



## SØ- OG HANDELSRETTENS NOTAT

### OM TINGLYSNING AF KONKURSDEKRETER, HVOR FALLENTEN INDEN KONKURSEN HAR ERHVERVET EN FAST EJENDOM PÅ TVANGSAUKTION

#### 1. Tinglysning af tvangsauktion

Tinglysningslovens § 13, stk. 1, 1. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006 med senere ændringer, har følgende ordlyd:

*”Ved udlæg, bortset fra udlæg på grundlag af pantebrev med pant i det udlagte, og arrest i fast ejendom og i tilfælde af en ejendoms salg eller overtagelse ved endelig tvangsauktion skal fogeden snarest muligt foranledige meddelelse herom tinglyst.”*

I medfør af bestemmelsen skal fogeden således snarest muligt efter salg af en fast ejendom på tvangsauktion foranledige meddelelse herom tinglyst.

Meddelelsen er blot en oplysning udadtil om, at ejendommen er solgt på tvangsauktion, og angiver således ikke til hvem, ejendommen er solgt. Tinglysningen sker i adkomstrubrikken, og tinglysningen medfører således, at der ikke længere er en tinglyst adkomsthaver på ejendommen.

Fogedrettens meddelelse til tinglysningen giver derfor ikke auktionskøberen tinglysningsmæssig legitimation til at råde retligt over ejendommen. Ligeledes er retsforfølgende kreditorer afskåret fra at få tinglyst udlæg eller konkurs.<sup>1</sup>

Der svares ikke tinglysningsafgift ved tinglysning af meddelelse om salg på tvangsauktion efter tinglysningslovens § 13, stk. 1, 1. pkt., jf. tinglysningsafgiftslovens § 8, stk. 1, nr. 2.

#### 2. Tinglysning af konkursdekret

##### a. Normalsituationen

Tinglysningslovens § 13, stk. 1, 2. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006 med senere ændringer, har følgende ordlyd:

*”I tilfælde af konkurs og behandling af dødsbo ved bobestyrer skal skifteretten foranledige meddelelse herom tinglyst, når kurator eller bobestyrer meddeler skifteretten, at boet omfatter fast ejendom.”*

I medfør af bestemmelsen skal skifteretten således foranledige meddelelse om konkursen tinglyst, så snart kurator anmoder herom. Dette kan ske på selve mødet, hvor kurator udpeges, men vil ofte først ske efterfølgende i forbindelse med en skriftlig henvendelse fra kurator, idet kurator skal give

---

<sup>1</sup> Jf. Peter Mortensen: Digital tinglysning, 4. udg., 2007, s. 170, Svend Trangeled: Tvangsauktion over fast ejendom, 1996, s. 161, Jesper Bang: Håndbog i Tvangsauktion, 1990, s. 146 og Hindborg og Willumsen i U 2002B.370 (s. 371 ved note 4).

skifteretten tilstrækkelige oplysninger til, at lysning kan gennemføres, herunder så vidt muligt oplysninger om ejendommens adresse, matrikelnummer, landsejerlavskode, kurators cpr-nr. samt skyldnerens CVR- eller cpr-nr. Ligeledes vil der være en række tilfælde, hvor kurator først i forbindelse med sine nærmere undersøgelser bliver bekendt med, at konkursboets aktivmasse omfatter en fast ejendom.

Tinglysning af konkursdekretet sikrer ejendommen mod retsforfølgende kreditorer samt efterfølgende aftaleerhververe, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 1. Endvidere medfører tinglysning af konkursdekretet, at tidligere utinglyste rettigheder ekstingveres, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2.

Der svares ikke tinglysningsafgift ved tinglysning af meddelelse om konkurs efter tinglysningslovens § 13, stk. 1, 2. pkt., jf. tinglysningsafgiftslovens § 8, stk. 1, nr. 2.

#### b. Ved køb af ejendomme på tvangsauktion

Ved anmeldelse af et konkursdekret til tinglysning vil fallenten ofte fremstå som tinglyst adkomsthaver, og konkursdekretet kan dermed lyses.

I de tilfælde hvor fallenten, inden konkursdekretet afsiges, har erhvervet en fast ejendom på tvangsauktion og endnu ikke har fået udstedt og tinglyst auktionsskøde eller har fået tinglyst auktionsbogen, vil fallenten derimod ikke fremstå som tinglyst adkomsthaver.

