Handelsret 2

Betænkning om annoncering m.v. af tvangsauktioner over fast ejendom

Afgivet af en af
Justitsministeriet nedsat arbejdsgruppe

ex. 2
DET JURIDISKE
LABORATORIUM
VED
KØBENHAVNS UNIVERSITET

Betænkning nr. 1173
1989

Publikationen kan købes i boghandelen eller hos
Statens Informationstjeneste
Postboks 1103, 1009 København K.
Telefon 33 92 92 28 - Postgirokonto nr. 1 09 14 25.
Ved fremsendelse af check eller ved indbetaling
på giro til Statens Informationstjeneste
undgås ekspeditionsgebyr.

ISBN 87-503-7906-2

Ju OO-215-bet.
B. Stougaard Jensen, Kbh.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Kapitel I Indledning

Side

1. Arbejdsgruppens kommissorium 7
2. Betænkningens indhold i hovedtræk 8
3. Arbejdsgruppens sammensætning 12

Kapitel 2 De gældende regler om formidling af salg af fast ejendom på tvangsauktion

1. Indledning 15
2. Annoncering af tvangsauktioner 18
2.1. Øget anvendelse af dagspressen 19
2.2. Annonceringens indhold 20
3. Antagelse af sagkyndige 22
3.1. Skal sagkyndig bistand antages ? 23
3.2. Hvem kan yde sagkyndig bistand ? 24
3.3. Hvornår kan sagkyndig bistand antages ? 25
3.4. Den sagkyndiges honorar 26
4. Salgsopstilling m.v. 27

Kapitel 3 Arbejdsgruppens spørgeskemaundersøgelse

1. Baggrunden for undersøgelsen 31
2. Retternes besvarelser 32
2.1. Talmæssige oplysninger 32
2.2. Retternes bemærkninger i øvrigt 39

Kapitel 4 Arbejdsgruppens overvejelser og forslag

1. Annoncering 71
2. Sagkyndige og advokatbeskikkelse 78
3. Salgsopstilling 88
4. Øvrige overvejelser og forslag 94
4.1. Forberedende møde 94
4.2. Ventelistesystemet 95
4.3. Antallet af indkaldelser 97

Kapitel 5 Udkast til lov om ændring af retsplejeloven med bemærkninger

1. Lovudkast 101
2. Bemærkninger 105

Bilag til betænkningen

Bilag 1 Folketingets Retsudvalgs tillægsbetænkning af 14. maj 1987 over lovforslag nr. L 136 om ændring af konkursloven, lov om aktieselskaber og lov om anpartsselskaber (kuratorsalærer m.v.) 117

Bilag 2 Retsplejelovens kapitel 51 om tvangsauktion over fast ejendom 119

Bilag 3 Justitsministeriets bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom) 125

Bilag 4 Vejledende normaltakster for advokatsalærer og for honorar til sagkyndige under tvangsauktioner 131

Bilag 5 Salgsopstilling (købsnøgle) 133

Bilag 6 Eksempel på supplerende oplysninger til salgsopstilling 137

Bilag 7 Eksempel på annoncering 145

Bilag 8 Statistiske oplysninger om udviklingen i antallet af begærede og afholdte tvangsauktioner 147

Bilag 9 Statistiske oplysninger fra Realkreditrådet 149

Kapitel 1

Indledning.

1. Arbejdsgruppens kommissorium.

Justitsministeriets arbejdsgruppe vedrørende annoncering m.v. af tvangsauktioner over fast ejendom blev nedsat den 3. november 1987.

Arbejdsgruppens opgave er beskrevet således i kommissoriet af oktober 1987:

> "I en tillægsbetænkning af 14. maj 1987 over lovforslag nr. L 136 om ændring af konkursloven, lov om aktieselskaber og lov om anpartsselskaber (kuratorsalærer m.v.) tilkendegav Folketingets Retsudvalg, at problemerne vedrørende annoncering af tvangsauktioner og retternes adgang til og muligheder for at betjene sig af sagkyndig bistand i forbindelse med opstilling af salgsvilkår m.v. i forbindelse med afhændelse af boets faste ejendomme snarest bør overvejes, således at der i folketingsåret 1987-88 kan fremsættes lovforslag herom.
>
> På den baggrund anmodes arbejdsgruppen om at overveje de nævnte spørgsmål vedrørende tvangsauktioner over fast ejendom og i givet fald fremkomme med forslag til ændrede regler på området."

Den i kommissoriet nævnte tillægsbetænkning fra Folketingets Retsudvalg er optaget som bilag 1 til denne betænkning.

Arbejdsgruppen har - uanset kommissoriet henviser til et (konkurs)bos faste ejendomme - overvejet de rejste spørgsmål i relation til tvangsauktion over fast ejendom i almindelighed. Det bemærkes i den forbindelse, at konkurslovens regler om tvangsauktion består i en henvisning til

retsplejelovens bestemmelser.

2. Betænkningens indhold i hovedtræk.

Arbejdsgruppen har i kapitel 2 foretaget en gennemgang af de gældende regler om formidling af salg af fast ejendom på tvangsauktion, således som disse regler blev fastsat ved lov nr. 291 af 8. juni 1978 (tvangsauktionsreformen).

Hovedpunkter i reformen var bl.a. indførelse af vejledningsmøder og mulighed for advokatbeskikkelse for skyldneren. Af andre hovedpunkter kan nævnes indførelse af en adgang for fogedretten til at fastsætte frist for skyldneren til at afværge tvangsauktionen og adgang for fogedretten til at antage sagkyndig bistand med henblik på ejendommens salg, eventuelt i fri handel. Desuden blev der bl.a. fastsat regler om forbedret annoncering af tvangsauktioner og om udarbejdelse af en salgsopstilling.

Hovedformålet med disse regler var at begrænse antallet af tvangsauktioner og, hvor auktioner er uundgåelige, at begrænse de tab, der oftest er forbundet hermed både for ejeren og de øvrige rettighedshavere. Der opnåedes tillige en forenkling af retsplejelovens regler om tvangsauktion og de hidtil gældende standardauktionsvilkår.

Lovændringerne tog navnlig sigte på auktion over ejendomme, der benyttes til beboelse for skyldneren eller dennes familie, dvs. parcelhuse, ejerlejligheder, sommerhuse m.v., idet man fandt, at det i særlig grad var ved sådanne auktioner, at de hidtidige regler havde vist sig mangelfulde.

Kapitel 3 indeholder resultatet af arbejdsgruppens spørgeskemaundersøgelse til et antal udvalgte fogedretter med henblik på at belyse reglernes faktiske anvendelse. Spørgeskemabesvarelserne omfatter dels statistiske oplysninger, dels besvarelser af en række spørgsmål.

Det fremgår af dette materiale, at fogedretterne generelt

finder, at de gældende regler om annoncering fungerer tilfredsstillende og åbner mulighed for en mere omfattende beskrivelse og annoncering i tilfælde, hvor dette skønnes formålstjenligt for et gunstigt salg af ejendommen.

Arbejdsgruppens spørgeskemaundersøgelse giver grundlag for at antage, at de fleste fogedretter foruden i Statstidende normalt kun annoncerer én gang i et på auktionsstedet almindeligt læst blad. Yderligere annoncering kan navnlig komme på tale, hvis det drejer sig om en liebhaverejendom, herunder større erhvervs- og landbrugsejendomme, og vil ofte være indiceret i tilfælde, hvor der tillige er fundet grundlag for at antage sagkyndig bistand.

Annonceringen sker normalt i et lokalt dagblad, men efter omstændighederne også i erhvervs- og fagblade.

De sagkyndige anvendes efter det statistiske materiale kun i begrænset omfang, og advokater beskikkes kun sjældent.

Som hovedårsag til den hidtidige begrænsede anvendelse af sagkyndige angiver retterne, at ejendommene i de fleste tilfælde allerede forgæves har været søgt solgt i fri handel. Da ejendommene endvidere normalt er overbehæftede, skønnes det derfor "nødvendigt" at rense ejendommen for overprioriteter ved en tvangsauktion. Udsigten til, at den sagkyndiges indsats kan medføre et højere provenu ved frit salg eller ved at skabe større interesse om tvangsauktionen, vurderes oftest som ringe. For at give den sagkyndige rimelig tid til at gennemføre et frit salg kan der blive tale om en forøget berammelsestid. Herved øges rentekravene og dermed kontantkravet på auktionen, hvilket igen kan påvirke auktionsprisen. Hverken skyldneren, rekvirenten eller andre rettighedshavere finder normalt grund til at anmode om, at der antages en sagkyndig.

Betænkningens kapitel 4 indeholder arbejdsgruppens overvejelser og forslag og kapitel 5 arbejdsgruppens udkast til lovforslag med bemærkninger.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det først og fremmest er de økonomiske konjunkturer, der er afgørende for udviklingen i antallet af tvangsauktioner. Andre forhold, f.eks. kreditforeningernes og pengeinstitutternes lånepolitik m.v. spiller endvidere i den forbindelse også en vis rolle. På den baggrund må man være opmærksom på, at det kun i begrænset omfang er muligt gennem retsplejelovens regler og ændringer heraf at påvirke udviklingen på dette retsområde.

Arbejdsgruppen har ved udarbejdelsen af forslag til ændring af nogle af de gældende tvangsauktionsbestemmelser i øvrigt lagt vægt på, at der skabes grundlag for at behandle en begæring om en tvangsauktion på den mest hensigtsmæssige måde. Man har i lyset heraf fundet det væsentligt, at reglerne udformes på en sådan måde, at retten ud fra et konkret skøn bl.a. på baggrund af lokal erfaring og en vurdering af omkostningsbyrden søger at finde frem til den rigtigste løsning i den enkelte sag. Reglerne bør derfor i almindelighed ikke affattes som obligatoriske regler, der ikke kan fraviges, hvis der konkret skønnes behov herfor.

Arbejdsgruppen er enig med de hørte fogedretter i, at de gældende regler om annoncering i almindelighed giver fogedretterne adgang til at gennemføre den annoncering, der må skønnes mest formålstjenlig med henblik på at skabe interesse om auktionen og derved påvirke budgivningen i opadgående retning. Arbejdsgruppen finder imidlertid anledning til at fremsætte en række konkrete forslag til præcisering af disse reglers tilsigtede anvendelse og give udtryk for den opfattelse, at det i mange - og måske i flere tilfælde end i dag - vil være hensigtsmæssigt at udvide annonceringen.

Arbejdsgruppen stiller i den forbindelse forslag om, at det overlades til rekvirenten eller, hvis en sagkyndig er antaget, den sagkyndige at bekendtgøre auktionen. Arbejdsgruppen har herved tillagt det betydning, at rekvirenten eller den sagkyndige gennem besigtigelse af ejendommen vil have dannet sig et direkte indtryk af ejendommen og derfor

med større sikkerhed kan udforme en beskrivelse af denne.

Såvel vedrørende annoncerne som salgsopstillingen foreslås der indført adgang for fogedretterne til at bestemme, at henholdsvis annoncer og salgsopstilling skal suppleres med nøgletal om kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatte-underskud beregnet ved en given budsum. En liebhaver vil herigennem på samme måde som ved sammenligning mellem flere salgsopstillinger ved salg i fri handel lettere kunne skønne over, om vedkommende økonomisk har mulighed for at gå videre med sin købsinteresse.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at advokaterne i de mere sjældne tilfælde, hvor de beskikkes, har haft en vis succes med at etablere kreditorordninger, der muliggjorde, at skyldneren kunne bevare sin bolig.

I de lidt flere tilfælde, hvor navnlig ejendomsmæglere har været antaget som sagkyndige, har den sagkyndige fortrinsvis kunnet formidle et salg i fri handel. Dette gælder også i tilfælde, hvor ejendommen har været overbehæftet, således at salg alene har kunnet ske med samtykke af yderligtstående panthavere. Disse panthavere har eventuelt modtaget en i prioritetsorden vigende kurs for deres pantebreve i forhold til risikoen for ikke at opnå dækning på en tvangsauktion.

Arbejdsgruppen finder, at den hidtil meget beskedne anvendelse af sagkyndige kan give anledning til en præcisering af reglernes tilsigtede anvendelse. Der stilles derfor forslag om, at der i retsplejeloven indsættes en bestemmelse om, at fogedretten foruden på eget initiativ i almindelighed bør antage en sagkyndig, når skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede anmoder herom. Det forudsættes i den forbindelse, at fogedretten som efter hidtidig praksis vil kunne nægte at antage sagkyndig navnlig i tilfælde, hvor det på forhånd må anses for udsigtsløst at antage sagkyndig med henblik på etablering af en gældsordning, gennemførelse af et frivilligt salg eller opnåelse af et forøget provenu ved en tvangs-

auktion.

Det findes endvidere hensigtsmæssigt, at der i højere grad beskikkes advokater som bistand for skyldneren. Navnlig i tilfælde, hvor det må forekomme realistisk at søge en gældsordning gennemført, der muliggør, at skyldneren kan bevare sin bolig, bør muligheden for beskikkelse af en advokat overvejes tillige med spørgsmålet om antagelse af en sagkyndig.

Arbejdsgruppens forslag til styrkelse af bestræbelserne på gennemførelse af frivillige ordninger anses af arbejdsgruppen som de væsentligste forslag til begrænsning af de tab, der i almindelighed er forbundet med tvangsauktionsbegæringer for såvel skyldner som kreditorer.

Der stilles endvidere forslag om, at udgifter til såvel den beskikkede advokat som den sagkyndige kan afholdes som en auktionsomkostning ud over budsummen i de tilfælde, hvor bestræbelserne på at gennemføre et frivilligt salg eller på anden måde afværge auktionen mislykkes.

I øvrigt indeholder betænkningen overvejelser og forslag vedrørende de forberedende auktionsmøder samt overvejelser vedrørende ventelistesystemet og antallet af indkaldelser til retsmøder.

3. Arbejdsgruppens sammensætning.

Arbejdsgruppen har haft følgende sammensætning:

Advokat Ejler Munch Andersen, Århus, og advokat Erik Andersen, Næstved, indstillet af Advokatrådet.

Retsassessor Pia Petersen (til oktober 1988) og retsassessor Jørgen Als Andersen (fra oktober 1988), indstillet af Dommerfuldmægtigforeningen.

Kontorchef Torsten Hesselbjerg, Justitsministeriet (formand).

Statsaut. ejendomsmægler John Madsen, indstillet af Ejendomsbranchens Fællesråd.

Dommer Lars Ryhave, indstillet af Den Danske Dommerforening.

Som sekretær har fungeret fuldmægtig, nu kst. byretsdommer John Mosegaard.

Endvidere har fuldmægtig Anette Burkø, Justitsministeriet, bistået med færdiggørelsen af betænkningen.

Arbejdsgruppen har holdt ialt 9 møder.

Den 18. maj 1989

Ejler Munch Andersen

Erik Andersen

Jørgen Als Andersen

Torsten Hesselbjerg

John Madsen

Lars Ryhave

John Mosegaard

Anette Burkø

Kapitel 2

De gældende regler om formidling af salg af fast, ejendom på tvangsauktion.

1. Indledning.

Ved lov nr. 291 af 8. juni 1978 gennemførtes en omfattende reform af retsplejelovens regler om afholdelse af tvangsauktion over fast ejendom. Lovforslaget byggede på betænkning nr. 800/1977 om tvangsauktioner over fast ejendom afgivet af en af Justitsministeriet nedsat arbejdsgruppe. Lovforslaget med bemærkninger er optaget i Folketingstidende 1977/78, tillæg A, sp. 2487-2528.

Hovedformålet med reformen var at begrænse antallet af tvangsauktioner og, hvor auktioner er uundgåelige, at begrænse de tab, der oftest er forbundet hermed for både ejeren og de øvrige rettighedshavere. Der opnåedes tillige en forenkling af retsplejelovens regler om tvangsauktion og de hidtil gældende standardauktionsvilkår.

Lovændringerne tog navnlig sigte på auktion over ejendomme, der benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie, dvs. parcelhuse, ejerlejligheder, sommerhuse m.v., idet man fandt, at det i særlig grad var ved sådanne auktioner, at de hidtidige regler havde vist sig mangelfulde.

Hovedpunkterne i reformen var følgende:

(1)• Vejledning af skyldneren. (§ 561).

Der indførtes en bestemmelse om, at fogedretten straks ef-

ter at have modtaget en tvangsauktionsbegæring skal indkalde skyldneren til et møde med henblik på at give en vejledning om retsvirkningerne af auktionsbegæringen og om skyldnerens retlige og praktiske muligheder for at undgå auktionen. Om fornødent skal det sociale udvalg underrettes om auktionssagen, således at der i god tid kan tages stilling til spørgsmålet om eventuel bistand til skyldneren i medfør af bistandsloven.

(2). Advokatbeskikkelse for skyldneren. (§ 561, stk. 6).

Endvidere indførtes adgang til for fogedretten når som helst under auktionssagen at beskikke en advokat for skyldneren, hvis det skønnes, at der er behov for advokatbistand, og skyldneren opfylder de sædvanlige økonomiske betingelser for fri proces.

(3). Frist for skyldneren til at afværge auktionen. (§ 561, stk. 3 og 4).

Der gaves fogedretten mulighed for at 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 auktionsbegæringen.

(4). Adgang for fogedretten til at antage sagkyndig bistand med henblik på ejendommens salg, eventuelt i fri handel. (§ 562).

Der indførtes adgang til, at fogedretten, hvis det findes formålstjenligt, kan antage en sagkyndig person, navnlig en ejendomsmægler, der primært skal forsøge at sælge ejendommen i fri handel inden en vis frist. Lykkes dette ikke, skal den sagkyndige bistå fogedretten med at forberede tvangsauktionen med henblik på opnåelse af det størst mulige auktionsprovenu, bl.a. gennem udarbejdelse af salgsopstilling og forsøg på at finde liebhavere, der kan møde op og byde på auktionen.

(5). Forberedende tvangsauktionsmøde. (§ 563).

Ved lovændringen begrænsedes pligten til at afholde forberedende møde ved auktioner til forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendomme, da afholdelsen af forberedende møde i øvrigt oftest måtte anses for uden værdi, og da et sådant møde virkede stærkt forøgende på auktionsomkostningerne. Om og i hvilket omfang, skyldneren og rettighedshaverne skal indkaldes til et møde vedrørende auktion over andre ejendomme, beror derfor nu på fogedrettens skøn.

(6). Bedre annoncering af tvangsauktioner og udarbejdelse af salgsopstilling. (§ 562 og § 566).

Ved lovændringen skete der en skærpelse af minimumskravene til indholdet af bekendtgørelser om tvangsauktioner, der desuden i videre omfang skal optages blandt de almindelige dagbladsannoncer om ejendomme til salg. Til brug ved auktionen skal auktionsrekvirenten eller en eventuelt sagkyndig udarbejde en salgsopstilling, der i lighed med salgsopstillinger i fri handel giver en oversigt over auktionskøberens pligter.

(7). Autoriserede tvangsauktionsvilkår. (§ 570, stk. 1).

Lovændringen gav hjemmel for justitsministeren til ved bekendtgørelse at fastsætte standardauktionsvilkår. Dette er sket ved bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 som ændret ved bekendtgørelse nr. 121 af 31. marts 1982, der er optrykt som bilag 3 til betænkningen. Herved er opnået en forenkling både af retsplejeloven og i forhold til de tidligere gældende standardauktionsvilkår.

(8). Ændring af tinglysningsloven og de hidtil anvendte pantebrevsblanketter.

Der indsattes som § 42 b en ny bestemmelse i tinglysningsloven, hvorefter panthaver uanset modstående bestemmelse i pantebrevet ikke kan påberåbe sig visse af de forfalds-

grunde, der fandtes i de før 1. april 1979 anvendte pantebrevsformularer. Det gælder klausuler om pantebrevets forfald på grund af manglende betaling af skatter, afgifter og forfaldne ydelser til andre panthavere, udlæg i ejendommen, dennes overtagelse til brugeligt pant, afholdelse af møde i anledning af anmodning om tvangsauktion samt skyldnerens konkurs og hans dødsbos behandling som gældsfragåelsesbo. Der tilsigtedes med denne ændring dels en nedsættelse af det i praksis ofte store kontantkrav til en auktionskøber, dels en lettelse af mulighederne for at undgå konkurs og af mulighederne for at bevare en konkursramt virksomheds faste ejendom af hensyn til viderefabrikation og eventuelt senere salg uden for tvangsauktion. Om de efter 1. april 1979 anvendte pantebrevsformularer henvises til bekendtgørelse nr. 17 af 26. januar 1979 om tinglysning med senere ændringer.

I det følgende redegøres der for gældende ret vedrørende de hovedspørgsmål, som behandles i betænkningen.

2. Annoncering af tvangsauktioner.

Den gældende bestemmelse i retsplejelovens § 566, jf. § 564, stk. 3, har følgende ordlyd:

> "§ 566. Fogedretten bekendtgør auktionen én gang i Statstidende med mindst 14 dages varsel. Bekendtgørelse skal desuden ske i et på auktionsstedet almindelig læst blad og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde.
> Stk. 2. Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og ud over tid og sted for auktionen indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have en 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.
>
> § 564. . . .
> Stk. 3. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, hvor auktionsdokumenterne kan efterses, og til hvem henvendelse kan rettes angående auktionen og ejendommens besigtigelse."

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der med bestemmelsen ønskes skabt en større offentlig interesse omkring tvangsauktioner for derved at opnå højere salgspriser gennem en bedre annoncering af tvangsauktioner, dels gennem en øget anvendelse af dagspressen som kontaktformidler, dels gennem en uddybning af de oplysninger om ejendommen, der skal fremgå af fogedrettens bekendtgørelse om auktionen. Herudover har fogedrettens bekendtgørelse betydning i relation til rettighedshavere, der af den ene eller anden grund ikke er blevet indkaldt til auktionen i henhold til § 564.

2.1. Øget anvendelse af dagspressen.

Efter de tidligere regler skulle bekendtgørelse i dagspressen kun ske, "når det af nogen vedkommende forlanges". Ved § 566, stk. 1, 2. pkt., er en sådan bekendtgørelse gjort obligatorisk. Justitsministeren udtalte under Folketingets behandling af lovforslaget i et svar til Retsudvalget af 1. marts 1978 (spørgsmål 7) følgende om den nærmere betydning af kravet om bekendtgørelse i "et på auktionsstedet almindeligt læst blad":

> "Herved sigtes særligt til dagblade, men i øvrigt må fogedretten i det enkelte tilfælde tage stilling til, hvilket blad der må anses for almindeligt læst i relation til annoncer om salg af fast ejendom. Fogedretten skal tillige navnlig under hensyntagen til ejendommens karakter afgøre, om bekendtgørelse bør ske i flere blade, herunder både i et landsdækkende og i et mere lokalt præget blad."

I retsplejelovens § 544, stk. 1, om løsøreauktioner bruges i stedet formuleringen "i et eller flere af de mere udbredte stedlige blade". Det antages i teorien, at denne formulering formentlig skal forstås på samme måde som formuleringen i § 566, stk. 1, jf. Jens Anker Andersen: Auktioner, 2. udgave, 1984, side 113.

Efter § 566, stk. 1, stilles der alene krav om, at auktionen bekendtgøres mindst 1 gang i et på auktionsstedet al-

mindeligt læst blad. Dette er i modsætning til § 544, stk. 1, 2. pkt., hvorefter en løsøreauktion skal bekendtgøres mindst 2 gange. Det er således ved tvangsauktion over fast ejendom i videre omfang overladt til fogedens skøn at afgøre, hvor mange gange en annonce skal indrykkes. Det skal heroverfor anføres, at det i teorien er gjort gældende, at ikke alle skyldnere bryder sig om den megen offentlighed omkring tvangsauktionen over deres ejendom, og at det i tilfælde, hvor der ikke skønnes at ville fremkomme antagelige bud fra andre end rettighedshaverne, måske burde være tilstrækkeligt, at auktionen blev bekendtgjort i Statstidende, jf. Bernhard Gomard: Fogedret, 3. udgave, 1981, side 267. Det vil dog være en meget vanskelig vurdering, og det er derfor ikke lovens ordning.

Det angives endvidere i § 566, stk. 1, at bekendtgørelse eventuelt tillige skal ske på "anden hensigtsmæssig måde". Herved sigtes eksempelvis til muligheden af offentligt at ophænge plakater om en kommende auktion, ligesom det må være en selvfølge, at det i fogedretten ansatte kontorpersonale på forespørgsel kan give oplysninger om kommende afholdelse af tvangsauktioner, jf. UfR 1937, side 143 V.

2.2. Annonceringens indhold.

I § 566, stk. 2 og stk. 3, jf. § 564, stk. 3, angives de oplysninger, som en auktionsbekendtgørelse som minimum skal indeholde. Bekendtgørelsen i Statstidende vil normalt ikke indeholde yderligere oplysninger. Bekendtgørelsen i dagspressen skal snarere fremtræde som en annonce og bør derfor være mere fyldig og oplysende. Det nævnes i betænkningen, side 86, at de bekendtgørelser, der efter den dagældende praksis blev indrykket i dagspressen, var af meget forskelligartet indhold og ofte for kortfattede til at give nogen vejledning for offentligheden. Herved gik formålet med bekendtgørelsen i nogen grad tabt. For at skabe ensartede regler for en forbedret annoncering udsendte Justitsministeriet den 12. september 1975 til domstolene cirkulæreskrivelse nr. 156 om bekendtgørelse m.v. af tvangsauktioner, hvori man henleder "opmærksomheden på mu-

ligheden 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, jf. retsplejelovens § 572".

I bemærkningerne til lovforslaget hedder det, at annoncering skal være oplysende og "kundevenlig", hvorimod en egentlig lovprisende annoncering kun vil kunne ske gennem den eventuelt antagne sagkyndige. Fogedrettens bekendtgørelse bør dog i videre omfang, end tilfældet er efter gældende praksis, optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg i stedet for under officielle meddelelser.

Annonceringen skal således ved at fremdrage positive sider ved ejendommen gøre liebhavere interesserede i at indhente nærmere oplysninger hos ejendomsmægleren eller fogedretten, og i at give møde på auktionen. Fogeden skal derimod ikke på egen hånd foretage en egentlig lovprisende annoncering, men overlade dette til den sagkyndige, der vil kunne udforme annoncen efter de samme retningslinier, som i almindelighed følges ved salgsannoncer i fri handel. Fogedrettens bekendtgørelse må nødvendigvis være underkastet begrænsninger i henseende til form og indhold, selv om også fogedrettens bekendtgørelse bør være "kundevenlig", idet fogedretten sædvanligvis ikke kender ejendommen og under hensyntagen til fogedrettens neutrale status, jf. betænkningen, side 79-80 og 86-87 samt lovforslaget, sp. 2522.

Det påhviler fogedretten på grundlag af § 566, stk. 2 og 3, nærmere at tage stilling til, hvilke oplysninger, bekendtgørelsen skal indeholde. Det hedder i betænkningen, side 87, at det ofte vil være rigtigst at lade bekendtgørelsen indeholde oplysning om f.eks. antallet og arten af værelserne, ejendommens kælderudnyttelse, sanitetsforhold,

garage- og haveforhold etc., hvilket vil være oplysninger, som fogedretten er bekendt med gennem ejendomsmægleren eller rekvirenten.

Efter bestemmelsen kræves det ikke, at bekendtgørelsen indeholder oplysninger om navnet på ejendommens ejer eller rekvirenten. Efter praksis vil hensynet til ejeren normalt medføre, at hans navn ikke offentliggøres i annoncen, ligesom der tages hensyn til, at de fleste rekvirenter ikke ønsker at fremtræde som auktionsrekvirenter. Derimod angives det sædvanligvis, hvilken advokat der på en "pant- og udlægshavers" vegne har begæret auktionen.

