

[Justitsministeren]

oftest er forbundet hermed for både ejere og de øvrige rettighedshavere.

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 og sommerhuse. 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 erhvervs ejendom. 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 auktioner over ejendomme, der bebos af skyldneren eller hans familie. Da der foruden en indholdsmæssig ændring tiltrænges en forenkling 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 de gældende auktionsreglers gennemførelse i 1891 og de siden da indhøstede erfaringer på auktionsområdet.

Lovforslaget indeholder forskellige regler, der skal sikre, at ejeren af en ejendom, der begæres sat på tvangsauktion, får den for-

nødne bistand til forsøg på at få tvangsauktionen afværget. Der foreslås således regler om vejledning af og advokatbeskikkelse for skyldneren og om adgang for fogedretten til at fastsætte frist for skyldneren til at afværge auktionen. Desuden skal fogedretten kunne antage en sagkyndig, f. eks. en ejendoms-mægler, til at bistå med ejendommens salg i fri handel.

Herudover foreslås en række regler, der tilsigter dels at begrænse de ofte betydelige omkostninger, der er forbundet med tvangsauktion over en fast ejendom, dels at højne prisniveauet på tvangsauktioner. Kun ved auktioner over visse ejendomme skal der afholdes forberedende auktionsmøde, men i disse tilfælde søges værdien af mødet til gengæld styrket. Endvidere søges offentlighedens interesse for tvangsauktioner øget gennem en ændring af reglerne om annoncering af auktioner og gennem krav om, at der til brug ved auktionen skal udarbejdes en salgsopstilling, der i lighed med salgsopstillinger i fri handel giver en oversigt over auktionens køberens pligter. Har fogedretten antaget en sagkyndig, skal denne forsøge at finde liebhavere, der kan møde op og byde på auktionen.

De gældende standardauktionsvilkår, der til dels fremgår af selve retsplejeloven, må efterhånden anses for forældede både med hensyn til form og indhold. Forslaget indeholder derfor en hjemmel for justitsministeren til – i lighed med, hvad der gælder ved pantebrevsformularer – ved bekendtgørelse at fastsætte ufravigelige standardauktionsvilkår. Herved opnås en forenkling af både retsplejeloven og de gældende standardauktionsvilkår. Da der navnlig ved auktioner over ejendomme, der benyttes til beboelse for skyldneren, er behov for at fastsætte auktionsvilkår, der ikke kan fraviges til ugunst for køberen, er det hensigten at indsætte en bestemmelse herom i bekendtgørelsen.

Endelig indsættes der ved forslaget en bestemmelse i tinglysningsloven, hvorefter panthaver uanset modstående bestemmelse i et pantebrev ikke kan påkalde sig visse af forfaldsklausulerne i de gældende pantebrevsformularer. Der er her tale om klausuler, der kan påkaldes af panthaveren, uanset at der ikke i forhold til ham selv foreligger misligholdelse i form af manglende betaling. Herved tilsigtes dels en nedsættelse af det i