



DOM

Afsagt den 21. oktober 2009 i sag nr. BS 150-3035/2008:

Sagsøger A/S under konkurs
v/advokat Christina Bruun Geertsen
Sundkrogsgade 5
2100 København Ø
mod
Sagsøgte
Adresse
By

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører sagsøgers (i det følgende benævnt "konkursboet") krav om tilbageskødning af en fast ejendom, som skyldner overdrog til Sagsøgte, ved skøde tinglyst efter fristdagen.

Sagsøgerens påstand er, at Sagsøgte, tilpligtes at tilbageskøde ejendommen Matrikel nr., beliggende Adresse, By, til Sagsøger A/S under konkurs v/ kurator advokat Lisa Bo Larsen (CVR nr.), og afholde alle omkostninger forbundet hermed.

Sagsøgtes påstand er frifindelse.

Parterne er enige om, at der skal foretages et sædvanligt refusionsopgør vedrørende tiden fra den 15. juli 2008 til ejendommens overdragelse til konkursboet, hvis konkursboet får medhold i sin påstand om tilbageskødning.

Oplysningerne i sagen

Sagsøgte var eneejer af selskabet, Sagsøger A/S. I henhold til selskabets årsrapport for 2006 udgjorde den i sagen omhandlede ejendom Matrikel nr., beliggende Adresse i By, selskabets væsentligste aktiv, med en bogført værdi på 9.391.270 kr. Ejendommens offentlige vurdering for 2007 var på 7.050.000 kr. I juli 2008 vurderede Home i By ejendommens værdi til mellem 10 og 18 mio. kr. afhængig af udfaldet af en tvist om ejendomsrettens til et tilliggende på 14 ha. Ejendomsmægler Person 1 har i vurderingsrapport af 22. juli 2008 vurderet ejendommens salgspris til mellem 16 og 18 mio. kr. Af vurderingsrapporten fremgår, at der på ejendommen er en årlig lejeindtægt på 360.000 kr. Home i By har på ny vurderet ejendommens værdi i november 2008. Ved denne lejlighed er ejendommen vurderet til en værdi på mellem 12 og 13 mio. kr.

Ejendommen blev overdraget fra Sagsøger A/S til Sagsøgte ved skøde af 15. juli 2008. Af skødet fremgår, at overtagelsesdagen var den 15. juli 2008. Det fremgår videre, at overdragelsen sker uden vederlag. Endelig fremgår, at køber overtager indestående realkreditlån samt indestående dokumenteret gæld til Roskilde Bank. Skødets underskrifter er dateret den 15. juli 2008; men skødet er først indleveret til tinglysning den 1. oktober 2008, hvor det blev afvist. Skødet blev på ny indleveret til lysning i korrekt stand den 8. oktober 2008, hvorpå det blev tinglyst. Det er under hovedforhandlingen oplyst, at der ikke er sket gældsovertagelse af nogen del af gælden på nuværende tidspunkt. Der foreligger ikke dokumentation for, at gældsovertagelse af realkreditgælden er ansøgt.

I henhold til tingbogsattest af 10. december 2008 er ejendommen behæftet med en pantstiftende byrde på 1.500 kr. på 1. prioriteten. Som 2. prioritet er i 2004 lyst et pantebrev til Realkredit Danmark oprindelig stort 5.955.000 kr. Efter realkreditpantebrevet er som 3. 4. og 5. prioritet i 2001 tinglyst pantebrev til Roskilde Bank med en samlet hovedstol stor 1.136.085 kr. Som 6. - 11. prioritet er lyst seks ejerpantebreve med meddelelse til Roskilde Bank. Ejerpantebrevene har en samlet hovedstol eksklusiv rentetilskrivninger på 21.050.000 kr.

Sagsøger A/S trådte i anmeldt betalingsstandsning den 23. juli 2008. Tilsynet i betalingsstandsningen fratrådte den 10. oktober 2008, hvilket blev meddelt til skifteretten ved brev af samme dato, jf. konkurslovens § 16 d. Tilsynet begrundede sin udtræden med, at selskabet uden tilsynets viden og tilsagn havde overdraget selskabets faste ejendom til Sagsøgte. På grundlag af konkursbegæring indgivet den 13. oktober 2008 blev selskabet herefter taget under konkursbehandling ved dekret af 16. oktober 2008.

Ved brev af 5. november 2008 til konkursboet har Roskilde Bank anmeldt en fordring på i alt 6.590.113,23 kr. Roskilde Bank har ved brev af 24. november 2008 til Sagsøgte gjort gældende, at ejerpantebrevene er fuldt belånt og har under henvisning hertil krævet ejerpantebrevenes pålydende 21.050.000 kr. med tillæg af et års rente. Differencen til det i boet anmeldte krav beror på, at ejerpantebrevene i henhold til bankens oplysninger til dels er stillet som sikkerhed for tredjemands gæld. Sagsøgte kan alene anerkende, at Roskilde Bank har et pantsikret krav i ejendommen svarende til de 6.590.113,23 kr., der er anmeldt i konkursboet. Derudover anerkender Sagsøgte et pantsikret krav vedrørende tredjemands gæld (Virksomhed A/S) på 212.736,15 kr.

