

# **Retsstillingen mellem panthaver og de øvrige kreditorer i konkursboet med fokus på boets bestyrelse og afhændelse af fast ejendom**

The legal position between mortgagee and the remaining creditors in the bankruptcy estate focusing on the estate's administration and sale of real property

af ASKE PEDERSEN og LOUISE JØRGENSEN

*Når en fast ejendom indgår i et konkursbo, vil den i langt de fleste tilfælde være overbehaftet. I den forbindelse anføres det, at kurators arbejde med ejendommen ikke er i boets øvrige kreditorers interesse. Nærværende afhandling søger at fastlægge retsstillingen mellem panthaver i fast ejendom og de øvrige kreditorer i konkursboet fra tidspunktet for konkursdekretets afsigelse og indtil bortsalget af ejendommen.*

*Afhandlingen tager udgangspunkt i KL § 87, der udtrykker et princip om, at pantet ikke skal belaste den almindelige bomasse, fordi omkostninger ved pantet skal bæres af panthaver.*

*Indtil et salg af pantet er sket, bestyrer konkursboet ejendommen for panthavernes regning. Boet skal i den forbindelse udarbejde et panthaverregnskab. I dette regnskab indgår en række indtægter og udgifter. Afhandlingen søger at afdække retsstillingen for udvalgte af disse. Afhandlingen konkluderer, at en indtægt, der hidrører fra ejendommen, skal opføres på regnskabet. Er der tale om en udgift, konkluderes det, at såfremt udgiften er nødvendig til bevarelse af pantets værdi, skal kurator afholde udgiften og herefter opføre den på regnskabet.*

*Afhandlingen behandler desuden de regler, der er med til at sætte rammerne for konkursboets bortsalg af ejendommen. Det konkluderes, at boets omkostninger ved salget af ejendommen sker – ligesom bestyrelsen – for panthavernes regning. Det økonomiske opgør mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer finder som udgangspunkt sted på tvangsauktion, men det konkluderes, at KL § 87 også skal respekteres, når salget sker i fri handel.*

*Der skulle også gælde et princip, hvorefter panthaverne ikke skal pålægges at bære nogen andel af boets almindelige omkostninger. Afhandlingen konkluderer ud fra retspraksis, at dette princip ikke opretholdes fuldt ud.*

*Endvidere behandler afhandlingen den situation hvor ejendommen ikke kan sælges. Som løsning herpå foreslår afhandlingen, at boet slutes, eller at der opstilles en ny prioritetsorden i ejendommen.*

*Endeligt konkluderer afhandlingen, at den nuværende retsstilling om kompetencefordelingen mellem fogedretten og skifteretten er uhensigtsmæssig.*

# Indholdsfortegnelse

<b>ABSTRACT .....</b>	<b>4</b>
<b>KAPITEL I: INTRODUKTION .....</b>	<b>4</b>
1. INDLEDNING .....	4
2. FORMÅL OG EMNEAFGRÆNSNING.....	5
3. PROBLEMFOMULERING.....	5
4. METODE .....	6
5. STRUKTUR .....	6
6. BEGREBSAFKLARING.....	7
<b>KAPITEL II: PANTHAVER I KONKURS.....</b>	<b>7</b>
1. GENERELT .....	7
2. RETSHISTORISK PERSPEKTIV .....	8
2.1. 1872-konkursloven .....	8
2.2. 1977-konkursloven .....	8
3. GÆLDENDE RET.....	10
3.1. Salget af ejendommen.....	10
3.2. Tvangsauktion over fast ejendom i konkurs .....	10
3.3. Underhåndssalg.....	12
<b>KAPITEL III: PANTHAVERREGNSKABET EFTER KL § 87 .....</b>	<b>13</b>
1. PRINCIPPET OM FORDELING AF OMKOSTNINGER .....	13
2. PANTHAVERREGNSKABETS BESKAFFENHED OG REGNSKABSPERIODE.....	14
2.1. Afgrænsningen over for andre regnskaber.....	15
3. KONKURSLOVENS § 87, STK. 1 .....	15
3.1. »... de panthavere...« .....	15
3.2. »... som ikke opnår fuld dækning gennem købesummen...« .....	17
3.3. »... hvis panteret omfatter indtægter af pantet...«.....	17
3.4. »... kan ingen pant haver gøre krav på overskuddet, indgår det i boets almindelige masse.«.....	18
4. KONKURSLOVENS § 87, STK. 2 .....	18
4.1. »Underskud ved pantets bestyrelse tilsvares af den, som overtager pantet på auktionen.« .....	18
5. KONKURSLOVENS § 87, STK. 3 .....	19
5.1. »... ved bestræbelser for realisation...«.....	19
5.2. »Rimelige omkostninger...«.....	19
5.3. »... tilsvares af den, som overtager pantet på auktionen.«.....	20
6. KONKURSLOVENS § 87, STK. 4 .....	21
6.1. »... finder tilsvarende anvendelse ved underhåndssalg.« .....	21
<b>KAPITEL IV: INDTÆGTER .....</b>	<b>22</b>
1. INDLEDENDE.....	22
2. INDTÆGTER FRA VIRKSOMHEDSDRIFTEN .....	22
2.1. Indtægter fra driften af en erhvervsvirksomhed.....	22
2.2. Indtægter fra driften af en landbrugsvirksomhed.....	22
3. INDTÆGTER FRA UDLEJNING AF EJENDOMMEN.....	24
3.1. Lejeindtægter fra udlejning af ejendommen .....	24
3.2. Boets brug af ejendommen .....	24
4. INDTÆGTER FRA FORPAGTNING AF EJENDOMMEN.....	26
4.1. Forpagtningsafgift fra bortforpagtning .....	26
4.2. Boets brug af ejendommen .....	26
5. INDTÆGTER FRA RENTER.....	28
6. INDTÆGTER FRA UDVINDING AF GRUS.....	28
7. INDTÆGTER FRA EU-STØTTEBELØB .....	29

7.1.	Om EU-støttebeløb .....	29
7.2.	EU-støtten i relation til pantet i den faste ejendom.....	30
7.3.	EU-støtten i relation til den fortsatte drift af ejendommen .....	31
7.4.	Overskud på driftsregnskabet.....	33
7.5.	Driftsregnskabets betydning .....	34
<b>KAPITEL V: UDGIFTER.....</b>		<b>36</b>
1.	INDLEDENDE.....	36
2.	UDGIFTENS KARAKTER.....	36
3.	FORBRUGSUDGIFTER .....	37
4.	EJENDOMSSKATTER.....	38
5.	RENTEUDGIFTER.....	39
6.	TERMINSYDELSESR PÅ PANTEHÆFTELSESR .....	40
6.1.	Problemstillingen .....	40
6.2.	Har kurator ret til at betale afdragsdelen på terminsydelser?.....	40
6.3.	Har kurator ret til at betale rentedelen på terminsydelser?.....	41
6.4.	Sammenfattende om kurators ret til at betale terminsydelser .....	43
6.5.	Restancer med terminsydelser .....	43
6.6.	Har kurator pligt til at betale terminsydelser?.....	44
6.7.	Sammenfattende om terminsydelser .....	44
7.	EJERFORENINGSBIDRAG .....	45
7.1.	Kvalifikationen af ejerforeningsbidraget .....	45
7.2.	U 1999.85 H.....	45
7.3.	Ejerforeningers fortrinsstilling som følge af U 1999.85 H .....	46
8.	FORBEDRINGSUDGIFTER.....	47
9.	UDGIFTER TIL SIKRING AF EJENDOMMEN .....	47
10.	HONORAR FOR ARBEJDET MED EJENDOMMEN .....	48
10.1.	Administrationshonorar .....	48
10.2.	Rekvirentsalær .....	50
10.3.	Panthavervederlag.....	52
10.4.	Sammenfattende om administrationshonorar, rekvirentsalær og panthavervederlag.....	54
<b>KAPITEL VI: USÆLGELIGE EJENDOMME.....</b>		<b>55</b>
1.	INDLEDENDE.....	55
2.	HVAD KAN BOET STILLE OP MED EN USÆLGELIG EJENDOM? .....	55
2.1.	Løsningsforslag 1: Ny prioritetsrækkefølge.....	56
2.2.	Løsningsforslag 2: Afslutning af boet.....	58
3.	SAMMENFATTENDE OM USÆLGELIGE EJENDOMME .....	58
<b>KAPITEL VII: TVISTER OM PANTHAVERREGNSKABET.....</b>		<b>59</b>
1.	INDLEDENDE.....	59
2.	TVISTEN OPSTÅR UNDER BESTYRELSESPERIODEN .....	59
3.	TVISTEN OPSTÅR VED SALGET AF EJENDOMMEN .....	59
3.1.	Tvangsauktion.....	59
3.2.	Ejendommen afhændes i fri handel.....	61
4.	PARTERNES AFTALE OM KOMPETENCE .....	61
5.	SAMMENFATTENDE OM KOMPETENCEFORDELINGEN .....	62
<b>KAPITEL VIII: KONKLUSION.....</b>		<b>63</b>
<b>LITTERATURFORTEGNELSE.....</b>		<b>66</b>

## **Abstract**

When a real property becomes a part of a bankruptcy, often such real property will be over-mortgaged. Consequently, issues in relation to trustee's work regarding the real property are raised, as the interests of the mortgagees and the remaining creditors in the bankruptcy estate does not necessarily fully correspond. Based on this potential conflict of interests, this thesis seeks to determine the legal position between the mortgagees and the remaining creditors in the estate.

The thesis takes its starting point in Section 87 in the Danish Bankruptcy Act. Section 87 expresses a fundamental principle that the charge must not be a burden on the assets of the estate as such costs arising from the charge must be borne by the mortgagees.

Until sale the estate administrates the real property at the mortgagees' expense. This requires that the estate prepares accounts containing the revenues and expenses related to the administration and sale of the mortgaged real property. The thesis seeks to determine whether certain revenues and expenses are to be included in the abovementioned account. The thesis concludes that any revenue that originates from the real property must be included in the account. As to expenses, the thesis concludes that if an expense is necessary to preserve the value of the charge, such expense must be paid by the trustee and entered in the account.

Furthermore, the thesis vests statutory rules that contribute to set the framework for the sale of the real property by the estate. In this regard, the thesis concludes that the estate's costs related to the selling of the real property are – as for the administration of the property – at the mortgagees' expense. The economical position between the mortgagees and the remaining creditors in the estate is based on a sale of the real property at forced sale. However, it is concluded that Section 87 in the Danish Bankruptcy Act also must be observed when the real property is sold by the estate in a private sale.

On the contrary, a principle regarding the mortgagees right not to be encumbered by any part of the ordinary costs of the estate should apply. Yet, the thesis concludes, based on case law, that such principle is not fully upheld.

Moreover, the thesis addresses the issues related to the situation where the real property in the estate is unsaleable. As solutions to this, the thesis proposes that the estate is to be closed or that a new order of priority is established in the property.

Finally, the thesis concludes that the current legal position on the distribution of powers between the enforcement court and bankruptcy court is inappropriate.

## **Kapitel I: Introduktion**

### **1. Indledning**

En af kurators almindelige bobehandlingsopgaver under konkursen er at realisere skyldners aktiver. Dette gælder også skyldners faste ejendom. Er der givet pant i skyldners ejendom, skal panthaver fyldestgøres i det omfang pantet dækker. I langt de fleste tilfælde vil skyldners ejendom være overbehæftet i en konkurssituation, hvorfor boets arbejde med ejendommen vil være i panthavers og ikke i boets øvrige kreditorers interesse.

Reglerne for håndteringen af panthaver i fast ejendom under konkurs er reguleret i KL's kapitel 9 om »fyldestgørelse af særlige rettigheder«. Med respekt for disse regler vil kurator dog ofte i praksis indgå aftale med panthaver efter dennes ønsker om, hvad der skal ske med ejendommen både i relation til bestyrelsen og afhændelsen.

Kurator vil ofte "strække sig" langt for at imødekomme panthavers ønsker. Årsagerne hertil kan være forskellige. Først og fremmest skal kurator ved sit hverv, herunder ved bestyrelsen og afhændelsen af ejendommen, »varetage boets interesser«, jf. KL § 110, stk. 1. Dette medfører, at kurator også skal varetage panthavers interesser. Dernæst kan der være knyttet en interesse fra kurator i at opfylde panthavers ønsker. Opfylder kurator panthavers ønsker, kunne man forestille sig, at samme panthaver ville være tilbøjelig til at "kigge kurators vej", når der f.eks. skal stemmes til kuratorvalg i et andet konkursbo.

Selv om parterne i vidt omfang indgår aftaler om, hvorledes bestyrelsen og afhændelsen af ejendommen skal gribes an, opstår der fortsat tvister mellem panthaverne i ejendommen og konkursboet.

## **2. Formål og emneafgrænsning**

Nærværende afhandling søger at fastlægge retsstillingen mellem panthaver og boets øvrige kreditorer, fra konkursdekretet er afsagt, og indtil ejendommen afhændes enten i fri handel eller på tvangsauktion, når parterne ikke kan nå til enighed.

Formålet med afhandlingen er at fastlægge, hvordan retsstillingen mellem panthaver og boets øvrige kreditorer er i teorien. Formålet er ikke at fastlægge, hvordan forholdet mellem dem er i praksis. Afhandlingen vil dog undervejs i det omfang, det er relevant, knytte nogle bemærkninger til retsstillingen i praksis.

Et panthaverregnskab efter KL § 87 skal ikke blot føres for pantsat fast ejendom, men også for andre underpantsatte aktiver herunder f.eks. virksomhedspantsatte aktiver. Det praktiske anvendelsesområde for KL § 87 er dog fast ejendom, hvorfor afhandlingen er afgrænset hertil.

KL § 87, stk. 1-3, tager udgangspunkt i, at ejendommen, som boet bestyrer, sælges på tvangsauktion. Afhandlingen er derfor opbygget efter samme udgangspunkt, dog således at retsstillingen ved salg i fri handel løbende fastlægges, hvor det er relevant, da KL § 87, stk. 4, bestemmer, at reglerne i KL § 87, stk. 1-3, også finder anvendelse ved salg i fri handel.

Det er alene den panthaver, der efter aftale med skyldner har fået sikkerhed i dennes ejendom, der gøres til genstand for behandling i afhandlingen. Således behandles hverken pant stiftet som følge af en retshandling (retspant) eller pant med hjemmel i lovgivningen (lovbestemt pant).

Afhandlingen behandler ikke regler om pant i løsøre eller pant i fordringer. Under hensyn til, at fast ejendom alene kan underpantsettes, behandles heller ikke regler om håndpant.

Afhandlingen søger at fastlægge retsstillingen mellem panthaver og boets øvrige kreditorer ud fra et konkursretligt perspektiv, dog således at særligt udvalgte pante- og auktionsretlige problemstillinger og teori inddrages, når det er relevant. KL's regler om rekonstruktion vil af hensyn til at begrænse afhandlingens omfang ikke blive inddraget. Af samme årsag vil regler om brugsant heller ikke blive inddraget.

Det forudsættes i afhandlingen, at panteretten i den faste ejendom er gyldigt stiftet og behørigt sikret, og at panteretten ikke kan ekstingveres eller omstødes.

## **3. Problemformulering**

Afhandlingen søger at redegøre for og analysere retsstillingen mellem panthaver i fast ejendom og boets øvrige kreditorer, fra konkursdekretet er afsagt, og indtil ejendommen er solgt. I den forbindelse søger afhandlingen at besvare følgende spørgsmål:

- 1) Hvad er reglerne for boets bestyrelse og afhændelse af ejendommen?
- 2) Hvilke indtægter skal tilfalde panthaver under boets bestyrelse og derfor opføres som indtægter på panthaverregnskabet?

- 3) Hvilke udgifter har kurator ret henholdsvis pligt til at afholde med den følge, at udgiften derfor opføres på panthaverregnskabet, og er der andre omkostninger, som ikke opføres på panthaverregnskabet, men som fortsat skal belaste panthaver i ejendommen?
- 4) Hvad kan boet gøre, hvis ejendommen ikke kan sælges, og boet derfor konstaterer, at ejendommen er usælgelig?
- 5) Hvem har kompetencen til at behandle tvister om panthaverregnskabet?

#### **4. Metode**

Til besvarelse af afhandlingens problemformulering anvendes den traditionelle retsdogmatiske metode. Metoden beskæftiger sig med at beskrive, analysere og systematisere relevante retskilder med det formål at fastlægge gældende ret. Den retsdogmatiske metode er kendetegnet ved dens samspil mellem teori og praksis.<sup>1</sup> Afhandlingens problemformulering vil blive behandlet ud fra et teoretisk perspektiv, dog således at der undervejs, i det omfang det er relevant, vil blive inddraget praktiske perspektiver.

Til brug for fastlæggelsen af gældende ret vil der først og fremmest blive anvendt lovgivning som relevant kilde. Udgangspunktet for afhandlingen er KL. Herudover vil afhandlingen i øvrigt inddrage anden lovgivning såsom TL og RPL i det omfang, det er relevant, for besvarelse af afhandlingens problemformulering.

Som et fortolkningsbidrag inddrages også de for afhandlingen relevante lovforarbejder. Relevant retspraksis vil også blive inddraget som et fortolkningsbidrag til lovgivningen.

Endelig er der til brug for afhandlingen anvendt juridisk faglitteratur i form af relevante konkurs-, pante- og auktionsretlige fremstillinger samt diverse relevante artikler. Disse er alene anvendt som et bidrag til at forstå og fortolke gældende ret, da juridisk faglitteratur ikke i medfør af den traditionelle juridiske retskildelære besidder nogen retskildemæssig værdi.

#### **5. Struktur**

Afhandlingen er inddelt i 7 kapitler efter kapitel I om introduktion.

Kapitel II indledes med at redegøre for retsstillingen mellem panthaver og boets øvrige kreditorer ud fra et retshistorisk perspektiv, hvor både bestyrelsen og salget af ejendommen inddrages. Dernæst fokuserer kapitel II på at fastlægge gældende ret for boets salg af fast ejendom under konkurs, der enten sker på tvangsauktion eller i fri handel.

Kapitel III beskriver indledningsvist princippet om fordelingen af omkostninger ved boets bestyrelse og afhændelse af ejendommen. Dernæst undersøger kapitel III reglerne for boets bestyrelse af ejendommen med fokus på boets aflæggelse af panthaverregnskabet efter KL § 87. I den forbindelse analyseres og fortolkes KL § 87, stk. 1-4, for at fastlægge det nærmere indhold af bestemmelsen.

Kapitel IV foretager en vurdering af, om udvalgte indtægter kan anses for at hidrøre fra ejendommen, som boet bestyrer med den følge, at indtægten skal opføres på panthaverregnskabet efter KL § 87. Til brug for denne vurdering behandler afhandlingen en række indtægter. Indtægterne er udvalgt under hensyn til deres bidrag til forståelsen af hvilke indtægter, der skal opføres i panthaverregnskabet.

Kapitel V foretager en vurdering af, hvilke udgifter, der kan opføres i panthaverregnskabet efter KL § 87. Til brug for vurderingen af, hvilke udgifter der kan opføres i panthaverregnskabet tages udgangspunkt i udvalgte udgifter, der hyppigt falder på den faste ejendom. Kapitel V søger derudover at fastlægge, om kurator har ret henholdsvis pligt til at betale udgiften. Derudover behandler kapitel V andre omkostninger, der ikke opføres som udgifter på panthaverregnskabet, men som fortsat belaster panthaver i ejendommen.

---

<sup>1</sup> Retsfilosofi mv., s. 212 ff.

Kapitel VI problematiserer den situation, hvor ejendommen, som boet har bestyret efter KL § 87, ikke kan sælges, hverken i fri handel eller på tvangsauktion, hvorfor boet vil stå med en usælgelig ejendom.

Kapitel VII behandler kompetencefordelingen i forbindelse med tvister om panthaverregnskabet, herunder om tvisten skal afgøres af fogedretten eller skifteretten.

Kapitel VIII konkluderer på kapitel I-VII.

Afhandlingen vil løbende opstille nogle eksempler til brug for forståelsen af det i afhandlingen anførte.

Afhandlingen er mellem dennes forfattere udarbejdet gennem en tæt dialog og samarbejdsproces. For at redegøre, analysere og konkludere på afhandlingens problemstillinger samt disses sammenhæng har en tæt sparring og en fælles gennemgang af samtlige af afhandlingens problemstillinger mellem forfatterne været nødvendig.

## 6. Begrebsafklaring

I afhandlingen anvendes følgende synonymer:

- Ejendom, fast ejendom, den pantsatte ejendom
- Panthaver, panthaver i fast ejendom
- Boet, konkursboet
- Konkursmassen, konkursboets almindelige masse, bomassen, boets almindelige masse
- Salg i fri handel, underhåndssalg
- Bestyre, administrere
- Budsummen, auktionsbuddet

I afhandlingen forstås:

- »Panthaver« som den, der har pant i skyldners faste ejendom.
- »De øvrige kreditorer« som dem, hvis krav i boet ikke er sikret ved pant i skyldners aktiver, og som derfor fyldestgøres af bomassen efter konkursordenen.
- »Simple kreditorer«, som dem, der ikke er fortrinsberettiget og derfor opnår dækning i medfør af KL § 97.
- »Fordringshavere«, som dem, der på tidspunktet for konkursdekretet havde krav mod skyldner, jf. KL § 38.
- »Marginalpanthaver«, som den panthaver, der står således placeret i prioritetsrækkefølgen, at vedkommende opnår delvis dækning for sit pantsikrede krav, men ikke fuld dækning.
- »Udækket panthaver«, som den panthaver, der opnår delvis eller slet ingen dækning for sit pantsikrede krav på tvangsauktionen.
- »Dækket panthaver«, som den panthaver, der opnår fuld dækning for sit pantsikrede krav på tvangsauktionen.
- »EU-støtte«, som en samlebetegnelse for den nuværende EU-støtteordning bestående af en grundbetaling og en grøn støtte.
- »Terminsydelser«, som det samlede beløb, der består af både afdrag, renter og bidrag, og som betales på et fastsat tidspunkt for at nedbringe lån i ejendommen.

## Kapitel II: Panthaver i konkurs

### 1. Generelt

En panteret er en sikkerhedsret, der skal sikre opfyldelse af panthavers underliggende fordring mod pantsætter. Ved sin panteret sikrer panthaver sig en fortrinsret til det pantsatte aktiv. Dette gælder også for en panthaver i tilfælde af pantsætters konkurs.

Retsstillingen for panthaver i konkurs har været genstand for såvel diskussion som lovændringer gennem tiden. I lyset heraf må gældende ret forstås. Derfor behandles indledningsvist panthavers retsstilling i konkurs fra et retshistorisk perspektiv.

## 2. Retshistorisk perspektiv

### 2.1. 1872-konkursloven

Med lov nr. 51 af 25. marts 1872 blev konkursretten for første gang underlagt en fuldstændig regulering, og loven var således Danmarks første samlede konkurslov.

I 1872-loven var panthaver i fast ejendom stillet således, at panthaver som hovedregel fik dækning forud for krav, der rettede sig mod konkursmassen, jf. lovens § 37. Hovedreglen var dog væsentligt modificeret i lovens § 38, hvorefter massekrav,<sup>2</sup> der helt eller delvist var pantet vedkommende, gik forud for panthavers krav, hvis bomassen ikke var tilstrækkelig til at dække disse.

Det var konkursboet, der forestod realisationen af den faste ejendom. Panthaver havde således ikke efter 1872-loven nogen indflydelse på salget. Denne retsstilling gav dog anledning til kritik fra panthaver. Kritikken bestod i, at boet ved dets enerådighed kunne påføre panthaver ulempe eller tab ved at udsætte salget i håbet om, at ejendommen ville stige i værdi. Derudover bestod kritikken i, at panthaver kunne blive belastet med omkostninger ved boets behandling.<sup>3</sup>

Kritikken vedrørende boets enerådighed blev imidlertid søgt afhjulpet ved lov nr. 66 af 15. april 1887. Dette skete ved, at det i 1872-lovens § 37 blev tilføjet, at en panthaver, hvis udsigt til dækning var tvivlsom, kunne forlange realisation af den faste ejendom under konkursen. Kritikken vedrørende omkostninger ved boets behandling blev til dels imødekommet ved indførelsen af §§ 47 og 48 i tvangsauktionslovens nr. 66 af 9. april 1891, der senere hen blev afløst af §§ 680 og 681 i lov nr. 1 af 2. januar 1975 om rettens pleje.

Efter § 680 kunne en panthaver i fast ejendom ved afgivelse af erklæring opnå, at ejendommen blev holdt uden for boets almindelige masse som et separatistaktiv. Ejendommen kunne realiseres uden om boet under visse betingelser. Først og fremmest skulle panthaver give afkald på krav mod boets almindelige masse. Derudover forpligtede panthaver sig til at erstatte boet de af boet afholdte udgifter til ejendommens bestyrelse og drift fra det tidspunkt, panthaver foretog udlæg til forauktionering i ejendommen. Panthaver forpligtede sig også til at overtage driften af ejendommen.<sup>4</sup> Ved at begære tvangsauktion over ejendommen på egen hånd kunne panthaver herved undgå at bære en del af omkostningerne ved bobehandlingen. Efter § 681 kunne panthaver endvidere overtage bestyrelsen af ejendommen, hvis der ikke blev givet hammerslag på en tvangsauktion rekvideret af konkursboet.

### 2.2. 1977-konkursloven

I 1958 nedsatte Justitsministeriet et konkurslovsudvalg, der skulle overveje og stille forslag om en revision af konkurslovgivningen. Udvalget fandt det imidlertid mere hensigtsmæssigt at overlade såvel ejendommens bestyrelse som begæring af tvangsauktion til konkursboet frem for til panthaver. Dette var navnlig begrundet i, at det regnskab, som panthaver skulle aflægge for bestyrelsen af ejendommen, ikke var særlig fyldestgørende. Derudover kunne det medføre ulempe for en panthaver, at en bedre prioriteret panthaver kunne forlange at overtage bestyrelsen. Desuden var det udvalgets opfattelse, at panthaver i de fleste tilfælde næppe var interesseret i at påtage sig det daglige arbejde med bestyrelse af f.eks. en udlejningsejendom.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> Se om massekrav § 31 i 1872-konkursloven

<sup>3</sup> Bet. 606, s. 178

<sup>4</sup> Bet. 606, s. 178

<sup>5</sup> Bet. 606, s. 178 f.

Konkurslovsudvalgets arbejde blev afsluttet i 1971 ved deres afgivelse af slutbetænkningen om konkurs og tvangsakkord, Bet. nr. 606. På baggrund af bl.a. ovennævnte overvejelser foreslog udvalget at indføre de nugældende §§ 85, stk. 1, 86 og 87, stk. 1 og 2 i KL.<sup>6</sup> Samtidig foreslog udvalget, at §§ 680 og 681 i lov nr. 1 af 2. januar 1975 om rettens pleje blev ophævet.<sup>7</sup> Gennemførelsen af udvalgets forslag skete ad to omgange. Lov nr. 298 af 8. juni 1977 afløste konkursloven fra 1872. Forinden var der ved lov nr. 266 af 26. juni blevet indført nye regler om bl.a. betalingsstandsning.

Efter de nye regler i 1977-loven kunne tvangsauktion over skyldners aktiver alene foretages efter begæring af boet eller med dettes samtykke. Tilsvarende blev det i overensstemmelse med konkurslovsudvalgets forslag, overladt til boet at bestyre ejendommen for panthavers regning.<sup>8</sup> Reglernes indførelse var en følge af, at udvalget fandt det væsentligt at skaffe boerne et mere effektivt og handlekraftigt styre med fri adgang til at vælge realisationsformen.<sup>9</sup>

At boet herefter havde til opgave at bestyre den pantsatte ejendom, gav anledning til navnlig to spørgsmål. Først og fremmest rejste spørgsmålet sig om, hvor hurtigt boet skulle iværksætte tvangsauktion over ejendommen. Dernæst rejste spørgsmålet sig om, hvilke omkostninger der i fornødent fald skulle bæres af ejendommen, dvs. panthaverne.<sup>10</sup>

Vedrørende det første spørgsmål indførtes § 86 i 1977-loven, der gav boet en frist på seks måneder til at begære tvangsauktion over ejendommen. Vedrørende det andet spørgsmål, var det konkurslovsudvalgets opfattelse, at panthaver ikke skulle pålægges at bære en andel af boets omkostninger. Dette gjaldt ifølge udvalget også, selv om omkostningerne vedrørte den pantsatte ejendom. Udvalget begrundede deres holdning med, at formålet med pantsikkerheden netop var at gøre panthavers fyldestgørelse uafhængig af skyldners øvrige formue tilstand. Derudover var konkursbehandlingen ikke ifølge udvalget nødvendig for panthavers fyldestgørelse, fordi panthaver gennem en tvangsauktion kunne opnå fyldestgørelse i pantet.<sup>11</sup>

Under behandlingen af lovforslaget til 1977-loven, blev udvalgets holdning til fordeling af omkostningerne ved boets behandling mødt af kritik fra Advokatrådet. Advokatrådet anførte, at omkostningerne ved boets realisation af navnlig fast ejendom helt eller delvist kunne udtømme boets almindelige masse. Herved opnåede panthaver, ifølge Advokatrådet, en ubegrundet fordel. I stedet mente Advokatrådet, at en forholdsmæssig del af de omkostninger, der var ved bobehandlingen, og som vedrørte selve realisationen af ejendommen, derimod burde blive afholdt forlods af provenuet ved realisationen.<sup>12</sup> På den måde ville omkostningerne blive båret af panthaver i form af en mindre dækning. Trods Advokatrådets kritik under behandlingen forblev lovforslaget uændret, inden det blev vedtaget og indført ved 1977-loven.

Et nyt udvalg nedsat i 1981 tog imidlertid kritikken fra Advokatrådet til efterretning. Udvalget fandt, at det ikke ville være rimeligt at opretholde den gældende ordning, hvorefter omkostningerne ved boets realisation skulle afholdes af boets almindelige masse.<sup>13</sup> Dette medførte, at den nugældende § 87, stk. 3 i KL blev indført ved lov nr. 187 af 9. maj 1984. Derudover foreslog udvalget også at indføre den nugældende § 87, stk. 4 i KL. Også denne regel blev indført ved lov nr. 187 af 9. maj 1984.

Indførelsen af KL § 87, stk. 3 medførte, at rimelige omkostninger ved bestræbelser for realisation af pantet skal tilsvares af den, der overtager pantet på auktionen.

---

<sup>6</sup> Bet. 606, s. 178 ff.

<sup>7</sup> Bet. 606, s. 173 ff.

<sup>8</sup> Bet. 606, s. 178 f.

<sup>9</sup> Bet. 606, s. 41

<sup>10</sup> Bet. 606, s. 179

<sup>11</sup> Bet. 606, s. 181

<sup>12</sup> Advokatrådets brev til retsudvalget, s. 698 ff.

<sup>13</sup> Bet. 983, s. 57

Indtil da havde omkostninger til salgsbestræbelser påhvilet den almindelige bomasse, hvilket i værste fald kunne føre til, at realisationen af pantsatte aktiver udtømte boets masse. Indførelsen af KL § 87, stk. 4, medførte, at reglerne i KL § 87, stk. 1-3 også finder anvendelse ved underhåndssalg.<sup>14</sup>

Panthavers retsstilling ved skyldners konkurs har således været genstand for såvel diskussion som ændringer gennem tiden. Kompetencen til at realisere ejendommen er gået fra at være en kompetence, der i udgangspunktet var henlagt til konkursboet – dog med panthavers mulighed for under visse betingelser at tiltage sig denne – til i dag udelukkende at være henlagt til konkursboet. Tilsvarende gælder for bestyrelsen af ejendommen under konkursen, der i henhold til den nugældende § 87 i KL er henlagt til boet.

### **3. Gældende ret**

#### *3.1. Salget af ejendommen*

I praksis vil kurator forsøge at aftale med panthaverne, hvorledes salget af ejendommen skal gribes an. Således kan det aftales, om der skal gøres bestræbelser på at sælge ejendommen i fri handel, eller om ejendommen skal sættes på tvangsauktion. Hvis kurator og panthaverne ikke kan nå til enighed herom på grund af manglende samtykke fra de udækkede panthavere, kan kurator fremtvinge et salg af ejendommen på tvangsauktion.

KL §§ 85, 86, 88 og 89 indeholder regler om boets afhændelse af ejendommen på tvangsauktion. Reglerne udelukker ikke et salg i fri handel, der i almindelighed vil indbringe et højere provenu end salg på tvangsauktion.

#### *3.2. Tvangsauktion over fast ejendom i konkurs*

Af KL § 85, stk. 1, fremgår, at der under konkursen alene kan foretages tvangsauktion over skyldners aktiver efter begæring af boet eller med dets samtykke. Panthaver mister således ved konkursdekret sin mulighed for at bortauktionere ejendommen.

Selv om KL § 89, 1. pkt., bestemmer, at »tvangsauktionen foregår efter retsplejelovens regler«, medfører KL §§ 85, 86, 88 og 89, at RPL's regler om tvangsauktion over fast ejendom får en anden betydning i konkurs.

##### *3.2.1. Tvangsauktionens indledning*

Under konkurs indledes en tvangsauktion på begæring af boet. Boet kan dog give samtykke til, at tvangsauktion begæres af en anden rettighedshaver i ejendommen, f.eks. panthaver, jf. KL § 85, stk. 1. Det er i så fald en betingelse, at panthaver har foretaget udlæg i ejendommen inden konkursen, jf. U 1982.497 Ø.

Begæringen om tvangsauktion indgives til fogedretten, jf. RPL § 560, stk. 1, og det er således fogedretten i den retskreds, hvor ejendommen er beliggende – og ikke skifteretten for konkursen – der forestår tvangsauktionen.

Tvangsauktionen afholdes herefter i overensstemmelse med Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår,<sup>15</sup> jf. RPL § 570, stk. 1. Vilkårene supplerer RPL's regler om tvangsauktion.

