

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

FORORD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

København, juli 1979.

Jesper Bang

Niels Gangsted-Rasmussen

	Litra g	60
	Litra h	60
	Litra i	61
	Litra j	61
	Pkt. 6C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen	62
	Pkt. 7. Køberens sikkerhedsstillelse	63
	Pkt. 8. Køberens misligholdelse	64
	Pkt. 9. Auktionsskøde	65
	Pkt. 10. Auktionsvilkårenes fravigelighed ...	66
Kapitel VI	SALGSOPSTILLING	68
	A. Indledende bemærkninger	68
	B. Salgsopstillingsformularen	70
	C. Ejendomsoplysninger (side 1)	70
	D. Prioritetsopgørelse (side 2)	71
	1. Oversigt	71
	2. Opgørelsen ved henstand med renter	72
	3. Opgørelsen af morarenter	73
	4. Opgørelsen af omkostninger	73
	5. Opgørelsesmåden	74
	a. Pantebreve	74
	b. Ejerpantebreve	75
	c. Udlæg	75
	d. Skadesløsbreve	76
	6. Udfyldelse af prioritetsopgørelsen	76
	a. Beskrivelse af hæftelserne	76
	b. Kolonne 1	76
	c. Kolonne 2	76
	d. Kolonne 3	77
	e. Kolonne 4	77
	E. Afslutningssiden i salgsopstillingen	77
	F. Eksempler på udfyldelse af prioritetsopgø- relser (side 2)	78
	1. Kreditforeningspantebrev	78
	2. Misligholdte private pantebreve	79
	3. Ikke misligholdte private pantebreve	80

Kapitel VII	SÆRSKILT-SAMLET OPRÅB OG ALTERNA- TIVT OPRÅB	83
	A. Rpl. § 572. Særskilt-samlet opråb	83
	B. Rpl. § 573. Alternativt opråb	85
Kapitel VIII	NY AUKTION	87
Kapitel IX	TILBAGEKALDELSE	89
	A. Tilbagekaldelse inden auktionen	89
	B. Tilbagekaldelse af auktionen inden ny auktion	89
	C. Tilbagekaldelse af begæring om ny auktion ..	90
	D. Tilbagekaldelse efter endelig auktion	90
Kapitel X	TVISTER UNDER TVANGSAUKTION	91
Kapitel XI	LOVE m.v.	94
	A. Lov om ændring af Retsplejeloven m.v. (Tvangsauktioner)	94
	B. Bemærkninger til forslag til lov om ændring af Retsplejeloven m.v. (Tvangsauktioner) ...	101
	C. Bekendtgørelse af lov om tinglysning (Uddrag) ..	115
	D. Justitsministeriets pantebrevsformular I (før 1973)	117
	E. Justitsministeriets pantebrevsformular A-73 (fra 1973-1979)	118
	F. Justitsministeriets pantebrevsformular A-79 (efter 1/4 1979)	119
	G. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)	120
Kapitel XII	FORMULARER m.v.	123
	A. Påkravsskrivelse	123
	B. Opsigelseskrivelse	124
	C. Rekvisition pantebrevsudlæg	125
	D. Rekvisition tvangsauktion	126
	E. Skrivelse til panthavere m.v. før udarbejdelse af salgsopstilling	127
	F. Salgsopstilling	128
	G. 1. Begæring om auktionsskøde	131
	2. Transport på retten til auktionsskøde	131

3. Samtykkeerklæring til udstedelse af auk- tionssskøde	131
H. Fogedrettens skrivelser	132
1. Indkaldelse af skyldneren til vejlednings- møde	132
2. Indkaldelse af de berettigede til forbe- redende auktionsmøde	133
3. Antagelse af sagkyndig	134
4. Indkaldelse af de berettigede til tvangs- auktion	135
I. Salærer	136
1. Rekvirentsalær og mødesalær	136
2. Den sagkyndiges salær	138
Stikordsregister og vejledning i brug af registret	139
Paragrafnøgle	143

Kapitel I PANTEBREVE

A. PANTEBREVSFORMULARER

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

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

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

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

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

Bogen er skrevet for praktikerne og behandler tvangsauktionssagens forløb fra incasso til-auktionsskøde, herunder:

- Pantebrevsformularer, terminsbetalinger, ejerskifteafdrag, tvangsauktionsklausuler
- Udlæg, grundlag og genstand
- Auktionsbegæring, vejledningsmøde, afværgesystemet, forberedende auktionsmøde.

Bogen indeholder fyldige kapitler om:

- Den sagkyndige, opgaver, ansvar
- Salgsopstilling, udfyldning, opgørelsesproblemer
- Auktionsvilkår

Bogen afsluttes med en formularsamling, en gengivelse af centrale lovbestemmelser samt bemærkningerne til lovforslaget om tvangsauktion over fast ejendom.

Bogen er bl.a. beregnet for advokater, ejendomsmæglere, ejendoms-handlere, fogder, banker, sparekasser, vekselerer.

ISBN 87-500-1882-5