

HÅNDBOG
I TVANGS
AUKTION

G. E. C. Gad, Forlag 1990

Om Læg ved Axel Surland
Sæt og tryk hos P. F. Schmidt A/S, Vøjens

McLaurin. Fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke
tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret.

PUBLIS/12 019/6-3

Forord

En behandling af reglerne om tvangsauktion må for at være anvendelig omhandle ikke blot fagedretlige regler, men i høj grad tillige obligations- og tingsretlige regler. At emnet således går på tværs af de traditionelle retlige discipliner, gør det vanskeligt at begrænse fremstillingens omfang. Det har imidlertid været målet at gennemgå auktions-sagens forløb helt fra misligholdelse af en pantebrevsydelse til udstedelse af auktionsskøde i en koncentreret og kortfattet form i det håb, at en sådan fremstilling vil være anvendelig som håndbog for advokater, ejendomsmæglere, bankfolk og andre, der i det daglige beskæftiger sig med tvangsauktioner. Hovedvægten i fremstillingen er derfor lagt på omtale af auktionsvilkårene, herunder navnlig udfyldelse af salgsoptillingen.

Af hensyn til bogens omfang er der ikke medtaget litteraturhenvisninger, selv om jeg i fremstillingen har taget hensyn til litteratur fremkommet efter auktionsreformen i 1979. Derimod har jeg valgt at henvide til de i samme periode offentliggjorte domme og kendelser og i et vist omfang også til utrykte afgørelser. Bogen indeholder et omfattende stikordsregister samt domsregister og paragrafnøgle. Endvidere er en række bilag medtaget af hensyn til fremstillingens anvendelighed som håndbog.

Der er ikke medtaget afgørelser offentliggjort efter 15. februar 1990. Bogen omhandler alene tvangsauktion over fast ejendom.

Jesper Bang

Indholdsfortegnelse

Kapitel I. Pantebreve

A. <i>Pantebrevsformularerne</i>	1
B. <i>Forfaldsgrundene</i>	2
1. <i>Indledning</i>	2
2. <i>Tidsbundne betalinger</i>	3
a. <i>TL §42 a, stk. 1 – indbetaling til postvæsenet</i>	3
b. <i>Løbedage</i>	3
c. <i>TL §42 a, stk. 2 – påkrav</i>	4
d. <i>Ophævelse ved misligholdelse</i>	6
e. <i>Kreditforeningslån</i>	6
3. <i>Ekstraordinære afdrag</i>	7
C. <i>Tinglysningslovens § 42 b</i>	9

Kapitel II. Udlæg

A. <i>Formål og prioritetsstilling</i>	11
B. <i>Begæring</i>	12
C. <i>Grundlaget ved pantebrevsudlæg</i>	13
D. <i>Udlæggets genstand</i>	14

Kapitel III. Pantets indtægter

A. <i>Udlæg i ejendom og indtægter</i>	16
B. <i>Administration efter Rpl. § 520, stk. 2</i>	18
C. <i>Brugeligt pant</i>	20
1. <i>Formål og fremgangsmåde</i>	20
2. <i>Genstand</i>	21
3. <i>Brugspanthavers rettigheder og pligter</i>	21
4. <i>Brugspantets ophør</i>	22
D. <i>Bestyrelse under konkurs</i>	23
1. <i>Indledning</i>	23
2. <i>Bestyrelsens begyndelse</i>	24
3. <i>Boets pligter</i>	24
4. <i>Bestyrelsens afslutning og regnskab</i>	26
5. <i>Anvendelse af driftens resultat</i>	27

Kapitel IV. Tvangsauktionssalg

A. <i>Auktionskøber som aftaleerhverver</i>	28
B. <i>Auktionskøbers misligholdelsesbeføjelser m.v.</i>	29
1. <i>Faktiske mangler</i>	29
2. <i>Retlige mangler</i>	30
3. <i>Virkningerne af ophævelse</i>	31
4. <i>Erstatning</i>	31

Kapitel V. Auktionens forberedelse	33
A. <i>Auktionsbegæring</i>	35
B. <i>Ledning</i>	37
C. <i>Advokatbeskikkelse</i>	38
D. <i>Afværgfrist</i>	39
E. <i>Den sagkyndige</i>	41
F. <i>De forberedende møder</i>	41
1. Retsvirkninger, indkaldelse	42
2. Fjendomme omfattet af Rpl. § 563, stk. 1	43
3. Modernes indhold	45
G. <i>Indkaldelse til auktion</i>	45
1. Rettighedshavere, der skal indkaldes	46
2. Indkaldelsesmåden	