Forud for tvangsauktionens afholdelse skal rekvirenten udarbejde en salgsopstilling over ejendommen, jf. RPL § 562, stk. 3. Når tvangsauktionen er begæret af boet, er det således boet herunder kurator, der udarbejder salgsopstillingen. Salgsopstillingen indeholder bl.a. oplysninger om ejendomsværdien samt pantehæftelserne på ejendommen, der angives i prioritetsorden.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Bet. 983, s. 57

<sup>15</sup> I det følgende benævnt: Vilkårene

<sup>16</sup> Oplysninger om hæftelserne i ejendommen angives i almindelighed i skemaform, hvor den enkelte hæftelse beløbsmæssigt fordeles på forskellige kolonner

Derudover indeholder salgsopstillingen det såkaldte størstebeløb, jf. RPL § 569, stk. 1. Størstebeløbet består af en række forskellige krav, som auktionsskøberen er forpligtet til at betale og/eller overtage ud over auktionsskørbuddet. Dette indebærer, at de krav, der indgår i størstebeløbet, er fortrinsberettigede, fordi de betales forud for bl.a. pantloverne i ejendommen. Vilkårenes pkt. 6 B, litra a-j, oplister nogle af de poster, som er indeholdt i størstebeløbet. Opregningen er således ikke udtømmende.

### 3.2.2. *Verserende tvangsauktionssager*

Det kan forekomme, at en tvangsauktionssag over skyldners ejendom allerede verserer på tidspunktet for konkursdekretets afsigelse. Reglen i KL § 85, stk. 1, går så vidt, at tvangsauktionssager, der allerede verserer ved konkursdekretets afsigelse, må standses, medmindre boet udtrykkeligt samtykker i deres fortsættelse.<sup>17</sup> Dette gælder, uanset på hvilket stadie i processen tvangsauktionen er, så længe der ikke er givet hammerslag på tvangsauktionen.

Er 1. auktion endnu ikke afholdt, kan boet således nægte dens gennemførelse. Er der begæret 2. auktion over ejendommen, kan boet også modsætte sig gennemførelsen af den, jf. U 1990.710 Ø.<sup>18</sup> Enhver rettighedshaver, der ikke opnår fuld dækning gennem højstbydendes bud, kan begære 2. auktion, jf. RPL § 576, stk. 1.

Efter KL § 85, stk. 1, modsætningsvist, kan tvangsauktionen fortsætte med den hidtidige rekvirent, såfremt boet udtrykkeligt samtykker hertil.

Samtykker boet ikke, må auktionssagen slutes uden bortsalg af ejendommen, og tvangsauktionen aflyses i sin helhed, jf. U 2010.1230 Ø, hvor boets manglende samtykke betød, at tvangsauktionen skulle slutes og ikke blot udsættes.

Har nogen erhvervet ret over ejendommen på en tvangsauktion, der er afholdt i strid med KL § 85, stk. 1, finder reglerne i KL § 30 anvendelse, jf. KL § 85, stk. 2. En auktionsskøber vinder således eksempelvis ingen ret over ejendommen, hvis konkursdekret er tinglyst på ejendommen. Reglen i KL § 85, stk. 2, skal regulere de tilfælde, hvor boet på grund af ukendskab til en berammet tvangsauktion eller anden fejltagelse ikke har givet vedkommende fogedret eller auktionsskøber meddelelse om konkursen.<sup>19</sup>

### 3.2.3. *Frist for tvangsauktion*

Boets eksklusive ret til at begære tvangsauktion efter KL § 85, stk. 1, gælder ikke uden begrænsninger. KL § 86 giver boet en frist på 6 måneder til at begære tvangsauktion over ejendommen. Efter udløbet af fristen på 6 måneder, der regnes fra dekretdagen, kan enhver pantlover, hvis fordring er forfalden, forlange, at konkursboet uden ophold gennemfører tvangsauktion, jf. KL § 86.<sup>20</sup>

Formålet med fristen er at give boet mulighed for at søge ejendommen solgt i fri handel. Fristen giver dog ikke boet en ubetinget ret til at afvente salg. Kurator skal varetage boets interesser, jf. KL § 110, stk. 1, hvilket også omfatter pantlovernes interesser. Dette kan føre til, at ejendommen bør sættes på tvangsauktion tidligere end ved udløbet af de 6 måneder. En udsættelse skal således være rimeligt begrundet set i forhold til, hvad der tjener boet bedst, herunder hvad der tjener pantloverne bedst.<sup>21</sup> Kurator kan derfor ikke uden videre se bort fra pantlovernes tilkendegivelser, når kurator drøfter med dem, hvorledes salget af ejendommen skal gribes an.

---

<sup>17</sup> Auktioner, s. 74

<sup>18</sup> Dette gælder også, selv om der er indgået hammerslagsaftale, jf. U 2009.871 Ø

<sup>19</sup> Konkurs, s. 558

<sup>20</sup> TL § 42 b, nr. 5, fører til, at pantlover i fast ejendom ikke kan påberåbe sig KL § 86, medmindre fordringen er misligholdt af skyldner forud for konkursen eller af boet

<sup>21</sup> Konkursret, s. 236

### 3.2.4. *Budgivning og hammerslag*

Tvangsauktionen begynder med en afklaring af, om der er ændringer i forhold til oplysningerne i salgsopstillingen. Er der ændringer, oplyses disse. Fogedretten foretager herefter opråb af ejendommen og noterer budene. Størrelsen af størstebeløbet har direkte indflydelse på budgivningen, jf. eksempel 2 nedenfor i afsnit 4.1 i kapitel III. Budgivningen stoppes, når der trods tre opfordringer hertil ikke fremsættes noget højere bud, hvorefter bortsalget af ejendommen bekræftes ved hammerslaget, jf. RPL § 574.<sup>22</sup>

Den højstbydende har ikke selv krav på at få sit bud accepteret. Derimod kan enhver, der får andel i budsummen, kræve, at der gives hammerslag til højstbydende, jf. RPL § 575.

KL § 88 går imidlertid videre end RPL § 575. Efter KL § 88 kan konkursboet også fordr bortsalg på tvangsauktion, »hvis salg er nødvendigt for at opnå dækning for de i KL § 87, stk. 2 eller 3, nævnte udgifter«, jf. nærmere nedenfor i afsnit 4 og 5 i kapitel III. Hertil bemærkes, at boet i praksis kun sjældent får andel i budsummen, idet ejendommen i en konkurssituation ofte er overbehæftet.<sup>23</sup>

I tilfælde af at der ikke fremkommer noget bud på tvangsauktionen, kan der i sagens natur ikke kræves hammerslag, hverken i medfør af RPL § 575 eller KL § 88. I en sådan situation vil konkursboet stå tilbage med en ejendom, der er usælgelig. Denne problemstilling behandles nærmere nedenfor i kapitel VI.

### 3.2.5. *Tvangsauktionens afslutning*

Panthaverne i ejendommen skal fyldestgøres gennem budsummen, der indbetales til konkursboet, jf. KL § 89, 2. pkt.

Tvangsauktionen medfører bortfald af de rettigheder i ejendommen herunder panterettigheder, der ikke dækkes af budsummen, jf. RPL § 581, stk. 1. Dette gælder også, når skyldners ejendom sælges under konkurs. Den panthaver, der kun opnår delvis i ejendommen, kan anmelde sin udækkede del af kravet i boet og få dividende heraf, jf. KL § 46. Dette kan illustreres ved følgende eksempel 1:

Har skyldner givet pant i sin ejendom for et lån på 1.000.000 kr., og opnår panthaver dækning for 900.000 kr. ved salget af ejendommen, skal panthaver kun have dividende af den udækkede restfordring på 100.000 kr.

Panthaver får herved status som en simpel kreditor i boet, jf. KL § 97, forudsat at det krav, som panthaver havde sikkerhed for, ikke er fortrinsberettiget i medfør af KL §§ 93-96. Det samme gælder den panthaver, der ingen dækning opnår.

### 3.3. *Underhåndssalg*

Salg i fri handel vil i almindelighed indbringe et højere provenu end salg på tvangsauktion.<sup>24</sup> Derudover vil et salg i fri handel indebære, at der ikke pålægges de omkostninger, som ellers er forbundet med en tvangsauktion. Principielt er der ikke noget krav om, at boet forsøger at sælge ejendommen i fri handel, før boet indgiver begæring om tvangsauktion over ejendommen. Da kurator skal varetage boets interesser, jf. KL § 110, stk. 1, indebærer dette imidlertid, at kurator skal realisere boets aktiver bedst muligt, og at kurator skal begrænse boets passiver mest muligt. Kurator bør derfor undersøge mulighederne for et salg i fri handel, da dette vil i almindelighed vil indbringe et højere provenu end salg på tvangsauktion.

Bliver kurator og panthaverne enige om, at ejendommen skal forsøges solgt i fri handel, må det ske med respekt af KL's ovenfor nævnte regler således, at hverken panthaverne eller boets øvrige kreditorer stilles dårligere, end hvis ejendommen var solgt på tvangsauktion.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Kreditorerne, s. 114

<sup>23</sup> Konkurs, s. 549

<sup>24</sup> Kommenteret, s. 680

<sup>25</sup> Konkurs, s. 547

Et salg i fri handel forudsætter dog på ethvert tidspunkt under konkursen, at der bliver fuld dækning til alle panthavere i ejendommen, eller at marginalpanthaveren og de udækkede panthavere samtykker til salget. Dette skyldes, at kurator ikke tvinge de udækkede panthavere til at opgive deres panteret i ejendommen. Derfor vil kurator forsøge at aftale med panthaverne, hvorledes salgsbestræbelserne gribes an. En tilkendegivelse fra blot én af de ikke fuldt dækkede panthavere, om ikke at ville samtykke til et salg i fri handel, vil gøre det illusorisk at forsøge herpå, og kurator må derfor påbegynde en tvangsauktionssag.<sup>26</sup>

## Kapitel III: Panthaverregnskabet efter KL § 87

### 1. Princippet om fordeling af omkostninger

KL § 87 har følgende ordlyd:

- Stk. 1: Overskud ved pantets bestyrelse tilfalder de panthavere, som ikke opnår fuld dækning gennem købesummen, og hvis panteret omfatter indtægter af pantet. Kan ingen panthaver gøre krav på overskuddet, indgår det i boets almindelige masse.
- Stk. 2: Underskud ved pantets bestyrelse tilsvares af den, som overtager pantet på auktionen.
- Stk. 3: Rimelige omkostninger ved bestræbelser for realisation af pantet tilsvares af den, som overtager pantet på auktionen.
- Stk. 4: Reglerne i stk. 1-3 finder tilsvarende anvendelse ved underhåndssalg.

Efter KL § 87 skal konkursboets udgifter til kurators arbejde med bestyrelsen og afhændelsen af pantet, forlods afholdes af provenuet ved salget, således at omkostningerne bæres af panthaverne, der herved får en mindre dækning.

Ejendommen bestyres efter konkursdekret er afsagt for panthavernes regning.<sup>27</sup> Dette er også baggrunden for udarbejdelsen af panthaverregnskabet, der således har sin hjemmel i KL § 87.

Det økonomiske opgør mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer finder som udgangspunkt sted ved ejendommens bortsalg på tvangsauktionen, jf. KL § 87, stk. 1-3, men KL § 87, stk. 4 fastlægger, at KL § 87, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse ved salg i fri handel.

KL § 87 udtrykker et princip om, at pantet ikke skal belaste den almindelige bomasse, fordi omkostninger ved pantet skal bæres af panthaver. Ifølge konkurslovsudvalget skulle dette også gælde den anden vej, således at panthaver ikke skal bidrage til den almindelige bobehandling:

»Derimod bør det efter udvalgets mening ikke pålægges panthaverne at bære en andel af boets almindelige omkostninger, selv om disse også vedrører pantet.«<sup>28</sup>

Udvalgets synspunkt er begrundet med, at formålet med pantesikkerheden er at gøre panthavers fyldestgørelse uafhængig af skyldners øvrige formue tilstand, og at konkursbehandlingen ikke er nødvendig af hensyn til panthaverne, som gennem tvangsauktion kan opnå fyldestgørelse i pantet efter deres rettigheders indbyrdes rækkefølge.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Konkurs, s. 558

<sup>27</sup> Bet. 606, s. 181

<sup>28</sup> Bet. 606, s. 181

<sup>29</sup> Bet. 606, s. 181

Spørgsmålet er imidlertid, om pant haverne – på trods af udvalgets synspunkt – i praksis pålægges at bære en andel af boets almindelige omkostninger. Er dette tilfældet, bidrager pant haverne til den almindelige bobehandling. Denne problemstilling behandles nærmere nedenfor i afsnit 10.4 i kapitel V.

De nærmere retningslinjer for udarbejdelsen af pant haverregnskabet efter KL § 87 er hverken fastlagt i KL § 87 eller andet steds i KL. Bet. 606 giver alene et begrænset bidrag til fremgangsmåden, hvorpå pant haverregnskabet skal udarbejdes. Det nærmere indhold af KL § 87 vil derfor blive fastlagt i de følgende.

## 2. Pant haverregnskabet beskaffenhed og regnskabsperiode

For at kunne fastlægge, om der er et overskud ved pantets bestyrelse, jf. KL § 87, stk. 1, eller et eventuelt underskud, jf. stk. 2, skal der føres et regnskab over indtægter og udgifter ved boets bestyrelse af pantet herunder ejendommen.

Konkursboet skal bestyre ejendommen indtil afhændelsen. Boets bestyrelse består i såvel en praktisk som en juridisk og regnskabsmæssig administration.<sup>30</sup> Det er dog ikke et krav, at kurator personligt skal forestå administrationen af ejendommen. Kurator kan således overlade bestyrelsen til andre, f.eks. en ejendomsadministrator eller vicevært. Der er således intet til hinder for, at andre end kurator forestår administrationen, men det sker altid under kurators ansvar.<sup>31</sup>

Da det er boet, der bestyrer ejendommen, er det også boet, der fører regnskabet. Der skal føres et pant haverregnskab for hver ejendom, der afkaster indtægter og/eller påfører udgifter. Ejer skyldner f.eks. flere udlejningsejendomme, skal der føres et særskilt regnskab for hver af ejendommene. For landbrugsejendomme føres derimod et samlet regnskab. Hvor en landbrugsvirksomhed drives fra flere særskilt matrikulerede ejendomme, skal der dog som udgangspunkt føres et særskilt pant haverregnskab for hver ejendom. Det gælder i hvert fald i de situationer, hvor ejendommene er uens behæftet.<sup>32</sup>

Bestyrelsen af ejendommen overgår til konkursboet fra tidspunktet for afsigelse af konkursdekret og ophører, når ejendommen bortsælges, hvad enten dette sker ved tvangsauktion eller i fri handel. Denne periode benævnes bestyrelsesperioden. Regnskabsperioden for pant haverregnskabet følger konkursboets bestyrelsesperiode, og finder dermed ikke anvendelse på tiden mellem fristdagen og dekretets afsigelse.<sup>33</sup>

I tilfælde hvor der skal afholdes 2. auktion over ejendommen, må boet fortsat føre regnskabet i perioden indtil ejendommen afhændelse, fordi boets bestyrelsesperiode først ophører ved bortsalget, jf. ovenfor. Henset til U 1984.270 V, hvor der fremkom et yderligere overskud mellem 1. og 2. auktion, må regnskabet holdes således adskilt, at det er muligt at opgøre det eventuelle overskud eller underskud fra perioden mellem 1. og 2. auktion.

Det anføres i Bet. 606, at pant haverregnskabet må »udarbejdes på lignende måde som en refusionsopgørelse ved ejendomssalg«. <sup>34</sup> I en refusionsopgørelse i forbindelse med salg af fast ejendom medtages sædvanligvis også uforfaldne ubetalte ydelser. Sådanne medtages imidlertid ikke i pant haverregnskabet. Det er derfor mere præcist at anføre, at pant haverregnskabet skal udarbejdes som et simpelt kasseregnskab frem for en refusionsopgørelse.<sup>35</sup>

Det endelige pant haverregnskab skal så vidt muligt foreligge på tidspunktet for bortsalget af ejendommen. Ved tvangsauktion skal regnskabet således foreligge på tidspunktet for afholdelsen af auktionen.<sup>36</sup> Det skyldes, at regnskabet resultat har indflydelse på budgivning, idet et eventuelt underskud på regnskabet skal tilsvares

---

<sup>30</sup> Konkursretten, s. 200

<sup>31</sup> Konkurs, s. 548

<sup>32</sup> Insolvensret, s. 659 ff.

<sup>33</sup> U 1984B.300, s. 1

<sup>34</sup> Bet. 606, s. 181

<sup>35</sup> Konkursprocessen, s. 120 og Juristen 1981, s. 255 f.

<sup>36</sup> Konkurs, s. 551

af auktionskøberen, jf. KL § 87, stk. 2, ligesom auktionskøberen skal tilsvare boets omkostninger ved salget, jf. KL § 87, stk. 3, jf. nærmere nedenfor herom i afsnit 4 og 5 i kapitel III.

### 2.1. Afgrænsningen over for andre regnskaber

Panthaverregnskabet må ikke forveksles med det boregnskab, som kurator i henhold til KL § 148, stk. 1, skal udarbejde, inden boet kan sluttes. Boregnskabet udarbejdes som et afviklingsregnskab, og kurators endelige udkast kan først udfærdiges, når alle boets aktiver er realiseret.<sup>37</sup> Panthaverregnskabet er et selvstændigt regnskab ved siden af boregnskabet.

Det må holdes for øje, at KL § 87 alene vedrører boets bestyrelse af selve ejendommen, og ikke dets drift af hele den virksomhed, som boet måtte drive videre fra den pantsatte ejendom.<sup>38</sup>

Da en sådan fortsat drift kan indebære en drift af både pantsatte og ikke pantsatte aktiver, kan kurator foruden panthaver- og boregnskabet udarbejde et driftsregnskab. Selv om driftsregnskabet ikke har hjemmel i KL eller dennes forarbejder ses det, at kurator vælger at udarbejde og benytte sig af et sådant driftsregnskab, jf. nærmere herom nedenfor i afsnit 7.5 i kapitel IV.

## 3. Konkurslovens § 87, stk. 1

### 3.1. »... de panthavere...«

Begrebet »de panthavere« omfatter de rettighedshavere, der har en rettighed, som hviler på den pågældende ejendom.<sup>39</sup> Der er således ingen tvivl om, at bestemmelsen omfatter en panthaver, der har ydet et lån til skyldner mod pant i dennes faste ejendom. Spørgsmålet er imidlertid, hvad en panteret i fast ejendom omfatter. Dette fastlægges ikke i KL men derimod i TL.

#### 3.1.1. Pant i fast ejendom

Foruden jordarealet og genstande, der på en naturlig måde er forbundet med dette jordareal, f.eks. grus, vil der ofte være en række genstande, som indgår eller har en sådan tilknytning til den faste ejendom, at det vil være naturligt at medtage disse under panteretten i ejendommen, jf. TL §§ 37-38.<sup>40</sup> Mens § 37 regulerer, hvad en panteret i fast ejendom maksimalt kan omfatte, fastlægger § 38, hvad en panteret i fast ejendom som minimum omfatter foruden selve jordarealet.<sup>41</sup>

##### 3.1.1.1. TL § 38

Ifølge TL § 38 afskæres tredjemand fra at opretholde særskilte rettigheder over ejendomsbestanddele og tilbehør til den faste beboelses- eller erhvervs ejendom, når disse er »indlagt« til brug for bygningen. Dette gælder uanset, om den særskilte ret er forbeholdt forud for indlæggelsen på ejendommen.

De genstande, der omfattes af bestemmelsen, er løsøregenstande, som er blevet bragt i en sådan forbindelse med en bygning, at genstandene er blevet en bestanddel af eller standardtilbehør til bygningen. Ledninger, døre og vinduer vil f.eks. være omfattet af TL § 38, hvorimod genstande til brug for særligt erhverv drevet på ejendommen som f.eks. diverse produktionsmaskiner, ikke vil være en del af pantet.<sup>42</sup> Sidstnævnte kan derimod omfattes af pantet i den faste ejendom efter TL § 37, stk. 1.

Er en genstand omfattet af TL § 38, er bestemmelsen ikke til hinder for, at genstanden udskilles fra den pantsatte ejendom med den virkning, at panteretten i den udskilte genstand ophører.<sup>43</sup> Selv om det ikke fremgår af

---

<sup>37</sup> Insolvensret, s. 798

<sup>38</sup> Tfl 2013.133, s. 2

<sup>39</sup> Juristen 1981, s. 254

<sup>40</sup> Panteret, s. 219

<sup>41</sup> Sikkerhed, s. 128 ff.

<sup>42</sup> Panteret, s. 228 f.

<sup>43</sup> Sikkerhed, s. 163

bestemmelsen at udskillelse kan ske, følger dette af forholdets natur.<sup>44</sup> Det er det dog en betingelse for udskillelsen, at det sker ifølge regelmæssig drift. Et praktisk eksempel på en regelmæssig udskillelse efter TL § 38 er ved udvinding af råstoffer, som f.eks. grus på ejendommen.<sup>45</sup>

Udskillelse anses for at være sket, når det udskilte ophører med at være en bestanddel af den pantsatte ejendom, og det udskilte ikke omfattes af pantet efter TL § 37, stk. 1. Dette medfører f.eks., at grus fra en grusgrav, der ikke efter udskillelsen omfattes af TL § 37, stk. 1, anses for at være udgået af pantet på tidspunktet hvor gruset ophører med at være en bestanddel af ejendommen, altså på tidspunktet hvor gruset graves op fra grusgraven.

### 3.1.1.2. TL § 37

TL § 37, stk. 1, medfører, at visse tilbehørsgenstande uden videre bliver omfattet af panteretten i den faste ejendom, såfremt ejendommen varigt er indrettet med særlig erhvervsvirksomhed for øje. Bestemmelsen sikrer, at den faste ejendom kan fungere som en driftsøkonomisk enhed.<sup>46</sup> Derfor er det nødvendigt, at driftsmateriel og driftsinventar medtages under panteretten.<sup>47</sup>

#### 3.1.1.2.1. Genstande omfattet af TL § 37

TL § 37, stk. 1, omfatter tilbehørsgenstande, der har karakter af driftsmateriel og driftsinventar. Dermed er genstande, der anvendes i driften som grundlag for produktionen i den erhvervsmæssige virksomhed, omfattet af pantet i den faste ejendom.<sup>48</sup> Det kan f.eks. være løsoegenstande såsom diverse maskiner og øvrige arbejdsredskaber, men det afhænger i alle tilfælde af en konkret vurdering af såvel genstandens og virksomhedens karakter.<sup>49</sup>

Før driftsinventar og driftsmateriel omfattes af panteretten i den faste ejendom, må løsoeret både have tilknytning til den erhvervsmæssige drift, som ejendommen er indrettet til, og en stedlig tilknytning til ejendommen som sådan. Er der tale om overskydende tilbehørsgenstande, er kravet om tilknytningen til den erhvervsmæssige drift ikke opfyldt, og det overskydende materiel falder derfor uden for panteretten efter TL § 37, stk. 1.<sup>50</sup>

Kun løsoegenstande omfattes af panteretten efter TL § 37, stk. 1. Det betyder, at rettigheder såsom en virksomheds goodwill eller kartoffelleveringsrettigheder ikke er omfattet.<sup>51</sup> Tilsvarende er en virksomheds fordringer ikke omfattet.

Som udgangspunkt er råvarer, halvfabrikata og varelager heller ikke omfattet af panteretten efter TL § 37, stk. 1.<sup>52</sup> En væsentlig undtagelse hertil gælder ved landejendomme, der varigt er indrettet til jordbrugsdrift, dvs. landbrugsejendomme.<sup>53</sup>

Efter TL § 37, stk. 1, 2. led, ”landbrugsreglen”, er det fastlagt, at pantehaver med sikkerhed i en landbrugsejendom har en udvidet panteret. Bestemmelsen fastlægger, at »besætning, gødning, afgrøder og andre frembringelser« også omfattes af panteretten. I relation til afgrøder bemærkes, at det alene er landbrugsafgrøder, der er omfattet af reglen. Uden for falder derfor produkter fra f.eks. grus- og lergrave.<sup>54</sup>

---

<sup>44</sup> Pant, s. 163

<sup>45</sup> Sikkerhed, s. 148

<sup>46</sup> Jespersen, s. 39

<sup>47</sup> Panteret, s. 219 og s. 243

<sup>48</sup> Se mere herom i Jespersen, s. 129 ff.

<sup>49</sup> Sikkerhed, s. 158 og Pant, s. 201 ff.

<sup>50</sup> Sikkerhed, s. 153

<sup>51</sup> Willumsen, s. 314 f. og Panteret, s. 242

<sup>52</sup> Panteret, s. 243

<sup>53</sup> Se mere om definitionen i Panteret, s. 247, Sikkerhed, s. 163 ff. og Pant, s. 204 ff.

<sup>54</sup> Pant, s. 206

Ved landbrugsejendomme griber tilbehørspantet således ikke blot driftsmateriel og driftsinventar, men tillige virksomhedens produkter.

#### 3.1.1.2.2. *Udskillelse ifølge regelmæssig drift*

Genstande omfattet af TL § 37, stk. 1, kan udskilles fra pantet, såfremt dette sker ifølge regelmæssig drift. Dette gælder alle former for erhvervsejendomme, der er omfattet af TL § 37, stk. 1.<sup>55</sup>

Ved vurderingen af, om udskillelsen sker ifølge regelmæssig drift, er det et centralt moment, om der fortsat er tilstrækkeligt tilbehør ”tilbage” på ejendommen til at sikre en forsvarlig drift af erhvervsvirksomheden.<sup>56</sup>

#### 3.2. *»... som ikke opnår fuld dækning gennem købesummen...«*

Før et overskud ved boets bestyrelse af ejendommen kan tilfalde panthaver, er det ifølge ordlyden af KL § 87, stk. 1, en betingelse, at den pågældende panthaver ikke opnår fuld dækning gennem købesummen. Såfremt der er et overskud på panthaverregnskabet, opstår spørgsmålet om, hvorledes dette overskud skal fordeles og udbetales.

##### 3.2.1. *Fordeling og udbetaling af overskuddet*

Fremgangsmåden i forbindelse med fordelingen og udbetalingen af et overskud indledes med, at der foretages opråb af ejendommen på tvangsauktionen. Først når der er givet hammerslag, kan det fastslægges, hvilke panthavere, der ikke opnår fuld dækning gennem budsummen. Herefter tilfalder overskuddet de udækkede panthavere efter deres prioritetsrækkefølge, hvor marginalpanthaveren står ”først i køen” til at modtage overskuddet.

Fremgangsmåden er fastslået af Højesteret i U 2012.1710 H. I dommen afsagde Højesteret under henvisning til KL § 87, stk. 1, kendelse om, at »overskuddet på panthaverregnskabet tilfalder i prioritetsorden de panthavere, der ikke har opnået dækning ved auktionsbuddet.«<sup>57</sup>

KL § 87, stk. 1, skal derfor ikke forstås således, at 1. prioriteten modtager overskuddet til nedskrivelse af sin sikkerhed, inden ejendommen opråbes på tvangsauktionen. KL § 87, stk. 1, skal derfor heller ikke forstås således, at overskuddet fordeles forholdsmæssigt mellem de udækkede panthavere indbyrdes.

##### 3.2.2. *Overskud mellem 1. og 2. auktion*

Afholdes 2. auktion over ejendommen, kan det give anledning til tvivl, hvem der kan gøre krav på et overskud, der er fremkommet mellem 1. og 2. auktion, herunder om det er panthaver eller auktionskøber.

Hvem overskuddet skal tilfalde, fremgår hverken af KL § 87 eller forarbejderne hertil. Spørgsmålet må imidlertid anses for afklaret ved U 1984.270 V, der omhandlede en tvist om retten til et yderligere overskud på panthaverregnskabet opstået mellem 1. og 2. auktion.<sup>58</sup> I dommen fik auktionskøber, der var panthaver i ejendommen, udbetalt størstedelen af overskuddet for tiden mellem 1. og 2. auktion. Dette skete dog i panthavers egenskab af at være udækket panthaver i ejendommen – og ikke i dennes egenskab af at være auktionskøber.

Det kan således konkluderes, at en auktionskøber ikke kan gøre krav på et eventuelt overskud opstået i tiden mellem 1. og 2. auktion, men at det tilfalder til de udækkede panthavere efter deres prioritetsrækkefølge.

#### 3.3. *»... hvis panteret omfatter indtægter af pantet...«*

Før et overskud ved boets bestyrelse af ejendommen kan tilfalde panthaver, er det ifølge ordlyden af KL § 87, stk. 1, yderligere en betingelse, at dennes panteret omfatter indtægter af pantet. Panteretten skal således udover

---

<sup>55</sup> Pant, s. 206 ff.

<sup>56</sup> Pant, s. 206 ff.

<sup>57</sup> U 2012.1710 H, s. 3

<sup>58</sup> U 1984B.300, s. 1

at omfatte selve ejendommen, også give panthaver ret til indtægter af ejendommen. I den forbindelse må reglerne for frugter af fast ejendom behandles.

### 3.3.1. *Frugter af fast ejendom*

Pantets frugter er det, som et pant "kaster af sig selv" ved pantets normale brug i form af penge eller naturalier, uden at der herved sker nogen væsentlig forringelse af pantet.<sup>59</sup>

Frugter kan i sig selv være meget værd, og det er således afgørende, om pantets frugter er omfattet af pantet. Omfattes frugterne af pantet, rejser det spørgsmålet om, hvem der har ret til at oppebære frugterne i tilfælde af pantsætters konkurs.

I relation til fast ejendom beror det først og fremmest på parternes aftale, altså pantsætningsaftalens vilkår, om pantets frugter er omfattet af pantet. Det følger af Almindelige Betingelser A, pkt. 4 og Almindelige Betingelser B, pkt. 6<sup>60</sup>, at pant i den faste ejendom – foruden pant i denne – også omfatter »... pant i tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter«. Udgangspunktet er derfor, at pantet i fast ejendom også omfatter pant i frugterne af ejendommen, jf. Alm-A pkt. 4 og Alm-B pkt. 6.

### 3.4. *»... kan ingen panthaver gøre krav på overskuddet, indgår det i boets almindelige masse.«*

En panthaver, hvis pantet ikke omfatter indtægter af pantet, kan ikke gøre krav på nogen del af overskuddet, jf. ovenfor. En panthaver, der opnår fuld dækning gennem købesummen, kan heller ikke gøre krav på overskuddet, selv om vedkommendes pantet omfatter indtægter af pantet, jf. ovenfor.

Har alle panthavere med pant i indtægterne således fået fuld dækning ved salget af ejendommen, indgår overskuddet i boets almindelige masse. Da pantet i fast ejendom sædvanligvis omfatter indtægter af ejendommen, og da ejendommen ofte er overbehæftet i en konkurssituation, er det dog sjældent, at boet får andel i overskuddet fra bestyrelsen.

## 4. Konkurslovens § 87, stk. 2

### 4.1. *»Underskud ved pantets bestyrelse tilsvares af den, som overtager pantet på auktionen.«*

At auktionskøber skal tilsvare underskuddet på panthaverregnskabet, reguleres på den måde, at underskuddet medtages i det størsteløb, som auktionskøber skal udrede ud over budsummen, jf. Vilkårenes pkt. 6 B.<sup>61</sup> Da størsteløbet skal betales af auktionskøber, uanset hvor meget vedkommende byder på tvangsauktionen, har størrelsen af størsteløbet direkte indflydelse på budgivningen.

Auktionsbyderne vil således reducere deres bud på tvangsauktionen tilsvarende. Dette betyder, at budsummen bliver så meget desto mindre, hvilket belaster marginalpanthaver.<sup>62</sup> Mekanismen kan illustreres med følgende eksempel 2:

På tvangsauktion oplyses, at ejendommen er 500.000 kr. værd, og at størsteløbet er opgjort til 100.000 kr. En køber vil ikke betale mere for ejendommen end dens værdi, hvorfor en køber højst vil betale 500.000 kr. inklusiv størsteløbet. Køber vil således højst byde 400.000 kr. på auktionen, da køber ud over budsummen skal betale størsteløbet på 100.000 kr. Da alene budsummen, dvs. købers bud uden størsteløbet, går til dækning af panthaverne i ejendommen, vil panthaverne få 400.000 kr. Er størsteløbet derimod opgjort til 200.000 kr. i stedet for 100.000 kr., vil kun 300.000 kr. gå til dækning af panthaverne, da køber i så fald højst vil byde 300.000 kr. for ikke at komme til at betale mere end ejendommens værdi på 500.000 kr.

Selv om panthaver kan anmelde sin udækkede del af kravet i boet og få dividende heraf, jf. KL § 46, illustrerer ovenstående eksempel 2, at panthaver har interesse i, at størsteløbet og dermed underskuddet på panthaverregnskabet beløber sig til mindst muligt.

<sup>59</sup> TfL 2015.255, s. 4

<sup>60</sup> I det følgende forkortet: Alm-A pkt. 4 og Alm-B pkt. 6.

