kapitel 37 betyder f.eks., at kæreskrift uanset sagens art skal være indgivet inden 2 uger efter tredjeinstansbevillingens meddelelse, jfr. § 422, stk. 1, 2. pkt.

Til § 2.

Bestemmelsen svarer til udkastets § 1, nr. 3, om ændring af retsplejelovens § 550 om løsøreauktioner. Der henvises til bemærk-

ningerne til § 1, nr. 3.

Til § 3.

Til nr. 1.

Efter den gældende § 34, stk. 4, indtræder stempelafgiften ved hammerslaget. Der henvises til bemærkningerne til § 5.

Til nr. 2.

Den gældende regel indeholder bestemmelse om stempelpligtens indtræden, når en tvangsauktion standses efter retsplejelovens § 578, stk. 1. Ændringen er en følge af, at § 578, stk. 1, ophæves, jfr. bemærkningerne til udkastets § 578.

Til § 4.

Til nr. 1.

Hvis et pantebrev ikke indeholder tvangsauktionsklausul, men pantaveren efter auktionen giver auktionskøber tilsagn om at lade lånet indestå, bevirker dette ikke uden videre, at køberens kontante betaling bliver tilsvarende nedsat. Dette skyldes de gældende standardauktionsvilkårs pkt. 4, smh. m. retsplejelovens § 562, stk. 3, og tinglysningslovens § 40, stk. 3, hvorefter eventuelle efterstående udbetalingsberettigede panthavere kan forlange det kontante beløb, som der er givet henstand med, udbetalt til sig. Ganske vist benyttes bestemmelsen kun sjældent i praksis, men det kan ikke udelukkes, at den efterhånden vil blive anvendt i stigende omfang. Da realkreditinstitutternes pantebreve efter de gældende regler altid forfalder i tilfælde af tvangsauktion, og institutterne i praksis først giver tilsagn om lånets indeståelse efter auktionen, vil problemet kunne få stor praktisk betydning. Dette ville imidlertid modvirke hele sigtet med de nye tvangsauktionsregler. Der er derfor i pkt. 6.A.b i udkastet til tvangsauktionsvilkårene foreslået en regel, hvorefter de øvrige rettighedshavere i ejendommen ikke skal kunne støtte nogen ret på en henstand, som følger af en pantavers tilsagn til auktionskøberen. En sådan bestemmelse kræver dog en ændring af tinglysningslovens § 40, stk. 3, som den foreslåede.

Der henvises i øvrigt til afsnit IV, D.4.2.2.2, side 40, og

bemærkningerne til auktionsvilkårenes pkt. 6.A.b.

Til nr. 2.

Bestemmelsen er en følge af forslaget til ændring af justitsministeriets bekendtgørelse om pantebrevsblanketter, jfr. udkast G. Den har virkning også for allerede oprettede pantebreve. Vedrørende bestemmelsens nr. 1 henvises til afsnit IV, D.4.2.1.1.d, side 33, vedrørende nr. 2 til afsnit IV, D.2.1.1.b, side 32, vedrørende nr. 3 til afsnit IV, D.2.1.1.c, side 33, og vedrørende nr. 4 til afsnit IV, D.2.1.1.ab, side 31. Om de principielle betænkeligheder ved at lovgive med virkning for allerede indgåede aftaler henvises særligt til afsnit b, side

Til § 5.

Efter den gældende § 25 indtræder afgiftspligten ved hammer-slaget. Dette må formentlig forstås således, at auktionsafgiften forfalder ved hammerslaget på første auktion og ikke først ved auktionens slutning. Efter pkt. 6.C i udkastet til tvangsauktionsvilkårene forfalder auktions- og stempelaftgifter ved auktionens slutning, og retsafgiftslovens regel bringes ved udkastet i overensstemmelse hermed.

C

UDKAST TIL TVANGSAUKTIONSVILKÅR
(Fast ejendom)

1. AUKTIONEN OMFATTER

a.

Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder m.v.

Ejendommen m.v. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b.

Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, har køberen krav på 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 salgsoptilling. Salgsoptillingen 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.

Salgsoptillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. SERVITUTTER M.V.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de by-

dende 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), med mindre det besluttet, at en ny auktion skal afholdes, eller at auktionen skal bortfalde.

Enhver, der på den første auktion har afgivet bud, er bundet af sit bud i 6 uger. Afholdes der forinden ny auktion, er han dog kun bundet indtil slutningen af denne. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. EJENDOMMENS OVERTAGELSE

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retlig 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 FORPLIGTELSE

A.

Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i den rækkefølge, der er angivet i salgsopstillingen. Pantehæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

- a. Køberen overtager de pantehæftelser, der ikke kan kræves ud-

betalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.

b. Køberen betaler de pantehæftelser, der kan kræves udbetalt.

Af det beløb, der skal betales efter pkt. b, skal $\frac{1}{4}$ betales inden 4 uger og resten 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.

Hvis en panthaver efter auktionen giver tilsagn om, at køberen kan overtage lånet, eller gives der på anden måde henstand, kan ingen af de øvrige rettighedshavere kræve beløbet betalt til sig eller i øvrigt støtte anden ret på den givne henstand.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver.

Overstiger auktionsbudet, hvad der kræves til dækning af pant haverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Beløbet forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2%.

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 ejendoms**sm**æglerhonorar.

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.

- c. Ejendomsskatterestancer.
- d. Brandforsikringsbidrag.
- e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
- f. Spildevands- og kloakbidrag.
- g. Restancer for forbrug af vand, leveret af kommunalt eller statsligt vandværk.
- 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 og brandsikringsloven er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 1 uge 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 afgifter m.v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendommen af en ufyldestgjort panthaver, skal stempelafgiften dog først betales ved udstedelsen af auktionsskødet.

- d. Køberen betaler eventuel merværdiafgift ("moms") af det med ejendommen følgende løsøre m.v. efter nærmere aftale med toldvæsenet.

7. KØBERENS SIKKERHEDSSTILLELSE

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsno-

terede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

- a. Restancer m.v., jfr. pkt. 6.A litra a, +
- b. $\frac{1}{4}$ af de pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b, og
- c. Størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.

Sikkerheden kan dog ikke være mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af $\frac{1}{2}$ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvist er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme kan sikkerheden ikke være mindre end 1 års forpagtingsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkomme både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. KØBERENS MISLIGHOLDELSE

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (misligholdelsesauktion) for køberens risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. AUKTIONSSKØDE

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. AUKTIONSVILKÅRENE ER UFRavigelige

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen.

11. SÆRLIGE VILKÅR:

BEMÆRKNINGER TIL UDKAST TIL TVANGSAUKTIONSVILKÅR

1.

ALMINDELIGE BEMÆRKNINGER

De nugældende regler om tvangsauktionsvilkår vedrørende fast ejendom findes i retsplejelovens kapitel 51 (§ 560 ff). Efter disse regler påhviler det auktionsrekvirenten at udarbejde et udkast til auktionsvilkår, som skal vedlægges auktionsbegæringen, jfr. § 560, stk. 1, og at sende et eksemplar heraf til de foran ham berettigede, jfr. § 561, stk. 3. I retsplejelovens §§ 562-565 angives visse auktionsvilkår - navnlig om auktionskøberens betaling og sikkerhedsstillelse - som i hovedsagen er ufravigelige, hvilket skal påses af fogedretten, jfr. § 567, stk. 1.

Rekvirentens udkast til auktionsvilkår skal forhandles på det forberedende auktionsmøde. Er der enighed om vilkårene, vedtages disse, og vedtagelsen har da karakter af et retsforlig, som kun under ganske særlige omstændigheder kan ændres, jfr. Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 104 ff. Er der på det forberedende auktionsmøde uenighed om auktionsvilkårene, skal fogedretten mægle forlig, og, hvis dette ikke lykkes, om fornødent ved kendelse fastsætte auktionsvilkårene, jfr. § 567, stk. 2. Kendelsen om auktionsvilkårene kan som hovedregel ikke særskilt appelleres, idet den først kan appelleres, når auktionen er sluttet, og det er i så fald hele auktionen, der skal appelleres, jfr. retsplejelovens § 591.

I praksis er det imidlertid meget sjældent, at der aftales individuelle auktionsvilkår, idet der praktisk talt altid anvendes standardauktionsvilkår, som kun i ringe omfang modificeres gennem aftaler indgået på det forberedende auktionsmøde.

Disse standardauktionsvilkår fremstilles og sælges af private virksomheder. Langt de almindeligst anvendte standardauktionsvilkår udsendes af Jydsk Papirvarefabrik ("JYPA"). Enkelte andre firmaer fremstiller og sælger auktionsvilkår, men disse afviger kun uvæsentligt fra "JYPA-vilkårene". Hvor der i det følgende refereres til de nugældende auktionsvilkår, tænkes der derfor alene

på "JYPA-vilkårene", der er gengivet i bilag 2.

De nugældende auktionsvilkår stammer formentlig fra tiden kort efter 1891-auktionsloven, der i alt væsentligt blev indføjet uændret i retsplejeloven i 1916. Vilkårene er i tidens løb flere gange blevet ændret på grund af ny lovgivning, men i det væsentlige har de været anvendt med samme form og indhold gennem hele dette århundrede. Vilkårene er helt "private", idet de er tilvejebragt og senere ændret ved privat initiativ, uden at de nogen sinde er blevet godkendt af offentlige myndigheder. Rent faktisk har de dog opnået en mere eller mindre officiel status ved, at de praktisk talt altid anvendes ved tvangsauktioner over fast ejendom.

Arbejdsgruppen har fundet de nugældende standardauktionsvilkår forældede, både for så vidt angår form og indhold. Man finder det endvidere principielt rigtigst, at vilkårene udfærdiges af eller godkendes af en offentlig myndighed. Det foreslås derfor, at der i retsplejeloven gives justitsministeren hjemmel til ved bekendtgørelse at fastsætte standardauktionsvilkår vedrørende fast ejendom, jfr. § 570, stk. 1, i udkastet til retsplejeloven (i det følgende kaldt lovudkastet). Der henvises i øvrigt til pkt. 6 i de almindelige bemærkninger til lovudkastet.

Efter pkt. 10 i udkastet til auktionsvilkårene kan disse ikke fraviges til ugunst for køberen. Der er dog intet til hinder for, at der optages særlige vilkår angående spørgsmål, som ikke er omfattet af standardvilkårene, når de blot ikke indeholder usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som kan antages at ville afskrække køberne, jfr. den gældende retsplejelovs § 565 og udkastets pkt. 11.

Tilvejebringes der som foreslået autoriserede standardauktionsvilkår, som kun i begrænset omfang kan fraviges ved parternes aftale, finder arbejdsgruppen ikke, at der er behov for at afholde forberedende auktionsmøder, jfr. den gældende § 561 i retsplejeloven. Det må herved også tages i betragtning, at der foreslås indført regler om medvirken af ejendomsmæglere samt udfærdigelse af salgsopstilling. Det må betones, at der efter arbejdsgruppens opfattelse er en nær sammenhæng mellem spørgsmålet, om der fortsat er behov for afholdelse af forberedende auktionsmødet og spørgsmålet om nye autoriserede auktionsvilkår. Der henvises i øvrigt til pkt. 4 i de almindelige bemærkninger til lovudkastet.

Vedrørende de foreslåede auktionsvilkårs form har arbejds-

gruppen bestræbt sig på så vidt muligt at anvende en overskuelig opstillingsform og et nutidigt, let læseligt sprog. Af hensyn til overskueligheden har arbejdsgruppen på den ene side ønsket at gøre vilkårene så kortfattede som muligt. På den anden side har der også været et stærkt ønske om at opnå en forenkling af retsplejelovens kapitel 51 gennem overflytning af bestemmelser til auktionsvilkårene. Valget mellem at placere de forskellige regler i retsplejeloven eller i auktionsvilkårene er truffet ud fra overvejelser om, hvem reglerne fortrinsvis henvender sig til. I auktionsvilkårene er medtaget regler, der fortrinsvis henvender sig til auktionskøberne og derfor har særlig betydning og interesse for disse. Andre regler, typisk regler der regulerer retsforholdet mellem de forskellige rettighedshavere, er placeret i retsplejeloven.

Indholdsmæssigt afviger de foreslåede vilkår på nogle punkter fra de nugældende regler i retsplejeloven og de i praksis anvendte standardauktionsvilkår. På andre punkter uddyber og præciserer de de nugældende regler og auktionsvilkår. I øvrigt henvises der til bemærkningerne til de enkelte bestemmelser i vilkårene.

De konkrete omstændigheder vedrørende den pågældende ejendom, f.eks. dennes areal, bebyggelse, pantehæftelser, byrder m.v., angives ikke i auktionsvilkårene, men i en særlig salgsopstilling, jfr. § 562, stk. 3, i lovudkastet. Dette er en forskel i forhold til de nu anvendte auktionsvilkår. Disse afløses altså i virkeligheden dels af en salgsopstilling, dels af de her foreslåede autoriserede auktionsvilkår.

Vilkårene vedrører kun fast ejendom.

Vilkårene vedrører alene tvangsauktion, idet der dog intet er til hinder for, at parterne - som det hidtil har været almindeligt - aftaler, at vilkårene helt eller delvist skal finde anvendelse ved frivillig auktion.

2.

BEMÆRKNINGER TIL DE ENKELTE BESTEMMELSER

Til pkt. 1.

Bestemmelsen angiver, hvad auktionen omfatter.

Litra a svarer indholdsmæssigt til de gældende auktionsvilkårs pkt. 1, hvor det dog tillige udtales, at auktionen afholdes uden ansvar for rekvirenten, og at det solgte sælges i den stand, hvori alt ved auktionen er og forefindes. Arbejdsgruppen har fundet, at en almindelig holdt ansvarsfraskrivelse som i de gældende auktionsvilkår er overflødig, idet den formentlig ikke ændrer retstilstanden i forhold til, hvad der i øvrigt vil blive antaget ved auktionssalg. Spørgsmålet om mangler ved det solgte har arbejdsgruppen fundet så kompliceret, at den ikke har fundet det hensigtsmæssigt overhovedet at berøre det i auktionsvilkårene. Der henvises derfor alene til dansk rets almindelige regler om mangler ved ejendomme købt på tvangsauktion. Det ligger i forholdets natur, at det er langt vanskeligere at påberåbe sig mangler ved auktionssalg end ved almindeligt salg, jfr. om løsøre solgt på auktion købelovens § 48. Det er omtvistet i retslitteraturen, om købelovens § 48 kan anvendes analogt ved fast ejendom. Da der på grund af salgformen meget vanskeligt kan tænkes mulighed for at gøre rekvirenten, rekvisitus eller fogedretten ansvarlig, er hævebeføjelsen formentlig under alle omstændigheder den mest nærliggende beføjelse for auktionskøberen, når der foreligger faktiske mangler ved det købte. Se i øvrigt Nellesmann: Auction, 4. udgave, side 50 f, om auktionsrekvirentens ansvar, Julius Lassen: Obligationsrettens almindelige del, side 510, note 15, Ussing: Køb, 4. udgave, side 143-44, E. Munch-Petersen: Tvangsfuldbyrdelse, 4. udgave, side 227, Frost: Fogedforretninger, 2. udgave, side 178, Gomard: Fogedret, 2. udgave, side 177-78, samt A. Vinding Kruse: Ejendomskøb, 3. udgave, side 163.

Litra b svarer delvis til de gældende auktionsvilkårs pkt. 3. At køberen har krav på den leje vedrørende det købte, som forfalder efter auktionen, er så selvfølgelig, at der ikke er fundet grund til at udtale det i vilkårene. Derimod bestemmes det som hidtil, at køberen også har krav på leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet. Dette gælder, selv om lejen er forfalden inden auktionstidspunktet.

For så vidt angår forudbetaling af leje, henviser vilkårene til tinglysningslovens § 3, stk. 2. Efter denne bestemmelse skal køberen - hvis forudbetalingen ikke er tinglyst - alene respektere forudbetaling af 6 måneders leje. Der henvises herved også til bemærkningerne til pkt. 6.B, litra j.

Om en brugspanthavers eller auktionsrekvirentens oppebæring af leje henvises der til pkt. 6.B, litra h.

Om lejerettigheder vedrørende det solgte henvises der i øvrigt til pkt. 3 og pkt. 6.B, litra j.

Til pkt. 2.

Bestemmelsen vedrører den salgsofstilling, som foreslås indført gennem en ændring af retsplejeloven, jfr. § 562, stk. 3, i lovudkastet.

Salgsofstillingen skal udarbejdes af den ejendomsmægler, der er antaget i anledning af auktionen, eller, hvis en sådan ikke er antaget, af auktionsrekvirenten, jfr. § 562, stk. 2, i lovudkastet. Skyldneren og de i ejendommen berettigede har på begæring pligt til at fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelsen af salgsofstillingen, jfr. § 562, stk. 3, i lovudkastet.

Auktionsvilkårenes pkt. 2 angiver, hvad salgsofstillingen skal indeholde. Indholdet er beskrevet således, at det i videst muligt omfang svarer til de salgsofstillinger, ejendomsmæglerne anvender ved fri handel. Der henvises til udkastet til en salgsofstilling, side 142-143.

En række af de oplysninger - navnlig om hæftelser og byrder - salgsofstillingen skal indeholde, optages i dag direkte i auktionsvilkårene. En del af de gældende auktionsvilkårs helt konkrete oplysninger om den pågældende ejendom overføres således til salgsofstillingen. Det må derfor kræves, at salgsofstillingens oplysninger er nøjagtige. Den ejendomsmægler, der udarbejder salgsofstillingen, pådrager sig samme ansvar for mangler ved denne, som det er tilfældet ved en salgsofstilling til brug ved fri handel, jfr. bemærkningerne til lovudkastets § 562, stk. 1. Det bemærkes herved, at oplysningerne i salgsofstillingen kan korrigeres på selve auktionsmødet, hvilket navnlig må antages at ville få praktisk betydning i relation til den nøjagtige størrelse af ejendommens hæftelser.

Arbejdsgruppen går ud fra, at den antagne ejendomsmægler fremstiller salgsofstillingen i et passende antal eksemplarer, således at denne på begæring af interesserede kan fås udleveret både hos ejendomsmægleren og hos fogedretten. Arbejdsgruppen går ud fra, at interesserede kan få salgsofstillinger udleveret gratis, som tilfældet er, når der er tale om fri handel.

Et eksemplar af salgsopstillingen skal under alle omstændigheder være til stede i fogedretten blandt de øvrige auktionsdokumenter og fremlægges under selve auktionen, jfr. lovudkastets § 569.

Til pkt. 3.

Bestemmelsen angår de på ejendommen hvilende servitutter og andre begrænsede tinglige rettigheder. Om disse rettigheders stilling på tvangsauktionen henvises der til den gældende retsplejelovs § 563, der foreslås afløst af udkastets § 573.

Auktionsvilkårene foreskriver alene, at fogedretten - på basis af den foreslåede § 573 i retsplejeloven - under auktionen angiver, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde de pågældende byrder. Tanken er den, at auktionskøberen ikke kan være særlig interesseret i de nærmere regler vedrørende de pågældende byrders stilling på tvangsauktion. Dette spørgsmål er derfor reguleret i retsplejeloven. Auktionskøberen er derimod interesseret i, i hvilket omfang han skal overtage eller opfylde de pågældende byrder. Lovudkastets § 573 kan ligesom den gældende § 563 føre til alternativt opråb. Fogedretten må da i forbindelse med hvert enkelt opråb angive, i hvilket omfang de pågældende byrder skal overtages eller opfyldes af køberen. Bestemmelsen svarer i realiteten til de gældende auktionsvilkårs pkt. 9.

At byrder skal overtages eller opfyldes, refererer sig til, at byrder, f.eks. en vejret, i nogle tilfælde vedbliver at hvile på ejendommen på samme måde, som de gjorde før auktionen. Den, der er berettiget i henhold til vejretten, kan således fortsat færdes over ejendommen. I andre tilfælde konverteres byrden til et pengebeløb, som auktionskøberen må opfylde på samme måde, som han må opfylde de på ejendommen hvilende pantehæftelser.

Det bemærkes vedrørende lejerrettigheder, at disses stilling ikke alene reguleres af retsplejeloven, men i endnu højere grad af lejelovgivningen, ligesom retsstillingen i relation til forudbetaling af leje er reguleret af tinglysningslovens § 3, stk. 2, jfr. nærværende udkasts pkt. 1, litra b.

Til pkt. 4.

Til stk. 1. Bestemmelsen afløser den gældende § 579, stk. 2, i retsplejeloven, hvor det hedder: "Dog kan fogedretten, når der

af vedkommende fremsættes påstand herom, forlange, at ubekendte eller uvederhæftige personer straks skal stille en mindre sikkerhed efter fogedrettens skøn, hvis deres bud skal have betydning." Bestemmelsen - der er gentaget i de gældende; auktionsvilkårs pkt. 10, stk. 1 - anvendes kun sjældent i praksis og har nærmest karakter af en sikkerhedsventil for det tilfælde, at tvivlsomme personer møder op og byder på en auktion.

Den foreslåede bestemmelse svarer i realiteten til retsplejelovens § 579, stk. 2. Fogedretten kan dog efter forslaget ex officio forlange, at den bydende sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud. I praksis vil der dog formentlig næsten altid blive fremsat begæring angående dette spørgsmål. Det kræves heller ikke direkte, at den bydende skal stille sikkerhed, idet formuleringen er, "at fogedretten kan forlange, at en bydende sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud". Denne sandsynliggørelse vil formentlig ofte ske ved, at den bydende stiller sikkerhed, men der bør være adgang til at sandsynliggøre på anden vis, f.eks. gennem tilvejebringelse af oplysning om den bydendes person og økonomi eller forevisning af økonomiske midler. Det bemærkes, at hvis der stilles sikkerhed, er der tale om en helt anden sikkerhed end den, der omtales i pkt. 7 (sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene), idet der vil være tale om en mindre sikkerhedsstillelse, der skal sandsynliggøre, at den bydendes bud kan tages alvorligt.

Til stk. 2. I de gældende auktionsvilkårs pkt. 9 hedder det, at "ringere overbud end 100 kr. ikke medtages". Der kan naturligvis fastsættes en anden beløbsgrænse i vilkårene.

Arbejdsgruppen har på grund af auktionernes forskellighed ikke fundet det hensigtsmæssigt i vilkårene at stille krav om en bestemt mindstestørrelse for overbudene, men overlader det til fogedretten i forbindelse med ejendommens opråb at fastsætte, hvor små overbudene må være. I de fleste tilfælde vil det være rimeligt at kræve et noget større overbud end de nugældende 100 kr. Fogedretten bør tage stilling til spørgsmålet, inden ejendommen opråbes.

Til stk. 3» Bestemmelsen svarer indholdsmæssigt til pkt. 10, stk. 3, i de gældende auktionsvilkår.

Den højstbydende kan således ikke alene, fordi han er højstbydende, kræve at få hammerslag på ejendommen. Det kræves yderligere, at hans bud antages, hvilket navnlig forudsætter, at han stiller den krævede sikkerhed, jfr. pkt. 7. Den højstbydende får

heller ikke hammerslag, hvis det besluttet, at der skal afholdes en ny auktion, jfr. §§ 576-577 i lovudkastet, eller auktionen hæves, jfr. § 575 i lovudkastet.

Der er intet i vejen for i medfør af auktionsvilkårenes pkt. lo at vedtage - med respekt af reglerne om ny auktion - at højstbydende kan kræve hammerslag på ejendommen, hvis han opfylder vilkårenes krav om sikkerhedsstillelse. Ejendommen er da sat til det, man kalder for "absolut bortsalg".

Det bemærkes, at adgangen til som ufyldestgjort pant- eller udlægshaver at overtage ejendommen i henhold til retsplejelovens § 578 foreslås afskaffet, således at salget altid skal ske ved hammerslag, jfr. bemærkningerne til lovudkastets § 578.

Til stk. 4. Bestemmelsen svarer indholdsmæssigt til § lo, stk. 2, i de nugældende auktionsvilkår, jfr. § 576, stk. 2, i den gældende retsplejelov. Enhver - ikke blot den højstbydende - der afgiver bud på den første auktion, er bundet af sit bud i indtil 6 uger. Når endeligt hammerslag ikke meddeles på den første auktion, skyldes det sædvanligvis, at der skal afholdes en ny auktion, jfr. lovudkastets §§ 576-577, eller at den højstbydende i henhold til vilkårenes pkt. 7 får udsættelse med at tilvejebringe den krævede sikkerhed. Når der afholdes ny auktion, bør der straks på denne tages stilling til, om der skal gives hammerslag. Det bestemmes derfor, at hvis den nye auktion afholdes inden udløbet af 6 ugers-fristen, er de bydende dog kun bundet indtil afslutningen af den nye auktion.