Det betyder, at retsforfølgende kreditorer dermed er afskåret fra at få tinglyst udlæg eller konkurs.

Det er således korrekt, når Tinglysningsretten afviser at tinglyse et konkursdekret på en ejendom, som er blevet solgt på tvangsauktion, og hvor der ikke efterfølgende er tinglyst ny adkomsthaver, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1.<sup>2</sup>

### **3. Udstedelse og tinglysning af auktionsskøde**

Retsplejelovens § 580, stk. 1, 1. pkt., jf. lovbekendtgørelse nr. 1053 af 29. oktober 2009 med senere ændringer, har følgende ordlyd:

*"Fogedretten skal udstede auktionsskøde til auktionsskøberen eller den, der har erhvervet retten hertil, når det godtgøres, at auktionsvilkårene er opfyldt, eller at alle berettigede har fået, hvad de har krav på, eller samtykker i, at skødet udstedes."*

Tvangsauktionsvilkårenes pkt. 9, jf. bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978, har følgende ordlyd:

#### *"9. Auktionsskøde*

*Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.*

*Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dets tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen."*

På begæring skal fogeden således udstede auktionsskøde til tvangsauktionsskøberen eller den, der har erhvervet retten hertil, når auktionsvilkårene er opfyldt. Dette skal ske senest 1 år efter tvangsauktionen.

---

<sup>2</sup> Jf. også Jens Anker Andersen i U 1986B.107 (s. 109).

Baggrunden for 1 års-fristen i Tvangsauktionsvilkårenes pkt. 9 er, at mange tvangsauktioner ender med, at ejendommen overtages af en ufyldstgjort pant- eller udlægshaver, jf. rpl. § 578, som så efterfølgende ved en transportkøbekontrakt overdrager retten til at få udstedt auktionsskøde til tredjemand. Den ufyldstgjorte udlægs- eller panthaver har således et år til at få videresolgt ejendommen. Det skal dog bemærkes, at pligten til at få udstedt auktionsskøde inden 1 år ikke er sanktioneret.<sup>3</sup>

Udstedelse af auktionsskøde er ikke en beslutning men alene en konstatering af, at auktionsvilkårene er opfyldt. Fogeden er således ikke forpligtet til at foranledige skødet tinglyst efter tinglysningslovens § 13, og det sker heller ikke i praksis. Det er derimod den, til hvem skødet er udstedt, der må foranledige dette. Auktionsskødet kan tinglyses digitalt, jf. Tinglysningsrettens vejledning om tinglysning af auktionsskøde i tingbogen.

Såfremt auktionsskødet udstedes til og tinglyses af fallenten, vil denne ifølge tingbogen fremstå som adkomsthaver, og konkursdekretet kan herefter tinglyses digitalt af skifteretten.

Kurator vil formentlig være berettiget til at få udstedt auktionsskøde direkte til konkursboet, dog først når auktionsvilkårene er opfyldt.

Ved tinglysning af auktionsskøde skal der svares tinglysningsafgift, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1.

#### **4. Tinglysning af auktionsbogen inden tinglysning af endeligt auktionsskøde**

##### a. Auktionsskøberens mulighed for at tinglyse auktionsbogen

Auktionsskøber har mulighed for straks efter auktionen at forlange en udskrift af auktionsbogen, der dokumenterer auktionens forløb, tinglyst på ejendommen, jf. U 1985.969 V og U 1980.944 Ø.<sup>4</sup>

Efter tinglysning af auktionsbogsudskriften kan auktionsskøberen disponere over ejendommen på samme måde som en køber af ejendommen i henhold til et betinget skøde, jf. nedenfor pkt. c.

Tilsvarende kan retsforfølgning tinglyses på ejendommen. I U 1980.944 Ø kunne en arrest tinglyses på ejendommen, og det må antages, at også en konkurs vil kunne tinglyses i sådanne tilfælde.

