

pantebrevsformularerne i 1974. Af citatet fra beretningen om pantebrevsformularer for fast ejendom fremgår bl. a., at panthavernes sikkerhed ikke påvirkes af udlæg, at det er de færreste udlæg i fast ejendom, der følges op af en tvangsauktion, og at panthaverens interesse, hvis en auktion gennemføres, varetages lige så godt under en af udlægshaveren begæret auktion, som hvis han selv står som rekvirent.

Hvad særligt angår den i § 42 b, nr. 2, nævnte forfaldsklausul om udlæg, jfr: pkt. 9, litra c, i den tidligere formular I, bemærkes, at retspraksis også uden støtte i en udtrykkelig lovbestemmelse er gået vidt i retning af at tilsidesætte klausulen. Der kan herved henvises til følgende østre landsretsdom, refereret i Ugeskrift for Retsvæsen 1977, side 809: I anledning af, at en terminsydelse ikke blev betalt rettidigt, lod den pågældende panthaver foretage udlæg i ejendommen. Efter at forberedende tvangsauktionsmøde var berammet, blev det skyldige beløb betalt, således at auktionssagen bortfaldt. I mellemtiden havde indehaverne P af nogle i 1973 udstedt sælgerpantebreve under henvisning til pkt. 8 c i den da benyttede pantebrevsformular I opsagt deres pantebreve. Da der ikke havde foreligget påviselig grund til at befrygte, at pantsikkerheden var bragt i fare, og da det fremsatte krav om pantegældens betaling ikke kunne anses for stemmende med god skik i realkreditforhold, hvorved tillige hensås til den i 1974 foretagne ændring af pantebrevsformularen, frifandtes pantedeblitor for den af P nedlagte påstand om, at sælgerpantebrevene skulle indfries, jfr. aftalelovens § 36 som affattet ved lov nr. 250 af 12. juni 1975. (Aftalelovens § 36 lyder således: »En aftale kan tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handle måde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.«) For så vidt angår de i § 42 b, nr. 5 og 6, nævnte forfaldsgrunde (konkurs og gældsfrågælsesboer), jfr. pkt. 9, litra b og c, i pantebrevsformularerne A og B, kan der henvises til sø- og handelsrettens skrivelser af 5. februar 1975, side 2, og 4. august 1977, hvoraf kopier vedlægges.

Spørgsmål 11:

»Hvilke fordele og ulemper mener ministeren der vil være forbundet med at fastsætte en noget mere summarisk tvangsauktionsprocedure for mindre ejendomme, f. eks. ubebyggede ejendomme med grundværdi under 300.000 kr. og boligbebyggede ejendomme med ejendomsværdi under 200.000 kr.?«

Svar:

Et formål med de foreslåede nye tvangsauktionsregler er bl. a. at muliggøre en forenklet og mere smidig tvangsauktionsprocedure end efter de gældende regler, således at fogedretten kan vælge den fremgangsmåde, der ud fra omkostnings- og retssikkerhedsmæssige hensyn må anses for den mest hensigtsmæssige i det enkelte tilfælde. Vedrører auktionsbegæringen en ubebygget ejendom med grundværdi under 300.000 kr., skal der f. eks. ikke afholdes vejledningsmøde i medfør af § 561, stk. 1, og der vil normalt ikke være grund til at fastsætte afværgefrist i medfør af § 561, stk. 3, eller til at antage sagkyndig bistand i medfør af § 562, stk. 1. Medmindre fogedretten i særlige tilfælde finder behov herfor, skal der – i modsætning til, hvad der gælder i dag – heller ikke afholdes forberedende auktionsmøde i medfør af § 563, og selve auktionen skal afholdes på grundlag af de af justitsministeriet fastsatte vilkår, der både i henseende til form og indhold er udtryk for en forenkling og klargørelse i forhold til de gældende standardvilkår. Er den ejendom, auktionen vedrører, boligbebygget med ejendomsværdi under 200.000 kr., har fogedretten ligeledes mulighed for at følge en relativ enkel fremgangsmåde, men det bør i sådanne tilfælde i øvrigt overlades til fogedrettens konkrete skøn, om indkaldelse til vejledningsmøde kan undlades, om der bør fastsættes en afværgefrist, og om der bør antages sagkyndig bistand. Ligeledes i modsætning til, hvad der gælder i dag, skal der i det nævnte tilfælde sædvanligvis heller ikke afholdes forberedende auktionsmøde. Selve auktionen skal ske på de autoriserede vilkår.

Justitsministeriet finder, at en ændring af de gældende tvangsauktionsregler i retning af en forenklet og for visse ejendomme vedkommende mere summarisk tvangsauk-