Selv om der på den første auktion meddeles hammerslag til den højstbydende, og der ikke afholdes ny auktion, er de andre bydende dog alligevel bundet af deres bud i indtil 6 uger, medmindre det direkte i medfør af pkt. lo vedtages, at de ikke skal være bundet. En eventuel bundethed kan have betydning, når den, der fik meddelt hammerslag, misligholder købet, eller ikke er i stand til at stille den krævede sikkerhed, selv om der i henhold til pkt. 7 er meddelt ham udsættelse med sikkerheden.

Afholdes der ny auktion, er kun det bud bindende, der får hammerslag. Der skal altså straks på auktionen - medmindre den bydende samtykker i andet - tages stilling til, om der skal meddeles hammerslag, og kun den, der får meddelt hammerslag, er bundet af sit bud. Det bemærkes, at "ny auktion" omfatter både, hvad man i dag benævner som "anden auktion", jfr. retsplejelovens § 576 (even-

tuelte tredje eller fjerde auktion), og "misligholdelsesauktion", jfr. retsplejelovens § 582.

Til pkt. 5.

Bestemmelsen, der indholdsmæssigt svarer til de gældende auktionsvilkårs pkt. 2, fastsætter, hvornår køberen skal overtage ejendommen, samt fra hvilket tidspunkt køberen skal bære risikoen for ejendommens hændelige undergang eller "beskadigelse".

Køberen skal, straks hans bud er antaget, overtage ejendommen. Afholdes der ny auktion, sker overtagelsen, når budet er antaget på denne auktion.

Hvis køberen i medfør af pkt. 7, sidste stykke, har fået udsættelse (ikke over 7 dage) til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen, når sikkerheden er stillet. Det er således klart angivet, hvornår køberen skal overtage ejendommen. Dette tidspunkt er også afgørende for risikoens overgang, idet ejendommen med tilbehør fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger for hans regning og risiko i enhver henseende. Dette gælder, selv om køberen faktisk ikke har overtaget besiddelsen af ejendommen.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, er rekvisitus pligtig at fraflytte og ryddeliggøre denne. Tilsidesætter rekvisitus denne pligt, kan køberen ved en umiddelbar fogedforretning kræve sig indsat i besiddelsen af ejendommen. Det samme gælder i relation til det tilbehør, der medfølger ejendommen, og som rekvisitus måske ulovligt har medtaget eller overgivet til tredjemand.

Fra det tidspunkt, risikoen overgår til køberen, har denne krav på eventuelle forsikringsydelse i anledning af skader på det købte, ligesom erstatningskrav mod tredjemand i anledning af skader tilkommer køberen. Er forsikringsbegivenheden indtrådt inden auktionen, bør det i auktionsvilkårenes pkt. 11 (særlige vilkår) angives, hvem forsikringsydelsen tilkommer.

Køberen må selv sørge for at blive indsat i besiddelsen af det købte. Dette må om nødvendigt ske ad retlig vej, hvilket navnlig vil sige ved umiddelbare fogedforretninger, idet køberen sædvanligvis har tilstrækkeligt grundlag for at gennemføre sådanne forretninger, når han gennem en udskrift af auktionsbogen dokumenterer, at han er auktionskøber.

Såfremt køberen ad retlig vej har mulighed for at blive indsat

i besiddelsen af det købte, kan han ikke hæve handlen eller gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende under henvisning til, at han ikke umiddelbart kan overtage det købte. Er tredjemands bedre prioriterede ret (f.eks. ejendomsforbehold) vedrørende væsentlige dele af det købte derimod til hinder for, at køberen kan overtage besiddelsen af det købte, vil han efter omstændighederne være berettiget til at hæve auktionskøbet.

Til pkt. 6.

Bestemmelsen angiver køberens hovedpligter i anledning af købet. Køberen skal først og fremmest opfylde auktionsbudet, men ud over dette skal han ofte udrede ikke uvæsentlige beløb samt overtage forskellige pligter og byrder, der ikke kan opgøres i penge. Køberen skal endelig betale auktionsafgift og stempelafgift til det offentlige. Bestemmelsen angiver endvidere, hvordan og hvornår disse pligter skal opfyldes. Bestemmelsen skal sammenholdes med pkt. 7 om køberens sikkerhedsstillelse og pkt. 8 om køberens misligholdelse.

Det var ønskeligt, om køberen alene skulle betale ét beløb, nemlig auktionsbudet, da dette ville gøre auktionskøb langt mere overskuelige og således fremme interessen for auktionssalg. At køberens pligter skal opdeles på en række forskellige poster skyldes imidlertid de materielretlige regler. Da arbejdsgruppen ikke har kunnet ændre de materielretlige regler, har det været nødvendigt at fastsætte reglerne om auktionskøberens forpligtelser under hensyntagen til disse regler, selv om auktionsvilkårene derved, ligesom de nugældende, kommer til at fremtræde som temmelig komplicerede.

Til pkt. 6.A.

Bestemmelsen angår opfyldelsen af auktionsbudet. Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i den rækkefølge, der er angivet i salgsopstillingen. Ved hæftelser forstås først og fremmest kontraktspant, men også retspant (udlæg, udpanthning og arrest) samt de byrder, der i henhold til lovudkastets § 573 omsættes til pengebeløb. De rettigheder, der ikke opnår dækning på auktionen, kan auktionskøberen fordre slettet af tingbogen som udækket i medfør af lovudkastets § 581.

Ved fri handel er det usædvanligt, at køberen betaler hele

købesummen kontant, idet det sædvanlige er, at køberen overtager en række af pantehæftelserne, udsteder et eller flere sælgerpantebreve samt præsterer en kontant udbetaling. Ved auktionssalg skal auktionskøberen sædvanligvis heller ikke udrede hele auktionsbudet kontant, idet en række pantebreve normalt indeholder tvangsauktionsklausuler, enten individuelle klausuler eller den almindelige klausul i pantebrevsformular A, pkt. 10, jfr. bilag 3 (Om tvangsauktionsklausulen henvises i øvrigt til afsnit IV, D.4.2.2, side 36 ff). Selv om et pantebrev indeholder en tvangsauktionsklausul, kan køberen dog kun overtage pantegælden, hvis han inden 4 uger efter auktionens slutning betaler restancer og eventuelle særlige afdrag. Ved "særlige afdrag" tænkes på ejerskifteafdrag, der er betinget i pantebrevet i anledning af auktionssalget. Afholdes der ny auktion i henhold til lovudkastets §§ 576-577, regnes 4 ugers-fristen fra afholdelsen af den nye auktion.

Misligholder auktionskøberen med den følge, at der i henhold til auktionsvilkårenes pkt. 8 bliver afholdt misligholdelsesauktion, gælder den almindelige tvangsauktionsklausul i pantebrevsformular A formentlig også i relation til denne auktion, selv om den oprindelige auktionskøber ikke har overholdt 4 ugers-fristen. Der må i så fald gælde en ny 4 ugers-frist fra misligholdelsesauktionen.

4 ugers-fristen svarer til fristen i pantebrevsformular A, pkt. 10. Auktionsvilkårenes 4 ugers-frist gælder, selv om der i et pantebrev er aftalt en kortere frist end 4 uger. Er der i et pantebrev aftalt en længere frist end 4 uger, er det tilstrækkeligt, at køberen iagttager denne længere frist.

Det bemærkes, at retspanterettigheder altid skal udbetales.

Køberen skal betale de pantehæftelser, der kan kræves udbetalt. Det vil i praksis dreje sig om retspanterettigheder samt de pantebreve, der ikke indeholder en tvangsauktionsklausul, som kan påberåbes af køberen.

Af det beløb, der skal betales, skal $\frac{1}{4}$ betales inden 4 uger og resten inden 6 måneder efter auktionens slutning. Dette er en ændring i forhold til de gældende betalingsregler i retsplejelovens § 562, jfr. de gældende auktionsvilkårs pkt. 4, hvorefter I/3 skal være betalt inden 3 måneder efter auktionen og resten til den første 11. juni eller 11. december termin, som indtræffer mindst 3 måneder efter foranførte tredjedels forfaldsdag.

Det må fremhæves, at ud over den nævnte fjerdedel skal køberen betale restancer m.v. vedrørende de hæftelser, der kan overtages, jfr. ovenfor. Tredjedelen ifølge de gældende regler anvendes derimod også til dækning af disse restancer. Den egentlige forskel på de foreslåede regler og de nugældende er således, at de foreslåede i et vist omfang fører til en hurtigere betaling af det beløb, der skal udbetales. Det bemærkes, at restancerne vedrørende de hæftelser, der kan overtages, og fjerdedelen af de pantehæftelser, der kan kræves udbetalt, skal betales på samme tidspunkt, nemlig 4 uger efter auktionens slutning.

Det bemærkes, at de foreslåede betalingsregler svarer til lovudkastets § 573, stk. 2, om servitutter og andre byrder, der om sættes til pengebeløb.

Bestemmelserne om kursgevinst, kurstab samt andele i reserve- og administrationsfonde svarer til pkt. 4, sidste stykke, i de gældende auktionsvilkår. Det bemærkes dog, at "kontantlån" er en så ny foreteelse, at disse ikke er omtalt i de gældende auktionsvilkår. Vedrørende kontantlån oplyses på tvangsauktion sædvanligvis både den kontante restgæld samt det til lånet svarende obligations-tilsvar.

Vedrørende andel i reserve- og administrationsfonde er det klart, at disse andele tilfalder det pågældende realkreditinstitut i det omfang, det er nødvendigt, for at det kan opnå fyldestgørelse. Dette er direkte udtalt i de gældende auktionsvilkår og følger indirekte af formuleringen i de foreslåede: "Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån."

Hvis en panthaver, der kan kræve sit lån indfriet, efter auktionens afholdelse giver tilsagn om, at køberen kan overtage lånet, bevirker dette ingen nedsættelse hverken af det beløb, køberen skal udbetale, eller det beløb, han skal stille sikkerhed for, jfr. de gældende auktionsvilkårs pkt. 4. Problemet har stor praktisk betydning, dels fordi realkreditinstitutionernes pantebreve efter de nugældende regler altid forfalder i anledning af tvangsauktion, dels fordi disse institutioner ikke inden auktionen vil give tilsagn om, at pantegælden kan overtages. I praksis gives tilsagnet derimod stort set altid efter auktionens slutning. Det er meget uheldigt, at tilsagnet om gældens overtagelse medfører, at de efterstående panthavere da kan kræve den pågældende del af udbetalingen erlagt

til sig. Det foreslås derfor, at "hvis en panthaver efter auktionen giver tilsagn om, at køberen kan overtage lånet, eller gives der på anden måde henstand, kan ingen af de øvrige rettighedshavere kræve beløbet betalt til sig eller i øvrigt støtte anden ret på den givne henstand". Bestemmelsen bringes i overensstemmelse med tinglysningsloven ved et samtidigt fremsat forslag til ændring af tinglysningslovens § 40, jfr. lovudkastets § 4, nr. 1, med bemærkninger og afsnit IV, D.4.2.2.2, side 40. Det bemærkes, at bestemmelsen ikke har indflydelse på størrelsen af den sikkerhed, køberen skal stille efter pkt. 7, idet sikkerheden i princippet skal stilles umiddelbart efter, at der er givet hammerslag.

At pantegælden skal forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver, svarer til pkt. 5 i de gældende auktionsvilkår. Det bemærkes herved, at reglen om, at forrentningen skal ske fra første auktion, er temmelig ny, idet den blev indført på baggrund af afgørelsen i U 1969. 1000 Ø, jfr. Henning Christensen: Fuldmægtigen 1970, side 21-23, og Karl Ove Hansen: Advokatbladet 1970, side 72-7 k.

Om forrentningen af servitutter og andre byrder, der omsættes til pengebeløb, henvises til lovudkastets § 573, stk. 2.

Det er klart, at en eventuel "friværdi", der fremkommer på auktionen ved, at auktionsbudet overstiger, hvad der kræves til dækning af pantehæftelserne, skal tilfalde rekvisitus som ejer af ejendommen, idet hans ejendomsret i realiteten har stilling som sidste prioritet under auktionen. Efter de gældende regler i retsplejelovens § 562, stk. 5, jfr. de gældende auktionsvilkårs pkt. 5, forrentes friværdien med 4% p.a. Det foreslås, at denne rente forhøjes, så den svarer til renten i gældsbrevslovens § 62, således at det pågældende beløb skal forrentes med en årlig rente, der svarer til den til enhver tid fastsatte officielle diskonto med et tillæg af 2%. Bestemmelsen vil forhåbentlig få meget ringe betydning, da arbejdsgruppen i øvrigt gennem de foreslåede ændringer af retsplejelovens auktionsregler har bestræbt sig på at sikre, at ejendomme, der repræsenterer en friværdi for ejeren, ikke sælges ved tvangsauktion.

Til pkt. 6.B.

Bestemmelsen angår, hvad køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet, jfr. herved lovudkastets § 569.

Det er meget væsentligt, at der, inden ejendommen opråbes, gives oplysning om, hvad køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet. Arten og størrelsen af de pågældende pligter skal oplyses. Rekvirenten har pligt til eventuelt sammen med den antagne ejendomsmægler at fremskaffe de nødvendige oplysninger, jfr. lovudkastets §§ 562, stk. 3, 563, stk. 1, og 564, stk. 2. Fogedretten påser ex officio, at pligten overholdes. Om tilsidesættelse af den nævnte pligt, se Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 40 ff. Undlader en panthaver at medvirke ved auktionssagens oplysning, vil det kunne få betydning for hans muligheder for at få dækket sine omkostninger, jfr. lovudkastets § 582.

Det bemærkes, at der benyttes en ny terminologi "ud over auktionsbudet". Tidligere har man anvendt udtrykket "uden for købesummen", jfr. retsplejelovens § 567, stk. 1, og de gældende auktionsvilkårs pkt. 6.

De pligter, der kan komme på tale, er meget forskelligartede, idet mangfoldige krav i lovgivningen er blevet sikret ved pant i ejendommen med prioritet forud for al pantegæld, jfr. med henvisninger til de relevante lovbestemmelser Ejler Bruun og Jens Møller: Juristen og Økonomen 1976, side 1-20, "Pantprivilegier i fast ejendom", Illum: Ejerpant og Panteprioritet, side 9 ff, og von Eyben: Panterettigheder, 5. udgave, side 14 ff.

De pågældende pligter for køberen kan hovedinddeles således:

- I. En række beløb skal køberen udrede inden 1 uge efter auktionens slutning til rette vedkommende, jfr. de gældende auktionsvilkårs pkt. 7. Arten og størrelsen af de pågældende beløb skal oplyses under auktionen. Der skal tillige så realistisk som muligt opgives et maximum for dette beløb, jfr. den gældende retsplejelovs § 567, stk. 1.

Se også pkt. 2 og lovudkastets § 573, stk. 1, om forfaldne ydelser vedrørende servitutter og andre byrder, der har prioritet forud for al pantegæld.

- II. En række beløb, der hviler på ejendommen med prioritet forud for al pantegæld, f.eks. vej- og kloakgæld, kan overtages. Arten og størrelsen skal oplyses på auktionen, ligesom størsteløbet for hvad, der kan overtages, skal oplyses. Eventuelle restancer skal straks betales, jfr. pkt. I.
- III. Der kan være pligter, som ikke direkte kan opgøres i penge,

men som køberen skal respektere. Disse pligters art og indhold skal oplyses under auktionen. Der kan f.eks. ved udlejningsejendomme være tale om pligter i henhold til lejelovgivningen og brandsikringsloven.

Om servitutter og lignende henvises til vilkårenes pkt. 3.

I vilkårene angives alene som en slags huskeseddel for de implicerede de vigtigste krav, som typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet.

Om mere specielle krav, der ikke nævnes, henvises der særligt til Ejler Brunn og Jens Møller: Juristen og Økonomen 1976, side 1-20, særligt side 2-3 (f.eks. vandløbsbidrag, brandvæsensbidrag, digebidrag, krigsforsikringsbidrag, bankhæftelsen, "medhjælperprivilegiet", grundforbedringsloven, mergellån samt krav i henhold til konkurslovens § 38, jfr. skiftelovens § 44, når ejendommen tilhører et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, jfr. herved Lorck: Fuldmægtigen 1974, side 3-4. De pågældende krav kan i vidt omfang fås oplyst ved henvendelse til kommunekontoret i den kommune, ejendommen er beliggende. Der kan herved henvises til en blanket om forespørgsel om ejendomsoplysninger, der er udarbejdet af Kommunernes Landsforening, jfr. bilag 6. Om det honorar, nogle kommuner kræver for sådanne oplysninger, henvises til Advokatbladet 1976, side 167, og bemærkningerne til lovudkastets § 562, stk. 3.

Vedrørende litra a vil omkostningerne ved foretagelsen af udlægget være opgjort i fogedretten i forbindelse med udlæggets foretagelse. Om størrelsen af disse omkostninger henvises til P. Thestrup: Fuldmægtigen 1969, side 121-24, jfr. side 143, samt Fuldmægtigen 1976, side 93-94.

Auktionsrekvirentens omkostninger ved gennemførelse af auktionen vil først og fremmest bestå i salær til advokat. De gældende salærtakster er gengivet i Fuldmægtigen 1976, side 76-77, jfr. bilag 5. Om rejseomkostninger henvises der til Advokatråds-udtalelsen i Advokatbladet 1976, side 164. Honoraret til den ejendomsmægler, som er antaget i anledning af auktionen, betragtes også som en rekvirentomkostning, jfr. bemærkningerne til lovudkastets § 561, stk. 2, og rekvirenten hæfter følgelig under alle omstændigheder for ejendomsmæglerens honorar, selv om denne er antaget af fogedretten, jfr. herved lovudkastets § 560, stk. 2, om rekvirentens sikkerhedsstillelse for omkostningerne ved ejendomsmæglerens med-

virken. Om honorarer og salærer henvises desuden til bemærkningerne til lovudkastets § 582.

For fogedrettens behandling af auktionsbegæringen skal rekvirenten betale et gebyr på 60 kr., jfr. retsafgiftslovens § 22, stk. 1, som skal betales ved begæringens indgivelse, jfr. retsafgiftslovens § 61, smh. m. § 25.

Også honorar til sagkyndige, der har vurderet ejendommens tilbehør, falder ind under litra a, jfr. bemærkningerne til pkt. 7.

For gennemførelsen af auktionen skal der derudover betales en auktionsafgift på $\frac{1}{2}\%$, jfr. retsafgiftslovens § 22, stk. 2. Afgiften beregnes af auktionsbudet med tillæg af de beløb, køberen skal udrede og overtage ud over auktionsbudet. Auktionsafgiften forfalder ved auktionens slutning, jfr. retsafgiftslovens § 25. Om ændring af denne bestemmelse som følge af ændringen af retsplejelovens § 578 henvises til lovudkastets § 5. Afholdes der flere auktioner, forfalder auktionsafgiften ved slutningen af den sidste auktion, således at der, uanset at der har været afholdt flere auktioner, kun skal betales én auktionsafgift. Auktionsafgiften afkræves ifølge pkt. 6.C auktionskøberen, men over for statskassen hæfter auktionsrekvirenten for afgiftens betaling, jfr. retsafgiftslovens § 61, stk. 2.

Der skal ikke betales retsafgift i anledning af misligholdelsesauktion eller for udstedelse af auktionsskøde.

Af andre rekvirentomkostninger kan nævnes udgiften til bekendtgørelse af auktionen. Undertiden udlægges disse omkostninger af fogedretten, således at denne kræver dem godtgjort af køberen, jfr. vilkårenes pkt. 6.C, litra a, men rekvirenten hæfter under alle omstændigheder for disse omkostninger.

Vedrørende litra b henvises der for så vidt angår salærtaksterne til Fuldmægtigen 1976, side 76-77, jfr. bilag 5, og for så vidt angår rejseomkostninger til Advokatrådets udtalelse i Advokatbladet 1976, side 164. Såfremt en panthaver, der ikke er auktionsrekvirent, har foretaget udlæg i ejendommen, og han i øvrigt kan gøre omkostningerne ved foretagelsen af udlægget gældende, jfr. lovudkastets § 565, stk. 2, må disse omkostninger placeres sammen med hovedstolen på dennes plads i prioritetsordenen.

Både vedrørende litra a og litra b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet.

Reglen om nedsættelse af salærkravet ved delvis dækning er ny.

Efter de nugældende regler får en rekvirent eller en anden rettighedshaver alle sine omkostninger dækket, hvis der blot bliver budt ind i hans prioritet. Dette kan, hvis der f.eks. fremkommer et overbud på 100 kr., som lige netop rækker ind i den følgende prioritet, medføre et spring i, hvad auktionskøberen faktisk skal udrede, når der tages hensyn til, hvad han skal udrede ud over auktionsbudet. For at formindske denne ulempe foreslås, at det advokatsalær, køberen skal udrede, alene skal beregnes af den del af kravet, der opnår dækning. I relation til de andre omkostninger, herunder ejendomsmæglerhonoraret, der er omfattet af litra a og b, opretholdes den hidtidige retstilstand, idet advokatsalæret i praksis er den vigtigste omkostning, og de andre omkostninger i højere grad kan siges at være kommet alle rettighedshaverne til gode.

Det skal ifølge litra c oplyses, hvilke ejendomsskatteestancer der hviler på ejendommen. Det er i forbindelse hermed naturligt også at oplyse, hvor store ejendomsskatter der er pålagt ejendommen i det pågældende skatteår, men det er ikke noget direkte krav.

Tilsvarende skal ifølge litra d brandforsikringsbidragsrestancer oplyses. Brandforsikringsbidragene opkræves ofte sammen med ejendomsskatterne.

Ifølge litra e skal der gives oplysning om gade-, vej- og fortovsbidrag samt ifølge litra f om spildevands- og kloakbidrag. Der bør oplyses, dels de forfaldne bidrag, dels eventuelle hovedstole, som kan overtages, idet bemærkes, at der under auktionen skal gives oplysning om både størsteløbet for, hvad der skal betales ud over auktionsbudet, og om størsteløbet for, hvad der kan overtages.

Ifølge litra g skal restancer for forbrug af vand leveret af kommunalt eller statsligt vandværk oplyses, da disse hæfter på ejendommen. Det bemærkes, at det ikke gælder ved vand leveret af private vandværker, ligesom der ikke kan sluttes analogt til andre forbrugsrestancer som f.eks. el, gas og varme. Disse andre restancer har køberen ikke pligt til at betale, jfr. Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 43. Køberen er heller ikke pligtig indirekte at betale sådanne restancer via indskud eller tilslutningsgebyr o.lign. For så vidt angår fjernvarme må det dog bemærkes, at det i et vist omfang forekommer, at der er tinglyst bestemmelser om, at der er pligt til at aftage varme fra fjernvarmeverket, og at den nye ejer hæfter for tidligere ejers restancer.

Sådanne tinglyste bestemmelser skal respekteres på normal vis.

Litra h regulerer retsstillingen for panthavere, der i medfør af Danske Lov 5-7-8 til 10, jfr. retsplejelovens § 609, stk. 2, har taget ejendommen til brugeligt pant» Bestemmelsen afløser pkt. 3 og pkt. 7, litra a, i de gældende auktionsvilkår, om hvilke der henvises til Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 27-31. Det følger af de almindelige regler om brugspant, at brugspanthaveren under auktionen skal aflægge regnskab for sin bestyrelse af ejendommen. Viser regnskabet et underskud, foreslås det, at brugspanthaveren, uanset om han i øvrigt opnår dækning på auktionen, skal kunne kræve underskuddet dækket i det omfang, det hidrører fra nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. Hvilke udgifter, der er nødvendige, afhænger af ejendommens karakter og de konkrete omstændigheder. Der må herved tages hensyn til, om de pågældende dispositioner er sædvanlige og forretningsmæssigt forsvarlige. Nødvendige udgifter, f.eks. til tilsåning af en landbrugsejendom, må siges at være kommet alle rettighedshaverne til gode, idet de må antages at have forhøjet auktionsbudet. Det er derfor rimeligt, at brugspanthaveren under alle omstændigheder kan få disse udgifter dækket. Efter de gældende auktionsvilkår får den, der har afholdt udgifterne, kun disse dækket, hvis han får andel i budsummen. Det er uklart, om dette gælder alle brugspanthavere eller kun den, der også er auktionsrekvirent. Har brugspanthaveren haft overskud, skal dette afskrives i hans fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring. At brugspanthaveren har krav på overskuddet, indtil hans fordring er fyldestgjort, skyldes, at brugspant er en form for kreditorfyldestgørelse. Efter de gældende auktionsvilkårs pkt. 3 - der vist nok på dette punkt ofte fraviges - skal overskuddet derimod udbetales til auktionskøberen.

De foreslåede regler svarer formentlig til de deklaratoriske regler om brugspant, jfr. Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 27-31.