Ved afgrænsningen af, hvilke oplysninger der i øvrigt kan være anledning til at give, er udgangspunktet, at bekendtgørelsen foruden at give underretning om auktionstidspunktet og stedet har som hovedformål at gøre liebhavere interesserede i at indhente nærmere oplysninger hos ejendomsmægleren eller fogedretten, jf. betænkningen, side 87. De oplysninger, der skal give en liebhaver grundlag for at tage stilling til eventuel budgivning, skal derfor først og fremmest findes i salgsopstillingen og øvrige auktionsdokumenter.

3. Antagelse af sagkyndige.

Ved tvangsauktionsreformen indførtes adgang for fogedretten til at antage sagkyndig bistand med henblik på ejendommens salg, eventuelt i fri handel. Retsplejelovens S 562 herom har følgende ordlyd:

> "§ 562. Når en eventuel frist efter § 561, stk. 3, er udløbet, kan fogedretten antage en sagkyndig person til inden for en frist på indtil 4 uger at foretage en vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion og til gennem annoncering efter fogedrettens bestemmelse at fremskaffe liebhavere med henblik på ejendommens salg, så vidt muligt i fri handel. Fogedretten kan forlænge fristen, når særlige omstændigheder taler herfor.
>
> Stk. 2. Antages der en sagkyndig, skal rekvirenten straks på fogedrettens anmodning stille sikkerhed for omkostningerne herved. I særlige tilfælde kan fogedretten dog indrømme rekvirenten en kort frist til at

stille sikkerheden. Undlader rekvirenten at stille den krævede sikkerhed, anses auktionsbegæringen for bortfaldet.
Stk. 3. Den sagkyndige eller, hvis en sådan ikke er antaget, rekvirenten udarbejder en salgsopstilling til brug ved auktionen. Skyldneren og de i ejendommen berettigede skal fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelse af salgsopstilling og auktionsvilkår, jf. § 569.
Stk. 4. Ejendommens ejer og eventuelle brugere skal give den sagkyndige, rekvirenten og de i auktionen interesserede adgang til at besigtige ejendommen og det tilbehør, der skal sælges sammen med denne på auktionen."

Formålet med bestemmelsen er dels at bedre mulighederne for underhåndssalg af skyldnerens ejendom med henblik på at undgå tvangsauktionen, dels at højne prisniveauet ved tvangsauktioner gennem en stimulering af offentlighedens interesse for disse.

3.1. Skal sagkyndig bistand antages ?

Efter betænkningsudkastet er det udgangspunktet, at fogedretten i alle auktionssager skal antage en ejendomsmægler, der primært skal forsøge at sælge ejendommen i fri handel inden en vis frist. Lykkes det ikke, skal han bistå fogedretten med at forberede tvangsauktionen med henblik på opnåelse af det størst mulige auktionsprovenu, bl.a. gennem udarbejdelse af salgsopstilling og forsøg på at finde liebhavere, der kan møde op og byde på auktionen. Kun i det tilfælde, hvor der foreligger en betryggende vurdering af ejendommens salgsværdi, eller fogedretten af anden grund finder en mæglers medvirken ufornøden, kan den undlade at antage en sådan.

Den gennemførte lov følger ikke betænkningens forslag, idet antagelsen af en ejendomsmægler her er gjort fakultativ. Fogedretten skal således i det enkelte tilfælde vurdere, om der er behov for mæglerbistand og i hvilket omfang, der er behov for mæglerbistand. Ved denne afgørelse bør der bl.a. tages hensyn til ønsker fremsat af skyldneren eller andre, der berøres af ejendommens salg. I de tilfælde, hvor der skal afholdes forberedende auktionsmø-

de, vil der normalt ikke være helt den samme grund til at tage mægler som ellers. Skønner fogedretten, at der er en friværdi i ejendommen, bør den under alle omstændigheder antage mægler, jf. forslaget, sp. 2516.

Den ejendom, der begæres sat på tvangsauktion, vil oftest være overbehæftet. Et salg i fri handel forudsætter derfor, at der kan opnås en frivillig ordning med de yderligt prioriterede panthavere. Dette vil imidlertid kun være muligt i de færreste tilfælde, og den sagkyndiges bistand vil således i vidt omfang bestå i bistand til auktionens forberedelse ved at vurdere ejendommens salgsværdi på tvangsauktion, udarbejde salgsopstilling og forsøge at fremskaffe liebhavere til denne.

I betænkningen anføres det side 80-81, at mulighederne for salg i fri handel sædvanligvis har været afprøvet, forinden et konkurs- eller gældsfragåelsesbo begærer tvangsauktion afholdt, således at der i disse tilfælde vil være mindre grund til at antage en sagkyndig. Har fogedretten beskikket en advokat for skyldneren i medfør af § 561, stk. 6, vil det i de fleste tilfælde være ufornødent - og for omkostningskrævende - at antage en sagkyndig. Ligeledes kan der være grund til ikke at antage en sagkyndig i tilfælde, hvor en tidligere indgivet tvangsauktionsbegæring er tilbagekaldt, efter at vurdering og nødvendige oplysninger er tilvejebragt, og forholdene i det væsentlige er uændrede. Dette gælder også tilfælde, hvor der skal afholdes tvangsauktion over en af flere ejendomme med ensartet prioritering m.v. i samme kvarter eller bebyggelse, hvor der tidligere har været afholdt tvangsauktion.

3.2. Hvem kan yde sagkyndig bistand ?

Efter betænkningsudkastet var det forudsat, at den sagkyndige bistand skulle ydes af ejendomsmægler under henvisning til, at der er en særlig formodning for, at ejendomsmæglere på grund af deres uddannelse er i besiddelse af de nødvendige kvalifikationer, ligesom erstatningskrav mod ejendomsmæglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmægler-

forening, er sikret gennem kollketive ordninger. I loven er der åbnet mulighed for, at fogedretten kan antage også andre end ejendomsmæglere, når særlig grund taler herfor, f.eks. fordi der ikke findes en ejendomsmægler i retskredsen. Det er dog altid en forudsætning for antagelsen af en sagkyndig, at et eventuelt erstatningskrav mod den pågældende i anledning af hvervets udførelse er sikret, typisk gennem en individuel eller kollektiv ansvarsforsikring.

Det er ikke udelukket, at antage en advokat som sagkyndig, men det vil normalt være mere nærliggende at beskikke en advokat efter § 561, stk. 6, såfremt skyldneren opfylder betingelserne for fri proces, idet statskassen da afholder udgifterne. Det er i teorien bemærket, at når en auktion skal søges afværget ved omprioritering/ny låntagning eventuelt i forbindelse med forhandlinger med skyldnerens kreditorer, vil en advokat nok ofte have større gennemslagskraft. Er der i forbindelse med advokatens forhandlinger behov for en mæglervurdering af ejendommen, kan udgiften hertil afholdes som udlæg af advokaten, jf. Henrik Rothe: Hammerslag, 1984, side **40.**

3.3. Hvornår kan sagkyndig bistand antages ?

Efter § 562, stk. 1, kan fogedretten først antage en sagkyndig person efter udløbet af en eventuel af fogedretten fastsat frist efter § 561, stk. 3, for skyldneren til selv at søge ejendommen solgt eller på anden måde få afværget auktionen (afværgefrist). Som begrundelse herfor udtalte justitsministeren i et svar til retsudvalget af 1. marts 1978 (spørgsmål 17) følgende:

> "Formålet med fastsættelsen af en frist efter § 561, stk. 3, er at give skyldneren mulighed for uden pålæg af for store omkostninger at få afværget auktionen enten ved at sælge ejendommen i fri handel eller ved at betale rekvirentens krav. Fogedretten bør derfor ikke kunne antage en sagkyndig før udløbet af afværgefristen, idet de ikke uvæsentlige omkostninger, der påløber med antagelsen, i sidste ende skal betales af skyldneren, jf. herved besvarelsen af spørgsmål 18. De nævnte omkostninger vil således også gøre det vanskeligere for skyldneren at afværge auktionen ved betaling. Justitsministeriet lægger herved også vægt

på, at langt de fleste auktionsbegæringer erfaringsmæssigt bortfalder inden det forberedende auktionsmøde, jf. betænkningen, side 11, idet mange skyldnere på grund af likviditetsvanskeligheder venter med at betale så længe som muligt, hvortil kommer, at mange auktionsbegæringer har karakter af "skræmmeauktionsbegæringer", jf. betænkningen, side 18-19.

Der vil dog ikke være noget til hinder for, at fogedretten straks efter vejledningsmødet antager en sagkyndig, hvis skyldneren selv anmoder herom. Er der ikke fastsat en afværgefrist, følger det af § 562, stk. 1, at fogedretten straks kan antage en sagkyndig."

3.4. Den **sagkyndiges** honorar.

Den sagkyndiges honorar fastsættes om fornødent af fogedretten ved kendelse, jf. § 582. Ved honorarfastsættelsen anvendes de af dommerforeningen fastsatte vejledende salær- og honorartakster for advokater og sagkyndige under tvangsauktioner, jf. betænkningens bilag 4.

Antager fogedretten en sagkyndig, skal rekvirenten efter § 562, stk. 2, på fogedrettens anmodning stille sikkerhed for omkostningerne herved. Undladelse heraf medfører, at auktionsbegæring anses for bortfaldet. Der er imidlertid ikke noget til hinder for, at sikkerhedsstillelse undgås ved, at den sagkyndige frafalder både sikkerhedsstillelse og krav mod statskassen.

Det hedder om denne bestemmelse i justitsministerens svar til Retsudvalget af 1. marts 1978 (spørgsmål 18 og 19):

"De i § 562, stk. 2, nævnte omkostninger indgår under rekvirentomkostningerne, hvorfor de i første omgang skal afholdes af rekvirenten. I sidste ende skal de imidlertid som regel betales af skyldneren enten direkte eller indirekte ved en påvirkning i nedadgående retning af auktionsbuddet, fordi de skal betales af auktionskøberen. Hvis skyldneren er i stand til at afværge auktionen ved at betale rekvirentens restancekrav eller eventuelt ved at sælge ejendommen, kan auktionsrekvirenten således altid betinge sin tilbagekaldelse af auktionsbegæringen af, at skyldneren betaler omkostningen ved antagelsen af en sagkyndig. Afholdes der auktionsmøde, men hæver fogedretten på grund af manglende bud eller buddets størrelse auktionen i medfør af forslagets § 575, skal udgiften til den sagkyndige dog betales af rekvirenten, der i

dette specielle tilfælde ikke har regres herfor mod skyldneren. Gennemføres auktionen, skal omkostningerne betales af køberen ud over auktionsbuddet. Det er dog ifølge pkt. 6 B, litra a, i det i svaret til spørgsmål 9 nævnte udkast til tvangsauktionsvilkår en forudsætning herfor, at rekvirenten selv får andel i auktionsbuddet, idet han ellers selv må betale omkostningen.

I visse tilfælde kan rekvirenten således komme ud for endeligt selv at skulle betale omkostningen ved antagelse af en sagkyndig. Da den sagkyndige antages af fogedretten, hæfter denne over for den sagkyndige for dennes honorar og omkostninger, men fogedretten har regres herfor mod rekvirenten. Sikkerheden skal således sikre fogedrettens krav. Bestemmelsen om sikkerhedsstillelse tilsigter desuden at lægge en vis dæmper på lysten til at indgive de såkaldte skræmmeauktionsbegæringer, jf. betænkningen, side 19."

Der henvises i øvrigt til auktionsvilkårenes pkt. 6 B, litra a.

Er skyldneren på vejledningsmødet meddelt en afværgefrist, vil der ofte ske det, at han nu - hvis det ikke allerede er sket - retter henvendelse til en ejendomsmægler eller ejendomshandler med henblik på ejendommens salg i fri handel. I denne situation vil vedkommende sagkyndige sammen med skyldneren ofte kontakte fogedretten med anmodning om at blive antaget som sagkyndig, idet skyldneren samtidig giver afkald på den resterende del af afværgefristen. Hermed opnås det, at den sagkyndige dels opnår status som en af fogedretten antaget sagkyndig, dels får sikkerhed for sit honorarkrav m.v. Den af fogedretten antagne sagkyndige har krav på honorar, selv om det ikke lykkes at afværge auktionen, i modsætning til de almindelige honorarregler for salg i fri handel, hvor han normalt kun vil have krav på honorar, hvis der opnås et resultat i form af ejendommens salg, jf. Jens Anker Andersen, Auktioner, side 208-209.

4. Salgsopstilling m.v.

Efter retsplejelovens § 562, stk. 3, skal den sagkyndige eller, hvis en sådan ikke er antaget, rekvirenten udarbejde en salgsopstilling til brug ved auktionen.

Efter bemærkningerne til lovforslaget, sp. 2517-2518, skal salgsopstillingen i overskuelig form give udførlige oplysninger om salgsvilkårene og om andre forhold af betydning for liebhaveres vurdering af, om de kan byde på auktionen. Indholdet skal i videst muligt omfang svare til de salgsopstillinger, ejendomsmæglere anvender i fri handel. Opstillingen bør udfærdiges på et standardskema.

I tvangsauktionsvilkårenes pkt. 2 hedder det om salgsopstillingen:

> "Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.
>
> Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor."

Skyldneren og de i ejendommen berettigede er pligtige til at forsyne den, der udarbejder salgsopstillingen, med de nødvendige oplysninger, jf. § 562, stk. 3. Undlader en rettighedshaver at medvirke hertil, kan det medføre, at vedkommende ikke får sine omkostninger dækket i anledning af auktionen, jf. § 582.

Salgsopstillingen udfærdiges normalt på en af Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdet salgsopstillingsformular. Salgsopstillingen udleveres sammen med auktionsvilkårene til rettighedshaverne og liebhavere. Der henvises til bilag 5.

Foruden salgsopstillingen vil der blandt auktionsdokumenterne altid være en tingbogsattest, og der vil normalt tillige være indhentet en udskrift fra Bygnings- og Boligregisteret.

Om salgsopstillingen henvises i øvrigt til Den kommenterede Retsplejelov, II, 3. udgave 1982, side 168 f, Jens Anker Andersen: Auktioner, 2. udgave, 1984, side 453 f og

Jesper Bang og Niels Gangsted-Rasmussen: Håndbog i tvangsauktioner over fast ejendom, 2. oplag, 1980, side 68 f.

Ejendommens ejer og eventuelle brugere skal give den sagkyndige, rekvirenten og de i auktionen interesserede adgang til at besigtige ejendommen og det tilbehør, der skal sælges sammen med denne på auktionen, jf. § 562, stk. 4. Adgangen til besigtigelse er af væsentlig betydning for den, der udarbejder salgsopstillingen, idet denne skal kunne give en udførlig beskrivelse af ejendommen. Endvidere kan de forskellige rettighedshavere have behov for at kunne besigtige ejendommen med henblik på deres stillingtagen til, i hvilket omfang de ønsker at byde på auktionen.

For eventuelle liebhavere er besigtigelsen en naturlig og normalt afgørende forudsætning for deres interesse i at byde på ejendommen, hvortil kommer, at en auktionskøber efter auktionsvilkårenes pkt. 1 kun i begrænset omfang har mulighed for at påberåbe sig mangler ved det købte.

Mange skyldnere vil finde det belastende at skulle medvirke til besigtigelse og vil måske tilmed modsætte sig dette. Fogedretten kan i givet fald gennemtvinge besigtigelsen ved en umiddelbar fogedforretning i medfør af retsplejelovens § 609, jf. herom betænkningen side 83. Skyldneren vil dog normalt være indstillet på at give adgang til ejendommen som led i bestræbelserne på at reducere tabet ved en kommende tvangsauktion.

Kapitel 3

Arbejdsgruppens spørgeskemaundersøgelse.

1. Baggrunden for undersøgelsen.

Arbejdsgruppen har fundet det hensigtsmæssigt at anmode nogle retter om talmæssige oplysninger vedrørende indgivne begæringer om tvangsauktioner over fast ejendom i en given periode og sagernes videre forløb til belysning af de spørgsmål, der er nævnt i kommissoriet. Endvidere har man anmodet de pågældende retter om at besvare en række spørgsmål om den praksis, der følges ved de pågældende retter, og om at fremkomme med eventuelle forslag til ændring af den gældende retstilstand.

De retter, der er anmodet om en besvarelse, er følgende:

København's Byret,
Retten i Århus,
Retten i Odense,
Retten i Aalborg,
Retten i Nykøbing F,
Retten i Svendborg by,
Retten i Svendborg Herred,
Retten i Varde,
Civilretten i Hjørring.

De til undersøgelsen udvalgte retter er valgt ud fra et ønske om en rimelig fordeling efter regionale og geografiske forhold samt - for de 4 store byretters vedkommende - tillige for at opnå en større talmæssig andel af de på landsplan i alt af retterne behandlede tvangsauktionsbegæringer. Efter antallet af begæringer om tvangsauktion i 4. kvartal 1987 behandlede de udvalgte retter således ca. 1/4 af det samlede antal tvangsauktioner i hele landet.

2. Retternes besvarelser.

2.1. Talmæssige oplysninger.

Skønt de modtagne talmæssige oplysninger ikke efter retternes udvælgelse og dækningsgrad giver grundlag for endegyldige statistiske slutninger på landsbasis, finder arbejdsgruppen - med forsigtighed - at kunne uddrage de nedenfor og i kapitel 4 angivne resultater af undersøgelsen.

Tallene vedrører indgivne auktionsbegæringer i 4. kvartal 1987, idet dog tillige tallene for 3. kvartal 1987 for Københavns Byrets vedkommende er angivet i **parentes.**

I tidsrummet indtil 1. april 1988 havde auktionssager i henhold til disse begæringer under ét haft følgende forløb (tabel 1):

	Begæringer i alt	Heraf var pr. 1/4-88				
		Gennemført auktion.	Tilbagekaldt.	Bortfaldne på venteliste.	Restance på venteliste.	Restance i øvrigt.
København	665 (736)	41 (118)	208 (317)	9 (34)	247 (241)	150 (26)
Århus	296	48	181	50	5	12
Odense	470	83	191	105	49	42
Aalborg	321	54	174	52	12	29
Nykøbing F	115	37	47	12	12	7
Svendborg By	69	21	38	8	0	2
Svendborg Herred	68	21	36	9	2	0
Varde	100	30	57	10	0	3
Hjørring	205	36	93	47	18	11
I alt	2.299	371	1.025	302	345	256
I %		16	45	13	15	11

I et tidsrum fra 3 til 6 måneder efter auktionsbegæringens indgivelse havde således ca. 1/6 af alle begæringer ført til tvangsauktionens gennemførelse. Af tallene kan yderligere udledes, at der fra 3 til 6 måneder efter begæringens indgivelse henstod ca. 1/4 af begæringerne som restance på venteliste eller restance i øvrigt. Dette tal påvirkes i væsentlig grad af den høje restanceandel for Københavns Byret. Bortses fra Københavns Byret udgør restancen ca. 118 af begæringerne. De øvrige begæringer blev enten tilbagekaldt af rekvirenten eller bortfaldt på venteliste.

De indgivne begæringer om tvangsauktion over fast ejendom i 4. kvartal 1987 fordelte sig således efter ejendomstyper (tabel 2):

	Parcelhuse	Boligejerlejligheder	Sommerhuse	Landbrug	Andre ejendomme	I alt.
København	134 (184)	433 (378)	0 (0)	0 (0)	88 (174)	655 (736)
Århus	214	58	1	8	15	296
Odense	401	46	0	2	21	470
Aalborg	151	40	43	25	62	321
Nykøbing F	76	0	11	4	24	115
Svendborg By	35	7	2	0	25	69
Svendborg Herred	52	2	1	6	7	68
Varde	53	7	18	11	11	100
Hjørring	115	14	16	36	24	205
I alt	1.231	607	92	92	277	2.299
I %	54	26	4	4	12	

Tallene viser som forventeligt en overvægt efter antal for tvangsauktionsbegaeringer over fast ejendom, der anvendes til beboelse. For flere af de mindre provinsretter udgør kategorien "andre ejendomme" en forholdsvis stor andel. Dette kan formentlig navnlig forklares med, at relativt flere selvstændige erhvervsdrivende bor i egen fast ejendom med kombineret beboelse og erhverv. I øvrigt afspejler fordelingen af tvangsauktionsbegæringer over boligejerlejligheder, sommerhuse og landbrug de regionale og geografiske forskelle mellem retskredsene.

Pr. 1. april 1988 fordelte antallet af gennemførte tvangsauktioner sig således (tabel 3):

	Parcelhuse	Boligejerlejligheder	Sommerhuse	Landbrug	Andre ejendomme	I alt.
København	4 (29)	33 (79)	0 (0)	0 (0)	4 (10)	41 (118)
Århus	33	14	0	0	1	48
Odense	69	13	0	0	1	83
Aalborg	19	10	17	2	6	54
Nykøbing F	22	0	8	1	6	37
Svendborg By	14	2	0	0	5	21
Svendborg Herred	15	2	0	1	3	21
Varde	16	4	6	2	2	30
Hjørring	17	5	6	2	6	36
I alt	209	83	37	8	34	371
I %	57	22	10	2	9	

De tilbagekaldte auktionsbegæringer fordelte sig således (tabel 4):

	Par-cel-hus	Bolig-ejerlej-lighe-der	Sommer-hus	Landbrug	Andre ejen-domme	I alt.
Køben	40	132	0	0	36	208
havn	(71)	(140)	(0)	(0)	(106)	(317)
Århus	134	37	0	6	4	181
Odense	173	7	0	2	9	191
Aalborg	92	20	17	13	32	174
Nykø-bing F	38	0	1	3	5	47
Svend-borg By	18	5	2	0	13	38
Svend-borg Herred	28	0	1	3	4	36
Varde	31	1	9	8	8	57
Hjørring	43	3	8	21	18	43
I alt	597	205	38	56	129	1.025
I %	58	20	4	5	13	

Tidspunktet for tilbagekaldelserne kan yderligere belyses således (tabel 5):

	Tilbakaldelser i alt.	Heraf: Uden Vejledningsmøde.	Efter Vejledningsmøde.	Heraf: Før afværgefrist.	Efter afværgefrist	Afværgefrist ikke fastsat
København	208 (317)	155 (251)	53 (66)	6 (5)	8 (13)	39 (48)
Århus	181	81	100	0	28	72
Odense	191	94	97	5	22	70
Aalborg	174	98	76	2	21	76
Nykøbing F	47	9	38	8	12	18
Svendborg By	38	2	36	8	26	2
Svendborg Herred	36	15	21	8	13	74
Varde	57	5	52	0	20	32
Hjørring	93	49	44	6	13	25
I alt	1.025	508	517	43	158	316
I %		50	50	8	31	61

Af spørgeskemabesvarelserne synes der i øvrigt ikke at kunne udledes noget sikkert om, hvorvidt tidspunktet for tilbagekaldelsen påvirkes af, hvilken ejendomstype auktionsbegæringen vedrører.

Retterne har vedrørende de i perioden omhandlede auktionsbegæringer antaget sagkyndige (§ 562, stk. 1) som følgende (tabel 6):

	Parcelhuse	Boligejerlejligheder	Sommerhuse	Landbrug	Andre ejendomme	I alt.
Køben havn	0 (1)	2 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (1)
Århus	1	0	0	C)	0	1
Odense	0	0	0	0	0	0
Aalborg	1	1	0	0	0	2
Nykøbing F	17	0	4	0	3	24
Svendborg By	0	0	0	0	1	1
Svendborg Herred	2	0	0	1	0	3
Varde	1	0	1	1	0	3
Hjørring	0	0	0	0	0	0
I alt	22	3	5	2	4	36

Set i forhold til de i perioden i alt 2.299 indgivne auktionsbegæringer har der således været antaget sagkyndige i 36 sager. Heraf tegner retten i Nykøbing F sig alene for 24 sager. 2 af de 9 adspurgte retter har ikke antaget sagkyndige i perioden.

Om udfaldet af de sager, hvor sagkyndig er antaget, har retten i Nykøbing F besvaret arbejdsgruppens spørgeskema således (tabel 7):

	Par-cel-hus	Bolig-ejerlej-lighe-der	Sommer-hus	Landbrug	Andre ejen-domme	I alt.
1. Til-bagekaldt	5	0	1	0	17	
Før salgs-opstilling	3	0	1	0	15	
Heraf:						
Ved salg i fri handel	10	0	0	0	12	
Af andre grunde	2	0	1	0	0	3
Efter salgsop-stilling	2	0	0	0	0	2
Heraf:						
Ved salg i fri handel	0	0	0	0	0	0
Af andre grunde	2	0	0	0	0	2
2. Auktion gennemført	11	0	3	0	0	14
3. Restance	1	0	0	0	2	3

Besvarelserne fra retten i Nykøbing F og de øvrige retter giver i øvrigt ikke set under ét grundlag for statistiske slutninger.

Retterne har endvidere vedrørende de i perioden omhandlede auktionsbegæringer beskikket en advokat (§ 561, stk. 6) som følgende (tabel 8):

	Parcelhuse	Boligejerlejligheder	Sommerhuse	Landbrug	Andre ejendomme	I alt.
København	0 (3)	1 (3)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	1 (6)
Århus	0	0	0	0	0	0
Odense	0	0	0	0	0	0
Aalborg	0	0	0	0	0	0
Nykøbing F	0	0	0	0	0	0
Svendborg By	0	0	0	0	0	0
Svendborg Herred	1	0	0	0	0	1
Varde	0	0	0	0	0	0
Hjørring	1	0	0	1	0	2
I alt	2	1	0	1	0	4

Forløbet af disse i alt 4 sager giver ikke grundlag for statistiske slutninger.

2.2. Retternes bemærkninger i øvrigt.

Foruden de ovenfor angivne talmæssige oplysninger har de hørte retter besvaret følgende spørgsmål:

1. Annonceres tvangsauktioner over henholdsvis beboelses-, fritids- og erhvervsejendomme normalt mere end én gang i et "på auktionsstedet almindeligt læst blad" eller på anden måde, jf. retsplejelovens § 566, stk. 1, 2. pkt. ?

2. Hvilke typer af blade annonceres der i (alm. dagblad, ugeavis, erhvervsblad m.m.) ?

3. Indeholder annoncen normalt flere oplysninger end

foreskrevet i retsplejelovens § 566, jf. § 564, stk. 3 ? - I givet fald hvilke ?

4. Under hvilken rubrik i bladet placeres annoncen (ejendomssalg, offentlige bekendtgørelser m.m.) ?

5. Gør det nogen forskel for besvarelsen af spørgsmål 1-4, om der er antaget en sagkyndig, jf. retsplejelovens § 562 ?

6. Har embedet særlige bemærkninger til de gældende regler om annoncering, herunder forslag til ændringer ?

7. I hvilke situationer beskikkes der normalt advokat for skyldneren i medfør af retsplejelovens § 561, stk. 6 ? - Og hvilke erfaringer har fogedretten hermed ? Beskikkes der herunder advokat i situationer, hvor skyldneren ikke har givet møde på vejledningsmødet eller i øvrigt rettet henvendelse til fogedretten ?

8. I hvilke situationer antager fogedretten normalt en sagkyndig i medfør af retsplejelovens § 562, stk. 1 ? - Og hvilke erfaringer har fogedretten hermed ? Antages der herudover sagkyndig i situationer, hvor skyldneren ikke har givet møde på vejledningsmødet eller i øvrigt rettet henvendelse til fogedretten ?

9. Forlanger fogedretten § 562-vurdering, når sagkyndig antages - og i bekræftende fald - bliver den da oplyst i salgsopstillingen ?

10. Har fogedretten erfaringer med, om den sagkyndiges medvirken har betydning for at gennemføre et frivilligt salg også af overbehæftede ejendomme (kreditorordninger) - herunder før og efter sagkyndig vurdering af ejendommens salgsværdi og udarbejdelse af salgsopstilling ?

11. Har embedet bemærkninger til de gældende regler om antagelse af sagkyndig, herunder forslag til ændringer ?

12. Har embedet i øvrigt bemærkninger til de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom med henblik på at reducere tab ved en tvangsauktion, herunder vedrørende fristlængder, ventelistesystemet, reglerne om afholdelse af et forberedende møde, omkostningsreglerne og salgsopstillingernes indhold ?

