



JUSTITSMINISTERIET

Dato: 15. oktober 2012  
Kontor: Procesretskontoret  
Sagsbeh: Dan Bjerring  
Sagsnr.: 2011-0970-0003  
Dok.: 557064

## Notat om medieannonceringen af tvangsauktioner over fast ejendom afgivet af arbejdsgruppen om tvangsfuldbyrdelse

### 1. Indledning

#### 1.1. Baggrund

Realkreditrådet, Realkreditforeningen, Danske Boligadvokater og Dansk Ejendomsmæglerforening har ved flere lejligheder og senest ved brev af 9. marts 2012 til justitsministeren fremsat ønske om, at retsplejelovens regler om annoncering af tvangsauktioner ændres således, at kravet om annoncering i dagblade afskaffes og erstattes af en pligt for rekvirenterne til at annoncere ”på en måde, som er egnet til at skaffe købsinteresse”.

Justitsministeren har ved brev af 2. maj 2012 tilkendegivet overfor de pågældende organisationer, at forslaget efter Justitsministeriets opfattelse giver anledning til nærmere overvejelser.

Justitsministeren har endvidere tilkendegivet, at Justitsministeriet imidlertid er indstillet på i samarbejde med Retsplejerådet og arbejdsgruppen om tvangsfuldbyrdelse nærmere at overveje, om der – allerede inden det samlede igangværende arbejde med reglerne om tvangsfuldbyrdelse afsluttes – bør tages initiativ til en lovændring, hvorved retsplejelovens regler om annoncering af tvangsauktioner lempes.

På den baggrund har arbejdsgruppen om tvangsfuldbyrdelse udarbejdet nærværende notat, der indeholder en redegørelse for gældende ret på området (afsnit 2) samt arbejdsgruppens overvejelser (afsnit 3) og anbefalinger i form af et lovudkast (afsnit 4).

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

[www.justitsministeriet.dk](http://www.justitsministeriet.dk)  
[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

## 1.2. Arbejdsgruppens sammensætning

Ved afgivelsen af notatet havde arbejdsgruppen følgende sammensætning:

Dommer Poul Holm (formand)

Dommer Bodil Toftemann – udpeget af Dommerforeningen

Retsassessor Dorete Bager – udpeget af Dommerfuldmægtigforeningen

Retsassessor Tine Hammershøj Madsen – udpeget af Dommerfuldmægtigforeningen

Advokat Henrik Christian Strand – udpeget af Advokatrådet

Advokat Karsten Nørgaard Müller – udpeget af Advokatrådet

Kontorfuldmægtig Finn Nielsen – udpeget af HK Landsklubben Danmarks

Domstole og Domstolenes Tjenestemandsförening i forening

Chefkonsulent Dan Bjerring – udpeget af Justitsministeriet

Specialkonsulent Helle Jensen – udpeget af Skatteministeriet

## 1.3. Arbejdsgruppens arbejde

Arbejdsgruppen har afholdt to møder som led i arbejdet med dette notat. På det ene møde har repræsentanter for Dansk Ejendomsmæglerforening og Boligsiden A/S bistået arbejdsgruppen med en række faktuelle oplysninger om den nuværende annoncering af ejendomme i frit salg i ejendomsmæglerregi.

## 2. Gældende ret

Retsplejelovens § 566 har følgende ordlyd:

”§ 566. Rekvirenten eller, hvis en sagkyndig er antaget, den sagkyndige bekendtgør auktionen én gang i Statstidende med mindst 14 dages varsel.

*Stk. 2.* Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og ud over tid og sted for auktionen indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have en væsentlig betydning for ejendommens værdi. Bekendtgørelsen skal særligt indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer, nøjagtige adresse, ejendomsværdi, karakter, areal og anvendelse, herunder så vidt muligt oplysning om størrelsen af det bebyggede areal og dets indretning. Bekendtgørelsen skal indeholde de i § 564, stk. 3, nævnte oplysninger.

*Stk. 3.* Rekvirenten eller den sagkyndige bekendtgør endvidere auktionen mindst én gang i et eller flere på auktionsstedet almindeligt læste dagblade og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde, der er egnet til at skabe købsinteresse. Bekendtgørelser i dagblade og andre blade skal i videst muligt omfang optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg og skal indeholde de i stk. 2 nævnte oplysninger. Ved auktioner over ejendomme, der anvendes til privat beboelse, kan fogedretten bestemme, at be-

kendtgørelsen skal indeholde eksempel på kontantbehov, årlige bruttoudgifter og skatteunderskud beregnet ved en given budsum.”

Bestemmelsen skal bl.a. ses i sammenhæng med retsplejelovens § 569, stk. 2, 1. pkt., hvorefter fogedretten påser, at auktionen er bekendtgjort efter § 566, herunder at den i § 566, stk. 3, nævnte bekendtgørelse efter indhold, placering, indrykningssteder og antal indrykninger er egnet til at skabe købsinteresse.

## 2.1. Forarbejderne

Ved lov nr. 291 af 8. juni 1978 blev der gennemført en omfattende reform af retsplejelovens regler om afholdelse af tvangsauktion over fast ejendom. Ved lovændringen skete der bl.a. en skærpelse af minimumskraverne til indholdet af bekendtgørelser om tvangsauktioner, der desuden i videre omfang skulle optages blandt de almindelige dagbladsannoncer om ejendomme til salg. Ved lovændringen fik retsplejelovens § 566, jf. § 564, stk. 3, følgende ordlyd:

”§ 566. Fogedretten bekendtgør auktionen én gang i Statstidende med mindst 14 dages varsel. Bekendtgørelse skal desuden ske i et på auktionsstedet almindelig læst blad og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde.

*Stk. 2.* Bekendtgørelsen skal betegne auktionen som tvangsauktion og ud over tid og sted for auktionen indeholde oplysninger om alle forhold, der kan antages at have en væsentlig betydning for ejendommens værdi. Bekendtgørelsen skal særligt indeholde oplysninger om ejendommens matrikelnummer, nøjagtige adresse, ejendomsværdi, karakter, areal og anvendelse, herunder så vidt muligt oplysning om størrelsen af det bebyggede areal og dettes indretning.