I praksis forekommer det, at auktionsrekvirenten af praktiske grunde oppebærer indtægter - f.eks. leje - selv om han ikke har taget ejendommen til brugeligt pant, jfr. herved også retsplejelovens § 520, stk. 2 (som formuleret ved lov nr. 258 af 26. maj 1976), hvorefter fogedretten om fornødent kan træffe bestemmelse om administration af udlagt fast ejendom. Det bør i pkt. 11 ("særlige vil-

kår") angives, hvorledes der skal forholdes med sådanne indtægter. Er der intet særligt bestemt i pkt. 11, bør de formentlig afskrives i førsteprioritetshaverens fordring, og hvis denne kan overtages af køberen, da alene i eventuelle restancer og derefter på samme måde i andenprioritetshaverens fordring.

Litra i har nær sammenhæng med litra h, hvorfor der henvises til bemærkningerne vedrørende denne bestemmelse. Litra i angår også nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. I modsætning til, hvad der er tilfældet i litra h, er den, der har afholdt udgifterne, imidlertid ikke brugspanthaver. I praksis forekommer det ikke så sjældent, at sådanne nødvendige udgifter afholdes af navnlig rekvirenten, selv om ejendommen ikke er taget til brugeligt pant, jfr. også retsplejelovens § 52o, stk. 2. Da udgifterne må antages at være kommet alle rettighedshaverne til gode, er det rimeligt, at den, der har afholdt dem, har sikkerhed for, at han får dem dækket på auktionen, uanset om der i øvrigt på denne bliver dækning til hans fordring. Der er næppe heller grund til at tvinge vedkommende til at anvende den formelle fremgangsmåde med ejendommens overtagelse som brugeligt pant. Om oppebæring af indtægter henvises der til bemærkningerne vedrørende litra h.

Det bemærkes, at som litra h og i foreslås formuleret, vil auktionsvilkårene være uafhængige af, om retsinstituttet "brugeligt pant" bliver afskaffet.

Litra j omfatter krav, der i henhold til lejelovgivningen og brandsikringsloven er gældende mod enhver uden tinglysning.

Det bemærkes, at lejerettigheder også er berørt i pkt. 1, litra b, samt pkt. 3.

Litra j svarer til pkt. 6, litra c, i de gældende auktionsvilkår, der dog ikke nævner den nye brandsikringslov.

Køberen skal respektere den til enhver tid gældende leje- og brandsikringslovgivning samt de lovlige lejeaftaler, der enten er tinglyst eller ifølge lovgivningen er sikrede mod enhver uden tinglysning.

De pågældende regler har først og fremmest betydning ved udlejningsejendomme, men de har også betydning, hvor den ejendom, der skal sælges, er en ejerlejlighed, der er udlejet, eller hvor dele af ejendommen er udlejet.

Det er helt afgørende for køberen at få relevante oplysninger

om de foreliggende lejeaftaler. Auktionsrekvirenten må derfor have en betydelig oplysningspligt i så henseende. Det bemærkes, at det sædvanligvis vil høre under den antagne ejendomsmæglers opgave at medvirke til fremskaffelse af de pågældende oplysninger, men det er rekvirentens ansvar, at de fremkommer, hvilket ex officio må påses af fogedretten.

Hvilke oplysninger, der skal fremskaffes, afhænger af de konkrete omstændigheder. Der bør herved også tages hensyn til, hvad der er praktisk muligt, hvilket bl.a. afhænger af, om rekvisitus vil samarbejde. Har ejendommen en administrator, hvilket ofte er tilfældet ved egentlige udlejningsjendomme, vil det dog sædvanligvis være forholdsvis let at fremskaffe de nødvendige oplysninger fra denne. Da lejekontrakterne i en række relationer spiller en helt afgørende rolle, bør disse altid være til stede under auktionen. Der bør endvidere generelt gives oplysninger om eventuelle krav vedrørende det lejede - herunder krav i anledning af påståede mangler - tilbagebetalingskrav eller lignende, der er fremsat af en eller flere lejere. Rekvisitus og en eventuel administrator bør spørges, om sådanne krav er fremsat.

I det følgende opregnes de væsentligste pligter, køberen overtager. I forbindelse hermed angives, hvilke specielle oplysninger der under auktionen bør gives vedrørende disse pligter, idet der herudover henvises til de ovenfor anførte generelle betragtninger om oplysningspligten.

1. Varmeregnskabet.

Køberen skal respektere lejernes krav i henhold til tidligere og løbende varmeregningsår. Om det største beløb, køberen eventuelt kan komme til at udrede, henvises der til nr. 3.

Har lejeren betalt for lidt, tilkommer kravet køberen.

2. For meget eller for lidt betalt leje.

Køberen hæfter over for lejerne for den leje, de har betalt for meget, ligesom han har krav på den leje, der er betalt for lidt. Om det største beløb, køberen eventuelt kan komme til at udrede, henvises der til nr. 3.

Rekvirenten bør oplyse den faktiske leje, og hvorledes denne er beregnet. Såfremt der foreligger et legebudget som grundlag for beregningen om omkostningsbestemt leje, bør dette budget fremlæg-

ges.

Der bør tillige gives oplysninger om verserende sager vedrørende lejens størrelse.

Rekvirenten indestar ikke for lovligheden af den gældende leje.

3. Depositum, indskud, forudbetaling o.lign.

I hvilket omfang køberen skal respektere depositum o.lign. afgøres efter princippet i tinglysningslovens § 3, stk. 2, hvorefter køberen uden tinglysning skal respektere depositum o.lign. af en størrelse, der svarer til 6 måneders leje, jfr. U 1956.562 og II-lum: Tinglysning, 3. udgave, side 45 f.

Lejerners krav ifølge ældre varmeregnskaber, der skulle have været afsluttet og afregnet går formentlig ind under den ramme, som udgøres af de 6 måneders leje.

Køberen kan ikke kræve depositum o.lign. refunderet af rekvisitus.

Størrelsen af depositum m.v., bør oplyses under auktionen.

4. Konto for indvendig vedligeholdelse.

Reglerne om konto for indvendig vedligeholdelse findes i leje-lovens § 32, jfr. boligreguleringslovens §§ 16-17.

Reglerne gælder for rene beboelseslejligheder, hvor udlejerer har den indvendige vedligeholdelsespligt.

I det omfang, det sædvanemæssigt er påkrævet, kan lejeren kræve frigjort beløb fra kontoen, men intet ud over hvad der står på denne. Køberens pligt i relation til den indvendige vedligeholdelse er altså helt afhængig af, hvad der indestar på kontoen. Det bør derfor oplyses, hvor stort indeståendet på kontoen er i relation til de forskellige lejemål. Oplyses indeståendet på kontoen ikke, kan lejeren ifølge boligreguleringslovens § 16, stk. 2, kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

Kontoen er en ren "regnskabskonto", hvis indestående ikke skal henstå på en særskilt konto. Køberen kan ikke kræve kontoens indestående refunderet hos rekvisitus.

5. Konto for udvendig vedligeholdelse.

Reglerne om konto for udvendig vedligeholdelse findes i bolig-

reguleringslovens § 15, jfr. §§ 1.6-17.

Reglerne gælder for rene beboelseslejligheder og blandede beboelses- og erhvervslejemål i kommuner med huslejeregulering.

Udgangspunktet er, at ejerens vedligeholdelsespligt er uafhængig af indeståendet på kontoen. Alligevel bør indeståendet på kontoen oplyses på tvangsauktion. Oplyses indeståendet på kontoen ikke, kan lejerens ifølge boligreguleringslovens § 16, stk. 2, kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår beløb svarende til de sidste 5 års hensættelser.

På grund af det nærmere samspil mellem denne konto og opretningskontoen, jfr. nedenfor pkt. 6, og opretningskontoens forhold til adgang til forbedringsforhøjelser kan kontoen for udvendig vedligeholdelse få betydning for lejens størrelse.

Kontoen er en "regnskabskonto", og auktionskøberen kan ikke kræve indeståendet refunderet hos rekvisitus.

6. Opretningskonto.

Reglerne om opretningskonto findes i boligreguleringslovens § 15, jfr. §§ 16-17.

Reglerne gælder for samme lejemål som reglerne om konto for udvendig vedligeholdelse, dog med den forskel at reglerne kun gælder for ejendomme, der er taget i brug før den 1. januar 1964.

I øvrigt henvises der til det anførte vedrørende konto for udvendig vedligeholdelse.

Det bemærkes, at mulighederne for at forhøje lejen efter reglerne om "forbedringsforhøjelse" bl.a. afhænger af størrelsen af opretningskontoen.

7. Brandsikring.

Reglerne findes i lov nr. 53 af 26. februar 1976 om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

Køberen er forpligtet til at opfylde den pågældende lovs krav. Der bør derfor under auktionen gives passende oplysninger om eventuelle brandsikringspligter.

Da eventuelle brandsikringspligter afhænger af ejendommens opførelsesår, bør dette oplyses. Som udgangspunkt gælder brandsikringsloven kun i relation til beboelsesbygninger, der er opført før år 1900. Der bør tillige, hvis bygningen kan være omfattet af brandsikringsloven, hos kommunen indhentes oplysninger om de eventuelle

brandsikringspligter, jfr. herved lovens § 4. Forhold vedrørende aktuelle brandsikringsforpligtelser bør naturligvis oplyses, ligesom der "bør gives oplysninger om eventuelle kommunalbestyrelsesbeslutninger om udvidet brandsikringspligt i medfør af lovens § 4.

Det bemærkes, at loven kun gælder for ejere af bygninger med mere end 2 etager.

Til pkt. 6.C.

Bestemmelsen, der angår afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen, afløser pkt. 7, litra e, i de gældende auktionsvilkår.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne ovenfor til pkt. 6.B., litra a, om auktionsrekvirentens omkostninger.

"Fogedrettens udgifter" vil sædvanligvis bestå i udgifter til bekendtgørelse af auktionen. Det er dog det almindelige, at regninger vedrørende auktionsbekendtgørelser går direkte til auktionsrekvirenten.

Om auktionsafgifter henvises der til retsafgiftslovens kapitel IV (§§ 21-26), jfr. herved Harbou og Stampe Jakobsen: Lov om retsafgifter (1969), side 21 ff.

Om stempelafgift henvises der til stempelovens §§ 34 og 36, jfr. Landerslev: Stempeloven (1.974), side 49 ff. Stempelafgiften er for tiden 1,2%, jfr. lov nr. 407 af 20. august 1976.

Reglerne om betalingstidspunktet svarer til reglerne i retsafgiftsloven og stempeloven, jfr. herved lovudkastets §§ 3 og 5.

I visse tilfælde skal køberen betale merværdiafgift ("moms") af det med ejendommen følgende løse. Om og i hvilket omfang dette er tilfældet, må køberen nærmere aftale med toldvæsenet. På auktionen skal der alene gives oplysning om, at der muligvis skal betales "moms".

Til pkt. 7.

Bestemmelsen vedrører køberens sikkerhedsstillelse for opfyldelsen af auktionsvilkårene. Den afløser retsplejelovens § 564 og pkt. 11 i de gældende auktionsvilkår.

Den foreslåede bestemmelse må sammenholdes med pkt. 6 om køberens forpligtelser og pkt. 8 om køberens misligholdelse.

Om sikkerhedsstillelse for, at en bydendes bud overhovedet kan komme i betragtning, henvises der til bemærkningerne til pkt.

4.

I det omfang, de foreslåede regler fraviger de nugældende, skyldes det i vidt omfang sammenhængen med de foreslåede nye betalingsregler i pkt. 6.

Efter de nugældende regler skal spørgsmålet om sikkerhedsstillelse formentlig afklares, inden der gives hammerslag. I praksis rejses spørgsmålet imidlertid sædvanligvis først af fogeden efter, at der er givet hammerslag. Når det foreslås, at sikkerheden skal stilles straks efter hammerslaget, er dette således kun en formel ændring. Stilles den krævede sikkerhed ikke, annulleres hammerslaget, hvorefter auktionen straks genoptages. Da budet imidlertid er bindende, kan den bydende, hvis der ikke under auktionens genoptagelse fremkommer højere bud, fastholdes på budet, jfr. herved retsplejelovens § 532, stk. 1, om fogedrettens fuldbyrkelse af krav om sikkerhedsstillelse. I praksis er det dog ikke sædvanligt, at den højstbydende fastholdes på budet, hvis han ikke stiller den krævede sikkerhed. Er der mistanke om, at en bydende ikke kan stille den krævede sikkerhed efter pkt. 7, kan fogedretten, allerede når vedkommende afgiver sit bud, i medfør af pkt. 4 kræve, at han sandsynliggør - eventuelt ved sikkerhedsstillelse - at han kan opfylde sit bud. I givet fald vil spørgsmålet om en sådan sandsynliggørelse formentlig blive rejst af de andre bydende, der ellers risikerer at blive presset op på auktionen af fiktive bud. De bud, som er afgivet, er bindende, selv om de er affødt af bud fra en person, der ikke kan sandsynliggøre, at han kan opfylde sit bud efter pkt. 4 eller ikke kan eller vil stille sikkerhed efter pkt. 7.

Det præciseres, at sikkerheden skal stilles over for fogedretten, og at sikkerheden stilles for opfyldelsen af auktionsvilkårene, hvilket dækker alle køberens pligter efter vilkårene, herunder pligter i relation til hvad der skal betales eller overtages ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B, samt pligterne til at betale afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen, jfr. pkt. 6.C.

Fogedretten skal godkende sikkerheden. Der angives alene nogle særligt praktiske eksempler på, hvordan sikkerheden kan stilles. Fogedretten bør i denne henseende tage hensyn til de opfattelser, de fremmødte rettighedshavere giver udtryk for, idet det dog må bemærkes, at sikkerheden kan omfatte rettighedshavere, som ikke er

repræsenteret på auktionen. Advokatindeståelser kan højst godkendes som tilstrækkelig sikkerhed, hvis alle rettighedshaverne, der har fået andel i budsummen, tiltræder dette.

De foreslåede regler om sikkerhedens størrelse er afpasset efter betalingsreglerne i pkt. 6. Sikkerhedens størrelse vil navnlig være afhængig af, i hvilket omfang pantebrevene i ejendommen er forsynet med tvangsauktionsklausuler.

De foreslåede regler om sikkerhedens minimumsstørrelse svarer til de gældende regler i retsplejelovens § 564, stk. 2. Det må antages, at reglerne fremover vil få større betydning på grund af den øgede brug af tvangsauktionsklausuler. Det bemærkes, at når det kræves, at sikkerheden ikke kan være mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, må "tilbehør" fortolkes som svarende til det af tinglysningslovens § 37 omfattede tilbehør, hvilket f.eks. for så vidt angår landbrugsejendomme vil sige, at det også omfatter den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser. Tilbehørets værdi fastsættes af fogedretten. Det bemærkes herved, at tilbehøret sædvanligvis ikke vurderes i forbindelse med udlægsforretninger, jfr. retsplejelovens § 507, stk. 3. I de særlige tilfælde, hvor ejendommen og tilbehøret er uensartet behæftet, vil der i forbindelse med auktionen være tilvejebragt en særlig værdiansættelse af tilbehøret, jfr. lovudkastets § 572. I øvrigt må fogedretten skønsmæssigt fastsætte tilbehørets værdi, jfr. herved lovudkastets § 573, stk. 2, om kapitalisering af servitutter og andre byrder. Hvis fogedretten i særlige tilfælde finder det nødvendigt, kan den lade tilbehøret vurdere af sagkyndige. Udgiften til en sådan vurdering må betragtes som en rekvirentomkostning, jfr. pkt. 6.B, litra a. Udlægges omkostningerne af fogedretten, og rekvirenten endeligt ikke selv skal bære disse (fordi han får andel i budsummen), vil de ofte i medfør af pkt. 6.C direkte blive afkrævet auktionskøberen af fogedretten.

I praksis er det - navnlig i provinsen - hyppigt forekommende, at alle frafalder krav om sikkerhedsstillelse. Dette vil fortsat kunne ske. Giver nogle, men ikke alle., afkald på sikkerhedsstillelse, er det klart, at der skal stilles sikkerhed, men det overlades da til fogedretten at bestemme sikkerhedens størrelse. Fogedretten kan i så fald fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse, men behøver nødvendigvis ikke at gøre dette, idet det må fremhæves, at sikkerheden ikke alene tjener til sikkerhed for, at auktionskøberen op-

fylder sine forpligtelser over for de forskellige panthavere, der er placeret i den almindelige prioritetsorden, men generelt tjener til sikkerhed for, at køberen opfylder alle sine forpligtelser ifølge auktionsvilkårene.

Da det i nogle retskredse er sædvanligt, at sikkerhedsstillelsen frafaldes, kan det tænkes, at den højstbydende har indrettet sig efter denne praksis, således at han i givet fald ikke straks kan stille den krævede sikkerhed. Fogedretten kan da, som det er tilfældet efter den gældende retsplejelovs § 564, stk. 3, sidste pkt., give den højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde. Køberen kan i så fald først overtage ejendommen, når sikkerheden er stillet, jfr. pkt. 5. Det er kun omkostningerne ved et nyt auktionsmøde (mødesalær og rejseomkostninger), der straks skal stilles sikkerhed for, og ikke eventuelt tab i anledning af auktionens udsættelse. Nyt auktionsmøde er overflødigt, hvis det aftales, at der - hvis højstbydende ikke inden fristens udløb stiller den krævede sikkerhed - skal gives hammerslag til den næsthøjstbydende. I øvrigt bør fogedretten kun give udsættelse, hvis den skønner, at det er overvejende sandsynligt, at den højstbydende kan stille den krævede sikkerhed.

Enhver panthaver (herunder retspanthavere), der opnår hel eller delvis dækning, kan kræve, at køberen stiller sikkerhed. Med panthavere må sidestilles servituthavere o.lign., der i medfør af lovudkastets § 573, stk. 2, får deres rettigheder omsat til et pengebeløb.

Rettighedshavere, hvis krav skal fyldestgøres ud over auktionsbudet, vil sjældent være repræsenteret under auktionen, og der kan på grund af deres fortrinsstilling i det hele taget vanskeligt tænkes tilfælde, hvor de kan kræve sikkerhed stillet.

Selv om sikkerheden helt kan frafaldes, kan det hverken før eller efter hammerslaget bindende vedtages, at sikkerheden skal have en mindre god karakter, idet sikkerheden altid - hvis den ikke frafaldes af alle - skal godkendes af fogedretten, jfr. bestemmelsens stk. 2. Tilsvarende gælder i relation til sikkerhedens minimumsstørrelse.

Om sikkerhedens anvendelse, hvis køberen misligholder, henvises til pkt. 8.

Til pkt. 8.

Bestemmelsen vedrører køberens misligholdelse og afløser retsplejelovens § 582 (misligholdelsesauktion), jfr. de gældende auktionsvilkårs pkt. 12.

Opfylder køberen ikke 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). Grundlaget for misligholdelsesauktionen er misligholdelsen, som i givet fald må dokumenteres over for fogedretten. Det er ikke nødvendigt med forudgående udlæg. Da "enhver" kan kræve misligholdelseauktion, kan også andre end panthavere o.lign. forlange misligholdelsesauktion.

Om området for misligholdelsesauktioner henvises der til Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 89 ff.

Fogedretten indkalder til og bekendtgør misligholdelsesauktionen på samme måde som den oprindelige auktion, jfr. lovudkastets § 577, stk. 1, med bemærkninger.

Da ejendommen sættes til en ny og eneste auktion, kan der ikke i forhold til denne afholdes en ny auktion, medmindre alle implicerede samtykker deri, og fogedretten efter princippet i lovudkastets § 577, stk. 2, tiltræder afholdelse af en ny auktion. Ellers skal der gives hammerslag på misligholdelsesauktionen, idet hverken lovudkastets § 575 (se herved også udkastet til § 577, stk. 2) eller udkastet til § 576, stk. 2, finder anvendelse.

Misligholdelsesauktionen afholdes på grundlag af de samme auktionsvilkår, som blev anvendt ved den oprindelige auktion.

Misligholdelsesauktionen afholdes for den misligholdende auktionsskøbers risiko, hvilket betyder, at han skal tilsvare, hvad der på misligholdelsesauktionen bliver budt mindre i forhold til budet på den oprindelige auktion. Misligholdelsesauktionen afholdes derimod ikke for køberens regning, da han ikke har krav på, hvad der måtte blive budt mere. Dette tilfalder derimod efter prioritetsrækkefølgen de rettighedshavere, der ikke opnåede fuld dækning på den oprindelige auktion, og, såfremt disse er dækket, den tidligere ejer eller hvem, der i hans sted er berettiget. Dette er direkte angivet i de nugældende auktionsvilkårs pkt. 12 og er en ligefrem følge af, at rettighedshaverne ikke har krav på mere end fuld dækning samt af, at den tidligere ejers ejendomsret på tvangsauktionen må betragtes som en prioritet i ejendommen, der skal re-

spektere alle de andre rettighedshavere.

Det er endvidere klart, at enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kan retsforfølge denne på normal vis. Dette er direkte udtalt i den gældende retsplejelovs § 582, stk. 3, jfr. de gældende auktionsvilkårs pkt. 12, stk. 2. Det bemærkes herved, at køberens eventuelle gældsovertagelse formentlig sker ved selve auktionen, jfr. Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 94. Der er ikke fundet behov for direkte at angive dette hverken i retsplejeloven eller auktionsvilkårene. Der er heller ikke fundet behov for - som det er tilfældet i de gældende auktionsvilkårs pkt. 12, stk. 2 - at fastsætte et særligt værneting for sådan retsforfølgning. Tilsvarende er der heller ikke fundet behov for at opretholde reglen om, at fogedretten på samtliges vegne "anvender eller lader anvende almindelig retsforfølgning imod auktionskøberen".

Har køberen stillet sikkerhed for opfyldelsen af auktionsvilkårene, jfr. pkt. 7, indebærer dette en tredje mulighed for de pågældende rettighedshavere:

Enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kan 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. De, der har givet afkald på sikkerhedsstillelsen, har ikke krav på at blive fyldestgjort af sikkerheden. Bliver der - måske fra flere sider - både krævet misligholdelsesauktion og realisation af sikkerhedsstillelsen, vil det sædvanligvis være naturligt, at sikkerheden realiseres først, da dette ofte vil bringe misligholdelsen til ophør, således at det mere indgribende skridt, som en misligholdelsesauktion er, derved undgås. Det bemærkes herved, at sikkerheden, jfr. pkt. 7, stk. 2, som regel vil være stillet på en sådan måde, at den meget hurtigt kan realiseres.

Afholdes der først misligholdelsesauktion, på hvilken der konstateres et tab, kan sikkerheden derefter kræves realiseret, men sikkerheden kan da kun benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen. De rettighedshavere, der blev dækket af budet på misligholdelsesauktionen, kan alene holde sig til den sikkerhed, som køberen på misligholdelsesauktionen har stillet.

Til pkt. 9.

Bestemmelsen, der angår fogedrettens udstedelse af auktionsskøde, afløser sammen med lovudkastets § 580 retsplejelovens § 578, stk. 1, sidste pkt., og § 583 samt de gældende auktionsskøds pkt. 13.

Et auktionsskøde har to funktioner, idet det dels er køberens kvittering for, at han har opfyldt auktionsskøds vilkårene, dels er en legitimation, der giver køberen mulighed for at disponere over ejendommen. Det må dog herved bemærkes, at køberen allerede fra tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen kan få tinglyst en auktionsskødsudskrift som betinget skøde, jfr. UfR 1973, side 593 V.

Begæringen om udstedelse af auktionsskøde er i praksis altid skriftlig, men kan være mundtlig. Køberen skal godtgøre, at appel-fristen er udløbet, uden at auktionen er appelleret, samt at han har opfyldt auktionsskøds vilkårene. Køberen må således fremlægge kvitteringer - eller samtykkeerklæringer til udstedelse af skødet - fra de rettighedshavere, der har fået del i auktionsskødet, samt for så vidt angår omkostninger, kvitteringer fra de advokater, der har givet møde på auktionen for de nævnte rettighedshavere. I princippet må der også kræves kvitteringer eller samtykkeerklæringer fra de kreditorer, der skal fyldestgøres ud over auktionsskødet, jfr. f.eks. de førnævnte advokatombudsninger. Da det ofte kun drejer sig om små krav, sker det formentlig, at man i hvert fald ad de mindre krav nøjes med en erklæring fra skødereklærentens advokat om, at han har betalt de krav, der skal fyldestgøres ud over auktionsskødet.

Nægter en rettighedshaver, som er fyldestgjort, at udstede kvittering eller afgive samtykkeerklæring, er det tilstrækkeligt, at køberen over for fogedretten godtgør, at han har fyldestgjort den pågældende rettighedshaver. Nægter denne at modtage betalingen, kan køberen deponere beløbet i fogedretten, således at skødet straks kan udstedes.

Selv om der består tvist mellem rettighedshaverne om, hvem et bestemt beløb tilkommer, er dette ikke til hinder for, at der udstedes auktionsskøde, hvis det pågældende beløb er deponeret.