Retternes besvarelse af de enkelte spørgsmål er gengivet nedenfor.

1. Annonceres tvangsauktioner over henholdsvis beboelses-fritids- og erhvervsejendomme normalt mere end én gang i et "på auktionsstedet almindeligt læst blad" eller på anden måde, jf. retsplejelovens § 566, stk. 1, 2. pkt. ?

Præsidenten for Københavns Byret;

Fogedretten i København bekendtgør auktionen som anført i retsplejelovens § 566, stk. 1, pkt. 1 og 2, første led. Derudover annonceres i henhold til retsplejelovens § 566, stk. 1, pkt. 2, andet led i Berlingske Tidendes tillæg "Boligen", idet vi mener, at dette specialtillæg når ud til større kreds af lysthavende, end lokalblade (ugeaviser) gør. Disse omdeles jo gratis til husstandene, ofte af børn, og det hænder ikke sjældent, at bladene ikke når det ønskede mål, men henlægges et eller andet sted.

Præsidenten for retten i Århus:

Der annonceres normalt i Aarhus Stiftstidende én gang. Ved ganske specielle ejendomme kan annonceringen dog tillige foretages i Morgenavisen Jyllands-Posten, når det gælder liebhaverejendomme, herunder større erhvervs- og landbrugsejendomme.

Præsidenten for retten i Odense;

Nej.

Præsidenten for retten i Aalborg;

Der annonceres normalt 1 gang.

Dommeren for retten i Nykøbing F:

Nej, der annonceres kun én gang.

Dommeren for retten i Svendborg By:

Nej - aldrig.

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

Nej .

Dommeren for retten i Varde;

Normalt foretages annoncering af tvangsauktion 1 gang i et på auktionsstedet almindeligt læst dagblad. Et større antal bekendtgørelser indrykkes som regel, hvor der under auktionssagen er antaget sagkyndig bistand (ejendomsmægler) . Her aftales de nærmere annonceringsomkostninger mellem fogedretten, tvangsauktionsrekvirenten og ejendomsmægleren i hver enkelt sag. Salgsannoncer og bekendtgørelse af auktionen indrykkes som regel i alt 2-3 gange i sådanne sager.

Dommeren for civilretten i Hjørring;

Nej .

2. Hvilke typer af blade annonceres der i (alm, dagblad, ugeavis, erhvervsblad m.m.) ?

Præsidenten for Københavns Byret;

Det ovenfor (ad spm. 1) anførte gælder annoncering af almindelige udlejningsejendomme, ejerlejligheder og parcelhuse, hvor rekvirenten eller ejer ikke har fremsat udtalelse om yderligere speciel annoncering. Sådanne ønsker retter vi os naturligvis efter. Ved industriejendomme er det da sket, vi er blevet anmodet om at annoncere i "Børsen". Ved skibe (såvel erhvervs- som lystfartøjer) annonceres næsten altid i et eller andet "fagblad".

Præsidenten for retten i Århus;

Ud over ovennævnte annoncering kan der tillige ske annoncering i fagblade f.eks. i Gartneribladet for gartneri-

ejendomme.

Præsidenten for retten i Odense:

I boligtillægget i Fyns Stiftstidende, som er et almindeligt dagblad.

Præsidenten for retten i Aalborg:

Annoncen indrykkes i retskredsens største dagblad.

Dommeren for retten i Nykøbing F:

Der annonceres i de lokale dagblade.

Dommeren for retten i Svendborg By:

Alm. dagblad (Fyns Amts Avis).

Dommeren for retten i Svendborg Herred:

Udover Statstidende annonceres tvangsauktionen alene i et lokalt dagblad 1 gang.

Dommeren for retten i Varde:

Bekendtgørelse af auktioner indrykkes altid i et almindeligt dagblad. I auktionssager, hvor sagkyndig bistand er antaget, foretages endvidere annoncering i ugeavis. Erhvervsblade anvendes kun undtagelsesvis.

Dommeren for civilretten i Hjørring:

Alm. dagblad.

3. Indeholder annoncen normalt flere oplysninger end foreskrevet i retsplejelovens § 566, jf. § 564, stk. 3 ? - I givet fald hvilke ?

Præsidenten for Københavns Byret;

Annoncen indeholder normalt ikke flere oplysninger, men opsætning, størrelse og sprogbrug er normalt mere PR betonet (det gør vi os i hvert fald umage for).

Præsidenten for retten i Århus:

Nej, idet fogedretten er varsom med at komme med subjektive beskrivelser.

Præsidenten for retten i Odense;

Ja, annoncen i Fyns Stiftstidende indeholder tillige en nærmere beskrivelse af ejendommen, herunder indretning, antal kvadratmeter, antal værelser, opvarmningsform, om der foreligger varmesynsrapport eller energiattest. Beskrivelsen foretages efter rekvirentens nærmere beskrivelse i salgsopstillingen, der bygger på BBR-registreringen og besigtigelse af ejendommen.

Ved annoncering af ny auktion indeholder annoncen tillige oplysning om buddet ved 1. auktion.

Præsidenten for retten i Aalborg;

Annoncen indeholder stort set kun de oplysninger retsplejeloven kræver.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Nej .

Dommeren for retten i Svendborg By;

Annoncen oplyser altid, hvilken advokat, der på vegne en pant- og/eller udlægshaver har begæret auktionen, ejendommens opførelsesår og opvarmningsmiddel. Hvis det er en udlejningsejendom, er der oplysninger om antal lejemål, deres størrelse, den månedlige husleje og indbetalt depositum.

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

Annoncerne tilstræbes almindeligvis udformet således, at alle de oplysninger, der er angivet under beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen tillige medtages i annoncen. Dette indebærer bl.a., at annoncen indeholder oplysninger om ejendommens vandforsyning, kloakforhold, oplysninger om ejendommens vedligeholdelsestilstand, herunder hvorvidt ejendommen antages at være behæftet med mangler m.m.

Dommeren for retten i Varde:

Meddelelse om auktioner indeholder som regel ikke oplysning ud over de i retsplejelovens § 566, jf. § 564, stk. 3, nævnte forhold. Undtagelse herfra gælder, hvor sagkyndig bistand er antaget af fogedretten.

Dommeren for civilretten i Hjørring;

Nej .

4. Under hvilken rubrik i bladet placeres annoncen (ejendomssalg, offentlige bekendtgørelser m.m.) ?

Præsidenten for Københavns Byret;

§ 566, stk. 1, pkt. 2, første led, placeres under "bekendtgørelser" mens annonceringer som nævnt (ad spm. 1) sker i specialtillægget.

Præsidenten for retten i Århus;

Altid under offentlige bekendtgørelser.

Præsidenten for retten i Odense;

Annoncerne medtages i boligtillægget og annonceres under overskriften: "Tvangsauktioner ved Fogedretten i Odense".

Præsidenten for retten i Aalborg;

Under offentlige bekendtgørelser, der i det nævnte dagblad er placeret umiddelbart foran ejendomsannoncer.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Annoncen placeres under rubrikken "Offentlige bekendtgørelser".

Dommeren for retten i Svendborg By;

Annoncen placeres under "Bekendtgørelser".

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

Under officielt.

Dommeren for retten i Varde;

Bekendtgørelse i dagblade indrykkes under særlig rubrik i afsnittet for offentlige bekendtgørelser. Sker annoncering tillige i ugeavis, indgår denne som en del af den antagne ejendomsmæglers øvrige salgsannoncer.

Dommeren for civilretten i Hjørring;

Bekendtgørelser.

5. Gør det nogen forskel for besvarelsen af spørgsmål 1-4, om der er antaget en sagkyndig, jf. retsplejelovens § 562 ?

Præsidenten for Københavns Byret;

Nej - vi annoncerer som vi plejer, da der ved antagelsen af mægler er bevilget 2.500 - 3.000 kr. til dennes selvstændige annoncering.

Præsidenten for retten i Århus;

Nej .

Præsidenten for retten i Odense;

Ja, der vil som regel være en mere udførlig beskrivelse af ejendommen, ligesom yderligere annoncering normalt vil ske.

Præsidenten for retten i Aalborg;

Nej, idet det er fogedretten der indrykker annoncerne.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Nej .

Dommeren for retten i Svendborg By;

Nej .

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

I almindelighed nej. Dog bærer salgsopstillingerne i de tilfælde, hvor disse er udfærdiget af sagkyndige, præg af, at den sagkyndige altid har besigtiget ejendommen, medens flere advokater ved udarbejdelse af en salgsopstilling blot anvender de forhåndenværende oplysninger i BBR-registret. Af de under 3 anførte grunde vil dette kunne påvirke annoncens karakter.

Dommeren for retten i Varde;

Er besvaret ovenfor under spørgsmål 1-4.

Dommeren for civilretten i Hjørring;

Nej.

6. Har embedet særlige bemærkninger til de gældende regler om annoncering/ herunder forslag til ændringer ?

Præsidenten for Københavns Byret;

Samtlige ansatte i auktionsafdelingen i Københavns Fogedret finder, at annonceringen er tilfredsstillende og ønsker ingen ændringer. De fungerer i hvert fald så udemærket, at antallet af fremmødte lysthavende er tilfredsstillende stort, i hvert fald ved skranken for udlevering af salgsopstillinger.

Præsidenten for retten i Århus:

Nej, ingen forslag til ændringer. De gældende regler er objektive og fungerer udmærket. Fogedretten har ikke fået kritik vedr. annonceringen. Der er dog fremkommet berettiget kritik vedr. beskrivelse af ejendomme i salgsopstillingen.

Præsidenten for retten i Odense;

Nej .

Præsidenten for retten i Aalborg;

Nej - jeg tror ikke, at større og mere beskrivende annoncer giver andet resultat end en større annonceregning. Det burde måske overvejes hvorvidt annoncefristen i Statstidende burde nedsættes til en uge. Rekvisitus vil herved få en uge mere til at betale restancen, uden at denne forhøjes med en annonceregning af størrelsen 800 - 1.000 kr. Loven bør ændres således, at det er muligt også at lade rekvirenten indrykke annoncen i Statstidende. Fogedretterne kunne på baggrund heraf helt overlade annonceringen til rekvirenterne.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Nej .

Dommeren for retten i Svendborg By;

Nej .

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

Ingen bemærkninger.

Dommeren for retten i Varde;

Embedet kan indstille, at nugældende fleksible annonceringsregler bibeholdes. De påbudte oplysninger i retsplejelovens § 566 og § 564, stk. 3, indeholder erfaringsmæssigt mindst de samme oplysninger, der indgår i salgsannoncer, ejendomsmæglere indrykker for private kunder, undtaget dog pris- og ydelsesoplysninger. Reglerne udelukker endvidere ikke, at der sker en mere omfattende beskrivelse af ejendommen i tilfælde, hvor dette skønnes formålstjenligt for et gunstigt salg af ejendommen.

Dommeren for civilretten i Hjørring;

Nej .

7. I hvilke situationer beskikkes der normalt advokat for skyldneren i medfør af retsplejelovens § 561, stk. 6 ? - Og hvilke erfaringer har fogedretten hermed ? Beskikkes der herunder advokat i situationer, hvor skyldneren ikke har givet møde på vejledningsmødet eller i øvrigt rettet henvendelse til fogedretten ?

Præsidenten for Københavns Byret;

a. Hvis skyldneren møder på vejledningsmøde medbringende sin advokat, antages denne, hvis betingelserne i øvrigt er til stede.

b. Hvis skyldneren møder på vejledningsmødet og hans åndelige evner tilsiger, at han næsten er procesinhabil,

hvis debitor møder og godt har råd til at bo, men p.t. har rod i økonomien, hvis skyldner møder, og der er juridiske problemer i forbindelse med hans køb, som hvis de havde været løst forinden auktionen, havde friholdt ham for personligt ansvar eller lignende. Fogedretten har kun gode erfaringer med antagelse af advokat. Om den formodede årsag hertil se nedenfor, pkt. 8.

c. Hvis skyldneren ikke møder på vejledningsmødet, antages advokat alligevel, f.eks. hvis tingbogens udvisen tilsiger, at "noget er galt", typisk tinglyst adkomst i mange år og ingen ændringer i tingbogen de sidste 5-10 år.

Præsidenten for retten i Århus;

Fogedretten beskikker i meget få tilfælde advokat for skyldneren. Beskikkelse sker normalt i tilfælde, hvor det må formodes, at skyldneren har store sociale problemer og evt. er syg/psykisk svækket. Det bemærkes, at fogedretten har god kontakt til Socialforvaltningen. Der beskikkes ligeledes advokat, når det er oplagt, at ejendommen langt fra er overbehæftet. Dette sker selv om skyldneren ikke har givet møde eller rettet henvendelse til fogedretten.

Præsidenten for retten i Odense:

Normalt beskikkes der alene advokat i medfør af retsplejelovens § 561, stk. 6, i de tilfælde, hvor rekvisitus selv anmoder om det, og fogedretten finder det fornødent, eller, hvor advokaten giver møde for eller med rekvisitus og anmoder om det og redegør nærmere for baggrunden for ønsket om beskikkelse. Der foretages sjældent beskikkelser, men i de tilfælde, hvor der er foretaget beskikkelser, er det som regel lykkedes at afværge auktionen ved frivilligt salg af ejendommen efter forhandling med pant- og udlægshavere, omprioritering eller på anden måde.

Derudover beskikkes der advokat i de tilfælde, hvor fogedretten får oplysning om, at rekvisitus på grund af alder eller sygdom ikke er i stand til at varetage sine interes-

ser på fyldestgørende måde, eller eventuelt hvor det klart fremgår, at der er friværdi i ejendommen. I sidstnævnte tilfælde vil der eventuelt tillige blive antaget en sagkyndig.

Præsidenten for retten i Aalborg:

Der beskikkes ikke advokat for rekvisitus i "normale" auktioner. Ved auktioner over ejendomme, hvor omprioritering er mulig, eller hvor en omprioritering er gået i stå, beskikkes advokat. Det samme er tilfældet, når ejer og dennes ægtefælle/samlever er gået fra hinanden, uden at andre myndigheder tager sig af en eventuel deling af boet. Normalt beskikkes der ikke advokat, medmindre rekvisitus har reageret på fogedens indkaldelser.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Når det findes påkrævet for at støtte skyldneren, f.eks. hvis der er tvister parterne imellem, vil der blive beskikket en advokat i medfør af rpl. § 561, stk. 6. Imidlertid har retten kun meget få erfaringer hermed. Der beskikkes som regel ikke advokat i de tilfælde, hvor skyldneren ikke har givet møde på vejledningsmødet eller iøvrigt rettet henvendelse til fogedretten.

Dommeren for retten i Svendborg By;

Der beskikkes meget sjældent advokat - og normalt kun på begæring fra ejeren. Beskikkelse sker så sjældent, at fogedrettens erfaringer er begrænsede. Dog kan der være sådanne særlige forhold hos skyldneren (psykiske eller sociale problemer o.lign.), at advokat bør og vil blive beskikket, og i den situation er det fogedrettens opfattelse, at advokaten er til stor hjælp for skyldneren.

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

Advokat beskikkes som udgangspunkt kun efter begæring fra skyldneren. Hertil kommer, at de almindelige økonomiske

betingelser skal være opfyldt, ligesom fogedretten påser, at der i den konkrete situation er et egentligt behov for juridisk bistand. I enkelte tilfælde har nærværende fogedret beskikket advokat af sociale grunde.

Der er eksempler på, at advokatbeskikkelse har bevirket, at en forestående tvangsauktion blev afværget. Enten derved, at det er lykkedes at få ejendommen solgt i fri handel eller ved, at der gennem forhandling med panthaverne i den faste ejendom er opnået en aftalemæssig løsning.

Dommeren for retten i Varde:

Ejeren beskikkes altid advokat, hvor der kan rejses tvivl om skyldneren fornuftsmæssigt vil være i stand til at varetage sine interesser under auktionssagen. Endvidere finder beskikkelse sted, når der opstår tvistigheder af ikke uvæsentlig karakter under auktionssagen, medmindre disse tvistigheder udelukkende berører øvrige rettighedshaveres (panthavere) indbyrdes stilling. Efter anmodning beskikkes der advokat for skyldneren, hvis ejeren selv ønsker at føre forhandlinger med panthaverne om et frivilligt salg af ejendommen, medmindre disse forhandlinger på forhånd må anses for formålsløse, eller ejeren i forvejen er bistået af en ejendomsmægler. Advokatbeskikkelse undlades dog, hvis antagelse af sagkyndig bistand må antages at være lige så gunstigt for ejeren. Endelig kan advokatbeskikkelse finde sted i tilfælde, hvor fogedretten under auktionssagens forberedelse skønner, at der er en vis friværdi i ejendommen, og hvor ejeren menes at have behov for bistand til at afværge auktionen gennem en belåning heraf.

Dommeren for civilretten i Hjørring:

Kun efter begæring. Erfaringerne er gode.

8. I hvilke situationer antager fogedretten normalt en sagkyndig i medfør af retsplejelovens § 562, stk. 1 ? - Og hvilke erfaringer har fogedretten hermed ? Antages der herunder sagkyndig i situationer, hvor skyld-

neren ikke har givet møde på vejledningsmødet eller i øvrigt rettet henvendelse til fogedretten ?

Præsidenten for Københavns Byret;

Hvis debitor møder på vejledningsmødet, eller han telefonisk eller skriftligt har anmodet herom, antages altid mægler - også selv om alt håb for et frit salg synes ude. For ellers føler folk, de har fået en tvangsauktion presset ned over hovedet, og bliver frustrerede.

Hvis debitor er helt passiv antages aldrig mægler. Den hyppigste situation er den, at debitor oplyser, at ejendommen/lejligheden gennem lang tid har været sat til salg hos en, somme tider flere, mæglere. Hvis debitor ønsker det, antages selv i denne situation mægler, men debitor vejledes her om den ekstra tid, der medgår, og de ekstra omkostninger, der løber på.

Det er Københavns fogedrets erfaring, at advokater som interesserer sig for tvangsauktionsområdet - og det er normalt kun sådanne, der antages - er vældig ferme til at få afværget auktionen på en sådan måde, at debitor efter afværgelsen fortsat bebor ejendommen/lejligheden.

Det er også fogedrettens opfattelse, at ejendomsmæqleres bestræbelser ikke så meget går i retning af at søge at bevare boligen, men at mæglere mere koncentrerer sig om at sælge.

Præsidenten for retten i Århus;

Fogedretten antager i begrænset omfang en sagkyndig, da det er fogedrettens erfaring, at ejendomme i de fleste tilfælde har forgæves været forsøgt solgt i fri handel. Hverken rekvirenterne eller skyldnerne er interesseret i en særlig sagkyndig.

Præsidenten for retten i Odense;

I forbindelse med kontrol af indleverede auktionsbegæringer undersøges, hvorvidt det kan komme på tale at antage en sagkyndig. Ejendommens kontantvurdering sammenholdes med gælden i ejendommen.

Afholdes der ikke vejledningsmøde, gennemgås sagen på ny af en jurist med henblik på at vurdere om antagelse af sagkyndig skal ske.

Afholdes der vejledningsmøde, og begærer rekvisitus sagkyndig antaget, vil der i første omgang blive meddelt en afværgefrist, og rekvisitus opfordres til selv at kontakte en ejendomsmægler. Hvis rekvisitus ikke selv kan antages at kunne sørge herfor, eller såfremt den kontaktede mægler over for fogedretten har tilkendegivet, at salg i fri handel er sandsynlig, men ikke har kunnet nås inden afværgefristens udløb, antages en sagkyndig af fogedretten, eventuelt den kontaktede mægler.

Møder rekvisitus ikke, gennemgås sagen på ny med henblik på at vurdere, om antagelse af sagkyndig skal ske.

Præsidenten for retten i Aalborg;

Der antages normalt sagkyndig ved ejendomme, hvori der skønnes at være friværdi, eller hvori offentlige myndigheder er udlægshavere fra "skorstenen og opefter". Endvidere antages sagkyndig ved skræmmeauktioner. I enkelte tilfælde er det lykkedes den sagkyndige at sælge ejendommen i fri handel. Det er min erfaring, at en sagkyndig har meget besvær med at akkordere med de dårligst prioriterede rettighedshavere bortset fra skatte- og toldvæsen. Jeg vil ikke betænke mig ved at antage sagkyndig, uanset at rekvisitus ikke reagerer på fogedens indkaldelser. Som reglerne er i øjeblikket finder jeg det meget tungt at arbejde med sager, hvori der er antaget sagkyndig. Jeg tror først og fremmest, at dette skyldes, at den sagkyndige kommer for sent ind i sagen. Den sagkyndige burde sættes på sagen på tidspunktet for pantebrevsudlæggets foretagelse. Lovens ord "sagkyndig" er efter min mening for vid. Det er meget

vanskeligt for fogedretten at skelne mellem betydende og ikke betydende sagkyndige.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Efter en samlet vurdering, hvor der også tages hensyn til eventuelle oplysninger fra rekvirenten og skyldneren, antager fogedretten sagkyndig. Med hensyn til fogedrettens erfaringer hermed henvises til punkt 10. Der antages også sagkyndig i situationer, hvor skyldneren ikke har givet møde på vejledningsmødet eller iøvrigt rettet henvendelse til fogedretten.

Dommeren for retten i Svendborg Byt

Der beskikkes kun sagkyndig, såfremt det begæres af ejeren på vejledningsmødet eller det forberedende møde - og det sker meget sjældent. Beskikkelse sker endvidere kun, såfremt der er rimelig grund til at antage, at ejendommen kan sælges i fri handel.

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

Sagkyndig antages ligeledes almindeligvis kun efter begæring - enten i forbindelse med vejledningsmødet eller efter telefonisk henvendelse til fogedretten. I mange tilfælde har ejendommen været forsøgt solgt via mægler i et stykke tid forinden, således at den sagkyndige sidder inde med en betydelig viden om ejendommens beskaffenhed og økonomiske muligheder ved et eventuelt salg i fri handel. Det har ofte vist sig formålstjenligt at udnytte denne viden.

Dommeren for retten i Varde;

I auktionssager antages sagkyndig bistand i medfør af retsplejelovens § 562, stk. 1, hvor dette begæres af ejeren, og hvor et frivilligt salg af ejendommen på forhånd ikke synes umuligt. Uanset ejerens tilstedeværelse på vejledningsmødet antages endvidere sagkyndig bistand, hvor fogedretten skønner, at der vil være nogen mulighed for at

afhænde ejendommen i fri handel før tvangsauktionens foretagelse. Fogedrettens erfaringer i sidstnævnte tilfælde er gode, hvorimod det i øvrige sager kun undtagelsesvis lykkes at gennemføre et frivilligt salg.

Dommeren for civilretten i Hjørring;

Kun efter begæring. Ingen gode erfaringer.

9. Forlanger fogedretten § 562-vurderinq når sagkyndig antages - og i bekræftende fald - bliver den da oplyst i salgsopstillingen ?

Præsidenten for Københavns Byret;

Fogedretten i København anmoder aldrig om vurdering efter retsplejelovens § 562. Det er alt for svært at spå - specielt om fremtiden.

Præsidenten for retten i Århus:

Der kræves § 562-vurdering, der dog ikke bliver oplyst i salgsopstillingen.

Præsidenten for retten i Odense;

Ja, men denne oplyses ikke i salgsopstillingen.

Præsidenten for retten i Aalborg;

Fogedretten har i de tilfælde, hvor der har været antaget sagkyndig ikke haft behov for en egentlig vurderingsrapport. Fastsættelse af ejendommenes værdi volder sjældent besvær.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Der forlanges som hovedregel § 562-vurdering, men denne bliver ikke oplyst i salgsopstillingen.

Dommeren for retten i Svendborg By:

På grund af det lille antal kan der ikke oplyses nærmere om, hvad der almindeligvis vil blive forlangt af den sagkyndige. Men det vil nok oftest være naturligt først at få ejendommen vurderet for at kunne bedømme, om der er grundlag for at forsøge at sælge ejendommen.

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

§ 562-vurdering forlanges. Denne oplyses ikke i salgsopstillingen. Såfremt der forud for auktionen er liebhavere, der udviser interesse for ejendommen, orienteres disse liebhavere almindeligvis om § 562-vurderingen.

Dommeren for retten i Varde:

I tvangsauktionssager, hvor der antages sagkyndig bistand, udfærdiges der altid vurdering efter retsplejelovens § 562. Vurderingen gengives ikke i salgsopstillingen.

Dommeren for civilretten i Hjørring:

Nej .

10. Har fogedretten erfaringer med, om den sagkyndiges medvirken har betydning for at gennemføre et frivilligt salg også af overbehæftede ejendomme (kreditorordninger) - herunder før og efter sagkyndig vurdering af ejendommens salgsværdi og udarbejdelse af salgsopstilling ?

Præsidenten for Københavns Byret:

Fogedretten i København har ingen kolossal stor erfaring med mæglere. København er jo speciel derved, at ca. 80 % af de indleverede begæringer drejer sig om boliger, der forlængst er forladt af ejerne, hvorfor der intet socialt behov er for antagelse af mægler.

I de sager, hvor mægler har været antaget, er langt de fleste endt med tvangsauktion.

Præsidenten for retten i Århus;

Desværre må det erkendes, at antagelse af en sagkyndig ikke har bevirket, at overbehæftede ejendomme (kreditorordninger) har kunnet sælges ved sagkyndig medvirken ved frivilligt salg under auktionssagens forløb.

Præsidenten for retten i Odense;

Der antages alene i begrænset omfang sagkyndige. I de tilfælde, hvor dette er sket, er det fogedrettens erfaring, at den sagkyndiges medvirken har stor betydning for, om der kan gennemføres et frivilligt salg af ejendommen. Det må dog tilføjes, at der efterhånden ikke er stor vilje blandt pant- og udlægshavere til at medvirke til frivilligt salg af ejendommene, hvorfor antagelse af sagkyndig i disse tilfælde sjældent er rimelig.

Salget vil som udgangspunkt ske før der udarbejdes salgsopstilling.

Præsidenten for retten i Aalborg;

Mit erfaringsgrundlag er for ringe til at besvare dette spørgsmål.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Ingen aktuelle erfaringer, men tidligere har den sagkyndiges medvirken i enkelte tilfælde haft betydning for, at der gennemførtes et frivilligt salg, også af overbehæftede ejendomme.

Dommeren for retten i Svendborg By;

På grund af de få sager med sagkyndiges medvirken har fogedretten ikke generelle erfaringer hermed.

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

Sagkyndig medvirken har i enkelte tilfælde bevirket frivilligt salg også af overbehæftede ejendomme.

Dommeren for retten i Varde;

Er besvaret under spørgsmål 8.

Dommeren for civilretten i Hjørring;

Er besvaret under spørgsmål 8.

11. Har embedet bemærkninger til de gældende regler om antagelse af sagkyndig, herunder forslag til ændringer ?

Præsidenten for Københavns Byret;

Så længe de gældende regler om antagelse af sagkyndig læses som værende et tilbud til ejerne, har Københavns fogedret ingen bemærkninger. Opmærksomheden henledes på, at det ikke er omkostningsfrit at antage mægler. Det samlede rekvirentsalær bliver større, og mægleren får bevilget et beløb på ca. 3.000 kr. + moms til at annoncere for. Hertil kommer, at berammelsestiden uvægerligt bliver længere for at give mægleren en rimelig tidsmæssig chance for at forsøge et frit salg. Dette har den ulempe, at rentekravene øges, og hvis frit salg ikke sker, bliver kontantkravet på auktionen altså større, hvad der trykker prisen.

Præsidenten for retten i Århus:

Er besvaret under spørgsmål 10.

Præsidenten for retten i Odense;

Fogedretten har ingen forslag til ændringer, idet fogedretten har konstateret, at praktisk taget alle ejendomme, der sælges på tvangsauktion, er overbehæftede, ofte i be-

tydelig grad. Et eventuelt frivilligt salg vil typisk end ikke dække realkreditgælden i ejendommen. Således ses det oftest, at ejendommen efter tvangsauktionen videresælges med tab. Det bemærkes i øvrigt, at det efterhånden er realkreditinstitutternes praksis på et tidligt tidspunkt at kontakte rekvisitus for at tilbyde økonomisk rådgivning og bistand i forbindelse med forsøg på frivilligt salg af ejendommen.