<sup>61</sup> Konkurs, s. 550 og Kommenteret, s. 688,

<sup>62</sup> Bet. 606, s. 181

Det endelige panthaverregnskab skal så vidt muligt foreligge ved afholdelsen af tvangsauktionen. Et endeligt panthaverregnskab kan dog ikke udarbejdes, før kurator har modtaget endelig opgørelse af f.eks. el- og varmemeforbruget for ejendommen. Panthaverregnskabet kan derfor af praktiske årsager som regel ikke opgøres helt nøjagtigt på auktionsdagen. Dette kan imidlertid være problematisk. Skønnes et underskud for stort, påvirkes buddene i en nedadgående retning, jf. eksempel 2 ovenfor. Skønnes et underskud omvendt for lavt, dvs. at underskuddet ikke dækker de reelle udgifter, kan de ikke medtagne udgifter og beløb som udgangspunkt ikke afkræves auktionkøber eller andre efterfølgende.<sup>63</sup> Dette skyldes, at auktionkøberen kun er pligtig at betale og/eller overtage et krav ud over budsummen, hvis det har været oplyst som en post i størsteløbet, og det ikke overstiger det oplyste størsteløb. En auktionkøber må dog respektere, at der til udvalgte poster, f.eks. rekvirentsalæret, er knyttet en vis usikkerhed, idet rekvirentsalæret afhænger af auktionsbuddet størrelse.<sup>64</sup>

Er kurator rekvirent på tvangsauktionen, må kurator opgøre posterne i størsteløbet herunder panthaverregnskabet så nøjagtigt som det efter omstændighederne er muligt. Kurator må således være opmærksom på, at en udgift eller et beløb, der ikke er indeholdt i størsteløbet på auktionen herunder ikke er opført på panthaverregnskabet, ikke kan kræves af køberen, jf. FM 2011.31 Ø. Dette udgangspunkt kan dog undertiden fraviges, jf. U 2004.2461 H om salgsomkostninger, jf. nærmere afsnit 5.2 straks nedenfor.

## 5. Konkurslovens § 87, stk. 3

### 5.1. »... ved bestræbelser for realisation...«

Efter ordlyden af KL § 87, stk. 3, er det alene rimelige omkostninger ved »bestræbelser« for realisation af pantet, som skal tilsvares af auktionkøberen. Spørgsmålet er herefter, om det alene er de af boet forgæves afholdte salgsomkostninger, der er omfattet, eller om bestemmelsen også hjemler udgifterne til det gennemførte salg i den forstand, at der i så fald ikke kan være tale om forgæves omkostninger.

Ifølge Bet. 983 blev KL § 87, stk. 3, indført, fordi udvalget fandt, at det ikke ville være rimeligt at opretholde den ordning, hvorefter omkostningerne ved boets realisation skulle afholdes af boets almindelige masse, jf. nærmere ovenfor afsnit 2.2 i kapitel II. Derfor må både omkostningerne ved forsøg på salg i fri handel samt omkostningerne ved selve tvangsauktionen, som i forvejen påhviler auktionkøberen, falde ind under bestemmelsen.

### 5.2. »Rimelige omkostninger...«

KL § 87, stk. 3, hjemler alene tilsvaret af »rimelige omkostninger« ved bestræbelser for realisation. Spørgsmålet er i den forbindelse, hvornår en omkostning kan anses for at være rimelig i bestemmelsens forstand, samt hvilke omkostninger, der er omfattet. Hverken KL eller dens forarbejder giver nogen vejledning i vurderingen af, hvornår der er tale om en omkostning, og hvornår denne er rimelig og dermed omfattet af KL § 87, stk. 3. Retspraksis har derimod givet nogle retningslinjer herfor.

I U 2004.2461 H lagde Højesteret til grund, at »... konkursboet med rimelighed har haft omkostninger på 35.997,50 kr. ved bestræbelserne på salg af ejendommen.«<sup>65</sup> Omkostningerne omfattede bl.a. vurdering af ejendommen, gennemgang af salgsbudget og udkast til købsaftale samt drøftelser med ejendomsmægler og panthavere. Arten af disse omkostninger omfattes derfor af KL § 87, stk. 3. Dertil kan nævnes omkostninger til indhentelse af attester vedrørende ejendommen samt mægleromkostninger, forudsat, at disse er rimelige.

<sup>63</sup> Konkurs, s. 551 og Insolvensret s. 664

<sup>64</sup> Auktioner, s. 555 f.

<sup>65</sup> U 2004.2461 H, s. 2

Boets omkostninger til salgsundersøgelser ved en ejendom, der bortsælges på en misligholdelsesauktion, er ikke omfattet af KL § 87, stk. 3, jf. U 2008.1463 Ø.<sup>66</sup> Dette gælder, selv om boet efter KL § 85 har givet samtykke til misligholdelsesauktionen, jf. FM 2009.126 Ø.

I FM 2010.33 Ø var konkursboets omkostninger efter KL § 87, stk. 3, opgjort til 83.519 kr., mens den samlede ejendomsværdi af 14 ejerlejligheder androg 8.522.000 kr.

Landsretten fandt, at omkostningerne var rimelige. Det fremgår af landsrettens kendelse, at retten ved vurderingen af rimeligheden af omkostningerne tager »udgangspunkt i ejendommens værdi sammenholdt med karakteren af ejendommen og arbejdets omfang«.<sup>67 68</sup>

Selv om rimelighedsbegrebet er behæftet med en subjektiv vurdering, må det konkluderes, at boets salgsbestræbelser skal være fornuftigt begrundet i ejendommens forhold og ejendomsmarkedet, ligesom de påførte omkostninger skal ligge inden for de sædvanlige udgifter i dette øjemed.<sup>69</sup> Rimeligheden må endvidere vurderes i forhold til ejendommens værdi og gevinsten ved et underhåndssalg sammenholdt med prisen på tvangsauktion og omkostningerne forbundet herved.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, om disse kriterier er opfyldt, og der kan derfor ikke udledes noget generelt om, at en given udgift på 10.000 kr. til f.eks. en ejendomsmægler altid vil være at anse som en rimelig omkostning efter KL § 87, stk. 3. Størrelsen og arten af omkostningerne ved at forsøge at sælge et mindre parcelhus sammenlignet med en stor landbrugsejendom, lejlighedskompleks eller fabriksbygning, er naturligvis forskellige. Dette må have in mente ved vurderingen af, om omkostningerne omfattes af KL § 87, stk. 3.

Derimod kan det udledes, at hverken formålsløse, uforholdsmæssige eller ekstraordinært store omkostninger ved forsøget på at sælge ejendommen i fri handel kan kræves betalt af køberen på tvangsauktionen. Kurator kan f.eks. ikke indlede salgsbestræbelser kort tid før tvangsauktionen, og slet ikke hvis tvangsauktionen er nært forestående og uundgåelig. Omkostningerne vil i så fald ikke vil være rimelige. Det samme må antages at gælde, hvis de udækkede panthavere har tilkendegivet, at disse ikke vil samtykke til et frivilligt salg.

### 5.3. »... tilsvares af den, som overtager pantet på auktionen.«

På tvangsauktionen medtages KL § 87, stk. 3-omkostningerne i størsteløbet ud over budsummen på samme måde som et eventuelt underskud ved pantets bestyrelse efter KL § 87, stk. 2.

Hvis omkostningerne ikke er indeholdt i størsteløbet, kan de som alt overvejende udgangspunkt ikke kræves af auktionskøberen, jf. ovenfor. Dette udgangspunkt ses dog fraveget i U 2004.2461 H.

I U 2004.2461 H havde boet givet samtykke til, at panthaver indgav tvangsauktionsbegæring over skyldners ejendom, jf. KL § 85, stk. 1. Panthaver havde som rekvirent udarbejdet salgsopstillingen indeholdende størsteløbet. Boets rimelige omkostninger på 36.000 kr., jf. KL § 87, stk. 3, var imidlertid ikke medtaget i størsteløbet.

På tvangsauktionen anmodede kurator om, at beløbet på 36.000 kr. skulle betales af auktionskøber ud over budsummen. Fogedretten tog ikke kurators anmodning til følge. Landsretten stadfæstede fogedrettens kendelse. Landsretten begrundede resultatet med, at beløbet på 36.000 kr. ikke kunne kræves af auktionskøber, fordi det ikke var medtaget i størsteløbet. Højesteret gav derimod boet medhold i, at omkostningerne efter KL § 87, stk. 3, skal betales af auktionskøberen, hvorfor beløbet skulle have været medtaget i opgørelsen af størsteløbet. Højesteret udtalte herefter, at:

---

<sup>66</sup> Heller ikke boets udgifter i forbindelse med bestyrelse af ejendommen var omfattet af KL § 87, stk. 2, fordi tvangsauktionen var gennemført som om en misligholdelsesauktion

<sup>67</sup> FM 2010.33 Ø, s. 1

<sup>68</sup> Jf. også U 2013.1635 Ø, hvor landsretten fandt, at konkursboet havde haft rimelige omkostninger ved salgsbestræbelser af erhvervsandelslejlighed, der kunne opgøres til 112.500 kr.

<sup>69</sup> Kommenteret, s. 689

»Auktionskøber er derfor forpligtet til at betale beløbet, selv om det samlede beløb, som skal betales uden for budsummen, overstiger det oplyste størstebeløb.«<sup>70</sup>

Det fremgår ikke i dommen, hvorfor boets omkostninger ikke var medtaget i opgørelsen af størstebeløbet. Det forhold, at kurator ikke havde udarbejdet salgsopstillingen indeholdende størstebeløbet, kan forklare Højesterets resultat, da kurator i så fald ikke kunne bebrejdes, at omkostningerne efter KL § 87, stk. 3, ikke var medtaget. Omvendt kan man med rette forestille sig et andet resultat i den situation, hvor boet er rekvirent på tvangsauktionen. Er boet rekvirent, påhviler det kurator at udarbejde salgsopstillingen. Har kurator f.eks. pga. en forglemmelse ikke medtaget KL § 87, stk. 3-omkostninger, vil boet formentlig ikke kunne kræve dem betalt af auktionskøber ud over budsummen.

Når omkostningerne efter KL § 87, stk. 3, medtages i størstebeløbet ud over budsummen på samme måde som et eventuelt underskud ved pantets bestyrelse efter KL § 87, stk. 2, bliver budsummen så meget desto mindre, hvilket belaster marginalpanthaver, jf. ovenfor eksempel 2 i afsnit 4.1.

Det bemærkes, at KL § 87 ikke hjemler en adgang til at kræve et eventuelt underskud på panthaverregnskabet, jf. KL § 87, stk. 2, eller rimelige omkostninger efter KL § 87, stk. 3, betalt i den situation, hvor boets bestyrelse af ejendommen og boets salgsbestræbelser ikke ender ud i et salg. Når det hverken er lykkedes at sælge ejendommen i fri handel eller på tvangsauktion, er der selvsagt ingen køber til at »tilsvare« et eventuelt underskud eller omkostninger. Boet vil herefter stå med en usælgelig ejendom. Denne problemstilling behandles nærmere nedenfor i kapitel VI.

## **6. Konkurslovens § 87, stk. 4**

*6.1. »... finder tilsvarende anvendelse ved underhåndssalg.«*

KL § 87, stk. 4, fastlægger, at KL § 87, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse ved underhåndssalg. Herved er der i relation til udarbejdelsen af panthaverregnskabet og fordelingen af omkostningerne ved ejendommen ikke forskel på, om ejendommen sælges i fri handel frem for på tvangsauktion, selv om tvangsauktion er udgangspunktet i KL § 87, stk. 1-3. Hverken panthaverne i ejendommen eller boets øvrige kreditorer må således blive stillet dårligere ved, at salget sker i fri handel frem for på tvangsauktion.

Det betyder, at køberen i fri handel også skal tilsvare et eventuelt underskud efter KL § 87, stk. 2, samt rimelige omkostninger ved salget efter KL § 87, stk. 3. KL § 87, stk. 4 medfører, at »på auktionen« i stk. 2 og 3, er overflødige.

Der er naturligvis visse forskelle på salgsprocessen ved salg i fri handel og tvangsauktion.<sup>71</sup> Sælges ejendommen i fri handel, må det økonomiske opgør mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer, reguleres i overdragelsesaftalen mellem boet og køber af ejendommen.

Ved salg i fri handel kan køber ikke afkræves at betale noget størstebeløb som ved en tvangsauktion, da køberen alene er forpligtet til at betale den aftalte købesum. Hvis køberen dermed skal forpligtes at betale et eventuelt underskud i henhold til panthaverregnskabet samt de øvrige omkostninger ved salgsbestræbelser, må dette reguleres i vilkårene i overdragelsesaftalen. Købesummen vil i så fald blive tilsvarende mindre, da det afgørende for køberen er den samlede sum, der skal betales. I praksis fradrages et eventuelt underskud på panthaverregnskabet og andre omkostninger i købesummen, inden denne fordeles i prioritetsorden, hvorfor beløbet belaster marginalpanthaver.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> U 2004.2461 H, s. 2

<sup>71</sup> Konkurs, s. 559

<sup>72</sup> Konkurs, s. 559 og FM 2013.24, s. 1

Alternativt kan det aftales, at køber indbetaler købesummen til boet, hvorefter kurator afkræver marginalpanthaveren underskuddet og omkostningerne ved at tilbageholde den del af købesummen, som beløbsmæssigt svarer til størsteløbet. Herved ender underskuddet og omkostningerne med at belaste marginalpanthaver svarende til salg på tvangsauktion.

En anden væsentlig forskel på salg i fri handel og tvangsauktion er, at der ved salg i fri handel ikke tilkommer boet noget rekvirentsalær. Boet går således "glip af" dette salær, der ellers ville tilfalde boet som et frit aktiv.

Ved fastsættelsen af omkostningerne ved underhåndssalget må det derfor sikres, at det sker med respekt af KL § 87, således at hverken panthaverne eller de øvrige kreditorer ikke stilles dårligere end, hvis ejendommen var solgt på tvangsauktion. Konkursboet vil derfor i praksis afkræve panthaver et honorar svarende til rekvirentsalæret, når kurator gør sig bestræbelser på at sælge ejendommen i fri handel, jf. U 2011.3006 V. Dette behandles nærmere nedenfor i afsnit 10.3 i kapitel V.

## Kapitel IV: Indtægter

### 1. Indledende

Boet oppebærer på vegne af panthaverne de indtægter, der hidrører fra ejendommen i den periode, hvor boet bestyrer ejendommen.

KL nævner ikke hvilke indtægter, der kan medtages i panthaverregnskabet. Bet. 606 nævner dog som det eneste eksempel på, hvilke indtægter, der kan opføres i panthaverregnskabet, at:

»Der kan blandt indtægterne blive tale om beregnet leje for boets brug af ejendommen...«<sup>73</sup>

Hvis en indtægt hidrører fra ejendommen, skal den medtages i panthaverregnskabet efter KL § 87. Spørgsmålet er imidlertid, hvornår en indtægt kan anses for at hidrøre fra ejendommen.

### 2. Indtægter fra virksomhedsdriften

#### 2.1. Indtægter fra driften af en erhvervsvirksomhed

Har skyldner forud for konkursdekret drevet erhvervsmæssig virksomhed fra den ejendom, som boet bestyrer, opstår spørgsmålet, om panthaver oppebærer indtægterne fra den fortsatte virksomhedsdrift efter dekret er afsagt. Der kan være forskellige begrundelser for, at kurator vælger at fortsætte den på ejendommen drevne virksomhed. Forud for sin beslutning om at videreføre driften af virksomheden, vil kurator i praksis rådføre sig med panthaverne i den faste ejendom.

Indtægter som følge af driften tilfalder som udgangspunkt konkursboet, når disse falder efter dekretet. Dette begrundes med, at panteretten efter TL § 37 ikke omfatter en virksomheds driftsindtægter, jf. ovenfor afsnit 3.1 i kapitel III. En panthaver med pant i den faste ejendom, har kun pant i indtægter, der hidrører fra selve ejendommen.

Hidrører en indtægt derimod fra den på ejendommen drevne virksomhed, tilfalder denne indtægt derfor ikke panthaver, jf. modsætningsvist TL §§ 37-38. Fortsættes driften af den erhvervsmæssige virksomhed, kan kurator vælge at udarbejde driftsregnskab til brug for den fortsatte drift, jf. nærmere herom nedenfor i afsnit 7.5 i kapitel IV.

#### 2.2. Indtægter fra driften af en landbrugsvirksomhed

Ved landbrugsvirksomheder vil det oftest være hensigtsmæssigt at drive disse videre for en kortere eller længere periode, efter dekret er afsagt. Dette kan bl.a. begrundes i to forhold. Først er forholdet til den eventuelle

---

<sup>73</sup> Bet. 606, s. 181

besætning tilhørende landbruget. Dyreværnsregler gør, at man ikke uden videre kan ”lukke landbruget ned” fra den ene dag til den anden. Dernæst vil et landbrug i drift oftest have en større værdi for en eventuel køber, modsat hvis landbruget overtages på et tidspunkt, hvor det over en længere periode ikke har været drevet landbrugsmæssigt forsvarligt. En højere salgspris vil komme boet til gode, herunder både panthaverne og de øvrige kreditorer.

Driften af landbruget fortsættes derfor ofte efter konkursdekret, indtil landbrugsejendommen kan sælges ved et frivilligt salg eller på en tvangsauktion. I perioden efter dekret er afsagt, og indtil ejendommen er afhændet, bestyrer boet ejendommen. Dette sker oftest med bistand fra en tredjemand til varetagelse af den daglige drift på landbrugsejendommen. Dette kan være, men ikke altid, den konkursramte landmand, der bistår med den daglige drift.<sup>74</sup>

Ifølge landbrugsreglen i TL § 37, stk. 1, 2. led, omfatter pant i en landbrugsejendom også pant i bl.a. afgrøder. Indtægter kan opstå ved salg af disse afgrøder.

Spørgsmålet er i lyset af det ovenfor anførte, hvorvidt pantnaver har krav på en indtægt hidrørende fra den fortsatte drift af landbruget. I U 1999.924 Ø blev det bl.a. drøftet, om en pantnaver havde krav på et høstprovenu, der opstod under boets bestyrelse af landbrugsejendommen efter KL § 87.

I sagen havde Realkredit Danmark A/S (RD) pant i landbrugsejendommen. Et af spørgsmålene, som Østre Landsret skulle tage stilling til, var, om RD havde krav på overskuddet ved bestyrelsen af landbrugsejendommen. Konkursboet gjorde gældende, at RD’s panteret hverken i medfør af TL § 37, pantebrevsformularen eller andre bestemmelser omfattede overskuddet fra det, der efter konkursboets opfattelse hidrørte fra en regelmæssig og forsvarlig landbrugsdrift. Østre Landsret udtalte følgende:

»Konkursboets bestyrelse af landbrugsejendommen var en midlertidig foranstaltning for pantnavernes regning med henblik på afhændelse af ejendommen til fyldestgørelse af pantnaverne og kan ikke anses for »regelmæssig drift« som omhandlet i tinglysningslovens § 37. Overskuddet ved bestyrelsen af ejendommen skal derfor efter konkurslovens § 87 tilfalde pantnaverne, for så vidt deres panteret omfatter indtægter af pantet.«<sup>75</sup>

Med disse præmisser nåede Østre Landsret frem til, at overskuddet fra bestyrelsen af ejendommen, herunder høstprovenuet, skulle tilfalde RD eftersom RD’s panteret i den faste ejendom omfattede også afgrøderne på ejendommen.

Afgørende for at RD kunne oppebære overskuddet fra ejendommens bestyrelse var, ud fra landsretten præmisser, at RD’s panteret omfattede afgrøder samt indtægter heraf, og at bestyrelsen ikke kunne anses for at være en »regelmæssig drift«.

At det var en betingelse, at RD for at kunne oppebære overskuddet, måtte have pant i afgrøderne samt indtægter herfra, er i overensstemmelse med KL § 87, stk. 1. Mere interessant er imidlertid landsrettens præmis om, at konkursboets bestyrelse af ejendommen ikke kunne anses for at være regelmæssig drift.

Var landsretten derimod nået til det resultat, at boets bestyrelse var »regelmæssig drift«, ville det medføre, at afgrøderne i bestyrelsesperioden ville være blevet udskilt fra pantet og dermed udgået af pantet ifølge udskillelsesreglen i TL § 37, stk. 1 i takt med, at afgrøderne blev solgt fra. I et sådan tilfælde ville RD ikke have haft ret til at oppebære høstprovenuet.

Hvis et konkursbos bestyrelse efter KL § 87 kunne anses for at være regelmæssig drift, ville det medføre den konsekvens, at pantnaver i ejendommen ikke kunne oppebære indtægterne fra ejendommen, f.eks. indtægter

---

<sup>74</sup> TfL 2013.133, s. 1

<sup>75</sup> U 1999.924 Ø, s. 2

fra salg af afgrøder. I så fald ville panteretten i takt med længden af boets bestyrelse blive mindre værd til skade for panthaver. Dette kan ikke anses for foreneligt med panterettens formål, der skal vise sit værd ved pantsætters konkurs.

Panthaver i en landbrugsejendom oppebærer således indtægterne, der falder fra de genstande, der er omfattet af panteretten. Sådanne indtægter skal opføres på indtægtssiden i panthaverregnskabet efter KL § 87. Fra det tidspunkt en af panteretten omfattet genstand må anses for at være udskilt ifølge regelmæssig drift, ophører panthavers ret også til indtægterne, der falder fra den udskilte genstand.

### **3. Indtægter fra udlejning af ejendommen**

Indtil ejendommen afhændes, bør kurator overveje mulighederne for at leje ejendommen ud i bestyrelsesperioden. Dette gælder navnlig, hvor der er tale om en udlejningsejendom, og hvor hele eller dele af ejendommen ikke er udlejet på tidspunktet for konkursdekretets afsigelse.

Er hele eller dele af ejendommen derimod udlejet inden konkursen, må kurator tage stilling til, om boet vil indtræde i en sådan aftale, jf. KL § 55, stk. 1.

Ligesom kurator har mulighed for at udleje hele eller dele af ejendommens bygninger, har kurator også mulighed for at udleje det til ejendommen hørende driftsinventar og driftsmateriel, der er omfattet af pantet i den faste ejendom.

Både ved udlejning af hele eller dele af ejendommen, og ved særskilt udlejning af driftsløsøre, opstår spørgsmålet om, lejeindtægterne fra udlejningen skal opføres i panthaverregnskabet efter KL § 87. I den forbindelse bemærkes det, at kurator inden en eventuel udlejning finder sted, bør drøfte med panthaverne om, og i hvilket omfang, udlejning skal ske. Dette skyldes, at boet bestyrer ejendommen for panthavers regning.

#### *3.1. Lejeindtægter fra udlejning af ejendommen*

Ifølge Alm-A pkt. 4 og Alm-B pkt. 6, omfatter en panteret i fast ejendom også lejeindtægter, jf. nærmere ovenfor afsnit 3.3 i kapitel III. Boet oppebærer derfor lejeindtægter fra udlejning af pantet efter dekretet på vegne af panthaverne i den faste ejendom. Dette gælder uanset, om boet indtræder i en udlejningsaftale efter KL § 55, stk. 1, eller om boet vælger at leje hele eller dele af ejendommen ud.

Det har ikke nogen betydning, om boet kun vælger at udleje driftsløsøre omfattet af panteretten i ejendommen, eller der er tale om udlejning af hele eller dele af bygningen. Hvor der er blot er tale om en udlejning af driftsløsøre, tilkommer lejeindtægterne herfra også panthaver i den faste ejendom efter TL § 37 og Alm-A pkt. 4 og Alm-B pkt. 6. Lejeindtægterne fra udlejningen af driftsløsøret må derfor tilskrives panthaver i ejendommen, da det afgørende blot er, at lejeindtægterne falder fra ejendommen.<sup>76</sup> I U 1983.276 S havde et konkursbo udlejet en industriejendom i fire måneder til en månedlige leje på 75.000 kr. Konkursboet havde derfor i panthaverregnskabet indtægtsført 300.000 kr., hvilket skifteretten anerkendte.

Konkursboet oppebærer derfor lejeindtægter på panthavers vegne og skal herefter opføre lejeindtægterne på indtægtssiden i panthaverregnskabet efter KL § 87.

#### *3.2. Boets brug af ejendommen*

Er der tale om en ejendom, som er indrettet til brug for skyldners erhvervsvirksomhed, må det overvejes, om boet skal betale leje til panthaver for boets brug af ejendommen, hvis kurator vælger at fortsætte driften af virksomheden. Vælger kurator at fortsætte driften af virksomhedens aktiviteter, kan kurator også benytte det til ejendommen hørende driftsløsøre.<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> U 1998B.6, s. 7

<sup>77</sup> Konkursret, s. 236

KL tager ikke stilling til spørgsmålet om, hvorvidt en panthaver har et krav på betaling af leje i tilfælde, hvor boet fortsætter med at bruge ejendommen i forbindelse med den videre drift af skyldners virksomhed. Dette til trods for, at Advokatrådet i 1980 opfordrede til at indføre en bestemmelse herom i KL.<sup>78</sup>

Som anført ovenfor i afsnit 1 »kan« der ifølge Bet. 606 blive tale om, at boet skal betale leje for brug af ejendommen. Det må derfor vurderes under hvilke omstændigheder, en sådan lejebetaling skal finde sted.

Det taler for, at boet skal betale leje til panthaver, hvis boet kan siges at have draget nytte af ejendommen.<sup>79</sup> Boets nytte kan f.eks. vise sig ved, at boet har oppebåret indtægter som følge af sin brug af ejendommen til indtægtsgivende virksomhed.<sup>80</sup> Tilsvarende kan boets nytte vise sig ved, at boet har sparet udgifter til leje, f.eks. hvis alternativet var, at boet skulle have lejet sig ind andetsteds.

At boet har draget nytte af ejendommen forudsætter, at der er tale om, at boet har draget en reel nytte af ejendommen. At boet for en kortere periode lader boets aktiver stå på ejendommen, fordi kurator er ved at arrangere bortfjernelse af dem, er ikke et udtryk for en sådan reel nytte af ejendommen. Vælger kurator derimod blot at lade aktiverne stå, indtil disse er bortsolgt, må boet siges at have draget nytte af ejendommen i en sådan grad, at boet forpligtes til betale leje til panthaver. Dette gælder i hvert fald i den situation, hvor alternativet var at boet f.eks. skulle have bekostet opmagasinering andetsteds.

Det kan være vanskeligt at prissætte lejen, som boet skal betale til panthaver for sin brug af ejendommen. Dette bliver navnlig et spørgsmål om at prissætte hvor stor en nytteværdi, boet har haft ved at bruge ejendommen. Vanskeligheden viser sig særligt, hvor skyldner ikke forud for konkursen har udlejet ejendommen, og der derfor ikke kan lægges en lejekontrakt til grund for prisfastlæggelsen af lejen.

Hvis lejen ikke umiddelbart kan fastsættes, kan en pragmatisk løsning være – hvis panthaverne accepterer det – at kurator i stedet for at betale leje, betaler terminsydelserne til panthaver.

Dette forudsætter dels, at panthaver vil opnå dækning ved salget af ejendommen dels, at boet har midler til at foretage betalingen, jf. nærmere nedenfor i afsnit 6.6 i kapitel V.

At et konkursbo kan benytte et pantsat aktiv til indtægtsgivende virksomhed, følger af U 2015.1920 V. Sagen omhandlede ikke pant i fast ejendom, men derimod nogle pantsatte fly. Konkursboet havde som led i sin administration efter KL § 87 lejet flyene ud. Panteretten i flyene omfattede ikke indtægter af pantet. Panthaver kunne derfor ikke gøre krav på at oppebære det fulde beløb, der blev betalt til konkursboet som følge af boets udlejning af flyene, jf. KL § 87, stk. 1.<sup>81</sup>

Kurator havde i forbindelse med udlejningen af flyene, indgået en aftale med panthaver om kurators betaling af et vederlag i form af »supplemental rent«<sup>82</sup>. Betalingen skulle efter aftalen tilskrives panthaveren til dækning af slitage som følge af udlejningen.

Det fremgår ikke af kendelsen, om kurator og panthaver havde beregnet sig på de faktiske slitageudgifter. Hvis parterne ikke havde beregnet sig på de faktiske slitageudgifter, kan det ikke udelukkes, at panthaver ved aftalen om boets betaling af »supplemental rent« krævede sig betalt for boets nytte af flyene. Derfor kan det heller ikke udelukkes, at en del af den aftalte »supplemental rent« reelt var udtryk for, at boet havde draget nytte af udlejningen.

Præjudikatværdien af U 2015.1920 V i relation til afklaringen af, hvorvidt et konkursbo skal betale leje til panthaver for sin brug af ejendommen, kan diskuteres. For det første er der ikke tale om en afgørelse, der

---

<sup>78</sup> Advokaten 6/1981, s. 74

<sup>79</sup> Praxis, s. 117 og Juristen 1981, s. 256

<sup>80</sup> Praxis, s. 117 og Juristen 1981, s. 256

<sup>81</sup> U.2015.1920 V, s. 2

<sup>82</sup> U 2015.1920 V, s. 2

omhandler fast ejendom. For det andet vil en panthaver i fast ejendom i kraft af pantebrevsformularerne sædvanligvis have pant i indtægter. Det havde den i sagen omhandlede panthaver som anført ovenfor ikke. For det tredje fremgår det ikke, om den aftalte »supplemental rent« reelt var et udtryk for boets nytte af flyene.

I det tilfælde, hvor der er tale om en bestyrelse af en landbrugsejendom, er det svært at forestille sig, at boet skal betale leje til panthaver for sin brug af ejendommen. Dette må begrundes ud fra det forhold, at det er panthaver, der gennem sit pant i ejendommen, herunder f.eks. ved sit pant i afgrøderne på ejendommen, jf. TL § 37, stk. 1, 2. led., i bestyrelsesperioden oppebærer indtægterne ved salget af disse afgrøder. Det gør boet derimod ikke. I disse tilfælde vil det således være panthaver – og ikke boet – der kan siges at have draget nytte af ejendommen.

Kan boet ud fra ovenstående overvejelser anses for at have draget nytte af ejendommen, skal boet tilsvare panthaver en leje, der svarer til den værdi, boets nytte kan opgøres til. Boets leje til panthaver for sin brug af ejendommen, skal herefter opføres i panthaverregnskabet efter KL § 87.

#### **4. Indtægter fra forpagtning af ejendommen**

En forpagtningsaftale er et lejeforhold, hvor forpagteren mod at betale en forpagtningsafgift til bortforpagteren overtager hele eller dele af bortforpagterens ejendom herunder den på ejendommen drevne virksomhed.<sup>83</sup>

Forpagtningsaftaler optræder almindeligvis i landbruget. Har en konkursramt landmand bortforpagtet sin ejendom inden konkursen, må kurator tage stilling til, om boet vil indtræde i en sådan aftale, jf. KL § 55, stk. 1.

Er hele eller dele af ejendommen ikke bortforpagtet på tidspunktet for afsigelsen af konkursdekretet, kan kurator indgå bortforpagtningsaftaler, hvis det vurderes at være i boets interesse, jf. KL § 110, stk. 1. Kurator må dog holde sig 6 måneders fristen i KL § 86 for øje.<sup>84</sup> Dette gælder navnlig for landbrugsejendomme, hvor det savner mening at bortforpagte arealer med afgrøder under hensyn til, at afgrøderne først høstes flere måneder efter såningen.

##### *4.1. Forpagtningsafgift fra bortforpagtning*

Er der stiftet pant i det bortforpagtede areal, omfatter pantet i den faste ejendom også den indkomne forpagtningsafgift, jf. Alm-A pkt. 4 og Alm-B pkt. 6, medmindre andet er aftalt. Vælger kurator at indtræde i en bortforpagtningsaftale, jf. KL § 55, stk. 1, oppebærer konkursboet forpagtningsafgiften på vegne af panthaveren. Kurator må opføre den af tredjemand erlagte forpagtningsafgift som en indtægt i panthaverregnskabet efter KL § 87.<sup>85</sup>

##### *4.2. Boets brug af ejendommen*

Er der på tidspunktet for konkursdekretets afsigelse ikke sket bortforpagtning af hele eller dele af landbrugsejendommen, har boet mulighed for at bruge ejendommen til at drive landbrugsvirksomheden videre. I så fald opstår spørgsmålet, om boet ved sin benyttelse af ejendommen forpligtes til at betale en forpagtningsafgift til panthaver. Dernæst opstår spørgsmålet, om en sådan forpagtningsafgift skal indgå som en indtægt på panthaverregnskabet efter KL § 87. Disse spørgsmål blev bl.a. drøftet i U 1999.924 Ø, som er omtalt ovenfor.

I U 1999.924 Ø havde Realkredit Danmark A/S (RD) pant i landbrugsejendommen og ifølge Alm-B pkt. 6 dermed også pant i indtægter herunder indtægter i form af forpagtningsafgifter. RD krævede under sagen, at boet betalte en forpagtningsafgift for boets benyttelse af landbrugsejendommen i bestyrelsesperioden.

RD gjorde til støtte herfor gældende, at et konkursbo, der driver en landbrugsejendom videre, skal betale en passende forpagtningsafgift til panthaver som vederlag for boets benyttelse af det pantsatte. I den forbindelse

---

<sup>83</sup> Se mere om forpagtningsbegrebet i Landbrugsforpagtning, s. 147 ff.

<sup>84</sup> Juristen 1981, s. 256

<sup>85</sup> Juristen 1981, s. 256

henviste RD til, at boet ikke efter almindeligt anerkendte principper vederlagsfrit kan gøre brug af formuegoder, der er pantsat. Heroverfor anførte konkursboet, at der hverken i KL § 87 eller andet sted, er hjemmel til, at panthaver kan kræve en forpagtningsafgift for boets benyttelse af det pantsatte.

I sine præmisser udtalte Østre Landsret følgende:

»Retten finder ikke, at der i den foreliggende situation er tale om, at boet har benyttet ejendommen til indtægtsgivende virksomhed på en sådan måde, at appellanten har krav på godtgørelse i form af en beregnet forpagtningsafgift.«<sup>86</sup>

Derfor skulle boet ikke for sin benyttelse betale en forpagtningsafgift til RD. Ved sine præmisser udelukker landsretten ikke, at boet i visse tilfælde kan siges at have benyttet ejendommen til indtægtsgivende virksomhed på en sådan måde, at boet må tilsvare panthaver en forpagtningsafgift for boets benyttelse af ejendommen. Hvornår der er tale om en sådan benyttelse af ejendommen, fremgår ikke af dommen og ses i øvrigt ikke at have været genstand for behandling i retspraksis.