*Stk. 3.* Bekendtgørelsen skal indeholde den i § 564, stk. 3, nævnte oplysning.

### § 564. [...]

*Stk. 3.* Indkaldelsen skal indeholde oplysning om, hvor auktionsdokumenterne kan efterses, og til hvem henvendelse kan rettes angående auktionen og ejendommens besigtigelse.”

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der med bestemmelsen ønskes skabt en større offentlig interesse omkring tvangsauktioner for derved at opnå højere salgspriser gennem en bedre annoncering af tvangsauktioner, dels gennem en øget anvendelse af dagspressen som kontaktformidler, dels gennem en uddybning af de oplysninger om ejendommen, der skal fremgå af fogedrettens bekendtgørelse om auktionen. Herudover har fogedrettens bekendtgørelse betydning i relation til rettighedshavere,

der af den ene eller anden grund ikke er blevet indkaldt til auktionen i henhold til § 564.

§ 566 fik sin nuværende udformning ved lov nr. 941 af 27. december 1991, der bygger på betænkning nr. 1173/1989 om annoncering mv. af tvangsauktioner over fast ejendom (i det følgende betænkningen).

I betænkningen anføres s. 18 ff. om den hidtil gældende ordning bl.a. følgende:

### **”2.1. Øget anvendelse af dagspressen.**

Efter de tidligere [før lov nr. 291 af 8. juni 1978 gældende] regler skulle bekendtgørelse i dagspressen kun ske, ”når det af nogen vedkommende forlanges”. Ved § 566, stk. 1, 2. pkt., er en sådan bekendtgørelse gjort obligatorisk. Justitsministeren udtalte under Folketingets behandling af lovforslaget i et svar til Retsudvalget af 1. marts 1978 (spørgsmål 7) følgende om den nærmere betydning af kravet om bekendtgørelse i ”et på auktionsstedet almindeligt læst blad”:

”Herved sigtes særligt til dagblade, men i øvrigt må fogedretten i det enkelte tilfælde tage stilling til, hvilket blad der må anses for almindeligt læst i relation til annoncer om salg af fast ejendom. Fogedretten skal tillige navnlig under hensyntagen til ejendommens karakter afgøre, om bekendtgørelse bør ske i flere blade, herunder både i et landsdækkende og i et mere lokalt præget blad.”

I retsplejelovens § 544, stk. 1, om løsøreauktioner bruges i stedet formuleringen ”i et eller flere af de mere udbredte stedlige blade”. Det antages i teorien, at denne formulering formentlig skal forstås på samme måde som formuleringen i § 566, stk. 1, jf. Jens Anker Andersen: Auktioner, 2. udgave, 1984, side 113.

Efter § 566, stk. 1, stilles der alene krav om, at auktionen bekendtgøres mindst 1 gang i et på auktionsstedet almindeligt læst blad. Dette er i modsætning til § 544, stk. 1, 2. pkt., hvorefter en løsøreauktion skal bekendtgøres mindst 2 gange. Det er således ved tvangsauktion over fast ejendom i videre omfang overladt til fogedens skøn at afgøre, hvor mange gange en annonce skal indrykkes. Det skal heroverfor anføres, at det i teorien er gjort gældende, at ikke alle skyldnere bryder sig om den megen offentlighed omkring tvangsauktionen over deres ejendom, og at det i tilfælde, hvor der ikke skønnes at ville fremkomme antagelige bud fra andre end rettigshaverne, måske burde være tilstrækkeligt, at auktionen blev bekendtgjort i Statstidende, jf. Bernhard Gomard: Fogedret, 3. udgave, 1981, side 267. Det vil dog være en meget vanskelig vurdering, og det er derfor ikke lovens ordning.

Det angives endvidere i § 566, stk. 1, at bekendtgørelse eventuelt tillige skal ske på ”anden hensigtsmæssig måde”. Herved sigtes eksempelvis til

muligheden af offentligt at ophænge plakater om en kommende auktion, ligesom det må være en selvfølge, at det i fogedretten ansatte kontorpersonale på forespørgsel kan give oplysninger om kommende afholdelse af tvangsauktioner, jf. UfR 1937, side 143 V.”

Betænkningen indeholder s. 71 ff. arbejdsgruppens overvejelser og forslag med hensyn til medieannonceringen af tvangsauktioner:

”Arbejdsgruppens spørgeskemaundersøgelse giver grundlag for at antage, at de fleste fogedretter foruden i Statstidende normalt kun annoncerer én gang i et på auktionsstedet almindeligt læst blad. Yderligere annoncering kan navnlig komme på tale, hvis det drejer sig om en liebhaverejendom, herunder større erhvervs- og landbrugsejendomme, og vil ofte være indiceret i tilfælde, hvor der tillige er fundet grundlag for at antage sagkyndig bistand.

Annonceringen sker normalt i et lokalt dagblad, men efter omstændighederne også i erhvervs- og fagblade. Københavns Byret fremhæver, at man i den forbindelse lægger særlig vægt på tilkendegivelser fra rekvirenten og ejeren om den mest hensigtsmæssige annoncering.

Annoncerne placeres under rubrikken "offentlige bekendtgørelser" eller lignende, bortset fra Københavns Byrets annoncer i Berlingske Tidendes tillæg "Boligen" og tilfælde, hvor en antaget sagkyndig vælger at placere annoncen blandt sine øvrige ejendomsannoncer. Annoncen kan dog meget vel være placeret nær øvrige ejendomsannoncer. Fogedretterne er tilbageholdende med i annoncen at give flere oplysninger end nødvendigt efter loven for derved at undgå subjektiv beskrivelse eller videregivelse af urigtige oplysninger. Præsidenten for retten i Odense og dommeren for retten i Svendborg Herred bemærker i den forbindelse, at annoncen vil indeholde oplysninger fra rekvirentens beskrivelse i salgsopstillingen om ejendommens indretning m.v. Er der tale om 2. auktion, vil en annonce fra fogedretten i Odense indeholde oplysning om budet på 1. auktion. Dommeren for retten i Svendborg by bemærker, at en annonce vedrørende tvangsauktion over en udlejningsejendom vil indeholde oplysninger om antallet af lejemål, deres størrelse, den månedlige husleje og indbetalt depositum.