Det bemærkes, at fogedretten i vidt omfang kan afgøre tvister i forbindelse med udstedelse af auktionsskøder, jfr. lovudkastets § 583, stk. 3, og Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 98 ff, ("Auktionstvister efter afholdelse af tvangsauktion").

Om udstedelsen af auktionsskøder samt disses indhold henvises der til Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 118 ff, og Fuldmægtigen 1975, side 33.

Bestemmelsen om, at køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen, svarer til den gældende retsplejelovs § 583, stk. 3. Denne bestemmelse er - hvis køberen overholder de øvrige auktionsvilkår - ~~usanktioneret~~, jfr. Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 95, 123 og 126, note 6.

Der er intet i vejen for, at auktionsskøberen overdrager sin ret til at få udstedt auktionsskøde, hvilket ofte forekommer i praksis. Den stemplede transportkøbekontrakt skal i så fald vedlægges begæringen om udstedelse af auktionsskøde.

Der skal efter den gældende retsafgiftslov ikke betales retsafgift i anledning af udstedelse af auktionsskøde. Tinglysningssafgiften blev generelt ophævet pr. 1. oktober 1969.

Om slettelse af udækkede rettigheder henvises der til lovudkastets § 581 og Jens Anker Andersen: Auktionsretlige emner (1976), side 124 ff, ("Rettigheder, der ikke opnåede dækning på tvangsauktion"). Slettelsen sker i praksis næsten altid sammen med tinglysningen af auktionsskødet, men i princippet kan de udækkede rettigheder allerede kræves slettet, når appelfristen er udløbet, uden at appel har fundet sted, og auktionsvilkårene er opfyldt. Slettelsen sker kun på begæring.

Til pkt. 10.

Bestemmelsen fastsætter, i hvilket omfang auktionsvilkårene kan fraviges ved aftale.

De nugældende auktionsvilkår kan i princippet fraviges ved parternes aftale, idet fogedretten dog i henhold til retsplejelovens § 567 ex officio skal påse, at vilkårene i retsplejelovens §§ 562-564 overholdes. Fogedretten skal endvidere påse, at der ikke i auktionsvilkårene optages eller tilføjes usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som kan antages at ville afskrække køberne.

Det foreslås, at de nye vilkår i princippet skal være ufravigelige, idet de ikke kan fraviges til ugunst for køberen. Om begrundelsen for i princippet at gøre auktionsvilkårene præceptive henvises til de almindelige bemærkninger ovenfor til udkastet til tvangsauktionsvilkår.

Det bemærkes i relation til pkt. 7, at spørgsmålet om, hvor-

dan en eventuel sikkerhed skal præsteres og dennes minimumsstørrelse, ikke kan fraviges ved parternes aftale, jfr. bemærkningerne til pkt. 7 i.f.

Til pkt. 11.

Ifølge denne bestemmelse er der mulighed for at optage særlige auktionsvilkår ved siden af de i pkt. 1-9 nævnte vilkår.

De almindelige auktionsvilkår må nødvendigvis først og fremmest have henblik på de hyppigt forekommende tvangsauktioner. På grund af auktionernes mangfoldighed kan der derfor tænkes situationer, hvor der kan være behov for at fravige de almindelige vilkår, jfr. pkt. 10, ligesom der kan være behov for at medtage særlige vilkår.

Af nærliggende særvilkår kan nævnes:

Vilkår om, hvem en forsikringsydelse i anledning af en forsikringsbegivenhed indtrådt før auktionen skal tilfalde, jfr. bemærkningerne til pkt. 5.

Vilkår om absolut bortsalg, jfr. bemærkningerne til pkt. k.

Vilkår om, at det samlede bud - når ejendom og tilbehør er uensartet behæftet - i givet fald skal fordeles efter forholdet mellem de højeste bud, der fremkommer ved særskilt opråb, jfr. lovudkastets § 572.

Vilkår om, hvem indtægter vedrørende ejendommen, som er oppebåret af en person, der ikke er brugspanthaver, skal tilfalde, jfr. bemærkningerne til pkt. 6.B, litra h og i.

Det må antages, at fogedretten ex officio skal afvise særvilkår, der er så usædvanlige og byrdefulde, at de må antages at ville afskrække køberne, jfr. den gældende retsplejelovs §§ 565 og 567.

Uenighed om vilkårene afgøres af fogedretten, jfr. lovudkastets § 570, stk. 1.

UDKAST TIL SALGSOPSTILLING

ejendomskategori : *parcelhus*
 ejendommen : *Skanderborgvej 142, Skanderborg*
 matr.nr. : *14 au, Skanderborg by og sogn*
 ejendomsværdi pr. 1973 : *320.000,-* heraf grundværdi : *51.000,-*
 grundareal : *1203 kvm.* heraf vej : *0 kvm.*
 bebygget areal : *111 kvm.* etageareal : *204 kvm. + kælder*
 heraf beboelse : *183 kvm.*
 antal etager : *2* kælder : *fuld* garage/carport
 opført : *1968*
 antal vær. : *5* opvarmning : *fjernvarme*
 sanitære forhold : *bad, gæstetoilet* forsikring : *svamp-husbukke*
 evt. lejeindtægt : *ingen*

KORTFATTET BESKRIVELSE - herunder særlige oplysninger om ejendommens
vedligeholdelsesstand

*gulstensrækkehus, indeh. forstue, gæstetoilet, badevær. med kar og bruse-
afdeling, separat toilet, 3 sovevær., stor stue m. udgang til overdækket
terrasse, lille køkken m. pænt tilbehør, garage i kælder, indhegnet gammel
have. God beliggenhed nær tog, butikstorv og skole.*

*ejendommen er pænt vedligeholdt, men soklen skal pudses i gavlen.
ingen bygningsattest på træskur i baghaven*

vedrørende servitutter og deklarationer m.v. fremhæves særligt :

hjemfaldsret til kommunen

ud over auktionsbudet overtages eller betales flg. poster i henhold til
oplysninger fra kommunen (skema vedlagt)

overtages

betales

vand :

rensningsanlæg :

vej :

fjernvarme :

kloak :

ejendomsskatte :

anden gæld :

overført til købsnøglen ialt :

KØBSNØGLE VEDRØRENDE EJENDOMMEN MATR.NR.

overtages el. betales udover auktionsbudet a)	pr.auktions- dagen opgjort til	restgæld som for- ventes at kunne overtages af køber	at udbetale kontant	årlig ydelse på prioriteter der overtages	overtagne prioriteter indestår til
1. vej-, kloakgæld m.m. (jfr.salgsoptilling)	6.000	5.000	1.000 4.200		
2.					
3.					
4.					
kapit. servitutter					
1. prioritet	71.000	60.000	11.000		udløb
ialt efter 1.prioritet	77.000	65.000	16.200		
2. prioritet	51.000	49.000	2.000		udløb
ialt efter 2.prioritet	128.000	114.000	18.200		forfalden
3. prioritet	30.000		30.000		
ialt efter 3.prioritet	158.000	114.000	48.200		
4. prioritet x	22.000	20.000	2.000		11/6.1982
ialt efter 4.prioritet	180.000	134.000	50.200		
5. prioritet					
ialt efter 5.prioritet					
6. prioritet					
ialt efter 6.prioritet					

- a) de samlede beløb, der skal overtages eller betales ud over auktionsbudet (jfr. bl.a. tvangsauktionsvilkårenes pkt. 6. B og C), vil blive oplyst på auktionsmødet
- x) tvangsauktionsklausul (jfr. pantebrevsformular A, pkt. 10)
- xx) individuel tvangsauktionsklausul

F

BEMÆRKNINGER TIL UDKAST TIL SALGSOPSTILLING

Salgsopstillingen skal sammen med de nye autoriserede tvangsauktionsvilkår, jfr. udkast C, afløse de gældende standardauktionsvilkår. Om formålet med salgsopstillingen henvises i øvrigt til afsnit IV, D.3, side 26 og afsnit II, 8 i de almindelige bemærkninger til lovudkastet, side 70.

Salgsopstillingen består dels af almindelige oplysninger om ejendommen, herunder mellemværendet med kommunen, dels af en købsnøgle og skal på en overskuelig måde give en oversigt over auktionsskøberens forpligtelser. Den skal udarbejdes af den af fogedretten antagne ejendomsmægler, jfr. lovudkastets § 562, stk. 3. Er der ikke antaget en mægler, skal opstillingen udarbejdes af rekvirenten.

Opstillingen svarer med de ændringer, der må følge af, at salget sker ved tvangsauktion, til de opstillinger, der normalt benyttes ved salg i fri handel. Den skal kun benyttes til tvangsauktion, idet den sædvanlige salgsopstilling skal anvendes under ejendomsmæglerens forsøg på at sælge ejendommen i fri handel.

Købsnøglen skal udarbejdes på bagsiden af salgsopstillingen. De beløb, der fremkommer efter sammenlægning af ydelserne til kommunen, skal overføres til 1. rubrik i købsnøglen.

Advokatsalærer, rejseomkostninger m.v. vil ikke komme til at fremgå af salgsopstillingen, men skal oplyses på auktionsmødet, jfr. note a). Ejendomsmægleren skal have kendskab til advokatsalærtaksterne, jfr. bilag 5, således at han kan give køberemner oplysning herom, jfr. bemærkningerne til lovudkastets § 566, stk. 3.

Indeholder et pantebrev individuel tvangsauktionsklausul, skal rubrikken i købsnøglen mærkes med xx. De fleste fravigelser af klausulen i pantebrevsformular A, pkt. 10, sker i form af begrænsning til kun at gælde kontraktspanthavere, jfr. i øvrigt afsnit IV, D.4.2.2, side 36 ff.

Den vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion, som ejendomsmægleren skal foretage efter lovudkastets § 562, stk. 1,

må ikke fremgå af salgsopstillingen. Den afgives til brug for fogedretten, der afgør, om der skal gives oplysning om den på auktionsmødet, jfr. lovudkastets § 569 med bemærkninger.

G

UDKAST TIL ÆNDRING AF JUSTITSMINISTERIETS BEKENDTGØRELSE
OM PANTEBREVSBLANKETTER

I justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter foretages følgende ændringer:

1. I § 4 indsættes som stk. 3:

"Stk. 3. Der kan ikke indsættes bestemmelse om, at kreditor kan forlange kapitalen indfriet, hvis

- 1) forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere er ubetalte,
- 2) der foretages udlæg i ejendommen,
- 3) ejendommen tages til brugeligt pant, eller
- 4) der afholdes møde i anledning af en anmodning om tvangsauktion jfr. tinglysningslovens § 42 b."

2. I bilagene 1 og 2, pkt. 9, udgår litra d-e. Litra f-j bliver herefter litra d-h.

3. I bilag 1 affattes pkt. 10 således:

"10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvis restancer og øvrige forfaldne ydelser i henhold til auktionsvilkårene betales inden udløbet af de i disse fastsatte frister. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvist forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor.

Hvis auktionskøberen sælger ejendommen inden et år efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte."

BEMÆRKNINGER TIL UDKAST TIL ÆNDRING AF¹ BEKENDTGØRELSEN
OM PANTEBREVSBLANKETTER

Til nr. 1 og 2.

Der henvises til afsnit IV, D, 4.2.1.1-2. Da bestemmelserne ikke skal kunne fraviges ved aftale, er det tillige nødvendigt at ændre tinglysningslovens § 40, stk. 3, jfr. lovudkastets § 5, nr. 2.

Bestemmelsen i § 4, stk. 3, nr. 4, gælder, hvadenten der er tale om et egentligt auktionsmøde eller et møde i medfør af lovudkastets § 561 eller § 563.

Til nr. 3.

Pkt. 10 i pantebrevsformular A indeholder den såkaldte tvangsauktionsklausul. Om denne henvises i øvrigt til afsnit IV, D, 4.2.2. Ifølge den gældende pkt. 10 gælder klausulen, hvadenten tvangsauktionen "skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis der inden 4 uger efter, at ejendommen er solgt eller overtaget på endelig tvangsauktion, betales restancer på dette, foranstående og sideordnede pantebreve samt inden samme frist betales i øvrigt forfaldne beløb efter auktionsvilkårene." Med ordene "eller af andre forpligtelser" sigtes (for en sikkerheds skyld) til tilfælde, hvor pantebrevene forfalder af andre grunde end betalingsmisligholdelse i forhold til panthaveren selv, f.eks. på grund af udlæg i ejendommen eller dennes overtagelse til brugelig pant eller på grund af ubetalte skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til andre panthavere, jfr. nr. 1-3 i dette udkasts nr. 1. Da kapitalen ikke skal kunne forlanges indfriet af disse grunde, jfr. nr. 1, kan de citerede ord udgå. Om fristerne for auktionskøberens betaling af de forskellige restancer henvises til pkt. 6.A i udkastet til tvangsauktionsvilkårene.

Efter den gældende formular er fristen for den ufyldstgjorte panthavers eller auktionskøberens salg af ejendommen 6 måneder. Fristen foreslås fastsat til 1 år, hvorved den bringes i overensstemmelse med auktionskøberens pligt til at tage auktionsskøde, jfr. pkt. 9 i udkastet til auktionsvilkårene.

B I L A G

Kapitel 51.

Tvangsauktion over fast ejendom.

§ 560. Samtidig med at udlægshaveren indgiver begæring om auktion, har han til fogenen^x at afgive udkast til auktionsvilkårene, ledsaget af en anmodning om, at skyldneren såvel som den eller de, der i egenskab af pant- eller udlægshavere eller af andre grunde skal tage del i auktionssummen, eller hvis stilling som brugshavere, servitutberettigede el. desl. i øvrigt kan blive berørt ved salget, må blive indkaldt til et møde. Med denne anmodning skal der følge fornøden genpart af ejendomsbladet. Hvor ejendommen består af flere matrikelnumre, der er behæftede på samme måde, er en genpart af ejendomsbladet tilstrækkelig for dem alle. Skal der på grund af uensartet behæftelse af ejendommen og dennes tilbehør i henhold til bestemmelsen i stk. 4 foretages særskilt opråb af ejendommens tilbehør eller en del af dette, skal auktionsvilkårene indeholde en fortegnelse over det tilbehør, der skal opråbes særskilt.

Stk. 2. Når ifølge en udlægshavers begæring om tvangsauktion indkaldelse til det i den følgende paragraf ommeldte møde har fundet sted, kan andre pant- eller udlægshavere, så længe førstnævntes forfølgning ikke er bortfaldet, ikke begære ejendommen stillet til auktion (jfr. § 570), og en i fornævnte tidsrum foretagen arrest eller eksekution i ejendommen kan ikke påføre forfølgningshaveren eller andre i tvangssalget interesserede nogen udgift.

Stk. 3. En panthaver, som foruden i selve den faste ejendom har pant i det til ejendommen hørende ~~Løsøre~~ eller nogen del heraf, kan senest på det i § 561 omhandlede møde forde, at en auktion, der af en anden kreditor er begæret afholdt over ejendommen uden sådant tilbehør eller kun med en del heraf, skal omfatte de til ham pantsatte løsørengenstande af omhandlede art. Det påhviler i så fald den panthaver, der fremsætter begæringen, at tilvejebringe en fortegnelse over det nævnte tilbehør som tillæg til auktionsvilkårene. På auktionen opråbes ejendommen og det nævnte tilbehør som fastsat i stk. 4. Fremsættes krav i henhold til 1. pkt. af kreditor ifølge et skadesløsbrev eller et ejerpantebrev, skal der, såfremt fordringen i sin helhed bestrides,

stilles sikkerhed, hvis størrelse bestemmes af fogenen.

Stk. 4. Har panthaverne pant i ejendommen og det til denne hørende tilbehør, men med indbyrdes afvigende prioritetsstilling, opråbes de uensartet behæftede dele af pantet først hver for sig og derefter samlet. Er det højeste ved samlet opråb fremkomne bud højere end eller lig med summen af de højeste ved særskilt opråb fremkomne bud, antages det samlede bud, og auktionssummen fordeles da efter forholdet mellem de højeste ved særskilt opråb fremkomne bud. Foranstående bestemmelser er ikke til hinder for, at en anden fordelingsmåde fastsættes i auktionsvilkårene.

§ 561. Når fogenen har modtaget behørig begæring om tvangsauktion efter § 560, stk. 1, har han med 14 dages varsel at indkalde de i foregående paragraf nævnte personer til et møde på hans embedskontor eller tingstedet.

Stk. 2. Indkaldelsen sker ved, at der gives skyldneren og dem, hvis interesse i tvangssalget kan ses af genparten af ejendomsbladet eller på anden måde, såsom ved skyldnerens forklaringer, kommer til fogens kundskab, særskilt underretning, for så vidt de eller de for dem ved udlægssforretningen mødte eller særlig opgivne fuldmægtige har bekendt bopæl inden riget (§ 154). Har nogen af de pågældende ikke bekendt bopæl inden riget, eller finder fogenen i øvrigt på grund af de foreliggende omstændigheder anledning dertil, sker indkaldelsen tillige ved en almindelig opfordring til at melde sig, som indrykkes 2 gange i Statstidende og efter fogens nærmere bestemmelse indtil 2 gange i de i § 544 nævnte tidender.

Stk. 3. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om auktionsrekvirentens eller hans fuldmægtigs navn og adkomst til at stille ejendommen til salg, tydelig betegnelse af ejendommen efter beliggenhed og størrelse, angivelse af ejerens navn samt tilkendegivelse om, at udkast til auktionsvilkårene, af hvilke enhver mod sportelmæssig betaling kan få udskrift, henligger til eftersyn for "vedkommende på fogens kontor. Auktionsrekvirenten har at tilstille de foran ham berettigede, hvem særskilt underretning gives, en afskrift af hans udkast til

x Overalt erstattes "fogenen" af "fogedretten".

auktionsvilkårene; at dette er sket, bliver i fornødent fald at godtgøre på mødet.

Stk. 4. Derhos skal tid og sted for mødet angives med tilstrækkelig bestemthed og nøjagtighed, ligesom det i indkaldelsen udtrykkelig skal bemærkes, at den, der udebliver, udsætter sig for at miste den indflydelse på auktionsvilkårenes affattelse, som han ellers kunne udøve.

§ 562. I auktionsvilkårene skal der, hvis ikke såvel skyldneren som alle de til deltagelse i auktionssummen berettigede personer samtykker i en anden fremgangsmåde, tilstå køberen en passende frist til tilvejebringelsen af den del af købesummen, som skal udbetales. For en tredjedel af dette beløbs vedkommende skal fristen i det mindste være 3 måneder fra auktionens datum; men med den del, der overstiger fornævnte tredjedel, skal der gives henstand til den første 11. juni eller 11. december termin, som indtræffer mindst 3 måneder efter foranførte tredjedels forfaldsdag. Omkostningerne ved auktionen, som bliver at udrede af køberen, medmindre han ved auktionsvilkårene er fritaget herfor, kan forøres betalt inden en uge.

Stk. 2. Enhver af de til deltagelse i auktionssummen berettigede personer er pligtig at finde sig i, at der i auktionsvilkårene indrømmes de ovennævnte betalingsfrister med hensyn til hans andel i auktionssudbyttet, ligesom han kan gøre krav på, at auktionsrekvirenten for sit vedkommende underkaster sig dem.

Stk. 3. Derimod står det enhver af de nævnte personer med hensyn til hans andel af auktionssummen frit for at indrømme længere betalingsfrister, give tilsagn om prioriteters henståen i ejendommen eller i andre måder tilstå køberen lempeligere vilkår. Det bliver i så fald pågældendes egen sag at påse, at der i auktionsvilkårene optages fornøden tilkendegivelse herom, eller at sådant sker ved et tillæg til disse eller ved en tilførsel i auktionsbogen enten i det i § 561 omtalte møde eller i senere møder.

Stk. 4. Den, som er kontraktmæssig forpligtet til at lade sin pantefordring, uanset ejendommens salg, forblive indestående i den, har ikke noget krav på fyldestgørelse af auktionssudbyttet, men kun på, at hana

ret bevares. På den anden side kan selvfølgelig ingen panthaver derved, at den pantsatte ejendom sættes til tvangsauktion, tvinges til at modtage betaling, førend hans fordring efter de almindelige regler er forfalden.

Stk. 5. Når ikke andet med fælles samtykke vedtages, har køberen at forrente auktionsskøbesummen med den hver enkelt panthaver lovlig tilkommende rente og, for så vidt købesummen mere end dækker samtlige prioriteter, for det overskydende beløbs vedkommende med 4 pct. fra hammerslagets dato at regne.

§ 563. Dersom der påhviler ejendommen grundbyrder, udredelse af livrente, aftægt eller lignende forpligtelser, som har prioritet forud for al pantegæld, bliver ejendommen, medmindre den dertil berettigede samtykker i andet, at opråbe med forpligtelse til at udrede sådan byrde uden for købesummen. De ydelser af den nævnte art, der er forfaldne inden den endelige auktion, pålægges det køberen at betale inden 14 dage fra hammerslaget, eller for så vidt dette gives på approbation, efter at sådan er meddelt.

Stk. 2. Har sådanne byrder sekundær prioritet, opråbes ejendommen først med forpligtelse til at overtage og udrede dem som anført uden for købesummen. Opnås derved ikke et til fuld dækning af de forud prioriterede krav tilstrækkeligt bud, sker nyt opråb uden sådan forpligtelse. Byrden vil da være at omsætte til kapitalværdi efter lovgivningens almindelige regler og den berettigede have ret til dækning af købesummen, så vidt tilstrække kan, forud for de senere prioritetshavere, således at udbetaling finder sted til de i forrige paragraf fastsatte tider og med rente af 4 pct. fra hammerslagets dato. På lignende måde forholdes med hensyn til brugsrettigheder, servitutter o. desl., således at deres kapitalværdi i fornødent fald ansættes ved skøn af fogeden, efter at alle vedkommende har haft lejlighed til at udtale sig desangående.

Stk. 3. Dersom der påhviler ejendommen betingede eller uvisse fordringer, kan den berettigede fordrer, at der af købesummen og efter prioritetens beskaffenhed afsættes det fornødne beløb til hans fyldestgørelse. Det afsatte beløb, der indbetales til fogeden, frugtbares af denne (jfr. § 581).

§ 564. I auktionsvilkårene bør der optages det fornødne angående den sikkerhedsstillelse, som kan fordres af den bydende, dersom han vil nyde godt af de i § 562 omhandlede henstande.

Stk. 2. Hvis ejendommen skal overleveres, inden betaling finder sted, bør der stilles sikkerhed for en tredjedel af det beløb, som auktionskøberen er pligtig at udbetale, foruden for de af auktionen flydende omkostninger. Dersom der med ejendommen eller særskilt sælges driftsinventar og driftsmateriel, besætning, gødning, afgrøder eller andre frembringelser, jfr. § 37 i lov om tinglysning nr. 111 af 31. marts 1926 og nærværende lovs § 510, skal sikkerheden dog mindst omfatte det fulde beløb af disse genstandes vurderingssum under fogedforretningen, og for avl og afgrøde, som da ikke var høstet, det beløb, hvortil værdien af samme ansættes af fogeden efter rådførsel med de interesserede. For **købstads**ejendomme skal sikkerheden mindst svare til den halvårige lejeindtægt og for bortforpagtede ejendomme mindst til 1 års forpagtningsafgift.

Stk. 3. Såfremt ejendommen ikke skal overleveres, inden købesummen er berigtiget, kan der kun fordres sikkerhed for en fjerdedel af det beløb, som køberen skal udbetale, foruden for auktionsomkostningene. Sikkerheden bør bestå i indenlandske værdipapirer, der har kurs på Københavns børs, eller i panteobligationer i faste ejendomme, som fyldestgør, hvad der efter de gældende regler kræves til umyndiges og offentlige stiftesers midlers betryggelse. Fogeden kan tilstå den bydende en kort frist af indtil en uge til at tilvejebringe sikkerheden, når der kun ikke mangler sikkerhed for de omkostninger, som måtte flyde af, at der må afholdes en ny auktion.

Stk. 4. Medens enhver af de i salget interesserede er pligtig at lade sig nøje med foranførte sikkerhed, står det derimod til enhver af dem for sit vedkommende ganske at frafalde fordring på sikkerhed eller at lade sig nøje med en ringere reel sikkerhed eller med blot personlig sikkerhed.

Stk. 5. Hvis pågældende ikke har ladet tilkendegivelse herom optage i auktionsvilkårene, kan han ved selve auktionen før eller efter budenes modtagelse afgive sin erklæring herom.

§ 565. Ligesom rekvirenten har at iagttage de ovenfor i §§ 562-564 givne regler, således er såvel han som enhver anden af de i tvangssalget interesserede personer ubeføjet til uden nødvendighed i auktionsvilkårene at optage eller til dem at lade tilføje andre usædvanlige eller byrdefulde betingelser, som kan antages at ville afskrække køberne.