Først og fremmest kan det overvejes, om de beløb, som panthaver henholdsvis konkursboet oppebar som følge af den fortsatte drift af landbrugsejendommen i bestyrelsesperioden, havde betydning for landsrettens resultat. Panthaver oppebar indtægterne fra driften, som beløb sig til i alt ca. 230.000 kr., mens boet ”kun” oppebar støttebeløb for i alt ca. 113.000 kr. Spørgsmålet er i den forbindelse, om det havde gjort en forskel, hvis konkursboet havde oppebåret et større støttebeløb. Ligeledes kan det overvejes, om det havde haft nogen betydning, hvis det var konkursboet og ikke panthaver, der oppebar det største beløb og dermed havde den største fortjeneste i bestyrelsesperioden.

Dernæst kan det overvejes, om det havde nogen betydning for dommens resultat, at de indtægter, som boet oppebar i bestyrelsesperioden, var støttebeløb. De i U 1999.924 Ø omhandlede støttebeløb fulgte reglerne om den daværende hektarstøtteordning.

Ordningen udgjorde en direkte økonomisk kompensation til den enkelte landmand for den jordudtagningspligt, der blev indført samtidig med støtteordningen. Efter hektarstøtteordningen var det ikke en betingelse, at der blev høstet en vis mængde afgrøder. Derimod skulle landbrugsarealerne alene være tilsået og dyrket og drevet i overensstemmelse med sædvanlige normer og god landmandsskik.<sup>87</sup>

Det fremgår ikke af dommen, om konkursboet havde haft noget arbejde forbundet med at oppebære de i sagen omhandlede støttebeløb. Man kan derfor forestille sig, at landsretten i U 1999.924 Ø tillagde det betydning, at konkursboet ikke forud for deres modtagelse af støttebeløbene aktivt havde gjort noget for at opnå retten til disse beløb. Boet havde således ikke »benyttet ejendommen til indtægtsgivende virksomhed på en sådan måde«<sup>88</sup>, at boet måtte tilsvare panthaver en forpagtningsafgift for boets benyttelse af ejendommen, idet boet uden at foretage sig yderligere blot kunne afvente modtagelsen af støttebeløbene.

Endelig kan det overvejes, om det har haft nogen betydning for dommens resultat, at den på ejendommen drevne landbrugsvirksomhed omfattede drift med afgrøder, som RD havde pant i. Således kan man forestille sig, at dommen havde fået et andet udfald, hvis der på ejendommen alene var blevet drevet landbrugsvirksomhed med besætning såsom mink eller hjorte, der falder uden for pantet i den faste ejendom efter TL § 37. Indtægterne fra salg af f.eks. mink og hjorte i bestyrelsesperioden ville i dette tilfælde være tilfaldet boet og ikke panthaver. Derfor kunne man forestille sig, at boet kunne anses for at have benyttet ejendommen til en sådan indtægtsgivende virksomhed, at boet måtte være forpligtet til at tilsvare panthaver en forpagtningsafgift for boets benyttelse af ejendommen.

---

<sup>86</sup> U 1999.924 Ø, s. 2

<sup>87</sup> U 1997B.352, s. 1

<sup>88</sup> U 1999.924 Ø, s. 2

I mangel af lovgivning og retspraksis på området, kan de ovenfor anførte overvejelser danne grundlag for vurderingen af, om boet er forpligtet til at betale en forpagtningsafgift for dets benyttelse af ejendommen. Særligt overvejelserne om, at boet i det tilfælde, hvor boet oppebærer den største fortjeneste set i forhold til panthaverne, må anses for at kunne tillægges betydning i vurderingen af om boet forpligtes til at betale panthaverne en forpagtningsafgift.

Vurderes det herefter, at boet forpligtes til at betale panthaver en sådan forpagtningsafgift, skal forpagtningsafgiften indgå som en indtægt på pantnaverregnskabet efter KL § 87.

## 5. Indtægter fra renter

Renteindtægter af pantnavers midler skal godskrives pantnaverne i regnskabet for pantets bestyrelse, jf. U 1983.276 S.

Dette gælder uanset, om kurator vælger at oprette en særskilt konto eller lader pantnavernes midler indgå på bokontoen. For så vidt angår sidstnævnte tilfælde udtalte skifteretten i U 1983.276 S, at rentetilskrivningen skal:

»... ske på den måde, at kurator i regnskabet for pantets bestyrelse på tilsvarende måde godskriver pantnaverne renter svarende til den af boet på bokontoen opnåede rente, eventuelt afpasset efter praktiske hensyn ved beregningen.«<sup>89</sup>

## 6. Indtægter fra udvinding af grus

Det kan overvejes, om en indtægt, der hidrører fra udvinding på en ejendom skal opføres i pantnaverregnskabet. Dette var omdrejningspunktet i U 2012.1710 H.

I U 2012.1710 H opstod der under en tvangsauktion bl.a. tvist mellem Nymølle Stenindustrier (NS) og konkursboet om, hvorvidt en indtægt i form af en graveafgift var omfattet af panteretten i ejendommen. Såfremt gruset var omfattet af pantet efter udvindingen, skulle graveafgiften medtages i pantnaverregnskabet som en indtægt, jf. KL § 87, stk. 1. Skulle gruset derimod anses for at være udskilt fra pantet i den faste ejendom, skulle graveafgiften derimod tilfalde boets øvrige kreditorer.

Forinden konkursen havde skyldner givet Den Jyske Sparekasse (DJS) og DLR Kredit (DLR) pant i landbrugs-ejendommen. Begge disse udtalte sig under kæremålet for Højesteret, jf. nærmere nedenfor. På landbrugsejendommen var der tinglyst en gravekontrakt. Efter denne tilkom det NS at udvinde grus i ejendommens grusgrav mod løbende at betale en graveafgift.

Konkursboet gjorde under sagen gældende, at den løbende betalte graveafgift ikke var omfattet af panteretten i ejendommen. Boet anførte i den forbindelse, at det var fast antaget i litteraturen, at afgrøder og andre frembringelser som nævnt i TL § 37 ikke omfattede produkter fra bl.a. grusgrave. Da gruset fra grusgraven derfor ikke ifølge boet var omfattet af panteretten i ejendommen, kunne heller ikke indtægter fra udvindingen af gruset herunder den af NS løbende betalte graveafgift, være omfattet af panteretten.

DLR gjorde gældende, at råstoffer som sand og grus udgjorde en fast bestanddel af ejendommen, hvorfor gruset var omfattet af pantet, jf. TL § 38. Derfor fjernede man ifølge DLR noget fra pantet, når gruset, blev fjernet fra ejendommen. På den baggrund gjorde DLR gældende, at indtægterne fra råstofudvindingen fra grusgraven skulle tilgå pantnaverne i ejendommen.

DJS gjorde hovedsagligt gældende, at råstofudvindingen i form af sand, sten og grus måtte anses for at være omfattet af begrebet »andre frembringelser« i TL § 37, stk. 1. Råstofudvindingen kunne ifølge DJS ikke anses for at være en udskillelse ifølge regelmæssig drift, eftersom der ved udskillelsen skete en værdiforringelse af pantet til skade for pantnaverne i ejendommen. Af disse grunde skulle indtægten, ifølge DJS, tilfalde pantnaverne i ejendommen frem for konkursboet.

---

<sup>89</sup> U 1983.276 S, s. 2

Fogedretten konstaterede indledningsvist, at ejendommen var en landbrugsejendom, der var varigt indrettet til og drevet med masseopdræt af kødkvæg. Da det var en landbrugsejendom, omfattede pantet i den faste ejendom også besætning, afgrøder og andre frembringelser, jf. TL § 37.

Som anført ovenfor i afsnit 3.1 i kapitel III, falder produkter fra grusgrave uden for landbrugsreglen. Derfor udgik gruset også, ifølge fogedretten, fra pantet på det tidspunkt, hvor gruset blev gravet op fra ejendommen og herved ophørte med at være en bestanddel af ejendommen. Indtægterne i form af graveafgiften var derfor ikke omfattet af panteretten i ejendommen og skulle derfor heller ikke tilkomme ejendommens panthavere. Graveafgiften skulle derfor, ifølge fogedretten, tilfalde konkursboet som et frit aktiv. Såvel Vestre Landsret som Højesteret tiltrådte og stadfæstede fogedrettens kendelse af de grunde, som fogedretten havde anført.

Det kan således på baggrund af U 2012.1710 H konkluderes, at før en indtægt kan opføres på panthaverregnskabet, skal indtægten falde fra pantet. Aktivet, som indtægten hidrører fra, må ligeledes ikke forinden være blevet udskilt af pantet.

## **7. Indtægter fra EU-støttebeløb**

Fra EU's side har der gennem tiden været knyttet en række forskellige økonomiske støtteordninger til landbrugshvervet. I den forbindelse har det mellem panthaverne på den ene side og boets øvrige kreditorer på den anden side været genstand for diskussion, hvem støtten tilfalder, når den udbetales under konkursen. Støtten udgør ofte et betydeligt beløb, og hver part har derfor ønsket at få del heri.

I det tilfælde, hvor støtten tilfalder panthaver, skal støtten opføres som en indtægt i panthaverregnskabet efter KL § 87. Tilfalder støtten boets øvrige kreditorer, indgår den i boet som et frit aktiv. Det er særligt i det tilfælde, hvor panthaver ikke også er den største kreditor i boet, at problemstillingen får afgørende betydning. I det tilfælde hvor panthaver er den største kreditor, vil panthaver få del i EU-støtten, uanset om beløbet er omfattet af pantet eller ej.<sup>90</sup>

### *7.1. Om EU-støttebeløb*

For at forstå diskussionen mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer, skal der indledningsvist gøres nogle bemærkninger om EU-støtten. Den nuværende EU-støtte begyndte som en hektarstøtteordning. Hektarstøtten blev efterfølgende erstattet med den såkaldte enkeltbetalingsordning, der samlede den daværende hektarstøtte og en række andre ordninger til én ordning. Enkeltbetalingsordningen er senest i 2015 blevet afløst af en grundbetalingsordning. EU-støtten er således i dag opdelt på den måde, at den består dels af en grundbetaling, dels af en grøn støtte.<sup>91</sup> Formålet med den dagældende hektarstøtteordning var at skabe lige prisvilkår på markedet.

Som anført ovenfor udgjorde ordningen en godtgørelse til selve landbrugsvirksomheden og den enkelte landmand. Trods de efterfølgende ændringer af ordningen må formålet med støtten dog stadig at være den samme som dengang.<sup>92</sup>

Udbetalingen af EU-støtten i sin nuværende form er knyttet til en række betingelser, der fremgår af grundstøttebekendtgørelsen. Ansøgeren til støtten skal bl.a. råde over betalingsrettigheder til EU-støtten<sup>93</sup> og støtteberettigede arealer. Derudover er det en betingelse, at ansøgeren er aktiv landbruger og således udfører landbrugsaktiviteter på de støtteberettigede arealer. Er betingelserne for støtten ikke opfyldt, udbetales støtten ikke.

---

<sup>90</sup> TfL 2017.129, s. 4

<sup>91</sup> Panteret, s. 38, note 11, TfL 2006.177 s. 1 og TfL 2018.247, s. 1

<sup>92</sup> TfL 2017.129, s. 1

<sup>93</sup> Se mere herom i TfL 2017.129, s. 1

## 7.2. EU-støtten i relation til pantet i den faste ejendom

### 7.2.1. Finansiering af den fortsatte drift

Formålet med konkursen er at afvikle skyldnerens virksomhed herunder realisere skyldners aktiver. Som anført ovenfor, vil det ofte ved landbrugsejendomme være hensigtsmæssigt at drive disse videre efter dekret, og indtil ejendommen kan afhændes.

Grundet landmandens konstaterede insolvens, vil situationen ofte være den, at kurator har behov for finansiering, såfremt driften af landbrugsejendommen skal fortsætte efter konkursdekretet. Herved opstår spørgsmålet om, hvem der kan have interesse i at finansiere den fortsatte drift. Hverken KL eller forarbejderne hertil besvarer dette spørgsmål.

I praksis vil det imidlertid være marginalpanthaver, der har interesse i den fortsatte drift.<sup>94</sup> Interessen begrundes ud fra, at værdien af landbrugsejendommen, som marginalpanthaver har pant i, vil være højere, hvis landbrugsvirksomheden sælges i drift. Af den grund vil marginalpanthaver i praksis være den, der stiller finansieringen til rådighed for den fortsatte drift.

På den måde vil marginalpanthaver begrænse sit eventuelle tab, og likviditetstilførslen kan derfor anses for at være en hjælp til selvhjælp,<sup>95</sup> ud fra den betragtning, at marginalpanthaver kan ende op med at få en større dækning ved at stille finansiering til boets rådighed.

Det forhold, at det i praksis er marginalpanthaver, der finansierer den fortsatte drift af landbruget, har fået samme til at indtage det synspunkt, at EU-støtten skal tilfalde panthaverne i landbrugsejendommen i stedet for at tilfalde boet som et frit aktiv. Til støtte herfor er det anført, at EU-støtten skal indgå som en indtægt i pant-haverregnskabet efter KL § 87, fordi EU-støtten er omfattet af panteretten i landbrugsejendommen.

### 7.2.2. Retspraksis

I U 1999.924 Ø opstod der bl.a. spørgsmål om, hvorvidt et EU-støttebeløb skulle tilfalde panthaverne i en landbrugsejendom. En panthaver gjorde i den forbindelse gældende, at en række støttebeløb, herunder den ovenfor omtalte hektarstøtte, skulle tilfalde denne. Dette skete med henvisning til, at støtten var omfattet af pantet i den faste ejendom. Østre Landsret fandt, henset til formålet med og betingelserne for opnåelse af hektarstøtten, at hektarstøtten ikke kunne anses som en indtægt fra ejendommen som sådan, men som en indtægt fra den på ejendommen drevne landbrugsvirksomhed. Af den grund kunne hektarstøtten heller ikke anses for at være omfattet af panteretten i den faste ejendom. Hektarstøtten tilfaldt derfor konkursboet og ikke pant-haveren.<sup>96</sup>

Spørgsmålet om, hvorvidt EU-støtten kan anses for at være omfattet af panteretten i den faste ejendom, må anses for endeligt afgjort ved U 2000.1592 H.<sup>97</sup>

I sagen havde Dansk Landbrugs Realkreditfond (DLR) pant i skyldners landbrugsejendom.

DLR havde forinden konkursen taget ejendommen til brugeligt pant og havde under sin brugspantperiode indgivet ansøgning om hektarstøtte, den nuværende EU-støtte, til landbruget. Støtten blev imidlertid udbetalt til boet, da landmanden var erklæret konkurs på tidspunktet for støttens udbetaling.

---

<sup>94</sup> Tfl 2018.247, s. 2

<sup>95</sup> Tfl 2018.247, s. 2

<sup>96</sup> Se tilsvarende U 1998.1405 V, hvor Vestre Landsret nåede til det samme resultat i en lignende sag

<sup>97</sup> Se tilsvarende U 2000.1599 H, hvor Højesteret med samme begrundelse som U 2000.1592 H fastslog, at støttebeløbet ikke var omfattet af panthaverens panterettighed. Derudover fastslog dommen også, at EU-støttebeløbet ikke skal indgå i panthaverregnskabet. Det påpeges, at selve afgørelsen i U 2000.1599 H er udeladt i referatet i Ugeskrift for Retsvæsen og afhandlingen gengivelse af dommen bygger derfor på referatet

DLR anlagde sag mod konkursboet med påstand om, at det udbetalte støttebeløb skulle tilfalde dem som pant-haver og ikke konkursboet. Til støtte herfor gjorde DLR principalt gældende, at støtten var omfattet af pantet i den faste ejendom.

I den forbindelse gjorde DLR gældende, at det ikke inden for landbruget er muligt at sondre mellem ejendommen og virksomheden. Støtten skulle derfor ifølge DLR anses for at være en indtægt af landbrugsejendommen, som DLR havde pant i.

Landsretten fandt, under hensyn til forarbejderne til og formålet med støtteordningen, at hektarstøtten var knyttet til landbrugsvirksomheden og ikke landbrugsejendommen. Det var i øvrigt også, hvad Justitsministeriet havde udtalt under sagen. Højesteret tiltrådte landsrettens begrundelse og stadfæstede dommen.

DLR fik dermed ikke medhold i, at hektarstøtten skulle anses som en indtægt, der hidrørte fra selve landbrugs-ejendommen.

Ifølge Højesteret var støtten knyttet til den støtteberettigede virksomhed, dvs. landbrugsvirksomheden. Efter Højesterets opfattelse kunne støtten ikke anses for at være omfattet af pantet i den faste ejendom, da støtten hverken kunne anses for at være ejendomsbestanddel efter TL § 38 eller ejendomstilbehør efter TL § 37, stk. 1, og dermed heller ikke som en indtægt af driftsløsøret.

Ud fra det af Højesteret fastlagte i U 2000.1592 H, kan EU-støtten dermed ikke anses for at være omfattet af panteretten i den faste ejendom. Hertil bemærkes også, at TL § 37 er et supplement til panteretsaftalen og formålet med bestemmelsen er ikke at udvide og forøge pantesikkerheden, men derimod at undgå, at panteret-ten forringes. Dette taler for at fortolke denne bestemmelse indskrænkende, således at fordringer ikke anses for omfattet af pantet i den faste ejendom.<sup>98</sup>

Eftersom EU-støtten ikke kan anses for at være en indtægt, der er omfattet af pantet i ejendommen, tilfalder støtten således ikke panthaver i ejendommen, og den skal derfor ej heller opføres som en indtægt i panthaver-regnskabet efter KL § 87, jf. U 2000.1599 H<sup>99</sup>, hvor Højesteret nåede til samme resultat som i U 2000.1592 H.

### *7.3. EU-støtten i relation til den fortsatte drift af ejendommen*

Indledningsvist bemærkes, at EU-støttebeløb er en fordring, mod Landbrugsstyrelsen, der udbetaler EU-støt-ten, som tilkommer landmanden. Der er ikke noget til hinder for at landmanden, der er støttemodtager, før landbruget tages under konkursbehandling, giver transport i EU-støttebeløbet. Landmanden kan f.eks. have givet samme juridiske person, som har pant i landbrugsejendommen, transport i EU-støttebeløbet. I et sådant tilfælde vil EU-støttebeløbet skulle tilfalde transporthaveren frem for konkursboet.<sup>100</sup>

Har panthaver i ejendommen ikke fået transport i EU-støttebeløbet, opstår spørgsmålet, om EU-støtten på andet grundlag kan tilfalde panthaver.

Som anført ovenfor, er det i praksis marginalpanthaver, der stiller likviditet til rådighed for den fortsatte drift. Fremgangsmåden er som regel den, at det sker ud fra et af kurator udarbejdet og fremlagt likviditetsbudget. Herved stiftes gæld under boets behandling, hvilket medfører, at boet forpligtes til at betale det af marginal-panthaver ydede lån tilbage som massekrav, jf. KL § 93, nr. 3.

<sup>98</sup> Tfl 2017.259, s. 1 og Tfl 2017.129, s. 2,

<sup>99</sup> Det påpeges, at selve afgørelsen i U 2000.1599 H er udeladt i referatet i Ugeskrift for Retsvæsen og afhandlingens gengivelse af dommen bygger derfor på referatet

<sup>100</sup> Pant i fordringer falder ifølge emneafgrænsningen uden for afhandlingens område og behandles derfor ikke yderligere. Se dog mere herom i Tfl 2017.129, s. 4

Den af marginalpanthaver ydede finansiering suppleres i nogle tilfælde med en garanti fra marginalpanthaver om tillige at ville dække et eventuelt driftsunderskud. Spørgsmålet er imidlertid, om denne fremgangsmåde har nogen betydning for behandlingen af EU-støtten i forbindelse med panthaverregnskabet. Dette var omdrejningspunktet i U 2020.147 H.

### 7.3.1. U 2020.147 H

I sagen blev det besluttet at fortsætte driften af en landbrugsvirksomhed efter konkursdekret. Det skete på baggrund af en aftale mellem kurator og marginalpanthaver Nykredit Realkredit A/S (NYK), hvorefter NYK finansierede driften og samtidig indestod for et eventuelt driftsunderskud. Som led i denne aftale skulle EU-støttebeløbet, som boet havde ansøgt om, indgå i det af kurator udarbejdede driftsregnskab på lige fod med andre driftsindtægter for at nedbringe et eventuelt driftsunderskud.

Jyske Bank A/S (JB), der også var panthaver i landbrugsejendommen, men som ikke havde udsigt til dækning for sit tilgodehavende via pantet, gjorde gældende, at EU-støtten ikke var omfattet af pantet i den faste ejendom og derfor ikke kunne tilfalde NYK. Til støtte herfor henviste JB til resultatet i U 2000.1599 H<sup>101</sup>, hvor det blev fastslået, EU-støtten ikke skulle indgå i panthaverregnskabet, jf. ovenfor.

Spørgsmålet, som Højesteret skulle tage stilling til var, om EU-støttebeløbet skulle anvendes til dækning af underskuddet i forbindelse med den fortsatte drift som aftalt mellem boet og marginalpanthaver NYK, eller om støtten skulle indgå som et frit aktiv i boet til fordeling blandt de øvrige kreditorer og herved komme JB til gode.

Højesteret stadfæstede landsrettens dom med følgende præmisser:

»Som anført af landsretten forudsatte udbetaling af EU-støtten, at der fortsat var en aktiv drift i landbrugsvirksomheden, og støtten må anses som en indtægt fra driften af landbrugsvirksomheden, jf. herved Højesterets dom af 27. april 2000 (UfR 2000.1592). Højesteret finder derfor, at støttebeløbet som en driftsindtægt i boet med rette af kurator er anvendt til delvis dækning af underskuddet på driften.«<sup>102</sup>

At Højesteret lagde vægt på, at det en forudsætning for udbetalingen af EU-støtten, at der var aktiv drift i landbrugsvirksomheden, er i overensstemmelse med betingelserne for udbetalingen af EU-støtten, jf. ovenfor. EU-støtten måtte derfor ifølge Højesteret anses for at være en driftsindtægt. Derfor kunne EU-støtten også med rette anvendes til delvis dækning af underskuddet ved den fortsatte drift. Højesteret anerkendte herved måden, hvorpå kurator havde anvendt EU-støtten.

Højesteret tillod således, at kurator anvendte EU-støtten til at nedbringe driftsunderskuddet, som NYK indestod for som underskudsgarant. Det må i den forbindelse overvejes, om det havde nogen betydning for dommens resultat, at NYK og kurator havde indgået aftale om, at EU-støtten skulle indgå i driftsregnskabet for at nedbringe et eventuelt driftsunderskud. Herunder må det også overvejes, om aftalen efter sit indhold var i strid med KL.

Af Højesterets præmisser fremgår det, at:

»Højesteret finder, at denne anvendelse af EU-støtten ikke forudsatte en aftale med Nykredit, og det er derfor uden betydning, om Jyske Bank blev gjort bekendt med aftalen mellem kurator og Nykredit.«<sup>103</sup>

<sup>101</sup> Det påpeges, at selve afgørelsen i U 2000.1599 H er udeladt i referatet i Ugeskrift for Retsvæsen og afhandlingens gengivelse af dommen bygger derfor på referatet

<sup>102</sup> U 2020.147 H, s. 9

<sup>103</sup> U 2020.147 H, s. 9

Præmisserne må fortolkes i lyset af, at det af JB var blevet bestridt under sagen, dels at der var indgået en aftale mellem kurator og NYK, dels at aftalen ikke var blevet forelagt for hverken JB eller de øvrige kreditorer. Præmisserne må herefter fortolkes på den måde, at såfremt der ikke var indgået nogen aftale mellem NYK og kurator, ville kurator stadig have været berettiget til at anvende EU-støttebeløbet til dækning af driftsunderskuddet. Det kan begrundes ud fra det forhold, at EU-støtten er en driftsindtægt og en driftsindtægt må kunne anvendes til nedbringelse af driftsudgifterne, herunder et eventuelt driftsunderskud.

Et driftsunderskud opstår som følge af kurators afholdelse af udgifter, forudsat at udgifterne overstiger indtægterne i forbindelse med den fortsatte drift.

Var der ikke indgået aftale med NYK om, at disse som underskudsgarant skulle indestå for et eventuelt driftsunderskud, ville driftsunderskuddet have belastet boet som et massekrav efter KL § 93, nr. 3. Massekrav dækkes fortrinsvis efter konkursordenen. Kurator kan derfor ikke ved at indgå aftalen med NYK siges at have tilsidesat de øvrige kreditorers interesser ved at anvende beløbet til dækning af driftsunderskuddet. Dette skyldes, at EU-støtten, hvis aftalen om NYKs dækning af driftsunderskuddet ikke var blevet indgået, ville være gået til dækning efter konkursordenen, hvor massekrav har fortrinsret. Aftalen havde derfor ikke nogen betydning for dommens resultat og kan i øvrigt heller ikke anses for at være i strid med KL.

Endelig opstår spørgsmålet, om kurator ved at anvende EU-støttebeløbet til delvis dækning af driftsunderskud begunstiger marginalpanthaveren med et aktiv, som ellers ville være tilfaldet boet som et frit aktiv til fordeling blandt de øvrige kreditorer. Dette kan imidlertid ikke anses for at være tilfældet, jf. straks nedenfor.

#### *7.3.1.1. Alternativet til fremgangsmåden i U 2020.147 H*

Havde NYK ikke finansieret den fortsatte drift, ville konkursboet have været nødsaget til at skaffe likviditet til videreførelse af driften hos tredjemand. Den af boet stiftede gæld hos tredjemand ville også i et sådant tilfælde belaste boet som et massekrav, der ville skulle dækkes forud for boets øvrige kreditorer ifølge konkursordenen. Forudsat at det udbetalte EU-støttebeløb var mindre end den af boet stiftede gæld, ville boets øvrige kreditorer således være blevet stillet på samme måde som tilfældet i U 2020.147 H. Dette skyldes, at det indkomne EU-støttebeløb i kraft af konkursordenen først ville gå til dækning af den af konkursboet stiftede gæld, jf. KL § 93, nr. 3.

I øvrigt må det i den forbindelse bemærkes, at EU-støtten alene udbetales på betingelse af, at driften i landbrugsvirksomheden fortsættes. Opnår konkursboet således ikke finansiering til den videre drift, bliver der ikke udbetalt noget EU-støttebeløb, fordi betingelserne herfor ikke er opfyldt. Der er derfor ikke tale om, at kurator begunstiger marginalpanthaveren med et aktiv, som ellers ville tilfalde boet som et frit aktiv, når marginalpanthaveren netop finansierer driften og herved skaber fundamentet for EU-støtten.

Af de anførte grunde kan det derfor heller ikke tillægges betydning, at NYK var marginalpanthaver. Retsstillingen ville have været den samme, uanset om det var marginalpanthaver, en anden panthaver eller tredjemand, der stillede finansieringen til rådighed til brug for den fortsatte drift.

#### *7.4. Overskud på driftsregnskabet*

I U 2020.147 H udviste driftsregnskabet et underskud også efter, at EU-støtten var blevet indtægtsført.

Det var mellem kurator og NYK aftalt, at såfremt driften var overskudsgivende, skulle EU-støtten indgå i boregnskabet som et frit aktiv. Spørgsmålet er derfor, hvad retsstillingen havde været, hvis en sådan aftale ikke var blevet indgået, og driften var overskudsgivende.

Dette spørgsmål ses at være uafklaret i retspraksis, men i lyset af ovenstående betragtninger taler meget for, at et sådant driftsoverskud vil skulle tilfalde boet som et frit aktiv til fordeling blandt de øvrige kreditorer efter konkursordenen.

Det må først og fremmest begrundes med, at panteretten i ejendommen ikke ifølge U 2000.1592 H omfatter indtægter som følge af driften af virksomheden.

Derimod vil panthaver være berettiget til at oppebære indtægter, der er omfattet af panteretten efter TL §§ 37 og 38, f.eks. indtægter hidrørende fra afgrøder, jf. U 1999.924 Ø, hvor panthaver kunne oppebære høstprovenuet i bestyrelsesperioden. Når panteretten i ejendommen ikke omfatter driftsindtægter, vil panthaver heller ikke være berettiget til at modtage en eventuel overskydende del af EU-støtten, eftersom denne ifølge U 2000.1592 H er en indtægt fra driften og ikke ejendommen som sådan, jf. ovenfor.

Derudover vil det være i strid med formålet med EU-støtten, hvis panthaveren skulle opnå del i overskuddet. Formålet med EU-støtten er ikke at yde en ekstra sikkerhed til landbrugets kreditgivere.<sup>104</sup> Formålet er derimod at sikre landbrugets konkurrencedygtighed på verdensmarkedet, jf. ovenfor.

Endelig ville panthavers udsigt til at oppebære et eventuelt overskud på driftsregnskabet også kunne medføre den u hensigtsmæssighed, at panthaver kunne have interesse i at indlevere en begæring om konkurs i tiden op til udbetalingen af EU-støtten alene med det formål at opnå del heri. En sådan retsstilling kan ikke anses for at være hensigtsmæssig.

At panthaver ikke vil kunne oppebære et eventuelt driftsoverskud knyttet til virksomhedens drift, må også antages at gælde i tilfælde, hvor panthaver måtte have indgået en aftale med kurator herom. Aftaler med retsvirkning for konkursboets kreditorer, der forringer disses retsstilling i boet, kan ikke indgås uden deres accept.

Det bemærkes, at der ikke er noget til hinder for, at en panthaver forud for konkursen har indgået aftale med skyldner om at få pant driftsindtægterne, herunder i støttebeløbet. I et sådant tilfælde vil også et overskud på driftsregnskabet tilkomme panthaver i medfør af denne aftale.

Svaret på spørgsmålet om, hvorvidt en panthaver kan oppebære et driftsoverskud, må ud fra ovenstående overvejelser besvares benægtende. Et sådant driftsoverskud vil derfor ikke kunne opføres som en indtægt i pant-haverregnskabet, men vil derimod skulle tilfalde boet til fordeling blandt de øvrige kreditorer i overensstem-melse med konkursordenen.

## 7.5. Driftsregnskabets betydning

### 7.5.1. Introduktion til driftsregnskabet

Driftsregnskabet har hverken hjemmel i KL eller dennes forarbejder. Det er et arbejdsredskab og dermed en praktisk foranstaltning, som kurator kan vælge at udarbejde og benytte sig af.

U 2020.147 H ses at være første gang, hvor domstolene præsenteres for driftsregnskabet i forbindelse med behandlingen af EU-støttebeløb i konkurs. Det er derfor nærliggende at stille spørgsmålet, om introduktionen til driftsregnskabet ændrer på den måde, hvorpå retspraksis forud for U 2020.147 H skal læses og forstås. I den forbindelse må særligt Højesterets henvisning i sine præmisser til U 2000.1592 H overvejes.

På et driftsregnskab skal der opføres såvel driftsindtægter som driftsudgifter. Ifølge U 2000.1592 H må EU-støtten kvalificeres som en indtægt fra driften af landbrugsvirksomheden, altså en driftsindtægt. Vælger kurator, som i U 2020.147 H, at udarbejde et driftsregnskab til brug for den fortsatte drift, skal EU-støtten opføres som en indtægt på driftsregnskabet, fordi EU-støtten er en driftsindtægt. Vælger kurator derimod ikke at udarbejde et driftsregnskab, ændrer det ikke ved, at EU-støtten fortsat skal kvalificeres som en driftsindtægt. U 2000.1592 H og U 2020.147 H kan derfor ikke siges at stride mod hinanden. Derimod supplerer de to afgørelser hinanden på området for behandlingen af EU-støttebeløb i konkurs.

Introduktionen til driftsregnskabet bør derfor ikke på den måde, hvorpå retspraksis forud for U 2020.147 H skal læses og forstås i relation til behandlingen af EU-støtte i konkurs.

---

<sup>104</sup> TfL 2017.129, s. 1, jf. TfL 2015.255, s. 5

### 7.5.2. *Driftsregnskabet som et underregnskab til boregnskabet*

Efter KL § 148, stk. 2, skal boregnskabet ledsages af en kort redegørelse for boets behandling herunder boets indtægter og udgifter. Kurator skal således redegøre for bl.a. driften af boets forretning. Til brug for denne redegørelse kan kurator udarbejde et driftsregnskab, som indeholder driftsindtægter og driftsudgifter fra driften af boets forretning. I et sådant tilfælde må driftsregnskabet betragtes som et underregnskab til § 148-regnskabet.

Situationen kan imidlertid være den, at der efter afsigelsen af konkursdekret både er drift af pantsatte og ikke pantsatte aktiver. I den forbindelse må det overvejes, om kurator i en sådan situation kan "nøjes" med at udarbejde ét samlet driftsregnskab, der dækker den fortsatte drift, hvor alle indtægter og udgifter ved den fortsatte drift indgår, uagtet om der er tale om indtægter eller udgifter der hidrører fra pantsatte eller ikke pantsatte aktiver.

Fører kurator kun ét samlet regnskab for den fortsatte drift, kan det være vanskeligt for kurator at vide, om det er de pantsatte eller ikke pantsatte aktiver, der har skabt overskud henholdsvis underskud ved driften. Konstaterer kurator f.eks. et underskud ved den fortsatte drift, og er det den fortsatte drift af de pantsatte aktiver, der har skabt underskuddet, skal dette belaste pantehaverne og ikke boets øvrige kreditorer, jf. princippet i KL § 87, hvorefter pantet ikke må belaste den almindelige bomasse.

Konstaterer kurator et overskud ved driften, kan det tilsvarende være vanskeligt for kurator at fastlægge, om overskuddet er opstået fra indtægter hidrørende fra pantet i den faste ejendom eller indtægter hidrørende fra virksomhedens drift. Dette kan føre til, at kurator laver en fejlagtig fordeling af overskuddet.