Efter nogle retters opfattelse påvirker det ikke annonceringen, om der er antaget en sagkyndig, mens andre retter nævner, at der som regel vil være en mere udførlig beskrivelse af ejendommen, ligesom der normalt vil ske annoncering i et omfang ud over det, fogedretten selv ville have iværksat.

Fogedretterne finder generelt, at de gældende regler i retsplejelovens § 566 og § 564, stk. 3, fungerer tilfredsstillende og åbner mulighed for en mere omfattende beskrivelse og annoncering i tilfælde, hvor dette skønnes formålstjenligt for et gunstigt salg af ejendommen.

Præsidenten for retten i Aalborg finder, at større og mere beskrivende annoncer næppe vil give andet resultat end en større annonceregning. [...]

Endvidere foreslås loven ændret, således at det bliver muligt også at lade rekvirenten indrykke annoncen i Statstidende. Fogedretten ville herefter helt kunne overlade annonceringen til rekvirenten.

Arbejdsgruppen er enig i, at de gældende bestemmelser i retsplejelovens § 566 og § 564, stk. 3, i almindelighed giver fogedretterne adgang til at gennemføre den annoncering, der må skønnes mest formålstjenlig med henblik på at skabe interesse om auktionen og derved påvirke budgivningen i opadgående retning. Man finder det imidlertid hensigtsmæssigt at præcisere reglernes anvendelse og foreslår derfor enkelte ændringer.

Efter retsplejelovens § 566, stk. 1, stilles der alene krav om én annoncering i et på auktionsstedet almindeligt læst blad. Dette er som nævnt i kapitel 2, afsnit 2.1., i modsætning til bestemmelsen i § 544, stk. 1, om løssøreauktion, hvorefter en løssøreauktion skal bekendtgøres mindst 2 gange "i et eller flere af de mere udbredte stedlige blade". Ved tvangsauktioner over fast ejendom er det således i videre omfang overladt til fogedens skøn at afgøre, hvor mange gange en annonce skal indrykkes. Retternes besvarelser tyder på, at der normalt kun annonceres én gang i dagspressen.

Folketingets Retsudvalg har i tillægsbetænkningen af 14. maj 1987 (bilag 1) ikke fundet at burde indsætte en særbestemmelse om bekendtgørelse af tvangsauktion i konkursloven. I det til betænkningen som bilag vedhæftede spørgsmål 19 til justitsministeren er angivet en alternativ formulering til § 566, stk. 1, 2. pkt., hvorefter tvangsauktionen skal bekendtgøres i et eller flere dagblade foruden i et på auktionsstedet almindeligt læst blad. Der foreslås anvendt følgende formulering:

"Bekendtgørelse skal desuden ske i et på auktionsstedet almindeligt læst blad samt i et eller flere dagblade."

Der er således her lagt op til en udvidelse af annonceringen i tillid til, at det i alle tilfælde vil være en god ide at ofre yderligere annoncekroner for derved at opnå højere auktionsbud.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det i mange tilfælde – og måske i flere tilfælde end det sker i dag – vil være hensigtsmæssigt at udvide annonceringen. Man kan i den forbindelse pege på muligheden af, at annonceringen i dagspressen i almindelighed skal ske 2 gange, men således at fogedretten efter et konkret skøn kan beslutte, at 1 annonce er tilstrækkelig, eller at der skal indrykkes mere end 2 annoncer.

Selv om motiverne til den gældende § 566, herunder også justitsministerens besvarelse af 1. marts 1978 af Retsudvalgets spørgsmål 7 som gengivet i kapitel 2, afsnit 2.1., klart angiver de intentioner, der bør være afgørende for annonceringen, kan arbejdsgruppen anbefale, at opmærksomheden foruden om antallet af annonceringer koncentrerer om, i hvilke blade annoncen indrykkes.

Den i Retsudvalgets spørgsmål 19 anvendte formulering er efter ordlyden egnet til at skabe tvivl om, hvori forskellen mellem "et almindeligt læst blad" og "et dagblad" består. Det fremgår imidlertid af baggrunden for spørgsmålet, at det har været hensigten at forhindre, at annonceringen begrænsedes til lokalaviser med begrænset oplag og måske alene ugentlige udgivelser. Også dagblade med en større udbredelse og læserkreds burde anvendes. En auktionsannonce må derfor ikke kunne "gemmes i en lokalavis".

Ved annoncering af tvangsauktioner over én-familie boliger, som repræsenterer flertallet af auktionerne, vil spørgsmålet om, i hvilket blad annoncen skal indrykkes, næppe give anledning til de store overvejelser, hvorimod annonceringen af erhvervsejendomme og ejendomme med anden anvendelse bør gøres til genstand for nærmere overvejelse. Der bør eventuelt tages kontakt til skyldneren og øvrige rettighedshavere herom, eksempelvis i forbindelse med det forberedende møde efter § 563.

Arbejdsgruppen stiller på denne baggrund forslag om en ændring af bestemmelsen i § 566, stk. 1, 1. pkt., hvorved det præciseres, at auktionen altid skal bekendtgøres "mindst én gang i et eller flere på auktionsstedet almindelig læste dagblade", men således at der herudover kan ske annoncering på anden hensigtsmæssig måde, der er egnet til at skabe købsinteresse, eksempelvis i ugeaviser og fagblade.

Annoncernes placering under rubrikken "offentlige bekendtgørelser" eller lignende synes ikke forenelig med motiverne, hvorefter annoncen/bekendtgørelsen i videre omfang end efter tidligere praksis bør optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg i stedet for under rubrikken officielle meddelelser", jf. Folketingstidende 1977-78, tillæg A, sp. 2522.