Forklaringer

Vidne 1 har som vidne forklaret blandt andet, at han er ansat i Roskilde Bank siden 1. april 2008. Han er chef for afdelingen for meget store engagementer. Han har haft med den foreliggende sag at gøre siden sin tiltræden, men han har ikke haft noget at gøre med ejendommens pantsætninger. Han skrev til Sagsøgte den 24. november 2008 og anmodede om

en indfrielse. Banken har ikke fra Sagsøgte modtaget anmodning om gældsovertagelse. Banken har et pantsikret tilgodehavende, der væsentligt overstiger de 6,5 mio. kr., der er anmeldt i boet. Der er store tredjemands-pantsætninger. Banken har ikke indvilget i at acceptere en overdragelse mod betaling af 6,5 mio. kr., ligesom der heller ikke på anden vis er indgået forlig i sagen med Sagsøgte. Han er bekendt med, at kurator blev anmodet om en opgørelse i januar 2009. Han blev bedt om, at banken gjorde sit krav op. I forbindelse med ejerskiftet har Roskilde Bank ikke ønsket at begære ejendommen på tvangsauktion.

Vidne 2 har forklaret blandt andet, at han i dag er folkepensionist på 71 år. Han har været gift med Sagsøgte i 52 år. "Ejendom" består af fire bygninger. Det var en gammel gård, der var dømt til nedrivning. Man var halv-vejs gennem nedrivningen, da der blev givet mulighed for at bygge et nyt stuehus. De fik dog ikke tilladelse til at opføre dette nye stuehus. Sagsøgte og han har boet på gården i 11 år. Tre af bygningerne er lejet ud til en år-lig lejeindtægt på i alt 175.000 kr. Udgifterne på ejendommen er på over 1,5 mio. kr. årligt. Baggrunden for Sagsøgtes køb af ejendommen var, at de var nået til den alder, hvor de kunne indefryse ejendomsskatten, hvilket de var interesserede i. Der var ingen grund til at ejendommen blev liggende i selskabet. De ville gerne have skatten ned, så de kunne klare sig som pensionister. I 2006 opstod der et problem, da der i selskabet var konstateret et aktionærlån, der måtte ryddes af vejen, før transaktionen vedrørende gården kunne gennemføres. I oktober 2007 blev de ringet op af Person 2 fra Roskilde Bank. Han sagde, at det var åbenbart for alle, at Roskilde Bank havde problemer, men det skulle han ikke bekymre sig om. Den umiddelbare grund til at skødet så blev lavet i juni 2008 var, at han var nervøs fordi han intet hørte fra Roskilde Bank. Han fandt, at det var bedst at få ejendommen ud til Sagsøgte. Overdragelsesværdien blev fastsat efter en drøftelse med tinglysningskontoret. Man besluttede, at ejendomsvurderingen måtte være det rette tal, når Roskilde Bank ikke ville opgøre sin fordring under pantebrevene. Han antog, at der skyldtes i alt mellem 10 og 11. mio. kr. i ejendommen. Banken lukkede kreditten i foråret 2008, hvorfor en række nødvendige arbejder på ejendommen blev sat i stå. RD har efter ejerskiftet haft ejendommen begæret på tvangsauktion vedrørende en forsinket terminsbetaling. RD mødte op til tvangsauktionen, og de har haft besøg af en medarbejder fra RD, der har besigtiget ejendommen. Auktionen blev afværget. RD har oplyst, at der ikke ville være problemer med at få ejendommen om-prioriteret, men det var en forudsætning, at den verserende tvist med Roskilde Bank blev afsluttet. Han har ikke kunnet få gælden opgjort af Roskilde Bank. Brevet af 24. november 2008 fra Roskilde Bank reagerede han på ved at gå til advokat. Herefter har sagen verseret mellem advokaterne. Han kan indfri Roskilde Banks krav på 6,5 mio. kr. Betalingsstandsningstilsynet blev oplyst om ejendomsoverdragelsen kort tid før den 8. oktober 2008. Han blev utilfreds med tilsynets arbejde i nogle andre sager i september 2008. Han fortalte ikke tilsynet om overdragelsen af ejendommen, fordi han var utilfreds med tilsynets arbejde. Han havde møde med tilsynet i maj måned før

betalingsstandsningen. Efter betalingsstandsningen den 23. juli 2008 havde han møde med tilsynet en uge efter, det vil sige i slutningen af juli måned. På det møde oplyste han ikke, at ejendommen var overdraget.

