

onsbegæring har betydelig sammenhæng med spørgsmålet om forfaldsklausulerne i pantebrevsformularerne, da det formentlig under alle omstændigheder må være en forudsætning, at vedkommendes fordring er forfalden.

Ad pkt. 3

Justitsministeriet kan henholde sig til besvarelsen af spørgsmål 2. Vejledningen af skyldneren om udlæggets retsvirkninger skal ifølge retsplejelovens § 519, stk. 2, ske mundtligt eller, hvis skyldneren ikke er til stede, ved en skriftlig meddelelse til denne. Det er justitsministeriets hensigt at revidere dels tilsigelsesblanketten vedrørende retsplejelovens § 495, stk. 1 (om udlægsforretningen), dels den blanket, der i praksis benyttes til opfyldelse af § 519, stk. 2, således at orienteringen om en eventuel senere tvangsauktion uddybes.

Ad pkt. 4 (§ 562 om salgsoptilling m. v.)

Formålet med at antage en sagkyndig er, at denne skal forsøge at sælge ejendommen i fri handel. Under forsøget herpå vil det som nævnt af Advokatrådet være naturligt, at den sagkyndige udarbejder en salgsoptilling på samme måde som ved andre frie handler. Som anført i besvarelsen af spørgsmål 20 og 21 må det imidlertid antages, at bestræbelserne på at sælge ejendommen i fri handel i mange tilfælde vil slå fejl. Et væsentligt sigte med at antage en sagkyndig er derfor, at denne tillige skal bistå fogedretten med at forberede auktionen. Det er med henblik herpå, at den sagkyndige skal udarbejde den i § 562, stk. 3, nævnte salgsoptilling. Denne salgsoptilling skal udarbejdes som et supplement til tvangsauktionsvilkårene og udgør et væsentligt led i bestræbelserne på at tilnærme vilkårene for salg på tvangsauktion til vilkårene for salg i fri handel. Da salgsoptillingen således er til brug ved auktionen, skal den bygge på salgsvilkårene for tvangsauktion og indeholde en række oplysninger, der ikke indeholdes i de normale salgsoptillinger, der bruges i fri handel, f. eks. om omkostninger, der skal udredes ud over auktionsbuddet. (Om det nærmere indhold af salgsoptillingen henvises i øvrigt til udkastet i betænkningen side 142-143). Salgsoptillingen tilsendes rettighedshaverne i ejendommen, jfr. lovforslagets § 562, stk. 2, sidste

pkt., og skal inden auktionen kunne rekvireres af interesserede dels hos fogedretten, dels hos den sagkyndige, der i øvrigt gennem annoncering og lignende skal udfolde bestræbelser på at fremskaffe Liebhaber, der kan møde op og byde på auktionen.

Hvis der antages en sagkyndig, er det hensigtsmæssigt også at lade denne udfærdige salgsoptillingen til brug ved auktionen, da han i forvejen skal udfærdige en salgsoptilling med henblik på salg i fri handel. Formålet med antagelsen af en sagkyndig er netop at drage nytte af dennes salgsservice og professionelle kunnen og kendskab til ejendomsmarkedet med deraf følgende mulighed for at opnå en højere pris på tvangsauktionen. Det kan ikke forventes, at rekvirenten eller dennes advokat vil udfolde særlige bestræbelser på at få skabt et bedre købermarked for ejendommen på auktionen, og det vil derfor være uhensigtsmæssigt at lade rekvirenten udfærdige den salgsoptilling, der med henblik på auktionen skal kunne udleveres som et led i det forudgående salgsarbejde. Da tilvejebringelsen af de oplysninger, der skal fremgå af salgsoptillingen, som nævnt af Advokatrådet er et led i rekvirentens pligter med deraf følgende ansvar, jfr. herved forslagets § 569, bør udarbejdelsen af opstillingen dog ske i samarbejde mellem den sagkyndige og rekvirenten.

Det er justitsministeriets opfattelse, at den sagkyndige fuldt ud vil være i stand til at udfærdige en salgsoptilling med henblik på tvangsauktion, og at han på grund af sin professionelle kunnen endda som regel må antages at være bedre hertil end rekvirenten. Den sagkyndige skal selv være ansvarlig for rigtigheden af de oplysninger, der fremgår af salgsoptillingen, og det vil derfor være en forudsætning for antagelsen, at et eventuelt erstatningskrav imod den pågældende i anledning af hvervets udførelse er sikret, typisk gennem en individuel eller kollektiv ansvarsforsikring, jfr. herved betænkningen side 78.

Hvad endelig angår tidspunktet for udsendelsen af salgsoptillingen, finder justitsministeriet det rigtigst at bevare bestemmelsen i forslagets § 564, stk. 2, sidste pkt., da den sikrer, at rettighedshaverne i god tid får det fornødne grundlag for deres egne forberedelser i relation til auktionen. Det arbejde, der er forbundet med salgsoptillingen, får den sagkyndige eller, hvis en sådan ikke er anta-