En række dagblade og ugeaviser indeholder imidlertid ikke særlige bolig-tillæg som f.eks. Berlingske Tidende. De enkelte ejendomsmæglere samler deres annoncer i "klumper", men i øvrigt spredt i bladet. Det er derfor ikke muligt entydigt at angive noget om placeringen.

Arbejdsgruppen finder, at der er grund til at fremhæve den refererede motivudtalelse med henblik på at sikre, at ejendomskøbere også gøres opmærksom på muligheden for at erhverve fast ejendom på tvangsauktion. Dette vil kunne ske ved i lovteksten udtrykkeligt at nævne, at annoncen i videst muligt omfang skal optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg.

Efter § 566, stk. 1, 2. pkt., sidste led, kan bekendtgørelsen eventuelt tillige ske på "anden hensigtsmæssig måde". Som nævnt i kapitel 2, afsnit 2.1., er der herved tænkt eksempelvis på ophængning af plakater. Efter arbejdsgruppens opfattelse indicerer denne bestemmelse, at man foruden anvendelse af den trykte presse må være opmærksom på de muligheder, ny informationsteknik kan give. Man kan således forestille sig, at potentielle

huskøbere i fremtiden vil få mulighed for via en EDB/TV-skærm (teksttv) at fremkalde en oversigt over samtlige ejendomsstilbud i et område.”

Betænkningen indeholder endvidere s. 111 f. bl.a. følgende specielle bemærkninger til den af arbejdsgruppens foreslåede affattelse af retsplejelovens § 566, stk. 3 (som altså svarer til den nugældende affattelse af bestemmelsen):

”Fogedretten bekendtgør efter den gældende bestemmelse auktionen såvel i Statstidende som i et på auktionsstedet almindeligt læst blad og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde.

Annonceringen i dagspressen m.v. skal efter motiverne til den gældende bestemmelse være oplysende og ”kundevenlig”. Fogedretten bør derimod afholde sig fra egentlig lovprisende annoncering.

Med henblik på såvel at aflaste fogedretterne som at gøre annonceringen mere informativ foreslås det, at det overlades til rekvirenten eller, hvis en sagkyndig er antaget, den sagkyndige at bekendtgøre auktionen. Rekvirenten eller den sagkyndige vil gennem besigtigelse af ejendommen have dannet sig et direkte indtryk og kan derfor med større sikkerhed udforme en beskrivelse af ejendommen.

Om arbejdsgruppens overvejelser i øvrigt om antallet af annoncer, disses placering m.v. henvises til kapitel 4, afsnit 1 [som gengivet ovenfor]”

Der anføres endvidere bl.a. følgende s. 112 om arbejdsgruppens forslag til affattelse af retsplejelovens § 569, stk. 2 (som ligeledes svarer til den nugældende affattelse af bestemmelsen):

”I konsekvens af, at det foreslås overladt til rekvirenten eller en antaget sagkyndig at bekendtgøre auktionen, samt arbejdsgruppens forslag med henblik på forøgelse af annonceringens effekt [...], foreslås indsat et nyt stk. 2 i § 569, hvorefter det udtrykkeligt påhviler fogedretten at påse, at bekendtgørelsen efter indhold, placering, indrykningssteder og antal indrykninger er egnet til at skabe købsinteresse. [...]

Det findes af væsentlig betydning, at fogedretten så vel på eget initiativ som efter begæring forinden auktionens afholdelse tager stilling til de her nævnte spørgsmål og således, at fogedrettens afgørelse herom er endelig [...].

Finder fogedretten, at bekendtgørelserne [...] ikke har været egnet til at skabe købsinteresse, må auktionen udsættes, jf. § 571, og rekvirenten foreløbigt bære omkostningerne herved. Rekvirenten eller den sagkyndige vil derfor i tvivlstilfælde være opfordret til på forhånd at indhente en tilkende-



givelse fra fogedretten, der i den anledning kan rejse spørgsmålet på et forberedende møde eller på anden måde.”

Efter lov nr. 941 af 27. december 1991 har det således været obligatorisk foruden i Statstidende som minimum at annoncere tvangsauktioner i et på stedet almindeligt læst dagblad.

## **2.2. Retspraksis**

Fra den trykte retspraksis om kravet efter retsplejelovens § 566, stk. 3, til valget af medie(r) til annoncering af tvangsauktioner kan nævnes følgende afgørelser:

*U 1997.899 H:* I en sag om tvangsauktion over en landbrugs- og dambrugsejendom beliggende i Thisted fandt Højesteret, at bekendtgørelserne af auktionerne over ejendommen ikke opfyldte kravene i retsplejelovens § 566, stk. 3, fordi der ud over den skete annoncering i Statstidende og Thisted Dagblad burde have været annonceret i et eller flere af de jyske dagblade og i et fagblad for dambrugere.

*U 2009.67 Ø:* Annoncering i ugeavisen Korsør Posten af en tvangsauktion over en fast ejendom beliggende i en lille by uden for Korsør var utilstrækkelig, jf. retsplejelovens § 566, stk. 3.

*FM 2010.273:* Under vejledningsmødet i forbindelse med forberedelsen af en tvangsauktion over et nedlagt landbrug med et areal på 10.001 m<sup>2</sup> og en ejendomsværdi på 570.000 kr., heraf grundværdi 83.600 kr., havde fogedretten bestemt, at ejendommen, foruden i Statstidende og eventuelt på internettet, skulle annonceres i Nordjyske Stiftstidende, hvor fogedrettens (Aalborg) auktioner sædvanligvis annonceredes. Imidlertid annoncerede rekvirenten auktionen i Jyllandsposten. Auktionen var ikke bekendtgjort sammen med andre auktioner, men i Jyllands-Postens erhvervssektion. Også på denne baggrund besluttede fogedretten, at auktionen skulle omberammes, men bemærkede samtidig, at der syntes at være mødt færre Liebhaberere frem end normalt til auktionen. Landsretten stadfæstede og anførte, at det af retsplejelovens § 566, stk. 3, fremgår, at en tvangsauktion skal bekendtgøres mindst én gang i et eller flere på auktionsstedet almindeligt læste dagblade og eventuelt tillige på anden hensigtsmæssig måde, der er egnet til at skabe købsinteresse, og at sådanne annoncer i videst muligt omfang skal optages blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg. På denne baggrund fandt landsretten ikke grundlag for at tilsidesætte fogedrettens afgørelse.