##### b. Aftaleerhververs og kreditorens mulighed for at tinglyse auktionsbogen

Ikke blot auktionsskøberen, men også auktionsskøberens aftaleerhverver og kreditorer kan lade udskriften tinglyse som grundlag for tinglysning af transportskøde, udlæg, konkurs m.v.<sup>5</sup> Aftaleerhverver og kreditorer er således ikke afhængige af, om auktionsskøberen vil lade en auktionsbogsudskrift tinglyse som betinget skøde, idet de – da adkomsten hviler på et offentligt dokument – selv kan lade auktionsbogsudskriften tinglyse.

En aftaleerhverver vil have en naturlig interesse heri, idet han ellers risikerer, at overdrageren (auktionsskøberen) ikke respekterer overdragelsen og i stedet selv får udstedt auktionsskøde eller

<sup>3</sup> Jf. Jens Anker Andersen i U 1986B.107.

<sup>4</sup> Jf. Hindborg og Willumsen i U 2002B.370, Jesper Bang, Håndbog i tvangsauktion, 1990, s. 146, og Svend Trangeled, s. 161. Jens Anker Andersen er i U 1986B.107 (s. 109) lidt mere tilbageholdende, idet han alene anfører, at ”det antages”.

<sup>5</sup> Jf. U 1980.944 Ø og Jesper Bang, Håndbog i tvangsauktion, 1990, s. 146, og Jens Anker Andersen i U1986B.107 (s. 109).

overdrager retten til at få udstedt auktionsskøde til tredjemand. Derudover er aftaleerhververen ikke beskyttet mod overdragerens kreditorer.

Ligeledes vil en kreditor have interesse heri, idet han dermed får mulighed for at tinglyse arrest, udlæg, konkurs m.v. Afsiges der konkursdekret over overdrageren, har kurator en pligt til at drage omsorg for, at ekstinktionsbetingelserne opfyldes, såfremt han derved kan øge konkursmassen.<sup>6</sup>

Problemstillingen fremgår tydeligt at Vestre Landsrets utrykte afgørelse i V.L.B. B-1970-00:

*Erhverver i henhold til en transportkøbekontrakt kunne ikke få tinglyst endeligt auktionsskøde, idet tvangsauktionskøberen forinden erhververens anmeldelse til tinglysningen var gået konkurs, og konkursboet havde fået lyst auktionsbogsudskriften som adkomst for tvangsauktionskøberen samt fået lyst konkursdekretet. Konkursboet havde herved ekstingveret erhververens rettigheder over ejendommen i henhold til købekontrakten, selvom ejendommen var blevet overdraget inden konkursdekretet blev afsagt.*

*Landsrettens begrundelse lød: "Da auktionsskøderne blev anmeldt til tinglysning, var [auktionskøberen] ikke ifølge tingbogen berettiget til at råde over ejendommene uden samtykke fra konkursboet, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 1, eller § 12, stk. 1, og auktionsskøderne burde derfor være afvist.*

#### c. Rettigheder iht. auktionsbogen er betingede.

Det er værd at bemærke, at tinglysning af auktionsbogen er en tinglysning af en betinget rettighed, i det omfang tvangsauktionsvilkårene endnu ikke er opfyldte. Bortfalder auktionskøberens ret, må tinglyste aftaler eller retsforfølgning derfor også bortfalde på samme måde, som det kendes ved aflysninger af almindelige, betingede skøder.<sup>7</sup>

#### d. Særligt om den praktiske fremgangsmåde ved tinglysning af auktionsbogen

Tinglysning af auktionsbogen kan kun gennemføres via det digitale tinglysningssystem ved at anmelde den under ekspeditionstypen "auktionsskøde" og samtidig begære tinglysning med frist til at indhente auktionsskøde fra fogedretten.

Ved tinglysning af auktionsbogen skal der svares tinglysningsafgift, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1.

Udstedes der efterfølgende auktionsskøde, og anmeldes dette til tinglysning, skal der for auktionsskødet alene betales den faste tinglysningsafgift.

### **5. Tinglysning af konkursdekret efter tinglysning af auktionsbogen**

Når auktionsbogen er lyst, kan der lyses konkursdekret på ejendommen, forudsat naturligvis at det er auktionskøberen i henhold til auktionsbogen, der er taget under konkursbehandling.

