

Spørgsmål 1

Bonitetsbanken (herefter: BB) har sikkerhed for sit krav mod Kasper Kristensen (herefter: KK) i et almindeligt pantebrev.

Pantebrevet er tinglyst den 1. januar 2013, og BB har således iagttaget sin sikringsakt. BB's ret over den faste ejendom er derfor beskyttet over for KK's øvrige kreditorer og aftaleerhververe, jf. Tinglysningsloven (herefter: TL) § 1, stk. 1. Fordringens hovedstol, rente- og afdragsvilkår er desuden angivet i pantebrevet, og kravet i TL § 10, stk. 2, om endeligt fastsat indhold (fiksering) er således overholdt.

Det fremgår, at pantebrevet er tinglyst med 1. prioritet i ejendommen, samt at ejerpantebrevet, der er tinglyst samme dag, er tinglyst med 2. prioritet. Udgangspunktet for prioritetsstillingen er først i tid, bedst i ret, og det fremgår desuden klart, at BB's pantebrev skal have prioritet over ejerpantebrevet, der er tinglyst samme dag. BB har således som udgangspunkt sikkerhed med 1. prioritet i ejendommen for hele sit krav ifølge pantebrevet.

Spørgsmålet bliver dernæst, hvor stort et beløb BB er berettiget til at opnå dækning for som 1. prioritet på tvangsauktionen. Det fremgår af opgaven, at KK har betalt de månedlige ydelser til BB frem til november 2013. Da den månedlige afbetaling på lånet udgør 10.000 kr., og KK har betalt afdragene i 10 måneder, har KK afbetalt 100.000 kr. på lånet. KK's resterende fordring mod BB udgjorde således 1.100.000 kr. i november 2013.

Foruden de 1.100.000 kr. har BB et krav mod KK på manglende betaling af renter fra november 2013 frem til tvangsauktionen den 30. marts 2015. Da de månedlige renter på lånet udgør 2.000 kr., og KK har undladt at betale renter i 17 måneder, har KK således et krav på 34.000 kr. i renter. Det fremgår imidlertid af TL § 40, stk. 4, at en panthaver, som giver henstand med betaling af renter m.m., alene bevarer panteret for renterne forud for efterstillede panthavere i 12 måneder fra forfaldsdagen. Dette indebærer, at KK alene har sikkerhed på første prioritet i ejendommen for de første 12 måneders renter, der udgør 24.000 kr. De resterende 10.000 kr. rykkes således ned i prioritetsrækkefølgen efter sidste krone.

En panthaver kan afværge, at der sker nedrykning i prioritetsrækkefølgen af ubetalte renter efter et år, hvis han inden fristens udløb foretager retsforfølgning imod skyldneren for at inddrive renterne. Dette er imidlertid ikke opfyldt af BB, hvorfor der stadig sker nedrykning af de resterende 10.000 kr.

BB er således berettiget til at opnå dækning for et beløb på 1.124.000 kr. som 1. prioritet på tvangsauktionen af KK's sommerhus.

Spørgsmål 2

Spørgsmålet vedrører omfanget af BB og Sommerhusfinans (herefter: SHF) panteret i KK's sommerhus. Dette spørgsmål skal afgøres efter TL §§ 37 og 38.

For at TL § 37 kan finde anvendelse, er det først og fremmest et krav, at den faste ejendom er varigt indrettet til at drive særlig erhvervsvirksomhed. Det fremgår af opgaven, at KK primært benytter ejendommen til udlejning. Dette er imidlertid for at betale for omkostningerne for at eje sommerhuset, da KK ellers ikke ville have råd til sommerhuset. Det fremgår desuden, at KK selv benytter sommerhuset. Det er således tvivlsomt, om betingelsen i TL § 37 om varig indrettelse til særlig erhvervsvirksomhed er opfyldt. Dette understøttes af dommen U 1973.232 Ø, hvor et sommerhus, som skulle udlejes i betydeligt omfang, ikke var omfattet af TL § 37. Det må således lægges til grund, at TL § 37 ikke finder anvendelse.

Spørgsmålet bliver dernæst, om spabadet er omfattet af TL § 38, hvorefter der ikke kan stiftes særskilte rettigheder over en fysisk del af en fast ejendom. Denne bestemmelse er altså udtryk for enhedsgrundsætningen, hvorefter en fast ejendom skal behandles som en enhed.