Efter KL § 126 gennemgår skifteretten boregnskabet, der er udarbejdet af kurator i henhold til KL § 148. Formålet med skifterettens kontrol er bl.a. at sikre, at kurator har behandlet boet forsvarligt, herunder at der ikke er handlet til skade for boets kreditorer, f.eks. ved at pantehaverne har fået fyldestgørelse for mere end værdien af deres pant, eller at udgifter, der skulle have været afholdt af pantehaverne, jf. KL § 87, er afholdt af boets masse og dermed boets øvrige kreditorer.<sup>105</sup>

Kurator kan imødekomme en opdelings- og fordelingsproblematik ved at udarbejde flere forskellige driftsregnskaber. Således kan kurator udarbejde ét driftsregnskab for de pantsatte aktiver og ét driftsregnskab for de ikke pantsatte aktiver. Ved denne fremgangsmåde undgås opdelings- og fordelingsproblematikkerne.

Dækker et driftsregnskab alene pantsatte aktiver, mister driftsregnskabet sin karakter af at være et underregnskab til boregnskabet efter KL § 148. I et sådant tilfælde vil driftsregnskabet kunne indgå direkte i pantehaverregnskabet efter KL § 87, og det kan derfor virke formålsløst, at kurator udarbejder et driftsregnskab, hvis alle indtægterne og udgifterne vedrører pantsatte aktiver. I så fald kan disse blot opføres på pantehaverregnskabet, der skal udarbejdes efter KL § 87.

Hvis kurator udarbejder et driftsregnskab, som dækker over pantsatte aktiver og et driftsregnskab, som dækker over ikke pantsatte aktiver, kan det overvejes, hvad der er afgørende for, om en indtægt skal opføres på driftsregnskabet for de pantsatte aktiver eller på driftsregnskabet for de ikke pantsatte aktiver. Afgørende for denne vurdering er, hvorledes indtægten skal kvalificeres.

Et høstprovenu er f.eks. en indtægt, der hidrører fra den pantsatte ejendom, jf. TL § 37, stk. 1. Høstprovenuet vil således skulle opføres som en indtægt på driftsregnskabet, der dækker de pantsatte aktiver. Tilsvarende vil udgifter til f.eks. arbejdet med salget af høsten, skulle opføres på driftsregnskabet, der dækker de pantsatte aktiver.

Et EU-støttebeløb, som det i U 2020.147 H omhandlende, er ifølge U 2000.1592 H en indtægt fra driften af landbrugsvirksomheden.

---

<sup>105</sup> Kommenteret, s. 827

EU-støttebeløbet vil derfor i den situation, hvor kurator både har udarbejdet et driftsregnskab, der dækker over pantsatte aktiver og et driftsregnskab, der dækker over ikke pantsatte aktiver, skulle opføres på driftsregnskabet, der dækker over ikke pantsatte aktiver. Dette skyldes, at EU-støttebeløbet ikke kan anses for at være en indtægt fra pantet men derimod en indtægt knyttet til virksomheden.

## Kapitel V: Udgifter

### 1. Indledende

Boet afholder på vegne af panthaverne de udgifter, der relaterer sig til ejendommen i den periode, hvor boet bestyrer ejendommen i medfør af KL § 87.

Som tilfældet er med det ovenfor anførte om indtægterne, er nævner KL ikke noget om hvilke udgifter, der kan medtages i panthaverregnskabet. Bet. 606 nævner dog som det eneste eksempel på, hvilke udgifter, der kan opføres i panthaverregnskabet, at der blandt udgifterne kan blive tale om »sædvanligt administrationshonorar.«<sup>106</sup>

I praksis kan der for kurator opstå navnlig to spørgsmål i forbindelse med afholdelse af udgiften i bestyrelsesperioden.

Det første spørgsmål relaterer sig til den situation, hvor kurator er i tvivl om, han har ret til at betale en udgift på vegne af panthaverne, med den konsekvens, at udgiften kan opføres på panthaverregnskabet. Svaret på dette spørgsmål afhænger af, om udgiften vedrører pantet, altså ejendommen. Er der tale om en udgift, der vedrører ejendommen, har kurator ret til at betale udgiften. Dette skyldes, at udgifter der vedrører pantet, jf. princippet i KL § 87, ikke skal belaste boets almindelige masse.

Fastslås det, at kurator har ret til at betale en udgift, fordi den vedrører pantet, opstår spørgsmålet, om kurator også skal betale udgiften, dvs. om kurator har en pligt til at betale udgiften. Svaret på dette spørgsmål må i alle tilfælde bero på en konkret vurdering af udgiftens karakter. Det grundlæggende hensyn i denne vurdering er, om udgiften er nødvendig at afholde til bevarelse af pantets værdi. En køber må forvente, at ejendommen har været bestyret forsvarligt forud for overtagelsestidspunktet. I modsat fald vil ejendommen i løbet af boets bestyrelse falde i værdi, hvilket vil afspejle sig i provenuet ved salget.

Det andet spørgsmål relaterer sig til den situation, hvor kurator har valgt at afholde en udgift, og hvor der efterfølgende opstår tvist om, hvorvidt udgiften skal opføres på panthaverregnskabet. Har kurator afholdt udgiften, og viser det sig, at udgiften ikke skal opføres på panthaverregnskabet, risikerer kurator at ifalde et erstatningsansvar over for konkursboets øvrige kreditorer, hvis udgiften er boet uvedkommende. Er udgiften derimod boet vedkommende, vil udgiften få status af massekrav, og kurator vil undgå et erstatningskrav.<sup>107</sup> Det er dog vanskeligt at forestille sig, at en udgift, som kurator har afholdt efter den overbevisning, at udgiften relaterede sig til pantet, også kan være boet vedkommende.<sup>108</sup>

### 2. Udgiftens karakter

Udgifter kan antage forskellige karakterer. Mens visse udgifter har karakter af sædvanlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter, har andre udgifter karakter af anlægs- og forbedringsudgifter. Spørgsmålet er først og fremmest, om denne sondring har betydning for vurderingen af, om udgiften efter sin karakter kan opføres i panthaverregnskabet.

---

<sup>106</sup> Bet. 606, s. 181

<sup>107</sup> Konkurs, s. 551 f.

<sup>108</sup> Spørgsmål om boets indtræden i de af skyldner indgåede gensidigt bebyrdende aftaler vil under hensyn til afhandlingens omfang ikke blive behandlet. Se mere herom eksempelvis i Konkurs, s. 267 ff.

U 1986.549 S omhandlede spørgsmålet om, hvorvidt en kapacitetsafgift til en fjernvarmecentral skulle dækkes af panttagerne i medfør af KL § 87. Kapacitetsafgiften dækkede over udgifter til forbedring og forrentning af et varmeanlæg, mens varmemeforbruget derimod blev dækket af indkomne forbrugsafgifter. Skifteretten udtalte i sin afgørelse:

»Udgiften til kapacitetsafgift findes at have mere karakter af en anlægsudgift end en vedligeholdelsesudgift, hvorfor den ikke uden aftale med panttagerne findes at burde dækkes af disse i medfør af konkurslovens § 87.«<sup>109</sup>

Skifterettens præmisser kan fortolkes på den måde, at i det omfang der er tale om en vedligeholdelsesudgift, altså en udgift til bevarelse af pantets værdi, kan udgiften efter sin karakter opføres i panttaverregnskabet efter KL § 87. Er der derimod tale om en anlægs- eller forbedringsudgift, altså en udgift til forbedring af pantets værdi, kræver det ifølge afgørelsen aftale med panttagerne, før udgiften efter sin karakter kan opføres i panttaverregnskabet.<sup>110</sup> At en anlægs- eller forbedringsudgift efter sin karakter ikke kan medtages i panttaverregnskabet uden aftale med panttaver, gælder imidlertid ikke uden undtagelser, jf. U 1999.85 H, jf. nærmere nedenfor i afsnit 7.

### 3. Forbrugsudgifter

Typiske forbrugsudgifter som udgifter til el, fyringsolie, vand og varme, der tilføres ejendommen, må anses for at have karakter af sædvanlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter. Såfremt forbrugsudgifterne hidrører fra ejendommen, kan udgifterne derfor opføres i panttaverregnskabet efter KL § 87.

Om kurator har en pligt til at betale forbrugsudgifter, afhænger først og fremmest af, om udgifterne er nødvendige til bevarelse af pantets værdi.

Man kan argumentere for, at en udgift til opvarmning, f.eks. en udgift til fjernvarme eller fyringsolie i vinterhalvåret, er nødvendig til bevarelse af ejendommens værdi for at imødekomme eventuelle frostsprængninger mv. på ejendommen. Tilsvarende vil der, hvis der er tale om en udlejningsejendom, som er udlejet under bestyrelsesperioden, være behov for at ejendommen forsynes med både el, vand og varme, således at lejerne fortsat betaler deres husleje, og at indtægterne fra pantet derved opretholdes i løbet af bestyrelsesperioden. I begge disse tilfælde vil forbrugsudgifterne være nødvendige til bevarelse af pantets værdi, og kurator har derfor en pligt til at afholde sådanne udgifter.

Dernæst må det overvejes, om der foruden udgiftens nødvendighed til bevarelse af pantets værdi, også stilles krav til udgiftens forfaldstidspunkt, før kurator er forpligtet til at betale udgiften. Dette må anses for at være tilfældet. Forfalder forbrugsudgiften under bestyrelsesperioden, må kurator anses for at være forpligtet til at betale udgiften. Dette gælder også selvom udgiften hovedsagligt relaterer sig til en periode før bestyrelsesperioden, dvs. før konkursdekretet, så længe udgiften blot forfalder i bestyrelsesperioden. Dette blev fastslået af Højesteret i U 2007.1203 H.

I U 2007.1203 H krævede en ejerforening, at en efterbetaling for varme, der vedrørte perioden fra den 1. november 2002 til den 31. oktober 2003, blev opført i panttaverregnskabet. Konkursdekretet var afsagt den 27. oktober 2003. Efterbetalingen forfaldt ved varmeårets udløb, der lå efter den 27. oktober 2003, dvs. efter dekretet og dermed i boets bestyrelsesperiode. Højesteret fandt, at efterbetalingen for varme, som ikke var af særlig karakter, skulle medtages i panttaverregnskabet, da beløbet forfaldt efter konkursdekretets afsigelse.

---

<sup>109</sup> U 1986.549 S, s. 2

<sup>110</sup> Se tilsvarende U 1988.267 S, hvor en udgift ikke skulle medtages i panttaverregnskabet, fordi udgiften ikke havde karakter af en sædvanlig driftsudgift

Ifølge Højesteret var det den samlede udgift til efterbetaling af varme, der skulle medtages i panthaverregnskabet. Afgørelsen fastlægger dermed også, at såfremt kravet forfalder til betaling i bestyrelsesperioden, sker der ikke en periodisering af kravet.<sup>111</sup>

Kurator er som udgangspunkt ikke forpligtet til at betale de forud for konkursdekretet forfaldne krav. Af bevismæssige årsager bør el-, varme- og vandmålere mv. derfor aflæses snarest muligt efter konkursdekretets afsigelse, således det undgås, at panthaver kommer til at betale for skyldners forbrug fra tiden før dekretets afsigelse.<sup>112</sup>

Ud fra ovenstående kan det således foreløbigt konkluderes, at såfremt der er tale om en drifts- eller vedligeholdelsesudgift, der forfalder i bestyrelsesperioden, har kurator ret til at betale udgiften og opføre den på panthaverregnskabet efter KL § 87. Er udgiften nødvendig til bevarelse af ejendommens værdi, og forfalder udgiften efter afsigelsen af konkursdekretet, dvs. i bestyrelsesperioden, har kurator tilmed pligt til at betale udgiften. Udgiften skal herefter medtages i panthaverregnskabet, jf. KL § 87.

#### 4. Ejendomsskatter

Det har undertiden været genstand for diskussion, hvorvidt boet har en pligt til at betale ejendomsskatter på ejendommen i løbet af bestyrelsesperioden.

I U 1984.45 H blev der rejst indsigelse mod, at nogle i bestyrelsesperioden forfaldne ejendomsskatter ikke var blevet betalt af konkursboet. Fogedretten udtalte følgende i sin kendelse:

»Med hensyn til spørgsmålet om ejendomsskatterestancer skal disse betales af auktionkøber ud over budsummen, jfr. auktionsvilkår B punkt C. Er disse skatter anført i salgsoptstillingen med et for stort beløb, vil dette uvægerligt påvirke budsummen i nedadgående retning.

Der er tale om en kontant erlæggelse udover budsummen, og for store beløb vil virke afskrækkende på købere.

Ejendomsskatter må anses for at være sædvanlig driftsudgift, og i en konkursboejendom med overskud må der være pligt for boet til at betale disse, i hvert fald såfremt de forfalder i bestyrelsesperioden.«<sup>113</sup>

Højesteret stadfæstede fogedretten kendelse og tilføjede endvidere, at betalingen af de i bestyrelsesperioden forfaldne ejendomsskatter ville have en gunstig virkning på budenes størrelse. Højesteret lagde i deres afgørelse, ligesom fogedretten, vægt på, at det fremlagte regnskab udviste et overskud.

Præmisserne må fortolkes således, at hvis ejendomsskatterne er forfaldne i bestyrelsesperioden, og regnskabet udviser et overskud, er boet forpligtet til at betale ejendomsskatterne med den følge, at udgifterne hertil opføres i panthaverregnskabet, jf. KL § 87, stk. 1. Betaler boet ikke ejendomsskatterne, er der risiko for, at auktionsbuddet påvirkes i nedadgående retning, hvilket er til skade for både panthaverne og boets øvrige kreditorer. Dette kan ikke anses for at være i boets interesse.

U 1984.45 H omhandlede en situation, hvor panthaverregnskabet udviste et overskud, hvilket blev bemærket af både fogedretten og Højesteret. Spørgsmålet er herefter, om boet har pligt til at betale de i bestyrelsesperioden forfaldne ejendomsskatter i den situation, hvor panthaverregnskabet udviser et underskud. Dette ses hverken at være fastlagt i lovgivningen eller den trykte retspraksis.

---

<sup>111</sup> Konkurs, s. 553

<sup>112</sup> Juristen 1981, s. 256

<sup>113</sup> U 1984.45 H, s. 1

Udviser panthaverregnskabet et underskud, har boet alene en ret, men undertiden ingen pligt til at betale de i bestyrelsesperioden forfaldne ejendomsskatter. Det må begrundes ud fra det forhold, at såvel underskuddet på panthaverregnskabet, som ejendomsskatterestancer, jf. Vilgårenes pkt. 6 B, litra c, skal udredes af auktionsskøberen uden for budsummen. Begge beløb indgår således i størstebeløbet, jf. Vilgårenes pkt. 6 B.

Isoleret set vil underskuddet dermed blive tilsvarende større, og posten med ejendomsskatterestancer tilsvarende mindre, hvis boet vælger at betale ejendomsskatterne. Hvis boet ikke betaler, vil posten med ejendomsskatterestancer blive større, og underskuddet tilsvarende mindre. Det har derfor ingen betydning på budgivningen, da størstebeløbet – isoleret set – vil være det samme, om boet betaler de i bestyrelsesperioden forfaldne ejendomsskatter eller ej.

Det samme må gælde, hvis ejendomsskatterne ikke forfalder i bestyrelsesperioden, men derimod allerede er forfaldet forud for konkursdekret, da ejendomsskatterestancer som anført ovenfor skal betales af auktionsskøber ud over budsummen, jf. Vilgårenes pkt. B, litra c.<sup>114</sup>

Afgørende for, om ejendomsskatter medtages i størstebeløbet er således ikke, om ejendomsskatten er forfaldet forud for eller efter konkursdekret, men derimod om ejendomsskatten er forfalden og ikke betalt, da alene ejendomsskatterestancer er omfattet af Vilgårenes pkt. B, litra c.

Boet har derfor ud fra ovenstående overvejelser ret til at betale forfaldne ejendomsskatter på ejendommen og opføre dem som udgifter på panthaverregnskabet, jf. KL § 87. Denne ret gælder uanset, om panthaverregnskabet udviser et overskud eller underskud, og uanset om ejendomsskatterne er forfaldet forud for konkursdekret eller i bestyrelsesperioden. Alene i den situation, hvor panthaverregnskabet udviser et overskud, er boet forpligtet til at betale de i bestyrelsesperioden forfaldne ejendomsskatterne med den følge, at udgifterne hertil opføres i panthaverregnskabet, jf. U 1984.45 H.

## **5. Renteudgifter**

Har kurator afholdt udgifter til renter, som er påløbet i relation til ejendommen, skal sådanne fragå i panthaverregnskabet, hvilket betyder, at udgifterne til rente medtages som en udgift på regnskabet, jf. U 1983.276 S.

Udgifter til renter kan dels opstå i relation til renter for boets udlæg, dels i relation til pantehæftelser, jf. nærmere nedenfor afsnit 6.

I relation til renter af boets udlæg, har det betydning, om kurator har oprettet en særskilt konto til brug for panthaverregnskabet. Har kurator ikke oprettet en sådan særskilt konto, afholdes udgifterne til ejendommen over den almindelige bokonto, altså fra boets midler. Boet skal herefter af panthaverne godskrives renter for sine udlæg. Disse renter kan boet kræve betalt over panthaverregnskabet. Har kurator derimod oprettet en særskilt konto til brug for panthaverregnskabet, vil det rentebeløb, som ellers ville skulle tilskrives panthaverne, jf. ovenfor afsnit 5 i kapitel IV, være tilsvarende mindre fordi indestændet på denne særskilte konto vil være mindre, når udgifterne til pantet afholdes over denne.

Det står boet frit for, om der oprettes en sådan særskilt konto. Det må afhænge af kurators skøn over, hvad der er mest hensigtsmæssigt i den pågældende bobehandling. Eksempelvis vil det være hensigtsmæssigt hvis der er tale om en stor udlejningsejendom, der afkaster utallige indtægter og udgifter at oprette en særskilt konto til brug for panthaverregnskabet.

---

<sup>114</sup> Praksis, s. 117

## 6. Terminsydelser på pantehæftelser

### 6.1. Problemstillingen

Et problem i praksis vedrørende panthaverregnskabet er, om kurator i forbindelse med boets bestyrelse af ejendommen efter KL § 87 skal betale terminsydelser på pantegælden, efterhånden som de forfalder i bestyrelsesperioden.

Betaler kurator terminsydelserne i bestyrelsesperioden, skal de opføres som udgifter i panthaverregnskabet, da terminsydelser relaterer sig til pantet herunder ejendommen. Betaler kurator, kan det imidlertid gøre en stor forskel på panthaverregnskabet resultat. Et eventuelt underskud som følge af bl.a. udgiften til terminsydelser, skal betales af auktionskøber ud over budsummen. Auktionskøber vil derfor tage højde herfor i sit bud og byde tilsvarende mindre på auktionen, hvilket reelt belaster marginalpanthaver, jf. eksempel 2 ovenfor i afsnit 4.1 i kapitel III. Omvendt nedsætter kurators betaling af terminsydelser pantegælden i ejendommen tilsvarende.

Undlader kurator at betale de terminsydelser, der forfalder i bestyrelsesperioden, vil disse ikke belaste panthaverregnskabet. De ubetalte terminsydelser kan dog fortsat gøres gældende på tvangsauktionen over ejendommen, hvorfor pantegælden i ejendommen ikke nedbringes.

Spørgsmålet er imidlertid, hvilke terminsydelser, der i så kan betales af kurator, og hvad der sker, hvis kurator betaler henholdsvis ikke betaler i bestyrelsesperioden. For at besvare disse spørgsmål, må det først fastlægges, om kurator har ret til at betale terminsydelserne. Der sondres i den forbindelse mellem afdrag og renter på terminsydelser. Dette skyldes, at der i relation til forholdet mellem panthaverne i ejendommen gælder forskellige regler om placeringen af afdrag og renter i TL § 40.

Har kurator ret til at betale den pågældende terminsydelse, opstår herefter spørgsmålet om, kurator også har en pligt til at betale. Spørgsmålet ses ikke at være besvaret i hverken KL eller dennes forarbejder, ligesom spørgsmålet ikke ses at have været forelagt domstolene.

### 6.2. Har kurator ret til at betale afdragsdelen på terminsydelser?

Kurator har ikke en ret til at betale afdragsdelen på terminsydelser i de tilfælde, hvor kurator ved sin betaling forrykker det indbyrdes forhold mellem panthaverne i den pågældende ejendom eller mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer.

Mekanismen kan illustreres med følgende eksempel 3:

På tidspunktet for konkursdekretets afsigelse, er prioritetsordenen i ejendommen således:

1. prioritet (Panthaver A): 1.000.000 kr.
2. prioritet (Panthaver B): 500.000 kr.
3. prioritet (Panthaver C): 100.000 kr.

Efter et par måneder sælger boet ejendommen på tvangsauktion. Budsummen er 1.200.000 kr., men da der er gæld for i alt 1.600.000 kr., er ejendommen overbehæftet.

#### 6.2.1. Scenarie 1 i eksempel 3: Kurator betaler ingen afdrag

Har kurator ikke betalt nogen afdrag i bestyrelsesperioden, fordeles budsummen i prioritetsrækkefølgen således, at A opnår fuld dækning på 1.000.000 kr. B opnår delvis dækning for 200.000 kr., og C opnår ingen dækning. De resterende 300.000 kr., som B ikke får dækning for via bortsalget af ejendommen, kan B anmelde i boet, jf. KL § 46. Det samme gælder for C, der kan anmelde den fulde udækkede fordring på 100.000 kr. Der anmeldes således i alt 400.000 kr. i boet, jf. eksempel 1 ovenfor i afsnit 3 i kapitel II.

#### 6.2.2. Scenarie 2 i eksempel 3: Kurator betaler afdrag

Har kurator betalt afdrag i bestyrelsesperioden, belaster de pågældende afdrag panthaverregnskabet udgiftside. En auktionskøber vil byde tilsvarende mindre på tvangsauktionen, jf. eksempel 2 ovenfor i afsnit 4.1 i kapitel III. Auktionskøber vil maksimalt byde 1.200.000 kr. inklusive underskuddet på panthaverregnskabet,

der isoleret set fremkommer ved kurators afdragsbetalinger i bestyrelsesperioden. For at vurdere, om kurator forrykker noget ved sin betaling af afdrag, må der tages stilling til hver enkelt panthaver i ejendommen.

Kurator har ret til at betale afdrag til A, fordi A i scenarie 1, hvor kurator ikke betaler afdrag, opnår fuld dækning for sit krav, da budsummen overstiger A's sikkerhed i ejendommen. Kurator har derfor principielt ret til at betale 1.000.000 kr. i afdrag til A, uden at forrykker forholdet til de øvrige panthavere i ejendommen eller forholdet mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer.

Kurator har også ret til at betale afdrag til B. Kurator har dog kun ret til at betale maksimalt det beløb, som B opnår dækning for i scenarie 1, dvs. 200.000 kr. Betaler kurator mere til B end 200.000 kr. i løbet af bestyrelsesperioden, vil B for hver krone over 200.000 kr., de facto opnå dækning for et krav, som B ellers skulle have anmeldt som et krav i boet, jf. KL § 46. I så fald forrykker kurator forholdet mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer.

Kurator har ikke ret til at betale afdrag til C, fordi C i scenarie 1 ikke vil opnå dækning for nogen del af sit krav ved tvangsauktionen. Betaler kurator til B eller C, uden at A er blevet fuldt dækket, vil kurator forrykke det indbyrdes forhold mellem panthaverne.

Kurator har således i eksempel 3, ret til at betale afdrag, hvis han betaler i overensstemmelse med prioritetsordenen således, at A maksimalt får 1.000.000 kr., B maksimalt 200.000 kr. og C ingenting. Betaler kurator i overensstemmelse hermed, vil B og C anmelde 400.000 kr. i boet, hvilket også var tilfældet i scenarie 1, hvor kurator ikke betalte afdrag. Betaler kurator ikke med respekt for prioritetsordenen i ejendommen, vil en betaling forrykke det indbyrdes forhold mellem panthaverne og mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer, f.eks. i det tilfælde, hvor kurator betaler afdrag til C i bestyrelsesperioden.

### 6.3. Har kurator ret til at betale rentedelen på terminsydelser?

Kurator har ikke ret til at betale renter – hverken kreditrenter eller morarenter – i de tilfælde, hvor kurator ved sin betaling forrykker det indbyrdes forhold mellem panthaverne i den pågældende ejendom eller mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer, ligesom ved afdrag, jf. ovenfor. Afgørende for, om kurator har ret til at betale renter, er først og fremmest renternes placering i prioritetsordenen. Dette regulerer TL § 40, stk. 4.

#### 6.3.1. Renter – TL § 40, stk. 4

TL § 40, stk. 4, 1. pkt. omfatter kreditrenter, dvs. renter der i henhold til pantebrevets vilkår påløber indtil den aftalte forfaldsdag. Bestemmelsen betyder, at såfremt der er ydet henstand med kreditrenter ud over 1 år, placeres den rente, der er ældre end 1 år, sidst i prioritetsstillingen. I udtrykket »henstand« er det uden betydning, om der foreligger bevilget henstand eller faktisk henstand, da begge dele er omfattet. Afgørende er, at renten ikke er betalt, og at panthaver ikke har reageret på den manglende betaling på en måde, der virker afbrydende på 1-årsfristen. I denne forbindelse er det væsentligt at bemærke, at panthavers anmeldelse af sit krav i konkursboet eller oplysning om kravet og størrelsen til kurator indebærer en afbrydelse af 1-årsfristen i relation til kreditrenter, jf. U 1982.1197 Ø.

TL § 40, stk. 4, 1. pkt., angår kun prioritetsstillingen for forfaldne renter, hvorfor en panteret altid på den plads i prioritetsordenen, den indtager, kan opgøres med tillæg af påløbne, endnu ikke forfaldne renter.<sup>115</sup>

1-årsreglen omfatter efter sin ordlyd »renter og lignende ydelser«. Da TL § 40, stk. 3, jf. nedenfor, har gjort endeligt op med de ydelser, der må betegnes som afdrag, er afdrag ikke omfattet af »lignende ydelser« i TL § 40, stk. 4, 1. pkt. Derimod omfatter »lignende ydelser« andre periodiske ydelser, der har karakter af vederlag for lånet, f.eks. bidrag herunder administrationsbidrag og reservefondsbidrag mv.<sup>116</sup> For overskueligheden skyld bruges alene betegnelsen renter i følgende afsnit.

<sup>115</sup> Kreditretlige Emner, s. 47 f. og Panteret, s. 288 f.

<sup>116</sup> Kreditretlige Emner, s. 48 og Panteret s. 288

TL § 40, stk. 4, 2. pkt. omfatter morarenter, dvs. beløb, der påløber i anledning af misligholdt betalingsforpligtelse.<sup>117</sup> Efter 2. pkt. skal morarenter straks efter deres forfald placeres sidst i prioritetsstillingen, ligesom de kreditrenter, der har været forfaldne i mere end 1 år. Imidlertid har Østre Landsret stillet realkreditinstitutter anderledes i relation til morarenter, jf. U 1983.453 Ø. I denne dom fastslog Østre Landsret, at der fandtes at have udviklet sig en retssædvane, hvorefter realkreditinstitutter på tvangsauktion kan gøre deres prioritetsstilling gældende på forprioriteten, også med hensyn til morarenter af forfaldne, ubetalte terminsydelser.

Virkning af TL § 40, stk. 4, kan illustreres med følgende eksempel 4:

I ejendommen er der følgende prioritetsorden:

1. prioritet (Panthaver A): Pantebrev på 1.000.000 kr.
2. prioritet (Panthaver B): Pantebrev på 500.000 kr.
3. prioritet (Panthaver C): Pantebrev på 100.000 kr.

Panthaver A har forfaldne kreditrenter inden for 1 år på 50.000 kr., og forfaldne kreditrenter udover 1-årsfristen på 25.000 kr. Derudover kan A kræve morarenter på 75.000 kr. Ejendommen sælges på tvangsauktion ved budsum på 1.200.000 kr.

A, der ikke er et realkreditinstitut, kan på forprioriteten medtage forfaldne kreditrenter inden for 1 år, dvs. 50.000 kr. De forfaldne kreditrenter udover 1-årsfristen, placeres efter C, dvs. på sidsteprioriteten, jf. TL § 40, stk. 4, 1. pkt. Morarenterne på 75.000 kr. placeres også efter C, dvs. på sidsteprioriteten sammen med kreditrenterne udover 1 år. Panthaverne får dækning efter deres indbyrdes prioritetsrækkefølge således:

A får dækning for 1.050.000 kr. A kan anmelde de forfaldne kreditrenter udover 1-årsfristen på 50.000 kr. samt morarenterne på 75.000 kr., i alt 100.000 kr. i boet, jf. KL § 46. B får 150.000 kr. og dermed delvis dækning. De udækkede 350.000 kan B anmelde som en fordring i konkursboet, jf. KL § 46. C får ingen dækning og anmelder 100.000 kr. i boet. Hvis A derimod havde været et realkreditinstitut, kunne A medtage morarenterne på 75.000 kr. på forprioriteten, jf. U 1983.453 Ø. A ville således opnå dækning for 1.125.000 kr. ved tvangsauktionen.

#### *6.3.1.1. Har kurator ret til at betale kreditrenter?*

I vurderingen af om kurator har ret til at betale kreditrenter, må kurator være opmærksom på rentereglen i TL § 40, stk. 4, 1. pkt., jf. ovenfor.

Er ejendommen overbehæftet, hvilket ofte er tilfældet i en konkurssituation, har kurator ikke ret til at betale kreditrenter for så vidt disse er placeret på sidsteprioriteten, jf. TL § 40, stk. 4, 1. pkt., fordi der ikke bliver dækning til sidsteprioriteten ved tvangsauktionen. Problematikken relaterer sig navnlig til kreditrenterestancer forud for konkursdekret, fordi panthavers anmeldelse i konkursboet eller oplysning om kravet og størrelsen til kurator indebærer en afbrydelse af 1-årsfristen, jf. U 1982.1197 Ø. Kreditrenter, der påløber efter dekret, har samme plads i prioritetsrækkefølgen som hovedstolen. Det er således kun kreditrenterestancer fra før konkursdekretet, som kurator ikke har ret til at betale over panthaverregnskabet, hvis de er ældre end 1 år, og ejendommen er overbehæftet. Kurator har således ret til at betale kreditrenter, forudsat disse ville opnå dækning herfor via ejendommens bortsalg på tvangsauktion.

#### *6.3.1.2. Har kurator ret til at betale morarenter?*

I vurderingen af om kurator har ret til at betale morarenter, må kurator være opmærksom på rentereglen i TL § 40, stk. 4, 2. pkt., jf. ovenfor.

Er ejendommen overbehæftet, hvilket ofte er tilfældet i en konkurssituation, har kurator ikke ret til at betale morarenter, fordi disse straks placeres på sidsteprioriteten, jf. TL § 40, stk. 4, 2. pkt., og fordi der ikke bliver dækning til sidsteprioriteten i ejendommen ved salg på tvangsauktion. En væsentlig undtagelse gælder dog,

---

<sup>117</sup> Panteret, s. 288

såfremt der er tale om morarenter til realkreditinstitutter, da et realkreditinstitut kan gøre sin prioritetsstilling gældende på forprioriteten også med hensyn til morarenter, jf. U 1983.453 Ø. Selv om ejendommen er overbehæftet, har kurator således ret til at betale morarenter til et realkreditinstitut, forudsat at realkreditinstituttet ville opnå dækning herfor via ejendommens bortsalg på tvangsauktion.

#### 6.4. *Sammenfattende om kurators ret til at betale terminsydelser*

I vurderingen af, om kurator forrykker noget ved sin betaling af afdrag, kreditrenter eller morarenter har ejendomsværdien herunder den forventede budsum på tvangsauktionen smh. med pantehæftelserne og panthaverens indbyrdes prioritetsstilling i ejendommen afgørende betydning.

Derudover har det betydning, hvor meget kurator betaler, og til hvem kurator betaler. Selv om flere faktorer således har betydning, er et afgørende element, at kurator ikke betaler hverken afdrag, kreditrenter eller morarenter til en panthaver, som ikke ved salget af ejendommen ville opnå dækning herfor. Den udækkede del af panthavers krav, er panthaver henvist til at anmelde som et krav i boet, jf. KL § 46.

Kurator må tillige holde sig TL § 40, stk. 3, for øje, når kurator skal vurdere, om han kan betale terminsydelser, herunder hvor meget og til hvem. Efter TL § 40, stk. 3, kan det gyldigt aftales i et efterstående pantebrev, at dette pantebrev skal rykke automatisk op i prioritetsstillingen efter forudberegnelige afdrag og forudberegnelig indfrielse af den foranstående panteret.

Herved opstår der ingen ”huller”, idet efterpanthaverne rykker op i de ledige pladser i takt med, at de bedre placerede rettigheder indfries helt eller delvis gennem afdragsbetaling. Oprykningen forudsætter dog, at den foranstående panteret faktisk nedbringes. Da dette er de fleste panthaveres ønske, aftales oprykningsret så ofte i praksis, at det er den praktiske hovedregel.<sup>118</sup>

#### 6.5. *Restancer med terminsydelser*

Det forekommer, at terminsydelserne gennem en længere periode ikke er blevet betalt af skyldner inden konkursen, hvorfor der allerede på tidspunktet for konkursdekretets afsigelse vil være restancer med både afdrag og renter. Spørgsmålet er herefter, såfremt kurator har ret til at betale terminsydelserne, der forfalder i bestyrelsesperioden, om kurator også har ret til at betale de restancer, der ligger forud for konkursdekretet. Restancer fra forud for konkursdekretet indgår ikke i panthaverregnskabet. Dette gælder også, selv om restancen er betalt før bestyrelsesperioden, jf. »VLS af 20.2.1981«<sup>119</sup> hvor en terminsydelse blev betalt efter fristdagen, men før konkursdekretet, dvs. før boets bestyrelsesperiode. Det blev i »VLS af 20.2.1981«<sup>120</sup> fastslået, at KL § 87 ikke kunne anvendes, hvorfor terminsydelsen ikke skulle indgå i panthaverregnskabet, og boet kunne dermed heller ikke kræve det omhandlede beløb betalt på tvangsauktionen.<sup>121</sup>

Betaler kurator ikke restancer fra før dekret, kan de imidlertid fortsat gøres gældende på tvangsauktionen over ejendommen. Sådanne restancer medtages i prioritetsopgørelsens 3. kolonne i salgsopstillingen. Dette gælder tilsvarende for de terminsydelser, der forfalder efter dekret, men som kurator ikke betaler. Disse medtages således også i prioritetsopgørelsens 3. kolonne i salgsopstillingen.