§ 566.1 det i § 561 omhandlede møde har de indkaldte at fremkomme med deres indsigelser imod eller ændringsforslag til det af rekvirenten gjorte udkast til auktionsvilkår såvel som med de tilføjelser, som enhver for sit eget vedkommende vil have optaget i auktionsvilkårene. Dog er hermed ikke sigtet til den eller dem, som anser sig ejendomsberettigede til det udlagte eller tror sig i besiddelse af servitutter, grundbyrder eller lignende rettigheder over ejendommen, for så vidt disse skal gå forud for alle eller nogen af dem, der skal have dækning gennem tvangssalget.

§ 567. Fremkommer ingen indsigelse eller anden bemærkning fra nogen af de indkaldte eller andre, som møder for at varetage deres tarv i anledning af salget, anses de samtlige at vedtage, at tvangssalget også for deres vedkommende skal foregå i henhold til det fremlagte udkast til auktionsvilkår. Dog har fogeden på embeds vegne at påse, at auktionsvilkårene ikke vilkårlig afviger fra de i §§ 562-565 givne regler, medmindre udtrykkeligt samtykke hertil haves fra alle vedkommende, og at der ikke i auktionsvilkårene indsættes bestemmelser, som er i strid med de ifølge genparten af ejendomsbladet bedre prioriterede, ikke mødende panthaveres rettigheder. Den har fremdeles at sørge for, at størrelsen af de omkostninger, restancer og mulige andre ydelser, som det pålægges køberen at udrede uden for købesummen, oplyses og udtrykkelig opgives, i alt fald ved angivelse af deres højeste beløb.

Stk. 2. Fremsættes der indsigelser, ændringsforslag eller begæringer om tilføjelser til det forelagte udkast til auktionsvilkår, skal fogeden ved sin mægling søge at tilvejebringe enighed om auktionsvilkårene; men lykkes dette ikke, har den, efter at parterne har ytret sig, at afgøre den opståede tvist

ved en kendelse, der afsiges snarest muligt, samt derefter at drage omsorg for, at auktionsvilkårene affattes i overensstemmelse med den trufne afgørelse.

Stk. 3. Fogeden kan, dersom auktionsvilkårene ikke skønnes at kunne endelig fastsættes i det i § 561 omhandlede møde, tilstå de fornødne udsættelser, som i reglen ikke må overstige en uge. Fremkommer der påstande om at forandre rekvirentens udkast til auktionsvilkårene til skade for nogen indkaldt, som ikke har givet møde, skal fogeden udsætte sagens afgørelse til et følgende møde, til hvilket de pågældende udeblevne, som har bekendt bopæl inden riget, særlig skal kaldes, samtidig med at det meddeles dem, hvilke påstande der er fremsat. Udebliver de da, anses de at samtykke i, at påstanden tages til følge. Har nogen af de pågældende ikke bekendt bopæl her i riget, er for hans vedkommende offentlig indkaldelse med en uges varsel i Statstidende tilstrækkelig.

§ 568. Er der uenighed om, hvorvidt eller i hvilken orden pågældende skal fyldestgøres af auktionssummen, kan det undlades i auktionsvilkårene at optage nogen angivelse af, til hvem af dem der skal betales; men det kan, når fogeden finder grund til at give herom nedlagt påstand medhold, i stedet for bestemmes, at den omstridte del af købesummen skal indbetales til fogeden, som i så fald har at forholde sig efter de nedenfor i § 581 givne forskrifter, samt derhos tillige har at drage omsorg for at indkræve beløbet, i fornødent fald ad rettens vej ved en dertil af ham antaget advokat.

§ 569. Særskilt vurdering af ejendommen til auktionsefterretning finder kun sted, når det i det i § 561 omhandlede møde vedtages eller i tilfælde af tvist af fogeden kendes **nødvendigt**. Denne udmelderli så fald **tvende** kyn-dige mænd til at beskrive og vurdere ejendommen. Personer, som bor uden for retskredsen, kan udmeldes, såfremt der ikke i denne findes de fornødne sagkyndige. For udmeldelsen bliver i intet tilfælde at erlægge betaling, hvorimod mændene har krav på betaling efter § 11 i lov om udlån af umyndiges midler af 19. marts 1869. Forretningen bør af mændene fremmes så hurtigt som muligt og kan foretages med aftens varsel

til ejeren, givet på ejendommen, selv om han ikke der er til stede. Den afgives skriftlig under eds tilbud og kan udfærdiges uden brug af stempel. Auktionsrekvirenten har at tilvejebringe og tilstille mændene de nødvendige oplysninger.

§ 570. Når auktionsvilkårene er fastsatte enten ved overenskomst eller ifølge fogedens kendelse, kan, foruden auktionsrekvirenten, enhver udlægshaver og enhver panthaver, hvis fordring er forfalden, for-dre, at der skrides til auktion i henhold til den begyndte forfølgning og med den af samme følgende retsvirkning. Det samme gælder, hvis auktionsrekvirenten frafalder forfølgningen på det i § 561 omhandlede eller et senere i henhold til § 567 afholdt møde.

Stk. 2. Hverken rekvirenten eller den udlægs- eller panthaver, som efter at den oprindelige rekvirent har frafaldet forfølgningen, begærer samme fremmet, kan påføre de fordringshavere, der har prioriteter eller reelle rettigheder forud for ham, nogen ud-gift i anledning af forfølgningens fremme, men *mk* selv bære de herved foranledigede omkostninger, såfremt disse ikke kan dækkes af auktionsudbyttet uden tab for de fortrinsberettigede. For omkostningerne vil den pågældende have at stille sikkerhed efter fogedens bestemmelse.

§ 571. Fogeden har, såsnart auktionsvilkårene er fastsatte, af egen drift og uden yderligere opfordring at tillyse auktionen.

Stk. 2. Dette sker ved, at en bekendtgørelse af det i næste paragraf angivne indhold 2 gange indrykkes i Statstidende med et varsel af mindst 14 dage fra den første indrykkelse at regne. Fogeden kan derhos, når det af nogen vedkommende forlanges, og den finder det tjenligt, også foranstalte auktionen bekendtgjort i andre aviser, end-også udenlandske.

Stk. 3. Bortfalder auktionen, har fogeden at aflyse den ved bekendtgørelse én gang i de samme blade, hvori auktionen har været bekendtgjort.

§ 572. Bekendtgørelsen skal indeholde en nøjagtig betegnelse af ejendommen og ejerens navn, dens størrelse, beliggenhed og andre forhold, som kan antages at have væsentlig indflydelse på værdien, når og

hvorledes ejendommen kan tages i øjesyn samt derhos en tydelig angivelse af tid og sted for auktionens afholdelse.

Stk. 2. Tillige skal bekendtgørelsen indeholde oplysning om, hvor auktionsvilkårene og vurderingsforretningen, for så vidt en sådan er optaget, henligger til eftersyn for lysthavende.

§ 573. På auktionsdagen kan der vel modtages erklæringer om lempelser i udbetalinger, i betalingsfrister, i sikkerhedsstillelse o.s.v. og af fogeden gøres bemærkninger vedkommende ejendommens tilstand eller om andre faktiske forhold eller derved **uødvendigj** orte tillæg til eller forandringer i auktionsvilkårene, men ikke fremsættes indsigelse imod disse, således som de er fastsatte i henhold til § 567, undtagen for så vidt der klages over, at fogeden ikke herved har iagttaget, hvad der påligger ham at påse efter den nævnte paragrafs stk. 1. Fremsættes sådan klage, skal den, for så vidt, det **rejste** spørgsmål ikke i medfør af § 568 udskydes til senere afgørelse, afgive sin kendelse for, hvorvidt den anser klagen beføjet, og hvorledes i bekræftende fald auktionsvilkårene vil være at ændre. Heller ikke kan det formenes dem, der vil fremkomme med de i § 566, 2. pkt., ommeldte påstande, at fremsætte sådanne, der da kan imødegås af andre vedkommende, dog uden at der kan afsiges kendelse om andet end om, hvorvidt auktionen desuagtet kan fremmes eller ikke. Sådanne påstande kan dog efter omstændighederne give hjemmel for fogeden til efter vedkommendes begæring eller af egen drift at udsætte auktionen.

Stk. 2. Afsiges fogedens kendelse i de ovenommeldte tilfælde ikke straks under auktionen, bliver de pågældende af denne med aftens varsel at indkalde til at påhøre kendelsen, og for så vidt auktionen derefter skal fremmes, berammes samtidig, medmindre anke eller kære på stedet erklæres og på forlangende sikkerhed stilles for det ved auktionens udsættelse forvoldte tab, tiden og stedet, da auktionen atter skal afholdes. Bekendtgørelse herom sker med en uges varsel i de i § 571 nævnte indenlandske blade.

Stk. 3. Ved auktionens begyndelse oplæses auktionsvilkårene, genparten af ejen-

domsbladet og så meget af tidligere tilførsler til auktionsbogen eller af andre dokumenter, som fogeden finder fornødent at meddele de lysthavende, medens de øvrige salget vedkommende dokumenter bør være til stede og til lysthavendes eftersyn.

§ 574. Ejendommen opråbes derefter enten delvis eller samlet og enten med eller uden alternativer, efter som vilkårene giver anledning til. Budene optegnes, efterhånden som de gøres, enten i auktionsbogen eller på et særskilt ark med tilføjelse af de bydendes navne. Hvis størrelsen af det mindste overbud ikke er fastsat i auktionsvilkårene, står det til fogeden at fordr, at overbud skal have en i forhold til genstandens betydenhed passende mindste størrelse, ligesom fogeden i det hele har at lede auktionen og sørge for, at denne fremmes med ro og orden og uden unødvendigt ophold. Når ingen efter derom 3 gange gentagen opfordring gør overbud, standses opråbet, og resultatet indføres i auktionsbogen. Der gives vedkommende lejlighed til at gøre de bemærkninger med hensyn til sikkerhedsstillelse, ny auktion, auktionens hævelse og deslige, hvortil der måtte være anledning, og fogeden afgør derefter det fornødne, dersom det behøves, ved en kendelse. Hvis salg skal finde sted, bekræftes det vedkommende bud ved hammerslag.

§ 575. Enhver, som ifølge § 570 kan fordr auktionens fremme, har, for så vidt han ifølge sin fordrings beskaffenhed kan antages at ville få del i den budne købesum, ret til, dersom andet ikke er vedtaget ved auktionsvilkårenes fastsættelse, at gøre fordring på, at hammerslag gives den højstbydende, som kan tilfredsstille de fordringer, der lovmedholdelig stilles med hensyn til sikkerheden for budets opfyldelse. Fremsættes en sådan fordring ikke, og rekvirenten ikke hører til dem, der vil få del i den budne købesum, hæves auktionen ved en af fogeden afsagt kendelse, og det påhviler rekvirenten at udrede de med auktionen forbundne omkostninger. Ligeledes hæves auktionen, når intet bud gøres, medmindre anden auktion er begæret i overensstemmelse med den følgende paragraf. Den afsagte kendelse kan om fornødent eksekveres hos rekvirenten.

§ 576. Dog kan skyldneren såvel som enhver af dem, hvis rettighed over ejendommen ved tvangssalg vil bringes til at ophøre, for så vidt der ved første auktion intet bud sker, eller han ikke ifølge det skete bud vil få fuld dækning for sit krav, fordrer en anden auktion afholdt, når han straks på auktionsstedet erklærer sådant, imod at han stiller sikkerhed for betalingen af de af den ny auktion flydende omkostninger, for så vidt disse ikke måtte blive dækket ved et højere bud. Flere auktioner afholdes ikke, medmindre alle de, som ifølge § 570 kan fordrer auktionens fremme, samtykker heri, i hvilken henseende bemærkes, at de, der ikke gør indsigelse, anses at samtykke. Gøres på anden eller en senere auktion intet bud, eller fremsættes der ikke af nogen dertil berettiget fordring på hammerslag, hæver fogeden auktionen ved kendelse som i § 575 foreskrevet.

Stk. 2. Den, som er højstbydende ved første auktion, er, dog ikke i længere tid end 6 uger, bundet ved sit bud for det tilfælde, at der ikke ved anden auktion skulle ske lige så højt eller højere bud, eller det skete bud formedelst manglende sikkerhedsstillelse ej kan antages. Giver der ved anden auktion hverken hammerslag til ham eller til nogen anden, er den højstbydende ved første auktion løst fra sit bud, og forpligtelse til at vedstå budet påhviler heller ikke den eller de højstbydende ved anden auktion.

§ 577. Når en anden auktion skal finde sted, må herom udgå en ny bekendtgørelse med 14 dages varsel, der i det mindste indrykkes én gang efter reglerne i § 571.

Stk. 2. Det skal i bekendtgørelsen udtrykkelig bemærkes, at det er anden og sidste auktion.

§ 578. Enhver pant- eller udlægshaver, derunder den, som har et pantebrev i håndpant, er, for så vidt han under auktionen har gjort det højeste bud og herved vil få andel i auktionssummen, uden dog fuldt ud at fyldestgøres, berettiget til at forlange sig ejendommen udlagt for dette, når han på auktionen, forinden adgang til at byde er sluttet, tilkendegiver denne hensigt og derved giver fornøden opfordring til at gøre overbud. Han har da at forlange auktionen standset og derefter med udskrift af det

stedfundne samt med bevis for, at han har opfyldt auktionsvilkårene, at henvende sig til fogeden for af denne at få sig ejendommen udlagt på hidtil gældende måde.

Stk. 2. Såfremt en pant- eller udlægshaver i medfør af foranstående bestemmelse eller ved hammerslag har overtaget ejendommen og derefter gør den del af sit krav, for hvilken han ikke ved auktionen fik dækning, gældende som personlig fordring, mod skyldneren eller andre, kan retten, dersom det ved et påfølgende salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet står i misforhold til ejendommens værdi ved overtagelsen, nedsætte fordringen i tilsvarende omfang.

Stk. 3. Skyldneren eller den, der som kautionist hæfter for fordringen, kan derhos — for så vidt parterne ikke har kunnet enes om ejendommens værdi ved overtagelsen — anlægge sag mod pant- eller udlægshaveren til konstatering af ejendommens værdi ved overtagelsen. Såfremt det efter de under sagen tilvejebragte oplysninger og eventuelt efter indhentning af sagkyndigt skøn findes godtgjort, at der har været misforhold mellem auktionsbudet og værdien, kan retten nedsætte den personlige fordring på skyldneren i tilsvarende omfang.

§ 579. Den højstbydende har ikke ved nogen af auktionerne ret til at fordrer hammerslag.

Stk. 2. Den i auktionsvilkårene betingede sikkerhedsstillelse (jfr. § 564) kan først forlanges, når hammerslag tilbydes; dog kan fogeden, når der af vedkommende fremsættes påstand herom, forlange, at ubekendte eller uvederhæftige personer straks skal stille en mindre sikkerhed efter fogedens skøn, hvis deres bud skal komme i betragtning.

§ 5110. Den, der har erholdt hammerslag, er forpligtet til at berigtige købesummen ved betaling enten umiddelbart til de i auktionsvilkårene angivne personer eller til fogeden, dersom dette måtte være bestemt i henhold til § 568. Det først forfaldne afdrag på købesummen erlægges, for så vidt ikke andet er bestemt i auktionsvilkårene, eller for så vidt ikke samtykke fra vedkommende til udsættelse eller til pågældende prioritets overtagelse haves, til den eller de først

berettigede, for så vidt tilstrække kan, og anvendes således i almindelighed først til dækning af resterende skatter og afgifter, hvis prioritet er bevaret, og som ikke er betingede udredet uden for købesummen.

§ 581. I det tilfælde, at betalingen efter § 568 skal erlægges til fogeden, har denne snarest muligt, efter at hammerslag er givet, at gøre et udkast til auktionssummens fordeling imellem de i tvangssalget interesserede personer, hvilke derpå med 14 dages varsel indkaldes til et møde. Indkaldelsen, der skal indeholde tilkendegivelse om, at udkastet ligger til eftersyn på fogedens kontor, hvor enhver vedkommende mod sportelmæssig betaling kan få en afskrift af det, sker ved en almindelig opfordring til at melde sig, som indrykkes én gang i Statstidende, hvorhos der bliver at give dem, hvis interesse i tvangssalget kan ses af tingbogen eller på anden måde, såsom ved de tidligere stedfundne forhandlinger, er kommet til fogedens kundskab, særskilt underretning, for så vidt de har bekendt bopæl inden riget (§ 154).

Stk. 2. Fremkommer der i det berammede møde ingen indsigelse mod fogedens udkast, foretages fordelingen af købesummen, efterhånden som den indkommer, i overensstemmelse med det, dog uden at herved nogens ret til del i den i øvrigt prækluderes.

Stk. 3. Frem sættes derimod indsigelser, og lykkes det ikke fogeden ved mægling at tilvejebringe enighed, afgør den spørgsmålet ved kendelse.

Stk. 4. Den del af auktionssummen, med hensyn til hvilken ingen indsigelse er fremsat, udbetales i overensstemmelse med udkastet, men den del af den, som er genstand for tvist, tilbageholdes, for så vidt den er indkommet eller måtte indkomme, indtil sagens endelige afgørelse.

Stk. 5. Fogeden har at sørge for de indkomne summers hensigtsmæssige bevaring og frugtbargørelse i mellemtiden.

§ 582. I tilfælde af, at auktionskøberen ikke efterkommer auktionsvilkårene, er rekvirenten såvel som enhver af de personer, som ifølge deres fordringers beskaffenhed har krav på at få del i købesummen, berettiget til at fordrø, at ejendommen sættes til en eneste auktion på auktionskøberens

risiko og regning, i henhold til de vedtagne auktionsvilkår med de af forholdets natur flydende lempelser, således at han bliver pligtig at tilsvare, hvad der måtte bydes mindre, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere end auktionskøbesummen.

Stk. 2. Fogeden har på vedkommendes begæring at tillyse auktionen i overensstemmelse med de for den anden auktion i § 577 givne regler.

Stk. 3. Ovenanførte fremgangsmåde udelukker ikke, at enhver af de til deltagelse i auktionskøbesummen berettigede for sin del, eller efter omstændighederne fogeden på samtliges vegne, anvender eller lader anvende almindelig retsforfølgning imod auktionskøberen.

§ 583. Fogeden har at udstede auktions-skøde til køberen på tvangsauktionen, eller hvem denne har overdraget sin ret, når de for skødes erholdelse i auktionsvilkårene satte betingelser er opfyldt, eller bevis føres for, at alle vedkommende har fået, hvad der tilkommer dem, eller de samtykker i, at skøde må udstedes. Oplyses det for fogeden, at en kreditor, der efter tinglyst forskrivning eller udlæg har krav på dækning af købesummen, trods lovligt tilbud har vægret sig ved eller erklæret sig ude af stand til at meddele behørig kvittering til udslettelse i tingbogen, eller at han hverken har bopæl her i riget eller har opgivet nogen her bosiddende person som befuldmægtiget til på hans vegne at modtage beløbet, kan dette afgives til fogeden til bevaring og frugtbargørelse efter § 581, sidste stykke, og skal fogedrettens erklæring herom i det af denne udfærdigede skøde afgive hjemmel for, at vedkommende dokument kan udslettes ved skødets tinglysning.

Stk. 2. Består det solgte af flere særskilte ejendomme, skal fogeden, når det forlanges af køberen, eller hvem der træder i hans sted, og når de derpå hvilende hæftelser er helt afgjorte eller vedkommendes samtykke tilvejebragt, give særskilt skøde eller overdragelsesdokument på hver særskilt ejendom. Forlanges en ejendom delt, skal det samme iagttages, når de lovbestemte betingelser for delingen er godtgjort at være til stede.

Stk. 3. Køberen er i mangel af anden bestemmelse i vilkårene pligtig at tage skøde eller overdragelsesdokument og berigtige købet i enhver henseende inden 1 år efter hammerlaget.

§ 584. Køberen på tvangsauktionen er, når den i § 592 angivne frist af 4 uger er forløbet, uden at der er rejst anke eller kære, og han har fyldt gjort auktionsvilkårene, berettiget til at lade de hæftelser, til hvis dækning der efter auktionens udfald intet udkommer, udslette af tingbogen.

§ 585. I honorar til auktionsrekvirentens juridiske konsulent kan der, for så vidt rekquirenten får andel i købesummen, pålægges køberen for samtlige i forbindelse med auktionen stående forretninger at betale et i forhold til købesummen og sagens beskaffenhed passende beløb foruden rejseomkostninger.

Stk. 2. For så vidt nogen af de øvrige mødende har krav på salær, bestemmes dette i forhold til ulejligheden ved mødet og sagens beskaffenhed i det hele, ligeledes med tillæg af rejseomkostninger.

Stk. 3. Hvor der tvistes om størrelsen af et fordret salær, afgør fogeden, hvis overenskomst ikke kan opnås ved hans mægling, spørgsmål herom ved kendelse. Et fordret salær kan fogeden ved kendelse nedsætte til det beløb, der skønnes rimeligt, selv om ingen indsigelse mod størrelsen af det fordrede beløb fremsættes, og uanset at der derom foreligger overenskomst

Kapitel 52.

Proceduren af tvistigheder, der opstår under tvangsauktionen.

§ 586. Under tvangsauktionen kan de oprindelige parter ikke fremsætte sådanne indsigelser, som vedrører lovligheden af udlægsforretningen eller de forud for samme liggende retshandlinger.

Stk. 2. Indsigelser, som ikke hører til de i kap. 51 omhandlede, kan af tredjemand fremsættes under auktionsforretningen, når han formener, at auktionens fremme på den påståede måde vil komme i strid med hans ret.

§ 587. Proceduren under auktionen eller forberedelserne til samme foregår efter de regler, som i §§ 499-501 er givne om tvistigheders forhandling under eksekutionsforretninger.

§ 588. Udgået ved lov nr. 258 af 26. maj 1976.

§ 589. De i § 502 om udsættelse givne regler kommer også til anvendelse på selve auktionens afholdelse, jfr. dog § 573, stk. 1, i slutningen.

§ 590. I opståede tvistigheder forholdes der med kendelses afsigelse efter § 501, stk. 4, jfr. § 506, stk. 4.

§ 591. Imod en sluttet auktionsforretning kan der rejses anke eller kære overensstemmende med de nærmere bestemmelser herom i det følgende kapitel.

Stk. 2. Kendelser angående fordelingen af auktionssummen (§§ 555 og 581) kan påankes eller påkæres straks efter deres afsigelse. Andre kendelser, der afsiges under auktionen eller under forberedelserne til denne, kan først påankes eller påkæres, efter at hele auktionsforretningen er sluttet, jfr. dog § 573.

§ 592. Anke eller kære over auktionsforretningen må i reglen rejses inden 4 uger, efter at auktionsforretningen er sluttet, eller, for så vidt foregående retshandlinger er påklagede for højere ret, 4 uger, efter at disse er ophævede eller forandrede. Kære, der går ud på ophævelse af auktion over et luftfartøj, der er registreret i en fremmed stat, som har tiltrådt den i Genève den 19. juni 1948 indgåede konvention, kan dog ske i indtil 6 måneder efter salgsdagen, såfremt den kærrende som grund for ophævelsen påberåber sig, at reglerne i § 544, stk. 2, ikke har været iagttaget.

Stk. 2. Anke eller kære over de i §§ 555

og § 581 omhandlede kendelser må iværksettes inden 4 uger efter deres afsigelse.

Stk. 3. Dog kan anke eller kære inden forløbet af et år tillades på samme måde, som i § 506, stk. 3, er bestemt om udlæg.

Kapitel 53.

Retsmidlerne imod de til dommes tvungne fuldbyrdelse henhørende fogedforretninger m. m.

§ 593. Klager over fogedforretninger, som vedrører selve den fordring eller ret, om hvis **fuldbyrdelse** der er spørgsmål, eller som går ud på, at auktionssummen er urigtigt fordelt ved fogedens kendelse (§§ 555 og 581), gøres gældende ved anke til den landsret, under hvilken fogeden står. Har den, der vil rejse sådan anke, tillige klager af den i denne paragrafs stk. 2 angivne beskaffenhed, bliver disse at inddrage under anken.

Stk. 2. Klager, der alene angår de procesuelle betingelser for fogedforretningen eller den ved samme brugte fremgangsmåde, gøres gældende ved kære til den landsret, under hvilken fogeden står.

Stk. 3. Såfremt en klage, der burde være fremsat ved anke, rettidigt er gjort gældende ved kære, henviser landsretten ved kendelse, der ikke kan påkæres, klageren til at iværksette anke. Tilsvarende regel gælder, når en klage rettidigt er iværksat ved anke, men burde være gjort gældende ved kære. Klageren skal da, uanset at ankefristen (henholdsvis kærefristen) imidlertid måtte være udløbet, på ny kunne indbringe klagen for landsretten, når han inden 14 dage efter

kendelsens afsigelse indgiver ankestævning (kæreskrift) på landsrettens (fogedrettens) kontor.