For at TL § 38 kan finde anvendelse, skal en række betingelser være opfyldt. Først og fremmest skal spabadet være indlagt i eller til brug for en bygning. Bygningsbegrebet skal imidlertid forstås bredt, og da spabadet er placeret på sommerhusets terrasse, er denne betingelse opfyldt. Dernæst skal der være tale om en varig indlæggelse i bygningen. Det afgørende er i denne forbindelse, om genstanden er bestemt til varigt til varigt at være tilknyttet bygningen og tjene som en forbedring af denne. Dette må desuden være opfyldt, eftersom spabadet tjener som en varig del af luksussommerhusets pool- og spafaciliteter. Endelig skal genstanden være indlagt på ejerens bekostning. Der fremgår ikke nogen oplysninger af opgaven, som giver anledning til at overveje, om det modsatte skulle være tilfældet. Det må derfor uden videre lægges til grund, at spabadet er indlagt på KK's bekostning. TL § 38 finder således umiddelbart anvendelse.

Eftersom køberen af spabadet først stifter sin særskilte ret over spabadet efter indlæggelsen i sommerhuset, kan hans ret som udgangspunkt ikke opretholdes, da spabadet allerede er en del af den faste ejendom. En undtagelse til TL § 38 er imidlertid, at der kan ske udskillelse af tilbehør til en fast ejendom ifølge regelmæssig drift. Dette fremgår ikke direkte af

bestemmelsen, men antages at følge den almindelige regel, der fremgår af TL § 37, jf. Peter Mortensen i *Sikkerhed i fast ejendom* side 147.

Spørgsmålet bliver derfor, om frasalget af spabadet kan anses som værende en udskillelse ifølge almindelig drift. Det fremgår af opgaven, at aftalen om salget af spabadet indgås i januar 2015, samt at betaling skal ske i juni 2015. Spabadet skal dog først afhentes efter feriesæsonens afslutning i september 2015. Såfremt en genstand alene afhændes, men ikke fjernes fra ejendommen og fortsat opfylder sin funktion som en del af ejendommen, er der ikke sket udskillelse ifølge regelmæssig drift. Dette fremgår af dommene U 1958.640 Ø og U 1986.386 V, hvor nogle grise blev afhændet, men forblev på ejendommen til opfødning.

Spabadet er altså ikke udskilt ifølge regelmæssig drift, hvorfor TL § 38 fortsat finder anvendelse. Spabadet indgår altså i BB og SHF's pant i sommerhuset, og køberen af spabadet har derfor ikke overtaget ejerskab af dette. Spabadet indgår således i tvangsauktionen af sommerhuset.

Spørgsmål 3

Spørgsmålet vedrører transport af et udækket ejerpantebrev efter tvangsauktion. Dette spørgsmål er besvaret med udgangspunkt i Peter Mortensens behandling af problemstillingen i *Sikkerhed i fast ejendom* på side 79-80.

Det fremgår af Retsplejeloven (herefter: RPL) § 581, stk. 1, at tvangsauktionskøber kan kræve udækkede pantebreve udslettet af tingbogen. Tvangsauktionskøber kan dog have en interesse i at overtage et udækket ejerpantebrev, da han således alene skal betale fast tinglysningsafgift på 1.660 kr., jf. Tinglysningsafgiftsloven § 6, stk. 6, 2. pkt., jf. § 7. Tvangsauktionskøberen slipper således for at betale fuld tinglysningsafgift, der tillige udgør 1,5 % af det beløb, der sikres i ejerpantebrevet, jf. TL § 5, stk. 1.

I dommen U 2011.2394 V fastslog landsretten, at et ejerpantebrev kan transporteres til en tvangsauktionskøber, selvom det ikke opnår dækning på tvangsauktionen. Da KK er tinglyst udsteder af ejerpantebrevet, fremgår han både som pantsætter og panthaver i ejerpantebrevet. Erhardsen har derfor ikke tingbogslegitimation til at råde over ejerpantebrevet, jf. TL § 10, stk. 1. I dommen U 2012.2935 H blev det imidlertid fastslået, at tvangsauktionskøber af en fast ejendom kan tinglyse transport af et udækket ejerpantebrev og derefter underpantsette dette. Endelig blev det i U 2014.465 H fastslået, at tvangsauktionskøberen alene er berettiget

til dette, og at tvangsauktionskøber kan tinglyse transport af pantebrevet uden accept fra den tidligere ejer.

