

stemmelse gælder ved håndpant i løsøre samt ved pant i fordringer.

Arbejdsgruppen antager, at § 538 a ikke kan anvendes ved tvangsrealisation af pant i andelsboliger, selv om et udlæg i en andel som udgangspunkt behandles som et udlæg i en simpel fordring, jf. pkt. 3.1. ovenfor, og at tvangsrealisation således alene kan ske under en tvangsauktion efter et forudgående udlæg til forauktionering, jf. § 538. Baggrunden herfor er navnlig, at andelshaveren ikke har opgivet rådigheden over det pantsatte aktiv, idet den brugsret, der er knyttet til andelen, fortsat udnyttes af andelshaveren. Arbejdsgruppen henviser endvidere til, at der ved tvangsrealisation af en andel normalt foretages et vidtgående indgreb over for andelshaveren på linje med, hvad der sker ved tvangsrealisation af en fast ejendom. Der henvises til betænkningen side 175-176.

Retsplejelovens regler om tvangsauktion efter forudgående udlæg findes i kapitel 49 (§§ 538-543), som indeholder almindelige regler om alle tvangsauktioner, kapitel 50 (§§ 544-559) om tvangsauktion over løsøre og kapitel 51 (§§ 560-582) om tvangsauktion over fast ejendom.

Det er næppe endeligt afklaret i praksis, om tvangsauktion over andele skal ske efter reglerne om løsøre eller fast ejendom. Arbejdsgruppen peger på, at reglerne om tvangsauktion over løsøre efter gældende ret må anses for den mest nærliggende løsning og henviser bl.a. til, at det følger forudsætningsvis af §§ 557 og 558 om visse værdipapirer og fordringer, at disse aktivtyper i relation til tvangsauktionsreglerne anses for løsøre, jf. betænkningen side 203-205.

Der er en række forskelle på retsplejelovens regler om tvangsauktion over henholdsvis fast ejendom og løsøre. Reglerne om tvangsauktion over løsøre er således mindre udførlige end reglerne om tvangsauktion over fast ejendom, der bl.a. indeholder regler om vejledning af skyldneren og advokatbeskikkelse (§ 561). Desuden findes der for tvangsauktion over fast ejendom forholdsvis udførlige regler om inddragelse af ejendomsmægler (§ 562), udarbejdelse af salgsoptilling (§ 562, stk. 3) og kravene til indholdet af annoncering og bekendtgørelse (§ 566). Herudover er der fastsat detaljerede regler om indkaldelse mv. (§ 564) og regler om retten til at forlange ny auktion (§ 576). Endvidere skal der ved tvangsauktion over fast ejendom anvendes tvangsauktionsvilkår, som er fastsat af justitsministeren (§ 570, stk. 1).

Fælles for de gældende tvangsauktionsregler vedrørende henholdsvis fast ejendom og løsøre er, at ingen af regelsættene tager stilling til en række af de særlige spørgsmål, som kan have central betydning ved

tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv. Der findes således ikke udtrykkelige regler om de forskellige spørgsmål, der kan opstå i forbindelse med de lov- og vedtægtsbestemte prismaksimeringsreglers anvendelse på tvangsauktion, herunder f.eks. løsningen af »sammenstødet« mellem tvangsauktionsreglernes mulighed for, at salgsmkostningerne skal betales af køber ud over budsummen, og andelsboliglovens § 5, stk. 12, hvorefter det ikke kan aftales, at køberen af en boligandel skal bære sælgerens omkostninger i forbindelse med overdragelsen. Retsplejelovens tvangsauktionsregler indeholder heller ikke regler om de spørgsmål, der kan opstå i tilknytning til kravet i andelsboliglovens § 6, stk. 2, om, at køberen skal godkendes af andelsboligforeningen. Tvangsauktionsreglerne tager heller ikke stilling til de særlige spørgsmål, der kan blive aktuelle i forbindelse med kravet i andelsboliglovens § 6, stk. 7, om, at salgssummen skal indbetales til foreningen.

3.2.5.2. Lovforslagets udformning

3.2.5.2.1. Fyldestgørelsesmåde

Efter arbejdsgruppens opfattelse bør en pantøver ikke have mulighed for at skride til umiddelbar tvangsrealisation af en pantsat andel i en andelsboligforening mv. Tvangsrealisation bør således alene finde sted efter forudgående udlæg foretaget af fogedretten, og arbejdsgruppen henviser herved navnlig til det, der er anført ovenfor i pkt. 3.2.5.1. om baggrunden for, at retsplejelovens § 538 a ikke kan anvendes.

Arbejdsgruppen har overvejet, hvilken fremgangsmåde der bør anvendes ved tvangsauktioner af andele i andelsboligforeninger mv.

Arbejdsgruppen har bl.a. overvejet, om der bør være mulighed for at overtage en andelslejlighed til brugeligt pant efter reglerne i retsplejelovens kapitel 54. Navnlig under henvisning til at de gældende regler om brugeligt pant alene finder anvendelse på fast ejendom, og at reglerne ikke giver en pantøver mulighed for at kræve sig indsat i den del af en fast ejendom, der tjener til bolig for pantsætteren eller dennes husstand, finder arbejdsgruppen det ikke hensigtsmæssigt at indføre regler om brugeligt pant som fyldestgørelsesmåde for en kreditor, der har pant i en andel i en andelslejlighed mv.

Arbejdsgruppen har endvidere overvejet, om pant eller udlægshaver bør henvises til fyldestgørelse gennem salg af andelen med respekt af skyldnerens brugsret. Der vil imidlertid ofte være stor usikkerhed om, hvornår skyldnerens brugsret vil ophøre, hvilket formentlig vil forringe andelens salgsværdi betydeligt. Hertil kommer, at en adskillelse af brugsretten til