For at køber opfylder sine forpligtelser, skal 3. kolonne i salgsopstillingen – på samme måde som et eventuelt underskud på panthaverregnskabet – betales af auktionskøberen, jf. Vilgårenes pkt. 6 A. Det vil sige, at både de ubetalte terminsydelser, der er forfaldet forud for konkursdekretet, og de ubetalte terminsydelser, der er forfaldet efter dekretet, kan gøres gældende på tvangsauktionen over ejendommen.

---

<sup>118</sup> Sikkerhed, s. 213

<sup>119</sup> Refereret i Juristen 1981, s. 259

<sup>120</sup> Refereret i Juristen 1981, s. 259

<sup>121</sup> Juristen 1981, s. 259

På denne baggrund har kurator derfor ret til at betale terminsydelser, der ligger forud for konkursdekretet, hvis boet råder over de fornødne midler hertil, og den pågældende panthaver vil opnå dækning herfor på tvangsauktionen. Det vil således blive samme resultat, om restancerne fra før dekret betales af kurator i bestyrelsesperioden og herved opføres i panthaverregnskabet, som hvis de gøres gældende på tvangsauktionen med pligt for køber til at betale dem. Dette vil isoleret set ikke gøre nogen forskel for budgivningen på tvangsauktionen.

#### 6.6. *Har kurator pligt til at betale terminsydelser?*

##### 6.6.1. *Ejendommen er overbehæftet, og salg i fri handel er ikke muligt*

Såfremt ejendommen er overbehæftet, og et salg i fri handel ikke er muligt, fordi de udækkede panthavere ikke vil samtykke hertil, har kurator som udgangspunkt hverken ret eller pligt til at betale terminsydelserne, selv om dette medfører, at der påløber morarenter. Dette skyldes, at kurator ikke på forhånd kan vide, hvilke panthavere, der med sikkerhed opnår dækning på den kommende tvangsauktion.

Dette udgangspunkt fraviges dog, hvis der er forfaldne terminsydelser – uanset om disse er forfaldet forud for eller efter dekret – som kurator er sikker på, vil opnå dækning på tvangsauktionen. I sådanne tilfælde har kurator en pligt til at betale disse. En sådan pligt forudsætter dog, at boet har de fornødne midler til at betale. Ved at betale forfaldne terminsydelser, som kurator er sikker på, vil opnå dækning på en tvangsauktion, undgås, at der påløber morarenter som følge misligholdelse. At der påløber morarenter vil alt andet lige forøge pantegælden i ejendommen, og den panthaver, der ikke opnår dækning for sine morarenter, vil anmelde dem i boet, jf. KL § 46. Det forhold, at realkreditinstitutter kan gøre deres prioritetsstilling gældende også med hensyn til morarenterne, taler isoleret set for, at kurator har pligt til at betale terminsydelser i hvert fald på realkreditpantebreve, der i praksis ofte har 1. prioritet i ejendommen.

Grundet ejendommens overbehæftelse vil der ikke blive dækning til sidsteprioriteten, hvorfor kurator under alle omstændigheder skal være opmærksom på, at han ikke at betaler renter – hverken kreditrenter eller morarenter – for så vidt disse er placeret på sidsteprioriteten, jf. TL § 40, stk. 4.

##### 6.6.2. *Ejendommen er overbehæftet, og salg i fri handel er muligt*

Er ejendommen overbehæftet, men har de udækkede panthavere givet samtykke til, at kurator forsøger at sælge ejendommen i fri handel, gør de samme betragtninger sig gældende, jf. straks ovenfor.

Da panthaverne har samtykket til salg i fri handel, bør kurator dog aftale med de pågældende panthavere, hvad der skal ske med hensyn til betaling af terminsydelserne. Panthaverne kan formentlig ikke stille krav om, at kurator betaler, idet ejendommen netop er overbehæftet, men man kan forestille sig, at de pågældende panthavere netop har betinget deres samtykke af, at de får betaling, indtil salget har fundet sted.

##### 6.6.3. *Ejendommen er ikke overbehæftet, og salg i fri handel er muligt*

Er ejendommen derimod ikke overbehæftet, og kan den sælges i fri handel, har kurator pligt til at betale terminsydelserne indtil salget – uanset om disse er forfaldet forud for konkursdekret eller efter – for at spare boet for morarenterne. En sådan pligt forudsætter tillige, at boet har de fornødne midler til at betale.

Til støtte for denne pligt, kan det anføres, at afskaffelsen af panthavernes mulighed for at opnå separatiststilling samt 6 måneders reglen i KL § 86 har forringet panthavernes retsstilling i konkurs. Det er derfor ikke rimeligt, at panthaverne også skal vente på at modtage betaling for terminsydelserne, selv om boet har de fornødne midler hertil.<sup>122</sup>

#### 6.7. *Sammenfattende om terminsydelser*

Kurator bør hurtigst muligt efter konkursdekretet få en uvildig vurdering af ejendommens værdi for at sammenholde denne med de på ejendommen påhvilende hæftelser.

---

<sup>122</sup> Kommenteret, s. 687

Kun på denne måde kan kurator få "et billede af," hvor meget og til hvem kurator kan betale uden at forrykke det indbyrdes forhold mellem panthaverne i den pågældende ejendom eller mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer.

Kurator må være varsom med at betale terminsydelser. Kurator kan risikere at ifalde ansvar over for fordringshaverne i boet efter almindelige erstatningsretlige regler.<sup>123</sup> Kurator kan ifalde et ansvar, hvis han f.eks. betaler terminsydelser til en panthaver, der ikke ville opnå dækning herfor ved salget af ejendommen. Kurator kan ikke med absolut sikkerhed forudse, hvem der vil opnå dækning ved salget af ejendommen, hvad enten salget sker på tvangsauktion eller i fri handel, medmindre der er betydelig friværdi i ejendommen, hvilket vil være yderst sjældent i en konkurssituation.

En pragmatisk løsning på problemet omkring betaling af terminsydelser er, at kurator betaler terminsydelserne til panthaver med forbehold for tilbagebetaling. Viser det sig efterfølgende ved bortsalg af ejendommen, at betalingen har forrykket forholdet mellem panthaverne eller mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer, forpligtes panthaver til at tilbagebetale den modtagne terminsydelse.

## 7. Ejerforeningsbidrag

Det kan overvejes, hvorvidt kurator skal betale ejerforeningsbidrag, og i så fald om udgiften hertil skal opføres i panthaverregnskabet efter KL § 87.

### 7.1. Kvalifikationen af ejerforeningsbidraget

Ovenfor i afsnit 2 er der redegjort for betydningen af, om en udgift skal anses for at være en driftsudgift eller en anlægsudgift. Et ejerforeningsbidrag lader sig vanskeligt placere som hverken det ene eller det andet.

Det skyldes, at bidraget dækker en række forskellige fællesudgifter, der kan variere fra afdrag på fælles lån til rengøring af trappeopgang samt anden almindelig vedligeholdelse. Der opstår derfor en udfordring i relation til kvalifikationen af udgiftens karakter. Mens udgifter til trappevask må anses for at være en sædvanlig driftsudgift, må en udgift til afdrag på fælles lån derimod snarere betragtes som en anlægsudgift.<sup>124</sup>

Spørgsmålet er herefter, om det forhold, at ejerforeningsbidraget kan dække over både drifts- og anlægsudgifter, har betydning for, om boet skal betale bidraget under bestyrelsen. Dette må anses for besvaret ved U 1999.85 H.

### 7.2. U 1999.85 H

Kurator havde i U 1999.85 H medtaget en række bidrag til en ejerforening på ca. 30.000 kr. som en udgift på panthaverregnskabet efter KL § 87. En panthaver gjorde imidlertid indsigelse mod, at panthaverregnskabet skulle belastes med udgifterne til ejerforeningen.

Konkursboet gjorde under sagen gældende, at et ejerforeningsbidrag er en sædvanlig driftsudgift ved ejerlejligheder, og at bidraget indgår i et sædvanligt ejendomsregnskab. Af disse grunde anførte boet, at bidragene til ejerforeningen skulle indgå i panthaverregnskabet. Heroverfor gjorde panthaveren gældende, at ejerforeningen, som ikke havde sikret sit krav ved pant, ikke ved et ejerforeningsmedlems konkurs burde blive stillet bedre, end hvis medlemmet ikke var gået konkurs.

Højesteret nåede til det resultat, at bidraget til ejerforeningen kunne fradrages i panthaverregnskabet og dermed altså opføres som en udgift herpå. Af Højesterets præmisser fremgår det, at:

»Bidrag til en ejerforening, som forfalder i tiden efter konkursdekretets afsigelse, og som overvejende vedrører ejendommens daglige drift og vedligeholdelse, skal boet derfor afholde under dets

<sup>123</sup> Konkurs, s. 124

<sup>124</sup> U 1996B.7, s. 10

bestyrelse af ejerlejligheden, således at udgifterne hertil kan fradrages i panthaverregnskabet efter konkurslovens § 87, stk. 1 eller stk. 2.

At bidraget tillige dækker udgifter af anden karakter, kan ikke i sig selv føre til et andet resultat, men udgifter af væsentlig størrelse til f.eks. ejendommens forbedring berettiger dog ikke til fradrag, hvad enten de opkræves særskilt eller som en del af det almindelige bidrag til ejerforeningen.<sup>125</sup>

Af præmisserne, der er generelt formulerede, kan det udledes, at det forhold, at ejerforeningsbidraget dækker over såvel vedligeholdelsesudgifter som forbedringsudgifter, ikke er til hinder for, at det samlede ejerforeningsbidrag opføres i panthaverregnskabet. Det er dog en betingelse, at udgifterne til ejendommens forbedringer ikke må anses for at være af væsentlig størrelse. Højesteret afskærer herved diskussionen om bidragets karakter, hvis der er tale om beløb i småtingsafdelingen.<sup>126</sup>

Dette fører til spørgsmålet, hvornår en udgift må anses for at være af væsentlig størrelse. Domstolene ses endnu ikke at have været forelagt dette spørgsmål. I hvert fald ikke ifølge den trykte retspraksis.

Det fremgår ikke af U 1999.85 H, hvor stor en del af det samlede ejerforeningsbidrag, der dækkede forbedringsudgifter, og afgørelsen er således ikke til nogen hjælp ved fastlæggelsen af, hvornår en forbedringsudgift må anses for at være af væsentlig størrelse. Ved afgørelsen af udgiftens væsentlighed må der derfor, indtil andet af fastlagt, foretages ud fra en individuel vurdering af beløbets størrelse.

Højesteret henviser i sine præmisser til »KL § 87, stk. 1 eller stk. 2«. Henvielsen kan fortolkes på den måde, at uanset om regnskabet udviser et overskud eller underskud, skal udgifterne til ejerforeningen opføres i panthaverregnskabet. Dette er som anført i præmisserne forudsat, at der er tale om et ejerforeningsbidrag, som forfalder i tiden efter konkursdekretets afsigelse, og som i overvejende grad dækker driftsudgifter fremfor forbedringsudgifter.

Boet har derfor ifølge U 1999.85 H en pligt til at betale ejerforeningsbidrag, som forfalder i bestyrelsesperioden, og som overvejende vedrører driften, uanset om regnskabet udviser et overskud eller underskud, jf. formuleringen »... skal boet derfor afholde under dets bestyrelse af ejerlejligheden...«<sup>127</sup> i Højesterets præmisser.

### 7.3. Ejerforeningers fortrinsstilling som følge af U 1999.85 H

Resultatet af U 1999.85 H medfører, at en ejerforening, uanset at disse ikke har sikret sit krav ved pant i ejerlejligheden, bliver stillet bedre, end hvis ejerforeningsmedlemmet ikke var gået konkurs. Dette blev som anført gjort gældende af panthaver under sagen, jf. ovenfor.

Situationen er den, at såfremt ejeren af ejerlejligheden ikke var gået konkurs, måtte ejerforeningen for at inddrive sit krav have foretaget individualforfølgning f.eks. ved udlæg i ejerlejligheden. I det tilfælde ville ejerforeningen først have opnået dækning efter foranstående panthavere i ejerlejligheden. Ejerforeningen ville dermed ikke have haft den samme sikkerhed for sit krav som i tilfældet, hvor ejeren går konkurs, jf. U 1999.85 H.

Som følge af konkursen tillægges ejerforeningens krav reelt forprioritet, uanset at ejerforeningen ikke har sikret sit krav ved pant eller anden sikkerhed. Alternativet til at medtage ejerforeningsbidraget i panthaverregnskabet var, at ejerforeningen måtte anmelden sit krav som et simpelt krav på lige fod med andre usikrede kreditorer, jf. KL § 97. Dette forudsætter, at boet ikke kan ses for indtrådt i aftalen med ejerforening, hvorved ejerforeningsbidraget opnår status som massekrav.<sup>128</sup>

---

<sup>125</sup> U 1999.85 H, s. 3

<sup>126</sup> Konkursret, s. 237

<sup>127</sup> U 1999.85 H, s. 3

<sup>128</sup> Se mere herom i U 1996B.7, s. 8 f. og U 2000B.117, s. 120

Når U 1999.85 H tillægger ejerforeningen en gunstigere retsstillingen, end hvis ejerlejlighedsejeren ikke var gået konkurs, kan det overvejes, om dette vil tilskynde ejerforeningen til at begære ejerlejlighedsejeren konkurs. Dette bliver navnlig et spørgsmål om retlig interesse.<sup>129</sup>

Som argument for at tillægge ejerforeningen fortrinsstilling for sit krav mod skyldner, kan det anføres, at ejerforeningen på tidspunktet for konkursdekretets afsigelse, afskæres fra at foretage individualforfølgning for sit krav ved at foretage udlæg i ejendommen, jf. KL § 31, stk. 1. Ejerforeningen risikerer derfor i kraft af KL §§ 85-86 at skulle afvente boets salg af ejerlejligheden i op til 6 måneder. Først på det tidspunkt, hvor ejerlejligheden er solgt, opnår ejerforeningen betaling for ejerforeningsbidragene fra den nye ejer. Dette argument forudsætter dog, at ejerlejligheden var blevet solgt på tvangsauktion straks, hvis der ikke var indtrådt konkurs, hvilket i praksis må anses for et sjældent forekommende tilfælde. Argumentet er derfor vanskeligt at opretholde.<sup>130</sup>

Uanset at ejerforeningen, trods manglende pantesikkerhed i ejerlejligheden opnår fortrinsstilling for sine ejerforeningsbidrag, må U 1999.85 H anses for at være gældende ret på området.

Ud fra det ovenfor anførte, har kurator en pligt til at betale et ejerforeningsbidrag, der er forfaldet efter konkursdekretets afsigelse, såfremt bidraget overvejende vedrører ejendommens daglige drift og vedligeholdelse. Udgiften hertil opføres på panthaverregnskabet, jf. KL § 87.

## 8. Forbedringsudgifter

I afsnit 7 ovenfor er det med U 1999.85 H fastlagt, at væsentlige udgifter til ejendommens forbedringer ikke berettiger til fradrag, uanset om disse udgifter opkræves særskilt eller som en del af et ejerforeningsbidrag. Kurator er derfor ikke forpligtet til at afholde sådanne væsentlige udgifter til ejendommens forbedringer. Dette må begrundes ud fra, at kurator ved sin bestyrelse af den pantsatte ejendom har til opgave at bevare pantets værdi og derimod ikke at forbedre pantets værdi.

Højesteret udelukker dog ikke ved sine præmisser i U 1999.85 H, at kurator har ret til at afholde mindre væsentlige udgifter til ejendommens forbedringer over panthaverregnskabet. Spørgsmålet er herefter, om det er en betingelse for afholdelse af mindre væsentlige forbedringsudgifter, at udgiften indgår som en del af et almindeligt foreningsbidrag.

Sammenholdes U 1999.85 H med resultatet i U 1986.549 S, som er behandlet ovenfor, tyder noget dog på, at det er en betingelse, at de mindre væsentlige udgifter skal opkræves sammen med en række driftsudgifter for at kunne opføres på panthaverregnskabet. Dette begrundes ud fra, at det i U 1986.549 S blev afvist, at det, der ifølge skifteretten skulle anses for at være en forbedringsudgift og som var særskilt opkrævet, kunne fradrages i panthaverregnskabet.

Sammenfattende kan retsstillingen således siges at være den, at hvor kurator betaler en udgift, der består af både driftsudgifter og mindre anlægsudgifter, accepteres det, at de mindre anlægsudgifter afholdes af kurator og herefter medtages i panthaverregnskabet. Er der derimod tale om enten 1) selvstændigt opkrævede anlægsudgifter eller 2) større anlægsudgifter, der opkræves som en del af nogle driftsudgifter, har kurator ikke ret til at betale dem, hvorfor de ikke kan medtages i panthaverregnskabet. Alene i den situation, hvor der – som ved ejerforeningsbidrag – sker en sammenblanding af vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, er det accepteret, at kurator betaler de mindre forbedringsudgifter og medtager dem i panthaverregnskabet.

## 9. Udgifter til sikring af ejendommen

Efter afsigelsen af konkursdekret over skyldner, er kurator forpligtet til sikre boets aktiver mod tyveri og hændelig undergang mv., jf. KL § 110, stk. 1. Sikringen af boets aktiver omfatter såvel pantsatte aktiver som ikke

<sup>129</sup> Spørgsmål om retlig interesse vil under hensyn til afhandlingens omfang ikke blive behandlet. Se mere herom eksempelvis i U 1996B.7, s. 11 f.

<sup>130</sup> U 1996B.7, s. 11

pantsatte aktiver. Sikringen omfatter dels en fysisk, dels en juridisk sikring af aktiverne, jf. KL § 110, stk. 1, hvorefter kurator ved udførelsen af sit hverv skal »... sikre boets aktiver og foretage de fornødne skridt til værn mod uberettigede dispositioner over aktiverne...«.

Ved fast ejendom skal kurator således sikre sig, at der er tegnet den nødvendige ejendomsforsikring, og om der eventuelt er behov for at tegne særskilte forsikringer for det til ejendommen hørende driftstilbehør. Derudover kan der være udgifter til udskiftning af låse i ejendommen.<sup>131</sup>

Udgifter til sikring af ejendommen er nødvendige udgifter til bevarelse af pantets værdi.<sup>132</sup> Kurator har derfor en pligt til at afholde disse udgifter, og udgifterne skal medtages i panthaverregnskabet, jf. KL § 87. I den forbindelse bemærkes det, at der for så vidt angår forsikringer efter salget af ejendommen vil ske tilbagebetaling af for meget indbetalt forsikringspræmie (ristorno). En sådan ristorno skal kurator tage højde for i panthaverregnskabet.

## 10. Honorar for arbejdet med ejendommen

### 10.1. Administrationshonorar

Konkursboets bestyrelse af ejendommen sker for panthavernes regning. Pantet må ikke belaste boets øvrige kreditorer. Derfor har kurator pligt til at opkræve et administrationshonorar for arbejdet, som boet har udført ved bestyrelsen af ejendommen efter KL § 87.

Kurator skal opføre administrationshonoraret som en udgift over panthaverregnskabet efter KL § 87.<sup>133</sup> Selv om det udtrykkeligt anføres i Bet. 606, at der blandt udgifterne for ejendommens administration kan blive tale om et »sædvanligt administrationshonorar«<sup>134</sup> nævner hverken KL eller Bet. 606 nærmere om, hvad der ligger i et sådant administrationshonorar.

#### 10.1.1. Betingelser for administrationshonoraret

For at kurator har ret til at belaste panthaverregnskabet med et administrationshonorar, er det en betingelse, at boet har forestået en faktisk administration af ejendommen foruden arbejdet i forbindelse med afhændelsen af ejendommen herunder arbejdet med selve tvangsauktionen.<sup>135</sup> Arbejdet med selve salget af ejendommen dækkes derimod af enten et rekvirentsalær eller et panthavervederlag, jf. nærmere nedenfor.

Det er endvidere en betingelse, at administrationshonoraret alene dækker over de arbejdsopgaver, som udelukkende eller i overvejende grad er udført i panthavernes interesse.

Er arbejdsopgaverne udført i boets øvrige kreditorers interesse, skal dette ikke belaste panthaver. Administrationshonoraret dækker således ikke almindelige bobehandlingsopgaver. Dette har støtte i retspraksis, jf. straks nedenfor, og er i overensstemmelse med konkurslovsudvalgets synspunkt om, at panthaverne ikke skal bidrage til den almindelige bobehandling.

At boet ikke er berettiget til at opkræve administrationshonorar for arbejdsopgaver, der dækkes af rekvirentsalæret, og at de øvrige arbejdsopgaver udelukkende eller i overvejende grad skal være udført i panthavernes interesse, kan bl.a. illustreres ved U 2010.2264 V.

---

<sup>131</sup> Konkursprocessen, s. 120

<sup>132</sup> Konkursretten, s. 201 og Juristen 1981, s. 260

<sup>133</sup> Konkurs, s. 556 og Kommenteret, s. 686

<sup>134</sup> Bet. 606, s. 181

<sup>135</sup> Konkursprocessen, s. 121 og Praksis, s. 118

I U 2010.2264 V havde et konkursbo begæret tvangsauktion over ejendommen. Rekvirentsalæret til boet udgjorde ca. 27.000 kr., og kurator havde medtaget et administrationshonorar på 5.000 kr. som en udgift på panthaverregnskabet. Kurator anførte, at boets administration af ejendommen havde omfattet følgende arbejdsopgaver:

- »Gennemgang af bilagsmateriale vedrørende ejendommen
- Meddelelse af konkurs til tinglysningsretten
- Meddelelse af konkurs til forsyningsselskaber
- Meddelelse af konkurs til panthaver
- Gennemgang af opkrævninger og betaling til forsyningsselskaber
- Korrespondance og telefoniske drøftelser med låsesmed
- Korrespondance og telefoniske drøftelser med panthaver
- Korrespondance og telefoniske drøftelser med kommunen«<sup>136</sup>

Til støtte for, at de ovennævnte arbejdsopgaver kunne belaste panthaverne som et administrationshonorar, anførte kurator, at »arbejdsopgaverne er udelukkende udført i panthavernes interesse og er på ingen måde kommet kreditorerne i boet til gode.«<sup>137</sup>

Tvangsauktionskøber gjorde indsigelse mod administrationshonorarets berettigelse. Tvangsauktionskøber anførte til støtte herfor, at de omtalte arbejdsopgaver var naturlige opgaver for kurator, og at kurator blev honoreret for disse ved rekvirentsalæret og kuratorsalæret. Landsretten gav auktionskøber medhold og udtalte, at:

»De arbejdsopgaver, som kurator, advokat Jørgen Hauschildt har henvist til som grundlag for anmodningen om at få tilkendt et administrationssalær, er opgaver, som overvejende dækkes af rekvirentsalæret. Da de opgaver, der herudover er henvist til, efter deres karakter og omfang må anses for også at være udført på vegne af konkursboet og ikke kun på vegne af panthaverne, tiltræder landsretten, at konkursboet ikke er berettiget til et administrationssalær.«<sup>138</sup>

Landsretten fandt således, at konkursboet ikke var berettiget til at opkræve panthaverne administrationshonoraret på 5.000 kr.

Af dommen kan det udledes, at såfremt de arbejdsopgaver, der ligger til grund for administrationshonoraret, er opgaver, der dækkes af rekvirentsalæret, har kurator ikke ret til at opkræve et administrationshonorar herfor. Er der tale om arbejdsopgaver, der ikke dækkes af rekvirentsalæret, og er disse arbejdsopgaver udelukkede eller i overvejende grad udført i panthavernes interesse, vil kurator have pligt til at opkræve et passende administrationshonorar herfor over panthaverregnskabet efter KL 87.

#### 10.1.2. *Ekstern administration*

Der vil i højere grad være behov for en egentlig administration af ejendommen en landbrugs- eller udlejnings- ejendom end en parcel- eller sommerhusejendom. Endvidere vil kurator i højere grad have behov for at antage ekstern administration, hvis der er tale om en landbrugs- eller udlejningsejendom, fordi der er mange praktiske arbejdsopgaver hermed.

Det er ikke en betingelse, at kurator selv skal forestå administrationen. Kurator kan derfor antage ekstern administration, hvor kurator finder det nødvendigt. Udgiften til ekstern administration indgår også i panthaverregnskabet, og boet kan have krav på et administrationshonorar, selv om der også har været en udgift til ekstern administration, jf. FM 2010.302 V. I sagen havde boet krav på ca. 52.000 kr. i administrationshonorar for boets egen administration af en udlejningsejendom på trods af, at der på panthaverregnskabet var medtaget en udgift på ca. 91.000 kr. til ekstern administration ved udlejningsejendommen.

---

<sup>136</sup> U 2010.2264 V, s. 1

<sup>137</sup> U 2010.2264 V, s. 1

<sup>138</sup> U 2010.2264 V, s. 2

### 10.1.3. Administrationshonorarets størrelse

Der findes ikke ligesom ved rekvirentsalæret nogen salær- eller honorartakster i relation til administrationshonoraret. Størrelsen af honoraret skal derfor udmåles konkret, fordi honoraret skal afspejle det udførte arbejde til den pågældende administration af ejendommen.<sup>139</sup> Dette gør det vanskeligt at opstille generelle retningslinjer herfor, hvilket kan være med til at forklare, at administrationshonoraret ofte giver anledning til tvist, jf. bl.a. FM 2011.32 Ø, FM 2011.163 V og FM 2012.77 Ø, der alle omhandler tvister om administrationshonorarets størrelse.

Det er kurator, der udarbejder panthaverregnskabet, hvor administrationshonoraret opføres som en udgift. Det er derfor kurator, der fastsætter honorarets størrelse i første omgang.

Sælges ejendommen på tvangsauktion, og udviser panthaverregnskabet et underskud, medtages underskuddet i størstebeløbet, som auktionsskøber skal betale ud over budsummen. Opstår der tvist om honoraret på tvangsauktionen, er det fogedretten, der fastlægger honorarets størrelse, jf. RPL § 582, 1. pkt., der bl.a. bestemmer, at fogedretten fastsætter størrelsen af de salærer og honorarer, der ifølge auktionsvilkårene skal betales af auktionsskøberen.

Det fremgår herefter af RPL § 582, 2. pkt., at størrelsen af salærer og honorarer fastsættes under hensyn til »sagens beskaffenhed og omfanget af de pågældendes arbejde, herunder deres medvirken ved auktionssagens oplysning.«

I praksis er det »omfanget af de pågældendes arbejde«, der er afgørende for fogedrettens fastsættelse af administrationshonoraret. Selve omfanget af arbejdet udmåles efter den medgåede tid ved de pågældende arbejdsopgaver, der således danner grundlag for honorarets størrelse.

Dette ses også i retspraksis ved tvister om administrationshonorarets størrelse, jf. eksempelvis FM 2012.313 Ø, hvor det anførtes, at honoraret dækkede over ca. 15,5 juristtimer og 4 sekretærtimer samt FM 2010.302 V, hvor boets honorar dækkede over 40,4 juristtimer.

Fogedrettens kompetence til at afgøre en tvist om administrationshonoraret er dog betinget af, at panthaverregnskabet udviser et underskud. Udviser panthaverregnskabet et overskud, er det imidlertid skifteretten, der har kompetencen til at afgøre tvisten. Denne problemstilling behandles nærmere nedenfor i kapitel VII.

## 10.2. Rekvirentsalær

### 10.2.1. Kurator er rekvirent

Når tvangsauktionen er rekvireret af et konkursbo, er det kurator, der i den forbindelse udfører, hvad der påhviler rekvirenten. Kurator vil herefter være berettiget til at opkræve et rekvirentsalær, der er et honorar for arbejdet med tvangsauktionen. Rekvirentsalæret tilfalder boet og ikke kurator personligt.

Rekvirentsalæret indgår i størstebeløbet, jf. Vilkårenes pkt. 6 B, litra a. Størstebeløbet betales af auktionsskøber ud over budsummen, belaster rekvirentsalæret i realiteten marginalpanthaver, idet det påvirker auktionsskøbers bud i nedadgående retning. Rekvirentsalæret skal derfor ikke medtages som en særskilt udgift på panthaverregnskabet efter KL § 87.

I praksis fastsættes rekvirentsalæret efter nogle vejledende takster, der tager udgangspunkt i budsummen. Dette gælder også, når rekvirenten er et konkursbo, jf. U 2012.3154 Ø. De vejledende takster skal afspejle det arbejde og ansvar, som rekvirentens advokat, altså kurator, har i forbindelse med forberedelsen og gennemførelsen af tvangsauktionen.<sup>140</sup>

---

<sup>139</sup> Konkurs, s. 556

<sup>140</sup> U 2012B.244, s. 2

Da de vejledende takster imidlertid beregnes ud fra budsummen, fastsættes rekvirentsaleret ikke nødvendigvis efter det faktisk udførte arbejde, der har været forbundet med tvangsauktionen. Denne fremgangsmåde kan imidlertid føre til, at boet som indtægt får et rekvirentsaler, der overstiger det faktisk udførte arbejde, jf. nærmere nedenfor i afsnit 10.4.

Det bemærkes, at der altid betales fuldt rekvirentsaler, når tvangsauktionen er begæret af et konkursbo. Det er således ikke et krav, at boet får andel i budsummen, ligesom salæret ikke skal nedsættes i tilfælde af delvis dækning.<sup>141</sup> Det følger formentlig allerede af KL §§ 85-89, at boet kan kræve fuldt rekvirentsaler, eftersom det er kurators opgave at realisere skyldners aktiver. Kurator kan ikke tillægges en sådan pligt, uden boet får mulighed for at få dækket omkostningerne ved salget herunder også rekvirentsaleret.<sup>142</sup>

#### *10.2.1.1. Dobbeldækning*

Rekvirentsaleret fastsættes efter nogle vejledende takster, jf. ovenfor, hvorfor rekvirentsaleret ikke nødvendigvis afspejler det faktisk udførte arbejde herunder udgifterne, der har været forbundet med tvangsauktionen. Man kan derfor forestille sig en situation, hvor boet i medfør af et tilkendt rekvirentsaler, får dækning for nogle omkostninger, som også er indeholdt i KL § 87, stk. 3-omkostningerne, der medtages i størsteløbet ud over budsummen. I en sådan situation kan der opstå en dobbeldækning, da kurator eksempelvis ikke afholder udgifter til vurdering af ejendommen eller indhenter attester igen, blot fordi ejendommen skal på tvangsauktion efter mislykkede salgsbestræbelser i fri handel. En sådan dobbeldækning vil ikke være rimelig, da panthaver således kan blive belastet med den samme udgift to gange.

Rekvirentsaleret skal dække »sædvanlige rekvirentforpligtelser«, jf. f.eks. FM 2012.313 Ø, hvor landsretten fandt, at kurators indledende arbejdsopgaver med at skaffe sig grundlæggende oplysninger om ejendommen, var opgaver, der ansås som »sædvanlige rekvirentforpligtelser« og dermed dækket af rekvirentsaleret. Se ligeledes i FM 2011.32 Ø, hvor kurators gennemgang af tingbogsoplysning, afklaring af ejendommens prioritetsforhold, indledende besigtigelse og kontrol med ejendommen skulle dækkes af rekvirentsaleret.

Rekvirentsaleret skal således dække de udgifter, som naturligt knytter sig til det arbejde, der har været forbundet med tvangsauktionen, ligesom rekvirentsaleret skal dække de omkostninger, som knytter sig til ejendommens afhændelse, og som ikke også medtages som en omkostning efter KL § 87, stk. 3.

Boet skal således for at undgå dobbeldækning vederlægges for det indledende arbejde ved salget af ejendommen gennem rekvirentsaleret.

Mere omfattende opgaver som f.eks. udgifter til mæglere samt vurdering af ejendommen skal boet vederlægges gennem auktionsskøberens tilsvarende rimelige omkostninger ved salgsbestræbelser, jf. KL § 87, stk. 3. På denne måde undgås, at der opstår et problem om dobbeldækning, da boet kompenseres for de indledende udgifter ved rekvirentsaleret, mens udgifter vedrørende salgsbestræbelserne dækkes gennem KL § 87, stk. 3.

#### *10.2.2. Kurator er ikke rekvirent*

Det følger af KL § 85, stk. 1, at der under konkursen alene kan begæres tvangsauktion over skyldners aktiver af boet eller med dets samtykke. I det tilfælde, hvor kurator samtykker til en tvangsauktion, der er rekvireret af f.eks. panthaver, vil hele rekvirentsaleret tilfalde panthaver, og konkursboet får derfor ikke noget rekvirentsaler. Ofte vil boets eneste indtægt i forbindelse med salget af ejendommen være rekvirentsaleret, idet boet sjældent får andel i budsummen pga. ejendommens overbehæftelse.

Boet kan således af den grund have en interesse i selv at blive rekvirent på tvangsauktionen for at få rekvirentsaleret. Samtykker kurator til tvangsauktionen, kan det således anføres, at kurator giver afkald på et salær, som ellers ville tilfalde boet som et frit aktiv.

---

<sup>141</sup> Se Vilkårenes pkt. 6 B, litra b in fine.

<sup>142</sup> Auktioner, s. 571 f.

Er der tale om en verserende tvangsauktionssag, kan boet næppe kræve sig udskiftet med den oprindelige rekvirent og indtræde selv.<sup>143</sup> Kurator må fordrø den verserende tvangsauktion ophævet med hjemmel i KL § 85, stk. 1, for derefter at indgive en ny tvangsauktionsbegæring på egen hånd. Denne fremgangsmåde er imidlertid uhensigtsmæssig, da boet bliver belastet med de allerede påløbne omkostninger ved tvangsauktionen. Den pragmatiske løsning bliver derfor ofte, at den, der ønsker at være rekvirent, f.eks. panthaver, tilbyder boet en del af rekvirentsaleret, typisk halvdelen eller en tredjedel, mod at kurator meddeler sit samtykke, jf. U 2004.2461 H.