Som tidligere anført er det derfor fogedrettens opfattelse, at reglerne om antagelse af sagkyndig er af begrænset betydning.

Præsidenten for retten i Aalborg t

Dette spørgsmål er delvist besvaret under ad 8. Jeg vil foreslå, at loven stillede noget nær lige så store fagmæssige krav i § 562 som i § 561. "Sagkyndig" burde ændres til statsautoriseret ejendomsmægler. Herved sikres det, at det bliver en kompetent person, der får overdraget opgaven.

Dommeren for retten i Nykøbing Ft

Nej.

Dommeren for retten i Svendborg By:

Det vil være nødvendigt med en lovændring, hvis der i et større antal sager skal antages en sagkyndig. Ofte har ejeren selv gennem længere tid forsøgt at sælge ejendommen, så fogedretten er ikke af den opfattelse, at antagelse af sagkyndig i et større antal sager vil betyde afværgelse af ret mange flere auktioner - det vil blot forøge omkostningerne. Ved mange, især nyopførte huse, er det ofte "nødvendigt" med en tvangsauktion for at få ejendommen renset for overprioritering, så i disse tilfælde vil antagelse af sagkyndig næppe hjælpe.

Dommeren for retten i Svendborg Herred;

Det kunne overvejes at lade en sagkyndig indgå som fast bisidder ved vejledningsmøder. Dette skal efter det oplyste være blevet praktiseret i enkelte retter med stor succes. I øvrigt bemærkes, at det er nærværende rets erfaring, at netop det forhold, at en sagkyndig inddrages allerede på et tidligt tidspunkt i sagen, synes at øge mulighederne for at afværge en auktion. Om vejledningsmøder se i øvrigt ad spørgsmål 12.

Dommeren for retten i Varde;

Embedet finder, at de nugældende regler i retsplejelovens § 562, stk. 1, om antagelse af sagkyndig bistand bør bibeholdes som hensigtsmæssige. Dog bør sagkyndig bistand være obligatorisk i tilfælde, hvor fogedretten på forhånd skønner, at der kan være en friværdi i ejendommen.

Dommeren for civilretten i Hjørring:

Nej .

12. Har embedet i øvrigt bemærkninger til de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom med henblik på at reducere tab ved en tvangsauktion, herunder vedrørende fristlængder, ventelistesystemet, reglerne om afholdelse af et forberedende møde, omkostningsreglerne og salgsopstillingernes indhold ?

Præsidenten for Københavns Byret:

Fristlængderne og ventelistesystemet synes idemæssigt at være udmærkede ting. Men i travle tider med lang berammelsestid er navnlig ventelistesystemet fordyrende.

Med hensyn til forberedende møder har det desværre vist sig, at "salærsanktionen" ikke har været tilstrækkeligt til at få folk til at møde op. Forberedende møder i dag er desværre lige så lidt givtige som før 1979. Personlig synes jeg, forberedende møder kan afskaffes. Det kan uden

risiko ske, hvis auktionsindkaldelsen suppleres med en oplysning om, at man skal anmode fogedretten om inden auktion at indkalde til et møde til korrektion af salgsopstillingen, såfremt man ikke er enig i det i salgsopstillingen anførte vedrørende beskrivelse og prioritetsorden.

For de i 3. og 4. kvartal indkomne begæringer ligger auktionstidspunktet ca. 6 måneder efter begæringens modtagelse. Grundet den lange berammelsesfrist er der sjældent behov for fastsættelse af afværgefrist.

For at give et bedre billede af sagernes udvikling ved Københavns byret har fogedretten udarbejdet svarskema også for de i 3. kvartal modtagne begæringer.

Siden oktober 1986 har fogedretten i København ved pantebrevsudlæg (ejerpantebreve og skadesløsbreve undtaget) fulgt den fremgangsmåde, at skyldneren ved almindeligt brev orienteres om begæringen og tidspunkt for retsmøde.

I meddelelsen angives endvidere, at fremmøde er unødvendigt, såfremt skyldneren ikke har indsigelser, samt at udlæg kan foretages, selv om skyldneren ikke møder. Meddelelse om foretaget udlæg sker ligeledes ved almindeligt brev.

Skyldneren møder uhyre sjældent, og fogedrettens arbejde synes nærmest nytteløst.

Jeg skal derfor indstille, at det overvejes, om reglerne for pantebrevsudlæg bør ændres, f.eks. i overensstemmelse med det af retten i Ålborg foreslåede.

Præsidenten for retten i Århus;

De nugældende auktionsregler fungerer tilfredsstillende, dog er ventelistesystemet temmelig belastende bl.a. som følge af, at ejendommene er behæftede med lån til flere realkreditinstitutioner, og at mange af lånene har 4 terminer.

Præsidenten for retten i Odense;

Fogedrettens erfaring med de nuværende regler set i relation til tabsgivende auktioner er, at de som oftest bliver tabsgivende, fordi der ofte hengår nogen tid, før udlæg foretages, fordi auktionssagen typisk er tidskrævende, og endelig fordi ventelistesystemet bliver misbrugt.

Vedrørende foretagelse af udlæg bemærkes, at forsinkelse af sagen blandt andet kan ske, hvor rekvisitus er vanskelig at få kontakt med. Der kan derfor hengå lang tid med at få sagen forkyndt. Af denne grund og fordi udlæg som betingelse for auktion for så vidt angår realkreditpantegæld kan synes unødig formalistisk, foreslår fogedretten, at auktionsbegæringer i hvert tilfælde fra realkreditinstitutter kan indleveres uden forudgående udlæg. Auktionsbegæringen skulle da vedlægges dokumentation for, at der var en aktuel restance. Dette ville tillige medføre en ikke ubetydelig økonomisk besparelse, idet fogedgebyr, mødesalær, moms og eventuel befordring undgås. Det vil tillige medføre en betydelig tidsbesparelse for fogedrettens personale, hvorved det bemærkes, at nærværende fogedret i 1987 modtog 3.060 begæringer om foretagelse af pantebrevsudlæg. Mødeprocenten i disse sager er under 10 %, og der fremsættes uhyre sjældent indsigelser af rekvisitus.

Til ventelistesystemet skal bemærkes, at det er fogedrettens erfaring, at mange benytter dette til at trække et uundgåeligt salg af ejendommen ud. Auktionsbegæringer med 10 ventesager er ikke et ualmindeligt syn. Fogedretten vil derfor foreslå, at vejledningsmøde afholdes for den aktuelle og samtlige ventende auktionsbegæringer, og at det lovfæstes, at meddelelse af afværgefrist kan undlades, når der netop i forbindelse med tidligere auktionsbegæringer har været meddelt frist eller gentagne gange har været auktionsbegæring til behandling.

Derudover foreslås det, at tilbagekaldelse af tvangsauktioner alene kan kræves efter betaling af samtlige restan-

cer til den pågældende panthaver, idet det synes urimeligt, at rekvisitus alene som nu kan nøjes med at betale den restance, der ligger til grund for auktionsbegæringen. Auktionssagen trækkes ofte unødigt i langdrag med den nuværende ordning. Ved den foreslåede ordning ville rekvisitus være nødt til straks at få sin økonomiske situation afklaret, hvilket oftest er det rigtige for alle parter.

Endelig skal fogedretten foreslå, at afholdelse af forberedende auktionsmøde også ved de i retsplejelovens § 563, stk. 1, anførte ejendomme gøres fakultativ, idet sådant møde under hensyn til ejendommens karakter eller den omstændighed, at der netop i forbindelse med en tidligere auktionsbegæring har været afholdt forberedende møde, kan være uforrnødent.

Det foreslås endvidere, at det overvejes, om tvangssalg af fast ejendom kan ske på en anden måde end ved auktion, idet salg ved auktion indebærer tab for både panthavere og skyldneren og principielt ikke virker tidssvarende, det betydelige antal tvangsauktioner taget i betragtning. En tvangssalgsform, der minder mest muligt om salg i frivillig handel, ville være optimal. Til hinder for frivilligt salg er alene den omstændighed, at ejendommen er overbehæftet, og at de yderligtliggende panthavere enten ikke reagerer på henvendelse i forbindelse med forsøg på frivilligt salg eller nægter at kvittere deres panteret helt eller delvis, selv om der ikke ved salg kan tænkes opnået hel eller delvis dækning af gælden. Alene af denne grund er tvangssalg gennem fogedretten nødvendigt, men det indebærer ikke, at der skal benyttes en salgsform, der minder mindst muligt om frivilligt salg.

Det kunne således tænkes, at der efter udløb af eventuel afværgefrist skulle ske en udmeldelse af en ejendomsmægler/handler til vurdering af ejendommen, hvorefter fogedretten efter indkaldelse af skyldneren og rettighedshaverne til møde i fogedretten kunne anordne salg af ejendommen ved den sagkyndige i henhold til den foretagne vurdering

eller ved anden sagkyndig i forbindelse med en af skyldneren eller en rettighedshaver begæret omvurdering. Såfremt en panthaver måtte finde vurderingen for lav, måtte vedkommende blot selv afgive højere købstilbud. Muligheden for salg ved auktion i den nuværende form måtte dog eventuelt samtidigt være til stede, idet denne salgsform konkret kunne være mere hensigtsmæssig på grund af særlige forhold, eller hvis salg ved sagkyndig viser sig ikke at kunne ske til acceptabel pris.

Den foreslåede ordning ville givetvis indebære højere pris for ejendommene end ved den nugældende. I al almindelighed møder der i dag ikke liebhavere til auktionerne, idet de i stedet efterfølgende retter henvendelse til højestbydende, typisk et realkreditinstitut. Den foreslåede ordning ville udover den økonomiske fordel tillige være mindre psykisk belastende for skyldneren end en tvangsauktion, der ofte af skyldneren opfattes som meget ydmygende.

En videre benyttelse af sagkyndig i henhold til de nugældende regler ville ikke indebære samme fordele, idet auktionsformen er til hinder herfor.

Præsidenten for retten i Aalborg;

Det er min erfaring, at debitorerne ikke kan forstå, at de skal indkaldes både til pantebrevsudlæg, vejledende møde, forberedende møde, auktion og i visse tilfælde også til ny og sidste auktion - ialt 5 gange, for at ejendommen kan blive solgt. De stiller sig endnu mere uforstående til, at rekvirenternes advokat skal have salær m.v. 5 gange. Det er mit indtryk, at alle disse indkaldelser bevirker en vis sløvhed hos skyldnerne. Jeg kunne foreslå, at pantebrevsudlægget blev erstattet med påkrav og opsigelse af gælden lig reglerne i lejeloven om ophævelse af lejemål. De nævnte skrivelser kunne derefter følge med auktionsbegæringen. Vejledningsmødet er ikke blevet nogen succes. Skyldnerne kommer simpelt hen ikke. Begæring om evt. afværgefrist fremsættes normalt telefonisk. Den eneste virkning af vejledningsmødet jeg kan konstatere, er den at rekvirentens

advokat kan beregne sig et honorar på 600 kr. Det foreslås, at vejledningsmødet afskaffes, og der i stedet gives en lovbestemt 4-ugers afværgefrist på 1. auktionsbegæring på ventelisten. Ved de øvrige auktionsbegæringer på ventelisten bør der ikke gives afværgefrist, idet det er min erfaring, at auktionen bliver gennemført ved behandling af sag nr. 2, 3 eller 4 på ventelisten. Det er i øvrigt mit indtryk, at ventelistesystemet set fra rekvirenter og debitorers side ses som et meget tungt instrument at arbejde med. I betragtning af at det er vanskeligt at foreslå noget andet, kunne det måske overvejes, at der indførtes en eller anden form for en kortere fredning mellem de indleverede auktioner. Dette ville bevirke, at fogedretten kunne undgå journalisering og tilbagebetaling af gebyr samt opbevaring af rekvisitionerne, hvis tingbogsattester altid er forældede, når sagen tages frem af ventelisten. Der er erfaring for, at sagen er op til 1 år, inden det bliver dens tur til at blive behandlet. Det lovbestemte forberedende møde i retsplejelovens § 563 bør ændres til at kunne blive afholdt efter fogedrettens skøn. I 90 % af de forberedende møder sker der intet andet end sædvanlig salæruddeling til de mødende advokater. Fogedretten kan nemt udskille de sager, hvor det er nødvendigt at afholde forberedende møde til afklaring af spørgsmål om evt. alternativt opråb, udveksling af oplysninger om tinglysningslovens § 37 og 38 tilbehør, lejeindtægter, gæld til Grundejernes Investeringsfond m.v.

I § 564 bør fristen nedsættes til 14 dage, og fristen for afholdelse af vejledningsmøde, dersom dette opretholdes, bør sættes op til 14 dage. Der er ikke mange fogedretter, der kan nå at indkalde inden 7 dage. Ved disse justeringer vil man tillige opnå samme frist i § 561, 563, 564 og 566.

Tvangsauktioner begæret på baggrund af udlæg for ejendomsskatter føles ganske urimelige omkostningsmæssigt set. Disse auktioner kunne undgås, dersom kommunale pantefogeder kunne vænne sig til, at det ikke er et krav, at det netop er ejendommen, der skal skrives. I mange tilfælde kan et ubehæftet farvefjernsyn nemt betale ejendomsskat-

ten.

Der haves ingen bemærkninger med hensyn til ændring af salgsopstillingen, bortset fra at det aldrig er til at få oplyst, hvor ejendommen er brandforsikret. Denne oplysning burde være indeholdt i skatteattesten. Ejendomsbeskatningen kunne uden besvær kræve denne oplysning ved selvangivelsen.

Dommeren for retten i Nykøbing F;

Nej .

Dommeren for retten i Svendborg By:

Afværgefrist gives (næsten) altid, såfremt ejeren begærer det - og næsten altid i 4 uger. Rekvirenterne ser meget velvilligt på meddelelse af frist, da temmelig mange auktioner afværges på grund af fristen.

Ventelistesystemet kunne forbedres ved at begrænse pligten til at afholde vejledningsmøde og forberedende møde i de sager, der har ligget på venteliste. Generelt er det sjældent, at der er et virkeligt behov for et forberedende møde. Det burde være op til rekvirenten og fogedretten, om forberedende møde skal afholdes. Kun ved større landbrugs- og udlejningsejendomme kan det være af betydning, og det vil rekvirenten som regel være i stand til at vurdere.

Dommeren for retten i Svendborg Herred:

I en række situationer findes det obligatoriske forberedende møde i sager vedrørende forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendomme, jf. herved rpl. § 563, stk. 1, ud fra en afvejning af omkostnings- og retssikkerhedsmæssige hensyn at være ganske uhensigtsmæssigt. I ikke så få tilfælde er der tale om mindre landbrug, hvor jorden mange gange er bortforpagtet.

I sådanne situationer fremkommer sjældent på det forbere-

dende møde relevante oplysninger, som ikke ville kunne angives i salgsopstillingen alene, hvorfor det forberedende møde ingen retssikkerhedsmæssig funktion har men alene en omkostningsforøgende effekt.

Embedet kan næppe ganske udelukke, at den interesse, som en rekvirents advokat af salærmæssige grunde kan have i en tvangsauktions gennemførelse, i visse tilfælde kan virke hæmmende på bestræbelserne på at få afværget en auktion.

Herudover har embedGt ingen bemærkninger til de anførte spørgsmål.

Det skal dog afslutningsvis bemærkes, at de fremsendte spørgeskemaer vedrørende 4. kvartal 1987 generelt må antages at ville give et usikkert billede af forholdene omkring sagkyndiges antagelse og effekten heraf. Dette begrundes i, at antallet af hushandler er begrænset netop i den pågældende periode af året, hvilket naturligvis må påvirke de enkelte fogedretters antagelser af sagkyndige, og disse sagkyndiges muligheder for at opnå positive resultater.

Dommeren for retten i Varde;

Det bør overvejes, hvorvidt bestemmelsen i retsplejelovens § 563, stk. 1, om afholdelse af forberedende møde over erhvervsejendomme skal kunne afviges i tilfælde, hvor der mindre end et halvt år før modtagelse af ny tvangsauktionsbegæring har været afholdt sådant møde. Erfaringsmæssigt vil et nyt forberedende møde i sådanne tilfælde være overflødigt, navnlig ved småejendomme. For at øge muligheden for salg af ejendomme til liebhavere på tvangsauktion finder embedet endvidere, at det bør overvejes, hvorvidt der i forbindelse med udfærdigelse af salgsopstillinger bør stilles krav om fremskaffelse af oplysninger om ejendommens brutto/nettoydelse ved et forventet højestebud. Endelig finder embedet, at auktionsrekvirentens salær bør nedsættes med mere end 1.000 kr., når der under auktionssagen antages sagkyndig bistand, da rekvirentens arbejds-

indsats i sådanne sager ofte er minimal.

Dommeren for civilretten i Hjørring;

Ingen.

Kapitel 4

Arbejdsgruppens overvejelser og forslag.

Arbejdsgruppen har i sin vurdering af erfaringerne med tvangsauktionsreformen i 1978 været fuldt opmærksom på, at reformen kun i nogen grad har spillet en rolle for udviklingen i antallet af begærede og afholdte tvangsauktioner, således som angivet i de statistiske oplysninger, bilag 8. De almindelige økonomiske konjunkturer må tillægges den helt afgørende rolle.

Arbejdsgruppen finder det imidlertid indiskutabelt, at hovedformålet med retsplejelovens regler må være at begrænse antallet af tvangsauktioner og at reducere tabet for såvel skyldner som kreditorer mest muligt, når et tvangssalg er uundgåeligt. Samtidig skal hensynet til retssikkerheden varetages.

1. Annoncering. (§ 566).

Arbejdsgruppens spørgeskemaundersøgelse giver grundlag for at antage, at de fleste fogedretter foruden i Statstidende normalt kun annoncerer én gang i et på auktionsstedet almindeligt læst blad. Yderligere annoncering kan navnlig komme på tale, hvis det drejer sig om en liebhaverejendom, herunder større erhvervs- og landbrugsejendomme, og vil ofte være indiceret i tilfælde, hvor der tillige er fundet grundlag for at antage sagkyndig bistand.

Annonceringen sker normalt i et lokalt dagblad, men efter omstændighederne også i erhvervs- og fagblade. Københavns Byret fremhæver, at man i den forbindelse lægger særlig vægt på tilkendegivelser fra rekvirenten og ejeren om den

mest hensigtsmæssige annoncering.

Annoncerne placeres under rubrikken "offentlige bekendtgørelser" eller lignende, bortset fra Københavns Byrets annoncer i Berlingske Tidendes tillæg "Boligen" og tilfælde, hvor en antaget sagkyndig vælger at placere annoncen blandt sine øvrige ejendomsannoncer. Annoncen kan dog meget vel være placeret nær øvrige ejendomsannoncer.

Fogedretterne er tilbageholdende med i annoncen at give flere oplysninger end nødvendigt efter loven for derved at undgå subjektiv beskrivelse eller videregivelse af urigtige oplysninger. Præsidenten for retten i Odense og dommeren for retten i Svendborg Herred bemærker i den forbindelse, at annoncen vil indeholde oplysninger fra rekvirentens beskrivelse i salgsopstillingen om ejendommens indretning m.v. Er der tale om 2. auktion, vil en annonce fra fogedretten i Odense indeholde oplysning om budet på 1. auktion. Dommeren for retten i Svendborg by bemærker, at en annonce vedrørende tvangsauktion over en udlejningsejendom vil indeholde oplysninger om antallet af lejemål, deres størrelse, den månedlige husleje og indbetalt depositum.

Efter nogle retters opfattelse påvirker det ikke annonceringen, om der er antaget en sagkyndig, mens andre retter nævner, at der som regel vil være en mere udførlig beskrivelse af ejendommen, ligesom der normalt vil ske annoncering i et omfang ud over det, fogedretten selv ville have iværksat.

Fogedretterne finder generelt, at de gældende regler i retsplejelovens § 566 og § 564, stk. 3, fungerer tilfredsstillende og åbner mulighed for en mere omfattende beskrivelse og annoncering i tilfælde, hvor dette skønnes formålstjenligt for et gunstigt salg af ejendommen.

Præsidenten for retten i Aalborg finder, at større og mere beskrivende annoncer næppe vil give andet resultat end en større annonceregning. Det foreslås, at det overvejes at

nedsætte annoncefristen i Statstidende fra 14 dage til 1 uge. Herved vil skyldneren kunne afværge tvangsauktionen uden merudgiften på 800-1.000 kr. til annoncen i Statstidende i yderligere 1 uge. Endvidere foreslås loven ændret, således at det bliver muligt også at lade rekvirenten indrykke annoncen i Statstidende. Fogedretten ville herefter helt kunne overlade annonceringen til rekvirenten.

Arbejdsgruppen er enig i, at de gældende bestemmelser i retsplejelovens § 566 og § 564, stk. 3, i almindelighed giver fogedretterne adgang til at gennemføre den annoncering, der må skønnes mest formålstjenlig med henblik på at skabe interesse om auktionen og derved påvirke budgivningen i opadgående retning. Man finder det imidlertid hensigtsmæssigt at præcisere reglernes anvendelse og foreslår derfor enkelte ændringer.

Efter retsplejelovens § 566, stk. 1, stilles der alene krav om én annoncering i et på auktionsstedet almindeligt læst blad. Dette er som nævnt i kapitel 2, afsnit 2.1., i modsætning til bestemmelsen i § 544, stk. 1, om løsøreauktion, hvorefter en løsøreauktion skal bekendtgøres mindst 2 gange "i et eller flere af de mere udbredte stedlige blade". Ved tvangsauktioner over fast ejendom er det således i videre omfang overladt til fogedens skøn at afgøre, hvor mange gange en annonce skal indrykkes. Retternes besvarelser tyder på, at der normalt kun annonceres én gang i dagspressen.

Folketingets Retsudvalg har i tillægsbetænkningen af 14. maj 1987 (bilag 1) ikke fundet at burde indsætte en særbestemmelse om bekendtgørelse af tvangsauktion i konkursloven. I det til betænkningen som bilag vedhæftede spørgsmål 19 til justitsministeren er angivet en alternativ formulering til § 566, stk. 1, 2. pkt., hvorefter tvangsauktionen skal bekendtgøres i et eller flere dagblade foruden i et på auktionsstedet almindeligt læst blad. Der foreslås anvendt følgende formulering:

"Bekendtgørelse skal desuden ske i et på auktionsstedet

almindeligt læst blad samt i et eller flere dagblade."

Der er således her lagt op til en udvidelse af annonceringen i tillid til, at det i alle tilfælde vil være en god ide at ofre yderligere annoncekroner for derved at opnå højere auktionsbud.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det i mange tilfælde - og måske i flere tilfælde end det sker i dag - vil være hensigtsmæssigt at udvide annonceringen. Man kan i den forbindelse pege på muligheden af, at annonceringen i dagspressen i almindelighed skal ske 2 gange, men således at fogedretten efter et konkret skøn kan beslutte, at 1 annonce er tilstrækkelig, eller at der skal indrykkes mere end 2 annoncer.

Selv om motiverne til den gældende § 566, herunder også justitsministerens besvarelse af 1. marts 1978 af Retsudvalgets spørgsmål 7 som gengivet i kapitel 2, afsnit 2.1., klart angiver de intentioner, der bør være afgørende for annonceringen, kan arbejdsgruppen anbefale, at opmærksomheden foruden om antallet af annonceringer koncentreres om, i hvilke blade annoncen indrykkes.

Den i Retsudvalgets spørgsmål 19 anvendte formulering er efter ordlyden egnet til at skabe tvivl om, hvori forskellen mellem "et almindeligt læst blad" og "et dagblad" består. Det fremgår imidlertid af baggrunden for spørgsmålet, at det har været hensigten at forhindre, at annonceringen begrænsedes til lokalaviser med begrænset oplag og måske alene ugentlige udgivelser. Også dagblade med en større udbredelse og læserkreds burde anvendes. En auktionsannonce må derfor ikke kunne "gemmes i en lokalavis".

Ved annoncering af tvangsauktioner over én-familie boliger, som repræsenterer flertallet af auktionerne, vil spørgsmålet om, i hvilket blad annoncen skal indrykkes, næppe give anledning til de store overvejelser, hvorimod annonceringen af erhvervsejendomme og ejendomme med anden

anvendelse bør gøres til genstand for nærmere overvejelse. Der bør eventuelt tages kontakt til skyldneren og øvrige rettighedshavere herom, eksempelvis i forbindelse med det forberedende møde efter § 563.

Arbejdsgruppen stiller på denne baggrund forslag om en ændring af bestemmelsen i § 566, stk. 1, 1. pkt., hvorved det præciseres, at auktionen altid skal bekendtgøres "mindst én gang i et eller flere på auktionsstedet almindelig læste dagblade", men således at der herudover kan ske annoncering på anden hensigtsmæssig måde, der er egnet til at skabe købsinteresse, eksempelvis i ugeaviser og fagblade.

Annoncernes placering under rubrikken "offentlige bekendtgørelser" eller lignende synes ikke forenelig med motiverne, hvorefter annoncen/bekendtgørelsen i videre omfang end efter tidligere praksis bør optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg i stedet for under rubrikken "officielle meddelelser", jf. Folketingstidende 1977-78, tillæg A, sp. 2522.

En række dagblade og ugeaviser indeholder imidlertid ikke særlige boligtillæg som f.eks. Berlingske Tidende. De enkelte ejendomsmæglere samler deres annoncer i "klumper", men i øvrigt spredt i bladet. Det er derfor ikke muligt entydigt at angive noget om placeringen.

Arbejdsgruppen finder, at der er grund til at fremhæve den refererede motivudtalelse med henblik på at sikre, at ejendomskøbere også gøres opmærksom på muligheden for at erhverve fast ejendom på tvangsauktion. Dette vil kunne ske ved i lovteksten udtrykkeligt at nævne, at annoncen i videst muligt omfang skal optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg.

Efter § 566, stk. 1, 2. pkt., sidste led, kan bekendtgørelsen eventuelt tillige ske på "anden hensigtsmæssig måde". Som nævnt i kapitel 2, afsnit 2.1., er der herved tænkt eksempelvis på ophængning af plakater. Efter ar-

bejdsgruppens opfattelse indicerer denne bestemmelse, at man foruden anvendelse af den trykte presse må være opmærksom på de muligheder, ny informationsteknik kan give. Man kan således forestille sig, at potentielle huskøbere i fremtiden vil få mulighed for via en EDB/TV-skærm (tekst-tv) at fremkalde en oversigt over samtlige ejendomstilbud i et område. Det vil da være nærliggende, at en tvangsauktion bliver bekendtgjort i samme form.

Arbejdsgruppen kan ikke anbefale, at fristen på 14 dage for bekendtgørelse i Statstidende reduceres til 1 uge. Denne mulighed er nævnt af præsidenten for retten i Aalborg til overvejelse for derved at give skyldneren 1 uge mere til at afværge tvangsauktionen uden denne merudgift. Bekendtgørelsen i Statstidende skal først og fremmest opfylde det formål at advisere rettighedshavere, som af en eller anden grund ikke har kunnet indkaldes i henhold til § 564. Arbejdsgruppen finder derfor, at 14 dagesfristen bør opretholdes som minimumsfrist modsat annonceringen i dagblade, der kan ske med kortere varsel. Annoncen i dagspressen bør dog i reglen heller ikke ske senere end 14 dage før den berammede auktion alene af hensyn til skyldnerens mulighed for at afværge tvangsauktionen med færrest mulige udgifter. Tværtimod vil den private liebhaver have god brug for et par uger til ikke alene at besigtige ejendommen m.v., men også til at sikre sig fornøden bank- eller sparekassegaranti for den kontante del af budsummen og overveje forslag til den fremtidige prioritering. Arbejdsgruppen finder derfor, at annonceringen i dagspressen i reglen bør ske senest ca. 14 dage før auktionen, medmindre der er tale om flere annoncer, hvor den sidste eksempelvis indrykkes en uge før.

