

vejledningsmødet afholdes, inden der forsøges tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

Den foreslåede regel om meddelelse af en frist til skyldneren til at afværge tvangssalg af andelen svarer til § 561, stk. 3, 2. pkt., om tvangsauktion over fast ejendom. Ved vurderingen af, om der foreligger sådanne »særlige tilfælde«, at skyldneren bør have en frist til at afværge tvangssalget, kan der således findes vejledning i praksis efter den gældende § 561, stk. 3, 2. pkt.

Forslaget til *stk. 3* giver mulighed for, at fogedretten så tidligt som muligt kan beslutte at undlade at igangsætte eller at stoppe forsøg på tvangssalg gennem andelsboligforeningen. Det er efter bestemmelsen en forudsætning herfor, at tvangssalg gennem foreningen ud fra en konkret vurdering af de foreliggende oplysninger ikke kan forventes gennemført til højst tilladte maksimalpris, jf. økonomi- og erhvervsministerens forslag til § 6 b i andelsboligloven og bemærkningerne hertil. Beslutning efter *stk. 3* kan træffes allerede på vejledningsmødet på grundlag af oplysningerne fra andelsboligforeningen og i øvrigt på ethvert tidspunkt i løbet af de 15 uger, der efter økonomi- og erhvervsministeren forslag til § 6 b i andelsboligloven er afsat til tvangssalg gennem andelsboligforeningen.

Det foreslås i *stk. 4*, at udlægshaveren kan forlange tvangsauktion, hvis tvangssalg gennem andelsboligforeningen til maksimalprisen ikke er sket inden den ovennævnte frist på 15 uger i andelsboligloven. Bestemmelsen suppleres af det foreslåede *stk. 3*, der gør det muligt at undlade eller indstille tvangssalg gennem foreningen og overgå til tvangsauktionsproceduren inden udløbet af de 15 uger, jf. ovenfor.

Efter forslaget til *stk. 5* skal tvangsauktion over andele afholdes efter reglerne om tvangsauktion over fast ejendom med en række nærmere angivne undtagelser.

Om de enkelte undtagelser bemærkes:

Undtagelserne af §§ 560-561 er en følge af forslaget til § 559 a, stk. 2, og *stk. 5, 2. og 3. pkt.*, hvor der foreslås nærmere regler om kravene til anmodningen om iværksættelse af tvangssalg, afholdelse af vejledningsmøde, afværgefrist og advokatbeskikkelse.

Undtagelsen af § 562, stk. 1 og 2, indebærer, at reglerne om antagelse af ejendomsmægler til at vurdere ejendommen og gennem annoncering skabe køberinteresse, ikke vil gælde for tvangsauktion over andele. Baggrunden herfor er navnlig, at der gennem andelsboligforeningens inddragelse i tvangssalget, må forventes at foreligge tilstrækkelige oplysninger om andelens værdi mv. ved tvangssalg, og at der som følge af foreningens inddragelse, herunder kontakten med

de personer, der er fortrinsberettigede til lejligheden, må forventes at være skabt den fornødne køberinteresse for andelslejligheden.

Undtagelserne af § 562, stk. 3, 3. pkt., § 566, stk. 2, 2. og 3. pkt., og *stk. 3, 2. og 3. pkt.*, samt § 569, stk. 1, 4. pkt., og *stk. 2*, indebærer, at reglerne om det nærmere krav til indholdet af salgsoptilling, annoncering og bekendtgørelser ikke vil gælde for tvangsauktion over andele. Det skyldes bl.a., at en række af de anførte krav angår forhold, som ikke har betydning ved overdragelse af andele.

§ 568 angår særlige spørgsmål vedrørende salg af ejendommens løsøretilbehør på tvangsauktionen over den faste ejendom. Tilsvarende spørgsmål kan efter de foreslåede regler ikke opstå ved tvangsauktion over andele.

Undtagelserne af § 569, stk. 1, 1. pkt., og § 582, 1. pkt., skyldes, at der efter de foreslåede regler ikke bliver tale om, at køberen skal betale de omkostninger ud over budsummen, der er nævnt i bestemmelserne. Omkostningerne vil i stedet indgå som en del af budsummen i overensstemmelse med de nærmere bestemmelser herom, som vil blive fastsat i tvangsauktionsvilkårene vedrørende tvangsauktion over andele mv., jf. forslaget til § 559 a, stk. 6.

Ved tvangsauktion over andele træder § 559 a, stk. 6, om fastsættelse af tvangsauktionsvilkår i stedet for § 570, stk. 1, 1. pkt., om fastsættelse af tvangsauktion vedrørende tvangsauktion over fast ejendom.

§ 580 om udstedelse af auktionsskøde egner sig ikke til at blive overført til tvangsauktion over andele mv., hvor der ikke bliver spørgsmål om tinglysning af køberens adkomst i andelsboligbogen, jf. forslaget til tinglysningslovens § 42 j (lovforslagets § 1, nr. 1).

Spørgsmålet om særskilt indkaldelse til tvangsauktion af andelshaver, pant- og udlægshavere og andre rettighedshavere reguleres af § 564, jf. den generelle henvisning i forslaget til § 559 a, stk. 5, 1. pkt. Det forudsættes i den forbindelse, at også andelsboligforeningen anses for omfattet af kredsen af berettigede efter § 564, stk. 1. Hvorvidt der tillige skal ske særskilt indkaldelse af fortrinsberettigede i henhold til ventelister i andelsboligforeninger, må bero på de nærmere omstændigheder ved tvangsauktionen. Hvis der - som det efter forslaget normalt vil være tilfældet - forud for tvangsauktionen uden held har været forsøgt tvangssalg gennem andelsboligforeningen mv., vil der som led i salgsbestræbelserne være etableret kontakt med de fortrinsberettigede på ventelisten, som herved har haft mulighed for at varetage deres interesser. På denne baggrund vil der normalt ikke være tilstrækkelig anledning til at stille krav om omkost-