

det, Realkreditrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening, Den danske Bankforening, Danmarks Sparekasseforening, Repræsentantskabet for fondsbørsens Medlemmer og Kongeriget Danmarks Hypotekbank og Finansforvaltning.

II. Oversigt over hovedpunkterne i lovforslaget.

Justitsministeriet kan tiltræde, at de gældende regler om tvangsauktion over fast ejendom bør ændres i overensstemmelse med de hovedsynspunkter, der er fremsat af arbejdsgruppen. Ministeriet kan herunder tiltræde, at der ved en bekendtgørelse fastsættes regler om tvangsauktionsvilkår i det væsentlige i overensstemmelse med arbejdsgruppens udkast, jfr. nedenfor under III, og at ministeriets bekendtgørelse om pantebrevsblanketter ændres som foreslået, jfr. nedenfor under IV. I nedenstående oversigt over hovedpunkterne i lovforslaget redegøres for, på hvilke punkter lovforslaget adskiller sig fra arbejdsgruppens lovudkast. Afvigelse skyldes navnlig, at der i forslaget i højere grad end i betænkningensudkastet skelnes mellem tvangsauktion over på den ene side erhvervs- og udlejningsejendomme og på den anden side ejendomme, der benyttes til beboelse af skyldneren. Dette begrundes i, at der som foran nævnt særligt på det sidstnævnte område har vist sig at være behov for en ændring af de gældende regler.

1. Vejledning af skyldneren.

Ofte savner skyldneren det fornødne indblik i, hvilke virkninger en tvangsauktionsbegæring indebærer, og hvilke retlige og praktiske muligheder han har for at undgå en tvangsauktion. For på et så tidligt tidspunkt som muligt at få inddraget skyldneren i auktionssagen med henblik på en vejledning om disse muligheder, foreslås det i § 561, stk. 1, at skyldneren skal indkaldes til et møde i fogedretten, når denne har modtaget en anmodning om tvangsauktion. Ifølge arbejdsgruppens udkast skal et sådant vejledningsmøde altid afholdes. Da behovet for en vejledning normalt kun er til stede, hvor tvangsauktionsbegæringen angår en ejendom, der benyttes af skyldneren til beboelse, skal vejledningsmødet dog ifølge lovforslaget kun afholdes, såfremt ejendommen benyttes til beboelse for skyldneren eller hans familie. Om der i andre tilfælde bør afholdes et møde, beror på fogedrettens skøn. Hvis fogedretten finder det forsvarligt, skal den i stedet for at afholde et møde kunne give skyldneren en skriftlig vejledning i forbindelse med meddelelsen om, at en anmodning om tvangsauktion er indgivet, jfr. § 561, stk. 5.

Rekvirenten skal have underretning om mødet. Om fornødent skal også det sociale udvalg underrettes, således at der på et tidligt tidspunkt af auktionssagen kan tages stilling til spørgsmålet om eventuel støtte til skyldneren i medfør af bistandsloven med henblik på at undgå en tvangsauktion.

2. Advokatbeskikkelse for skyldneren.

Fogedretten skal når som helst under sagen kunne beskikke en advokat for skyldneren, hvis der er et særligt behov herfor, jfr. § 561, stk. 6. Efter betænkningensudkastet stilles der ingen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelse. Justitsministeriet har dog fundet det rigtigst, at der, i lighed med hvad der gælder ved andre bestemmelser i retsplejeloven om advokatbeskikkelse, stilles krav om, at skyldneren opfylder de sædvanlige økonomiske betingelser for fri proces.

3. Frist for skyldneren til at afværge auktionen.

Fogedretten kan efter § 561, stk. 3, fastsætte en frist for skyldneren på indtil 4 uger til selv at søge ejendommen solgt, f. eks. gennem en ejendomsmægler, eller til på anden måde at få afværget auktionen, navnlig ved betaling af den restance, der har foranlediget tvangsauktionsbegæringen.

4. Adgang for fogedretten til at antage sagkyndig bistand med henblik på ejendommens salg, eventuelt i fri handel.

Ifølge betænkningensudkastet skal fogedretten normalt antage en ejendomsmægler, der primært skal forsøge at sælge ejendommen i fri handel inden en vis frist. Lykkes dette ikke, skal han bistå fogedretten med at forberede tvangsauktionen med henblik på opnåelsen af det størst mulige auktionsprøvenu, bl. a. gennem udarbejdelse af salgsoptilling og forsøg på at finde liebhavere, der kan møde op og byde på auktionen.

Justitsministeriet er enig i, at tvangsauktionsreglerne bør suppleres med regler om underhåndssalg til afværgelse af tvangsauktioner og med regler, der såvidt muligt overfører træk ved salg i fri handel til tvangsauktioner. Dels vil det, også i de mange tilfælde, hvor ejendommen på grund af overbeholdelse ikke har nogen friværdi, kunne være be rettiget at udfolde bestræbelser på at afværge auktionen gennem et frivilligt salg. Dels vil sagkyndig bistand med forberedelse af auktionen og med at fremskaffe køberemner til denne kunne udgøre et vigtigt led i bestræbelserne på at stimulere interessen for tvangsauktioner. Ministeriet kan derfor tiltræde arbejdsgruppens synspunkt. Betænkningens