Parternes synspunkter

Konkursboet har gjort gældende blandt andet, at overdragelsen af ejendommen er omstødelig i medfør af konkurslovens § 72, stk. 2, jf. § 73. Tinglysningen af ejendommen har fundet sted efter fristdagen. Tilsynet har ikke givet samtykke til dispositionen, og undtagelserne i § 72, stk. 2, er ikke anvendelige i sagen. En omstødelse efter konkurslovens § 72, stk. 2, forudsætter ikke, at dispositionen er forrykkende eller forringende, og konkursboet kan fordre ejendommen tilbageskødet i medfør af konkurslovens § 77.

Konkursboet har videre gjort gældende, at ejendomshandlen er væsentligt misligholdt, idet Sagsøgte ikke har foranlediget gældsovertagelse af den indestående gæld. Konkursboet er derfor berettiget til at hæve handlen og kræve ejendommen tilbageskødet.

Sagsøgte har gjort gældende blandt andet, at ejendomshandlen ikke kan omstødes, da enhver omstødelse forudsætter, at dispositionen har forringet kreditorernes stilling eller forrykket forholdet mellem disse, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Ejendommen er ikke overdraget til en pris under handelsværdien, og der var ingen friværdi i ejendommen. Dispositionen har derfor ikke været til skade for kreditorerne.

Sagsøgte bestrider, at konkursboet er berettiget til at hæve handlen som misligholdt. Realkredit Danmark har ikke villet bevillige gældsovertagelse, før det er afgjort, om handlen er omstødelig, og Roskilde Bank har ikke taget stilling til spørgsmålet om gældsovertagelse. Boet kan derfor ikke påstå, at Sagsøgte er i misligholdelse, da det er boets egne forhold (denne omstødelsessag), og Roskilde Banks forhold, der gør, at gældsovertagelsen ikke er sket.

Retten's begrundelse og afgørelse

Sagsøger A/S er taget under konkursbehandling ved dekret af 16. oktober 2008 på grundlag af konkursbegæring indgivet den 13. oktober 2008. Forud for konkursen var betalingsstandsning, der blev anmeldt den 23. juli 2008. Tilsynet i betalingsstandsningen fratrådte den 10. oktober 2008, hvilket blev meddelt til skifteretten ved brev af samme dato, jf. konkurslovens § 16 d. Konkursboets fristdag er derfor den 23. juli 2008, jf. konkurslovens § 1, stk. 2. Den i sagen omhandlede disposition vedrører overdragelse af fast ejendom. Adkomstovergangen blev tinglyst den 8. oktober 2008. Dispositionen anses derfor at være foretaget den 8. oktober 2008 i relation til en eventuel omstødelse, jf. herved konkurslovens § 73.

Dispositionen har ikke været nødvendig af hensyn til bevarelsen af skyldnerens virksomhed eller erhvervelse af dagliglivets fornødenheder. Der er ikke

omstændigheder i sagen, der kan begrunde, at dispositionen skulle være udtryk for en rimelig varetagelse af fordringshavernes fælles interesser. Dispositionen kan derfor kræves omstødt i medfør af konkurslovens § 72, stk. 2.

Som sagen foreligger, er det tvivlsomt, om der består en friværdi i ejendommen. Imidlertid er den konkursramte skyldner som følge af Sagsøgtes manglende gældsovertagelse enedebitor på ejendommens lån, hvorfor konkursboet bliver belastet med den anmeldte, udækkede pantegæld efter en eventuel tvangsauktion. Endvidere fremgår det, at der på ejendommen er betydelige lejeindtægter, hvilke indtægter konkursboet og boets pantsikrede fordringshavere som følge af overdragelsen er afskåret fra at oppebære. På den baggrund finder retten, at dispositionen påfører boet et tab. Sagsøgers påstand om tilbageskødning, jf. konkurslovens § 77 tages derfor til følge.

Den omstændighed, at Sagsøgtes manglende gældsovertagelse udgør en væsentlig misligholdelse af ejendomshandlen, er herefter uden betydning for retsforholdet mellem parterne.

Retten bemærker at parterne er enige om, at der efter tilbageskødningen skal foretages et refusionsopgør vedrørende Sagsøgtes ejerperiode. Der er ikke med denne dom taget stilling til eksistensen eller størrelsen af et eventuelt refusionstilsvær.

Ved udmåling af sagsomkostninger er der lagt vægt på sagens værdi og udfald. Ved retsafgiftsberegningen er det lagt til grund, at sagens værdi er 7.050.000 kr. Der er videre lagt vægt på, at den relevante del af sagens forberedelse har været beskeden, ligesom sagen er hovedforhandlet på ½ rets-dag. Konkursboet har betalt i alt 150.000 kr. i retsafgifter.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, tilpligtes at tilbageskøde ejendommen Matrikel nr., beliggende Adresse, By, til Sagsøger A/S under konkurs v/kurator advokat Lisa Bo Larsen (CVR nr.), og afholde alle omkostninger forbundet hermed.

Sagsøgte, skal i sagsomkostninger til Sagsøger A/S under konkurs v/kurator advokat Lisa Bo Larsen, inden 14 dage betale 400.000 kr.

Dommer