Erhardsen kan således efter tvangsauktionen overtage ejerpantebrevet uden tilladelse fra hverken SHF eller KK. Da SHF's krav mod KK med sikkerhed i ejerpantebrevet ikke blev dækket på tvangsauktionen af ejendommen, har SHF ikke længere sikkerhed i ejerpantebrevet. SHF må derfor rette sit krav mod KK personligt.

Spørgsmål 4

Spørgsmålet vedrører indledning af konkursbehandling samt betingelserne for vedtagelse af en tvangsakkord. For at der kan indledes konkursbehandling, skal der først og fremmest indgives konkursbegæring til skifteretten af enten skyldneren selv eller kreditor. Dette er opfyldt, da SHF har indgivet konkursbegæring.

Er der både indgivet konkurs- og rekonstruktionsbegæring, behandles rekonstruktionsbegæringen først, jf. Konkursloven (herefter: KL) § 24. Skyldneren kan således undgå at blive taget under konkursbehandling uden forudgående rekonstruktionsbehandling ved at fremsætte rekonstruktionsbegæring. Begæringen skal indgives inden eller på mødet om konkursbegæringen, som det er sket i dette tilfælde. KK opfylder desuden betingelserne for at indgive rekonstruktionsbehandling efter KL § 11, stk. 2, og KL § 11, stk. 7. Opnår skyldneren ikke at blive solvent under rekonstruktionsbehandlingen, indledes automatisk konkursbehandling af skifteretten, jf. KL § 15, stk. 3.

For at en skyldner kan tages under konkurs- eller rekonstruktionsbehandling, skal skyldneren være insolvent, jf. KL §§ 17 og 11, stk. 1. Der fremgår ikke nogen oplysninger af opgaven, som giver anledning til at diskutere, om KK var insolvent. Det må således lægges til grund, at KK var insolvent.

Den person, der indgiver konkurs- eller rekonstruktionsbegæring, skal desuden have en retlig interesse heri. Dette er både opfyldt af SHF og KK, da SHF ikke har sikkerhed for sit krav mod KK, og da skyldner altid har retlig interesse i indledning af konkurs- eller rekonstruktionsbehandling.

Den person, der indgiver konkursbegæring, skal desuden stille sikkerhed for konkursbehandlingen, jf. KL § 27, stk. 1. Dette er imidlertid ikke nødvendigt, hvis der allerede er stillet sikkerhed i forbindelse med indledning af rekonstruktionsbehandling, jf. KL

§ 27, stk. 2. Da KK allerede har stillet sikkerhed, behøver SHF altså ikke stille sikkerhed ved indgivelse af konkursbegæringen.

Spørgsmålet bliver dernæst, om KK formåede at blive solvent på rekonstruktionsbehandlingen. Dette kan enten ske ved tvangsakkord, frivillig akkord eller virksomhedsoverdragelse. Da frivillig akkord og virksomhedsoverdragelse ikke er relevante i denne forbindelse, må det overvejes, om betingelserne som en tvangsakkord var opfyldt.

Ved vedtagelsen af en tvangsakkord nedsættes kreditorernes krav mod skyldneren til en procentsats af deres oprindelige krav (dividende). Et forslag om tvangsakkord behandles på et møde i skifteretten, hvor de stemmeberettigede kreditorer stemmer om, hvorvidt forslaget skal vedtages. En kreditor er stemmeberettiget, når han påvirkes af rekonstruktionsforslaget og ikke er skyldneres nærtstående, jf. KL § 13 d, stk. 2-4.

Det fremgår af opgaven, at Carfinans har sikkerhed for sit krav mod KK på 250.000 kr. i et ejerpantebrev på 350.000 kr. med 1. prioritet i en bil ejet af KK, der har en værdi på 350.000 kr. Da Carfinans har fuld sikkerhed for sit krav i bilen, påvirkes Carfinans reelt ikke af vedtagelsen af et rekonstruktionsforslag. Carfinans har derfor ikke stemmeret i forbindelse med afstemningen om vedtagelse af tvangsakkorden. SHF har derimod ikke sikkerhed for sit krav på 200.000 kr. SHF har derfor en reel interesse i vedtagelsen af en tvangsakkord og er derfor stemmeberettiget.

Ved afstemningen om et forslag om tvangsakkord stemmer de stemmeberettigede med antal stemmer alt efter, hvor stort et krav de har imod skyldneren. For at forslaget kan vedtages, må der ikke være et flertal af stemmer imod vedtagelsen af forslaget, jf. KL § 13 d, stk. 1. Kun stemmerne fra de kreditorer, der er repræsenteret på mødet i skifteretten, tillægges i denne forbindelse betydning. Da de eneste kreditorer på mødet var Carfinans og SHF, og alene SHF er stemmeberettiget, er der således et flertal imod forslaget om tvangsakkord.

