

4. Annoncering m.v.

Efter den gældende bestemmelse i retsplejelovens § 566 om annoncering af tvangsauktioner skal fogedretten ud over at bekendtgøre auktionen én gang i Statstidende også foretage bekendtgørelse i et på auktionsstedet almindeligt læst blad og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde.

Efter arbejdsgruppens opfattelse giver de gældende regler i almindelighed mulighed for at foretage en hensigtsmæssig annoncering. Arbejdsgruppen foreslår imidlertid, at reglerne tilsigtede anvendelse præciseres, og giver i den forbindelse udtryk for, at det i mange tilfælde vil være formålstjenligt at udvide annonceringen.

På den baggrund foreslås det, at den gældende bestemmelse ændres, således at der ud over bekendtgørelsen i Statstidende skal ske bekendtgørelse mindst én gang i et på auktionsstedet almindeligt læst dagblad og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde, der er egnet til at skabe købsinteresse.

Bekendtgørelse i et eller flere dagblade bør således i almindelighed ske 2 gange, men således at fogedretten efter et konkret skøn kan beslutte f.eks., at én annonce er tilstrækkelig, eller at der skal indrykkes mere end 2 annoncer.

Arbejdsgruppen peger i den forbindelse på, at annonceringen bør ske i et mere almindeligt læst dagblad og f.eks. ikke alene i en lokalavis, hvis læserkreds ikke er så stor. Desuden bør annoncerne så vidt muligt placeres i tilknytning til andre annoncer vedrørende salg af fast ejendom i fri handel.

Arbejdsgruppen foreslår endvidere, at salgsoptstilling og annoncer udarbejdes af rekvirenten eller, hvis en særlig sagkyndig er antaget, af den sagkyndige, som bl.a. på baggrund af en besigtigelse af ejendommen vil have gode forudsætninger for at beskrive ejendommen på en fyldestgørende måde, der er egnet til at vække købsinteresse.

Ved udfærdigelsen af salgsoptstilling anvendes i dag en blanket udarbejdet i et samarbejde mellem Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening. Denne blanket er efter arbejdsgruppens opfattelse hensigtsmæssigt opbygget som grundlag for budgivning på en tvangsauktion. For at give eventuelle interesserede købere, der ikke har erfaring med køb på tvangsauktion, en bedre mulighed for at kunne danne sig et overblik over boligøkonomien ved en given budsum, foreslår arbejdsgruppen dog, at det i det enkelte tilfælde bør overvejes at supplere den hidtil anvendte blanket ved tvangsauktion over ejendomme, der anvendes til privat beboelse, med nøgletal om kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatteunderskud beregnet ved en given budsum.

Efter forslaget kan fogedretten således bestemme, at sådanne nøgletal skal beregnes såvel til brug for salgsoptstillingen som til brug for annonceringen. Sådanne nøgletal vil gøre det væsentligt nemmere for eventuelle interesserede købere at sammenholde de økonomiske oplysninger i en tvangsauktionssalgsoptstilling eller -annonce med tilsvarende oplysningsmateriale vedrørende ejendomme, der sælges i fri handel.

Ved tvangsauktion over ejendomme, der anvendes til erhverv, vil det normalt ikke være muligt i simpel form at beregne nøgletal, der kan tjene til sammenligning, ligesom en række særegne forhold vil kunne gøre sig gældende. I disse tilfælde finder arbejdsgruppen det derfor rimeligt at henvise den eventuelle køber til selv straks at antage fornøden sagkyndig bistand.

Da den foreslåede udvidelse af de oplysninger, der gives i salgsoptstilling og annoncer, vil medføre visse meromkostninger i en auktionssag, bør det dog i alle tilfælde vurderes, om det er rimeligt at belaste auktionssagen og i sidste instans skyldneren hermed.

Ligeledes bør det også i forbindelse med annonceringen ud fra samme synspunkt overvejes, hvilket omfang annonceringen bør have – såvel med hensyn til den enkelte annonces størrelse som med hensyn til antal.

Justitsministeriet kan tiltræde arbejdsgruppens forslag, således at det sikres, at salgsoptstillingen og annonceringen bliver udformet og foretaget på den mest hensigtsmæssige måde på grundlag af en vurdering af forholdene i den enkelte sag.

Der henvises herom til § 1, nr. 10, 14 og 16.

5. Ventelistesystemet m.v.

Er der indgivet flere anmodninger om tvangsauktion over samme faste ejendom, behandles de i den rækkefølge, de er modtaget. Det betyder, at en senere indgivet anmodning om tvangsauktion først vil danne grundlag for en tvangsauktionsbehandling, hvis den tidligere indgivne anmodning falder bort, f.eks. fordi skyldneren har indfriet det krav, der dannede grundlag for denne tvangsauktionsanmodning.

Dette såkaldte ventelistesystem foreslås opretholdt, men de misbrugsmuligheder, der efter gældende ret har været forbundet med denne ordning, foreslås af Retsplejerådet i betænkning nr. 1201/1990 om moderniseringen og forenkling af tvangsfuldbyrdelsen begrænset betydeligt gennem forslag til ændring af betingelserne for at kunne afværge en tvangsauktion.

Efter gældende ret kan skyldneren forlange auktionsbegæringen tilbagekaldt, hvis skyldneren beta-