Det bemærkes i øvrigt, at det i note 2466 til retsplejeloven i Karnovs Lovsamling er anført, at de fleste fogedretter nu også kræver, at tvangsauktioner bekendtgøres på internettet.

### 3. Arbejdsgruppens overvejelser

#### 3.1. Behovet for en ændring af reglerne om medieannoncering af tvangsauktioner over fast ejendom

Siden retsplejelovens § 566, stk. 3, fik sin nuværende udformning, er der sket en betydelig teknologisk udvikling, hvor især den hastige vækst i udbredelsen og tilgængeligheden af internettet og mobiltelefonien (med tilhørende applikationer) grundlæggende har forandret den måde, information typisk formidles og søges på.

Dette gælder også handel med fast ejendom. Selv om salg af fast ejendom stadig annonceres i betydeligt omfang i landsdækkende dagblade mv., må det således antages, at diverse hjemmesider og portaler på internettet (med tilhørende applikationer til mobiltelefoni mv.) i stadigt højere grad er de medier, som købsinteresserede – enten udelukkende eller som supplement til de trykte annoncer – anvender i søgningen efter fast ejendom.

Denne antagelse understøttes bl.a. af de tal, som Boligsiden A/S (med FDIM som kilde) har oplyst over for arbejdsgruppen. Af disse tal fremgår bl.a., at [www.boligsiden.dk](http://www.boligsiden.dk), der er en boligportal, der omfatter alle boliger, udbudt til salg og leje gennem en professionel ejendomsformidler (boligadvokat og ejendomsmægler), har ca. 2 millioner besøg om måneden. Det er endvidere oplyst, at portalen har 16,3 millioner sidevisninger og 300.000 brugere i gennemsnit pr. måned.

Samme udvikling med hensyn til internettet som primær informationskilde må antages – om end nok i forholdsmæssigt mindre omfang – at gøre sig gældende med hensyn til fast ejendom, der udbydes til salg på tvangsauktion. Der er således bl.a. af et privat firma oprettet en særlig hjemmeside, [www.tvangsauktioner.dk](http://www.tvangsauktioner.dk), hvor tvangsauktioner i vidt omfang annonceres.

Det samme gør sig gældende for hjemmesiden [www.itvang.dk](http://www.itvang.dk), der samarbejder med boligportalen [www.boliga.dk](http://www.boliga.dk), der betegner sig som Danmarks største uafhængige boligside. Ejendomme, der optages på [www.itvang.dk](http://www.itvang.dk) fremkommer således også (hvis ejendommen matcher de anvendte søgekriterier) i søgeresultatet på [www.boliga.dk](http://www.boliga.dk) blandt de ejendomme, der ud-

bydes i frit salg. Omvendt kan der også på siden søges udelukkende på tvangsauktioner. Det fremgår af [www.boliga.dk](http://www.boliga.dk), at også sælgere, der ikke bistås af en professionel ejendomsformidler, kan annoncere på siden.

Hertil kommer, at Statstidende siden 15. oktober 2005 alene udgives i elektronisk form ([www.statstidende.dk](http://www.statstidende.dk)). Statstidende, herunder tvangsauktionsannoncerne, er således gratis tilgængelig for alle og enhver på internettet. Siden har en ”resumevisning”, hvor de annoncerede ejendomme er anført i en (tilfældig?) rækkefølge, og hvorfra der klikkes til nærmere oplysninger om de annoncerede ejendomme. Der er ingen søgefunktioner knyttet til siden.

Den teknologiske udvikling og den ændrede måde, hvorpå information formidles og søges, som er en følge af denne udvikling, kan efter arbejdsgruppens opfattelse i sig selv give anledning til at overveje den medieannoncering af tvangsauktioner, som retsplejelovens § 566, stk. 3, foreskriver.

Det må således som følge af udviklingen antages, at det i dag ved – tillige eller udelukkende – at lade annonceringen foregå på internettet er muligt i langt højere grad at nå ud til (potentielt) købsinteresserede og derved bidrage til at skabe den købsinteresse, som er formålet med annonceringen. Arbejdsgruppen bemærker i den forbindelse, at købsinteresserede ved internetannoncering i princippet vil kunne søge og læse annoncerne på et hvilket som helst tidspunkt og fra et hvilket som helst sted i verden. En enkelt annoncering via internettet vil således kunne være umiddelbart tilgængelig for enhver 24 timer i døgnet fra det tidspunkt, hvor annoncen slås op, og indtil tvangsauktionens afvikling (eller aflysning), og annoncerens mulighed for at nå ud til mulige købsinteresserede vil ikke afhænge af valget (og tilgængeligheden) af trykt stedligt dagblad og antallet af annoncer, der indrykkes om den enkelte auktion i et eller flere af sådanne dagblade.

Hertil kommer, at de forskellige portalløsninger, der allerede findes på området, og eventuelle tilsvarende løsninger, der måtte komme til fremover, giver mulighed for at sikre, at købsinteresserede – herunder de købsinteresserede, som måske ikke som udgangspunkt (også) søger efter ejendomme, der udbydes på tvangsauktion – i langt højere grad end i dag vil kunne få opmærksomheden henledt på den specielle del af ejendomsudbuddet, som tvangsauktionerne udgør.

