

tionsprocedure må ses i lyset af nødvendigheden af, at visse af reglerne gælder ufravigeligt ved enhver tvangsauktion over fast ejendom, uanset ejendommens art. Det gælder f. eks. reglerne om bekendtgørelse og indkaldelse af skyldneren og rettighedshaverne, om auktionens afholdelse og om appel. Det er justitsministeriets opfattelse, at der med de foreslåede regler er fundet det fornødne balancepunkt mellem disse hensyn, og at der ikke bør fastsættes regler om en mere summarisk tvangsauktionsprocedure for visse ejendommers vedkommende. Det bemærkes herved, at det i øvrigt synes meget vanskeligt at fastlægge de nærmere kriterier for, på hvilke ejendomme sådanne regler skulle finde anvendelse.

*Spørgsmål 15:*

»Hvad forstås ved beboelse? Gælder det også en landbrugsejendom, hvor ejeren bor i stuehuset? Gælder det også sommerhuse?«

*Svar:*

Ved ejendomme, der benyttes til beboelse, sigtes til enhver ejendom, der tjener til skyldnerens eller hans families bolig, uanset om dette – som f. eks. ved sommerhuse – kun er tilfældet en del af året, og uanset om ejendommen tillige benyttes til andet formål, f. eks. til håndværks-, industri-, forretnings- eller landbrugsvirksomhed. Der henvises i øvrigt til besvarelsen af spørgsmål 5.

*Spørgsmål 16: »ad § 561, stk. 3:*

Kan der gives frist, når det klart fremgår af tvangsauktionsbegæringen, at ejendommen er overbehæftet og rekvirenten protesterer?«

*Svar:*

Spørgsmålet kan besvares bekræftende. Formålet med at fastsætte en frist er at give skyldneren mulighed for at få afværget auktionen enten ved at sælge ejendommen i fri handel eller ved at betale rekvirentens krav og omkostningerne i forbindelse med den påbegyndte auktionssag. Hvor ejendommen er overbehæftet, vil navnlig sidstnævnte formål med fristen få betydning i praksis, da et salg i fri handel i disse tilfælde ofte vil være umuligt på grund af vanskeligheder ved at opnå en frivillig ordning med de panthavere,

der ikke får fuld dækning gennem købstilbuddet.

Om fristen skal meddeles, beror på fogedrettens skøn. Da fristen bl. a. skal sikre, at skyldneren får mindst de samme muligheder for at få afværget auktionen, som han i praksis har efter de gældende regler, bør den navnlig gives i de tilfælde, hvor der efter forslaget ikke skal afholdes forberedende møde, jfr. herved forslaget § 563. Fristen forudsætter dog, at skyldnerens muligheder for at få afværget auktionen ikke er helt små. Fogedretten må herved bl. a. tage i betragtning, om rekvirenten på grund af misligholdelse forlanger hele pantekapitalen og ikke kun restancekravet betalt, om også andre end rekvirentens pantefordringer er misligholdt, om der er grund til at antage, at panthavernes fyldestgørelsesmuligheder vil blive væsentligt forringet ved en udsættelse, og hvilke eventuelle erfaringer fogedretten i øvrigt har fra tidligere sager med den pågældende skyldner. Protesterer rekvirenten imod fristen, bør der navnlig tages hensyn hertil, hvis rekvirenten allerede før indgivelsen af tvangsauktionsbegæringen har givet skyldneren en længere frist til at betale restancen.

*Spørgsmål 17: »ad § 562:*

Hvorfor skal den sagkyndige ikke antages på et tidligere tidspunkt?«

*Svar:*

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, jfr. 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, jfr. betænkningen side 11, idet mange skyldnere på grund af likviditetsvanskeligheder venter med at betale så længe som muligt,