Arbejdsgruppen har særskilt overvejet spørgsmålet om annonceringens indhold.

For så vidt angår bekendtgørelsen i Statstidende finder arbejdsgruppen ikke anledning til at foreslå ændringer vedrørende indholdet.

For den øvrige annoncerings vedkommende finder arbejdsgruppen, at de i kapitel 2, afsnit 2.2., gengivne retningslinier fortsat bør være gældende, herunder navnlig at annonceringen skal være oplysende og "kundevenlig".

For at sikre den bedst mulige beskrivelse af ejendommen foreslår arbejdsgruppen, at det i alle tilfælde bør være den, der udfærdiger salgsopstillingen, som skal udarbejde og indrykke annoncen i Statstidende og dagspressen m.v. Den pågældende - rekvirenten eller en antaget sagkyndig - vil gennem besigtigelse af ejendommen have dannet sig et direkte indtryk og kan derfor med større sikkerhed udforme en beskrivelse af ejendommen. En sådan ordning vil betyde, at det i alle tilfælde er rekvirenten eller den sagkyndige, der underskriver annoncer. Fogedrettens opgave vil være begrænset til at påse, at annonceringen har fundet sted på behørig vis, men ansvaret for annoncens indhold påhviler i øvrigt rekvirenten. Fogedretten skal herefter alene forestå indkaldelser af skyldneren, panthavere og andre rettighedshavere.

Arbejdsgruppen har herudover overvejet, om annoncens indhold burde suppleres med visse nøgletal om kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatteunderskud beregnet ved en given budsum. Da dette spørgsmål har nær sammenhæng med spørgsmålet om salgsopstillingens indhold, henvises til overvejelserne herom nedenfor i afsnit 3.

Arbejdsgruppen har endelig foranlediget af en henvendelse fra Ribers Kredit Information overvejet et forslag om, at aflysning af en berammet tvangsauktion altid skal bekendtgøres i Statstidende. Som kreditoplysningsbureau registrerer Ribers Kredit Information tvangsauktioner på grundlag af bekendtgørelserne i Statstidende. Oplysningerne må ifølge lov om private registre stå registreret i 5 år. Såfremt tvangsauktionen aflyses, må oplysningerne efter det oplyste ifølge bestemmelse fra Registertilsynet stå i registeret i 2 år. Ribers Kredit Information har derfor af registreringsmæssige grunde fundet det hensigtsmæssigt, at der indrykkes bekendtgørelse i Statstidende om aflyste

auktioner, selv om det først kan ske efter det tidspunkt, hvor auktionen var berammet til foretagelse.

Efter den gældende bestemmelse i § 567 skal fogedretten, såfremt auktionen bortfalder, så vidt muligt aflyse denne ved bekendtgørelse én gang i de samme blade, hvor den har været bekendtgjort. Auktionsbegæringer tilbagekaldes oftest så sent, at det ikke er praktisk muligt at bekendtgøre aflysningen.

Arbejdsgruppen finder det utvivlsomt i skyldnerens interesse, at en registrering i et kreditoplysningsbureau på grundlag af en i Statstidende bekendtgjort tvangsauktion slettes efter de herom gældende regler i tilfælde, hvor det lykkes skyldneren at afværge tvangsauktionen, uanset dette er sket så sent, at man ikke kunne nå at bekendtgøre aflysningen efter § 567. Arbejdsgruppen finder det imidlertid ikke berettiget, at skyldneren alene af den grund skal pålægges en ekstra udgift til en bekendtgørelse i Statstidende. Det bør snarere med henblik på korrekt registrering være det erhvervsdrivende kreditoplysningsbureaus opgave at sikre sig, at auktionen faktisk blev gennemført.

Arbejdsgruppen finder derimod, at det eventuelt kunne overvejes på skyldnerens begæring og regning at indrykke annonce om den aflyste tvangsauktion i de lokale blade, da der ikke kan bortses fra, at skyldneren vil kunne have interesse heri. Det praktiske behov herfor skønnes dog så ringe, at arbejdsgruppen ikke finder anledning til at stille forslag herom.

2. Sagkyndige og advokatbeskikkelse. (S **561,** stk. 6, og S **562, stk.** 1).

Spørgeskemabesvarelserne vedrørende de 2.299 auktionsbegæringer, der er indgivet i 4. kvartal 1987 og opgjort pr. 1. april 1988, viser, at der har været anvendt sagkyndige i 36 sager og beskikket advokat i 4 sager, jf. kapitel 3, afsnit 2.2. De fleste tilfælde vedrører auktionsbegæringer over parcelhuse. 2 af de 9 adspurgte retter havde ikke an-

vendt sagkyndige i perioden. Retten i Nykøbing F tegner sig alene for 24 ud af de 36 sager.

Efter retternes besvarelse af spørgeskemaets spørgsmål 7-11 kan det udledes, at antagelse af en sagkyndig eller beskikkelse af en advokat navnlig sker i tilfælde, hvor skyldneren selv anmoder herom og antageliggør en rimelig realistisk udsigt til at kunne afværge auktionen enten ved frivilligt salg eller en kreditorordning (omprioritering m.v.). Advokatbeskikkelse kan endvidere komme på tale i tilfælde, hvor skyldneren har store sociale problemer eller i øvrigt har store problemer med at varetage egne anliggender, f.eks. på grund af alder eller sygdom. Beskikkelse af advokat eller antagelse af sagkyndig sker også i tilfælde, hvor skyldneren ikke møder på vejledningsmødet eller på anden måde giver sig til kende, og det efter tingbogen og øvrige oplysninger står fogedretten klart, at der er en friværdi i ejendommen.

Flere retter angiver, at erfaringsgrundlaget - navnlig med advokatbeskikkelse - er beskedent.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at advokaterne i de mere sjældne tilfælde, hvor de beskikkes, har haft en vis succes med at etablere kreditorordninger, der muliggjorde, at skyldneren kunne bevare sin bolig.

I de lidt flere tilfælde, hvor navnlig ejendomsmæglere har været antaget som sagkyndige, har den sagkyndige fortrinsvis kunnet formidle et salg i fri handel. Dette gælder også i tilfælde, hvor ejendommen har været overbehæftet, således at salg alene har kunnet ske med samtykke af yderligtstående panthavere. Disse panthavere har eventuelt modtaget en i prioritetsorden vigende kurs for deres pantebreve i forhold til risikoen for ikke at opnå dækning på en tvangsauktion.

Som hovedårsag til den begrænsede anvendelse af sagkyndige angiver retterne, at ejendommene i de fleste tilfælde allerede forgæves har været søgt solgt i fri handel. Da

ejendommene endvidere normalt er overbehæftede, skønnes det derfor "nødvendigt" at rense ejendommen for overprioriteter ved en tvangsauktion. Udsigten til, at den sagkyndiges indsats kan medføre et højere provenu ved frit salg eller ved at skabe større interesse om tvangsauktionen, vurderes oftest som ringe. For at give den sagkyndige rimelig tid til at gennemføre et frit salg kan der blive tale om en forøget berammelsestid. Herved øges rentekravene og dermed kontantkravet på auktionen,hvilket igen kan påvirke auktionsprisen. Hverken skyldneren, rekvirenten eller andre rettighedshavere finder normalt grund til at anmode om, at der antages en sagkyndig.

Præsidenten for retten i Odense har udtalt, at såfremt skyldneren begærer en sagkyndig antaget, vil der i første omgang blive meddelt en afværgefrist, og skyldneren opfordres selv til at kontakte en ejendomsmægler. Fogedretten antager en sagkyndig, hvis skyldneren ikke selv antages at kunne sørge herfor, eller såfremt den kontaktede mægler over for fogedretten tilkendegiver, at salg i fri handel er sandsynlig, men ikke har kunnet nås inden for afværgefristen.

Den her beskrevne fremgangsmåde synes at svare til det i kapitel 2, afsnit 3.3., anførte om tidspunktet for antagelse af en sagkyndig, hvorefter fogedretten først kan antage en sagkyndig efter afværgefristens udløb, jf. retsplejelovens § 562, stk. 2. Der er dog ikke noget til hinder for, at fogedretten antager en sagkyndig straks efter vejledningsmødet, hvis skyldneren selv anmoder herom.

Præsidenten for retten i Aalborg angiver i den forbindelse som mulig hovedårsag til, at det efter hans opfattelse er meget tungt at arbejde med sager, hvori der er antaget sagkyndig, at den sagkyndige først for sent kommer ind i sagen. Den sagkyndige burde sættes på sagen på tidspunktet for pantebrevsudlæggets foretagelse.

Dommeren for retten i Svendborg Herred peger på muligheden af at lade en sagkyndig indgå som fast bisidder ved vej-

ledningsmøder, hvilket skulle være blevet praktiseret i enkelte retter med stor succes. Netop inddragelsen af den sagkyndige på et tidligt tidspunkt af sagen synes efter denne rets erfaring at øge mulighederne for at afværge en auktion.

Arbejdsgruppen er enig med de adspurgte retter i, at det i en lang række tilfælde vil være formålsløst at antage en sagkyndig eller beskikke en advokat med henblik på at opnå et salg i fri handel. Det må i hvert fald gælde, hvis en ejendomsmægler eller advokat allerede foruden at indhente købstilbud, der dækker samtlige prioriteter, forgæves har søgt at tilvejebringe en kreditorordning, og hverken skyldneren eller rettighedshavere ønsker, at en ejendomsmægler eller en advokat skal gøre yderligere bestræbelser.

I andre tilfælde finder arbejdsgruppen det af væsentlig betydning, at fogedretten er opmærksom på og vejleder om mulighederne for at søge en frivillig gældsordning gennemført, der enten kan give skyldneren mulighed for at bevare sin bolig eller muliggøre et salg i fri handel med et formodet mindre økonomisk tab til følge end ved en tvangsauktion.

Arbejdsgruppen finder, at den hidtil meget beskedne anvendelse af sagkyndige kan give anledning til en præcisering af reglernes tilsigtede anvendelse. Man foreslår derfor i § 562, stk. 1, indsat en bestemmelse om, at fogedretten foruden på eget initiativ i almindelighed bør antage en sagkyndig, når skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede anmoder herom. Det forudsættes herved, at fogedretten - som efter hidtidig praksis - vil kunne nægte at antage sagkyndig navnlig i tilfælde, hvor det på forhånd må anses for udsigtsløst at antage sagkyndig med henblik på etablering af en gældsordning, gennemførelse af et frivilligt salg eller opnåelse af et forøget provenu ved en tvangsauktion.

Det findes endvidere hensigtsmæssigt, at der i højere grad beskikkes advokater som bistand for skyldneren. Navnlig i

tilfælde, hvor det må forekomme realistisk at søge gennemført en gældsordning, der muliggør, at skyldneren kan bevare sin bolig, bør muligheden for beskikkelse af en advokat overvejes tillige med spørgsmålet om antagelse af en sagkyndig. Der kan i denne forbindelse henvises til afgørelsen i UfR 1988, side 347, hvorefter Højesteret imødekom en anmodning om beskikkelse af advokat i medfør af § 561, stk. 6, med henblik på at søge afværget en tvangsauktion over en mindre landbrugsejendom, der beboedes af skyldneren.

Med henblik på at sikre, at advokatbeskikkelse anvendes i videre omfang, foreslås § 561, stk. 6, ændret, således at en advokat foruden på fogedrettens eget initiativ i almindelighed bør beskikkes når skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede anmoder herom. Formuleringen svarer herefter til den foreslåede tilføjelse til § 562, stk. 1, om antagelse af sagkyndige.

Om forskelle og ligheder i den sagkyndiges og den beskikkede advokats arbejdsopgaver henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets nr. 2 og nr. 3 i kapitel 5.

Da det er væsentligt at give skyldneren lejlighed til at udtale sig om, hvorvidt der bør antages sagkyndig, eller beskikkes advokat, foreslås det angivet i § 561, stk. 1, at indkaldelsen til vejledningsmødet skal indeholde oplysning om muligheden herfor, således at skyldneren særligt er opfordret til at møde op på vejledningsmødet eller til på anden måde at tage stilling til spørgsmålet.

Jo tidligere hjælpeforanstaltninger iværksættes, jo større må mulighederne for at opnå et godt resultat antages at være.

Arbejdsgruppen stiller imidlertid ikke forslag om beskikkelse af en advokat eller antagelse af en sagkyndig eventuelt allerede på tidspunktet for udlæggets foretagelse navnlig med henvisning til, at et pantebrevsudlæg ikke nødvendigvis vil resultere i en auktionsbegæring. Endvide-

re foretager mange kreditorer udlæg i fast ejendom for deres ikke pantsikrede fordring i mangel af andre fyldestgørelsesobjekter, men med en så yderligtstående prioritet, at man næppe selv vil have interesse i at begære en tvangsauktion afholdt, herunder også på grund af omkostningsreglen i retsplejelovens § 565.

Arbejdsgruppen finder endvidere ikke grundlag for at foreslå, at en sagkyndig skal kunne påtvinges en skyldner før vejledningsmødet og en eventuel afværgefrists udløb. Der kan i den forbindelse henvises til, at det vil kunne være betænkeligt med en offentlig indgriben i den enkeltes dispositionsfrihed og mulighed for på anden måde at søge en løsning på egne økonomiske problemer. Derimod vil det muligt være ønskeligt at give fogedretterne adgang til efter skyldnerens begæring at antage en sagkyndig allerede på tidspunktet for auktionsbegæringens indgivelse.

Efter den gældende bestemmelse i retsplejelovens § 561, **stk.** 6, kan en advokat beskikkes når som helst under auktionssagen. Der kan således beskikkes en advokat allerede på tidspunktet for auktionsbegæringens indgivelse, men fogedretten vil i almindelighed næppe have tilstrækkeligt grundlag for at tage stilling til spørgsmålet før på vejledningsmødet.

Der vil derfor efter gældende ret i praksis ikke være nogen tidsmæssig forskel for tidspunktet for advokatbeskikkelse og antagelse af en sagkyndig i de tilfælde, hvor der ikke er fastsat en afværgefrist, jf. retsplejelovens § 562, stk. 1. Fogedretten vil tage stilling til begge spørgsmål på vejledningsmødet.

Efter arbejdsgruppens opfattelse vil fogedretten på samme måde som med hensyn til advokatbeskikkelse i almindelighed næppe have tilstrækkeligt grundlag for at tage stilling til spørgsmålet om antagelse af sagkyndig før på vejledningsmødet. I de tilfælde, hvor skyldneren på forhånd tilkendegiver ønske om beskikkelse af advokat, eller antagelse af sagkyndig, vil det - frem for indførelse af en særregel

- formentlig være mest hensigtsmæssigt, at fogedretten berammer det pågældende vejledningsmøde forlods og så vidt muligt inden den i retsplejelovens § 561, stk. 1, almindeligt foreskrevne frist på 7 dage fra auktionsbegæringens modtagelse til vejledningsmødets afholdelse.

Hjælpeforanstaltninger forud for auktionsbegæringens indgivelse må efter arbejdsgruppens opfattelse som hidtil udføres af privat antagne rådgivere - advokater, ejendomsmæglere, revisorer m.fl., finansielle institutioner og sociale myndigheder.

Arbejdsgruppen har i den forbindelse været opmærksom på de initiativer, som kreditforeningerne tager med henblik på at forebygge en tvangsauktion eller begrænse tabet ved denne og har herunder afholdt et møde med repræsentanter for Realkreditrådet.

En "debitorplejeordning", forstået som bistand til skyldneren til at afværge en tvangsauktion, således at der for kreditforeningens regning antages mægler- eller advokatbistand med henblik på gennemførelse af en omprioritering eller salg i fri handel, anvendes kun undtagelsesvis.

Ved terminsrestancer på lån i ejendomme, der anvendes til privat beboelse, har kreditforeningerne hidtil været meget tilbageholdende med at kontakte skyldneren. Et selvstændigt initiativ fra kreditforeningernes side vil dog kunne tænkes navnlig i tilfælde, hvor man bliver opmærksom på, at ejendommen er fraflyttet, eller der på anden måde er fare for en væsentlig forringelse af pantets værdi. Bistand til skyldneren i form af en henstandsordning eller en egentlig kreditorordning forudsætter en henvendelse fra skyldneren. Man er imidlertid i så fald meget indstillet på at finde en løsning.

Det stiller sig anderledes vedrørende terminsrestancer på lån i erhvervsejendomme. Dansk Landbrugs Realkreditfond følger nøje restancerne på denne kreditforenings lån i landbrugsejendomme. Kreditforeningens advokat og inspek-

tør, der selv er landmand, gennemgår restancelisterne. Inspektøren vil tage ud til den pågældende skyldner og tilbyde bistand vedrørende restancens afvikling. Viser det sig nødvendigt at sælge landbrugsejendommen, således at en tvangsauktion må begæres, vil man overveje at benytte en af kreditforeningen antaget mægler enten således, at mægleren aktivt bistår skyldneren med at gennemføre et frivilligt salg, eller således, at mægleren passivt følger auktionssagen med henblik på et efterfølgende salg i fri handel. Det bemærkes i øvrigt, at Dansk Landbrugs Realkreditfond ofte som kreditor vil begære en ejendom taget til brugeligt pant for at opretholde landbrugsbedriften. Industriens Realkreditfond følger ligeledes de enkelte låntagere tæt og går på et tidligt tidspunkt ind i rekonstruktionsforhandlinger. Det vil normalt kun være mindre erhvervsejendomme, der bliver solgt på tvangsauktion.

Uanset ejendommens karakter antager kreditforeningen ofte i egen interesse en mægler, når der er indgivet begæring om tvangsauktion. Denne mægler skal foruden at foretage en vurdering af ejendommen til brug for overvejelserne om budgivningen på tvangsauktionen gøre klar til et videresalg af ejendommen så hurtigt som muligt, hvis kreditforeningen overtager ejendommen på tvangsauktionen.

Skal kreditforeningen medvirke til en kreditorordning, der muliggør salg i fri handel, vil kreditforeningens afkald på panteretten i almindelighed være betinget af, at prioritetsrækkefølgen holdes. Der vil forløbe nogen tid, før en sagkyndig vil kunne opnå svar på en henvendelse om en frivillig gældsordning, da kreditforeningen normalt forinden accept ønsker at foretage sin egen vurdering af ejendommens værdi. Endvidere vil kreditforeningen ofte indtage den holdning at meddele den sagkyndige, at man ønsker at se et konkret tilbud, før man tager stilling til en nedskrivning af pantet. Man er forsigtige med at give forhåndstilsagn. Der er tale om en forhandlingssituation, hvor man ikke ønsker at blotte sig på forhånd. Heroverfor står den sagkyndiges ønske om et tilsagn fra truede panthavere, forinden salgsbestræbelserne iværksættes.

For kreditforeningen tjener tvangsauktionen det formål at få udslettet efterstående panthæftelser. En tvangsauktion vil sædvanligvis medføre tab for kreditforeningen, idet det kun undtagelsesvis lykkes at få dækning for kreditforeningens samlede fordring efter et videresalg. Det samme gælder ved "frivilligt tvangssalg", men tabet vil naturligvis blive reduceret i det omfang, liggetiden måtte blive reduceret ved en sådan salgsform. Må tvangsauktionen anses for uundgåelig, finder kreditforeningerne det afgørende, at auktionssagen gennemføres så hurtigt som muligt. Med en restanceperiode på vel gennemsnitlig 12-18 måneder indtil tvangsauktionens gennemførelse vil alene rentetillægget medføre en forøgelse af gælden på måske 20 pct.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at kreditforeningernes initiativer er i god overensstemmelse med arbejdsgruppens overvejelser, og arbejdsgruppen kan således støtte disse. Arbejdsgruppen har dog efter sit kommissorium ikke anset det for sin opgave at stille forslag vedrørende kreditforeningernes bistand til skyldnere.

En række tvangsauktioner vil ikke kunne afværges, fordi en yderligtstående panthaver ikke føler sig tryg ved, at et forslag til en frivillig gældsordning med hel eller delvis eftergivelse af pantegælden eller et indhentet købstilbud, der ikke dækker pantegælden (fuldt ud), vil være en bedre løsning for denne panthaver end en tvangsauktion.

Konkurslovens § 199, stk. 2, undtager udtrykkeligt pantefordringer for obligatorisk gældssanering i det omfang, pantet strækker til. Tilsvarende gælder efter konkurslovens § 152, stk. 2, nr. 1, om tvangsakkord. Det vil derfor først være muligt at søge gældssanering efter konkurslovens regler, når det ved en tvangsauktion eller på anden måde er konstateret, at restfordringen er usikret (personlig hæftelse).

Når en panthaver efter gældende ret ikke skal tåle en gældssanering efter konkurslovens regler, er der allerede

på den baggrund ikke grundlag for at foreslå regler om tvangssalg, der ikke er en tvangsauktion. Pantekreditor må således have krav på at kunne få konstateret, om pantsikkerheden er tilstrækkelig, på en offentlig auktion frem for ved et underhåndssalg. Meget afhænger derfor af, om den sagkyndige eller beskikkede advokat kan tilvejebringe et beslutningsgrundlag for panthaveren, hvorefter fordelene for panthaveren ved en frivillig gældsordning overstiger tabsrisikoen ved en tvangsauktion. Det vil i særlig grad kunne volde den sagkyndige eller beskikkede advokat vanskeligheder at overbevise den pantekreditor, der har baseret finansieringen af en ny bolig på ydelserne fra et yderligtstående sælgerpantebrev, og som mener at kende den tidligere boligs salgsværdi. Der kan derfor være meget god grund til at opfordre en sådan privat kreditor til hurtigst muligt at kontakte sine økonomiske rådgivere med henblik på uafhængig rådgivning.

I de tilfælde, hvor tvangsauktionen skal gennemføres, enten fordi der på forhånd ikke er fundet grundlag for at gennemføre et underhåndssalg eller en frivillig gældsordning, eller forsøg herpå er strandet, er det efter motiverne forudsat, at den sagkyndige vil kunne yde en væsentlig indsats med henblik på at skabe interesse om auktionen.

Uanset om der antages en sagkyndig, vil budgivning på tvangsauktioner fra andre end professionelle opkøbere efter arbejdsgruppens opfattelse bero på, om det lykkes i højere grad at overbevise potentielle købere om, at tvangsauktionssalg også er en mulighed, hvorpå private kan erhverve en bolig eller anden fast ejendom.

Det bør i denne forbindelse tillægges afgørende betydning, at der gives samme adgang til besigtigelse som sædvanligt ved frivilligt salg, og at salgsmaterialet i mindst mulig grad afviger fra de salgsopstillinger, der er til rådighed for ejendomskøbere ved salg i fri handel.

Efter retsplejelovens § 562, stk. 4, har liebhavere krav

på at kunne besigtige ejendommen og det tilbehør, der skal sælges sammen med denne på auktionen. Hensynet til skyldneren kan efter arbejdsgruppens opfattelse ikke begrunde afslag på besigtigelse, selv om skyldneren måtte finde det belastende og tilmed modsætter sig dette, jf. også bemærkningerne i kapitel 2, afsnit 4. I fornødent fald vil det påhvile fogedretten at drage omsorg for, at der gives liebhavere adgang til besigtigelse. Denne adgang til besigtigelse bør efter omstændighederne kunne omfatte adgang for en af liebhaveren antagen sagkyndig, f.eks. ejendomsmægler med henblik på selvstændig vurdering eller en teknisk sagkyndig med henblik på skøn over eventuelle mangler. Hvis skyldneren protesterer mod, at fogedretten yder bistand til gennemførelsen af en besigtigelse af ejendommen, kan fogedretten ved sin afgørelse lægge vægt på, hvorvidt besigtigelsernes omfang og art overstiger, hvad en sælger ved frivilligt salg tåler og må tåle. I denne vurdering bør der dog tages hensyn til, at det er langt vanskeligere at påberåbe sig mangler ved auktionssalg end ved almindeligt salg, og at en budgiver derfor i særlig grad er opfordret til at se sig for.

3. Salgsopstilling.

Ved tvangsauktionsreformen indføjedes som § 562, stk. 3, en pligt til at udarbejde en salgsopstilling til brug for auktionen, der i lighed med salgsopstillinger i fri handel skal give en oversigt over auktionskøberens pligter, jf. kapitel 2, afsnit 4.

Den til salgsopstillingen (købsnøglen) almindeligt anvendte blanket, jf. bilag 5, er udarbejdet i et samarbejde mellem Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening. Efter de indvundne erfaringer synes denne salgsopstilling hensigtsmæssigt opbygget som grundlag for budgivning på en tvangsauktion, men arbejdsgruppen finder, at der kan være behov for at medtage yderligere oplysninger, hvis den ikke professionelle liebhaver selv skal kunne danne sig et overblik over boligøkonomien ved en given budsum.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at den sagkyndige, eller hvis en sådan ikke er antaget, rekvirenten, i almindelighed bør overveje at supplere den hidtil anvendte blanket ved tvangsauktion over ejendomme, der anvendes til privat beboelse, med nøgletal om kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatteunderskud beregnet ved en given budsum. Arbejdsgruppen stiller på den baggrund forslag om, at der gives fogedretten adgang til at bestemme, at sådanne nøgletal skal beregnes såvel til brug for salgsopstillingen som for annonceringen, jf. i kapitel 5 lovforslagets nr. 4 (§ 562, stk. 3) og nr. 8 (§ 566, stk. 3, 3. pkt.). Der henvises som eksempel på angivelse af sådanne supplerende oplysninger til bilag 6 og 7. Medtagelsen af disse nøgletal vil kunne være af afgørende betydning for den private liebhavers stillingtagen til, om det vil være realistisk at deltage i budgivningen. Ved tvangsauktion over ejendomme, der anvendes til erhverv, skønnes det rimeligt at henvise liebhaveren til selv straks at antage fornøden sagkyndig bistand, da det for disse ejendommes vedkommende normalt ikke vil være muligt i simpel form at beregne nøgletal, der kan tjene til sammenligning, ligesom en række særegne forhold vil kunne gøre sig gældende.

Imod et sådant forslag vedrørende tvangsauktion over ejendomme til privat beboelse kan det indvendes, at langt de fleste liebhavere også i disse tilfælde forud for selve tvangsauktionen har søgt bistand hos et pengeinstitut eller en anden økonomisk rådgiver med henblik på afklaring af, om der vil kunne stilles sikkerhed for kontantbehovet og med forslag til den fremtidige prioritering, således at der vil kunne opstilles et endeligt budget ved en given budsum. Søges sådan bistand allerede i dag på grundlag af den nu anvendte salgsopstilling, vil rådgiveren også kunne beregne de nøgletal, arbejdsgruppen foreslår medtaget i salgsopstillingen.

Arbejdsgruppen finder imidlertid grund til at antage, at det vil kunne medvirke til at styrke køberinteressen, hvis nøgletal om kontantbehov, årlig bruttoudgift og skatteunderskud ved en given budsum medtages i annoncen om tvangs-

auktionen og således, at der i salgsopstillingen gives supplerende beregningsforudsætninger eksempelvis som angivet i bilag 7, der gør det muligt for liebhaveren at skønne over konsekvenserne af et alternativt bud.

En liebhaver vil herigennem på samme måde som ved sammenligning mellem flere salgsopstillinger ved salg i fri handel lettere kunne skønne over, om han økonomisk har mulighed for at gå videre med sin købsinteresse. En ejendomskøber vil således traditionelt ikke kontakte sit pengeinstitut eller anden økonomisk rådgiver, før den "rigtige" ejendom er fundet til en pris, som ikke skønnes ubetalelig.