§ 594. Under ankesagen eller kæremålet er den for fogeden stedfundne procedure ikke bindende, og der er endog intet til hinder for, at nye påstande fremsættes. Dog kan parterne ikke tilbagekalde de af dem for fogeden afgivne, fogedbogen eller auktionssbogen tilførte, erklæringer med hensyn til sagens sammenhæng.

Stk. 2. I øvrigt gælder de om anke og kære fra underret til landsret givne regler med de lempelser, der følger af forholdets natur.

§ 595. Anke fra landsret til højesteret i de her omhandlede tilfælde finder kun sted, når den fordring, i anledning af hvilken eksekution er sket, har været genstand for landsrettens afgørelse i første instans eller dog ifølge sin beskaffenhed i tilfælde af retstvist ville henføre under denne, samt, for så vidt angår tvist om auktionssummens fordeling, når det omtvistede beløb overstiger 30.000 kr. Uden for disse tilfælde kan justitsministeren dog tillade, at sagen undtagelsesvis indbringes for højesteret. Andragende herom må fremsættes inden den i § 397 nævnte frist.

Stk. 2. Om anken til højesteret gælder de almindelige regler i kap. 36.

Stk. 3. Landsrettens afgørelse i anledning af kære er ikke genstand for yderligere kære til højesteret, medmindre justitsministeren undtagelsesvis meddeler tilladelse hertil.

Blad 1

AS nr.

Auktionsvilkår

for

afhændelsen af den

tilhørende ejendom matr. nr.

med samlet areal

beliggende

ejendomsværdi pr. / kr.:

brandforsikring kr.: der er en fuld- og ny værdiforsikring/en indeksfor-
sikring/en summaforsikring i

brandforsikring, , som stilles til offentlig

auktion efter begæring af

som

1.

Ejendommen med bygninger, tilbehør, driftsinventar og -materiel - derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art - og ved landejendomme tillige dens besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser stilles til offentlig auktion uden ansvar for rekvirenten i den stand, hvori alt ved auktionen er og forefindes, samt med de rettigheder, byrder og forpligtelser, hvormed ejendommen tilhører den nuværende ejer, jfr. tingbogsattesten.

Sserlig fremhæves, at

Om det medfølgende løse - henvises til vedlagte fortegnelse.

2.

Ejendommen med tilhør tiltrædes straks af køberen, når sikkerheden er stillet, og står fra hammerslaget eller under de i retsplejelovens § 578 anførte betingelser fra auktionens standsning for køberens regning og risiko i enhver henseende. Køberen er - dog under forbehold af panthavernes ret og opfyldelse af auktionsvilkårene - berettiget til i tilfælde af ildsvåde at hæve bygningernes og løsrets brandforsikringssum.

Opstår nogen hindring ved tiltrædelsen af det solgte, vil køberen selv på lovlig måde have at fjerne denne i henhold til den rekvirenten tilkommende ret, men uden ansvar for denne.

3.

Dersom ejendommen eller nogen del deraf er bortlejet eller bortforpagtet, skal køberen respektere de derom indgåede kontrakter, så vidt lovgivningen påbyder, men er på den anden side berettiget til at hæve enhver ved hammerslaget eller auktionens standsning ikke betalt leje eller anden afgift, hvad enten den er forfaldet eller først senere forfalder, hvorimod han ikke har krav på sådan forudbetalt leje, eller anden afgift, som i henhold til tinglysningslovens § 3, stk. 2, retsgyldigt er erlagt. For så vidt rekvirenten har hævet nogen leje eller anden afgift, vil oversigt blive fremlagt ved auktionen, og beløbet komme køberen til gode, eventuelt ved afregning i de omkostninger m.v., som han skal udrede efter post 6, 7, og 8, ligesom han, hvis der er underskud, skal tilsvare dette udenfor sit bud, jfr. post 7a.

4.

Ifølge tingbogsattesten er følgende lodtagne i købesummen, for så vidt den strækker til, i **efternævnte** orden:

Købesummen **berigtiges** ved kontant betaling til de berettigede i **prioritetsordenen**. Senest 3 måneder efter auktionen betales en trediedel af købesummen til dækning af 1ste prioritets-havers kapital med de indtil auktionsdagen påløbne renter, hvis fortrinsret er bevaret, og andre ydelser eller omkostninger, for hvilke der måtte tilkomme ham fortrinsret, og derefter til dækning af de efterfølgende prioritetshavere med renter, ydelser og omkostninger som anført. Dog skal restancer samt eventuelt forfaldne ejerskifteafdrag af prioriteter, som forbliver indestående i ejendommen, betales senest 14 dage fra auktionen.

Restkøbesummen udbetales i den 11. juni eller 11. december termin, der indtræffer mindst 6 måneder efter auktionen.

De kapitaler, som efter vedtagelse ikke skal udbetales, tillige med vedhængende renter, hvis fortrinsret er bevaret, fradrages i købesummen, for så vidt de overhovedet skal dækkes af denne, således at det kun er det derefter udkommende beløb, hvoraf en trediedel skal udbetales senest 3 måneder efter auktionen, og som anvendes til dækning af de prioriteter, der skal udbetales i prioritetsorden.

Har nogen efter auktionen givet henstand med udbetaling, kan de efterstående udbetalings-berettigede i prioritetsorden kræve udbetalingen erlagt til sig. Enhver, hvis fordring skal dækkes af købesummen, kan forlange godtgjort, at sådan udbetaling, som skal ske på en forud for hans prioriteret fordring, er aflyst i tingbogen.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab. Lånene regnes således til det nominelle beløb af restgælden. Såfremt kreditinstitutioners ved auktionen opgjorte tilgodehavender fuldt dækkes ved auktionsbudet, overgår den til pågældende lån hørende andel i reserve- og administrationsfonds til køberen uden vederlag, dog at andelen er underkastet de i **kreditinstituttets** statutter fastsatte bestemmelser. Opnås der ikke ved auktionsbudet fuld dækning, tilfalder nævnte andel vedkomme-nde kreditinstitut.

5.

Købesummen forrentes fra auktionsdagen, i tilfælde af 2. auktion, dog fra datoen for 1. auktion, med den hver enkelt panthaver lovligt tilkommende rente, og for så vidt købesummen overstiger prioriteterne, for det overskydende beløbs vedkommende med 4 % p.a. Overstiger købesummen, hvad der udkræves til dækning af prioriteterne med **fortrinsbe-**rettigede renter m.v. efter post 4, anvendes den til dækning af prioritetsrenter, strafrenter m.v., som ikke måtte have fortrinsret, og hvad der endnu måtte blive tilovers af købesummen, udbetales til ejeren eller hvem der i hans sted er berettiget.

6.

Udenfor købesummen betaler køberen:

- a) alle ejendommen påhvilende forfaldne ubetalte skatter og afgifter til staten, kommunen, embeder eller private samt forsikringspræmier, for så vidt de i prioritetsordenen går forud for al pantegæld,
- b) medhjælperes løn og kostpenge i henhold til medhjælperlovens § 31, såfremt der ikke kan fås dækning på anden måde.
- c) køber overtager eller tilsvarende ethvert krav der i henhold til lejelovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Den højeste sum af samtlige disse beløb vil blive oplyst på auktionen.

Dersom rekvirenten har udbetalt noget af disse beløb, skal køberen erstatte det inden 14 dage efter auktionen. Fremdeles udreder køberen alle efter auktionen forfaldne skatter og afgifter af den anførte beskaffenhed.

7.

Udenfor købesummen betaler køberen endvidere:

- a) alle udgifter ved ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v. indtil auktionen skadesløst efter regning fra rekvirenten, dog kun for så vidt denne får andel i købesummen,
- b) alle rekvirentens omkostninger ved udlægsforretningen og auktionen, ligeledes skadesløst efter regning fra denne, dog kun for så vidt rekvirenten får andel i købesummen,
- c) salær til rekvirentens advokat

for samtlige i forbindelse med

auktionen stående forretninger 200 kr. med tillæg af 1 % af auktionsbudet indtil 300.000 kr. og 1/2% af det overskydende beløb samt **rejseomkostninger** efter regning, dog kun for så vidt rekvirenten får andel i købesummen.

Såfremt budsummen er lavere end ejendomsværdien med tillæg af registreret løseøre, beregnes salæret af disse værdier.

Ved 2. auktion gives salær til rekvirentens advokat i henhold til reglerne om mødesalær til øvrige mødende.

- d) salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de **andre** i ejendommen berettigede, for så vidt disse får andel i købesummen eller har krav på fyldestgørelse udenfor denne.
- e) rettens udlæg i anledning af auktionen samt alle **afgifter** til det offentlige.

0

g)

Det højeste beløb af samtlige disse omkostninger vil blive oplyst på auktionen.

Betaling sker inden 8 dage efter auktionen til rette vedkommende.

Såfremt rekvirenten er en udlægs- eller panthaver, kan der ikke påføres de fordringshave-re, der har rettigheder i ejendommen forud for rekvirenten, nogen udgift i anledning af forfølgningens fremme, idet disse omkostninger må bæres af rekvirenten, dersom de ikke kan dækkes af auktionsudbyttet uden tab for de fortrinsberettigede.

8.

Tilhører ejendommen et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betaler køber en endelig uden for købesummen:

- a) udgifterne til skyldnerens begravelse for så vidt boet er pligtig at betale begravelsen med kr.
- b) til dækning af omkostninger ved bobehandlingen % af budsummen kr.
- c) skifteafgift med kr.

d)

e)

Er der af en panthaver afgivet erklæring i henhold til **rejsplejelovens** § 680, skal der i de i lov om retsafgifter § 31 stk. 2, nr. 3 nævnte tilfælde kun respekteres skiftegebyrer og skatteomkostninger af det afgiftspligtige beløb, med fradrag af samtlige pantefordringer.

Det højeste beløb af disse omkostninger vil blive oplyst på auktionen.

Betaling sker inden 8 dage efter auktionen til skifteretten.

For så vidt boets almindelige masse er i stand til helt eller delvis at dække de nævnte udgifter, vil det hertil indbetalte beløb eller overskudet blive udbetalt til panthaverne i prioritetsorden, for så vidt de ikke dækkes ved auktionen, og hvis ingen sådanne findes, indgå i boets masse.

(Her kan
gøres
bemærkning
om alternativt
opråb o.s.v.)

9

Opråb sker samlet.

Ringere overbud end **kr. 100,00 moduges ikke.**

10.

Når det af retten forlanges, skal en bydende stille sikkerhed, for at hans bud kan komme i betragtning, således at budet i forhold til de andre bydende anses som ikke sket, hvis den forlangte sikkerhed ikke straks stilles.

Enhver bydende er bundet ved sit bud, indtil den auktion, på hvilken budet er sket, er endelig sluttet. Samtlige bydende ved første auktion er tillige bundet til og ved anden auktion, dersom denne afholdes i løbet af 6 uger efter første auktion, således at de er bundet, indtil anden auktion er endelig sluttet.

Højstbydende har ikke ret til at forlange hammerslag. Ved frivillig auktion kan den højstbydende dog kræve hammerslag, når han har budt i det mindste den sum, som af rekvirenten forud for auktionen er opgivet fogeden i lukket konvolut.

For så vidt antagelse af det afgivne højeste bud forbeholdes, vil dette blive meddelt under auktionen før opråbet. Antagelsen meddeles inden 14 dage efter hammerslaget.

11.

Den højstbydende skal, såfremt hammerslag gives, eller såfremt han forlanger sig ejendommen udlagt, stille sikkerhed for en trediedel af det beløb, som han ifølge post 4 er pligtig at udbetale, samt for det omkostningsbeløb, der oplystes i henhold til post 6, 7 og 8, og yderligere **efter reglerne** i retsplejelovens § 564, stk. 2, pkt. 2 og 3, mindst for

Sikkerheden skal stilles til retten og bestå i sådanne midler, som retsplejelovens § 564, stk. 3 foreskriver. Stiller den højstbydende ikke på forlangende sådan sikkerhed, kan hans bud lades ude af betragtning, og den næsthøjstbydende er da pligtig til på forlangende at stille den omhandlede sikkerhed og således fremdeles.

Forinden sikkerhed er stillet, kan overtagelsen af ejendommen ikke finde sted.

12.

Såfremt køberen ikke efterkommer disse vilkår, må han tåle, at ejendommen med tilbehør sættes til bortsalg ved en eneste auktion for hans regnin g og risiko i henhold til de vedtagne auktionsvilkår med de af forholdets natur flydende lempelser, således at han bliver pligtig at tilsvare skadesløst, hvad der måtte bydes mindre, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere end auktionskøbesummen. Det overskydende beløb udbetales i henhold til post 5 til den nærmest berettigede panthaver, der ikke er fuldt dækket, og såfremt alle er dækkede, til ejeren eller hvem, der i hans sted er berettiget.

Det står dog enhver af de til deltagelse i auktionskøbesummen berettigede eller retten på alles vegne frit for at anvende almindelig retsforfølgning mod køberen, i hvilket tilfælde såvel han som hans mulige kautionist er pligtige at give møde for underretten på det sted, hvor ejendommen ligger, efter varsel som til inden retskredsen boende mand og således, at forkyndelse kan ske på ejendommen uden hensyn til, hvor de måtte bo eller opholde sig.

13.

Når disse vilkår er opfyldt, er køberen berettiget til a få skøde, og han skal tage skøde og berigtige købet i enhver henseende inden 1 år efter hammerslagets dato eller auktionens standsning. Køberen betaler uden undtagelse alle omkostninger med skødets berigtigelse samt overtagelse og udslettelse af hæftelser og servitutter.

14.

De foranførte regler gælder også, for så vidt nogen pant- eller udlægshaver benytter sin ret til at forlange sig ejendommen udlagt.

den

(Rekvirentens underskrift)

Disse auktionsvilkår er vedtaget på et behørigt indvarslet møde.

den

(Embedets navn)

Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973.

Bekendtgørelse om pantebrevsblanketter.

I medfør af § 50 og § 50 a i lov nr. 111 af 31. marts 1926 om tinglysning, som senest ændret ved lov nr. 277 af 30. maj 1973, fastsættes:

§ 1. Pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal være oprettet på blanketter, der er godkendt af justitsministeriet.

§ 2. **Pantebrevsblanketterne** skal på side 1 og 2 indeholde pantebrevets individuelle bestemmelser og på side 3 dets sædvanemæssige bestemmelser (justitsministeriets pantebrevsformularer). Den individuelle tekst kan om nødvendigt fortsættes på side 4 eller et særligt vedhæftet ark.

Stk. 2. Pantebrevsblanketterne skal være af format A 4 inden for det metriske system.

§ 3. Pantebreve i fast ejendom skal være oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular A, jfr. bilag 1. Pantebreve til et realkreditinstitut kan dog affattes på justitsministeriets pantebrevsformular B, jfr.

Stk. 2. Pantebreve i løsøre skal oprettes på de hidtil i medfør af anordning nr. 298 af 26. november 1926 om tinglysning godkendte pantebrevsformularer (justitsministeriets pantebrevsformular II). De særligt godkendte løsørepantebrevsformularer for Apotekerfonden og Kongeriget Danmarks Fiskeribank kan fortsat anvendes.

Stk. 3. Pantebrevets sædvanemæssige bestemmelser skal trykkes.

§ 4. Tilføjelser til samt rettelser i et pantebrevs sædvanemæssige bestemmelser må kun finde sted, når de gengives i den individuelle tekst på side 1 eller 2.

Stk. 2. Bestemmelserne i pantebrevsformular A, pkt. 2, sidste punktum, og pkt. 9 a, samt formular B, pkt. 4, sidste punktum, og

Justitsmin. 4. kt. j. nr. 1971-485-18.

pkt. 9 a, kan ikke fraviges til ugunst for debitor, jfr. tinglysningslovens § 42 a, stk. 3.

§ 5. For pantebreve i fast ejendom skal side 1 og 2 være udformet i **overensstemmelse med** principperne og systematikken i bilag 1. Der kan dog foretages mindre rettelser og tilføjelser i teksten, når de enkelte tekstafsnit fremtræder mindst lige så tydeligt som i bilaget. Endvidere kan afstanden mellem de enkelte tekstafsnit forøges eller formindskes, ligesom de sidste tekstafsnit på side 1 kan overflyttes til side 2.

Stk. 2. Følgende punkter må ikke fraviges:

1. Matr. nr. og gade og hus nr. skal angives øverst i venstre hjørne på side 1,
2. rubrikken til dommerkontorenes angivelse af akt: Skab nr. skal angives øverst i højre hjørne på side 1,

3. **under rubrikken akt: Skab** ^{alsættes} ^{kd g} ^{til angivelse af} ^{om} pantebrevet er et sælgerpantebrev eller for pantebreve til et realkreditinstitut, om lånet er ydet almindelig eller særlig realkredit,

4. ⁴ ^{tekstafsnittet om pligt} ^{tal at give} kreditor ^{underretning om} bopælsforandring og om kreditors ret til at opsigse pantebrevet ved forsinket betaling af renter og afdrag skal angives nederst på side 1,

5. foran debitors underskrift på side 2 skal angives hvilken sædvanemæssig tekst, der gælder for det pågældende pantebrev,
6. nederst på side 2 skal der være reserveret mindst 8 cm plads til tinglysningspåtegninger.

Stk. 3. Pantebrevets side 1 og 2 kan trykkes eller maskinskrives.

§ 6. Erklæringer fra fogden om udlæg m.v., jfr. tinglysningslovens § 12, stk. I, og de meddelelser, der er nævnt i tinglysnings-

12-12-79750

lovens § 13, stk. 1, afgives på særlige af justitsministeriet godkendte blanketter.

§ 7. Bekendtgørelsen får virkning for pantebreve, der første gang anmeldes til tinglysning efter den 1. januar 1974. Pante-

breve, der opfylder bestemmelserne i bekendtgørelsen, kan dog anmeldes til tinglysning inden dette tidspunkt.

Stk. 2. § 3 i anordning nr. 298 af 26. november 1926 om tinglysning ophæves med virkning fra den 1. januar 1974.

Justitsministeriet, den 13. november 1973.

K. Hjortnæs.

/ **Kornerup.**

Bilag 1.

Stempel: kr.

Matr. nr.

Akt: skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.

Sælgerpantebrev ☐
(sæt kryds)

Anmelder:

PANTEBREV**Debitors navn og bopæl:**

erkender herved at være skyldig til:

Kreditors navn og bopæl:Lånets størrelse  kr.**Rente- og betalingsvilkår:****Opsigelse:****Den pantsatte ejendom** matr. nr.**Oprykkende panteret efter:****Respekterede servitutter m.v.:**(henvisning til tingbogen
tilstrækkelig)

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet,
se side 3, pkt. 9 a.

Særlige bestemmelser:

I øvrigt underkaster jeg mig de på side 3 trykte bestemmelser.
(Justitsministeriets pantebrevsformular A).

Dato:

Underskrift:

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og udstederens myndighed:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Tinglysningspåtegning:

JUSTITSMINISTERIETS **PANTEBREVSFORMULAR A.**

1. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
2. Alle betalinger er rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.
3. Betales renter eller afdrag ikke i rette tid, kan kreditor, når påkrav er afgivet efter pkt. 9 a, forlange et gebyr på 2 pct. af den forfaldne ydelse, dog mindst 50 kr.
4. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor, herunder opsigelse, kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debtors nye bopæl. Bliver kreditor opmærksom på, at en opsigelse som følge af bopælsforandring ikke er kommet frem til debitor, skal kreditor straks give debitor meddelelse om opsigelsen, såfremt debtors nye bopæl fremgår af folkeregisteret eller anden let tilgængelig kilde.
5. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.
6. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt **brandfor** sikret, for bygningernes vedkommende i et af staten godkendt bygningsbrandforsikringsselskab.
7. Kreditor har panteret for krav ifølge **pantebrevet** på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter — herunder administrationsbidrag og kautionsforsikringspræmier — morarenter og gebyr efter pkt. 3 og 8. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved opsigelse, inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.
8. Kapitalen forfalder ikke ved ejerskifte, medmindre andet er vedtaget i pantebrevet. Kreditor skal underrettes om ethvert ejerskifte og kan forlange, at den nye ejer berigtiger gældsovertagelse samt afholder omkostningerne derved. Underrettes kreditor ikke om ejerskiftet senest 3 uger efter, at endeligt skøde er lyst uden frist og udleveret af tinglysningskontoret, kan han, når hele kapitalen indestar, uanset ejerskifte, forlange et gebyr på 2 pct. af pantebrevets restgæld, dog højst 300 kr. Hvis det er vedtaget i pantebrevet, at kapitalen helt eller delvis forfalder ved ejerskifte, skal betaling ske inden samme frist, dog senest 3 måneder efter ejendommens endelige overtagelse, jfr. pkt. 9j.
9. Uanset uopsigelighed eller opsigelsesfrist kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - aj hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat.

Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkelig angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 2, sidste punktum,

- b) hvis debitor erklæres konkurs,
 - c) hvis debtors bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragåelsesbo. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at der ikke senest 14 dage efter, at påkrav herom eller erklæring efter retsplejelovens § 680 er fremsat over for skifteretten eller eksekutor, stilles betryggende sikkerhed for rettidig betaling af alle krav i henhold til pantebrevet, som kan forlanges betalt før eller i forbindelse med boets slutning,
 - d) hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt,
 - e) hvis ejendommen tages til brugeligt pant,
 - f) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
 - g) hvis pantet i øvrigt væsentligt forringes eller vanrøgtes, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed,
 - h) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
 - i) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
 - j) hvis et aftalt ejerskifteafdrag ikke betales rettidig, jfr. pkt. 8.
10. Medmindre andet er aftalt, forbliver pantebrevet indestående i ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, hvad enten denne skyldes misligholdelse af pantebrevet eller af andre forpligtelser, hvis der inden 4 uger efter, at ejendommen er solgt eller overtaget på endelig tvangsauktion, betales restancer på dette, foranstående og sideordnede pantebreve samt inden samme frist betales i øvrigt forfaldne beløb efter auktionsvilkårene. Pantebrevets bestemmelser om misligholdelse, herunder bestemmelserne i pkt. 9, og bestemmelser om, at pantegælden helt eller delvist forfalder ved ejerskifte, kan i så fald ikke påberåbes af kreditor.
- Hvis den ufyldstgjorte panthaver eller **auktionskøberne** sælger ejendommen inden 6 måneder efter den endelige tvangsauktion, betragtes dette ikke som ejerskifte.

Bilag 2.

Stempel: kr.

Matr. nr.

Akt: skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.

Almindelig realkredit
eller
Særlig realkredit.

Anmelder:

PANTEBREV

Debitors navn og bopæl:

erkender herved at være skyldig til

Kreditors navn og bopæl:

Lånets størrelse  kr.

Rente- og betalingsvilkår:

Betalings tidspunkter og
Opsigelse:

Den pantsatte ejendom matr. nr.

Oprykkende panteret efter:

Respekterede servitutter m.v.:

(henvisning til tingbogen
tilstrækkelig)

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet,
se side 3, pkt. 9 a.

Særlige bestemmelser:

I øvrigt underkaster jeg mig de på side 3 trykte bestemmelser.
(Justitsministeriets pantebrevsformular B).

Dato:

Underskrift:

Til vitterlighed om ægte underskrift, dateringens rigtighed og udstederens myndighed:

Navn:

Navn:

Stilling:

Stilling:

Bopæl:

Bopæl:

Tinglysningspåtegning:

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVFORMULAR B

1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkaster de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.
2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne.
3. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.
4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister i henhold til nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet her i landet, bortset fra Grønland, til bemanding til betalingsstedet er rettidig betaling.
5. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til **betalingsmodtageren** ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl, uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl.
6. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, derunder leje og forpagtningsafgifter samt erstatnings- og forsikringssummer.
7. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt **brandforsikret**, for bygningernes vedkommende i et staten godkendt bygningsbrandforsikringselskab.
8. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter — herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier — samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt tu varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side.
9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
 - a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 4, sidste punktum,
 - b) hvis debitor erklæres konkurs,
 - c) hvis debitors bo kommer under offentlig skiftebehandling som gældsfragtelsesbo. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at der ikke senest 14 dage efter, at påkrav herom eller erklæring efter retsplejelovens § 680 er fremsat over for skifteretten eller eksekutor, stilles betryggende sikkerhed for rettidig betaling af alle krav i henhold til pantebrevet, som kan forlanges betalt før eller i forbindelse med boets slutning,

- d) hvis forberedende tvangsauktionsmøde vedrørende ejendommen er påbegyndt,
- e) hvis ejendommen tages til brugeligt pant,
- f) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
- g) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,
- h) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
- i) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
- j) hvis pantet eller for pantsikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af **ejerskifte** og eventuel mulighed for gælds-
overtagelse.

