

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

Lovforslaget tilsigter en ændring af de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom i retsplejelovens kapitlerne 51-53. I forbindelse hermed foreslås enkelte ændringer af auktionslederloven, tinglysningsloven og retsafgiftsloven. Hovedformålet med lovforslaget er at begrænse antallet af tvangsauktioner over fast ejendom og, hvor auktioner er uundgåelige, at begrænse de tab, der oftest er forbundet hermed for både ejere og de øvrige rettighedshavere.

De gældende regler i retsplejeloven om tvangsauktion over fast ejendom stemmer i det væsentlige overens med lov om tvangsauktion fra 1891, der med enkelte ændringer blev indføjet i retsplejeloven i 1916. Under de senere års økonomiske udvikling har et stigende antal tvangsauktioner affødt en stadig kraftigere kritik af det gældende tvangsauktionssystem. Det har navnlig været påpeget, at skyldneren ikke får den fornødne bistand til forsøg på at få afværget en tvangsauktion, og at de priser, der opnås på tvangsauktioner, i almindelighed er for lave med unødigt store tab for skyldneren til følge. Dette har bl.a. sammenhæng med de ofte betydelige omkostninger, der er forbundet med auktionerne.

Manglerne ved de gældende tvangsauktionsregler har navnlig vist sig ved auktion over fast ejendom, som benyttes af skyldneren til beboelse, d.v.s. parcelhuse, ejerlejligheder, sommerhuse m.v. Næsten uundgåeligt får en tvangsauktion i disse tilfælde indgribende betydning for skyldnerens og hans families personlige og økonomiske forhold, og netop disse skyldnere står normalt fremmede over for det ret komplicerede tvangsauktionssystem. Samtidig savner de mulige købere af de nævnte ejendomme ofte den fornødne indsigt i tvangsauktionsreglerne, hvilket utvivlsomt er grunden til, at liebhavere kun i beskedent omfang møder frem på tvangsauktioner.

Samme problemer foreligger normalt ikke, når tvangsauktionen angår en erhvervsjendom. Både salgs- og købsiden har her et helt andet professionelt præg, og ikke sjældent finder tvangssalget sted i forbindelse med skyldnerens konkurs eller anden universalforfølgning. De foreslåede ændringer tager derfor først og fremmest sigte på ejendomme, der bebos af skyldneren eller hans familie. Da der foruden en indholdsmæssig ændring tiltrænges en for-

enkling og sproglig modernisering af retsplejelovens regler om tvangsauktion, navnlig sammenholdt med auktionsvilkårene, er der ved lovforslaget foretaget en fuldstændig revision af kapitlerne 51 og 52 i retsplejeloven, en revision der tillige er begrundet i den almindelige samfundsudvikling siden 1891 og de siden da indhøstede erfaringer på auktionsområdet. Endelig skal revisionen ses i lyset af det behov for en ajourføring af auktionsreglerne, som er opstået på grund af tidligere gennemførte lovændringer, der berører tvangsauktionsområdet. Som eksempel kan nævnes ændringerne af retsplejelovens udlægsregler og rets- og stempelafgiftslovene.

På enkelte punkter indeholder lovforslaget bestemmelser, der omfatter såvel tvangsauktion over fast ejendom som løsøretvangsauktioner. Da problemerne omkring løsøreauktioner i det væsentlige angår auktionsformens hensigtsmæssighed, og da mere omfattende ændringer af reglerne om løsøreauktioner i øvrigt bør ske i forbindelse med en samlet overvejelse af fuldbyrdelsesproblemerne vedrørende løsøre, sker der dog ingen almindelig ændring af reglerne om løsøreauktioner.

I. Baggrunden for lovforslaget.

I 1976 nedsatte justitsministeriet en arbejdsgruppe med den opgave at overveje foranstaltninger, der kan begrænse skyldnerens tab ved salg på tvangsauktion, navnlig af fast ejendom.

Arbejdsgruppen afgav i foråret 1977 en betænkning om tvangsauktion over fast ejendom (nr. 800/1977). Betænkningen indeholder udkast til ændring af retsplejelovens regler herom. Desuden er der i betænkningen fremsat udkast til nye tvangsauktionsvilkår vedrørende fast ejendom, idet der i forbindelse hermed foreslås indsat en hjemmel i retsplejeloven for justitsministeren til, i lighed med hvad der gælder om pantebrevsformularer, at autorisere vilkårene. Endelig indeholder betænkningen udkast til ændring af justitsministeriets bekendtgørelse nr. 595 af 13. november 1973 om pantebrevsblanketter.

Betænkningen har været til udtalelse hos præsidenterne for østre- og vestre landsret, sø- og handelsretten i København, Københavns byret, Århus by- og herredsret, Odense by- og herredsret og Ålborg by- og herredsret, Den danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Advokatrå-