

ler de påløbne omkostninger og det krav, som dannede grundlag for tvangsauktionsanmodningen.

Det indebærer, at skyldneren i visse tilfælde ved betaling af et forholdsvis beskeden beløb sammenlignet med de samlede restancer i ejendommen kan få en tvangsauktionsanmodning tilbagekaldt. Da der typisk i et sådant tilfælde vil være indgivet flere tvangsauktionsanmodninger, vil skyldneren således alene opnå en udsættelse af en i øvrigt uundgåelig tvangsauktion.

Udsættelse af en tvangsauktion, der ikke tjener andet formål end at forlænge kreditperioden og dermed forøge restancerne, bør så vidt muligt undgås, fordi kontantkravet ved en tvangsauktion over ejendommen derved vil stige og således påvirke den pris, der kan opnås på en tvangsauktion, i nedadgående retning. Det er ikke kun til skade for kreditorerne, men også for skyldneren, som efter tvangsauktionen hæfter personligt for de krav, der ikke er blevet dækket.

På denne baggrund foreslår Retsplejerådet, at skyldneren for at kunne afværge en tvangsauktion ikke blot skal betale rekvirentens omkostninger og det krav, der danner grundlag for tvangsauktionsanmodningen, men tillige samtlige de forfaldne krav, som den pågældende kreditor har sikkerhed for i ejendommen. Betales disse krav, vil den pågældende kreditor herefter ikke have noget tvangsauktionsgrundlag og vil derfor ikke længere kunne optræde som rekvirent. Samtidig opnås der en større sikkerhed for, at en skyldner, som således afværger en truede tvangsauktion, også reelt har mulighed for at bevare boligen.

Rådet foreslår dernæst, at reglerne om, at fogedretten kan give skyldneren en frist til at afværge tvangsauktionen, præciseres med henblik på at sikre, at afværgefrist meddeles på grundlag af en konkret vurdering i den enkelte sag. Det foreslås endvidere, at afværgefrist kun helt undtagelsesvis kan meddeles i de tilfælde, hvor skyldneren umiddelbart forinden har afværget en tvangsauktion ved at betale én kreditor, men ikke været i stand til i den forbindelse at afvikle de øvrige restancer i ejendommen. I sådanne tilfælde vil det normalt ikke tjene noget formål at give skyldneren yderligere frist, og en unødvendig udsættelse af tvangsauktionen bør derfor af hensyn til alle parter undgås.

Justitsministeriet kan tilslutte sig de foreslåede ændringer, som vil betyde, at tvangsauktioner, der reelt ikke kan afværges, vil blive gennemført hurtigere og uden unødige omkostninger og udsættelser, således at den gæld, som skyldneren hæfter for efter tvangsauktionen, bliver mindst mulig.

Om forslagene henvises til § 1, nr. 7 og 12.

6. Andre overvejelser

Inden for tvangsauktionsområdet indeholder betænkningen om modernisering og forenkling af tvangsfuldbyrdelsen desuden forslag om, at udlæg for krav, der er sikret ved pant i fast ejendom, erstattes med et påkrav, og at fogedretten i tvangsauktionssager kan antage en advokat som medhjælper til at bistå fogedretten ved auktionssagens behandling.

Der henvises til betænkning nr. 1201, side 43-45 (kap. 3), 50-56 og 70-81 (lovudkastets § 1, nr. 14-18, 20, 22-24, 26-28, 30, 32-33, og § 2, nr. 1).

Forslaget om at erstatte pantebrevsudlæg i fast ejendom med et påkrav vil betyde, at kreditor uden fogedrettens mellemkomst kan skaffe sig et tvangsauktionsgrundlag. Det indebærer, at der herefter ikke længere vil skulle afholdes et møde i fogedretten med henblik på at foretage udlæg i ejendommen. Den pågældende kreditor vil derimod allerede på grundlag af et sådant påkrav kunne iværksætte en tvangsauktionsbehandling.

Forslaget om, at fogedretten skal kunne antage en medhjælper i tvangsauktionssager, vil betyde, at medhjælperen overtager de opgaver, som i dag påhviler den advokat, der har indgivet tvangsauktionsanmodningen. Derudover skal medhjælperen være ansvarlig for indkaldelse og bekendtgørelse af auktionen og for salgsopstillingens indhold og således på disse områder aflaste fogedretten.

Disse forslag er i nogle høringsudtalelser over betænkningen blevet mødt med kritik.

Advokatrådet har således udtalt sig imod forslaget om at erstatte pantebrevsudlæg med et påkrav, bl.a. under henvisning til, at en sådan ordning vil betyde, at kreditorer, der ikke er i stand til selv at forestå tvangsinddrivelsen, selv vil skulle afholde eventuelle ekstra omkostninger forbundet med tvangsinddrivelsen. Advokatrådet peger endvidere på, at forslaget vil indebære, at man herefter ikke allerede i forbindelse med foretagelse af pantebrevsudlægget vil få lejlighed til at undersøge eventuelle konkrete afværgeomuligheder. Derudover vil de foreslåede ændringer efter Advokatrådets opfattelse kunne påvirke den udenretlige inkassovirksomhed i en u hensigtsmæssig retning som følge af, at disse opgaver herefter må forventes at ville blive overgivet til andre end advokater.

Forslaget om indførelse af en medhjælperordning vil ifølge Politiets og Domstolenes Tjenestemandsförening og HK/Dommerkontorerne ikke medføre de forudsatte besparelser og forenklinger, bl.a. fordi det vil være nødvendigt at kontrollere, at medhjælperen har udført opgaverne korrekt. Desuden peges der på, at fogedretten ved anvendelse af meget få