

dende skyldner. Fastsættelsen af en afværgefrist forudsætter, at skyldnerens muligheder for at få afværgt auktionen enten gennem salg af ejendommen eller gennem betaling af rekvirentens restancekrav ikke skønnes at være helt små. Der bør ikke fastsættes frist, hvis der er grund til at antage, at skyldneren vil udnytte fristmulighederne til at trække sagen i langdrag eller til på anden måde at forringe pant-havernes fyldestgørelsesmuligheder.

*Stk. 4* svarer til *stk. 3* i betænkningssudkastet. Fogedrettens afgørelse efter *stk. 3* og *4* kan ikke appelleres, jfr. forslaget § 585.

Bestemmelsen i *stk. 5* er ny. Den skriftlige meddelelse til skyldneren kan kun erstatte vejledningsmødet, hvis fogedretten finder det forsvarligt, f. eks. hvis den fra tidligere sager ved, at skyldneren med stor sandsynlighed vil udeblive fra mødet, eller at han er bekendt med retsvirkningerne af auktionsbegæringen og med de i bestemmelsen nævnte muligheder for at undgå auktionen.

Foruden de i bestemmelsen nævnte forhold bør den skriftlige meddelelse indeholde oplysning om, at skyldneren ved henvendelse til fogedretten kan få supplerende oplysninger vedrørende tvangsauktionen. Fogedretten vil efter omstændighederne i meddelelsen kunne fastsætte en kortere frist for skyldneren til at reagere over for fogedretten. Justitsministeriet vil senere udarbejde et standard-skema til brug ved fogedrettens skriftlige vejledning.

I høringsværet over betænkningen har advokatrådet anført, at en vejledning af skyldneren bør ske på et så tidligt tidspunkt af sagen som muligt. Det foreslås derfor, at vejledningen sker allerede ved udlæggets foretagelse, hvorved det i § 561 nævnte vejledningsmøde bliver overflødigt. Justitsministeriet er enig i, at skyldneren bør vejledes så tidligt som muligt. En vejledning ved udlæggets foretagelse vil dog efter ministeriets opfattelse ikke kunne erstatte den i § 561 nævnte vejledning. Dels falder mange udlæg bort uden at føre til indgivelse af tvangsauktionsbegæring. En vejledning ved udlæggets foretagelse må derfor i de fleste tilfælde antages at blive af mere rutinemæssig og generel karakter. Dels er mange skyldnere erfaringsmæssigt først efter indgivelsen af en auktionsbegæring motiveret for at tage selve auktionsspørgsmålet alvorligt.

*Til stk. 6.* Den beskikkede advokats opgave vil først og fremmest være at forsøge at undgå tvangsauktionen. Han skal — eventuelt med henblik på at opnå en mere varig løsning af skyldnerens økonomiske problemer — f. eks. bistå med at udrede ejendommens hæftelsesforhold, forhandle med pant-haverne om en moratorieordning og lignende eller undersøge mulighederne for omprioritering. Der vil

navnlig kunne være behov for advokatbistand ved auktion over ejendomme, der benyttes til skyldnerens beboelse. Angår auktionen en forretnings-, industri- eller udlejningsejendom, jfr. lovforslagets § 563, stk. 1, bør advokatbeskikkelse kun undtagelsesvis ske.

Efter betænkningssudkastet stilles der ingen økonomiske betingelser for advokatbeskikkelsen, men efter lovforslaget er beskikkelsen betinget af, at skyldneren opfylder de sædvanlige økonomiske betingelser for fri proces. Bestemmelsen kommer herved til at svare til andre bestemmelser i retsplejeloven om advokatbeskikkelse, jfr. § 500, stk. 2, kapitel 31 og § 995 a. Af § 500, stk. 2, følger, at advokatbeskikkelse kan ske under udlægssagen.

#### *Til § 562.*

Formålet med bestemmelsen, der er en nyskabelse i forhold til de gældende regler, er dels at bedre mulighederne for underhåndssalg af skyldnerens ejendom med henblik på at undgå tvangsauktionen, dels at højne prisniveauet ved tvangsauktioner gennem en stimulering af offentlighedens interesse for disse. Der henvises til betænkningen side 23 f, 26, 47 ff og 78 ff og de almindelige bemærkninger II, 4.

*Til stk. 1.* Efter betænkningssudkastet skal fogedretten normalt antage en ejendomsmægler. Kun hvis der foreligger en betryggende vurdering af ejendommens salgsværdi, eller fogedretten af anden grund finder en mæglers medvirken uformøden, kan den undlade at antage en sådan (§ 562, stk. 2). Ved lovforslaget er antagelsen af en ejendomsmægler gjort fakultativ. Fogedretten kan herefter i det enkelte tilfælde vurdere, om der er behov for mæglerbistand. Ved afgørelsen heraf bør der bl. a. tages hensyn til ønsker fremsat af skyldneren, jfr. forslaget § 561, stk. 3, om vejledningsmødet, eller af andre, der berøres af ejendommens salg. I de tilfælde, hvor der skal afholdes forberedende auktionmøde, jfr. forslaget § 563, stk. 1, vil der normalt ikke være helt den samme grund til at antage mægler som ellers. Skønner fogedretten, at der er en friværdi i ejendommen, bør den under alle omstændigheder antage mægler.

Mæglerens opgave er primært at forsøge at sælge ejendommen i fri handel. Er ejendommen overbehaftet, hvad den vil være i langt de fleste tilfælde, forudsætter et sådant salg, at der kan opnås en frivillig ordning med de yderligt prioriterede pant-havere. Dette kan dog kun forventes at blive udfaldet i de færreste tilfælde. Det er derfor meget væsentligt, at fogedretten ved sin vurdering af, om en mægler bør antages, har for øje, at værdien af en mæglerbistand vil ligge i, at han skal forberede auktionen