PANTEBREVSVFORMULAR I

1. Erlægges kapital eller afdrag ikke forfaldsdagen, svares renter heraf til den dag, betalingen sker.
 2. Betaling såvel af kapital som af renter eller afdrag sker portofrit på kreditors bopæl eller andet debitor opgivet sted indenfor landets grænser.
 3. Dette pantebrev giver sikkerhed for skadesløs betaling af kapital, renter, strafrenter samt opsigelses-, søgsmåls- og inddrivelsesomkostninger, herunder advokatsalær, og enhver udgift, kreditor måtte have i anledning af andre kreditors eller skifterettens retsforfølgninger vedkommende pantet, herunder for anmeldelser i boer.
 4. Panteret efter dette pantebrev omfatter værende og kommende bygninger, disses sædvanlige tilbehør og alle af ejendommen flydende indtægter og interesser, derunder lejeindtægter, forpagtningsafgifter, rettigheder i andelsmejerier, -slagterier og lign.
 5. Ifølge tinglysningsloven af 31 marts 1926 § 37 omfatter pantebrevet, hvor en fast ejendom varigt er indrettet med en særlig erhvervsvirksomhed for øje, også det dertil hørende driftsinventar og driftsmateriel - derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art - og ved landejendomme tillige den til ejendommen hørende besætning, gødning, afgrøde og andre frembringelser, for så vidt de ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom, - samt den pantsatte ejendoms og nævnte tilbehørs forsikringssummer.
 6. Debitor forpligter sig til at holde pantet brandforsikret for fuld værdi i en af de brandforsikringsforeninger, der af justitsministeriet er godkendt til benyttelse for bygninger, hvori offentlige midler er anbragt, eller i andet af kreditor godkendt brandforsikringsselskab.
 7. Ifølge ovennævnte lovs § 38 omfatter pantebrevet bygninger, der er opført på ejendommen, helt eller delvis, endvidere maskiner, kedler, ovne eller lign., der er blevet indlagt i en ejendom på ejerens bekostning til brug for ejendommen eller en der værende erhvervsvirksomhed
 8. I følgende tilfælde er kapitalen, hvis kreditor forlanger det, straks eller til et bestemt senere tidspunkt forfalden til betaling eller inddrivelse uden hensyn til mulig indrømmet uopsigelighed eller opsigelsesfrist:
 - a) *dersom* renter eller afdrag udebliver over 7 dage efter forfaldsdagen - for terminsbetalingsens vedkommende: over 7 dage efter den første terminsdag; hvis den syvende dag er en helligdag, grundlovsdagen den 5. juni eller en lørdag, udløber fristen først den følgende søgnedag,
 - b) *dersom* debtors bo kommer under offentlig skiftebehandling som konkursbo eller som gældsfragælsesbo,
 - c) *dersom* der gøres udlæg i pantet, eller *dersom* ejendommen tages til brugeligt pant,
 - d) *dersom* leje hæves for mere end $\frac{3}{4}$ år forud,
 - e) *dersom* bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi, uden betryggende **garantistillelse**, nedrives, eller pantet iøvrigt kendeligt forringes eller vanrøgtes,
 9. *dersom* debitor ikke på opfordring inden 7 dage godtgør, at til udpanning forfaldne skatter og afgifter eller forfaldne ydelser til bedre eller lige prioriterede er betalt,
 - g) *dersom* debitor nægter kreditor eller hans befuldmægtigede adgang til at efterse pantet, såvelsom hvis debitor på opfordring ikke godtgør, at den pantsatte er behørigt brandforsikret, eller
 - h) *dersom* debitor - bortset fra udtrykkelig vedtagelse i dette pantebrev - skulle afhænde den pantsatte ejendom eller væsentlige dele deraf. Hvis kapitalen imidlertid efter særlig bestemmelse i dette pantebrev eller anden særlig given tilladelse uanset ejerskifte må blive indestående i ejendommen, er den nye ejer under lige ansvar forpligtet til inden 3 måneder efter adkomstdokumentets udstedelse at underrette kreditor om ejerskiftet i anbefalet brev og, om han forlanger det, straks give pantebrevet påtegning om gældsovertagelsen og berigtige alle dermed forbundne omkostninger, derunder salær til kreditors advokat for varetagelse af hans **tarv**
9. I de i lov af 11 april 1916 § 478 stk. 1. nr. 3 nævnte tilfælde kan kreditor uden forudgående lovmål og dom foretage udlæg i pantet eller dele deraf for hele kapitalen eller de forfaldne renter eller afdrag
 10. I søgsmålstilfælde er debitor, om kreditor ønsker det, pligtig at give møde for den pantsatte ejendoms værnething efter kald og varsel som til inden retskredsen boende, og stævning kan forkyndes på den pantsatte ejendom for en der bosat eller til ejendommen knyttet person, medmindre debitor i pantebrevet eller ved påtegning på dette har opgivet en anden person eller institution, for hvem forkyndelse kan ske. Opsigelse og andre forkyndelser fra kreditors side kan ske på samme måde, og udlæg begyndes, alt uden hensyn til debtors bopæl eller opholdssted, og debitor og arvinger, der hæfter én for alle og alle for én for alle forpligtelser efter dette pantebrev, er pligtige at betale samtlige omkostninger med den af lov af 11. april 1916 § 312 følgende begrænsning.

ADVOKATSALÆRER VED TVANGSAUKTIONER

Nedenstående er en afskrift af Fuldmægtigen 1976, side 76-77:

I 1967 udarbejdede et af Dommerforeningen nedsat udvalg forslag til regulering af de siden 1956 eksisterende vejledende normaltakster for advokatsalærer ved tvangsauktioner jfr. "Fuldmægtigen" nr. 6/1967 side 75-76.

Ved skrivelse af 5. januar 1976 opfordrede advokatrådet Dommerforeningen til at nedsætte et udvalg til i samarbejde med Dommerfuldmægtigforeningen og Advokatrådet at foretage en revision af taksterne, idet rådet henviste til den stedfundne prisudvikling og de fornyligt gennemførte ændringer af salærtakster for advokater.

I den anledning nedsatte Dommerforeningen et udvalg bestående af dommer K. Wegener Kofoed, retten i Nykøbing F., og byretsdommer P. Stampe Jacobsen, Københavns byret med den opgave at overveje, om der måtte være grund til at ændre taksterne og i bekræftende fald at udarbejde et ændringsforslag.

Udvalget har forhandlet med repræsentanter for Dommerfuldmægtigforeningen og Advokatrådet og er kommet til det resultat, at der under hensyn til den i årene 1967-76 skete prisudvikling er rimelig grund til at foretage en regulering af taksterne.

Udvalget foreslår for så vidt angår salæret til rekvirentens advokat, at grundtaksten forhøjes fra kr. 200 til kr. 300, og at grænsen for beregning af 1% af auktionsbudet forhøjes fra kr. 300.000 til kr. 400.000 jfr. taksterne A.a., samt at salæret, når auktionen bortfalder efter at auktionsmødet er afholdt, fastsættes til halvdelen af det normale rekvirentsalær jfr. taksterne A.b.

Endvidere foreslår udvalget en forhøjelse af mødesalærerne til de øvrige mødende for så vidt angår c.e faste salærbeløb, således at disse herefter andrager fra kr. 100 til kr. 300 jfr. taksterne B.a.

Endelig foreslår udvalget en forenkling af bestemmelsen om

salær ved repræsentation for indehavere af fortrinsberettigede periodiske ydelser, jfr. taksterne B.f.

Der foreslås herefter følgende vejledende normaltakster benyttet:

A. Salær til rekvirentens advokat.

a) Når auktionen gennemføres og rekvirenten får andel i købesummen. Grundtakst kr. 300 med tillæg af 1% af auktionsbud indtil kr. 400.000 og $\frac{1}{2}$ % af det overskydende beløb.

Såfremt budsummen er lavere end ejendomsværdien med tillæg af registreret løssøre, beregnes salæret af disse værdier.

Ved 2. auktion gives salær til rekvirentens advokat i henhold til reglerne om mødesalær under B.

b) Når auktionen bortfalder, efter at auktionsmødet er afholdt: Halvdelen af det under a nævnte salær.

B. Mødesalærer til øvrige mødende:

a) for højst 2 møder:

indtil- 2.000 kr.	kr. 100 pr. møde
2.000-10.000 kr.	kr. 150 pr. møde
10.000-30.000 kr.	kr. 200 pr. møde
30.000-50.000 kr.	kr. 250 pr. møde
50.000 kr.	kr. 300 + 1 0/00 af de næste 450.000 og $\frac{1}{2}$ 0/00 af resten pr. møde.

b) For hvert møde udover 2 tillægges et salær på halvdelen af salæret for 1. auktionsmøde.

c) Ved 2. auktion gives salær som ved 1. auktion.

d) Det er den opgjorte restfordring, som er bestemmende for mødesalærets størrelse.

e) Hvis tvangsauktionen ikke foretages på fogedkontoret, kan salærene efter omstændighederne - såsom når der foretages rejser af ikke ubetydelig længde, eller når tvangsauktionen af andre grunde bliver af større varighed - forhøjes med indtil halvdelen.

f) Ved repræsentation af ejendomsskatter og lignende fortrinsberettigede periodiske ydelser, gives dog kun salær efter taksten under B.a., dersom fordringen giver anledning til procedure.

Teknisk forvaltning
„Hestkøbgård“
Hestkøb Vænge 4

Til 3460 Birkerød
(Kommune)

Forespørgsel om

EJENDOMSOPLYSNINGER

Forespørgeren bedes angive navn og adresse i rubrikken til venstre herfor, til brug for fremsendelse af besvarelsen.

Forespørgerens navn og postadresse

Forespørgeren bedes endvidere med x angive hvilke af nedenstående spørgsmål, der ønskes besvaret. Afkrydsning af spørgsmål bedes kun foretaget, såfremt der er et reelt behov for oplysningen.

Efter aftale med ejendommens ejer: (Fuldmagt kan kræves)

Ejers navn

udbedes besvarelse af de med x mærkede spørgsmål om ejendommen, beliggende:

Vejnavn	Husnr.	Matr. nr.
---------	--------	-----------

		Dato		Underskrift																																				
Sæt x	Spørgsmål om:	Besvarelse (udfyldes af kommunen)																																						
1.	Zonestatus	Byzone	Landzone	Sommerhusområde																																				
2.	Vedtægter	Bygningsvedtægt	Byplanvedtægt nr.	Byudviklingsplan																																				
3.	Adgangsforhold	Offentlig vej	Privat vej																																					
4.	Nedgravet olietank	Der foreligger ikke oplysninger i kommunen om nedgravet olietank. Der foreligger oplysning om nedgravet olietank, der skal opgraves/afblændes senest den:																																						
5.	Anlægsarbejder (Konkrete projekter)	Kommunalbestyrelsen har med bevillingsmæssig virkning vedtaget at iværksætte følgende konkrete projekter om anlægsarbejder, der berører ejendommen fysisk eller direkte økonomisk:																																						
6.	Pålignet gæld eller kommunal garantiforpligtelse for lån til ejendommen. Det bemærkes at evt. oplysninger i besvarelsen ikke vedrører evt. forbrugsafgifter, driftsafgifter eller løbende anlægsbidrag, der ikke påhviler ejendommen som en gældspost, der afdrages.	Der er pålignet ejendommen gæld til kommunen (kommunale værker) eller der påhviler ejendommen kommunal garantiforpligtelse for lån til betaling af gæld vedrørende: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Restgæld</th> <th rowspan="2">Betalingsterminer</th> </tr> <tr> <th>Beløb</th> <th>pr.</th> <th>termin</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vand</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vej</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kloak</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rensningsanlæg</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>El</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Varme</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Restgæld			Betalingsterminer	Beløb	pr.	termin	Vand				Vej				Kloak				Rensningsanlæg				El				Varme							
Restgæld			Betalingsterminer																																					
Beløb	pr.	termin																																						
Vand																																								
Vej																																								
Kloak																																								
Rensningsanlæg																																								
El																																								
Varme																																								
7.	Andre forhold (angiv art)																																							
	Særlige forhold vedr. ejendommen	Til kommunens eventuelle (supplerende) bemærkninger, f.eks. vedrørende planlagte anlægsarbejder, landvæsenkommissions kendelser, der vil føre til bidragspåligning, samt tilbudspligt efter tilbudspligtslovens § 1, stk. 2. kan fortsætte på bagsiden																																						

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen. Ejendommen kan være underkastet andre begrænsninger og forpligtelser end de, der fremgår af tingbogen og dette skema

Gebyr: (Stempel)

Dato

Underskrift

Kommunetryk TF 2530 (P1)

Udarbejdet af Kommunernes Landsforening

Oversigtover

norsk og svensk rets regler om tvangsrealisation af fast ejendom.

1. Norge.

Reglerne om tvangsauktion over fast ejendom findes i lov nr. 7 af 13. august 1915 om tvangsfuldbyrdelse (tvangsloven) kapitel 9.

Begæring om tvangsauktion fremsættes over for namsretten på det sted, hvor ejendommen ligger. Efter § 116, jfr. §§ 26-27, bør begæringen bl.a. indeholde oplysninger om ejendoms-, hæftelses- og værdiforhold, som ikke fremgår af vedlagte dokumenter eller af det tinglyste. Det retlige grundlag for begæringen samt udkast til auktionsvilkår skal vedlægges.

Tvangsauktion forberedes af namsmyndigheden (namsretten eller namsmannen, jfr. nærmere § 163). Tages begæringen tilfølgende, fastsætter namsmyndigheden tid og sted for auktionen og bekendtgør auktionen. Auktionen skal som regel holdes i den kommune, hvor ejendommen ligger, men den kan også holdes et andet sted i doms-sognet eller i en tilstødende by, når det findes hensigtsmæssigt for at opnå heldigt salg eller for at spare omkostninger, jfr. § 118, stk. 3. Ifølge Melteig: "Tvangsfullbyrdelse" (1972) side 128 må bestemmelsen forstås således, at namsmyndigheden af hensyn til skyldneren og andre, der har rettigheder i ejendommen, skal vælge det sted, hvor auktionen må antages at indbringe størst provenu.

Auktionen bekendtgøres én gang med mindst 4 ugers varsel i Norsk lysingsblad og bekendtgøres tillige i et blad, som er almindelig læst på stedet. På landet skal auktionen herudover bekendtgøres ved opslag. Finder namsmyndigheden, at yderligere bekendtgørelse af auktionen er formålstjenlig for at opnå et heldigt salg, kan den træffe bestemmelse herom på eget initiativ eller efter begæring, jfr. § 120. Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og indeholde oplysning om tid og sted for auktionen, en tydelig og nøjagtig betegnelse af ejendommen og efter omstæn-

dighederne en almindelig betegnelse af tilbehør samt oplysning om, hvem der har begæret auktionen og det krav, den er begæret for, jfr. § 119. Opfylder bekendtgørelsen ikke kravene i § 119 og § 120, skal auktionen omberammes, jfr. § 121. Opdages fejlen først senere, kan der være grundlag for, at namsretten nægter at stadfæste auktionsbudet, således at auktionen genoptages, eller auktionsforfølgningen udsættes indtil videre, jfr. § 155, nr. I, og § 150, stk. 2.

Samtidig med, at bekendtgørelsen indsendes til optagelse i Norsk lysingsblad, underrettes rekvirenten og skyldneren om berammelsen ved anbefalet brev. Dersom staten eller et fond, der bestyres af det offentlige, har pant i ejendommen med prioritet efter rekvirentens krav, skal vedkommende myndighed underrettes om auktionen. Det samme gælder andre interesserede, hvis det er påbudt i særlovgivningen. Der kan herom henvises til Melteig: "Tvangsfullbyrdelse" side 426, der indeholder en oversigt over bestemmelser i særlovgivningen, hvorefter der skal gives særskilt meddelelse til en række banker og institutioner. Manglende underretning til parter eller andre interesserede antages ikke at have samme virkning som fejl ved bekendtgørelsen, jfr. Melteig: "Tvangsfullbyrdelse" side 129 og Skeie: "Den norske civilprocess" (2. udgave) 3. bind, side 280. Det bemærkes i den forbindelse, at auktionen i almindelighed ikke kan fremmes, dersom rekvirenten udeliver fra auktionsmødet, jfr. § 139, stk. 3-4.

Når auktionen er bekendtgjort, er skyldneren pligtig at give rettighedshavere og Liebhave adgang til at besigtige ejendommen, jfr. § 124.

Auktionsvilkårene fastsættes af namsmyndigheden på grundlag af rekvirentens udkast. Den endelige fastsættelse af auktionsvilkårene finder først sted på auktionsmødet, efter at de tilstedeværende rettighedshavere har haft adgang til at udtale sig, jfr. § 140, stk. 2. Namsmyndigheden kan forud for auktionsmødet indhente udtalelser fra rettighedshaverne vedrørende vilkårene og de hæftelser, som hviler på ejendommen. Indeholder rekvirentens udkast vilkår, der ikke stemmer med loven, eller som uden nødvendig grund kan svække købelysten, foretager namsmyndigheden de nødvendige ændringer, inden udkastet fremlægges på auktionsmødet, jfr. § 137. De lovbestemte vilkår kan på begæring fraviges ved ændringer og tilføjelser, såfremt fravigelsen ikke griber ind i en anden

rettighedshavers, herunder skyldnerens ret. Er det ikke klart, om fravigelsen vil medføre et sådant indgreb, opråbes ejendommen alternativt, jfr. § 136.

Som nævnt ovenfor er det i almindelighed en betingelse for at fremme auktionen, at rekvirenten møder eller er repræsenteret på auktionsmødet. Derimod er det uden betydning, om skyldneren møder. Ved auktionsmødets begyndelse fremlægger namsmyndigheden de dokumenter, som vedrører auktionen, til eftersyn og giver de oplysninger, som i øvrigt kan være af betydning.

Dernæst oplæses udkastet til auktionsvilkår. Namsmyndigheden nævner om fornødent, hvilke ændringer der er foretaget i rekvirentens udkast. Efter at de tilstedeværende rettighedshavere har haft adgang til at udtale sig, fastsættes vilkårene. Derefter opråbes ejendommen. Opråbet sluttet med hammerslag. Den offentlige del af auktionsmødet er dermed slut, jfr. § 139, stk. 2.

Opnås der ikke bindende bud, udsættes forfølgningen indtil videre. Er der afgivet bindende bud, giver namsmyndigheden de tilstedeværende rettighedshavere og bydende adgang til at udtale sig om antagelse og stadfæstelse af bud.

Det er rekvirenten, der afgør, om noget af de afgivne bud kan antages, jfr. § 148, stk. 1.

Nægter han at antage noget bud, kan auktionen enten genoptages straks eller udsættes indtil videre, jfr. § 149. Vil han antage et bud, må han underrette namsmyndigheden herom i auktionsmødet eller senest 6 uger herefter. Normalt kan kun det højeste bud antages. Det bud, der er antaget af rekvirenten, må stadfæstes af namsretten.

Namsretten skal ex officio nægte stadfæstelse, hvis der efter hammerslaget indkommer overbud, som opfylder visse betingelser, jfr. § 157, eller der er et åbenbart misforhold mellem det antagne bud og ejendommens værdi, § 158, stk. 2. Nægtelse af at stadfæste et bud under henvisning til de anførte grunde kan ikke finde sted under tredje eller senere auktion. Det samme gælder nægtelse af at stadfæste bud efter påstand fra skyldneren eller en rettighedshaver, der henviser til, at budet er alt for lavt i forhold til ejendommens værdi, § 158, stk. 1.

Om namsrettens afgørelse efter § 158, stk. 1 og stk. 2, udtaler Skeie i "Den norske civilprocess" (2. udgave) 3. bind, side 319:

"Den gangbare pris som auksjonsbudet skal sammenlignes med, er salgssummen for tilsvarende eiendommer ved frivillig avhendelse i den siste tid. Eiendommen kan imidlertid være av en sådan særegen art at man ikke har noget direkte sammenligningsmateriale. Og prisen på almindelige produksjonseiendommer, egnahjem eller leiegårder kan være i sterk bevegelse, op eller ned, som følge av forandringer på vare- eller penge-marked m.v. Namsdommeren vil særlig i sådanne tilfelle ikke kunne bygge på eldre offentlige takster. Nogen av disse, nemlig lånetakstene, har vist sig å være alt annet enn pålidelige, selv under uforandrede omstendigheter. Det vil ofte være ønskelig for namsdommeren å innhente uttalelse fra sakkyndige. Og han må ha adgang til dette efter tvistemålslovens regler. Om prisen i fritt salg er nogenlunde på det rene, må man videre ta i betraktning at tvangsrealisasjoner som regel gir dårligere resultat, bl.a. av den grunn at mange i det hele kvier sig ved å kjøpe på tvangsauksjon. Og under en gjeldskrise kan passiv uvilje og aktiv boikott legge en sterk demper på kjøpelysten også hos dem som ellers bare tar forretningshensyn. Det er et faktum som namsdommeren må regne med når han skal avgjøre om der er nogen utsikt til å opnå høiere bud på en senere auksjon."

Namsrettens beslutning om at nægte stadfæstelse efter § 158, stk. 1-2, kan ikke indbringes for højere ret.

Alle panterettigheder, der ikke dækkes af det stadfæstede bud, eller som ikke overtages uden for købesummen, falder bort ved stadfæstelsen, såfremt denne ikke bliver ophævet, jfr. § 168 og § 176.

Auktionsvilkårene skal indeholde bestemmelse om, at pantehæftelser, som ikke er forfaldne, fortsat skal hvile som hæftelse på ejendommen i det omfang, de dækkes af det stadfæstede bud, jfr. § 129.

Hvis skyldneren er personlig ansvarlig for en hæftelse, som fortsat skal hvile på ejendommen, overtager auktionsskøberen efter auktionsvilkårene det personlige ansvar, jfr. § 130.

2. Sverige.

På grundlag af "Utsökningsrätt VIII. Fastighetsexekution m.m. Förslag av lagberedningen" (SOU 1968:64) blev der i 1971 foretaget

omfattende ændringer af reglerne om tvangsauktion over fast ejendom. De gældende regler, der trådte i kraft den 1. januar 1972, findes dels i lag af 14. maj 1971 om exekutiv försäljning av fast egendom (FfL), der indeholder regler vedrørende selve realisatio-
nen, dels i Utsökningslagen af 10. august 1877 (UL) med senere tal-
rige ændringer, der indeholder reglerne om retsforfølgningens ind-
ledende fase, købesummens fordeling m.m. Supplerende regler findes
i kungörelse af 3. december 1971 om exekution i fast egendom (FEK)
og i utsökningskungörelse (USK) af samme dato.

I "Utsökningsrätt XII" (SOU 1973:22) er fremsat forslag til
utsökningsbalk. Forslagets regler vedrørende tvangsrealisation af
fast ejendom svarer i alt væsentligt til gældende ret, jfr. her-
ved betænkningen side 374 ff.

Bortsalg på tvangsauktion er den normale realisationsmåde,
jfr. FfL § 1. Imidlertid er der ved FfL åbnet mulighed for, at
tvangssalg kan ske i form af underhåndssalg, jfr. nærmere neden-
for under 2.2.

2.1. Tvangsauktion.

Tvangsauktion over fast ejendom holdes af **överexekutor** på det
sted, ejendommen er beliggende, jfr. FfL § 70 sammenholdt med rät-
tegångsbalken kapitel 10, § 10.

Er udlæg foretaget af utmätningsmannen, kræves ingen særskilt
begæring om tvangsauktion. Efter USK § 46 underretter utmätnings-
mannen straks efter udlægs foretagelse **överexekutor**. Er ejendommen
blevet udlagt ved retsafgørelse, der har fastslået, at fordringen
hæfter på ejendommen, jfr. UL § 77a, må den berettigede fordrings-
haver inden 2 måneder efter, at retsafgørelsen er blevet endelig,
indgive begæring om realisation. Undlader han dette, anses udlægget
for bortfaldet, jfr. UL § 86. Jfr. nærmere Olivecrona: "Utsökning
(1972) side 162 f.

Efter FfL § 11 bør ejendommen i almindelighed sælges inden 4
måneder regnet fra udlæggets foretagelse eller begæringens indgi-
velse.

Rekvirenten kan opgive forfølgningen, indtil ejendommen er
solgt. Andre rettighedshavere, hvis ret kan blive berørt ved sal-
get, kan efter FfL § 12 indtræde i rekvirentens ret ved til **över-**
exekutor at indbetale rekvirentens fordring samt de hidtil påløbne

omkostninger ved retsforfølgningen.

Så snart det er hensigtsmæssigt for sagens videre forløb, foranstalter överexekutor afholdt en beskrivelses- og vurderingsforretning, FfL § 3. Det kan overlades til kronofogdemyndigheden og en særlig sagkyndig person at foretage forretningen. Til brug for forretningen fremskaffer överexekutor oplysninger vedrørende ejendommens forhold fra offentlige myndigheder og om fornødent tillige fra andre. Ejendommens ejer anmodes om at stille dokumenter vedrørende ejendommen til disposition og i øvrigt give oplysninger til brug for forretningen, jfr. FfL § 4 og FEK §§ 5-11.

