

Med henblik på at sikre, at advokatbeskikkelse anvendes i videre omfang, foreslås det i betænkningen, at reglerne herom ændres, således at en advokat foruden på fogedrettens eget initiativ i almindelighed bør beskikkes, når skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede anmoder derom. Advokatens opgave vil navnlig være at undersøge mulighederne for at tilvejebringe en ordening med kreditorerne, således at skyldneren enten kan bevare boligen eller få den solgt i fri handel.

For at sikre, at skyldneren får mulighed for at overveje spørgsmålet om advokatbeskikkelse, foreslås det, at der allerede i indkaldelsen til det første møde i auktionssagen (vejledningsmødet) skal gives skyldneren en orientering om bl.a. muligheden for advokatbistand.

Fogedrettens afgørelse om advokatbeskikkelse bør dog fortsat træffes på grundlag af en vurdering af omstændighederne i den konkrete sag.

Advokatbeskikkelse vil således navnlig kunne ske, hvis skyldneren selv anmoder herom og i den forbindelse anfører en rimelig realistisk udsigt til, at auktionen kan afværges gennem et frivilligt salg eller en kreditorordning (omprioritering m.v.). Advokatbeskikkelse vil endvidere kunne foretages i tilfælde, hvor skyldneren har store sociale problemer eller i øvrigt store vanskeligheder med at varetage egne anliggender, f.eks. på grund af sygdom eller alder. Er skyldneren ikke mødt til vejledningsmødet, vil advokatbeskikkelse kunne komme på tale, hvis det efter oplysninger fra tingbogen m.v. er klart for fogedretten, at der er en friværdi i ejendommen.

Har skyldneren inden auktionsbegæringens indgivelse gennem længere tid forsøgt at undgå en truende tvangsauktion og i den forbindelse erfaret, at det ikke er muligt at få en ordening med kreditorerne, vil det normalt ikke tjene noget formål at beskikke en advokat for skyldneren i tilfælde, hvor ejendommen i øvrigt ikke ved salg i fri handel vil kunne opnå en pris, der dækker samtlige hæftelser i ejendommen. Også i andre tilfælde vil det være klart for fogedretten, at en advokat ikke vil kunne hjælpe skyldneren under tvangsauktionssagen, og fogedretten bør derfor i sådanne tilfælde uanset en eventuel anmodning herom undlade at beskikke en advokat.

Justitsministeriet kan tilslutte sig betænkningens forslag, således at der i højere grad end i dag beskikkes en advokat som bistand for skyldneren under en tvangsauktionssag. Dette skal navnlig gælde i tilfælde, hvor det må forekomme realistisk at søge en gældsordning med kreditorerne gennemført, som muliggør, at skyldneren kan bevare boligen eller kan få ejendommen solgt i fri handel.

Om forslaget henvises til § 1, nr. 8.

3. Antagelse af særlig sagkyndig

Efter den gældende bestemmelse i retsplejelovens § 562, stk. 1, kan fogedretten antage en sagkyndig til at foretage en vurdering af ejendommens salgsværdi på tvangsauktion og til gennem annoncering efter fogedrettens bestemmelse at fremskaffe interesserede købere med henblik på ejendommens salg, så vidt muligt i fri handel.

Denne adgang for fogedretten til at antage en ejendomsmægler eller -formidler er ligeledes ifølge den undersøgelse, der er foretaget af arbejdsgruppen, blevet anvendt i et beskedent omfang – dog i lidt flere tilfælde end beskikkelse af advokater.

Den særlig sagkyndige vil navnlig kunne varetage opgaven med at formidle et salg i fri handel. Det gælder naturligvis i de tilfælde, hvor det viser sig muligt ved en effektiv indsats at sælge ejendommen i fri handel til en pris, der giver dækning til alle kreditorer. Men det gælder også i de tilfælde, hvor salg i fri handel bliver muliggjort efter forhandling med de yderligststående panthavere.

Arbejdsgruppen foreslår derfor den gældende bestemmelse om antagelse af sagkyndig ændret, således at fogedretten foruden på eget initiativ i almindelighed bør antage en sagkyndig, når skyldneren, rekvirenten eller andre i ejendommen berettigede anmoder derom. Arbejdsgruppen forudsætter imidlertid, at fogedretten – som efter den hidtidige praksis og i overensstemmelse med forslaget om advokatbeskikkelse – vil kunne nægte at antage sagkyndig særlig i tilfælde, hvor det på forhånd må anses for udsigtsløst at forsøge at tilvejebringe en varig ordening, der kan afværge tvangsauktionen.

Justitsministeriet er enig i, at antagelse af sagkyndig skal kunne ske også på initiativ af skyldneren eller andre i ejendommen berettigede, således at fogedretten normalt bør imødekomme en sådan anmodning, medmindre antagelse af en sagkyndig efter de indvundne erfaringer og en vurdering af omstændighederne i den konkrete sag må anses for formålsløs. I så fald bør auktionssagen ikke belastes med unødvendige udgifter til en sagkyndig, og en anmodning om antagelse af en sagkyndig bør derfor i disse tilfælde ikke imødekommes.

Da den sagkyndige skal kunne varetage disse opgaver på en for skyldneren og samtlige rettighedshavere tilfredsstillende måde, er det i øvrigt en forudsætning, at den sagkyndige ikke f.eks. på grund af sin virksomheds finansieringsforhold er særligt tilknyttet en eller flere af de personer m.v., der berøres af tvangsauktionssagen, således at der af den grund kan skabes tvivl om den sagkyndiges upartiskhed.

Der henvises til § 1, nr. 9.