

Realkreditrådet
28. februar 1978.

Bilag 3

Vedrørende det af justitsministeren den 16. december 1977 fremsatte forslag til lov om ændring af retsplejeloven m. v. (lovforslag nr. L 135).

I fortsættelse af Realkreditrådets høringsvar af 22. august 1977 til justitsministeriet vedrørende betænkning om tvangsauktion over fast ejendom (nr. 800) tillader rådet sig herved efter fremsættelse af forslag til lov om ændring af retsplejeloven m. v. at uddybe følgende synspunkter:

1. I kalenderåret 1976 overtog de fire enhedsprioriteringsinstitutter ca. 300 parcelhuse og ejerlejligheder som ufyldestgjort panthavere. De overtagne ejendomme var typisk nyere ejendomme, som var handlet med en lille udbetaling, og derfor var behæftet med en betydelig efter realkreditlånene stående pantegæld.

Da realkreditinstitutterne normalt ikke på en tvangsauktion over et parcelhus kvitterer nogen del af deres tilgodehavende, vil det sige, at man i disse tilfælde med hensyn til ejendommens værdi ikke kan slutte andet af det bud, for hvilket instituttet overtager ejendommen, end at værdien ligger mellem budsummen og realkreditinstitutternes totale tilgodehavende.

Institutterne søger, når en ejendom er overtaget, denne afhændet på markedets vilkår og praktisk taget altid med bistand af en ejendomsmægler eller -handler.

Som regel led institutterne tab på disse overtagne panter. Gennemsnitlig har tabet pr. overtaget parcelhus i de seneste år udgjort kr. 20.-30.000. Dette skyldes blandt andet, at den lange tid, der er hengået mellem første restances opståen og den endelige tvangsauktion, har medført, at ydelsesrestancerne, skattegælden, auktions- og videre-salgsomkostningerne osv. overstiger en eventuel friværdi, hvorved må tages i betragtning, at ejendommen oftest er misrøgtet og ribbet

for hårde hvidevarer m.v., ligesom ejendommen ofte henligger ubeboet og ubevogtet.

I de tilfælde, hvor institutterne har overtaget parcelhuse og ejerlejligheder, har der praktisk taget altid været bagvedstående panthavere, hvis pant er blevet slettet som udækket.

I de ovenfor skitserede tilfælde vil det normalt næppe tjene noget formål at indkalde skyldnerne til møde. Det bemærkes, at fastsættelse af en afværgefrist vil forøge de inden auktionen påløbne kontantrestancer, hvilket medfører tab for panthaverne, da der ingen friværdi er i disse ejendomme. Det synes i disse tilfælde ligeledes omkostningsforøgende og forsinkende at antage en sagkyndig person til at vurdere ejendommen og søge den afhændet i fri handel.

2. Realkreditrådet er som anført i høringsvaret pkt. 3 og som ligeledes foreslået af Advokatrådet af den opfattelse, at en *vejledning af debitor* (jfr. § 561) allerede bør ske ved udlæggets foretagelse. Motivernes bemærkninger p. 15 om, at mange skyldnere erfaringsmæssigt først efter indgivelsen af en auktionsbegæring er motiveret for at tage selve auktionsspørgsmålet alvorligt, mener rådet ikke er rigtige. Enten er en skyldner allerede ved foretagelsen af et udlæg i sin bolig motiveret for hjælp og vejledning, eller også er chancerne for, at han senere bliver det, forsvindende små.

3. Som anført i høringsvaret kan Realkreditrådet tilslutte sig forslaget om *etablering af en salgsopstilling* (jfr. § 562, stk. 3). Denne bør, da udarbejdelsen ofte vil berøre juridiske problemer, efter rådets opfattelse udfærdiges af rekvirenten, der normalt vil være repræsenteret af en advokat. Rådet er enig med Advokatrådet i, at opstillingen først skal