Kapitel VI. Aktionsvilkår	49
A. <i>Indledning</i>	50
B. <i>Vilkårenes punkt 1</i>	50
1. Punkt 1 a, stk. 1 – tilbehør	50
a. Pantets omfang – Rpl. § 568	52
b. Udskillelse af tilbehør	53
c. Tredjemands rettigheder	53
2. Vilkårenes punkt 1 a, stk. 2 – auktionens omfang	53
a. Ansvarsfraskrivelser	54
b. Bygning på lejet grund	54
1. Auktion over grunden	54
2. Auktion over bygningen	55
c. Regreskrav	56
d. Varelagre, immaterialrettigheder m.v.	56
e. Pantsatte lejerettigheder	57
f. Andre rettigheder	57
3. Vilkårenes punkt 1 b – lejeindtægter m.v.	58
C. <i>Vilkårenes punkt 3 – servitutter m.v.</i>	58
1. Indledning	59
2. Byrder med prioritet forud for al pantegæld	60
3. Byrder uden økonomisk værdi	60
4. Alternativt opråb	62
5. Betingede og uvisse rettigheder	62
D. <i>Vilkårenes punkt 4 – auktionsbuddet, accepten og bundetheden</i>	62
1. Auktionsbuddet	63
2. Tilbud og accept	64
3. De bydendes bundethed	65
E. <i>Vilkårenes punkt 5 – ejendommens overtagelse</i>	65
1. Overtagelsen og dens virkninger	65
2. Særligt om forsyningsselskaber	65

3. Særligt om ejerforeninger	66
4. Risikoens overgang	67
F. <i>Vilkårenes punkt 6 – opfyldelse af auktionsbuddet</i>	67
1. Indledning	67
2. Vilkårenes punkt 6 A	
– hæftelser der omfattes af auktionsbuddet	68
a. Rettighedshavernes ændring af egne oplysninger	68
1. Før auktionen	68
2. Efter auktionens slutning	68
3. Mellem første og ny auktion	69
4. Oplysninger om prioritetsstillingen	69
5. Udeblevne rettighedshavere	69
b. Indsigelser over for andres oplysninger	70
c. Virkningen af ændringer efter auktionen	70
d. Hæftelsernes betaling	71
1. Hæftelser, der overtages	71
2. Hæftelser, der udbetales	72
3. Fristoverskridelse	72
e. Auktionskøbers hæftelse	72
f. Tvangsauktionsklausuler	73
g. Højtforrentede pantebreve	75
h. Restancers prioritetsstilling	76
i. Ledige pladser ved udbetaling	77
j. Overskud til skyldneren	77
3. Vilkårenes punkt 6 B	
– beløb, der skal udredes ud over auktionsbuddet	77
a. Indledning	77
1. Størstebeløbet m.v.	77
2. Posternes opgørelse	78
3. Rekvirentens ansvar	79
b. Omkostninger	80
1. Indledning	80
2. Punkt 6 B, stk. 3 a – rekvirentens omkostninger	81
3. Punkt 6 B, stk. 3 b	
– de øvrige rettighedshaveres omkostninger	83
4. Betingelserne for omkostningsdækning, salærreduktion	83
c. Skatter og afgifter	85
d. Brandforsikringsbidrag	86
e. Gade- og fortovsbidrag	86
1. Vejbidragsloven	86
2. Lov om offentlige veje	87
3. Privatvejsloven	87
f. Spildevandsanlæg	87
g. Vandforsyning	88

h. Brugsret pant	89
1. Udgifterne	89
a. Udgifter, der skal afholdes	89
b. Udgifter, der kan afholdes	90
2. Overskuddets anvendelse	91
3. Administrationens begyndelse og afslutning	91
i. Nødvendige udgifter	92
j. Forpligtelser i henhold til lejelovgivningen, bygningslovgivningen og anden speciallovgivning	93
1. Lejelovgivningen	93
a. Indledning	93
b. Krav fra tiden før auktionen	93
c. Fraflyttede lejeres krav	94
d. Vedligeholdskonti	95
e. Videregående rettigheder	96
f. Vedligeholdelsespålæg, tvangsadministration m.v.	96
2. Brandsikringsloven	97
3. Byggeloven	97
k. Ejerlejligheder og fjernvarmeværker	98
4. Vilkårenes punkt 6 C – afgifter m.v. til det offentlige	99
a. Fogedrettens udgifter	99
b. Auktionsafgift	100
c. Stempelafgift	100
1. Lysthavende	100
2. Ufyldstgjorte pant- eller udlægshavere	101
3. Stempelrefusion	101
d. Moms og arbejdsmarkedsbidrag	101
G. Salgsopstillingen	103
1. Indledning	103
a. Frister m.v.	104
b. Oplysningsgrundlaget	104
1. Besigtigelse m.v.	105
2. Oplysninger fra rettighedshaverne m.v.	105
2. Salgsopstillingens side 1 – ejendomsoplysninger	106
a. Ejendomskategori	106
b. Vurdering i h.t. Rpl. § 562	107
c. Areal	107
d. Forsikringsforhold	107
e. Ejendomsskatter og afgifter	108
f. Særlige auktionsvilkår	108
g. Beskrivelsen	109
1. Parcelhuse	109
2. Ejerlejligheder	110
3. Udlejningsejendomme	110