I U 2004.2461 H blev en tvangsauktion under konkursen begæret af en panthaver. Dette skete efter samtykke fra konkursboet, jf. KL § 85, stk. 1, hvorefter panthaveren og boet aftalte at dele rekvirentsaleret. Højesteret bemærkede, at boet ikke havde stilling som rekvirent under tvangsauktionen, men Højesteret kommenterede ikke på aftalen om rekvirentsaleret.

Spørgsmålet er imidlertid, om kurator må have ret til at betinge sit samtykke mod at opnå del i rekvirentsaleret. Spørgsmålet ses ikke at have tiltrukket sig opmærksomhed i den trykte retspraksis.

#### *10.2.2.1. Må kurator betinge sit samtykke af at opnå del i rekvirentsaleret?*

Til støtte for, at kurator må betinge sit samtykke mod at opnå del i rekvirentsaleret, kan det først og fremmest anføres, at kurator skal sikre, at der tilgås boet flest mulige midler. Disse midler kan dels opstå ved, at kurator realiserer boets aktiver bedst muligt, dels ved at kurator ikke giver afkald på salærer, som ellers ville tilfalde boet.<sup>144</sup> Rekvirentsaleret er en indtægt for konkursboet, og hvis kurator derfor frivilligt giver afkald på boets – måske eneste – indtægt i relation til ejendommen, kan det hævdes, at den rekvirerende panthaver begunstiges til skade for boets øvrige kreditorer. Dette taler for, at kurator må betinge sit samtykke.

Til støtte for, at kurator ikke må betinge sit samtykke, kan det anføres, at det ikke er rimeligt, at konkursboet skal have del i rekvirentsaleret. Dette gælder hvert fald i den situation, hvor kurator ikke udfører noget arbejde i forbindelse med tvangsauktionen. Kan kurator således ikke ”nå” at tage del i de med tvangsauktionen forbundne opgaver, må kurator ikke betinge sit samtykke til tvangsauktionen mod at opnå del i rekvirentsaleret.

Sammenfattende kan det konkluderes, at såfremt boet tager del i blot nogle af de med tvangsauktionen forbundne opgaver, må kurator betinge sit samtykke af, at konkursboet får en del af rekvirentsaleret svarende hertil.

### *10.3. Panthavervederlag*

#### *10.3.1. Ingen rekvirent ved underhåndssalg*

Lykkes det at sælge ejendommen i fri handel, bliver der ikke tale om noget rekvirentsaler til nogen, fordi der ikke er en tvangsauktion. Boet går herved ”glip af” rekvirentsaleret, som ellers ville tilfalde boet som et frit aktiv, hvis boet var rekvirent på tvangsauktionen. Da ejendommen typisk er overbehæftet i en konkurssituation, vil kurator alene arbejde for marginalpanthaver i forbindelse med salget af en overbehæftet ejendom i fri handel. Af denne grund ses det i praksis, at kurator betinger accept af et salg af ejendommen i fri handel af, at boet kan oppebære et vederlag fra marginalpanthaver svarende nogenlunde til et rekvirentsaler.<sup>145</sup>

Dette vederlag betegnes i det følgende som et panthavervederlag, der indgår som et frit aktiv i boet, jf. U 2018.2301 H. Panthavervederlaget skal derfor ikke medtages som en særskilt udgift på panthaverregnskabet efter KL § 87, men skal opkræves direkte af marginalpanthaveren.

---

<sup>143</sup> Auktioner, s. 74

<sup>144</sup> Advokaten 3/2014, s. 2

<sup>145</sup> Se yderligere om salær ved salg i fri handel FM 1992.21 og FM 1998.172

Spørgsmålet er imidlertid, om det er berettiget, at kurator betinger accept af et salg af en overbehaftet ejendom i fri handel af, at boet kan oppebære et vederlag fra marginalpanthaver svarende nogenlunde til et rekvirentsaler.

### 10.3.2. Argumenter for og imod et panthavervederlag

Som argument for, at boet skal oppebære et vederlag fra panthaver svarende til et rekvirentsaler, kan det først og fremmest anføres, at såfremt boet blot begærede tvangsauktion over ejendommen, jf. KL § 85, stk. 1, ville boet oppebære et rekvirentsaler. Når kurator gør sig bestræbelser på at sælge ejendommen i fri handel, og dette lykkes, må kurator derfor kunne kræve mindst det samme vederlag til boet i form af et panthavervederlag. Såfremt marginalpanthaver nægter at medvirke til underhåndssalget, bliver konsekvensen, at ejendommen sættes på tvangsauktion med den følge, at der udover rekvirentsaleret skal medtages rimelige omkostninger ved salgsbestræbelser, jf. KL § 87, stk. 3, der skal betales uden for budsummen. Set fra marginalpanthavers synspunkt er det således uden betydning, om marginalpanthaver belastes med et rekvirentsaler eller betaler et panthavervederlag, der er opgjort til det samme beløb som rekvirentsaleret. Dette taler for, at boet skal oppebære et panthavervederlag svarende til rekvirentsaleret.

Salget er således neutralt for marginalpanthaver i den forstand, at marginalpanthaver belastes med det samme beløb, uanset om salget sker på tvangsauktion eller i fri handel. Endvidere kan det anføres, at det ikke er rimeligt, at boet ikke vederlægges, blot fordi det lykkes at sælge ejendommen i fri handel.

Som argument imod, at boet skal oppebære et vederlag fra panthaver svarende til et rekvirentsaler, kan det anføres, at det er en del af kurators almindelige opgaver at realisere boets aktiver herunder også pantsatte aktiver. Dette arbejde honoreres ved kuratorsaleret, jf. KL § 239, og det kan derfor anføres, at boet ikke bør oppebære et ekstra beløb, blot fordi kurator arbejder med et pantsat aktiv.<sup>146</sup>

Om der argumenteres for eller imod et panthavervederlag, er der imidlertid en udfordring ved måden, hvorpå panthavervederlaget opgøres i den situation, hvor vederlaget opgøres som et rekvirentsaler. Salærtaksterne for rekvirentsaleret er udarbejdet til rekvirentsaleret og ikke til brug for et fastlæggelsen af et panthavervederlag. Størrelsen af boets omkostninger ved et salg i fri handel svarer derfor ikke automatisk til størrelsen af det rekvirentsaler, som boet ville være berettiget til efter de vejledende takster, hvis ejendommen blev solgt på tvangsauktion med boet som rekvirent. Dette kan føre til, at boet som indtægt får et panthavervederlag, der overstiger det faktisk udførte arbejde, jf. nærmere nedenfor i afsnit 10.4.

### 10.3.3. Retsstillingen vedrørende panthavervederlag

Uanset ovenstående diskussion om panthavervederlaget, godkendte Vestre Landsret i U 2011.3006 V, at kurator kunne nægte at acceptere salget i fri handel, medmindre marginalpanthaver betalte et vederlag, som i det væsentligste svarede til et rekvirentsaler.

I dommen fastslog landsretten indledningsvist, at konkursboet ville have været berettiget til et rekvirentsaler, hvis ejendommen var blevet solgt på tvangsauktion. Rekvirentsaleret ville være indgået som et aktiv i boet og således være kommet fordringshaverne i boet til gode. Landsretten lagde herefter til grund, at kravet på panthavervederlaget havde til formål at sikre, at de øvrige kreditorer ikke blev stillet ringere ved, at ejendommen blev solgt i fri handel frem for på tvangsauktion. Landsretten udtalte herefter, at:

»... kurator har været berettiget til at betinge salget af ejendommen til sparekassen af betaling af det pågældende beløb. Det kan heroverfor ikke føre til et andet resultat, om beløbet overstiger det honorar for arbejdet med salget af ejendommen, som kurator ved boets afslutning får som en del af det samlede salær for boets behandling.«<sup>147</sup>

På baggrund af det i U 2011.3006 V anførte, er det således berettiget, at kurator betinger sin medvirken til salg af ejendommen i fri handel af, at boet kan oppebære et vederlag fra marginalpanthaver svarende nogenlunde til et rekvirentsaler. Kuratorsaleret efter KL § 239 er således ikke til hinder for panthavervederlaget.

<sup>146</sup> Se nærmere herom FM 1992.21 og FM 1998.172

<sup>147</sup> U 2011.3006 V, s. 2

#### 10.4. Sammenfattende om administrationshonorar, rekvirentsalær og panthavervederlag

##### 10.4.1. Opretholdes princippet i konkurslovens § 87?

I relation til administrationshonoraret, rekvirentsalæret og panthavervederlaget er det relevant at overveje, om princippet i KL § 87 opretholdes.

KL § 87 udtrykker et princip om, at pantet herunder ejendommen ikke må belaste den almindelige bomasse. Dette betyder, at de udgifter som boet har afholdt for arbejdet med pantet, skal afholdes af pantet. Samtidig betyder det, at hvis kurator ikke sørger for at belaste pantet med boets faktisk afholdte udgifter til arbejdet med pantet, kan kurator ikke kræve, at disse udgifter afholdes af boets almindelige masse. Dette kan illustreres af FM 1993.98 V, hvor kuratorsalæret blev nedsat, således kurator ikke oppebar salær for arbejdet med pantet, fordi kurator ikke havde belastet pantet med boets omkostninger ved arbejdet med salget af pantet.

Spørgsmålet er imidlertid, om panthaver – på trods af konkurslovsudvalgets synspunkt, jf. ovenfor i afsnit 1 i kapitel III, i praksis kommer til at bidrage til den almindelige bobehandling.

Administrationshonoraret, rekvirentsalæret og panthavervederlaget fastsættes endeligt i forbindelse med salget af ejendommen, som boet har bestyret efter KL § 87. Beløbene herfra tilfalder ikke kurator personligt, men er i stedet indtægter for boet og indgår således i boets almindelige masse, jf. U 2018.2301 H. Kurator personligt vederlægges først for sit arbejde med ejendommen, når skifteretten tilkender kurators salær efter KL § 239. Kuratorsalæret afholdes af boets midler, og det vedrører kurators samlede arbejde i forbindelse med bobehandlingen. Kurators salær fastsættes således principielt uden hensyntagen til størrelsen af indtægterne fra administrationshonoraret, rekvirentsalæret eller panthavervederlaget.

Kuratorsalæret fastsættes derimod efter en samlet vurdering, og det opdeles ikke for kurators arbejde med en bestemt pantsat ejendom, jf. U 2013.945 Ø. I dommen fastslog Østre Landsret, at en opdeling af kurators salær set i forhold til de enkelte udførte opgaver med en pantsat ejendom, var i »strid med princippet i KL § 239 om en samlet vurdering«.

Af relevans for spørgsmålet om, hvorvidt panthaver i praksis kan komme til at bidrage til den almindelige bobehandling, udtalte Østre Landsret endvidere følgende i U 2013.945 Ø:

»Uanset at der ikke i alle tilfælde er fuld overensstemmelse mellem størrelsen af et rekvirentsalær og den tid, som kurator angiver at have brugt på den pågældende rekvirentopgave, og uanset at det således kan forekomme, at boets simple kreditorer som følge af den nævnte praksis efter en isoleret betragtning begunstiges på marginalpanthavernes bekostning, findes bestemmelsen i konkurslovens § 87 ikke at kunne føre til, at kurators endelige salær - som anført af skifteretten - efterfølgende skal fordeles ud på hver enkelt ejendom, hvorefter det konstateres, om der på de enkelte ejendomme er forskelle på indtægtsalæret og andelen af det endelige salær til kurator således at et »overskud« efterreguleres til panthaverne over panthaverregnskabet.«<sup>148</sup>

På baggrund af præmisserne i U 2013.945 Ø er det således ved tvangsauktion accepteret, at boets simple kreditorer gerne må begunstiges på marginalpanthavers bekostning. Det samme er accepteret ved salg af ejendommen i fri handel, jf. U 2011.3006 V, der er gengivet ovenfor, hvor Vestre Landsret i sine præmisser udtalte:

»Det kan heroverfor ikke føre til et andet resultat, om beløbet overstiger det honorar for arbejdet med salget af ejendommen, som kurator ved boets afslutning får som en del af det samlede salær for boets behandling.«<sup>149</sup>

<sup>148</sup> U 2013.945 Ø, s. 4

<sup>149</sup> U 2011.3006, s. 2

Selv om kurator har indgået aftale med marginalpanthaver om størrelsen af administrationshonoraret og pant-haververderlaget, der reelt svarer til boets faktiske udgifter ved arbejdet med ejendommen, således at pantet ”bærer sig selv ud af boet”, fastsætter domstolene vederlaget til kurator som led i den samlede salærfastsættelse efter KL § 239. Dette kan imidlertid føre til den konsekvens, at panthaver kommer til at bidrage til den almindelige bobehandling, jf. U 2019.2893 V. I sagen fastsatte Vestre Landsret vederlaget til kurator til et mindre beløb, end hvad kurator havde aftalt med marginalpanthaverne for arbejdet med ejendommen. Dette medførte, at marginalpanthaverne i sagen de facto kom til at bidrage til den almindelige bobehandling. Således endte boets øvrige kreditorer med at modtage udlodning af midler i boet, der hidrørte fra marginalpanthavernes betaling til kurator for det udførte arbejde med ejendommen.

Marginalpanthaveren kan således i den situation, hvor indtægterne i boet fra administrationshonoraret, rekvi-rentsalæret eller panthaververderlaget overstiger boets endelige udgift til kurators salær, ende op med at bidrage til den almindelige bobehandling. Dette er ikke i overensstemmelse med hvad konkurslovsudvalget synspunkt i Bet. 606 om, at panthaverne ikke skal pålægges »at bære en andel af boets almindelige omkostninger.«<sup>150</sup>

Selv om der med rette kan stilles spørgsmålstegn ved, om dette er rimeligt og hensigtsmæssigt, følger det således af praksis fra landsretterne, at panthaver kan komme til at bidrage til omkostningerne ved boets almindelige behandling, jf. U 2012.3154 Ø ved tvangsauktionssalg samt U 2011.3006 V og U 2019.2893 V ved underhåndssalg, jf. ovenfor. Dette må anses for at være gældende ret på området, idet det dog bemærkes, at Højesteret senere vil kunne ændre landsretternes praksis som er udtrykt i ovennævnte domme.

## Kapitel VI: Usælgelige ejendomme

### 1. Indledende

Det kan forekomme, at der ikke afgives noget bud på tvangsauktionen, når fogedretten foretager opråb af den ejendom, som konkursboet har bestyret efter KL § 87.

Baggrunden for, at der ikke afgives noget bud, kan være, at ejendommens værdi er mindre end det størstebeløb, der skal betales af auktionskøber ud over budsummen.<sup>151</sup> I så fald vil ingen byde på tvangsauktionen – ikke engang 1 kr. – da en tvangsauktionskøber næppe har interesse i betale mere for ejendommen end dens reelle værdi.

Er dette tilfældet, vil konkursboet stå tilbage med en ejendom, der er usælgelig. Henset til KL § 87 er det problematisk. Dette skyldes, at KL § 87 ikke hjemler nogen adgang for boet til at kræve et eventuelt underskud efter KL § 87, stk. 2, eller omkostningerne efter KL § 87, stk. 3, betalt af auktionskøber i den situation, hvor bestyrelsen af ejendommen og salgsbestræbelserne *ikke* ender ud i et salg. Bestemmelsen hjemler heller ikke boet adgang til at kræve hverken underskuddet eller § 87, stk. 3-omkostningerne betalt af panthaverne eller andre, når det ikke ender ud i et salg.

Spørgsmålet er herefter, hvad retsstillingen er i den situation, hvor ingen afgiver bud, og konkursboet derfor står med en usælgelig ejendom med den konsekvens, at der ikke er nogen til at betale et eventuelt underskud eller omkostninger ved boets salgsbestræbelser.

### 2. Hvad kan boet stille op med en usælgelig ejendom?

Hverken KL eller RPL hjemler en adgang til at tvangsoverdrage en usælgelig ejendom til f.eks. panthaver eller til skyldner.

---

<sup>150</sup> Bet. 606, s. 181

<sup>151</sup> Se FM 1983.80 ff. og FM 1995.45 for andre situationer, der kan føre til, at en ejendom er usælgelig på en tvangsauktion

Selv om lovudkastet til KL § 87, stk. 2, indeholdt en regel, som i det væsentlige svarede til den dagældende RPL § 681, hvorefter pantaverne, når tvangsauktionen viste sig resultatløs, kunne overtage bestyrelsen af ejendommen, udgik reglen under folketingsbehandlingen. Dette skyldes, at reglen ansås for at være uden betydning, og at reglen kunne give anledning til fortolkningsproblemer.<sup>152</sup> Heller ikke reglen i KL § 84, stk. 1, om boets ret til at »skaffe genstanden bort« løser problemstillingen, fordi der med »genstand« henvises til løsørengstande og således ikke til fast ejendom. På trods af, at boet efter KL § 88 kan fordre bortsalg på tvangsauktion »hvis salg er nødvendigt for at opnå dækning for de i KL § 87, stk. 2 eller 3, nævnte udgifter«, forudsætter det, at der afgives bud på tvangsauktionen.

Der er således ingen regler, der fastlægger, hvad boet skal gøre, hvis der ikke afgives bud på tvangsauktionen, og boet derfor står med en fast ejendom, som ingen vil overtage og således kan konstateres usælgelig. Der kan dog af retspraksis udledes forskellige forslag til løsning af problemstillingen.

### *2.1. Løsningsforslag 1: Ny prioritetsrækkefølge*

Det første løsningsforslag vedrører, at såfremt der ikke afgives noget bud på tvangsauktionen, kan der ved opråbet af ejendommen på en ny tvangsauktion ses bort fra den almindelige prioritetsrækkefølge i ejendommen.

På den efterfølgende tvangsauktion kan der opstilles en ny prioritetsrækkefølge blandt de fortrinsberettigede krav, dvs. de krav i størsteløbet, som auktionkøber er forpligtet til at betale og/eller overtage ud over budsummen, jf. Vilkaærenes pkt. 6 B. På denne måde er der ikke noget størsteløb, som auktionkøber skal betale ud over budsummen, fordi der gives mulighed for at byde ind i størsteløbet. Dette kan illustreres med følgende eksempel 5:

På tvangsauktion over ejendommen, er der oplyst et størsteløb på 500.000 kr. Den oplyste ejendomsværdi er 300.000 kr. Der foretages opråb af ejendommen med den almindelige prioritetsrækkefølge, men da størsteløbet skal betales af tvangsauktionkøber ud over budsummen, fremkommer der intet bud på tvangsauktionen, fordi størsteløbet overstiger ejendommens værdi.

På en efterfølgende tvangsauktion opstilles en ny prioritetsrækkefølge i ejendommen, hvor alene de i størsteløbet omfattede krav opstilles, f.eks. med ejendomsskatterestancer på 100.000 kr. som 1. prioritet. Hvordan den indbyrdes prioritetsstilling fastlægges, behandles nærmere straks nedenfor. Herefter opråbes ejendommen med den nye prioritetsrækkefølge, idet det oprindelige størsteløb på 500.000 kr. er fordelt ud i den nye prioritetsrækkefølge. Højstbydende byder 100.000 kr. Budsummen på 100.000 kr. fordeles herefter ikke efter den almindelige prioritetsrækkefølge, men efter den nye prioritetsrækkefølge, således at budsummen på 100.000 kr. går til dækning af ejendomsskatterestancerne på 1. prioriteten.

Fremgangsmåden ses delvist anvendt i U 1995.134 V, hvor konkursboets faste ejendom tidligere var forsøgt solgt på tvangsauktion, men uden at der fremkom bud. På et forberedende møde til en ny auktion, blev der taget stilling til, hvad der skulle ske, såfremt der igen ikke fremkom bud. Det blev som et særligt auktionsvilkår aftalt, at alene rekvirentsalæret på ca. 42.000 kr. fortsat skulle udredes som en omkostning uden for budsummen, mens de øvrige fortrinsberettigede krav blev placeret i en ny prioritetsrækkefølge med ejendomsskatter som 1. prioritet. Fogedretten afsagde på den nye auktion kendelse om fremgangsmåden, og højstbydende bød 16.000 kr. Kendelsen blev kærret til landsretten, der stadfæstede fogedrettens kendelse og fastslog, at boet havde krav på bortsalg af ejendommen, uanset den tidligere forgæves tvangsauktion, jf. KL § 88.

I U 1995.134 V blev ejendommen på den nye auktion opråbt med et reduceret størsteløb. Dette skyldes, at man ikke udskilte alle de fortrinsberettigede krav fra størsteløbet, fordi man beholdt rekvirentsalæret som en omkostning, der skulle betales af køber ud over budsummen. Derfor kan det udledes, at fremgangsmåden kun ses delvist anvendt i praksis, jf. ovenfor.

---

<sup>152</sup> Kommenteret, s. 690 f.

Fremgangsmåden, hvor der opstilles en ny prioritetsrækkefølge, ses endvidere anvendt i U 1999.550 Ø, hvor landsretten fastslog, at boet havde krav på bortsalg, jf. KL § 88.

Såfremt der fortsat ikke fremkommer noget bud, når ejendommen opråbes med den nye prioritetsrækkefølge, hvor alene de fortrinsberettigede krav er medtaget, kan et alternativ være, at auktionsbyderne på tvangsauktionen angiver, hvor stor og hvilken del af størstebeløbet, de vil betale.

### 2.1.1. Fastlæggelsen af den nye prioritetsrækkefølge

Den indbyrdes prioritetsstilling mellem de fortrinsberettigede krav herunder kravene i størstebeløbet har ikke tiltrukket sig megen opmærksomhed i den trykte retspraksis. Dette skyldes formentlig, at auktionskøber er forpligtet til at betale og/eller overtage disse ud over budsummen, jf. Vilkárenes pkt. 6 B. Det kan derfor overvejes, hvorledes den nye prioritetsrækkefølge skal fastlægges, når tvangsauktionen er begæret af et konkursbo, der har krav på bortsalg, jf. KL § 88.

Spørgsmålet er navnlig, om størstebeløbet indeholdt i Vilkárene pkt. 6 B i sig selv rummer en indbyrdes prioritering af kravene med den følge, at kravene skal prioriteres i den i Vilkárene pkt. 6 B, litra a-j, nævnte rækkefølge. Dette fastlægger hverken RPL eller Vilkárene.

I U 1995.134 V, der er gengivet ovenfor, udtalte Vestre Landsret, at:

»I en situation, hvor et konkursbo bortsælger ejendommen, og hvor der ikke bydes ind i den almindelige prioritetsrækkefølge, findes rimelige omkostninger ved salget at måtte betales forud for alle rettighedshavere af den, som overtager ejendommen på tvangsauktion, jf. herved konkurslovens § 87, stk. 3.«<sup>153</sup>

Ud fra landsrettens præmis kan det udledes, at boets omkostninger ved tvangsauktionen, som den eneste omkostning, skal betales af tvangsauktionskøber ud over budsummen. Boets omkostninger ved tvangsauktionen opretholder således sin fortrinsret, selv om der opstilles en ny prioritetsrækkefølge. Herved er boet sikker på at få dækket sine omkostninger ved tvangsauktionen, da auktionskøberen ud over budsummen på forpligtes til at betale dem. U 1995.134 V besvarer dog ikke spørgsmålet om, hvorledes den nye prioritetsrækkefølge skal fastlægges.

Dette ses dog imidlertid besvaret af Østre Landsret i U 1999.550 Ø, der fastslog, at:

»... de beløb, som normalt skal betales ud over auktionsbudet, prioriteres i den i auktionsvilkárenes punkt 6.b. angivne rækkefølge...«<sup>154</sup>

Det kan således udledes af U 1999.550 Ø, at den i Vilkárenes pkt. 6 B, litra a-j, nævnte rækkefølge i sig selv rummer en indbyrdes prioritering af kravene. Således får auktionsrekvirentens omkostninger ved gennemførelse af auktionen 1. prioritet, fordi disse omkostninger er indeholdt i Vilkárenes pkt. 6 B, litra a.

Det kan imidlertid overvejes, om det er hensigtsmæssigt at give boets omkostninger en slags ”overfortrinsret,” henset til, at hverken RPL eller Vilkárene noget om den indbyrdes prioritering, og at Vilkárenes pkt. 6 B, litra a-j, heller ikke udgør er en udtømmende opregning af de beløb, der kan indeholdes i størstebeløbet.

Både Vestre Landsret i U 1995.134 V og Østre Landsret i U 1999.550 Ø, henviser i deres afgørelser til KL § 88, der hjemler, at boet har krav på bortsalg, »hvis salg er nødvendigt for at opnå dækning for de i KL § 87, stk. 2 eller 3, nævnte udgifter«. Da det er kurators opgave at realisere skyldners aktiver, kan kurator ikke tillægges en pligt til at gøre det, uden at boet får mulighed for at få dækket omkostningerne ved tvangsauktionen. Derfor er det også velbegrundet, at boets omkostninger indtager en særstilling, efter det er konstateret, at

<sup>153</sup> U 1995.134 V, s. 2

<sup>154</sup> U 1999.550 Ø, s. 3

ejendommen ikke kan sælges. I modsat fald er det svært at forestille sig, at kurator vil fortsætte sit arbejde med forsøget på at sælge ejendommen, uden at boet vederlægges for omkostningerne herved.

Selv om dette ikke nødvendigvis medfører, at boet får dækning for de i KL § 87, stk. 2 eller 3, nævnte udgifter, er det en måde at gøre det muligt, at ejendommen kan blive solgt. At ejendommen bortsælges, er den første forudsætning for, at boet kan få dækning for de i KL § 87, stk. 2 eller 3, nævnte udgifter.

## 2.2. Løsningsforslag 2: Afslutning af boet

Et andet løsningsforslag kan være at slutte boet efter KL § 143, selv om der er en ejendom, boet ikke har kunnet afhænde.

Løsningen ses accepteret af Vestre Landsret i U 2018.2934 V. I sagen havde kurator vurderet, at boets ejendomme var usælgelige på en tvangsauktion, og at der ikke var midler i boet til at udføre arbejde med salget uden sikkerhedsstillelse for omkostningerne herved. Kurator anmodede derfor skifteretten om, at boet skulle sluttes, selv om ejendommene ikke ville blive solgt, hvilket en panthaver i en af ejendommene modsatte sig. Panthaver krævede, at konkursboet gav samtykke til, at han kunne begære tvangsauktion over ejendommen, jf. KL § 85, således boets afslutning skulle afvente ejendommens bortsalg. Skifteretten imødekom ikke panthavers krav, men gav kurator medhold og sluttede boet efter KL § 143. Panthaver krævede afgørelsen til landsretten, der stadfæstede skifterettens kendelse.

Selv om det er en praktisk løsning at slutte boet, når boet ikke kan komme af med ejendommen, kan det overvejes, om det er i strid med formålet med konkursen, henset til, at formålet med konkursen er at realisere boets aktiver bedst muligt. At slutte boet på trods af, at en ejendom ikke er realiseret, kan i realiteten minde om en prisdækning af ejendommen, da ingen fremover vil tage vare på den, og der kan derfor stilles spørgsmålstegn ved, om dette er at realisere boets aktiver bedst muligt.

I U 2018.2934 V udtalte skifteretten dog i sin kendelse, at »der ikke er hjemmel til at opgive ejendommene som herreløse«. <sup>155</sup> Skifteretten bestemte i den forbindelse i sin kendelse, at boet ville kunne genoptages med henblik på salg af de ejendomme, der endnu ikke var solgt, mod behørig sikkerhedsstillelse for boets omkostninger ved en eventuel genoptagelse og et salg.

Derudover bemærkes, at kurator efter KL § 143 har en pligt til snarest at afslutte boet, hvis der ikke er tilstrækkelige midler til at dække yderligere omkostninger ved boets behandling, hvilket der ikke var i U 2018.2934 V, og at panthaver, der modsatte sig slutning af boet, ikke ville stille den nødvendige sikkerhed. Det er derfor en praktisk løsning, når boet står med en usælgelig ejendom, men løsningen hjælper ikke på boets muligheder for at få dækket et eventuelt underskud efter KL § 87, stk. 2, eller omkostningerne efter KL § 87, stk. 3, medmindre boet genoptages og ejendommen sælges i den forbindelse.

## 3. Sammenfattende om usælgelige ejendomme

Ud fra det ovenfor anførte og i mangel af lovgivning eller anden retspraksis herom, må løsningsforslaget, hvor kurator slutter boet efter KL § 143, uden ejendommen er bortsolgt, anses for at være den mindst besværlige løsning af de to løsningsforslag. Dette må dog ikke for kurator ende med at være det bærende argument for valget af denne løsning.

Dette må begrundes ud fra, at det i realiteten minder om en prisdækning af ejendommen, da ingen fremover vil tage vare på den. Det medfører, at ejendommen kan lade sig bevokse og forfalde, hvilket kan være til gene for de omkringliggende ejendomme. Kurator bør således i det omfang, det er forsvarligt, udtømme alle nærliggende muligheder for ejendommens bortsalg, inden boet optages til slutning.

---

<sup>155</sup> U 2018.2934 V, s. 1

Kurator må i alle tilfælde foretage en konkret vurdering i forhold til den enkelte ejendom. I denne vurdering bør det indgå, om det fortsatte arbejde med at få ejendommen solgt, står proportionelt med ejendommens værdi og sandsynligheden for, at et salg kan gennemføres inden for rimelig tid. Dette henset til, at der rent tidsmæssigt er grænser for, hvor længe en konkursbehandling kan vare, jf. KL § 127 a, jf. EMRK artikel 6.

Er der alene tale om et mindre grundstykke, der eksempelvis pga. en matrikulering af ejendommen henstår uden bygninger eller lignende, vil det være mere nærliggende at vælge det løsningsforslag, hvor boet slutes.

Såfremt problemet med usælgelige ejendomme i konkursboer vokser sig større herhjemme, kan det overvejes, om der i eksempelvis KL eller RPL bør indføres regler herom. Sådanne regler kunne f.eks. omfatte regler om, at i det tilfælde, hvor det konstateres, at boet ikke kan komme af med ejendommen, gives der boet en adgang til efter nærmere betingelser at opgive ejendommen til fordel for skyldner. Herefter overlader konkursboet ejendommen til skyldner som om, at ejendommen aldrig havde været omfattet af konkursmassen, jf. KL § 32.

## **Kapitel VII: Tvister om panthaverregnskabet**

### **1. Indledende**

De tvister, der kan opstå i relation til panthaverregnskabet, kan omhandle flere forhold. F.eks. er det ikke sjældent set, at der i praksis opstår tvist om størrelsen af det vederlag, som skal tilfalde boet på baggrund af boets bestyrelse eller for boets arbejde med afhændelsen af ejendommen. Derudover ses det også undertiden i praksis at give anledning til tvister, hvilke indtægter og udgifter, der kan opføres i panthaverregnskabet.

Tvisterne opstår typisk på det tidspunkt, hvor panthaver bliver gjort bekendt med selve indholdet af panthaverregnskabet. Dette er ofte på tidspunktet for ejendommens afhændelse, men det kan også ske under boets bestyrelse af ejendommen. Den panthaver, der gør indsigelse mod panthaverregnskabet udvisende, vil typisk være marginalpanthaver, fordi marginalpanthaver står "først i køen" til at modtage et overskud, jf. KL § 87, stk. 1, ligesom det er marginalpanthaver, der reelt belastes af et eventuelt underskud, jf. KL § 87, stk. 2.

Hvis boet og marginalpanthaver ikke kan nå til enighed om tvisten, opstår spørgsmålet om, hvilken ret, der skal afgøre tvisten. Mens skifteretten behandler tvister vedrørende boets behandling, er det fogedretten, der forestår tvangsauktionen over ejendommen. Tvister om panthaverregnskabet kan således tænkes afgjort af enten skifteretten eller fogedretten.<sup>156</sup>

Ved vurderingen af hvilken ret, der har kompetencen til at afgøre tvisten om panthaverregnskabet, skal der sondres mellem, om tvisten opstår under boets bestyrelsesperiode eller på tidspunktet for salget af ejendommen. Hvis tvisten først opstår på tidspunktet for salget af ejendommen, skal der endvidere sondres mellem, om salget af ejendommen sker på tvangsauktion eller i fri handel.

### **2. Tvisten opstår under bestyrelsesperioden**

Det er skifteretten, der har kompetencen til at afgøre tvister om boets behandling samt om fordringer og krav, der rettes mod boet, jf. KL § 242. Fordringer og krav omfatter alle krav rettet mod boet, herunder f.eks. krav baseret på en panterettighed.<sup>157</sup> Retter panthaver derfor i anledning af tvisten om panthaverregnskabet krav mod boet under bestyrelsesperioden er det således skifteretten, der har kompetencen til at afgøre tvisten.

### **3. Tvisten opstår ved salget af ejendommen**

#### *3.1. Tvangsauktion*

Opstår der tvist om panthaverregnskabet under en tvangsauktion over ejendommen, fremgår det ikke direkte af KL, RPL eller disses forarbejder, om tvisten skal afgøres af skifteretten eller fogedretten. Ifølge retspraksis

---

<sup>156</sup> U 1984B.300, s. 302

<sup>157</sup> Konkurs, s. 597, jf. Bet. 606, s. 270

er det afgørende for kompetencespørgsmålet, om panthaverregnskabet, der fremlægges på tvangsauktionen, udviser et overskud eller underskud.

### 3.1.1. *Panthaverregnskabet udviser et underskud*

Et underskud på panthaverregnskabet medtages i størsteløbet efter Vilkårenes pkt. 6 B, som auktionkøberen skal betale ud over budsummen.