En eventuel ændring af kravet om annoncering mindst én gang i et eller flere på auktionsstedet almindeligt læste (trykte) dagblade eksempelvis til fordel for annoncering på internettet, vil formentlig ligeledes kunne være egnet til at fremme konkurrencen mellem flere mulige annonceringsmedier på området og dermed – og som følge af et generelt lavere omkostningsniveau ved denne form for annoncering – nedbringe udgifterne til annonceringen væsentligt til fordel for både kreditorerne og i sidste ende skyldneren.

Interesseorganisationerne har i deres henvendelse til Justitsministeriet anført, at det nuværende prisniveau hos dagbladene – ifølge en rundspørge blandt en række rekvirenter – er på omkring 10-15.000 kr. for en standardannonce uden billede. En meget begrænset stikprøveundersøgelse, foretaget af arbejdsgruppen og omfattende 6 sager fra 2010, har i øvrigt vist annonceringsomkostninger på mellem 13.000 og 40.000 kr. i de enkelte sager. I andre 20 sager, hvor der alene forelå anslåede udgifter, var den lavest anslåede udgift på 11.000 kr. og den højeste på 25.000 kr. Til sammenligning har Boligsiden A/S over for arbejdsgruppen anslået udgifterne til eventuel annoncering af ejendomme på tvangsauktion på [www.boligsiden.dk](http://www.boligsiden.dk) til ca. 1.000 kr. pr. sag, lidt afhængigt af, hvorledes data i givet fald leveres af rekvirenten.

På denne baggrund er det arbejdsgruppens opfattelse, at de nugældende regler bør moderniseres således, at de muligheder, som den digitale kommunikation giver, i langt videre omfang, end det er tilfældet i dag, udnyttes til at sikre størst mulig opmærksomhed blandt potentielle købere af fast ejendom om de ejendomme, der udbydes på tvangsauktion, samtidig med at det sikres, at omkostningerne til annonceringen af auktionerne nedbringes væsentligt.

## **3.2. Udformningen af en lovændring på området**

### **3.2.1. Rammerne for en ny ordning**

Der kan i princippet opstilles flere forskellige modeller for en ændring af de nugældende krav til valg af medier til annoncering af tvangsauktioner.

Arbejdsgruppen har overvejet en ordning, hvor valget af annonceringsmedie helt overlades til rekvirenten ud fra en betragtning om, at denne har en naturlig interesse i, at annonceringen når ud til den bredest mulige kreds af (potentielt) købsinteresserede. Arbejdsgruppen har dog ikke fundet grundlag for at foreslå en sådan ordning.

For at sikre at samtlige kreditorers og skyldnerens interesser varetages bedst muligt, må en ny ordning således efter arbejdsgruppens opfattelse være baseret på, at der fortsat skal ske bekendtgørelse i Statstidende, og at tvangsauktioner herudover skal bekendtgøres i det eller de andre medier, der må anses for bedst egnet til at skabe den størst mulige eksponering af tvangsauktionen, og at det stadig skal være fogedretternes opgave at påse, at disse krav er opfyldt i hvert enkelt tilfælde.

Med afsæt i dette udgangspunkt har arbejdsgruppen dernæst overvejet, hvor konkret kravet til valg af annonceringsmedie i en sådan ny ordning kan udformes i lovteksten.

Arbejdsgruppen har i den forbindelse holdt sig for øje, at ordlyden af en ny lovtekst bør udformes således, at lovteksten så vidt muligt "fremtidssikres" i forhold til den teknologiske udvikling og udviklingen i den måde, hvorpå information om salg af fast ejendom i øvrigt typisk udbydes og søges. Navnlig af den grund finder arbejdsgruppen ikke grundlag for at stille forslag om en meget præcis lovtekst, f.eks. med opregning eller meget fast afgrænsning af de konkrete medier, hvori annoncering kan komme på tale.

På den anden side finder arbejdsgruppen det ubetænkeligt at foreslå en ordlyd, der forudsætter, at internettet og portaler med søgeredskaber på nettet vil eksistere i en eller anden form i mange år fremefter, jf. nærmere herom i afsnit 3.2.2. nedenfor.

### **3.2.2. Det nærmere indhold af en ny ordning**

Arbejdsgruppen har herefter overvejet, hvordan en ny ordning bedst muligt vil kunne sikre den øgede opmærksomhed om tvangsauktionerne og dermed den – alt andet lige – større købsinteresse for de pågældende ejendomme, som vil være lovændringens primære formål.

Efter arbejdsgruppens opfattelse vil dette formål bedst kunne nås, hvis annonceringen (ud over i Statstidende) som hovedregel skal ske på eller kan findes ved hjælp af en almindeligt anvendt internetportal, der giver adgang til de steder på internettet, hvor ejendomme udbydes til salg.

Under de nuværende forhold på ejendomsformidlingsområdet vil en sådan ordning for det første betyde, at kravet til valg af annonceringsmedie vil være opfyldt, når annonceringen sker direkte på en eller flere af de almindeligt anvendte portaler, der udgør en samlet indgang til de ejendomme, der udbydes via de enkelte ejendomsmægleres hjemmesider. Det er herved

en forudsætning, at annonceringen (afhængigt af søge-kriterierne) fremkommer i det samlede søgeresultat, når brugeren anvender portalen.

Det foreslåede annonceringskrav vil derudover være opfyldt f.eks., når annonceringen sker på en eller flere af de enkelte ejendomsmæglerhjemmesider, som en eller flere af de pågældende portaler giver adgang til. Arbejdsgruppen finder, at en sådan ordning vil udgøre den modernisering af reglerne på området, som stemmer bedst overens med den oprindelige hensigt bag reglerne.

Arbejdsgruppen bemærker i den forbindelse, at mens det kan konstateres, at det nugældende krav om annoncering i et på auktionsstedet almindeligt læst dagblad håndhæves, jf. den ovenfor i afsnit 2.2 omtalte retspraksis, så efterleves kravet om, at annonceringen i videst mulig omfang skal ske blandt de almindelige annoncer om ejendomme til salg ikke. Med den ordning, som arbejdsgruppen foreslår, vil intentionen bag de nugældende regler imidlertid også på dette punkt blive realiseret.

