

På den anden side er rettighedsforholdene ved andelsboliger typisk mindre komplekse, end det normalt er tilfældet ved fast ejendom, hvor der ofte findes adskillige hæftelser og byrder. Da der efter arbejdsgruppens forslag endvidere normalt som led i tvangsrealisationen vil være forsøgt salg gennem andelsboligforeningen, forventer arbejdsgruppen, at det i langt det overvejende antal tilfælde allerede ved igangsættelsen af tvangsauktionsprocessen ligger klart, at der ikke er noget alternativ til salg på tvangsauktion.

Arbejdsgruppen foreslår på denne baggrund, at der på samme måde som de særlige regler om tvangssalg af børsnoterede værdipapirer og fordringer, jf. §§ 557-559 i retsplejelovens kapitel 50 om tvangsauktion over løsøre, indsættes særlige regler i retsplejeloven om tvangsauktion over andele, men således at reglerne om tvangsauktion over fast ejendom i et vist omfang anvendes på tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv. Der foreslås samtidig en række nye regler om de særlige spørgsmål, der kan opstå under tvangsauktion over andele.

Med henblik på at udnytte lokalkendskab og stimulere til den størst mulig køberinteresse, herunder at gøre det lettere for potentielle auktionskøberes at besigtige den lejlighed, der er knyttet til andelen, foreslår arbejdsgruppen, at tvangsauktion over andele, ligesom tvangsauktion over fast ejendom, altid skal afholdes i den retskreds, hvor lejligheden er beliggende, jf. retsplejelovens § 539, 1. pkt.

Da tvangssalget angår skyldnerens bolig, er behovet for vejledning af skyldneren om afværgemuligheder mv. efter arbejdsgruppens opfattelse det samme som ved tvangsauktion over fast ejendom, der benyttes til beboelse, jf. retsplejelovens § 561, stk. 1-5. Ved tvangsrealisation af udlagte andele, hvor tvangssalg gennem andelsboligforeningen efter arbejdsgruppens forslag bør være den primære realisationsform, bør vejledning om afværgemuligheder mv. imidlertid finde sted i tilknytning til beslutningen om tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

Ud over skyldneren bør også en repræsentant for andelsboligforeningen efter arbejdsgruppens opfattelse deltage i vejledningsmødet. Herved lettes kommunikationen vedrørende sagens videre forløb, ligesom fogedretten på et tidligt tidspunkt kan drage fordel af andelsboligforeningens erfaringer og indblik i markedsforholdene, således at fogedretten i givet fald kan beslutte at undlade at forsøge salg gennem foreningen, hvis det må antages, at det ikke vil være muligt at opnå en pris svarende til den maksimalt tilladte.

Da rettighedsforholdene vedrørende boligandele i almindelighed må forventes at være mindre komplekse

rede end ved fast ejendom og som følge af andelsboligforeningens foreslåede inddragelse i salgsbestræbelserne, vil behovet for at beskikke en advokat for skyldneren og for at antage en ejendomsmægler efter arbejdsgruppens opfattelse ofte være væsentligt mindre end ved tvangsauktion over villaer og ejerlejligheder. Advokatbeskikkelse og antagelse af ejendomsmægler vil således typisk ikke være nødvendig for at afklare mulighederne for at undgå tvangsauktion gennem underhåndssalg.

Efter arbejdsgruppens opfattelse vil der kun være behov for at beskikke en advokat for skyldneren i tilfælde, hvor denne af personlige grunde har behov for advokatbistand. Arbejdsgruppen finder derfor, at der bør kunne beskikkes en advokat for skyldneren i overensstemmelse med den generelle bestemmelse om fogsager i § 500, stk. 2, hvis skyldneren opfylder de almindelige økonomiske betingelser for at få fri proces og ud fra en konkret vurdering findes at have behov for en advokat.

Arbejdsgruppen foreslår endvidere, at Justitsministeriet som ved tvangsauktion over fast ejendom, jf. § 570, stk. 1, udarbejder standardvilkår for tvangsauktionen. Arbejdsgruppen tilføjer i den forbindelse, at de standardiserede tvangsauktionsvilkår vedrørende andele bør indeholde nærmere vilkår, som kan sikre, at overholdelsen af lovgivningens og foreningsvedtægternes bestemmelser om navnlig maksimalpriser, fortrinsberettigelse, godkendelse af køber samt betaling af købesummen gennem foreningen kan ske på en så hensigtsmæssig måde som muligt.

Der henvises til betænkningens side 205-209.

Justitsministeriet kan tilslutte sig arbejdsgruppens overvejelser, og lovforslaget er udformet i overensstemmelse hermed. Der henvises til lovforslagets § 2, nr. 8, 9 og 10 (ændring af § 538, stk. 1, og § 539 og forslag til §§ 559 a-559 c), og bemærkningerne hertil.

Det bemærkes, at Justitsministeriet efter drøftelse med de berørte organisationer mv. agter at udstede tvangsauktionsvilkår om tvangsauktion over andele i andelsboligforeninger mv. og i den forbindelse vil inddrage arbejdsgruppens ovennævnte overvejelser om udformningen af tvangsauktionsvilkårene.

4. Inddragelse i skyldnerens konkursbo

4.1. Gældende ret

En konkurs omfatter som udgangspunkt alle skyldnerens aktiver af økonomisk værdi, herunder en andelsbolig, jf. konkurslovens § 32.

Aktiver, der ikke kan foretages udlæg i, indgår dog normalt ikke i konkursboet, jf. konkurslovens § 36. En konkurs omfatter således ikke aktiver, herunder en