

almindelige regler kan søge sig fyldestgjort i den stillede sikkerhed, dvs. f.eks. begære tvangsauktion over skyldnerens faste ejendom. Modstykket hertil er, at panthaveren ikke modtager dividende i henhold til gældssaneringskendelsen. Dette gælder, uanset om de sikrede fordringer overstiger værdien af pantet.

Der er intet til hinder for, at panthaveren vælger at give helt eller delvis afkald på sin sikkerhed, inden kendelsen om gældssanering afsiges. Panthaveren vil i så fald modtage dividende i henhold til kendelsen for den del af fordringen, som panthaveren har givet afkald på at have sikkerhed for.

Konkursrådet peger på, at en panthaver – der ikke giver et sådant afkald – fortsat har adgang til at begære tvangsauktion over skyldnerens faste ejendom, hvis de løbende ydelser ikke betales, selv om det fremstår som åbenbart, at pantet ligger uden for værdien af det pantsatte og således ikke giver panthaveren nogen reel sikkerhed for fordringen. Har panthaveren udsigt til at opnå delvis dækning af fordringen på tvangsauktion og dermed delvist få dækket sine tvangsauktionsomkostninger, er der således en reel risiko for tvangsauktion. Skyldneren må derfor for at undgå, at ejendommen kommer på tvangsauktion, betale de fulde ydelser på fordringen. Den deraf følgende høje boligudgift vil typisk udelukke gældssanering, idet for høje boligudgifter i forhold til husstandens størrelse normalt vil tale imod, at skyldneren meddeles gældssanering.

I de tilfælde, hvor panthaverens krav på dividende af den usikrede del af fordringen som følge af et (tvangs)salg aktualiseres i afdragsperioden, vil skyldneren endvidere kunne have vanskeligt ved at opfylde gældssaneringskendelsen, da der ikke afsættes dividende i budgettet til pantsikrede fordringer, uanset at disse må skønnes at overstige pantets værdi.

En skyldner, der ejer en overbehæftet ejendom, kan således efter de gældende regler få vanskeligt ved at opnå gældssanering eller ved at overholde vilkårene for gældssaneringen, hvis panthaveren ikke frivilligt giver afkald på den del af panteretten, der overstiger ejendommens værdi.

4.13.1.2. Konkursrådets og Justitsministeriets overvejelser

Konkursrådet har ikke foretaget en nærmere undersøgelse af, hvor ofte overbehæftede ejendomme i praksis har hindret skyldneren i at opnå gældssanering eller i at opfylde vilkårene herfor. Det er dog rådets vurdering, at problemet i hvert fald for tiden ikke er hyppigt forekommende.

Det er imidlertid Konkursrådets principielle opfattelse, at det er uhensigtsmæssigt, at en overbehæftet

bolig kan være til hinder for gældssanering. Det er endvidere rådets opfattelse, at der også i dag kan forekomme tilfælde, hvor en skyldner, der søger gældssanering, på grund af boligudbuddet i den pågældende egn kan have vanskeligt ved at skaffe sig og sin familie en anden passende bolig til erstatning for en overbehæftet ejendom. Endvidere kan der peges på, at den økonomiske udvikling kan medføre, at ejerboliger i større omfang bliver overbehæftede, således som det tidligere har været tilfældet, og dette kan føre til et øget antal gældssaneringsager med overbehæftede ejendomme.

Konkursrådet peger på, at der er visse principielle betæneligheder ved at lade en gældssanering påvirke pantefordringer. Disse betæneligheder må imidlertid afvejes over for hensynet til, at håbløst forgældede skyldnere kan opnå gældssanering. Det er Konkursrådets opfattelse, at hensynet til, at en håbløst forgældet skyldner kan opnå gældssanering, vejer tungere end hensynet til en panthaver, hvis fordring ligger uden for ejendommens handelsværdi, og som derfor i en (længere) periode i realiteten alligevel vil være afskåret fra at opnå fyldestgørelse i pantet.

Konkursrådet foreslår derfor, at der indsættes en bestemmelse i konkursloven, så det under en gældssaneringssag bliver muligt at tage stilling til, hvilke pantefordringer der reelt dækkes af pantets værdi, *uden* at pantet realiseres.

Konkursrådets forslag indebærer, at den del af panthaverens *personlige fordringer* mod skyldneren, der ligger uden for ejendommen handelsværdi med tillæg af 10 procent, behandles som usikrede fordringer, der skal indgå i skyldnerens forslag til gældens sanering efter konkurslovens § 213, og som skyldneren derfor skal betale dividende af i afdragsperioden.

Panterettigheder, der ligger uden for handelsværdien med tillæg af 10 procent, ophører ved kendelsen om gældssanering, dvs. at panthaveren efter afsigelsen af kendelsen om gældssanering, ikke vil være bedre stillet end andre usikrede fordringshavere.

Konkursrådet finder ikke, at der behov for en regel, der giver mulighed for at genoptage gældssaneringssagen i tilfælde, hvor ejendommen måtte stige markant i værdi i løbet af afdragsperioden, således at de panthavere, hvis panteret blev bortsaneret, samt eventuelt de øvrige usikrede kreditorer kunne få del i værdistigningen.

Der henvises til betænkningen side 205 ff.

Som anført af Konkursrådet, er der visse principielle betæneligheder ved at lade en gældssanering omfatte pantefordringer, hvilket der også er peget på i forbindelse med høringen over betænkningen. Reglen