

[Justitsministeren]

hånd udtaler sig om mere konkretiserede planer om samkøring af administrative registre. På baggrund af, at registerloven forudsætter en konkret afvejning af forskellig hensyn, må det imidlertid antages, at det vil være vanskeligt for registertilsynet at udtale sig mere generelt om samkøringsspørgsmål.

Spm. nr. S 332

Til *justitsministeren* (15/12 83) af:

Inger Harms (SF):

»Vil ministeren tage initiativ til en stramning af formuleringen af lov om rettens pleje § 578, således at misligholdte pantebrev, der ved tvangsauktion konverteres til gældsbreve til kurs 100, i fremtiden kursfastsættes til deres reelle kontantværdi, f.eks. i lighed med kursfastsættelse af pantebrev ved formueopgørelse?«

Begrundelse

Ved tvangsauktion konverteres pantebrev til gældsbreve til kurs 100, uafhængigt af pålydende rente og restløbetid. I praksis betyder det, at pantebrev kan søges indfriet til en værdi langt over markedsværdien. Eksempel: hus købt 1979 til 360.000 kr. Finansiering: obligationslån 10 pct. 110.000 kr., private pantebrev 9 pct. 210.000 kr., kontant udbetaling 40.000 kr., tvangsauktion 1981 restgæld obligationslån 10 pct. 110.000 kr., private pantebrev 9 pct. 175.000 kr.

Huset købes hjem af de private panthavere og videresælges til en kontantpris på 200.000 kr. Direkte udgifter for panthaverne: hjemkøb af obligationslån 64.000 kr., udgifter til auktion, salg, advokat m.v. 28.000 kr., renter af pantebrev frem til salgstidspunkt 20.500 kr., til rest kontant 87.500 kr.

For 87.500 kr. er panthaverne i stand til at reetablere deres fulde pantebrevsbeholdning på 175.000 kr. (9 pct.) i sommeren 1982 til kurs 50, som sikrer samme ydelse som forud for tvangsauktionen. Panthaverne har derfor i realiteten ikke lidt noget tab. Derudover kan man på grund af pantebrevens konvertering til gældsbreve gennem fogedretten søge indfriet forskellen mellem pantebrevens pålydende værdi og deres realværdi. I dette eksempel af størrelsesordenen 100.000 kr. kontant inkl. renter.

For mange familier, der har været ude for en tvangsauktion i de forløbne år, vil denne procedure betyde et krav om indfrielse af en gæld, som er langt højere end de reelle tab, panthaverne har lidt.

Svar (21/12 83):

Justitsministeren (Ninn-Hansen):

Når en pant- eller udlægshaver, der ved tvangsauktion har købt fast ejendom til en pris, som ikke gav den pågældende fuld dækning, gør sit (rest)krav gældende som personlig fordring mod skyldneren eller andre, kan retten efter retsplejelovens § 578 nedsætte fordringen i det omfang, det ved senere salg af ejendommen eller på anden måde godtgøres, at auktionsbudet stod i misforhold til ejendommens værdi på auktions-tidspunktet.

Efter justitsministeriets opfattelse giver denne bestemmelse i retsplejeloven skyldneren og andre, som hæfter personligt for pantegælden, en rimelig beskyttelse mod at skulle betale beløb, som sammenholdt med tvangsauktionsprisen står i misforhold til ejendommens reelle værdi på auktionstidspunktet.

Justitsministeriet finder ikke, at der bør gennemføres en ordning, hvorefter der i forbindelse med tvangsauktion – uden at pantebrevene indeholder bestemmelse herom – skal ske en kursregulering af pantebrev, som har pant i den pågældende ejendom. En sådan ordning ville være i strid med de forpligtelser, som skyldneren har påtaget sig i henhold til pantebrevene. Hertil kommer, at det i forbindelse med en tvangsauktion ville kunne være vanskeligt at vurdere værdien af de berørte pantebrev.

Det er næppe til at undgå, at der ved tvangsauktion påføres både ejere og panthavere tab. I forhold til skyldneren kan der imidlertid som nævnt ovenfor efter retsplejelovens § 578 ydes en beskyttelse mod, at den pågældende ikke efter auktionen mødes med urimelige krav.

De nye tvangsauktionsregler, der blev gennemført i 1978 (om vejledningsmøde i fogedretten, afværgfrist, mæglerbistand m.v.), samt den almindelige forbedring i samfundsøkonomien, herunder den faldende rente og de hermed sammenhængende kursstigninger,