Da forslaget om tvangsakkord ikke kunne vedtages, formåede KK ikke at blive solvent ved rekonstruktionsbehandlingen. Skifterettens afgørelse om at tage KK under konkursbehandling var derfor korrekt.

Spørgsmål 5

Dette spørgsmål vedrører, hvorvidt der kan ske omstødelse af KK's salg af sølvstellet til Michael Olsen (herefter: MO).

Først om fremmest må det overvejes, om MO kan betragtes som nærstående til KK, jf. KL § 2. Da MO er KK's søsters mand, er MO nærstående efter KL § 2, nr. 1. Det kan i denne forbindelse ikke tillægges betydning, at MO og KK havde et dårligt forhold til hinanden.

Det må således overvejes, om der kan ske omstødelse efter KL § 64 om omstødelse af gaver. En gave forstås i denne forbindelse som enhver overdragelse til nærstående, hvor den nærstående opnår en formuefordel, som der ikke er betalt fuldt vederlag for. Dette er opfyldt, da sølvstellet sælges til 30.000 kr. på trods af, at det har en værdi på over 100.000 kr.

Da MO er nærstående til KK, gælder der en udvidet omstødelsesperiode på 2 år før fristdagen, jf. KL § 64, stk. 2, medmindre KK kan føre solvensbevis. Da det fremgår af opgaven, at KK godt vidste, "hvad klokken havde slået", må han sandsynligvis have været insolvent på overdragelsestidspunktet, hvorfor MO næppe kan vil kunne føre solvensbevis. Den udvidede omstødelsesfrist på 2 år finder derfor anvendelse. Da SHF's konkursbegæring blev indgivet den 1. april 2015, er fristdagen den 1. april 2015. Overdragelsen til MO falder derfor inden for omstødelsesperioden på 2 år, da KK tog kontakt til MO i marts 2014.

Det er dernæst et krav for, at der kan ske omstødelse, at der er sket et tab for konkursboet. Dette er opfyldt, da stellet havde en værdi på over 100.000 kr. og blev solgt for 30.000 kr. Det er desuden et krav, at der er sket en berigelse af MO, hvilket også er opfyldt.

Da betingelserne for omstødelse efter KL § 64 er opfyldt, kan der således ske omstødelse. Konkursboet kan derfor rette et krav mod MO på den berigelse, han opnåede ved overdragelsen.

Det kan tillige overvejes, om der kan ske omstødelse efter KL § 74. Først og fremmest skal den omstødelige disposition have unddraget en af skyldnerens ejendele fra at tjene til kreditorernes fyldestgørelse. Dette er opfyldt, jf. behandlingen af KL § 64. Dernæst skal skyldneren ved dispositionen være eller blive insolvent. Dette er tillige opfyldt, jf. behandlingen af KL § 64. Endelig skal den begunstigede være i ond tro om skyldnerens insolvens samt de omstændigheder, som gjorde dispositionen omstødelig.

Det fremgår af opgaven, at KK ikke fortalte MO om sine solvensproblemer, men begrundede salget af sølvstellet med, at det fik ham til at savne sine forældre. MO var således næppe i ond tro om insolvensens eller dispositionens utilbørlighed. Det kan næppe ændre på dette, at KK og MO havde et dårligt forhold til hinanden som følge af en stridighed 10 år tilbage.

Da betingelsen om ond tro ikke er opfyldt, kan der således næppe ske omstødelse efter KL § 74. KK's salg af sølvstellet kan dog omstødes efter KL § 64, jf. ovenfor.

Opgave 6

Spørgsmålet vedrører overdragelse af en fordring til eje.

Som udgangspunkt ligger der ikke noget til hinder for, at en kreditor kan overdrage sin fordring mod en skyldner. Der er i dette tilfælde tale om overdragelse af en simpel fordring til eje, hvorfor sikringsakten er denuntiation til skyldneren, jf. Gældsbrevsloven § 31, stk. 1. Da Svend Kristensen har denuntieret til Spa Experten ApS i god tro om KK's konkurs, er hans krav således beskyttet mod overdragerens kreditorer. Svend Kristensen har således ret til kravet mod Spa Experten A/S.