

Den 9. juni 2008, kl. 13:45, blev fagedretten sat i retslokale A, Tvangsauktioner af [redacted] Dommer [redacted].

Der blev foretaget:
AS TV-326/2007

Tvangsauktion over ejendommen

matr. nr.: [redacted] Matrikel nr. 1
beliggende: [redacted] Adresse 1 [redacted] København
tilhørende: [redacted] Andelsboligforening
efter anmodning fra Realkredit Danmark A/S.

Rekvirenten mødte ved advokat Christian Soldbro Dubin

For andelsboligforeningen mødte adv. Henrik Qvist ved Advokatfuldmægtig 1

Endvidere var andelshaverne Person 1 (st.), Person 2 og Person 3 (5. sal), Person 4 (3. sal) og Person 5 (1. sal) mødt.

Det blev oplyst, at andelsboligforeningen fortsat eksisterer, og at denne endnu ikke er opløst.

Fogeden oplyste, at auktionen alene omfatter andelsboligforeningens ejendom, og ikke selve foreningen, herunder dens øvrige aktiver.

Der blev fremlagt anmodning om tvangsauktion med bilag og salgsopstilling samt bekendtgørelse i Statstidende for den 20. maj 2008 og i Berlingske Tidende for den 22. maj 2008.

Fogeden bemærkede, at de berettigede er behørigt indkaldt.

Fordringerne blev opgjort pr. dags dato i prioritetsorden.

Fordringen blev opgjort som i salgsopstillingen.

For 1. prioritet, pantebrev til Grundejernes Investeringsfond, mødte advokat Christian Soldbro Dubin. Original pantebrev med gældsovertagelseserklæring blev forevist.

Fordringen blev opgjort som i salgsopstillingen til 668.291,15 kr.

For 2. prioritet, pantebrev til Realkredit Danmark, mødte advokat Christian S. Dubin.

Fordringen blev opgjort som i salgsopstillingen til 4.287.808,93 kr.

For 3. prioritet, pantebrev til Realkredit Danmark, mødte advokat Christian S. Dubin.

Fordringen blev opgjort som i salgsopstillingen til 4.064.114,97 kr.

For 4. prioritet, pantebrev til Realkredit Danmark, mødte advokat Christian S. Dubin.

Fordringen blev opgjort som i salgsopstillingen til 4.021.578,23 kr.

For 5. prioritet, pantebrev til Administrationsselskabet af 1957 A/S, mødte advokat Tue Askeland, der oplyste, at fordringen utinglyst er transporteret til Gudme Raaschou Bank A/S. Original pantebrev og transporterklæring blev forevist.

Fordringen blev opgjort som i salgsopstillingen til 1.132.298,69 kr.

For 6. prioritet, pantebrev til Administrationsselskabet af 1957 A/S, mødte advokat Tue Askeland, der oplyste, at fordringen utinglyst er transporteret til

Gudme Raaschou Bank A/S. Original pantebrev og transporterklæring blev forevist.

Fordringen blev opgjort som i salgsofstillingen til 1.267.784,75 kr. Pantebrevets hovedstol er 2 mio. kroner, og ikke som anført i salgsofstillingen 5 mio. kroner.

For 7. prioritet, pantebrev til Administrationsselskabet af 1957 A/S, mødte ingen. Fogeden bemærkede, at kreditor er erklæret konkurs og at indkaldelse til auktionen er sendt til kurator, Advokat 1.

Der blev afsat det i salgsofstillingen oplyste beløb på 2 mio. kroner.

Auktionsvilkårene blev gennemgået i fornødent omfang.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Det blev herunder oplyst, at der er en erhvervsandel, og at denne tilhører Ejendomsaktieselskab Store Danske, med brugsret til et kælderlokale.

Fogeden bemærkede, at Ejendomsaktieselskab Store Danske ikke er indkaldt til auktionen.

På fogedens forespørgsel oplyste Advokatfuldmægtig 1, at han ikke repræsenterer Ejendomsaktieselskab Store Danske.

Andelshaverne oplyste samstemmende, at Ejendomsaktieselskab Store Danske aldrig har taget kælderetagen i brug, ligesom der aldrig er betalt andel af fællesudgifter.

Advokatfuldmægtig 1 oplyste, at han i forbindelse med tidligere indgivet auktionsbegæring har oplyst Ejendomsaktieselskab Store Danske om auktionen, uden at denne har reageret herpå.

Fogeden besluttede at fortsætte auktionen, således at Ejendomsaktieselskab Store Danske underrettes efterfølgende med kærevejledning.

Der blev tilkendt salær til rekvirenten i overensstemmelse med de vejledende takster.

Rekvirenten oplyste, at størstebeløbet, der skal betales ud over budsummen, ikke vil overstige 222.984,56 kr. ved et auktionsbud på 12.600.000 kr. Hertil kommer auktionsafgift.

Mindste overbud blev fastsat til 20.000 kr.

En Liebhaber spurgte, om der er tinglyst hæftelser i de enkelte andelslejligheder, og hvordan der i givet fald forholdes med disse.

Rekvirenten havde ingen oplysning herom.

De tilstedeværende andelshavere oplyste cpr.nr., og fogeden kontrollerede andelsbogen. Det konstateredes, at der var tinglyst to ejerpantebreve. Det er uvist, om der er yderligere tinglyste hæftelser, da ikke alle ~~andelshavere~~ var mødt.

Spørgsmålet om indkaldelse af pant haverne vedrørende andelslejlighederne blev drøftet.

Advokat Tue Askeland nedlagde påstand om auktionens fremme, og henvis-
ste herunder til, at andelshavernes pantekreditorer alene har pant i andelsbe-
viset og ikke pant i hverken andelsbolig eller den faste ejendom som sådan.
Der vil ikke blive dækning til disse pantekreditor, hvorfor de ikke har nogen
interesse i at blive indkaldt.

Rekvirenten påstod auktionen fremmet, og henholdt sig til det af advokat
Tue Askeland anførte.

Fogeden afsagde straks

Kendelse

Det fremgår af retsplejelovens § 564, stk. 1, at fogedretten skal indkalde
skyldneren, pant- og udlægshavere, servitutberettigede og andre, der berøres
af ejendommens salg, til tvangsauktion.

Henset til at ejendommen udgør andelsboligforeningens væsentligste aktiv,
og da det må antages, at andelsboligforeningen efter tvangsauktionen vil op-
høre med at eksistere, findes de kreditorer, der har pant i de enkelte andels-
lejligheder, at blive berørt af ejendommens salg på tvangsauktion. Fogedret-
ten finder herefter, at disse kreditorer er omfattet af bestemmelsen i retsple-
jelovens § 564, stk. 1.

Da indkaldelse ikke er sket udsættes auktionen herpå.

Da rekvirenten ikke har givet fogedretten meddelelse om indkaldelse af de
omhandlede kreditorer, påhviler det rekvirenten at bære omkostningerne ved
indkaldelse til ny auktion.

Thi bestemmes:

Auktionen udsættes.

Rekvirenten, Realkredit Danmark, bærer omkostningerne ved indkaldelse til
ny auktion.

Fogeden anmodede rekvirenten om at sende en liste over samtlige pant- og udlægshavere, kautionister, andelshavere, og andre der må antages at have en interesse i at blive indkaldt til auktionen.

Sagen udsat på berømmelse.

Dommer