Overexekutor skal normalt give rekvirenten og skyldneren adgang til at ytre sig, inden auktionen berammes, jfr. FEK § 18. Senest 3 uger før auktionen skal der ske bekendtgørelse i de landsdækkende aviser og i en eller flere lokale aviser. Bekendtgørelse skal tillige ske ved opslag på överexekutors kontor og den kommunale opslagstavle. Når det på grund af ejendommens beskaffenhed må anses for hensigtsmæssigt, skal bekendtgørelse tillige ske i fagblade, jfr. FEK § 21.

Efter FfL § 20 og FEK § 20 skal bekendtgørelsen indeholde oplysning om "bevaknings- og fördelingssammanträdet", jfr. nedenfor, om ejendommens beliggenhed, areal, bebyggelse, ejendomsvurdering, vurdering som fastsat ved vurderingsforretningen samt andre oplysninger, som må antages at være af betydning, f.eks. vedrørende besigtigelse af ejendommen, jfr. nedenfor. Endvidere skal bekendtgørelsen indeholde oplysning om, hvor udskrift af besigtigelsesforretningen henligger til eftersyn. Umiddelbart inden auktionen kan der i den lokale presse gives en kortfattet meddelelse om auktionen med henvisning til den tidligere bekendtgørelse. Bekendtgørelsen bør udformes på lignende måde som annoncering med henblik på salg i fri handel, jfr. SOU 1968:64, side 127.

Ejendommens ejer og bruger kan ikke modsætte sig, at ejendommen besigtiges af liebhavere. Tidspunktet herfor fastsættes af överexekutor i samråd med ejer og bruger, jfr. FfL § 18, stk. 2, og FEK § 19, stk. 2. Det er ikke anset for nødvendigt at fastsætte særlige regler for det tilfælde, at ejeren eller brugeren modsætter sig besigtigelse. Det er antaget i SOU 1968:64, side 125, at överexekutor har mulighed for om nødvendigt at anvende en vis tvang, f.eks. tilkalde en låsesmed for at skaffe adgang til ejendommen, i hvert fald hvis denne ikke er beboet, men det udtales

samtidig, at denne beføjelse må udøves med forsigtighed.

Indehavere af rettigheder over ejendommen skal senest 3 uger før "bevakningssammanträdet" særskilt underrettes om tid og sted for auktionen og for "bevaknings- og fördelingssammanträdet", samt om den fordring, som auktionen foretages for, FfL § 21 og FEK § 22.

Forinden auktionen finder sted, skal der afholdes "bevaknings-sammanträde". Mødet, der som regel afholdes samme dag som auktionen, FfL § 19, afholdes med henblik på at få en opgørelse af de krav, der skal tages i betragtning på auktionen, at høre rettighedshavernes eventuelle bemærkninger til de fremsatte krav, og at der skal tages stilling til, om de legale auktionsvilkår skal fraviges. På grundlag af hvad der fremkommer på mødet, udarbejdes en "sakägerförteckning", jfr. FfL § 24. Anmeldelse fra rettighedshavere kan (og bør) fremsættes inden mødet, og överexekutor skal forinden have udarbejdet udkast til "sakägerförteckning", jfr. FEK § 20, stk. 2, og § 24 samt Olivecrona: "Utsökning" (7. udgave, 1972) side 164 f.

I "sakägerförteckningen" optages de kendte hæftelser, andre rettigheder, der hviler på ejendommen, samt omkostninger, jfr. nærmere FfL §§ 25-29. Endvidere angives summen af de fordringer, der har prioritet forud for rekvirenten, ("skyddsbeloppet"), hvilke fordringer, der ligger inden for "skyddsbeloppet", samt visse vilkår for bortsalg. Herudover angives det laveste bud ("skyddsbeloppet" eventuelt med visse fradrag, jfr. FfL § 32), som skal angives, for at bortsalg kan finde sted.

^{II} "Sakägerförteckningen"s betydning viser sig først og fremmest i det negative, at en fordring, som ikke er optaget i fortegnelsen, kun får del i købesummen, dersom der er et overskud, efter at samtlige krav, som er optaget i fortegnelsen, er blevet dækket på "fördelningssammanträdet" efter auktionen, jfr. UL § 143, stk. 1.

Auktionsmødet indledes med, at överexekutor redegør for "sakägerförteckningen" og giver andre nødvendige oplysninger.

Der gives hammerslag for det højeste bud, som opnås.

Medmindre samtlige berørte rettighedshavere samtykker heri, må budet ikke antages, hvis det ikke dækker det forud fastsatte laveste bud.

Selv om dette er tilfældet, må budet dog ikke antages, hvis det er sandsynligt, at der kan opnås en betydelig højere købesum,

og samtlige berørte rettighedshavere, herunder ejeren, ikke tillader bortsalg, FfL § 40, og Walin og Lorichs: "Exekution i fast ejendom, luftfartyg m.m.", side 135-137. Bestemmelsen fandtes indtil 1971 i UL § 126, stk. 3, hvor den blev indsat i 1967. Efter motiverne til bestemmelsen (SOU 1966:7, side 80-85) skal øverexekutor ved afgørelsen af, om budet bør antages, søge afklaret, hvad der kan være baggrunden for budets ringe størrelse og vurdere, om mulighederne for at opnå højere pris kan være gunstigere på et senere tidspunkt. Dette kan f.eks. være tilfældet for så vidt angår salg af fast ejendom i sommerhusområder. Har ny auktion været afholdt med samme resultat, vil betingelserne for at nægte bortsalg i almindelighed ikke længere være til stede. Det kan være hensigtsmæssigt at forsøge at sælge ejendommen underhånden, jfr. Walin og Lorichs a.st. og nærmere nedenfor under 2.2. Ligeledes kan der være anledning til at tage kontakt med stat og kommune med henblik på, at ejendommen købes af det offentlige, jfr. SOU 1966:7, side 83. Som et eksempel på bestemmelsens anvendelse henvises til NJA I 1972, side 75.

Vil budet ikke give dækning for rekvirentens fordring, må det ikke antages mod dennes protest, FfL § 40, stk. 3.

Fremkommer der ikke bud, som kan antages, skal der gøres et nyt salgsforsøg, hvis rekvirenten begærer det inden en uge efter auktionen. Er der afholdt to auktioner, uden at bortsalg har fundet sted, og er der ikke grund til at antage, at ejendommen kan sælges inden en rimelig tid, må øverexekutor afvise at foretage nyt salgsforsøg, FfL § 42.

Hæftelser, og andre rettigheder over ejendommen som ligger inden for "skyddsbeløppet", forbliver i almindelighed indestående i ejendommen, medmindre fordringen er forfalden på overtagelsestidspunktet, og fordringshaveren har fremsat krav om kontant betaling. I øvrigt udredes købesummen normalt ved kontant betaling, jfr. FfL § 34 og Walin og Lorichs a.st. side 114 f.

Hæftelser, som ikke dækkes af købesummen, falder i almindelighed bort, jfr. herved Jordabalken af 17. december 1970 kapitel 6, § 12, og FfL § 56. Det samme gælder i almindelighed også andre begrænsede rettigheder med prioritet efter exekutionsfordringen. Visse rettigheder kan dog forbeholdes, når dette ikke kan antages i nævneværdig grad at være til skade for bedre prioriterede hæftelser, jfr. Jordabalken kapitel 7, § 16 og FfL § 33.

Om "sakägerförteckningen"s betydning henvises til bemærkningerne ovenfor.

2.2. Underhåndssalg.

Bestemmelserne om underhåndssalg findes i lovens § 57-§ 61, der suppleres af FEK § 32-§ 35.

Underhåndssalg kan efter FfL § 57, stk. 1, forsøges, når denne salgsform findes mere formålstjenlig end salg på auktion, og det på betryggende måde er klarlagt, hvilke rettigheder der hviler på ejendommen.

Beslutningen træffes af **Överexekutor**, efter at ejeren og rekvirenten har haft lejlighed til at udtale sig. Endvidere skal også andre rettighedshavere have adgang til at udtale sig, når der er anledning hertil, f.eks. for at få klarlagt ejendommens hæftelsesforhold eller om en pantnaver vil afstå fra (en del af) sit krav for at muliggøre salg, jfr. FEK § 32 og SOU 1968:64, side 186.

Overexekutor må træffe sin afgørelse ud fra en afvejning af de fordele og ulemper, der er forbundet med de forskellige salgformer. Det må tillægges væsentlig betydning, om underhåndssalg i det konkrete tilfælde må antages at ville indbringe et større netobeløb end salg på tvangsauktion. Dette kan især være af betydning, hvis auktionssalg tidligere har været forsøgt, uden at der er afgivet et bud, som kunne godtages. Er ejendommens hæftelsesforhold komplicerede, f.eks. fordi der er tvist om rettighedsforholdene, eller der er vanskeligheder med at få tilvejebragt pålidelige oplysninger herom, bør underhåndssalg ikke finde sted. Selv om det er tvivlsomt, om underhåndssalg vil indbringe højere pris end salg på tvangsauktion, kan det efter omstændighederne af tidsmæssige grunde være mere formålstjenligt at forsøge underhåndssalg end at sætte ejendommen på tvangsauktion. Jfr. i det hele SOU 1968:4, side 96-97 og side 186 samt Walin og Lorichs: "Exekution i fast egendom, luftfartyg num.", side 28-29 og side 178-180.

Overexekutor skal overlade det til en autoriseret ejendomsmægler eller en anden person at udbyde ejendommen til salg. **Overexekutor** kan dog selv indhente tilbud, f.eks. når det må antages, at stat eller kommune kan have interesse i at erhverve ejendommen, jfr. FEK § 33 og SOU 1968:64, side 186-187.

Overexekutor skal indgå aftale med ejendomsmægleren m.v. om

dennes vederlag i forbindelse med antagelsen. Vederlaget bør normalt svare til sædvanligt mæglersalær, men kan fastsættes til et lavere beløb, hvis foretagne foranstaltninger i høj grad har lettet mæglerens arbejde, jfr. Walin og Lorichs a.st. side 219. Ejendomsmægleren skal tillige instrueres om salgsvilkårene, jfr. FEK § 34. Reglerne om salgsvilkår findes i FfL § 58, der i store træk går ud på følgende:

Køberen overtager alle hæftelser og rettigheder, som hviler på ejendommen, i det omfang, der ikke gives afkald på rettighederne. Forfaldne hæftelser betales kontant. Det samme gælder omkostningerne ved retsforfølgningen, herunder vederlag til ejendomsmægler og omkostningerne ved tidligere salgsforsøg, medmindre rekvirenten afstår fra at få dækket disse omkostninger.

Som udbetaling skal køberen normalt betale eller stille sikkerhed for et beløb, som svarer til 10% af købesummen. Den resterende del af det kontante beløb skal betales inden 4 uger. I modsat fald anses købet for ugyldigt.

I øvrigt fastsættes salgsvilkårene af **Overexekutor**. I det omfang dette ikke finder sted, antages almindelige regler om frivilligt salg at finde tilsvarende anvendelse, jfr. Walin og Lorichs a.st. side 184.

Bortsalget gennemføres ved oprettelse af et salgsdokument, som underskrives af **Overexekutor** og køberen. **Overexekutor** skal straks underrette rettighedshaverne om salget og samtidig give oplysning om mulighederne for appel, jfr. FEK § 35, stk. 2. Salgsvilkårene skal godkendes af ejeren, medmindre salget finder sted, efter at auktionen har været afholdt, uden at der blev opnået bud, som kunne godkendes, og salget sker på gunstigere vilkår, jfr. FfL § 59. Når købesummen er betalt og salget ikke længere kan omstødes ved appel, udfærdiger **Overexekutor** skøde, jfr. FfL § 60.

Lykkes det ikke at sælge ejendommen underhånden, skal auktion finde sted, medmindre rekvirenten afstår herfra, FfL § 61. Efter FfL § 11 bør udlagt fast ejendom normalt sælges inden 4 måneder efter udlægget.

Omkostningerne ved forgæves forsøgt underhåndssalg udredes af købesummen på senere tvangsauktion. Dækkes beløbet ikke på auktionen, betales de af rekvirenten. **Overexekutor** kan kræve, at rekvirenten betaler et beløb til dækning af omkostningerne på forhånd. Opfyldes dette krav ikke, standser forfølgningen, og **Overexekutor** kan beslutte, at udlægget bortfalder. Se nærmere UL § 198.

Fremsat den 13. oktober 1976 af *Tange (FP)*, *Glistrup (FP)* og *Voigt (FP)*.

Forslag

tu

Lov om realisering af **overbehæftede** faste ejendomme.

§ 1. Ejeren af en fast ejendom, som ønsker at afhænde ejendommen ved at acceptere et modtaget skriftligt købstilbud, men som ikke kan gennemføre handelen på grund af ejendommens **behæftelsesforhold**, kan henvende sig til fogedretten i den retskreds, hvori ejendommen er beliggende, og anmode fogedretten om at indkalde de panthavere, der ikke ved købstilbuddets accept vil opnå fuld dækning, til et møde i fogedretten.

Stk. 2. Efter at have modtaget 2.000 kr. i **gebyr** indkalder fogedretten med mindst 14 dages varsel ejeren, tilbudsgiveren og de panthavere, der ikke kan opnå fuld dækning, til offentligt salgsmøde. Købstilbuddet bilægges indkaldelsen.

Stk. 3. Fogedretten bekendtgør salgsmødet med mindst 5 dages varsel i et på egnen udbredt dagblad.

§ 2. På salgsmødet i fogedretten gennemgås købstilbuddet. Indkommer senest i forbindelse hermed et efter fogedrettens skøn bedre købstilbud, træder dette i det oprindelige sted. Dækker det herefter foreliggende købstilbud ikke alle panthaveres krav, tilbydes ejendommen den sidstprioriterede panthaver. Såfremt denne panthaver

ikke ønsker at acceptere dette tilbud, bortfalder hans panteret.

Stk. 2. Herefter tilbydes ejendommen den næstsidste panthaver til en pris, der dækker de foranstående panthavere. Såfremt denne panthaver ikke ønsker at acceptere dette tilbud, bortfalder hans panteret. Således fortsætter man, idet en panthaver dog aldrig kan overtage ejendommen til en pris, der er under prisen ifølge det foreliggende købstilbud.

Stk. 3. Handelsomkostninger ifølge det i § 1 nævnte købstilbud udredes af den pant-haver, der måtte købe ejendommen.

§ 3. Såfremt en pantekreditor ikke giver møde på salgsmødet, anses han for at have givet afkald på sin panteret for det beløb, der ikke dækkes ved den handel, der indgås på salgsmødet.

§ 4. De udækkede prioriteter kan dog kun kræves aflyst, såfremt den på **salgs-**mødet indgåede handel gennemføres, og først i forbindelse med skødet's tinglysning.

§ 5. En panthaver, der mister sin pante-ret, beholder det personlige krav mod debitor.

Bemærkninger til lovforslaget.

Alle er enige om, at tvangsauktion ikke er nogen i leel made at afhænde overprioriterede ejendomme på.

Dette lovforslag skulle gøre det muligt at undgå et stort antal **tvangsauktioner** og således, at ejendommene kan afhændes til deres reelle værdi, hvilket er en fordel både for ejeren, samfundet og panthaverne.

Vedtages lovforslaget, vil man efter en paasende

periode kunne konstatere, om loven virker så godt, at dens anvendelsesområde kan udvides til tvangsauktioner, således at de uheldige sider ved disse kan begrænses.

Det bemærkes, at forslaget er en genfremsættelse af et i folketingsåret 1975-76 fremsat forslag, se Folketingstidende 1975-76, forhandlingerne sp. 8203 og 9951 og tillæg A sp. 3963.

UDKAST TIL FORTRYKTE

BLANKETTER TIL INDKALDELSER M.M.

BILAG 9 a

(jfr. udkastets § 561, stk. 1)

(Til skyldneren)

Fogedretten har modtaget en anmodning fra ...

om at sælge Deres ejendom matr. nr. ...

på tvangsauktion. De indkaldes derfor til et møde i fogedretten ... den ... kl. ...

Mødet afholdes, for at fogedretten kan vejlede Dem om Deres muligheder for at undgå eller få udsat tvangsauktionen. De bedes derfor medbringe terminskvitteringer og lignende vedrørende ejendommen. Desuden skal tidspunktet for tvangsauktionen fastsættes på mødet, og der skal tages stilling til, om der skal antages en ejendomsmægler og eventuelt beskikkes Dem en advokat.

Kopi af denne skrivelse er sendt til (rekvirenten) og socialudvalget i ... kommune.

Fogedretten i ..., den ...

BILAG 9 b

(jfr. udkastets § 562, stk. 2)

(Til ejendomsmægleren)

I anledning af en anmodning fra ...
om tvangsauktion over ejendommen matr. nr. ...

beliggende ...

tilhørende ...

skal fogedretten anmode Dem om:

Inden (6) uger at forsøge at sælge ejendommen i fri handel.
Hvis sådant salg ikke er muligt, anmodes De om at fremskaffe køberemner til ejendommen på auktionen. Annonceringsudgifterne må ikke overstige ... kr.

Inden (6) uger at foretage en vurdering af ejendommens salgsværdi på en tvangsauktion.

Inden (6) uger at udarbejde en salgsopstilling på vedlagte skema til brug ved ejendommens salg på tvangsauktion.

Hvis ejendommen sælges inden auktionen til en af Dem anvist køber, tilkommer der Dem sædvanligt mæglersalær, der udredes af sælgeren. Sælges ejendommen på auktion, vil De få dækket Deres annonceringsudgifter og få tilkendt et af fogedretten fastsat arbejdsvederlag.

Tidspunktet for tvangsauktionen er fastsat til den ... kl.

Kopi af denne skrivelse er sendt til auktionsrekvirenten og ejendommens ejer (samt til advokat ..., der er beskikket for ejeren.).

Fogedretten i ..., den ...

BILAG 9 c

(jfr. udkastets § 563, stk. 1)

(Til én eller flere rettighedshavere)

Fogedretten har modtaget en anmodning fra ...
om tvangsauktion over ejendommen matr. nr. ...
tilhørende ...

Med henblik på auktionens forberedelse indkaldes De herved
til et møde i fogedretten ... den ... kl. ...

(åben plads til eventuel angivelse af mødets formål)

De bedes medbringe dokumentation for størrelsen af Deres krav
vedrørende ejendommen med angivelse af, hvor stor en del der er
forfalden.

Udeblivelse fra mødet eller undladelse af at medbringe den
nævnte dokumentation kan medføre, at De ikke kan få Deres omkost-
ninger i anledning af auktionen dækket.

Fogedretten i ..., den ...

BILAG 9 d

(jfr. udkastets § 563, stk. 1)

(Til skyldneren)

I anledning af sagen om tvangsauktion over Deres ejendom
matr. nr. ...
skal man meddele, at der med henblik på auktionens forberedelse
vil blive afholdt møde i fogedretten den ... kl. ...

Kopi af denne skrivelse er sendt til ejendomsmægler ... (og
advokat ...)

Fogedretten i ..., den ...

BILAG 9 e

(jfr. udkastets § 563, stk. 2)

(Til de samme som bilag 9 c)

Det meddeles herved, at mødet i fogedretten den ... kl. ...
i tvangsauktionssagen vedrørende ejendommen matr. nr. ... tilhø-
rende ... er bortfaldet.

Fogedretten i ..., den ...

BILAG 9 f

(jfr. udkastets § 564, stk. 1-4)

(Til skyldneren og alle rettighedshavere ⇐ rekvirenten)

Den ... kl. ... afholdes der på dommerkontoret ...
tvangsauktion over ejendommen matr. nr. ...
beliggende ...
tilhørende ...
Tvangsauktionen er på en udlægshavers vegne begæret af ...

Auktionsdokumenterne kan efterses her på kontoret og hos
ejendomsmægler ...

Nærmere oplysning om ejendommen, herunder et eksemplar af
en salgsoptilling, kan i øvrigt fås hos ejendomsmægleren, lige-
som en besigtigelse af ejendommen kan aftales.

De bedes medbringe dokumentation for størrelsen af Deres
krav vedrørende ejendommen med angivelse af, hvor stor en del
der er forfalden. Undladelse heraf eller udeblivelse fra auktio-
nen kan bl.a. medføre, at De ikke kan få Deres omkostninger i
anledning af auktionen dækket.

Auktionsbegæringen omfatter det til ejendommen hørende løs-
øre.

Auktionsbegæringen omfatter ikke det til ejendommen hørende
løsøre eller nogen del heraf. Såfremt sådant tilbehør falder ind
under Deres pant i ejendommen, kan De kræve det omfattet af auk-
tionen. I så fald skal en fortegnelse over tilbehøret være over-
givet til fogedretten senest 3 dage før auktionen.

Fogedretten i ..., den ...

BILAG 9 g

(jfr. udkastets § 564, stk. 5)

(Til rekvirenten)

Vedlagt sendes en fortegnelse over, hvem der er indkaldt til
tvangsauktionen over ejendommen matr. nr. ... tilhørende ...

Auktionen afholdes på dommerkontoret ... den ... kl. ...

Fogedretten i ..., den ...

(Til de interesserede, jfr. § 579)

Den ... solgtes ejendommen
matr. nr. ...
tilhørende ...

på tvangsauktion.

Fogedretten har udarbejdet vedlagte udkast til auktionssum-
mens fordeling. Såfremt der ikke over for fogedretten fremsættes
indsigelser imod udkastet senest den ..., vil auktionssummen bli-
ve fordelt i overensstemmelse med udkastet.

Fogedretten i ..., den ...

BILAG 9 i
(jfr. udkastets § 579)

(Til de samme som bilag 9 h)

Den ... udsendte fogedretten udkast til auktionssummens fordeling i anledning af tvangsauktion over ejendommen matr. nr. ... tilhørende ...

Da der er fremsat indsigelse imod udkastet, indkaldes herved til møde i fogedretten den ...

Udkastet ligger til eftersyn på fogedrettens kontor, hvor afskrift kan rekvireres.

Fogedretten i ..., den ...

PARAGRAFNØGLE

(a = udkast til auktionsvilkår)

<u>Gældende §</u>	<u>Forslag §</u>
560, stk. 1	560, stk. 2
560, stk. 2	560, stk. 3, og 565, stk. 2
560, stk. 3, 1. og 2. pkt.	568, stk. 1
560, stk. 3, 4. pkt.	568, stk. 2
560, stk. 4	572
561, stk. 1	
561, stk. 2, 1. pkt.	564, stk. 1
561, stk. 2, 2. pkt.	
561, stk. 3, 1. pkt.	564, stk. 2
561, stk. 3, 2. pkt.	
561, stk. 4	564, stk. 2
562, stk. 1, 1. og 2. pkt.	a 6 A b
562, stk. 1, 3. pkt.	a 6 B
562, stk. 2 og 3	a lo og tinglysningslovens § 40, stk. 3
562, stk. 4	
562, stk. 5	a 6 A b
563	573
564, stk. 1-3	a 7
564, stk. 4	a lo
565	a lo
566	570, stk. 1
567, stk. 1, 1. pkt.	570, stk. 1
567, stk. 1, 2. pkt.	a lo
567, stk. 1, 3. pkt.	569, a 6 B
567, stk. 2	570, stk. 1
567, stk. 3	571

Gældende §Forslag §

568	570, stk. 2
569	562, stk. I
570, stk. 1	565, stk. 1
570, stk. 2	565, stk. 2
571, stk. 1 og 2	566, stk. 1
571, stk. 3	567
572, stk. 1	566, stk. 2
572, stk. 2	566, stk. 3
573, stk. 1, 1. pkt.	a 10
573, stk. 1, 2. og 3. pkt.	570, stk. 1
573, stk. 1, 4. pkt.	571, stk. 1
573, stk. 2	571, 586, stk. 2
573, stk. 3	569
574	574
575	575
576, stk. 1	576, 577, stk. 2
576, stk. 2	a 4
577	577, stk. 1
578, stk. 1	
578, stk. 2	578
578, stk. 3	
579, stk. 1	a 4 (stk. 3)
579, stk. 2	a 4 (stk. 1), 7
580	a 6 A og B
581, stk. 1	579, stk. 1
581, stk. 2	579, stk. 2
581, stk. 3-5	579, stk. 3
582, stk. 1	a 8
582, stk. 2	577, stk. 1
582, stk. 3	
583, stk. 1	580, stk. 1
583, stk. 2	580, stk. 2
583, stk. 3	a 9

Gældende §Forslag §

584

581

585

582

586, stk. 1

583, stk. I

586, stk. 2

570, stk. 1

587

570, stk. 1, og 583, stk. 1

589

571, stk. 1

590

583, stk. 1, 586

591

584, stk. 1

592, stk. 1 og 2

584, stk. 1

592, stk. 3

584, stk. 2

593

587

594

588

595

589 og 590