Arbejdsgruppens forslag skal i øvrigt ses i lyset af § 5 a, stk. 1, i lov om omsætning af fast ejendom, der blev indsat i loven i 1999.

Det følger af bestemmelsens 1. pkt., at Erhvervsstyrelsen, med mindre andre opretter et sådant system, kan oprette et søgesystem med central indgang til alle ejendomme, der udbydes via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie. Af bestemmelsens 2. pkt. følger, at systemet skal bestå af en central indgang til de udbudte ejendomme og give direkte adgang til alle relevante basisoplysninger, som skal gives i forbindelse med markedsføring af fast ejendom, jf. lovens § 5. Af bestemmelsens 3. pkt. følger endvidere bl.a., at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ejendomsformidlere skal offentliggøre basisoplysninger om udbudte ejendomme i et sådant system.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der er et søgesystem, der som en central indgang til en bolighandel giver forbrugeren en samlet oversigt over og med de mest basale oplysninger om de ejendomme, der udbydes (elektronisk) til salg på markedet. Det er i bestemmelsens forarbejder<sup>1)</sup> anført, at bemyndigelsen til Erhvervsstyrelsen til eventuelt at oprette et sådant system alene skal anvendes, hvis branchen ikke indfører et velfungerende system, der anvendes i praksis, til lettelse for forbrugerne. Det er endvidere anført, at systemet umiddelbart skal være baseret på internettet,

---

<sup>1)</sup> L 50, Folketingstidende Tillæg A 1998-1999, s. 1417.

men at udviklingen indenfor informationsteknologi går hurtigt, og at et andet elektronisk medie derfor i stedet vil kunne tænkes anvendt, hvis dette bliver almindeligt brugt og er bedre egnet til formidling af de pågældende oplysninger.

Dansk Ejendomsmæglerforening har over for arbejdsgruppen oplyst, at oprettelsen af [www.boligsiden.dk](http://www.boligsiden.dk) skal ses i lyset af indførelsen af § 5 a i lov om omsætning af fast ejendom.

Arbejdsgruppen finder, at denne bestemmelse, sammenholdt med udviklingen af markedsføringen på området i øvrigt, bestyrker en antagelse om, at der også fremover vil eksistere et eller flere søgesystemer med central indgang til alle de ejendomme, der udbydes i fri handel via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie.

Arbejdsgruppen har dernæst overvejet behovet for en undtagelsesbestemmelse, hvorefter annonceringen i særlige tilfælde kan ske på anden vis.

Arbejdsgruppen finder ikke at kunne udelukke, at der kan tænkes situationer, hvor et andet medie vil være bedre egnet til at skabe købs-interesse, end et af de medier, der vil være omfattet af den af arbejdsgruppen foreslåede hovedregel. Efter arbejdsgruppens opfattelse bør internetannoncering dog ikke undlades, men suppleres med annoncering i det pågældende bedre egnede medie. Dette kan f.eks. være relevant i forbindelse med tvangsauktion over særlige ejendomme, herunder særlige erhvervsjendomme, der også i frit salg typisk annonceres på anden måde, f.eks. i fagblade, med henblik på at nå frem til den specifikke modtagerkreds, der har særlig interesse for den pågældende type ejendomme. Arbejdsgruppen har herved taget i betragtning, at internetannoncering forudsættes at være billig i forhold til annoncering andre steder, og at der kan være fordele ved, at internetannoncering anvendes i alle tilfælde.

Arbejdsgruppen finder endvidere, at der er behov for at kunne gøre en undtagelse fra hovedreglen i ekstraordinære tilfælde, f.eks. ved eventuelle større og længerevarende systemnedbrud på portalerne, der måtte være til hinder for annoncering efter hovedreglen.

Med hensyn til prisniveauet for annoncering finder arbejdsgruppen anledning til at bemærke, at det bør være en forudsætning ved den foreslåede ordning, at prisdannelsen sker i lyset af de omkostninger, der er forbundet

med annonceringen, og annonceringens værdi. Det er således ikke tanken, at de medier, der lever op til ordningens krav, frit skal kunne fastsætte priser, der markant overstiger de omkostninger, der er ved annonceringen, og den værdi, som ydelsen repræsenterer. Måtte der alligevel opstå tilfælde, hvor prisniveauet ligefrem antager karakter af udnyttelse af det afhængighedsforhold, som ordningen sætter rekvirenterne i, vil sådanne prisaftaler efter omstændighederne kunne tilsidesættes af domstolene efter aftalelovens §§ 33 eller 36.

#### **3.2.4. Ikrafttrædelse**

Den ordning, som arbejdsgruppen foreslår, forudsætter, at de medier, der fremover vil leve op til betingelserne for at være et af de medier, hvori annonceringen kan ske, også rent teknisk vil være i stand til at optage tvangsauktionsannoncerne. For at give de pågældende medier mulighed for at foretage eventuelle nødvendige tilpasninger af deres systemer i denne henseende finder arbejdsgruppen, at ordningen først bør træde i kraft en vis tid efter en eventuel vedtagelse af et lovforslag svarende til arbejdsgruppens lovudkast.

Herudover har arbejdsgruppen overvejet, om en ophævelse af det nu mere end 30 år gamle krav om annoncering i dagblade i givet fald bør give anledning til en særlig overgangsbestemmelse i en eventuel lovændring.

En overgangsordning skulle have til formål at sikre maksimal opmærksomhed om, at annonceringen af tvangsauktioner efter lovens ikrafttræden ikke længere vil ske (obligatorisk) i dagbladene. Overgangsordningen kunne eventuelt bestå i et krav om, at annoncerne i dagbladene i overgangsperioden blev forsynet med en oplysning om, at der pr. ikrafttrædelsesdatoen ikke længere er krav om annoncering af tvangsauktioner i dagbladene, men at annoncering fortsat vil ske på [www.statstidende.dk](http://www.statstidende.dk) (der er gratis tilgængelig) og tillige på anden vis.