### **6. Tinglysning af transportkøbekontrakt inden tinglysning af endeligt auktionsskøde**

En transportkøbekontrakt kan ikke tinglyses, før auktionsbogen er tinglyst som adkomst for overdrageren, eller der er udstedt endeligt auktionsskøde, hvilket skyldes det hul i adkomstrækken,

<sup>6</sup> Jf. Lillian Hindborg og Hans Willumsen i U 2002B.370

<sup>7</sup> Jf. Jens Anker Andersen i U 1986B.107 (s. 109).

der følger af, at auktionsskøberen ikke står som legitimeret ifølge tingbogen, jf. også tinglysningslovens § 10, stk. 1.<sup>8</sup>

## **7. Meddelelse til fogedretten inden tinglysning af endeligt auktionsskøde**

Erhververen ifølge en transportkøbekontrakt og tvangsauktionsskøberens kreditorer har mulighed for at give meddelelse til fogedretten.

Jens Anker Andersen anfører i U 1986B.107 (s. 109), at en meddelelse fra erhververen i henhold til en transportkøbekontrakt til fogedretten vil bevirke, at auktionsskøberens legitimation til at få auktionsskøde eller til at disponere over retten til at få auktionsskøde forsvinder. Spørgsmålet er herefter, om meddelelse til fogedretten også sikrer mod auktionsskøberens kreditorer (konkursboet). Jens Anker Andersen anfører at spørgsmålet er ”diskutabelt”, og at den mest sikre fremgangsmåde er at tinglyse. Han konkluderer dog, at meget synes at tale for at acceptere, at transportkøbekontrakter i alle henseender kan sikres ved meddelelse til den fogedret, som har afholdt auktionen.

Jens Anker Andersens synspunkt modsiges af Hindborg og Willumsen i U 2002B.370. Hindborg og Willumsen anfører, at Jens Anker Andersens synspunkt er direkte i modstrid med tinglysningslovens § 1, at det ingen støtte har i praksis, og at en kurator i et konkursbo, der bliver bekendt med, at fallenten har stiftet utinglyste rettigheder over fast ejendom, har en pligt til at drage omsorg for, at ekstinktionsbetingelserne opfyldes, såfremt han derved kan øge konkursmassen. Ekstinktionsbetingelserne må antages at opfyldes ved tinglysning af konkursdekretet på ejendommen, uanset om erhververen i henhold til transportkøbekontrakten har givet meddelelse til fogedretten, jf. V.L.B. B-1970-00.

I praksis har det vist sig, at flere fogedretter har accepteret at modtage sådanne meddelelser med den virkning, at fogedretten ikke vil udstede auktionsskøde uden kurators samtykke. Dette er ikke ubetænkeligt. Fogedretterne risikerer nemlig at ifalde et erstatningsansvar, såfremt det lykkes en fallent eller tredjemand på grund af en fejl i fogedretten uberettiget at erhverve auktionsskøde. Endvidere vil fogedretten være i et dilemma, såfremt en aftaleerhverver, der har erhvervet ejendommen fra fallenten, inden konkursdekretet blev afsagt, anmoder om at få udstedt auktionsskøde. Fogedretten vil nemlig i disse tilfælde formentlig være forpligtet til at udstede dette, såfremt tvangsauktionsvilkårene i øvrigt er opfyldt.

## **8. Boets indtræden**

Inden boet tager skridt til at tinglyse udskrift af auktionsbogen og konkursdekret bør boet overveje, om det overhovedet har en interesse i at indtræde i auktionsskøbers ret, jf. konkurslovens § 55. Dette vil nemlig ikke nødvendigvis være tilfældet, når auktionsvilkårene fortsat ikke er opfyldt. Hvis konkursboet indtræder, men ikke kan opfylde vilkårene, vil resultatet kunne blive en misligholdelsesauktion, og i det omfang auktionssælgeren derved lider et tab, vil han kunne rette kravet mod boet som massekrav, jf. konkurslovens § 56, stk. 1. Det må anses som uafklaret, hvorvidt kurators anmodning om lysning af auktionsbogen medfører, at han derved anses som indtrådt i auktionsskøbet.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Jf. Jens Anker Andersen i U 1986B.107 (s. 108).

<sup>9</sup> Jf. Lillian Hindborg og Hans Willumsen i U 2002B, s. 370.