Netop den manglende mulighed for selv at skønne over de økonomiske konsekvenser af et givet bud på tvangsauktion må antages på forhånd at afholde mange liebhavere fra overhovedet at deltage i denne salgsform. Finder man det nødvendigt at medtage en advokat eller anden rådgiver under selve budgivningen, vil de fleste formentlig på grund af omkostningerne herved foretrække de velkendte købsformer, herunder ved at udtrykke interesse for ejendommen over for rekvirentens advokat eller andre rettighedshavere med henblik på underhåndssalg efter tvangsauktionen.

Derved fortabes formålet med tvangsauktionen som et offentligt salg med en fri prisdannelse blandt liebhavere. Det overlades til rettighedshaverne at vurdere, om de skal byde ind i deres eget pant efter en vurdering af, hvad ejendommen vil kunne indbringe ved et efterfølgende salg i fri handel med fradrag af nye salgsomkostninger og udgifter i tiden mellem tvangsauktionskøbet og videresalget (liggetids- og renteudgifter). Hertil kommer, at mange rettighedshavere, eksempelvis den tidligere ejer i henhold til et sælgerpantebrev, måske ikke evner at tage den hermed forbundne økonomiske risiko. Tabet vil i sidste instans blive placeret hos skyldneren eller hos de udækkede rettighedshavere.

Forbedres mulighederne for liebhaverne for at skønne over

de økonomiske konsekvenser ved et givet bud, kan det medføre, at liebhavere i et større antal vil have interesse i at møde op på tvangsauktionerne i håbet om at gøre en god handel og med den stimulans for prisfastsættelsen, der ligger i en øget købelyst.

Arbejdsgruppen er imidlertid opmærksom på, at beregning og medtagelse af de anførte nøgletal i annoncer og salgsopstilling medfører visse meromkostninger i en auktionssag. Det må derfor vurderes, om det i alle tilfælde er rimeligt at belaste auktionssagen og i sidste instans skyldneren med denne merudgift. Overvejelser herom vil være beslægtet med overvejelserne om annonceringens omfang.

I de tilfælde, hvor der antages en sagkyndig, bør den sagkyndiges opgaver i almindelighed omfatte beregning af nøgletal. Det er beregninger svarende til dem, en ejendomsformidler sædvanligt foretager ved udarbejdelse af salgsmateriale i fri handel.

I andre tilfælde findes der ikke generelt at burde stilles krav om beregning af nøgletal i erkendelse navnlig af de for tiden vanskelige forhold på ejendomsmarkedet, hvor det i overvejende grad er kreditforeningerne, der må overtage ejendommene på tvangsauktion med tab til følge. I et mere gunstigt ejendomsmarked bør der derimod i almindelighed træffes bestemmelse om beregning af nøgletal med henblik på at tilnærme salgsarbejdet mest muligt til det frivillige salg.

Det fremgår af fogedretternes besvarelser af spørgeskemaundersøgelsen, at en eventuel sagkyndig vurdering af ejendommen i medfør af retsplejelovens § 562 som oftest ikke medtages i salgsopstillingen, jf. kapitel 3, afsnit 2.2. (spørgsmål 9). Baggrunden herfor må antages at være et ønske om ikke på forhånd at sige noget om, hvad der vil kunne anses for et acceptabelt bud. Der oplyses alene den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Efter arbejdsgruppens opfattelse er denne tilbageholdenhed

ikke nødvendigvis velbegrundet. Den rettighedshaver, hvis pantsikkerhed ligger ud over den sagkyndiges vurdering, vil have et naturligt ønske om, at budgivningen opad ikke begrænses ved at oplyse den sagkyndiges vurdering. På den anden side vil en beregning af de ovenfor foreslåede nøgletal på grundlag af seneste offentlige vurdering give liebhaverne en urealistisk forestilling om ejendommens pris og derved måske afholde vedkommende fra at gå videre med sin købsinteresse.

Ved fastlæggelsen af, ved hvilken budsum nøgletallene skal beregnes, finder arbejdsgruppen det i almindelighed forsvarligt at benytte § 562-vurderingen, hvis en sådan foreligger, og i øvrigt anvende en budsum fastsat efter samme principper, som skal finde anvendelse ved en § 562-vurdering. Ejendommens skønnede salgsværdi i fri handel bør reduceres med et kursnedslag i det omfang, kontantbehovet ved tvangsauktionen vil overstige sædvanlig udbetaling og handelsomkostninger. Endvidere vil det være berettiget at tage hensyn til liggetidsomkostninger ved en eventuel 2. auktion (6 uger) og reducerede muligheder for at gøre et ansvar gældende for mangler ved ejendommen. I de tilfælde, hvor der ikke er antaget en sagkyndig, og det derfor påhviler rekvirenten at beregne nøgletallene, vil Statsskattedirektoratets statistikker for prisudviklingen på fast ejendom kunne være vejledende for, hvad prisen ville være ved salg i fri handel. Prisfastsættelsen bør dog herudover ske med hensyntagen til den lokale prisudvikling på fast ejendom og den pågældende ejendoms hæftelsesforhold og nuværende standard.

Arbejdsgruppen finder, at fogedretten i almindelighed også vil kunne overlade det til rekvirenten eller en antagen sagkyndig at fastsætte, ved hvilken budsum nøgletallene skal beregnes, på samme måde som det i øvrigt er overladt de pågældende at udarbejde salgsopstillingen, jf. retsplejelovens § 562, stk. 3.

Da den anvendte budsum ved beregning af nøgletal i almindelighed forudsættes at svare til resultatet af en § 562-

vurdering, rejser det imidlertid spørgsmål om opretholdelse af bestemmelsen i § 569, sidste pkt., hvorefter fogedretten afgør, om der under auktionen skal gives oplysning om en eventuel § 562-vurdering, og om fogedretten på eget initiativ eller på en rettighedshavers begæring skal kunne anfægte budsummen, ved hvilken nøgletallene er beregnet.

Efter motiverne er § 562-vurderingen primært tænkt som en vejledning for fogedretten med henblik på vurdering af mulighederne for at afværge auktionen og som grundlag for at træffe bestemmelse om afholdelse af ny auktion i medfør af § 576, stk. 2 (2. auktion). Da vurderingen først og fremmest er til vejledning for fogedretten, er det overladt til fogedrettens bestemmelse, om den bør offentliggøres.

Arbejdsgruppens forslag bygger på, at større gennemskuelighed med hensyn til de økonomiske konsekvenser for såvel rettighedshavere som liebhavere vil kunne medvirke til at reducere de økonomiske tab ved en tvangsauktion. Ved ejendomssalg i fri handel er det i stadigt stigende grad således, at ejendomsmægleren fra først af søger at foretage en realistisk vurdering af ejendommens salgsværdi og fraråder eller ligefrem modsætter sig at medvirke til ejendomssalg til "overpris" således, at der er "noget at slå af på". På samme måde finder arbejdsgruppen det i almindelighed ubetænkeligt, at § 562-vurderingen offentliggøres, men med den modifikation, at selve auktionsmomentet efter omstændighederne kan tale for, at § 562-vurderingen undlades, og budsummen, ved hvilken nøgletallene beregnes, fastsættes i overkanten af, hvad § 562-vurderingen ville vise - eventuelt ved en afrunding af tallene opad.

Arbejdsgruppen stiller derfor ikke forslag om ophævelse af fogedrettens adgang efter § 569, sidste pkt., til at nægte offentliggørelse af § 562-vurderingen, men overlader det til de enkelte fogedretter at skønne også under hensyn til lokale sædvaner med hensyn til prisfastsættelsen ved udbud til salg i fri handel.

Skønt budsummen, ved hvilken nøgletallene beregnes, kan

give en liebhaver et fingerpeg om det realistiske højestebud, bør fogedretten efter arbejdsgruppens opfattelse alene skride ind over for en salgsopstilling på begæring eller efter eget initiativ, hvis beregningseksemplet skønnes åbenbart egnet til at reducere budgivningen i forhold til ejendommens reelle værdi. Navnlig i de tilfælde, hvor der ikke har været antaget en sagkyndig, eller der foreligger anden sagkyndig udtalelse, eksempelvis fra en kreditforenings sagkyndige vurderingsmænd, bør fogedretten være opmærksom på dette spørgsmål. Fogedretten skønnes at have tilstrækkelig hjemmel til en sådan indgriben i fogedrettens almindelige beføjelse til at påse, at ingen rettigheder krænkes. Fogedretten må endvidere antages i medfør af § 562 på et hvilket som helst tidspunkt forud for auktionen at kunne antage en sagkyndig med henblik på foretagelse af en vurdering. Denne mulighed bør dog normalt ikke anvendes alene til brug for en stillingtagen til en rettighedshavers protest over for en for lavt ansat budsum, idet det må fastholdes, at der principielt alene er tale om et beregningseksempel. Rettighedshavernes interesser er i sidste instans værnet ved adgangen til at gøre overbud på selve auktionen.

4. Øvrige overvejelser og forslag.

I forbindelse med arbejdsgruppens spørgeskemaundersøgelse har arbejdsgruppen anmodet de adspurgte retter om bemærkninger i øvrigt til de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom med henblik på at reducere tab ved en tvangsauktion, jf. kapitel 3, afsnit 2.2. (spørgsmål 12).

4.1. Forberedende møde.

Efter retsplejelovens § 563, stk. 1, skal fogedretten ved anmodning om auktion over en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom altid indkalde skyldneren og rettighedshaverne til et forberedende møde. Efter stk. 2 afholdes et sådant møde kun vedrørende andre ejendomme, når fogedretten skønner behov herfor.

Mødets formål er at afklare eventuelle tvivlsspørgsmål vedrørende prioritetsordenen, ejendommens tilbehør, udskillelse af løsørepant etc. Herved søges det forebygget, at der på selve auktionen opstår spørgsmål, som kan nødvendiggøre en udsættelse af denne.

Flere retter peger på, at det obligatoriske forberedende møde vedrørende de i § 563, stk. 1, nævnte ejendomme ofte er overflødigt og derfor alene øger auktionsomkostningerne.

Efter arbejdsgruppens opfattelse synes forudsætningen om, at der vedrørende de i § 563, stk. 1, nævnte ejendomme normalt vil være behov for et forberedende møde, ofte at svigte. Man foreslår derfor, at fogedrettens adgang til at indkalde til et forberedende møde i alle tilfælde gøres fakultativ. Man vil eventuelt som foreslået af præsidenten for Københavns Byret i stedet kunne supplere auktionsindkaldelsen med en oplysning om, at man inden auktionen bør underrette fogedretten om forhold vedrørende salgsopstillingen eller andre tvivlsspørgsmål, som eventuelt vil kunne begrunde et forberedende møde afholdt, således at fogedretten opfordres til at tage stilling til, om et forberedende møde bør afholdes frem for muligheden af eventuelt at skulle udsætte auktionen.

4.2. Ventelistesystemet.

Flere retter har kommenteret ventelistesystemet efter retsplejelovens § 560, stk. 2. Efter denne bestemmelse skal flere auktionsbegæringer indgivet vedrørende samme ejendom behandles i den rækkefølge, de er modtaget, således at en senere indgivet begæring ikke behandles, før en tidligere er bortfaldet. Det anføres, at ventelistesystemet af visse skyldnere kan benyttes til at trække et uundgåeligt salg af ejendommen ud. Lykkes det skyldneren at betale den restance, der har dannet grundlag for auktionsbegæringen, bortfalder begæringen, og man kan først da tage fat på behandlingen af den næste begæring på ventelisten. Der har på dette tidspunkt måske allerede været af-

holdt vejledningsmøde, fastsat afværgefrist, antaget sagkyndig og været afholdt forberedende møde. På grundlag af auktionsbegæring nr. 2 skal man i princippet begynde forfra med nyt vejledningsmøde etc. Dette system kan derfor misbruges af visse skyldnere ikke mindst set i sammenhæng med, at kreditforeningslån i dag ydes med fire årlige terminer.

Heroverfor kan anføres, at en række af de behandlingsskridt, som eventuelt allerede måtte være foretaget vedrørende en tidligere auktionsbegæring, ikke behøves gentaget, således at der efter omstændighederne straks vil kunne berammes auktion, jf. Jens Anker Andersen: Auktioner, 2. udgave, 1984, side 186. Arbejdsgruppen kan tiltræde denne opfattelse.

Fogedretten kan således i stedet for afholdelse af nyt vejledningsmøde sende skyldneren en skriftlig vejledning i medfør af § 561, stk. 5, og undlade at fastsætte ny afværgefrist efter § 561, stk. 3 og 4, eller antage sagkyndig efter § 562, stk. 1. Bestemmelsen i § 563, stk. 1, om forberedende møde vedrørende auktionsbegæringer over erhvervsejendomme m.v. er derimod obligatorisk. Som det fremgår af afsnit 4.1., foreslår arbejdsgruppen imidlertid denne bestemmelse ændret, således at det forberedende møde i alle tilfælde er fakultativt.

Arbejdsgruppen er i øvrigt opmærksom på, at et mindre antal skyldnere som nævnt har misbrugt tvangsauktionssystemet derved, at man erhverver en bolig med lille udbetaling, misligholder sine forpligtelser og derpå udskyder auktionstidspunktet ved at indfri den restance, der danner grundlag for auktionsbegæringen, på det senest mulige tidspunkt og så fremdeles, som begæringerne kan behandles efter ventelisten. Grove misbrugstilfælde fremkommer navnlig derved, at en skyldner i flere tilfælde erhverver en fast ejendom, hurtigt misligholder sine forpligtelser og derpå forhaler en tvangsauktion længst muligt på den beskrevne måde.

Denne misbrugssituation skal sammenholdes med, at ventelistesystemet giver skyldneren øgede muligheder for ved henstand at løse sine økonomiske problemer. Nogle skyldnere bliver dog omvendt som følge af ventelistesystemet måske først for sent opmærksomme på den samlede størrelse af deres økonomiske problemer.

Præsidenten for retten i Odense nævner som en mulighed til imødegåelse af misbrug, at tilbagekaldelse af tvangsauktioner alene kan kræves efter betaling af samtlige restancer til den pågældende panthaver, hvorved skyldneren nødsages til straks at få sin økonomiske situation afklaret.

Præsidenten for retten i Aalborg nævner muligheden af i stedet for ventelistesystemet at indføre en eller anden form for kortere fredning mellem de indleverede begæringer.

Arbejdsgruppen har ud over det anførte ikke efter kommissoriets afgrænsning fundet at burde gå ind i overvejelser om behovet for en revision af ventelistesystemet.

4.3. Antallet af indkaldelser.

Præsidenten for retten i Aalborg har særligt peget på, at det for mange skyldnere kan være svært at forstå, at de skal indkaldes både til pantebrevsudlæg, vejledende møde, forberedende møde, auktion og i visse tilfælde også til ny og sidste auktion. Det foreslås, at pantebrevsudlægget erstattes med påkrav og opsigelse af gælden i lighed med lejelovens regler om ophævelse af lejemål. Påkravs- og opsigelsesskrivelser vedlægges auktionsbegæringen. Endvidere foreslås vejledningsmødet afskaffet og i stedet indført en lovbestemt 4-ugers afværgefrist på 1. auktionsbegæring på ventelisten, men ikke på senere begæringer.

Præsidenten for Københavns Byret kan tilslutte sig en ændring af reglerne for pantebrevsudlæg. Det oplyses, at man ved fogedretten i København ved pantebrevsudlæg (ejerpantebreve og skadesløsbreve undtaget) siden 1986 har fulgt

den fremgangsmåde/ at skyldneren ved almindeligt brev orienteres om begæringen og tidspunktet for retsmødet, ligesom meddelelse om foretaget udlæg sker ved almindeligt brev.

Præsidenten for retten i Odense foreslår, at auktionsbegæringer i hvert tilfælde fra realkreditinstitutter bør kunne indleveres uden forudgående udlæg. Auktionsbegæringen skulle da vedlægges dokumentation for, at der var en aktuel restance. Undladelse af pantebrevsudlæg ville medføre både en tidsmæssig og økonomisk besparelse.

Arbejdsgruppen har ikke taget stilling til, om proceduren med pantebrevsudlæg kan ændres uden derved at tilsidesætte nogen retssikkerhedsgarantier, men skal efter kommissoriets afgrænsning henskyde spørgsmålet til overvejelse i et andet forum.

Arbejdsgruppen er i øvrigt enig i, at fremmødeprocenten af skyldnere hverken ved pantebrevsudlæg eller vejledningsmøde er stor.

Man finder, at vejledningsmødet er et meget væsentligt tilbud om bistand for de skyldnere, der ønsker at benytte sig heraf. Det må formodes, at den overvejende del af de skyldnere, der udebliver fra vejledningsmødet, på anden måde har skaffet sig rådgivning i den aktuelle situation, eksempelvis gennem den pågældendes pengeinstitut eller kreditforening. Selv om skyldneren udebliver, vil fogedrettens eventuelle indkaldelse af rekvirenten til mødet, jf. § 561, stk. 2, 2. pkt., kunne have betydning for en stillingtagen til, om der efter omstændighederne uden anmodning bør beskikkes advokat eller antages sagkyndig.

Arbejdsgruppen skal på den baggrund pege på muligheden for at lade den skriftlige vejledning efter § 561, stk. 5, være hovedreglen, således at det som udgangspunkt efter forudgående skriftlig vejledning påhviler skyldneren selv at anmode om et vejledningsmøde. Det skulle i øvrigt bero på fogedrettens skøn, om der er grund til at indkalde til et

vejledningsmøde. Der findes imidlertid ikke grundlag for at foreslå ændringer i selve lovteksten.

Om skyldnerens indkaldelse til de øvrige møder under auktionssagen bemærkes, at det for skyldneren må betragtes som en almindelig retssikkerhedsgaranti, at pågældende underrettes og gives lejlighed til at deltage i retsmøder vedrørende egne forhold. Hertil kommer, at skyldnerens tilstedeværelse også under disse møder kan være nødvendig med henblik på afgivelse af faktiske oplysninger om ejendommen. Det gælder navnlig det forberedende møde efter § 563.

Kapitel 5

Udkast til lov om ændring af retsplejeloven med bemærkninger.

1. Lovudkast.

§ 1.

I lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 567 af 1. september 1986 som ændret senest ved lov nr. 730 og nr. 731 af 7. december 1988, § 2 i lov nr. 159 af 15. marts 1989 samt lov nr. 273 af 3. maj 1989, foretages følgende ændringer:

1. § 561, stk. 1, 3. pkt., affattes således:

"Indkaldelsen skal indeholde oplysning om formålet med mødet, jf. stk. 3, om adgangen til advokatbeskikkelse og antagelse af en sagkyndig samt opfordring til skyldneren om at medbringe kvitteringer og andre papirer af betydning for gældsforholdene på ejendommen."

2. § 561, stk. 6, affattes således:

"Stk. 6. Fogedretten kan når som helst under auktionssagen beskikke en advokat for skyldneren. Fogedretten bør i almindelighed beskikke en advokat, når skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede anmoder herom. Fogedretten kan træffe bestemmelse om, at udgifterne ved beskikkelsen helt eller delvis endeligt skal afholdes af statskassen, hvis behovet for advokatbistand er begrundet i skyldnerens personlige forhold, og skyldneren opfylder den i § 330, stk. 1, nr. 2, nævnte betingelse. I andre

tilfælde pålægger fogedretten skyldneren eller, hvis auktionen gennemføres, auktionskøberen ud over auktionsbudet at erstatte statskassen udgifterne. Bestemmelsen i § 562, stk. 2, finder i så fald tilsvarende anvendelse. Om salær og godtgørelse for udlæg til den beskikkede advokat gælder samme regler som i tilfælde, hvor der er meddelt fri proces, jf. kapitel 31."

3. I § 562, stk. 1, indsættes som 3. og 4. pkt.:

"Fogedretten bør i almindelighed antage en sagkyndig, når skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede anmoder herom. Den sagkyndige kan efter skyldnerens begæring antages inden udløbet af den i 1. pkt. nævnte frist efter § 561, stk. 3."

4. § 562, stk. 3, affattes således:

"Stk. 3. Rekvirenten eller, hvis en sagkyndig er antaget, den sagkyndige udarbejder en salgsopstilling til brug ved auktionen. Salgsopstillingen skal indeholde oplysninger om salgsvilkårene og om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber. Salgsopstillingen skal herunder indeholde de oplysninger, der er nævnt i § 566, stk. 2, og § 569, stk. 1, 1. pkt., samt efter fogedrettens bestemmelse de oplysninger, der er nævnt i § 566, stk. 3, 3. pkt. Skyldneren og de i ejendommen berettigede skal fremkomme med de oplysninger, som er nødvendige til udarbejdelse af salgsopstilling og øvrige auktionsvilkår. Undladelse heraf medfører, at den pågældende ikke kan få dækket sine omkostninger i anledning af auktionssagen."

5. § 563 affattes således:

"S 563. Fogedretten kan indkalde skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede til et forberedende møde. De indkaldte kan opfordres til at medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569, stk. 1, 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. Mødet indkaldes i almindelighed med mindst 14 dages varsel. Bortfalder mødet, underretter fogedretten så vidt muligt de indkaldte herom."

6. I § 565, stk. 2, udgår: ", stk. 1 eller 2,".

7. § 566 affattes således:

"S 566. Rekvirenten eller, hvis en sagkyndig er antaget, den sagkyndige bekendtgør auktionen én gang i Statstidende med mindst 14 dages varsel.
Stk. 2. Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og ud over tid og sted for auktionen indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have en 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 dets indretning. Bekendtgørelsen skal indeholde de i § 564, stk. 3, nævnte oplysninger.
Stk. 3. Rekvirenten eller den sagkyndige bekendtgør endvidere auktionen mindst én gang i et eller flere på auktionsstedet almindelig læste dagblade og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde, der er egnet til at skabe købsinteresse. Bekendtgørelser i dagblade og andre blade skal i videst muligt omfang optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg og skal indeholde de i stk. 2 nævnte oplysninger. Ved auktioner over ejendomme, der anvendes til privat beboelse, kan fogedretten bestemme, at bekendtgørelsen skal indeholde eksempel på kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatteunderskud beregnet ved en given budssum."

8. I § 568, stk. 1, 2. pkt., udgår: "stk. 1 eller 2,".

9. I § 569 indsættes som stk. 2:

"Stk. 2. Fogedretten påser, at auktionen er bekendtgjort efter § 566, herunder at den i § 566, stk. 3, nævnte bekendtgørelse efter indhold, placering, indrykningssteder og antal indrykninger er egnet til at skabe købsinteresse. Fogedretten påser endvidere, at den i § 562, stk. 3, nævnte salgsopstilling efter sit indhold er egnet til at skabe købsinteresse."

10. I § 582, 2. pkt., udgår: ", stk. 1 og 2,".

11. § 584, stk. 2, affattes således:

"Stk. 2. Fogedrettens afgørelse efter § 561, stk. 2-4, § 562, stk. 1-3, § 563, § 566, stk. 3, 3. pkt., § 569, stk. 1, 4. pkt, § 570, stk. 2,3.pkt., og stk. 3, § 571, stk. 1, S 576, stk. 2, og § 577, stk. 2, kan ikke kæres."

§ 2.

Loven træder i kraft den ... Er anmodning om tvangsauktion indgivet til fogedretten inden lovens ikrafttræden, finder de hidtil gældende regler anvendelse.

2. Bemærkninger.

Almindelige Bemærkninger.

Retsplejelovens bestemmelser om fremgangsmåden ved gennemførelse af tvangsauktion har til formål dels at varetage retssikkerhedsmæssige hensyn dels - i det omfang det er muligt - at begrænse antallet af tvangsauktioner og reducere tabet for såvel skyldner som kreditorer mest muligt, når tvangssalg er uundgåeligt. Arbejdsgruppen skal imidlertid som nærmere omtalt i kapitel 1 fremhæve, at man gennem ændringer i retsplejelovens bestemmelser om tvangsauktioner kun i begrænset omfang kan modvirke de almindelige økonomiske konjunkturers indflydelse på udviklingen i antallet af tvangsauktioner.

Med henblik på at skabe grundlag for, at der i hvert enkelt tilfælde kan findes den bedste løsning, er reglerne i forslaget udformet således, at fogedretten bl.a. på grundlag af den lokale erfaring og en konkret vurdering af omkostningsbyrden kan søge at nå frem til den mest hensigtsmæssige fremgangsmåde i den enkelte sag.

Til § 1.

Til nr. 1.

Med henblik på at sikre, at skyldneren på et så tidligt tidspunkt som muligt modtager vejledning om muligheden for advokatbeskikkelse og antagelse af sagkyndig, foreslås det, at der allerede i indkaldelsen gives oplysning om disse muligheder. Skyldneren er hermed særligt opfordret til at overveje spørgsmålet og eventuelt fremsætte ønske herom. Det findes i øvrigt hensigtsmæssigt, at fogedretterne i almindelighed vedlægger indkaldelserne en kortfattet vejledning vedrørende tvangsauktion over fast ejendom med oplysninger som ved skriftlig vejledning efter § 561, stk. 5.

Til nr. 2.

Ved den ændrede sproglige affattelse af bestemmelsen angives det, at der vil kunne ske advokatbeskikkelse i et videre omfang end hidtil. Advokatbeskikkelse bør således ikke alene forbeholdes tilfælde, hvor skyldneren har store problemer med at varetage egne anliggender, eller tilfælde, hvor skyldneren ikke møder på vejledningsmødet eller på anden måde giver sig til kende, og det efter tingbogen og øvrige oplysninger står fogedretten klart, at der er en friværdi i ejendommen. Advokatbeskikkelse bør navnlig tillige med spørgsmålet om antagelse af en sagkyndig overvejes i tilfælde, hvor det må forekomme realistisk at søge gennemført en gældsordning, der muliggør, at skyldneren kan beholde ejendommen.

Den beskikkede advokats opgave er først og fremmest at hjælpe skyldneren til at kunne bevare boligen, forudsat det er i overensstemmelse med skyldnerens ønske.

Advokaten må ved løsningen af denne opgave indledningsvis udrede ejendommens belåningsforhold og restancer samt skabe sig et overblik over skyldnerens økonomiske forhold i øvrigt.

På baggrund af disse oplysninger må advokaten vurdere, om ejendommens prioriteringsforhold kan forbedres, forhandle med panthaverne om restancerne og opstille et budget over skyldnerens mulighed for at kunne bevare ejendommen. Om muligt kan dette give anledning til at stille forslag om en akkord eller moratorieordning over for panthaverne, enten som en generel ordning eller som individuelle aftaler med de enkelte panthavere, hvor der tages hensyn til disses tabsrisiko ved en tvangsauktion.

Såfremt skyldneren har væsentlig gæld ud over pantegælden, kan advokaten efter omstændighederne vejlede skyldneren om konkurslovens regler om gældssanering. Det skal i den forbindelse bemærkes, at udgifterne til advokatbistand til gennemførelse af en eventuel gældssanering af usikret gæld eller gennemførelse af en frivillig kreditorordning vedrø-

rende gæld, som ikke er sikret ved pant i ejendommen, ikke kan dækkes af statskassen eller som auktionsomkostning efter stk. 6, 3. og 4. pkt., jf. nedenfor.

Viser det sig, at det ikke er muligt for skyldneren at beholde ejendommen, er det advokatens opgave at søge ejendommen solgt bedst muligt ved frivilligt salg.

Da ejendommen normalt er overbehæftet, vil det være en forudsætning for ejendommens salg i fri handel, at der træffes en ordning med panthaverne. Den pantegæld, som ikke overtages af en køber, skal kvitteres og aflyses, og dette kræver forhandling med de panthavere, som ikke har udsigt til at opnå dækning ved en tvangsauktion. Advokatens opgaver som led i bestræbelserne på at tilvejebringe kreditorordninger med sådanne panthavere vil bl.a. omfatte muligheden af at fremskaffe midler fra skyldnerens bank til dækning af restancer og lignende og undersøgelse af, om der kan stilles anden sikkerhed over for panthaver, eksempelvis i form af kaution. Endvidere vil advokatens arbejde omfatte de nødvendige efterfølgende ekspeditioner med rykningspåtegninger, aflysning og lignende.