h. Lejemål	111
i. Byrder og servitutter	111
3. Salgsopstillingens side 2 – prioritetsopgørelse	111
a. Prioritetsrækkefølgen	111
b. Pantefordringens omfang	114
1. Renter	114
2. Morarenter	116
3. Omkostninger	117
c. Opgørelse af hæftelserne	118
1. Pantebreve	118
2. Ejerpantebreve	121
a. Indledning	121
b. Opgørelsesmåden	122
c. Betalingen	123
3. Skadesløsbreve	124
4. Arrest	124
5. Udlæg	125
d. Udfyldelse af prioritetsopgørelsen (side 2)	125
1. Hæftelsernes vilkår	125
2. Kolonne 1	126
3. Kolonne 2	126
4. Kolonne 3	127
5. Kolonne 4	128
e. Eksempler på udfyldelse af prioritetsopgørelsen	128
1. Kreditforeningslån	128
2. Private pantebreve, opsagt efter misligholdelse	129
3. Private pantebreve, der ikke er misligholdt	130
4. Ejerpantebreve	131
5. Udlæg	132
4. Afslutningssiden	132
H. Vilkårenes punkt 7 – køberens sikkerhedsstillelse	133
I. Vilkårenes punkt 8 – køberens misligholdelse	135

Kapitel VII. Rpl. § 572 – særskilt samlet/oprån 138

Kapitel VIII. Ny auktion 141

Kapitel IX. Tilbagekaldelse

A. Tilbagekaldelse ved betaling før opråbet	143
B. Tilbagekaldelse ved betaling efter opråbet	144
C. Tilbagekaldelse efter auktionens slutning	145
D. Tilbagekaldelse af en begæring om ny auktion	145

Kapitel X. Auktionsskode og sletning af rettigheder 146

Kapitel XI. Rpl. § 578 restfordringens opgørelse	148
Kapitel XII. Tvister under auktionen og appel	
A Indsigelser mod udlægget, tredjemands ret	151
B Tvister under auktionen – Rpl. § 570	151
C Kære i auktionssager	152
1 Fremgangs måde, frister	152
2 Afpørelser, der skal kæres	152
3 Kæremålets opsættende virkning	154
4 Auktionskøbers betalinger ved kære af auktionen	155
5 Kæresagens behandling	156
Bilag	159
Paragrafnøgle	202
Domsregister	205
Stikordsregister	209

Kapitel I. Pantebreve

A. Pantebrevsformularerne

Pantebreve i fast ejendom skal være oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular A, TL § 50 a og Bekendtgørelse om Tinglysning nr. 17 af 26. januar 1979 § 8. Formularen, der er medtaget som bilag til bekendtgørelsen, indeholder på side 3 de sædvanemæssige bestemmelser. Side 1 og 2 skal udformes i overensstemmelse med de principper og den systematik, der fremgår af bilaget, idet mindre rettelser og tilføjelser kan foretages, bekendtgørelsens § 10, stk. 1. Nogle punkter er dog efter § 10, stk. 2 ufravigelige.

Bestemmelserne i den sædvanemæssige tekst kan fraviges ved aftale i pantebrevets individuelle tekst på side 1 eller 2, om nødvendigt på side 4, eller på et særligt vedhæftet ark. Dog er punkt 2, sidste punktum, og punkt 9 a, ufravigelige, jfr. TL § 42 a, ligesom TL § 42 b må respekteres ved tilføjelser til eller udvidelser af forfaldsgrundene.

Pantebrevets side 1 og 2 skal være trykt eller maskinskrevet, bekendtgørelsens § 10, stk. 3. Efter § 12 kan kopierede pantebreve anvendes, når de fremtræder som dobbeltark. Pantebreve trykt på enkeltark sammenhæftet med klæbebånd kan anvendes, U 1979.1060 V.

Tinglysningsbekendtgørelsen gælder for alle pantebreve oprettet efter 1. april 1979 og har afløst den tidligere tinglysningsbekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973, der indeholdt regler om en pantebrevsformular med en sædvanemæssig tekst, der afviger fra den nugældende formular. Det er derfor uhensigtsmæssigt, at begge formularer betegnes pantebrevs formular A. Formularerne benævnes i praksis ofte formular A 73 og A 79, (bilag 4). Pantebreve oprettet før 1. april 1979 på formular A 73 fungerer fortsat med de ændringer, der følger TL § 42 b. Derimod vil man på tvangsaktion efterhånden kun sjældent møde den ældre pantebrevsformular I, der hidrører fra tinglysningsanordningen af 26. november 1926, (bilag 4).

Pantebreve til realkreditinstitutter kan affattes på Justitsministeriets pantebrevsformular B, (bilag 4). Realkreditlignende lån, som kan oprettes af banker, sparekasser og visse andre kreditinstitutter i henhold

Bogen omhandler reglerne om tvangsauktion over fast ejendom og indeholder tillige en omtale af betaling efter pantebreve, misligholdelse og udlæg. Hovedvægten er lagt på en gennemgang af auktionsvilkårene og salgsopstillingen til brug for tvangsauktion.

Bogen indeholder en formularsamling, domssamling og et fyldigt stikordsregister.

Bogen kan anvendes af alle, der i det daglige beskæftiger sig med fast ejendom, advokater, ejendomsmæglere og ejendomshandlere samt banker, sparekasser og andre låneinstitutter, der yder lån mod pant i fast ejendom.