

Bemærkninger til forslaget

Beslutningsforslaget er især motiveret af, at der i de kommende år må forventes tvangsauktioner over fast ejendom i et i de sidste mange år uset omfang, måske op til 20.000 tvangsauktioner årligt.

Ved ændringen af konkursloven ved lov nr. 187 af 9. maj 1984 og senere ændring ved lov nr. 387 af 10. juni 1987 indførtes der regler for almindelig gældssanering i tilfælde, hvor skyldneren ikke er i stand til og inden for de nærmeste år ingen udsigt har til at kunne opfylde sine gældsforpligtelser, og hvor skyldnerens forhold og omstændighederne i øvrigt taler herfor. Ordningen har været af betydning for flere tusinde familier, der er hjulpet ud af en håbløs situation, således at sociale ulykker i vidt omfang er afværget eller mindsket.

På specielle områder, blandt andet landbrug og uddannelsesstøtte, er der indført særordninger, herunder i forbindelse med statsstøtte eller garantier, for landbrugets vedkommende blandt andet under hensyn til, at tvangsauktioner vil medføre afståelse ikke blot af en virksomhed, men også af familiens bolig.

I den almindelige gældssaneringsordning har man undtaget pantefordringer, i det omfang pantet strækker hertil, idet panthaver dér har sikret sig særlig omhyggeligt for at undgå tab og således måtte formodes at ville lide direkte økonomisk tab ved en sanering, idet der under normale forhold kunne forventes hel eller i hvert fald næsten hel dækning af gælden ved et salg. Dog bindes panthaverne af kendelsen om gældssanering for så vidt angår den del af deres personlige fordring mod skyldneren, som ikke dækkes af pantet.

Imidlertid viser de senere års erfaringer, at kreditforeninger og andre panthavere lider ganske store tab ved tvangsauktioner over fast ejendom. Det sker dels ved, at ejendommene (for tiden flere tusinde) ofte står tomme i længere tid, fordi de ikke kan sælges til en forventet pris, dels fordi det endelige videresalg ofte sker til betydelig lavere salgssummer end nødvendigt for at dække det skyldige beløb.

De nuværende regler for tvangsauktion over fast ejendom, der kan virke tilfredsstillende i perioder med normale eller nogenlunde normale konjunkturer,

bør efter forslagsstillernes opfattelse nyvurderes i en situation som den foreliggende af følgende grunde:

1. Selve det store antal af tvangsauktioner betyder nødvendigvis brug af betydelige menneskelige og økonomiske ressourcer uden egentlig nyttevirkning, for eksempel i forbindelse med skift af arbejde og skole, flytteudgifter og et pristryk på ejendomme, som i sig selv er selvforstærkende.
2. De afskrivninger på gælden, som kreditforeninger m.v. er nødt til at foretage, vil formentlig ofte være af en sådan størrelse, at skyldneren kunne have klaret afdrag og renter af det nedskrevne beløb, men tvinges til at flytte til en anden bolig, der måske har været genstand for samme eller lignende nedskrivning. Ejeren af denne sidste vil måske til gengæld få råd til at bo i førstnævnte ejendom, hvorved der sker et i realiteten helt perspektivløst boligskifte med de deraf følgende lige så perspektivløse tab.
3. Netop på grund af de mange tvangsauktioner er lejeboligmarkedet særdeles presset, således at muligheden for at finde en lejlighed til en rimelig pris yderligere er stærkt mindsket.
4. Der foreligger, så vidt det er forslagsstillerne bekendt, ingen oversigt over følgerne af tvungent boligskifte, herunder sociale ydelser, arbejdsløshed m.v., psykiske følger af belastende økonomi, opløsning af familie m.v. Opgøres de sociale ydelser forsigtigt til 100.000 kr. pr. familie, er der tale om en samfundsudgift på 2 mia. kr. foruden de personlige ulykker, som tvangsauktioner og lignende ofte medfører for voksne og børn.

Det er en selvfølge, at en ændring af gældssaneringsordningen, så den også omfatter pantesikret gæld, kræver præcise afgrænsninger, for at man kan undgå misbrug. Man kunne forestille sig, at ordningen alene skulle vedrøre ejendomme erhvervet inden for en bestemt afgrænset årrække, hvor gældens forrentning eller andre vilkår var af en bestemt tyngende karakter.

Det forekommer forslagsstillerne, at samfundet har en forpligtelse til at drage omsorg for, at reg-