I de tilfælde, hvor ejendommen søges solgt ved frivilligt salg, forudsættes salgsbestræbelserne gennemført i et nært samarbejde mellem den beskikkede advokat og ejendomsformidleren for at få realiseret det salg, som viser sig muligt som følge af ejendomsformidlerens indsats, og som ofte vil nødvendiggøre yderligere forhandlinger med panthaverne .

Bestemmelsen i stk. 6, 2. pkt., indebærer, at skyldneren i almindelighed vil kunne få advokatbistand, hvis han selv ønsker det. Skønner fogedretten, at advokatbistand er udsigtsløs med henblik på at afværge auktionen eller i øvrigt uden værdi for skyldneren, kan fogedretten nægte at beskikke advokat. Rekvirentens og andre berettigedes adgang til at fremsætte anmodning om advokatbeskikkelse må ses som et led i de bestræbelser, som bl.a. realkreditinstitutterne har udfoldet for at være skyldnerne behjælpe-

lige med at undgå tvangsauktioner. Drejer det sig om skyldnere, som ikke seriøst har vist interesse for at klare deres økonomiske forpligtelser og bevare ejendommen, har det formodningen imod sig, at en panthaver viser interesse for, at skyldneren får advokatbistand.

Bestemmelserne i stk. 6, 3. og 4. pkt., indebærer, at statskassen efter reglerne om fri proces vil kunne afholde udgifterne til den beskikkede advokat ud fra hensynet til skyldnerens personlige forhold som eksempelvis sygdom og alderdomssvækkelse svarende til den hidtidige praksis efter § 561, stk. 6. I andre tilfælde må udgiften ved advokatbeskikkelsen afholdes af skyldneren selv, hvis auktionen afværges, eller af auktionskøberen som en auktionsomkostning ud over auktionsbudet, jf. § 582.

Bestemmelsen i stk. 6, 5. pkt., indebærer, at der kan kræves sikkerhedsstillelse på samme måde som ved antagelse af en sagkyndig.

Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til nr. 3 og til kapitel 4, afsnit 2.

Til nr. 3.

Den foreslåede tilføjelse til § 562 indeholder en præcisering af bestemmelsens tilsigtede anvendelsesområde. Det må således antages, at fogedretterne også efter gældende ret i almindelighed vil antage en sagkyndig, når ejeren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede anmoder herom. Fremsættes ingen anmodning, vil fogedretterne derimod som oftest være tilbageholdende med at træffe bestemmelse om, at der skal antages en sagkyndig.

Den foreslåede bestemmelse tilsigter, at ejeren og rettighedshavere i videre omfang bør tage stilling til spørgsmålet.

Forslaget skal ses i sammenhæng med forslaget under nr. 1, der tilsigter, at skyldneren allerede forinden vejled-

ningsmødet - eller hvis skyldneren udebliver fra dette møde - får vejledning om muligheden for antagelse af sagkyndig og derved opfordres til eventuelt at fremsætte ønske herom.

Arbejdsgruppen er opmærksom på, at skyldneren forinden auktionsbegæringens indgivelse ofte gennem længere tid via en ejendomsmægler eller -handler har søgt at sælge ejendommen i fri handel, men uden held, fordi ejendommen har vist sig overbehæftet, og at det i den forbindelse ikke har været muligt for ejendomsformidleren at etablere en kreditorordning. Det må som hidtil også i øvrigt antages, at det i nogle tilfælde vil være formålsløst at antage en sagkyndig eller beskikke en advokat med henblik på at søge auktionen afværget, og at det er nødvendigt således gennem en auktion at få udslettet de mest yderligtstående prioriteter, for at ejendommen kan sælges i fri handel. Fogedretten bør derfor i sådanne tilfælde uanset en eventuel anmodning herom undlade at antage en sagkyndig, idet der herved alene påføres kreditorerne og dernæst skyldneren en merudgift.

Antages en sagkyndig, skal denne som hidtil forberede ejendommens salg så vidt muligt i fri handel. Den sagkyndige skal herunder med henblik på salg i fri handel undersøge mulighederne for en gældsordning med kreditorerne i det omfang, ejendommen måtte vise sig overbehæftet. Viser der sig under dette arbejde mulighed for at etablere en gældsordning med kreditorerne, således at skyldneren kan beholde ejendommen, bør dette forsøges, navnlig hvis ejendommen tjener til bolig for skyldneren. Den sagkyndiges arbejde med en eventuel gældsordning vil svare til det arbejde, en beskikket advokat formodes at udføre, jf. bemærkningerne til nr. 2. Er der tillige beskikket en advokat for skyldneren, forudsættes den sagkyndiges arbejde derfor udført i et samarbejde med denne, således at arbejdsindsatsen koordineres, og således at den sagkyndiges indsats normalt koncentreres om salgsarbejdet.

Der henvises i øvrigt til kapitel 4, afsnit 2.

Det foreslås endvidere udtrykkeligt præciseret, at den sagkyndige efter skyldnerens begæring kan antages inden afværgefristens udløb, jf. kapitel 2, afsnit 3.3. og 3.4.

Til nr. 4.

Den foreslåede bestemmelse angiver som udgangspunkt de oplysninger, en salgsopstilling også efter gældende ret skal indeholde, jf. kapitel 2, afsnit 4. Herudover foreslås indført adgang for fogedretten til at bestemme, at der i salgsopstillingen vedrørende auktioner over ejendomme, der anvendes til privat beboelse, skal medtages eksempel på kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatteunderskud beregnet ved en given budsum, jf. henvisningen til § 566, stk. 3, 3. pkt. Der henvises herom til bemærkningerne til nr. 7 og til kapitel 4, afsnit 3.

De relevante oplysninger kan indhentes fra skyldneren og de i ejendommen berettigede. Fogedretten kan fastsætte frist for meddelelse af oplysningerne. Undladelse af at fremkomme med de ønskede oplysninger kan medføre, at den pågældende ikke kan få dækket sine omkostninger i anledning af auktionssagen.

Yderligere præcisering af salgsopstillingens indhold vil som hidtil kunne ske gennem de af justitsministeren i medfør af § 570, stk. 1, udfærdigede tvangsauktionsvilkår, jf. pkt. 2 i de gældende vilkår.

Til nr. 5-6, 8 og 10.

Efter den gældende bestemmelse i § 563 skal fogedretten ved anmodning om auktion over en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom altid indkalde skyldneren og rettighedshaverne til et forberedende møde. Ved anmodning om auktion over andre ejendomme afholdes et sådant møde kun, når fogedretten skønner behov herfor.

Det foreslås, at det i alle tilfælde overlades til foged-

retten at skønne over, om der er behov for et forberedende møde, jf. kapitel 4, afsnit 4.1.

Til nr. 7.

Fogedretten bekendtgør efter den gældende bestemmelse auktionen såvel i Statstidende som i et på auktionsstedet almindeligt læst blad og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde.

Annonceringen i dagspressen m.v. skal efter motiverne til den gældende bestemmelse være oplysende og "kundevenlig". Fogedretten bør derimod afholde sig fra egentlig lovprisende annoncering.

Med henblik på såvel at aflaste fogedretterne som at gøre annonceringen mere informativ foreslås det, at det overlades til rekvirenten eller, hvis en sagkyndig er antaget, den sagkyndige at bekendtgøre auktionen. Rekvirenten eller den sagkyndige vil gennem besigtigelse af ejendommen have dannet sig et direkte indtryk og kan derfor med større sikkerhed udforme en beskrivelse af ejendommen.

Som en væsentlig nydannelse foreslås det, at der gives fogedretten adgang til at bestemme, at annoncer ved auktioner over ejendomme, der anvendes til privat beboelse, skal indeholde eksempel på kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatteunderskud beregnet ved en given budsum. Salgsopstillingen foreslås samtidig suppleret med disse oplysninger, jf. nr. 4. Arbejdsgruppen finder grund til at antage, at sådanne nøgletal vil kunne medvirke til at styrke købsinteressen hos den ikke professionelle auktionskøber. Den pågældende liebhaver vil herigennem ved sammenligning med annoncer på ejendomme, der udbydes til salg i fri handel, have bedre mulighed for at skønne over, om han økonomisk har mulighed for at gå videre med sin købsinteresse. Arbejdsgruppen har imidlertid efter en afvejning af disse fordele mod meromkostningerne ikke fundet, at der i alle tilfælde bør stilles krav om beregning og angivelse af sådanne nøgletal. Bestemmelsen er derfor gjort fakultativ.

Der henvises herom nærmere til kapitel 4, afsnit 3.

Om arbejdsgruppens overvejelser i øvrigt om antallet af annoncer, disses placering m.v. henvises til kapitel 4, afsnit 1.

Til nr. 9.

I konsekvens af, at det foreslås overladt til rekvirenten eller en antaget sagkyndig at bekendtgøre auktionen, samt arbejdsgruppens forslag med henblik på forøgelse af annonceringens effekt, jf. nr. 7, foreslås indsat et nyt stk. 2 i § 569, hvorefter det udtrykkeligt påhviler fogedretten at påse, at bekendtgørelsen efter indhold, placering, indrykningssteder og antal indrykninger er egnet til at skabe købsinteresse. Det foreslås endvidere, at fogedretten skal påse, om salgsopstillingen er egnet til at skabe købsinteresse. Der tænkes herved på, om den anvendte blanket er behørigt udfyldt, eksempelvis med hensyn til ejendommens beskrivelse. Ved auktion over ejendomme, der anvendes til privat beboelse, skal fogedretten påse, at der er beregnet nøgletal i tilfælde, hvor fogedretten har truffet bestemmelse herom efter § 562, stk. 3, og § 566, stk. 3, (lovforslagets nr. 4 og 7).

Det findes af væsentlig betydning, at fogedretten så vel på eget initiativ som efter begæring forinden auktionens afholdelse tager stilling til de her nævnte spørgsmål og således, at fogedrettens afgørelse herom er endelig, jf. nr. 11.

Finder fogedretten, at bekendtgørelserne eller salgsopstillingen ikke har været egnet til at skabe købsinteresse, må auktionen udsættes, jf. § 571, og rekvirenten foreløbigt bære omkostningerne herved. Rekvirenten eller den sagkyndige vil derfor i tvivlstilfælde være opfordret til på forhånd at indhente en tilkendegivelse fra fogedretten, der i den anledning kan rejse spørgsmålet på et forberedende møde eller på anden måde.

Fremmes auktionen, vil rekvirenten alene kunne gøres ansvarlig for det faktiske indhold af bekendtgørelserne i Statstidende og i dagspressen m.v., herunder for eventuel overtrædelse af normerne for god markedsføring og indholdet af salgsopstillingen. Spørgsmålet, om bekendtgørelserne eller salgsopstillingen har været egnet til at skabe købsinteresse, er derimod endeligt afgjort af fogedretten.

Der henvises i øvrigt til kapitel 4, afsnit 1 og 3•

Til nr. 10.

Der er tale om en konsekvensændring for så vidt angår henvisningen til § 563 samt om en appelbegrænsning for så vidt angår henvisningen til § 562, stk. 3, og § 566, stk. 3, 3. pkt., jf. bemærkningerne til nr. 5, 7 og 9.

Til § 2.

Anmodninger om tvangsauktioner, der er indgivet før lovens ikrafttræden, behandles efter de hidtil gældende regler.

BILAG

Navne og adresser m.v., der forekommer i bilagsteksterne, er opdigtede.

Til lovforslag nr. L 136 Folketinget 1986–87 Blad nr. 910

Tillægsbetænkning afgivet af retsudvalget den 14. maj 1987

Tillægsbetænkning

over

Forslag til lov om ændring af konkursloven, lov om aktieselskaber og lov om anpartsselskaber

(Kuratorsalærer m.v.)

Udvalget har, efter at lovforslaget ved 2. behandling blev henvist til fornyet udvalgsbehandling, behandlet dette i et mode og har herunder stillet spørgsmål til justitsministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Et af disse spørgsmål og ministerens svar herpå er optrykt som bilag til denne betænkning.

Efter udvalgets opfattelse bør der ikke, af de grunde der er anført i justitsministerens besvarelse af spørgsmål nr. 19, indsættes en bestemmelse om bekendtgørelse af tvangsauktion i konkursloven. Udvalget har i den forbindelse lagt vægt på, at justitsministeren i sin besvarelse af 14. maj 1987 på et af udvalgets spørgsmål har givet udtryk for, at man er indstillet på i forbindelse med det kommende møde i Hovedsamarbejdsudvalget for Domstolene at henlede retternes opmærksomhed på det vigtige i, at bekendtgørelse af tvangsauktioner sker som nævnt i spørgsmålet i overensstemmelse med retsplejelovens regler,

Justitsministeren har sammesteds oplyst, at referatet af mødet udsendes til alle retter.

Udvalget finder anledning til at bemærke, at problemerne vedrørende annoncering af tvangsauktioner og retternes adgang til og muligheder for at betjene sig af sagkyndig bistand i forbindelse med opstilling af salgsvilkår m.v. i forbindelse med afhændelse af boets faste ejendomme snarest bør overvejes, således at der i folketingsåret 1987-88 kan fremsættes lovforslag herom,

Herefter indstiller *udvalget* lovforslaget til *vedtagelse* i den affattelse, hvori det foreligger efter 2. behandling.

Hagen Hagensen (KF)* fmd. *Annelise Gotfredsen (KF)* *Karen Thurøe Hansen (KF)

Grethe Fenger Møller (KF)* *Bjørn Elmquist (V)* *Birthe Rønn Hombech (V)

Birgith Mogensen (CD)* *Inger Stilling Pedersen (KRF)* *Ole Espersen (S)

Henning Rasmussen (S)* *Korneliusen (S)* *Torben Lund (S)* *Lissa Mathiasen (S)

***Jimmy Stahr (S)* *Leif Hermann (SF)* *Ebba Strange (SF)* nfmd.**

Bernhard Baunsgaard (RV)

Partierne FP og VS havde ikke medlemmer i udvalget.

Et af udvalgets spørgsmål til justitsministeren og dennes besvarelse heraf

Spørgsmål 19:

Ministeren anmodes om en teknisk vurdering af nedenstående ændringsforslag til en ny paragraf:

Stk. I. **Fogedretten bekendtgør tvangsauktion én gang i Statstidende med mindst 14 dages varsel. Bekendtgørelse skal desuden ske i et på auktionsstedet almindeligt læst blad samt i et eller flere dagblade.**

Stk. 2. **Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og ud over tid og sted for auktionen indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have en 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 storreisen af det bebyggede areal og dettes indretning.**

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

Svar:

Som bestemmelsen er formuleret, vedrører den alene tvangsauktion over fast ejendom. Dette bør udtrykkeligt anføres i stk. 1, I. pkt., ved efter »tvangsauktion« at indsætte: »over fast ejendom«.

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 11, svarer den foreslåede regel til retsplejelovens § 566 med den ændring, at det udtrykkeligt i stk. I, 2. pkt., anføres, at tvangsauktionen skal bekendtgøres i et eller flere dagblade foruden i et på auktionsstedet almindeligt læst blad.

Som det ligeledes fremgår af besvarelsen, skal bekendtgørelsen efter den gældende regel typisk ske i mindst ét dagblad samt efter en konkret vurdering i det enkelte tilfælde tillige i et eller flere yderligere blade.

Efter konkurslovens § 89 og retsplejelovens § 538 b skal salg ved auktion af pantsatte genstande fra et konkursbo ske efter retsplejelovens regler, herunder § 566.

På denne baggrund er det efter Justitsministeriets opfattelse overflødigt og ud fra et lovteknisk synspunkt uheldigt at indsætte en særlig regel om bekendtgørelse af tvangsauktion i konkursloven som foreslået i spørgsmålet.

Retsplejelovens kapitel 51.

Kapitel 51

Tvangsauktion over fast ejendom

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

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

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

Stk. 2. Fogedretten underretter rekvirenten og om fornødent det sociale udvalg om indkaldelsen. Fogedretten kan indkalde rekvirenten til mødet med tilkendegivelse om, at auktionsbegæringen anses for bortfaldet, hvis han udebliver.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 563. Ved anmodning om auktion over en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom indkalder fogedretten med mindst 14 dages varsel de i § 564, stk. I, nævnte personer til et forberedende møde. De indkaldte skal medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger. Undladelse heraf eller udeblivelse fra

mødet medfører, at den pågældende ikke kan Tå dækket sine omkostninger i anledning af auktionssagen.

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

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

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

Stk. 2. Indkaldelsen skal indeholde oplysning om tid og sted for auktionen, auktionsrekvirentens eller hans fuldmægtigs navn og adkomst til at stille ejendommen til salg, ejendommens beliggenhed og størrelse og ejerens navn. De interesserede skal opfordres til at medbringe sædvanlig dokumentation for de i § 569 nævnte oplysninger, og det skal anføres, at undladelse heraf kan medføre den i § 563, stk. 1, nævnte virkning. Med indkaldelsen skal følge den i § 562, stk. 3, nævnte salgsopstilling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stk, 3. Kan nogen gøre betingede eller

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

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

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

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

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

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

Stk. 2. Flere auktioner end to kan kun afholdes, hvis fogedretten Tinder, 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 eiendommen til ep pris, som ikke gav ham fuld dækning, sit krav gældende som personlig fordring mod skyldneren eller andre, kan retten nedsætte fordringen i det omfang, det ved senere salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktionstidspunktet.

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

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

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

på hans vegne. Det indbetalte beløb indsættes til forrentning i et pengeinstitut.

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

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

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

Nr. 652. 2026 15. december 1978.

Bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

I medfør af § 570, stk. I, i lov om rettens pleje, jfr. lovbekendtgørelse nr. 488 af 2. oktober 1978, fastsættes:

§ I. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jfr. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den I. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den I. januar 1979.

Justitsministeriet, den 15. december 1978.

NATHALIE LIND

/Ebbe Nielsen

Justitsmin. j. nr. 1978-4060-4

Bilag

Tvangsauktionsvilkår
(fast ejendom)

/. Auktionen omfatter

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

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

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Koberen kan ikke gøre krav på forudbrtalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3. stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehor, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrorende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter m. v.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet m. v.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den hojstbydende. hvis dennes bud antages (se pkt. 7). medmindre det besluttes, at en ny auktion skai afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på forste auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog hojst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammer slag.

5. Ejendommens overtagelse

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

Koberen sørger selv for - om nodvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, koberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. K fiberens forpligtelser

Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.
b. Koberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder koberen, 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 koberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

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

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

Belob. Jer skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og storreisen af de omkostninger, som koberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som koberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et storstebelob for. hvad der skal *betales*, og hvilke krav og pligter, der kan *uvertages*.

Af krav. der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanterne for de andre i ejendommen berettigede.

   Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

   Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.
c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Spildevands- og kloakbidrag.
g. Restancer for forbrug af vand, leveret af offentlige almene vandforsyningsanlæg.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m. v.. som er afholdt af auktionsrekvirenten. selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Belob, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C.

Afgifter m. v. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter
b. Auktionsafgift.
c. Stempelafgif«.

De under a-c nævnte udgifter m. v. betales ved auktionens slutning. Købes ejendom-

men af en ufyldestgjort panthaver, skal stempelafgiften dog forst betales ved udstedelsen af auktionsskodet.

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

7. Køberens sikkerhedsstillelse

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

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer m. v., jfr. pkt. 6.A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jfr. pkt. 6.A litra b. og
c. storstebelobet, der skal betales ud over auktionsbudet, jfr. pkt. 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af I års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både for og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end I års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give hojstbydende 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 auktionsmode.

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 ophor, 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 auktionsskode 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 skodet. dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom.

11. Særlige vilkår:

Nr. 121. **238** **31. mam 1982.**

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

I bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom) foretages folgende ændring:

§ I

I *bilaget* til bekendtgørelsen *pkt. 6 A* affattes stk. 6 således:

»Pantegælden forrentes fra datoen for den forste auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering«.

§ 2

Bekendtgørelsen træder i kraft den april 1982.

Justitsministeriet, den 31. marts 1982

OLE ESPERSEN

/ Fr. Chr. Schydt

Justitsmin., 4.kt. j.nr. 1981-4801-45

Marts 1987

Vejledende normaltakster for advokatsalærer og for honorarer til sagkyndige under tvangsauktioner

Et af Den Danske Dommerforening nedsat udvalg har efter droftelser med Dommerfuldmægtigforeningen og Advokatrådet foreslået, at følgende vejledende normaltakster fra 1. april 1983 afloser de hidtil gældende:

I. Advokatsalærer:

A. Rekvirentens advokat

a. Når auktionen gennemføres, og rekvirenten får andel i budsummen. beregnes salæret af budsummen, dog mindst af ejendommens kontantvurdering med tillarg af 25%.

1) Ved beregningsgrundlag under 500.000 kr.: Grundtakst 4.000 kr. med tillæg af 0,5%.

2) Ved beregningsgrundlag over 500.000 kr.: Grundtakst 6.000 kr. med tillæg af 0.5%.

Hvis en sagkyndig er antaget, nedsættes grundtaksten med 1.000 kr. Ved ny auktion gives salær efter reglerne under B.

b. Når auktionen bortfalder.

1) For indgivelse af auktionsbegæring 600 kr.

2) Efter vejledningsmøde har været afholdt, eller meddelelse efter rpl. $ 561 stk. 5 er sendt til skyldneren, men inden 14 dage før den af fogedretten lastsatte frist for indgivelse af salgsopstilling, det under b.l. nævnte salær på 600 kr. med tillæg af 400 kr. eller i alt 1.000 kr. Har advokaten deltaget i vejledningsmødet, tillægges yderligere 600 kr., således at salæret er 1.600 kr.

3) Bortfalder auktionen senere end 14 dage for den af fogedretten fastsatte frist for indlevering af salgsopstilling, tillægges et salær på 1.000 kr. med tillæg af de under b. 1 og 2 anførte salærer. Salæret tillægges kun, såfremt rekvirenten skal udarbejde salgsopstilling.

4) Bortfalder auktionen efter salgsopstillingens indlevering til fogedretten, tillægges et salær på 1.000 kr. med tillæg af de under I). 1. 2 og 3 anførte salærer. Salæret tillægges kun, hvis rekvirenten har udfærdiget salgsopstillingen.

5) Afholdes der i medfør al rpl. $ 563 forberedende uuktionsmode. ullægges et modesalær på 800 kr.

6) For deltagelse i andre moder inden auktionen end nævnt under b. - og 5. tillægges et salær på 400 kr.

7) Godtgørelse for udgift ti) mangfoldiggorelse af salgsopstilling ydes med 25 kr. pr. stk.

B. Mødesalærer til øvrige mødende.

a. For forberedende mode, auktionsmøde og ny auktion 800 kr. pr. mode.

b. For øvrige møder 400 kr. pr. mode.

c. Hvis tvangsauktion ikke foretages på fogedkontoret, kan salærerne efter omstændighederne, f.eks. når der foretages rejser af ikke ubetydelig længde, forhøjes.

Det samme er tilfældet, såfremt auktionsmoderne af andre grunde bliver af længere varighed, eller hvis ejendommens retsforhold er særligt komplicerede, ligesom der efter omstændighederne kan tages hensyn til fordringens størrelse og prioritetens placering. Ved seriesalg af ensartet behæftede ejendomme og for så vidt angår de helt ukomplicerede og kortvarige moder, kan salærerne nedsættes.

d. Ved repræsentation af ejendomsskatter og lignende fortrinsberettigede periodiske ydelser gives dog kun mødesalær, dersom fordringen giver anledning til proceduree.

e. Til de angivne salærer tillægges moms, p.t. med 22% med mindre pantefordringen vedrører en momsregistreret virksomhed.

II. Honorar til sagkyndige.

a) Vurdering af ejendommens salgsværdi for så vidt angår parcelhuse, ejerlejligheder o.lign. 1.000 kr.
Ved andre ejendomme ansættes honoraret i forhold til arbejdets omfang.
Herudover ydes betaling for annoncering samt 25 kr. pr. indleveret salgsopstilling.

b. Fremskaffelse af liebhavere med henblik på ejendommens salg så vidt muligt i fri handel samt for udarbejdelse af salgsopstilling ydes et honorar på 2.000 kr., når salgsopstillingen er indleveret til fogedretten.

c) Bortfalder auktionen, inden salgsopstillingen er indleveret til fogedretten, men senere end 14 dage for den af fodgedretten fastsatte frist for salgsopstillingens indlevering, nedsættes det under b. narvnte honorar til 1.000 kr.
Bortfalder auktionen på et tidligere tidspunkt, ydes der ikke honorar efter b. og c.

d) Gennemføres auktionen, tillægges der udover de under a. og b. nævnte honorarer 0,25% af budsummen dog mindst af ejendommens kontantvurdering med tillæg af 25%.

e) Til de ovenfor anforte honorarer lægges moms i henhold til gældende regler.

f) Bortfalder auktionen ved salg i fri handel, tilkommer der ikke den sagkyndige honorar udover det sædvanlige mæglersalær, der skal' betales af ejendommens sælger.

De foran fastlagte retningslinier for beregning af rekvirentsalær og honorar til sagkyndige er vejledende. Fogedretterne bør således ved fastsættelse af salær og honorar i hver enkelt tvangsauktion være opmærksom på, om der foreligger forhold, der kan begrunde en afvigelse fra de vejledende takster, enten således at de forhøjes eller nedsættes.

Som eksempler på till;rlde. hvor CM indsættelse kan virre rimelig, kan nævnes:

1. Auktion over ensartet behæftede ejendomme (seriesalg).
2. Auktion over ejendomme med få hæftelser eller hvor forholdene i øvrigt er ukomplicerede.
3. Auktioner, hvor rekvirentens fordring har en særlig fortrinsstilling, f.eks. restancer for ejendomsskatter.

Som eksempler på tilfælde, hvor en forhøjelse kan være rimelig kan nævnes:

1. Auktion over udlejningsejendomme.
2. Auktion over landbrugsejendomme.
3. Auktion over industriejendomme.
4. Auktion over ejendomme, hvor der i øvrigt er komplicerede retsforhold.

Taksterne finder anvendelse på begæringer om tvangsauktion, der er indleveret til fogedretten fra og med 1. april 1985.

Salgsopstilling

(Købsnøgle)

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet af
Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendommens matr. nr.:

beliggende :

tilhørende :

boende :

Auktionstidspunkt :

Auktionssted :

Rekvirent, hæftelse nr.:

Ved advokat :

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori :

Ejendomsværdi pr. : heraf grundværdi:

Vurdering i h.t.
Retsplejeloven § 562 :

Areal ifølge : heraf vej:

Forsikringsforhold :

Ejendomsskatter
og afgifter for året
andrager og omfatter :

Forslag til særlige
vilkår ifølge auktions-
vilkårenes pkt. 11 : ☐ ja ☐ nej

Beskrivelse (herunder evt. bebygget areal, indretning m.v.):

Lejemål :

Byrder og servitutter :
(evt. henvisning til
vedhæftet tingbogsattest)

Prioritetsopgørelse **Pant- og udlægshavere** I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.		1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget. (Beløbet i kolonne 1 + beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
	Transport				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.					
Transport	I alt ved budsum kr.				

Afslutningsside **Pant- og udlægshavere** I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktions-klausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifte-afdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget (Beløbet i kolonne 1 ÷ beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport				
Hæftelse nr.				
A. Total				

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

Heraf kontant at betale inden 4 uger :

Gæld der kan overtages (størstebeløbet ÷ kontantbeløbet) :

Om art og afvikling oplyses:

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

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

b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr.

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

c. **restancer** vedrørende:

1. ejendomsskatter kr.
2. vejbidrag m.v. kr.
3. kloakbidrag m.v. kr.
4. andre offentlige bidrag kr.
5. vandafgifter kr.
6. brandforsikringsbidrag kr.
7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning kr.
8. andet, jfr. specifikation kr.

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

Ved et auktionsbud på kr. (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejeloven § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr.