Opstår der tvist om størrelsen af et underskud herunder tvist om et af de krav, der indgår på panthaverregnskabet, f.eks. administrationshonoraret, er det fogedretten, der har kompetencen til at afgøre tvisten, jf. RPL § 570. At fogedretten har kompetencen, er begrundet i, at budgivningen på auktionen vil afhænge af, hvor stort underskuddet er på panthaverregnskabet, jf. eksempel 2 ovenfor i afsnit 4.1 i kapitel III. Derudover er auktionkøber først berettiget til at få tinglyst auktionsskøde, når auktionkøberen rent faktisk har opfyldt Vilkårene, jf. RPL § 580, stk. 1, og Vilkårenes pkt. 9. For at opfylde Vilkårene, skal køber således bl.a. betale størsteløbet.<sup>158</sup> Fogedretten bør derfor træffe afgørelse om den opståede tvist, inden fogedretten foretager opråb af ejendommen, jf. U 2003.2297 V, hvor panthaverregnskabet udviste et underskud. Vestre Landsret udtalte følgende:

»Da et underskud ved boets bestyrelse påhviler auktionkøberen ud over budsummen, og da de bydendes bud vil afhænge af, hvor stort underskuddet til boets administration er, bør fogedretten som udgangspunkt afgøre en tvist herom under auktionssagen inden opråbet.«<sup>159</sup>

Det tilkommer herved fogedretten at afgøre, hvilke beløb og hvilke poster, der henhører under panthaverregnskabet i det tilfælde, hvor panthaverregnskabet udviser et underskud med den begrundelse, at tvistens udfald har betydning for budgivningen på tvangsauktionen.

### 3.1.2. *Panthaverregnskabet udviser et overskud*

Et overskud på panthaverregnskabet tilfalder i prioritetsordenen de panthavere, der ikke har opnået dækning via budsummen på tvangsauktionen, forudsat at deres panteret omfatter indtægter af pantet, jf. KL § 87, stk. 1.

Opstår der tvist om størrelsen af overskuddet herunder tvist om et af de krav, der indgår på panthaverregnskabet, f.eks. administrationshonoraret, tilkommer det som skifteretten at tage stilling tvisten, jf. U 1984.45 H, jf. straks nedenfor. Skifteretten afgør herefter tvisten i forbindelse med fordringsprøvelsen jf. U 2013.1945 V,<sup>160</sup> hvor Vestre Landsret udtalte følgende om kompetencefordelingen i sin kendelse:

»Der er herefter ikke tale om omkostninger, der efter konkurslovens § 87, stk. 2, skal afholdes af auktionkøberen ud over auktionsbuddet, og afgørelse om honorarets størrelse er derfor ikke omfattet af fogedrettens kompetence i medfør af retsplejelovens § 582, 1. punktum.

Landsretten ophæver derfor fogedrettens afgørelse og henviser afgørelsen om honorarets fastsættelse til Skifteretten i Sønderborg.«<sup>161</sup>

At skifteretten har kompetencen til at afgøre tvisten om panthaverregnskabet, der udviser et overskud, er begrundet i, at tvisten ikke har nogen betydning for budgivningen. Derfor er tvisten fogedretten uvedkommende.<sup>162</sup>

---

<sup>158</sup> Kreditorerne, s. 120

<sup>159</sup> U 2003.2297 V, s. 2

<sup>160</sup> Konkurs, s. 551

<sup>161</sup> U 2013.1945 V, s. 2

<sup>162</sup> Konkurs, s. 550

I U 1984.45 H opstod der tvist mellem boet og panthaver under tvangsauktionen. Panthaverregnskabet udviste et overskud på ca. 500.000 kr. Panthaver gjorde imidlertid indsigelse dels mod størrelsen af administrationshonoraret, dels mod at boet ikke havde betalt forfaldne ejendomsskatter i bestyrelsesperioden. I relation til spørgsmålet om administrationshonoraret, fandt Højesteret, at det var skifteretten, der havde kompetencen til at tage stilling hertil, eftersom der var tale om en tvist, der ikke havde nogen betydning for budgivningen, jf. ovenfor.

Derimod havde fogedretten, ifølge Højesteret, været berettiget til at vurdere spørgsmålet om ejendomsskatterne, forinden tvangsauktionen blev afholdt. Dette gjaldt uanset at panthaverregnskabet udviste et overskud.

At Højesteret fandt, at fogedretten kunne tage stilling til spørgsmålet om ejendomsskatterne kan begrundes ud fra, at tvisten angik et forhold, der havde betydning for budgivningen på tvangsauktionen. Tvisten angik boets betaling af de i bestyrelsesperioden forfaldne ejendomsskatter. Blev udfaldet af tvisten, at ejendomsskatterne ikke skulle betales af boet i administrationsperioden, ville de ikke betalte ejendomsskatter i stedet skulle betales af køberen ud over budsummen, jf. Vilgårenes pkt. B, litra c. Var ejendomsskatterne anført i salgsopstillingen med et for stort beløb, ville det påvirke budsummen i nedadgående retning. Tvistens udfald havde dermed betydning for budgivningen og dermed var fogedretten kompetent til at træffe afgørelse i sagen.

Ud fra det ovenfor anførte kan det således fastlægges, at i de tilfælde hvor der opstår en tvist om panthaverregnskabet, afhænger kompetencen mellem skifteretten og fogedretten af, om panthaverregnskabet udviser et overskud, eller om panthaverregnskabet udviser et underskud. Angår tvisten et forhold, der har betydning for budgivningen på tvangsauktionen, f.eks. et spørgsmål om ejendomsskatter, tilkommer det fogedretten at træffe afgørelse om spørgsmålet.

Hvis den pågældende tvist om panthaverregnskabet kan medføre, at panthaverregnskabet går fra at udvise et overskud til at udvise et underskud, vil det tilkomme fogedretten at tage stilling til den pågældende tvist.<sup>163</sup> Det må begrundes med, at tvisten i så fald vil kunne få betydning for budgivningen, eftersom et underskud på panthaverregnskabet som anført ovenfor, skal tilsvares af auktionskøberen, jf. KL § 87, stk. 2. Hensigtsmæssigheden af denne retsstilling behandles straks nedenfor i afsnit 4.

### *3.2. Ejendommen afhændes i fri handel*

Lykkes det kurator at sælge ejendommen i fri handel, og opstår der i denne forbindelse tvist om en post, som kurator har opført i panthaverregnskabet, tilkommer det skifteretten at træffe afgørelse om tvisten, jf. KL § 242. Et salg i fri handel foregår uden medvirken fra fogedretten. Det tilkommer således alene fogedretten at tage stilling til tvister om panthaverregnskabet i sin egenskab som tvangsauktionsmyndighed, og hvor panthaverregnskabet udviser et underskud.

Det kan overvejes, om en tvist om panthaverregnskabet rent faktisk vil nå til skifteretten, når ejendommen sælges i fri handel.

Det skyldes, at vilkårene for salget herunder et eventuelt underskud i henhold til panthaverregnskabet samt de øvrige omkostninger ved salgsbestræbelser, reguleres i overdragelsesaftalen, jf. nærmere ovenfor i afsnit 6.1 i kapitel III. En køber, der ikke kan acceptere vilkårene i overdragelsesaftalen, vil afstå fra at købe ejendommen. Derfor må det forventes, at kurator vil ”strække sig” langt for at imødekomme en eventuel købers vilkår. I den forbindelse skal kurator sørge for, at hverken panthaverne eller boets øvrige kreditorer stilles dårligere ved et salg i fri handel, end hvis ejendommen blev solgt på tvangsauktion.

## **4. Parternes aftale om kompetence**

I det tilfælde, hvor tvisten skal afgøres af skifteretten, fordi panthaverregnskabet udviser et overskud på tvangsauktionen, kan parterne ikke aftale, at det skal overlades til fogedretten at tage stilling til tvisten, jf. FM 2012.116 Ø. Dette gælder imidlertid ikke den modsatte vej, jf. U 2010.2264 V.

---

<sup>163</sup> Konkurs, s. 551

I U 2010.2264 V havde parterne aftalt at tvisten, der angik berettigelsen af et administrationssalær i et panthaverregnskab, der udviste et underskud, skulle behandles af skifteretten. Skifteretten afsagde herefter kendelse om, at konkursboet ikke var berettiget til et administrationssalær. Vestre Landsret stadfæstede kendelsen, men udtalte følgende:

»Det bemærkes indledningsvis, at afgørelsen om tilkendelse af administrationssalær burde være truffet af fogedretten, jf. retsplejelovens § 582, 1. punktum. Under hensyn til at parterne har været enige om, at skifteretten kunne træffe afgørelse og til sagens karakter, er der imidlertid ikke anledning til at ophæve kendelsen. «<sup>164</sup>

Ud fra Vestre Landsrets præmisser er det således muligt for parterne at aftale, at skifteretten behandler en tvist, der ifølge RPL § 582, 1. pkt., skulle have været behandlet af fogedretten.

## 5. Sammenfattende om kompetencefordelingen

I langt de fleste tilfælde er det en konkursretlig tvist, når der opstår tvist om panthaverregnskabet. Derfor bør det også være skifteretten, der afgør tvister om panthaverregnskabet.<sup>165</sup> Dette underbygges også af resultatet i U 2010.2264 V, hvor det blev fastlagt, at parterne kan aftale, at skifteretten er kompetent, uanset at det ifølge RPL § 582, 1. pkt., er op til fogedretten at afgøre tvisten. Vestre Landsret imødekom således i sagen parternes ønske om at henlægge tvisten om panthaverregnskabet til skifteretten frem for fogedretten.

En retsstilling, hvor kompetencefordelingen mellem fogedretten på den ene side og skifteretten på den anden side, der afhænger af, om regnskabet udviser et overskud eller et underskud, må siges at være uhensigtsmæssig. Da der i langt de fleste tilfælde er tale om en konkursretlig tvist, bør det også være skifteretten, der tager stilling til denne tvist, uanset om regnskabet udviser et overskud eller underskud. I den forbindelse må det bemærkes, at det er særligt uhensigtsmæssigt at en tvist, der angår det samme spørgsmål, kan risikere at blive bedømt forskelligt i skifteretten henholdsvis fogedretten, fordi panthaverregnskabet i det første tilfælde udviser et overskud, og i det andet tilfælde udviser et underskud.

En pragmatisk måde at gøre skifteretten kompetent på, uanset om panthaverregnskabet udviser et underskud, kan være, at det under tvangsauktionen enten vedtages af fogedretten eller aftales mellem parterne, at den pågældende tvist om panthaverregnskabet udskydes til efter tvangsauktionen. Herved indgår den omtvistede post eller det omtvistede beløb foreløbigt på panthaverregnskabet.<sup>166</sup> Auktionskøber skal herefter uanset den pågældende tvist indbetale det opkrævede beløb i sin helhed. Beløbet indbetales til boet, jf. KL § 89, 2. pkt. og RPL § 570, stk. 2, 3. pkt. Efter tvangsauktionen er det herefter op til skifteretten, at afgøre tvisten om panthaverregnskabet.

Når skifteretten frem til, at auktionskøber har betalt et beløb, som ikke skulle have været opført på panthaverregnskabet, eller som ikke skulle have været opført i den af auktionskøber betalte størrelse, kan beløbet tilbagebetales til auktionskøberen.<sup>167</sup> Når skifteretten omvendt frem til, at det opkrævede beløb, som auktionskøber har betalt, er berettiget, sker der selvsagt ingen tilbagebetaling til auktionskøber.<sup>168</sup>

Den foreslåede fremgangsmåde har for det første den fordel, at der skabes ”ro” omkring tvangsauktionen. For det andet udelukker fremgangsmåden sandsynligheden for at fogedretten træffer en forhastet afgørelse under hensyn til det pres, der følger af de omkostninger, der påløber størsteløbet ved en udsættelse af tvangsauktionssagen pga. tvisten. For det tredje har fremgangsmåden den fordel, at det alene vil være skifteretten, der

---

<sup>164</sup> U 2010.2264 V, s. 2

<sup>165</sup> Konkurs, s. 551

<sup>166</sup> Konkurs, s. 551

<sup>167</sup> FM 2009.25, s. 2

<sup>168</sup> Konkurs, s. 551

træffer afgørelse i sager, der naturligt også bør afgøres af skifteretten i sin egenskab som tvistløsningsorgan under bobehandlingen.

## Kapitel VIII: Konklusion

Formålet med afhandlingen har været at fastlægge, hvordan retsstillingen mellem panthaver og boets øvrige kreditorer er fra konkursdekret er afsagt, og indtil ejendommen afhændes på enten tvangsauktion eller i fri handel.

Panthavers retsstilling under konkurs har gennem tiden været genstand for såvel diskussion som ændringer. I dag er det henlagt til konkursboet både at bestyre ejendommen og efterfølgende at forestå afhændelsen af den.

Afhandlingen konkluderer, at KL §§ 85-89 sætter de lovmæssige rammer for boets bestyrelse og senere afhændelse af ejendommen. Mens KL § 87 har fokus på boets bestyrelse af ejendommen under konkursen, fokuserer KL §§ 85, 86, 88 og 89 på afhændelsen af ejendommen på tvangsauktion.

Selv om udgangspunktet i KL §§ 85-89 er, at salget af ejendommen sker på tvangsauktion, udelukker KL §§ 85-89 ikke et salg i fri handel. Da salg i fri handel ofte vil indbringe et højere provenu sammenholdt med et salg på tvangsauktion, bør kurator undersøge mulighederne herfor henset til, at kurator ifølge KL § 110, stk. 1, skal varetage boets interesser, hvilket også omfatter panthavernes interesser. Salg i fri handel forudsætter dog samtykke fra ikke fuldt dækkede panthavere.

Såvel bestyrelsen som afhændelsen af ejendommen sker for panthavernes regning, hvilket er baggrunden for udarbejdelsen af panthaverregnskabet efter KL § 87.

KL § 87 udtrykker et princip om det økonomiske oprør mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer både for så vidt angår bestyrelsen og afhændelsen af ejendommen. Efter dette princip må omkostningerne forbundet med bestyrelsen og afhændelsen af ejendommen ikke belaste den almindelige bomasse, fordi omkostninger ved ejendommen skal bæres af panthaverne.

Udviser panthaverregnskabet et overskud, tilfalder det efter prioritetsrækkefølgen de panthavere, der ikke opnår fuld dækning gennem budsummen, forudsat at deres panteret omfatter indtægter af ejendommen, jf. KL § 87, stk. 1. Overskuddet tilfalder derfor marginalpanthaver.

Udviser panthaverregnskabet et underskud, skal det betales af auktionskøber, jf. KL § 87, stk. 2. Underskuddet medtages i det størstebeløb, som auktionskøber skal betale ud over budsummen.

Auktionskøber skal også betale omkostningerne ved afhændelsen af ejendommen jf. KL § 87, stk. 3. Bestemmelsen omfatter både omkostninger ved forsøg på salg i fri handel samt omkostninger ved selve tvangsauktionen. I begge tilfælde er det dog en betingelse, at omkostningerne er rimelige. Omkostningerne ved afhændelsen skal derfor være rimeligt begrundet i ejendommens forhold og ejendomsmarkedet, ligesom omkostningerne skal være sædvanlige. Derfor kan hverken formålsløse, uforholdsmæssige eller ekstraordinært store omkostninger kræves betalt af auktionskøber.

Omkostningerne efter KL § 87, stk. 3, medtages ligesom underskuddet, jf. KL § 87, stk. 2, i det størstebeløb, som auktionskøber skal betale ud over budsummen. Det er marginalpanthaver, der endeligt belastes af underskuddet efter stk. 2 og omkostninger efter stk. 3, idet budsummen, som går til dækning af panthaverne i deres prioritetsrækkefølge, bliver tilsvarende mindre.

Selv om det økonomiske opgør mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer som udgangspunkt finder sted på tvangsauktionen, fastlægger KL § 87, stk. 4, at KL § 87, stk. 1-3, finder tilsvarende anvendelse ved salg i

fri handel. Ved salg i fri handel reguleres det økonomiske opgør mellem panthaver og boet gennem vilkårene i overdragelsesaftalen. Sælges ejendommen i fri handel, skal det ske med respekt af KL's regler i den forstand, at hverken panthaverne eller boets øvrige kreditorer må stilles dårligere end, hvis ejendommen var solgt på tvangsauktion.

For at kunne fastlægge, om der er et overskud eller underskud ved ejendommens bestyrelse efter KL § 87, stk. 1 og 2, skal boet føre et panthaverregnskab over indtægter og udgifter ved bestyrelsen som boet oppebærer henholdsvis afholder på vegne af panthaverne.

Afhandlingen konkluderer, at såfremt en indtægt hidrører fra ejendommen, skal indtægten opføres på panthaverregnskabet. På den baggrund er det anført, at indtægter fra driften af en erhvervsvirksomhed som udgangspunkt tilfalder konkursboet. Derimod har en panthaver i en landbrugsejendom krav på at oppebære f.eks. et høstprovenu, jf. U 1999.924 Ø.

Lejeindtægter tilskrives panthaver over panthaverregnskabet. Dette gælder også en leje, som boet skal betale til panthaver for dets brug af ejendommen. Afhandlingen fastlægger, at i det omfang boet kan anses for at have draget nytte af ejendommen, skal boet tilsvare panthaver en leje. Den samme betragtning gør sig gældende i tilfælde, hvor ejendommen er bortforpagtet.

Renteindtægter, som oppebæres af konkursboet af panthavernes midler, skal tilskrives panthaverne, jf. U 1983.276 S.

En graveafgift, som indbetales til konkursboet som følge af en udvinding af grus, skal ikke opføres på panthaverregnskabet, jf. U 2012.1710 H. På baggrund af dommen konkluderer afhandlingen, at hvis en indtægt falder fra et aktiv, der er blevet udskilt fra ejendommen, har panthaver ikke krav på at oppebære indtægten fra det udskilte aktiv, og indtægten skal derfor ikke opføres på panthaverregnskabet.

EU-støttebeløb, som udbetales under konkursen, tilfalder boets øvrige kreditorer som et frit aktiv, jf. U 2000.1592 H. Derfor kan kurator også anvende et EU-støttebeløb til at nedbringe et underskud som følge af den fortsatte drift, jf. U 2020.147 H. Reelt medfører en sådan anvendelse, at EU-støttebeløbet kommer den, der har finansieret den fortsatte drift, til gode. Afhandlingen fastlægger, at hvis der konstateres et driftsoverskud ved den fortsatte drift, tilkommer dette boet som et frit aktiv.

Afhandlingen behandler desuden kurators brug af et driftsregnskab i U 2020.147 H. Et driftsregnskab bør ifølge afhandlingen forstås som et regnskab til brug for driften af boets forretning og er således et underregnskab til boregnskabet efter KL § 148. Det konkluderes først og fremmest, at brugen af et driftsregnskab ikke bør ændre på den måde, hvorpå retspraksis i relation til EU-støttebeløb under konkurs skal læses og forstås. Dernæst fastlægger afhandlingen, at kurator, for at imødekomme en eventuel opdelings- eller fordelingsproblematik, skal udarbejde et driftsregnskab, dels for de pantsatte aktiver, dels for de ikke pantsatte aktiver.

I forhold til udgifter fastlægger afhandlingen, at typiske forbrugsudgifter som el, fyringsolie, vand og varme har kurator pligt til at afholde og opføre på panthaverregnskabet efter KL § 87, hvis forbrugsudgifterne er nødvendige til bevarelse af pantets værdi. Tilsvarende skal kurator opføre renteudgifter og udgifter til sikring af det pantsatte, som kurator har afholdt på vegne af panthaverne.

Ejendomsskatter er boet forpligtet til at betale, hvis disse forfalder i bestyrelsesperioden, og panthaverregnskabet udviser et overskud, jf. U 1984.45 H. Afhandlingen fastlægger, at såfremt panthaverregnskabet derimod udviser et underskud, har boet alene en ret, men undertiden ingen pligt til at betale de i bestyrelsesperioden forfaldne ejendomsskatter.

Terminsydelser har kurator ret til at betale over panthaverregnskabet, medmindre kurator ved sin betaling forrykker det indbydes forhold mellem panthaverne eller mellem panthaverne og boets øvrige kreditorer. Hvorvidt dette er tilfældet, afhænger af ejendomsværdien, herunder den forventede salgspris sammenholdt med pantehæftelserne og panthavernes indbyrdes prioritetsstilling i ejendommen. For så vidt angår kurators

pligt til at betale terminsydelser, fastlægger afhandlingen, at det afhænger af, om ejendommen er overbehaftet eller ej, og om et salg i fri handel er muligt.

Det konkluderes, at kurator har pligt til at betale terminsydelser, hvis boet råder over de fornødne midler, og den pågældende panthaver vil opnå dækning ved salget af ejendommen. Afhandlingen foreslår endeligt, at en løsning på problemet kan være, at kurator betaler terminsydelserne til panthaver med forbehold for tilbagebetaling.

Ejerforeningsbidrag, der forfalder og afholdes af boet i bestyrelsesperioden, har boet pligt til at afholde under dets bestyrelse. At ejerforeningsbidraget både kan indeholde udgifter til ejendommens drift og forbedringer, medfører ikke, at boet ikke skal afholde dem. Dog kan boet ikke opføre væsentlige udgifter til ejendommens forbedringer, uanset om disse opkræves særskilt eller som en del af ejerforeningsbidraget, jf. U 1999.85 H. Afhandlingen fastlægger i den forbindelse, at retsstillingen medfører, at ejerforeningen, uanset om disse ikke har sikret sit krav ved pant i ejerlejligheden, bliver bedre stillet end hvis ejerforeningsmedlemmet ikke var gået konkurs.

Forbedringsudgifter har boet som udgangspunkt ikke ret til at opføre på panthaverregnskabet, jf. U 1986.549 S. Afhandlingen konkluderer dog, at boet har ret til at opføre mindre væsentlige udgifter til ejendommens forbedringer, hvis disse opkræves i sammenhæng med en drifts- eller vedligeholdelsesudgift, jf. U 1999.85 H.

Såfremt boet har forestået en egentlig administration af ejendommen, skal kurator opføre et administrationshonorar som en udgift på panthaverregnskabet. Afhandlingen konkluderer, at det er en betingelse, at honoraret dækker over opgaver, der ikke i forvejen dækkes af rekvirentsælæret. Er der tale om opgaver, der ikke dækkes af rekvirentsælæret, er det en betingelse, at opgaverne i udelukkende eller i overvejende grad er udført i pant-havernes interesse.

Sælges ejendommen på tvangsauktion, belastes marginalpanthaver af et rekvirentsælær, der medtages i størstebeløbet. Er boet rekvirent på tvangsauktionen, betales altid fuldt rekvirentsælær, der indgår som et frit aktiv i boet. Afhandlingen konkluderer, at kurator har ret til at betinge boets samtykke til tvangsauktion med en anden som rekvirent efter KL § 85, stk. 1, af at boet opnår del i rekvirentsælæret, såfremt boet tager del i blot nogle af de med tvangsauktionen forbundne opgaver.

Skal ejendommen sælges i fri handel, går boet "glip af" rekvirentsælæret. Det er derfor accepteret i retspraksis, at kurator betinger boets accept af, at marginalpanthaver betaler et vederlag, et såkaldt panthavervederlag, til boet, som nogenlunde svarer til det rekvirentsælær, som boet kunne have oppebåret, hvis ejendommen var blevet solgt på tvangsauktion, jf. U 2011.3006 V.

Ifølge konkurslovsudvalget i Bet. 606 skal panthaver ikke pålægges at bære nogen andel af boets almindelige omkostninger. Afhandlingen konkluderer ud fra retspraksis, at marginalpanthaver i praksis pålægges at bære en andel af boets almindelige omkostninger. Det skyldes, at marginalpanthaver i den situation, hvor indtægterne i boet fra administrationshonoraret, rekvirentsælæret eller panthavervederlaget overstiger boets endelige udgift til kurators sælær, jf. KL § 239, kan ende op med at bidrage til den almindelige bobehandling, jf. U 2012.3154 Ø, U 2011.3006 V og U 2019.2893 V. Afhandlingen konkluderer derfor, at retspraksis ikke er i overensstemmelse med konkurslovsudvalgets synspunkt anført i Bet. 606.

Er det konstateret, at boet står med en usælgelig ejendom, er der ikke nogen køber til at betale et eventuelt underskud efter KL § 87, stk. 2, eller omkostningerne efter KL § 87, stk. 3. For at få ejendommen solgt, kan der opstilles en ny prioritetsrækkefølge i ejendommen, der alene omfatter kravene i størstebeløbet, så der gives mulighed for at byde ind i størstebeløbet. Alternativt hertil er, at boet sluttet uden salg af ejendommen efter KL § 143. Denne løsning medfører dog ikke, at boet får dækket underskuddet eller omkostningerne, medmindre boet senere genoptages og ejendommen sælges. Såfremt problemet med usælgelige ejendomme i konkursboer vokser sig større foreslår afhandlingen, at der indføres regler i lovgivningen, der giver boet en adgang til at opgive ejendommen.

Slutteligt behandler afhandlingen hvem, der har kompetencen til at behandle tvister om panthaverregnskabet. Afhandlingen konkluderer, at såfremt tvisten opstår under bestyrelsesperioden, er det skifteretten, der har kompetencen til at afgøre tvisten. Opstår tvisten først ved salget af ejendommen, afhænger retsstillingen af, om salget sker i fri handel eller på tvangsauktion. Ved salg i fri handel er skifteretten kompetent til at afgøre tvisten. Ved tvangsauktion er fogedretten kompetent i de sager, hvor tvisten angår et panthaverregnskab, der udviser et underskud.

Udviser panthaverregnskabet derimod et overskud, tilkommer det skifteretten at træffe afgørelse om tvisten. Denne retsstilling er ifølge afhandlingen ikke hensigtsmæssig. I lyset heraf foreslår afhandlingen, at skifteretten gøres kompetent, fordi der i langt de fleste tilfælde er tale om en konkursretlig tvist, der bør afgøres af skifteretten.

## Litteraturfortegnelse

De i afhandlingen anførte forkortelser er markeret med fed skrift i parentes.

### Love og bekendtgørelser:

Lovbekendtgørelse nr. 11 af 6. januar 2014 om konkursloven (**KL**)

Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tingslysning (**TL**)

Lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019 om rettens pleje (**RPL**)

Bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 om tvangsauktionsvilkår (fast ejendom) (**Vilkårene**)

Bekendtgørelse nr. 834 af 3. september 2009 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom), Almindelige Betingelser A og B (**Alm-A og Alm-B**)

### Betænkninger:

Betænkning nr. 606 fra 1971 om konkurs og tvangsakkord. Betænkning II. Afgivet af det af Justitsministeriet den 29. januar 1958 nedsatte udvalg (**Bet. 606**)

Betænkning nr. 983 fra 1983 om betalingsstandsning. Afgivet af det af Justitsministeriet den 3. juli 1981 nedsatte udvalg (**Bet. 983**)

Betænkning nr. 1459 fra 2005 om virksomhedspant. Afgivet af det af Justitsministeriet den 23. februar 2005 nedsatte udvalg (**Bet. 1459**)

Retspraksis:

U 1980.178 H	U 1986.549 S	U 1999.550 Ø	U 2008.1463 Ø	U 2015.1920 V
U 1982.497 Ø	U.1988.267 S	U 1999.924 Ø	U 2009.871 Ø	U 2018.2301 H
U 1982.1197 Ø	U 1990.710 Ø	U 2000.1592 H	U 2010.1230 Ø	U 2018.2934 V
U 1983.276 S	U 1990.924 Ø	U 2000.1599 H	U 2010.2264 V	U 2019.2893 V
U 1983.453 Ø	U 1995.134 V	U 2003.2297 V	U 2011.3006 V	U 2020.147 H
U 1984.45 H	U 1998.1405 V	U 2004.2461 H	U 2012.1710 H	
U 1984.270 V	U 1999.85 H	U 2007.1203 H	U 2013.1635 Ø	
FM 2009.126 Ø	FM 2010.302 V	FM 2011.32 Ø	FM 2012.77 Ø	FM 2012.313 Ø
FM 2010.33 Ø	FM 2011.31 Ø	FM 2011.163 V	FM 2012.116 Ø	

Bogfortegnelse:

Andersen, Jens Anker: Auktioner (1996), 3. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Auktioner**)

Andersen, Lennart Lyng, Gam, Henrik og Møgelvang-Hansen, Peter: Kreditretlige Emner (1997), 2. udgave. GadJura A/S (**Kreditretlige Emner**)

Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskow, Christensen, Lasse Højlund og Jensen, Kim Sommer: Konkurs (2020), 2. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Konkurs**)

Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskow, Petersen: Kreditorerne (2019), 3. udgave. Hans Reitzels Forlag (**Kreditorerne**)

Evald, Jens og Müller-Schaumburg, Sten: Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære (2004), 1. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Retsfilosofi mv.**)

Horsager, Tove: Konkursbehandling i praksis (1992), 2. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Praksis**)

Iversen, Bent, Kristensen, Lars Hedegaard og Madsen, Lars Henrik Gam: Panteret (2015), 5. udgave. Karnov Group Denmark A/S (**Panteret**)

Jensen, Kim Sommer: Konkursretten (2019), 2. udgave. Hans Reitzels forlag (**Konkursretten**)

Jespersen, H. Krag: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (1986). Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Jespersen**)

Mortensen, Peter: Landbrugsforpagtning – Misligholdelse af parternes hovedforpligtelse (1999), 1. udgave. Hans Reitzels (**Landbrugsforpagtning**)

Mortensen, Peter: Sikkerhed i fast ejendom (2014), 2. udgave. Forlaget Pejus (**Sikkerhed**)

Paulsen, Jens: Insolvensret – Konkurs (2010) 1. udgave. Thomson Reuters (**Insolvensret**)

Rørdam, Thomas og Carstensen, Vagn: Pant (2002), 7. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Pant**)

Schiøtz, Peter og Jakobsen, Susanne: Konkursprocessen (2008), 1. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Konkursprocessen**)

Willumsen, Hans: Tinglysningsloven med kommentarer (1997). Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Willumsen**)

Ørsgaard, Anders og Petersen, Lars Lindencrone: Konkursloven med kommentarer (2018), 14. udgave. Karnov Group Denmark A/S (**Kommenteret**)

Ørsgaard, Anders: Konkursret (2018), 12. udgave. Jurist- og Økonomforbundets Forlag (**Konkursret**)

### Artikler

Andersen, Jan Staal: Salg af fast ejendom tilhørende konkursboer og insolvente dødsboer – hvilke betingelser om vederlag kan boet stille over for ejendommens panthavere for at medvirke til salg i fri handel? U 2012B.244 (U **2012B.244**)

Andersen, Jens Anker: Hvad kan et bo gøre, hvis det har usælgelige ejendomme?, Fuldmægtigen 1995 (**FM 1995.45**)

Andersen, Jens Anker: Kan en ejendom bortauktioneres, hvis ingen afgiver bud? Fuldmægtigen 1983 (**FM 1983.80**)

Andersen, Jens Anker: Konkursboers bestyrelse af pantsatte aktiver i henhold til KL § 87, Juristen og Økonomen 1981 (**Juristen 1981**)

Andersen, Jens Anker: Regnskaber i henhold til KL § 87, jfr. Sklf. § 44, U 1984B.300 (U **1984B.300**)

Andersen, Malene Buch, Norlén Mogens og Holm, Verner: Hvem tilfalder EU-støtten, når det søges af et konkursbo? Tfl 2017.129 (**Tfl 2017.129**)

Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskow: Ejerlejligheder Ejerforeningens stilling ved en ejer konkurs, U 1996B.7 (U **1996B.7**)

Bang-Pedersen, Ulrik Rammeskow: Ejerlejligheder. Bør ejerforeningen gives lovbestemt pant i de enkelte ejerlejligheder? U.2000B.117 (U **2000B.117**)

Bresson, Martin J. og Fich Thomas: Hektarstøttens panteretlige stilling, U 1997B.352 (U **1997B.352**)

Engberg, Hans: Konkurslovens § 87, Fuldmægtigen 2013 (**FM 2013.24**)

Engberg, Hans: Kurator som auktionsrekvirent, Fuldmægtigen 2009 (**FM 2009.25**)

Evald, Jens: Enkeltbetalingsrettigheder, Tfl 2006.177 (**Tfl 2006.177**)

Jensen, Søren Thor: Pant i lejeindtægter fra løsørestande, U.1998B.6 (U **1998B.6**)

Paulsen, Jens: Hvem tilfalder EU-støtten i situationen, hvor støtten søges, når landmanden er under insolvensbehandling? Tfl 2018.247 (**Tfl 2018.247**)

Pedersen, Marianne: Advokaten 3 – Tvangsauktion, Advokaten den 28. marts 2014 (**Advokaten 3/2014**)

Sørensen, Ellen Marie og Pedersen, Brian: Salær i konkursboer og insolvente dødsboer, Fuldmægtigen 1992 (**FM 1992.21**)

Søtrup, Mark og Munch, Corna Levin: Bemærkninger om behandling af EU-støtte, som tilfalder et konkursbo, Tfl 2017.259 (**TfL 2017.259**)

Thomsen, Hans Helge Beck: Formueretlige bemærkninger vedrørende hektarstøtteordningen, Tfl2015.255 (**TfL 2015.255**)

Thomsen, Hans Helge Beck: Om ret til pengefordringer vedr. en landbrugsvirksomhed, Tfl 2013.133 (**TfL 2013.133**)

Tosti, Henrik: Salær ved underhåndsalg af fast ejendom tilhørende konkursboer, Fuldmægtigen 1998 (**FM 1998.172**)

#### Øvrigt materiale

Folketingstidende 1976-77 (2. samling), tillæg B, sp. 699 f., Advokatrådets brev til retsudvalget (**Advokatrådets brev til retsudvalget**)

Konvention af 4. november 1950 til Beskyttelse af Menneskerettigheder og Grundlæggende Frihedsrettigheder. Den Europæiske Menneskerettighedskonvention (**EMRK**)

Skrivelse af 4. december 1980 til justitsministeriet. (1003/1980 R), Advokaten 1981, s. 73 ff. (**Advokaten 6/1981**)