En overgangsordning ville endvidere kunne give de dagblade, der vil blive berørt af ændringen, en vis tid til at indstille sig på den nye ordning.

Arbejdsgruppen finder imidlertid ikke grundlag for at foreslå en sådan overgangsordning. Arbejdsgruppen finder, at den af arbejdsgruppen foreslåede nye ordning i sig selv vil indebære den nødvendige grad af sikkerhed for, at købsinteresserede også allerede umiddelbart efter ordningens ikrafttræden vil kunne finde frem til de annoncerede tvangs-auktioner, selv



om disse altså ikke længere, som det har været tilfældet i mere end 30 år, vil kunne findes på daglig basis i de respektive dagblade.

Arbejdsgruppen bemærker endvidere, at ikrafttrædelsestidspunktet for den nye ordning efter arbejdsgruppens opfattelse som ovenfor nævnt vil skulle tage højde for, at de relevante internetmedier mv. får den fornødne tid til at fortage de nødvendige systemtekniske tilpasninger. Som følge heraf vil de berørte dagblade også få en rimelig tid til at indstille sig på den nye ordning.

#### **4. Arbejdsgruppens lovudkast med bemærkninger**

### **Forslag**

til

## **Lov om ændring af retsplejeloven**

(Medieannonceringen af tvangsauktioner over fast ejendom)

### **§ 1**

I retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. af. 2011, foretages følgende ændringer:

**1. § 566, stk. 3, 1. og 2. pkt.,** affattes således:

”*Stk. 3.* Rekvirenten eller den sagkyndige skal endvidere bekendtgøre auktionen på internettet, således at bekendtgørelsen indeholder de i stk. 2 nævnte oplysninger og sker på, eller kan findes ved hjælp af, en almindeligt anvendt portal, der giver adgang til de steder på internettet, hvor ejendomme udbydes til salg, og eventuelt tillige i et andet medie, der også er egnet til at skabe købsinteresse. I helt særlige tilfælde kan bekendtgørelse dog ske på anden vis.”

**2. § 569, stk. 2, 1. pkt.,** affattes således:

”Fogedretten påser, at auktionen er bekendtgjort efter § 566, herunder at den i § 566, stk. 3, nævnte bekendtgørelse efter indhold og valg af bekendtgørelsesmedie er egnet til at skabe købsinteresse.”

## § 2

Loven træder i kraft den [(ca.) 6 måneder fra lovens vedtagelse].

## § 3

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Til nr. 1 (§ 566, stk. 3, 1. og 2. pkt.)

Den foreslåede bestemmelses *1. pkt.* indebærer for det første, at bekendtgørelse af tvangsauktioner fremover (ud over i Statstidende) som hovedregel skal ske på internettet, således at bekendtgørelsen sker på, eller kan findes ved hjælp af, en almindeligt anvendt portal, der giver adgang til de steder på internettet, hvor ejendomme udbydes til salg.

Dette betyder (under de nuværende forhold på ejendomsformidlingsområdet) for det første, at kravet til valg af annonceringsmedie vil være opfyldt, når annonceringen sker direkte på en eller flere af de almindeligt anvendte portaler, der udgør en samlet indgang til de ejendomme, der udbydes via de enkelte ejendomsmægleres hjemmesider. Det er herved en forudsætning, at annonceringen (afhængigt af søgekriterierne) fremkommer i det samlede søgeresultat, når brugeren anvender portalen.

Annonceringskravet vil derudover være opfyldt, når annonceringen sker på en eller flere af de enkelte ejendomsmæglerhjemmesider, som en eller flere af de pågældende portaler giver adgang til, eller på en eller flere andre hjemmesider, forudsat at disse hjemmesiders indhold er dækket af portalen. Det kan f.eks. dreje sig om hjemmesider, der måtte være eller blive oprettet specifikt til annoncering af tvangsauktioner, og som omfattes af en eller flere portalløsninger.

Den foreslåede bestemmelse indebærer for det andet, at bekendtgørelsen eventuelt tillige skal ske i et andet medie, der også er egnet til at skabe købsinteresse. Dette kan f.eks. tænkes at være påkrævet i forbindelse med tvangsauktion over særlige ejendomme, herunder særlige erhvervs-ejendomme, der også i frit salg typisk annonceres på en særlig måde, f.eks.

i fagblade, med henblik på at nå frem til den specifikke modtagerkreds, der har særlig interesse for den pågældende type ejendomme.

Den foreslåede bestemmelses 2. pkt. er en undtagelsesbestemmelse, der alene skal kunne finde anvendelse i ekstraordinære tilfælde. Sådanne tilfælde kan f.eks. foreligge, hvor bekendtgørelse efter hovedreglen i 1. pkt. ikke er mulig eller i væsentligt omfang vanskeliggjort, f.eks. som følge af eventuelle større og længerevarende systemnedbrud på de pågældende portaler. I sådanne situationer overlades det til fogedretten at påse, at bekendtgørelsen sker på den måde, der efter omstændighederne vil være bedst egnet til at skabe købsinteresse.

Til nr. 2 (§ 569, stk. 2, 1. pkt.)

Der er tale om en konsekvensændring som følge af den foreslåede ændring af lovens § 566, stk. 3, 1. og 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 1.

#### *Til § 2*

Det foreslås, at loven træder i kraft den [(ca.) 6 måneder fra lovens vedtagelse]. Herved gives de medier, der fremover vil leve op til lovens betingelser for at være et af de medier, hvori annonceringen af tvangsauktioner kan ske, mulighed for at foretage eventuelle nødvendige tekniske tilpasninger af deres systemer, således at disse vil være i stand til at optage og videreformidle tvangsauktionsannoncerne i overensstemmelse med de krav, der fremgår af den foreslåede ændring af retsplejelovens § 566, stk. 3, 1. og 2. pkt., jf. lovforslagets § 1, nr. 1.

#### *Til § 3*

Den foreslåede bestemmelse angår lovens territoriale gyldighed.