Denne salgsopstilling er udarbejdet den af

Salgsopstilling

(Kobsnøgle)

Eksempel på supplerende oplys-
nmger til salgsopstilling.

til brug for
tvangsauktion over fast ejendom

Udarbejdet al
Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendommens matr. nr.: 13 æ Mølleby, Kastrup
beliggende : Lillevej 2, 2770 Kastrup
tilhørende : Anne og Bent Jensen
boende : Lillevej 2, 2770 Kastrup

Auktionstidspunkt : Torsdag den 14.januar 1989 kl. 13.30
Auktionssted : Fogedretten i Tårnby retskreds, Blegdamsvej 6 st., th., 2200 København N
Rekvirent, hæftelse nr.; 3,4 og 5 - Bo Hansen

ved advokat : Jens Andersen , Søbyholm 3, 2770 Kastrup

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori Beboelseshus med 1 lejlighed
Ejendomsværdi pr. : 1/1 1988 kr. 1.000.000,00 heraf grundværdi: 379.800,00

Vurdering i h.t.
Retsplejeloven§562 : Kr. 660.000,00 (teknisk kontantværdi kr. 614.300,00 ca)
Areal ifolge : Tingbogen viser 759 m2 heraf vej: 0,00

Forsikringsforhold G F - Forsikring, forsikringsnr. 12-87334
Bygningsbrandforsikring

Ejendomsskatter og afgifter for året 1989	Ejendomsskatter	kr. 6.456,60	Skorstensfejning	kr.	139,60
	Renovation	kr. 636,72	Forsikring	kr.	276,00
andrager og omfatter :	Vand/areal af 1 ft	kr. 1.385,07			

Forslag til særlige vilkår ifolge auktionsvilkårenes pkt. 11 : ☐ja ☒nej

Beskrivelse (herunderevt. bebygget areal, indretning m.v.): Se også side 6 (kommunalt ejendomsoplysn.skema)

Ejendommen består af en 759 m2 beplantet grund med en villa m udnyttet tagetage, kalder og garage. Huset er bygget i 1933 af gultegl og m tegltag. Det bebyggede areal er 80 m2 med boligareal 149 m2 + kælder 109 m2 (heraf er garagen 29 m2). I stueetagen er trapperum, fordelingsgang, vinkelopholddstue med brændeovn og udgang til terrasse på garagen, soveværelse m skab, nyt køkken m elkomfur, emhætte, køle-/frysesskab, stålbord med dobbe vask og vinylgulv. I tagetagen er 2 værelser, et nedlagt køkken nu som værelse, påbegyndt badeværelse med terrassegulv, w.c. og håndvask - men uden vand. Kælderen har forrv vaskerum, fyrrum med fyr , som er ude af drift, disponibelt rum.

Der er el-opvarmning og brændeovn, hulmurisolering fra 1982, lydisolerende termovinduer 3-lag i beboelsesrum, 2-lag i andre rum. I kælder er 1 lag glas. Vedligeholdelsesstander er under raiddel.

Lejemål : Ingen

Byrder og servitutter (evt. henvisning til vedhæftet tingbogsattest) Herom henvises til side 5.
løvrigt henvises til ejendommens akt og blad i tingbogen.

Prioritetsopgørelse **Pant- og udlægshavere** I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget. (Beløbet i kolonne 1 – beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport				
Hæftelse nr. 1 lyst 210.000,00 KREDITFORENINGEN DANMARK v/ advokat Peter Christensen Hovedgaden 14, 2770 Kastrup Rente 10%, ydelse kr. 12.364,80 hver 11/6 og 11/12. Obligationslån i 62. serie, årgang 2001	204.060,14	176.364,59 646,42	27.049,13	
I alt ved budsum kr.	204.060,14	177.011,01	27.049,13	
Hæftelse nr. 2 lyst 42.000,00 KREDITFORENINGEN DANMARK Rente 14,8548 (lyst p.t.19,36%), ydelse kr. 1.669,53 hver 1/3, 11/6, 1/9 og 11/12. Kontantlån i 92. serie, 12%, årg. 2004 med obligationsrestgæld kr. 46.064,73	46.787,65	39.600,59 215,41	5.405,31 1.566,34	
I alt ved budsum kr.	250.847,79	216.827,01	34.020,78	
Hæftelse nr. 3 lyst 30.000,00 Bo Hansen - rekvirent v/advokat Jens Andersen Søbyholm 3, 2770 Kastrup Rente 9%, ydelse kr. 1.845,00 hver 11/6 og 11/12 til udløb. Ejerskifteafdrag 10%/restgæld Pantebrevsformular A-79	24.189,20	20.119,30 165,99	3.903,91	
I alt ved budsum kr.	275.036,99	237.112,30	37.924,69	
Hæftelse nr. 4 lyst 30.000,00 Bo Hansen samme pantebrevsvilkår som for hæftelse nr. 4	24.189,20	20.119,30 165,99	3.903,91	
I alt ved budsum kr.	299.226,19	257.397,59	41.828,60	
Hæftelse nr. 5 lyst 450.000,00 Bo Hansen Rente 9%, ydelse kr. 27.675,00 hver 11/6 og 11/12 til udløb. Ejerskifteafdrag 10%/restgæld. Pantebrevsformular A-79	362.642,03	301.789,78 2.489,77	58.362,48	
I alt ved budsum kr.	661.868,22	561.677,14	100.191,08	
Hæftelse nr. 6 lyst 160.000,00 KREDITFORENINGEN DANMARK Rente 12,6032% (lyst p.t. 13,38%) Ydelse kr. 5.569,88 hver 1/3, 11/6, 1/9 og 11/12. Kontantlån i 92.serie, 10%, årg.2005 med obligationsrestgæld kr.180.934,19	173.018,85	154.273,63 712,05	18.033,17	
Transport I alt ved budsum kr.	834.887,07	716.662,82	118.224,25	

Prioritetsopgørelse **Pant- og udlægshavere** I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.		1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt. ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget. (Beløbet i kolonne 1 + beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
	Transport	834.887,07	716.662,82	118.224,25	
Hæftelse nr. 7 lyst 50.000,00 SPAREKASSEN S D S v/ advokat John Eriksen Algade 4, 2770 Kastrup Ejerpantebrev, rente 7% over diskonto Til sikkerhed for mellemværende. Secundær håndpanteret for hæftelse nr. 8.	I alt ved budsum kr.	30.536,36 865.423,33	716.662,82	118.224,25	30.536,26 30.536,26
Hæftelse nr. 8 lyst 85.000,00 Quicklån ApS Skrænten 2, 2770 Kastrup Rente 11%, afdrag kr. 2.125,00 + rente hver 1/1, 1/4, 1/7 og 1/10 til udløb. Ejerskifteafdrag kr. 2.125,00. Pantebrevsformular A-79	I alt ved budsum kr.	85.572,88 950.996,21	80.750,00 320,76 797.733,58	4.404,06 9,98 88,08 122.726,37	30.536,37
Hæftelse nr. 9 lyst 50.000,00 EJERPANTEBREV Variabel rente. Medd. til Arbejdernes Landsbank A/S, Nygade 2, 4600 Køge som oplyser, at banken ikke har noget krav.	I alt ved budsum kr.	50.000,00 1.000.996,21	Beløbet er afsat 797.733,58	122.726,37	50.000,00 80.536,26
Hæftelse nr. 10 lyst 965,00 DANMARKS RADIO Udlæg for skyld	I alt ved budsum kr.	1.365,00 1.002.361,21	797.733,58	122.726,37	1.365,00 81.901,26
Hæftelse nr.	I alt ved budsum kr.				
Hæftelse nr.	I alt ved budsum kr.				
Transport					

Afslutningsside **Pant- og udlægshavere** I rubrikkerne angives tinglyst beløb, lånetype, rentesats, lånenr./serie/afd., indestående til samt evt. yderligere bemærkninger, f.eks. tvangsauktionsklausul, ejerskifteafdrag m.v.	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget, med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer og evt ejerskifteafdrag på hæftelser, der kan forventes overtaget. (Beløbet i kolonne 1 – beløbet i kolonne 2)	4. Hæftelser der kræves indfriet
Transport				
Hæftelse nr.				
A. Total				

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. vilkårenes pkt. 6B. : Kr. 43.549,83

Heraf kontant at betale inden 4 uger : Kr. 43.549,83

Gæld der kan overtages (størstebeløbet ÷ kontantbeløbet) : Kr. 0,00

Om art og afvikling oplyses: Ingen vej- og ledningsgæld

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således:

a. rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.) kr. 30.127,50
sagkyndig

b. rettighedshavernes mødesalærer m.v. kr. 976,00

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

4. andre offentlige bidrag kr.
5. vandafgifter kr.
6. brandforsikringsbidrag kr. 126,00
7. krav i h.t. leje- eller brandsikringslovgivning kr.
8. andet, jfr. specifikation kr.

c. **restancer** vedrørende: kr. 43.549,83

1. ejendomsskatter kr. 9.320,33 incl. 4 og 5
1. rate 89 afsat 3.000,00
2. vejbidrag m.v. kr.
3. kloakbidrag m.v. kr.

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

Ved et auktionsbud på kr. 660.000,00 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering, jfr. retsplejeloven § 562) udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 143.740,91.

Statsaut. ejendomsmægler
Ib Nielsen
Byvej 7 , 2770 Kastrup
Tlf. 01 50 14 27

Denne salgsopstilling er udarbejdet den 2/12 1988 af

Akt: Skab C nr. 408 Matr. nr. 13 æ

Navn: Lillevej 2 Ejerlav: Mølleby, Kastrup

Landbrugsministeriets skrivelse af:	Matr. nr.	Areal ha	Areal m²	Bemærkninger	Nr.	Lyst:	I. Ejendomsret	Kaboum	Bemærkninger
20/2 1918	13æ		759		1.	2/10 1980 19735	Skøde fra Arne	750.000	
fra 13c							Mogensen til	(560.000)	
							Anne Jensen og		
							Bent Jensen		

Nr.	Lyst:	II. Brugsrettigheder, servitutter og andre byrder	Forandringer og udslettelser
1.	5/3 1863 J 92	Dok. om vedligeholdelse af vej.	
2.	15/2 1908 (Z 110)	Dok. om begrænsning i dispositionsretten m.h.t. visse salg af jord.	
3.	18/5 1926 SH 337	Dok. om bebyggelse, benyttelse vej, kloak, spildevand m.m. Tillige lyst pantst.	
4.	22/7 1946 7148 B 337	Dekl. ang. servitutpåleg om byggehøjder m.v. (12,5m) til sikring af indflyvningen til Københavns Lufthavn ved Kastrup	
5.	28/5 1958 3390 P 184	Landvæsensnævnskendelse vedr. rørledning, bebyggelse, beplantning, adgangsret m.m.	
6	28/3 1984 6514	LOKALPLAN 50 Støjzonen omkring Kastrup Lufthavn. Akt: T. 294.	

Forespørgsel om

Ejendomsoplysninger

Afkrydsning af spørgsmål bedes kun foretaget, hvis der er et reelt behov for oplysningen.

Forespørgerens navn og adresse (Til postfremsendelse)

Statsaut. ejendomsmægler
Ib Nielsen
Byvej 7
2770 Kastrup

Forbeholdt kommunen

Gebyr m.v.

Gebyrfri - i forbindelse med tvangsauktion

De nedenfor afkrydsede spørgsmål bedes besvaret, efter aftale med ejeren af ejendommen

Vejnavn	Husnummer	Matrikelnummer
Lillevej	2	13æ Mølleby, Kastrup

Ejers navn (fuldmagt fra ejeren kan kræves)

Anne og Bent Jensen

Dato	Underskrift
5/11 1988	[signature]

Udfyldes af forespørgeren

Spørgsmål om:

x 1. Zonestatus

x 2. Planer eller offentliggjorte planforslag

x 3. Adgangsforhold

x 4. Pålignet gæld eller kommunal garantiforpligtelse for lån.

Det bemærkes, at eventuelle oplysninger i besvarelsen ikke vedrører eventuelle forbrugsafgifter, driftsafgifter eller løbende anlægsbidrag, der ikke påhviler ejendommen som en gældspost, der skal afdrages.

x 5. Anlægsarbejder (konkrete projekter)

x 6. Nedgravet olietank

x 7. Andre forhold

Besvares kun efter konkret angivelse

Forholdets art:

Udfyldes af kommunen

Besvarelse:

x Byzone | Landzone | Sommerhusområde

x Lokalplan nr.: 50 | x Byplanvedtægt nr.: Ingen

x Offentlig vej | Privat vej

Der er pålignet ejendommen gæld til kommunen (kommunale værker) eller der påhviler ejendommen kommunal garantiforpligtelse for lån til betaling af gæld, vedrørende:

Art	Restgæld: Beløb	Restgæld: Pr.	Kommunal garanti: Max. beløb	Kommunal garanti: Pengeinstitut
x Vand	Ingen			
x Vej	"			
x Kloak	"			
x Rensn.anlæg	"			
x El	Der henvises til Københavns Belysningsvæsen			
x Varme	Ingen			

Kommunalbestyrelsen har givet anlægsbevilling til følgende konkrete anlægsarbejder, der berører ejendommen fysisk eller økonomisk

Ingen

x Der foreligger ikke oplysninger i kommunen om nedgravet olietank.
Der foreligger oplysninger om olietank nedgravet for den Dato
1. april 1970, der skal opgraves/afblændes senest .....
Der foreligger oplysninger om olietank nedgravet efter den 1. april 1970.

1) Foreligger der særlige pålæg, eller verserer der sager, f. eks af bygningsmæssig eller miljømæssig art ? Nej.
2) Er der afsagt kendelser vedrørende vej, fortov, forsyningsledninger eller andet, for hvilket bidrag endnu ikke er pålignet ejendommen ? Nej.
3) Hvilken adresse har grundejerforeningen ?

Kommunens eventuelle (supplerende) bemærkninger

ad 3) Grundejerforeningen Skovly v/ Hans Hansen, Lillevej 8, 2770 Kastrup

Der er for nybebyggelser pligt til naturgasforsyning. (Se Energiministeriets cirkulære af 22. juni 1982).

Ejendommen berøres evt. af Vejdirektoratets planlægning vedr. Sverigesforbindelse.

Der henvises løvrigt til ejendommens blad i tingbogen. Ejendommen kan være underkastet andre begrænsninger og forpligtelser end de, der fremgår af tingbogen og dette skema.

Kommunens stempel	Dato	Underskrift for kommunen
Tårnby Kommune Teknisk Forvaltning	18 NOV. 1988	[signature] [signature]

T. Sonnester

Supplerende oplysninger til købsnøgle for tvangsauktion over
matr. nr. 13 æ Mølleby, Kastrup
beliggende Lillevej 2, 2770 Kastrup

Ved en budsum på kr. 660.000.00
gælder nedennævnte for en lysthaver (ikke-panthaver):

Følgende kontante beløb skal betales således:

Inden 4 uger betales "størstebeløbets" kontante del..	kr.	43.549.83
inden 4 uger betales restancer (3. lodrette rubrik)..	kr.	100.191.08
Ialt at betale kontant	kr.	143.740.91

Ved højere bud end det ovennævnte stiger det beløb, som skal betales kontant, successivt med de anførte beløb i købsnøglens 3. og 4. lodrette rubrikker (+ evt. med det beløb, som bliver budt ud over de samlede fordringer i købsnøglens lodrette rubrik 1).

På auktionen **skal** der stilles sikkerhed som anført i købsnøglen, enten kontant, noteret check, skriftlig garanti fra pengeinstitut eller anden af fogedretten godkendt sikkerhed.

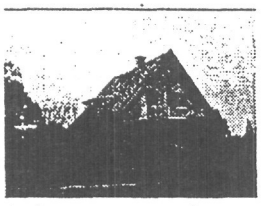
Auktionskøberen skal desuden betale:

Stempelafgift:	1,2 % af budsummen, dog mindst af ejendomsværdien, her f. eks.....	kr.	12.000.00
	1,2 % af "størstebeløbet"s kontante del.....	kr.	
Auktionsafgift:	0,5 % af budsummen, her f. eks.....	kr.	3.300.00
	+ 0,5% af "størstebeløbet"s kontante del, her f. eks.....	kr.	220.00
	(skal betales på auktionsdagen)		
Tinglysningsgebyr.....		kr.	400.00
	Afgifter til det offentlige ialt	kr.	15.920.00

De årlige bruttoudgifter, incl. skatter og afgifter, bliver ved ovennævnte budsum ca. kr. 104.335, (heraf renter ca. kr. 53.550 og afdrag ca. kr. 40.585), og det skattemæssige underskud bliver i det første år ca. kr. 30.550.

Eksempel på annoncering.

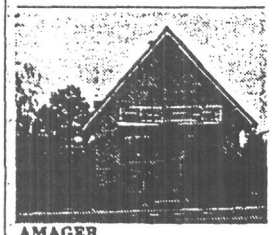
Berlingske Tidende
torsdag den 31/12-88



★ **Amager**
Tvangsauktion
Tvangsauktion afholdes torsdag 14. jan. 1989 kl. 13.30 i Fogedretten i Tårnby retskreds, Blegdamsvej 6, 2200 København N., over ejd. matr. nr. 13æ Møll-leby, Kastrup, beliggende Lillevej 2, 2770 Kastrup.
Ejendommen består af en 759 kvm. beplantet grund med et gulstenshus i to plan, opført i 1933. Bebygget areal 80 kvm. med boligareal 149 kvm. + kælder 109 kvm. inkl. garage. Indeholder: vinkelstue, sovevær., 2 værelser, nyt køkken, bad, disponibelt rum. Elopvarmning, brændeovn, god isolering. Nogen istandsættelse må påregnes. Ejendomsværdi 1.000.000. Ved budsum eksempelvis 660.000, er kontantbehovet ca. 160.000, årlige bruttoudg. 104.335, skatteunderskud 30.550. Sag nr. A 310. Nærmere oplysn. og tid for besigtigelse hos fogedrettens sagkyndige, statsaut. ejd.mægler MDE,
Ib Nielsen, Byvej 7, 2770 Kastrup
Tlf. 01 50 14 27

Politiken
torsdag den 24/12-88
og
torsdag 31/12-88

A



AMAGER
Tvangsauktion afholdes torsdag 14. jan. 1989 kl. 13.30 i Fogedretten i Tårnby retskreds, Blegdamsvej 6, 2200 København N. over ejendommen matr. nr. 13æ Møll-leby, Kastrup, beliggende Lil-levej 2, 2770 Kastrup.
Ejendommen består af en 759 kvm. beplantet grund med et gulstenshus i to plan, opført i 1933. Bebygget areal 80 kvm med boligareal 149 kvm + kælder 109 kvm inkl. garage. Indeh. vinkelstue, sovevær., 2 vær., nyt køkken, bad, disponibelt rum El-opvarmning, brændeovn, god isolering. Nogen istandsættelse må påregnes. Ejendomsværdi kr. 1.000.000.- Ved budsum eksempelvis 660.000.- er kontantbehovet ca. 160.000.- Årlige bruttoudgifter 104.335.-, skatteunderskud 30.550. Sag nr. A.310. Nærmere oplysninger og tid fo besigtigelse hos fogedrettens sagkyndige.
Statsaut. ejendomsmæglere MDE
Ib Nielsen, Byvej 7, 2770 Kastrup
Tlf. 01 50 14 27

Amager Bladet
tirsdag den 29/12-88

TVANGSAUKTION VILLA
Tvangsauktionen afholdes torsdag den 14. jan. 1989 kl. 13.30 i Fogedretten i Tårnby retskreds, Blegdamsvej 6, 2200 København N, over ejendommen matr. nr. 13æ Mølleby, Kastrup, beliggende Lillevej 2 2770 Kastrup.
Ejendommen består af en 759 m² beplantet grund med et gulstenshus i to plan, opført i 1933. Bebygget areal 80 m² med boligareal 149 m² + kælder 109 m² inkl. garage. Indeh.: Vinkelstue, sovevær., 2 vær., nyt køkken, bad, disponibelt rum. Elopvarmning, brændeovn, god isolering. Nogen istandsættelse må påregnes. Ejendomsværdi kr. 1.000.000. Ved budsum eksempelvis 660.000 er kontantbehovet ca. 160.000, årlige bruttoudgifter 104.335, skatteunderskud 30.550. Sag nr. A 310. Nærmere oplysninger og tid for besigtigelse hos fogedrettens sagkyndige, statsaut. ejendomsmægler
Ib Nielsen, Byvej 7, 2770 Kastrup
Tlf. 01 50 14 27

Statistiske oplysninger om udviklingen i antallet af begærede og afholdte tvangsauktioner.

	Begæringer om tvangsauktion:	Afholdte tvangsauktioner:
1976	-	3.537
1977	-	3.319
1978	-	3.319
1979	-	2.971
1980	-	6.066
1981	-	13.716
1982	-	16.651
1983	-	15.256
1984	33.085	
1985	29.164	5.875
1986	27.701	5.370
1987	33.673	7.015
1988	45.578	10.235
1. kvartal 1989	13.174	

Kilde: Danmarks Statistik. Der er ikke indsamlet oplysninger fra retterne om antallet af begærede tvangsauktioner før 1984. Det beror på en fejl, at der ikke er indsamlet oplysninger om afholdte tvangsauktioner i 1984.

REALKREDITRÅDET
Vesterbrogade 1A · 1620 København V · Tlf. 01 12 48 11 · Telefax 01 32 90 17

15. november 1988
J. nr. E 670
PH/NV

Justitsministeriet
Arbejdsgruppen vedrørende annoncering rav.
af tvangsauktioner over fast ejendom
Slotsholmsgade 10,
1216 København K

Vedrørende j. nr. SKR-140-L, L A. 1988-OBI-8. Statistiske oplysninger vedrørende tvangsauktioner

I fortsættelse af Realkreditrådets skrivelse af 13. oktober 1988 skal man herved vende tilbage med en række statistiske oplysninger på baggrund af oplysning herom fra de enkelte realkreditinstitutter.

./. Der vedlægges til brug for behandlingen og forståelsen af nedenstående statistiske oplysninger et oversigtsskema, der angiver forløbet i en incassosag (bilag 1).

TOTAL 3)

	Antal	1.000 kr.
1	1.471.753	15.432.159
2	71.222	864.201
3	15.535	195.296
4	31.240	347.519
5	- 1)	1)
6	- 1)	1)
7	4.400 2)	
8	1.900 2)	

1) Der foreligger ikke statistiske oplysninger herom
2) Skønnede tal
3) Tallene er baseret på september termin 1987 for samtlige institutter, undtaget DLR, der har anvendt 1.4. termin 1987

Det fremgår således af ovennævnte tabel, at der sker meget drastiske fald i tallene set over hele forløbet. Af det totale antal terminer er det således kun 4,8 pct., der ikke betaler ved påkrav. Heraf er det alene ca. 44 pct. (set i relation til det totale antal terminer er det 2,1 pct.), der overgives til advokat, mens de øvrige 56 pct. enten betales helt eller indgår i forbindelse med henstandsordninger/afdragsordninger.

Af de terminer, der er overgivet til advokat bliver der alene begæret auktion for skønsmæssigt 14 pct., mens antallet af overtagne ejendomme skønsmæssigt vil andrage 6,1 pct. (Set i relation til det totale antal restancer andrager antallet af begærede auktioner og overtagne ejendomme henholdsvis ca. 6,2 pct. og ca. 2,7 pct.).

Generelt skal det bemærkes, at retssystemet i dag bl.a. på grund af det store pres, det er udsat for, ikke er i stand til at gennemfare tvangsauktionsproceduren hurtigere, selv om realkreditinstitutterne måtte have et ønske herom.

Det er realkreditinstitutternes vurdering, at man i de enkelte institutter gør en stor indsats for at hjælpe de mennesker, der rammes af økonomiske problemer, hvilket også fremgår af ovennævnte skema.

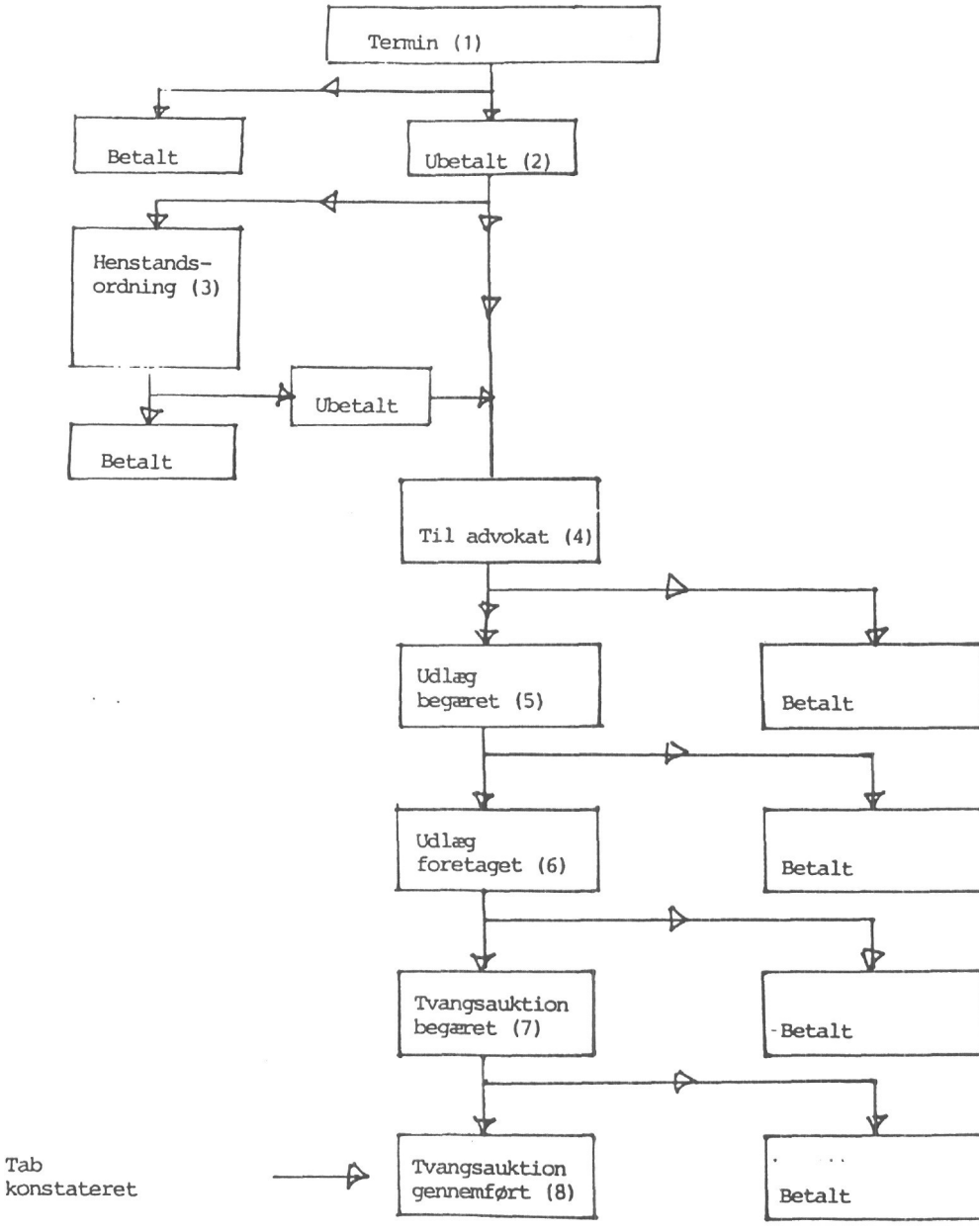
Imidlertid står tilbage, at der fortsat forekommer at være et behov for en smidiggørelse af tvangsauktionssystemet, da store dele af de restancer og dermed senere forbundne tab er knyttet til renten på det enkelte lån og dermed afhænger af, hvor hurtigt fogedretten kan behandle sagerne.

Såfremt justitsministeriet måtte Ønske yderligere oplysninger, vil Realkreditrådet naturligvis være behjælpelig hermed i det omfang det er muligt.

Med venlig hilsen

Peter Høgdal

BILAG 1

15. november 1988
PH/NV

OVERSIGT: