

# Konkurs

## Erhvervslejeret

### Eksamensspørgsmålet

---

Konkurs

### Introduktion

---

### Generelt om lejers eller udlejers konkurs

---

Konkurslovens kapitel 7 – Omhandler gensidigt bebyrdende aftaler

- Formål: At sikre at skyldners konkursbo kan **afhænde en virksomhed i drift**. (så er den mest værd)
  - Der er en samfundsmæssig interesse heri – virksomhederne skal have mulighed for at rekonstrueres.
  - Normalt skal en part i en gensidigt bebyrdende aftale ikke tåle, at den anden parts forpligtelser overføres til tredjemand.
  - Lejers ret ifølge en aftale om leje af fast ejendom kan ikke overføres ved kreditorforfølgning.
    - Af hensyn til kreditorinteressen i, under konkurs, at kunne afvikle skyldnerens virksomhed så fordelagtigt som muligt, er der givet undtagelser herfra.
    - Systemet er indrettet således, at erhvervslejemål, suppleret med den særlige regel i KL § 62, skal bedømmes efter de alm. regler i lovens kap. 7
  - => konkurs ikke i sig hævebegrundende
    - Man kan således ikke gyldigt aftale at konkurs skal være hævebegrundende.
    - Ellers ville man måske aftale sig ud af det hele, fordi reglerne er i samfundets og ikke i den enkelte lejers/udlejers interesse.
- Kapitlet er som UP præceptiv.
  - Kun KL § 55, stk. 2 (frist for indtrædelse) og § 57, stk. 3 (aftale om sikkerhedsstillelse) er deklaratoriske.

### Hvad falder uden for kap. 7?

KL § 53

- Reglerne i kapitlet anvendes kun hvis ikke andet følger af andre lovbestemmelser eller retsforholdets beskaffenhed.
  - → LL § 7 og EL § 6 er sådanne bestemmelser.
    - EL § 6 sikrer, at lejers rettigheder er gyldige mod enhver uden tinglysning – dvs. også hvis udlejer går konkurs.
  - Ellers anført at særreglen i § 61, stk. 2, finder anvendelse i lejerforhold.
- *Retsforholdets beskaffenhed* ikke særligt relevant for lejeretlige forhold.
  - Bortset fra EL § 6, falder resten er lejelovgivningen uden for.
- Meningen er ikke, at et retsforhold i sin helhed falder enten inden for eller uden for kap. 7,
  - men det kan meget vel tænkes, at lovbestemmelser eller beskaffenheden bevirker, at retsforholdet reguleres delvist efter kap. 7.
    - Delvist:
      - når udlejeren går konkurs, så er der en række bestemmelser i kap 7, der finder anvendelse, men lejerens beskyttelse i lejeloven gælder fortsat, da det er lex specialis.

## Hovedprincipper i kap. 7

Boet skal have lejlighed til at indtræde.

- Som udgangspunkt holder man op med at betale, og der foreligger i princippet misligholdelse.
  - Konkursboet kan således efter § 55, stk. 1, vælge, om det vil indtræde i skyldnerens erhvervslejemål eller ej,
  - og lejer hhv udlejer kan efter § 55, stk. 2, forlange, at boet uden ugrundet ophold træffer afgørelse herom.
- En udlejer i et erhvervslejemål har imidlertid efter § 62 en stærkere position end andre medkontrahenter - § 62
  - Udlejer kan forlange at konkurs-lejer betaler på massekravsniveau indtil erklæring om indtrædelse kan gives.
- Benægtende eller ikke rettidigt svar giver mulighed for ophævelse.
  - → medkontrahenten kan gøre erstatningskrav gældende og komme videre.
- Imødekommende rettidig svar giver skyldnerskifte med boet som ny part i retsforholdet.
  - → boet indtræder i rettigheder og forpligtelser efter aftalen.

## Opsigelse efter § 61

Boet har mulighed for, at opsige kontrakten med sædvanlig eller rimelig varsel, selvom længere varsel eller uopsigelighed er aftalt.

- Selvom skyldneren ikke havde anledning hertil.
- **Bestemmelsen gælder uanset indtrædelse eller ej.**

Er boet indtrådt i aftalen

- → virker retten til at opsige med forkortet varsel på massekravsplan
  - den virker på konkurskravsplan hvis boet ikke indtræder.
- **Præceptiv**
- **Ikke-indtræden:**
  - giver anledning til at medkontrahenten kan ophæve,
    - dog kan medkontrahenten vælge at fastholde, hvorfor boet fortsat hænger på kontraktforholdet,
      - hvilket er problematisk hvis det er gældende for 8 år, hvilket kan blive omkostningsfuld.
      - Men her har man altså reguleret at boet har mulighed for at træde ud (præceptivt).
      - → Boet har adgang til at frigøre sig fra de vedvarende kontraktforhold, uanset om medkontrahenten måtte have ønske om at fastholde
- **Indtræden:**
  - Selvom boet vælger at indtræde så kan de fortsat vælge at opsige efter KL § 61, selvom de har aftalt et længere opsigelsesvarsel.
- Dog skal vi være opmærksomme på at KL kap. 7 viger for EL's beskyttelsesbestemmelser
  - fx hvis det ikke er muligt at opsige overhovedet efter EL så er det heller ikke muligt at anvende KL's opsigelsesbestemmelser.
    - Har man aftalt 10 års uopsigelighed, og er der sket tinglysning af L's ret, da er der ikke mulighed for at konkursregulere fra U's bos side.
      - Er retten tinglyst sidst, da kan der ske prioritetsmæssig fortrængning ved alternativt opråb.
    - Men ting der ikke er beskyttet efter EL § 6 er ikke beskyttet, f.eks. aftalt uopsigelighed, der ikke er tinglyst.

- Hvis der er mulighed for at opsige efter EL så kan man ikke forkorte det varsel der er i EL efter KL § 61, da det er det lovbestedte,
  - men hvis nu man har aftalt et opsigelsesvarsel på 1 år og det lovbestedte er 3 måneder, så kan man således anvende KL § 61 til at forkorte den aftalte frist,
    - medmindre lejerer har sikret sin ret ved at tinglyse det.

#### §61, stk. 2

- Her er det medkontrahentens opsigelsesmuligheder
  - Samme muligheder som efter stk. 1, (som boet)
  - dog kan han kun opsige, hvis boet ikke har ret til at overdrage sin ret.
- Ikke relevant hvor udlejer går konkurs.
  - Da retssædvane om at udlejer kan overdrage ved salg osv.
  - Lejerer kan som medkontrahent ikke opsige aftalen, idet udlejer efter retssædvanen har ret til at overdrage sin ret, jf. § 61, stk. 2, 2. pkt..
- **Lejers konkurs**
  - Udlejer kan opsige, medmindre at lejerer har fået **afståelsesret** (overdrage sin ret).
    - Dog obs på, at EL § 6 beskytter, så det vil sige at hvis der ikke er grund til at tilsidesætte efter EL
      - → så kan man ikke ophæve/opsige
        - men ting der ikke er **beskyttet efter EL § 6** kan fraviges – ex. aftalt uopsigelighed der ikke er tinglyst.
      - Hvis man kan opsige/ophæve efter EL, kan man opsige efter lovens varsel, og tilsidesætte et aftalt længere varsel, hvis denne ikke er tinglyst.
  - Hvis lejer ikke betaler sin husleje fordi han er gået konkurs, er det mest fordelagtig at vælge at ophæve efter EL, da han hurtigere kan komme ud af lejeforholdet. **KL § 58, stk. 2** – i forhold til opsigelse er dette et supplerende grundlag.

	Udlejer ønsker at opsige	Lejer ønsker at opsige
Udlejer er fallent	§ 61, stk. 1 – Dette gælder dog ikke hvis længere varsel for lejer er blevet tinglyst, dvs. bestemmelsens anvendelsesområde er reduceret	§ 61, stk. 2, men den finder aldrig anvendelse, da udlejerer har ret til at overdrage sin ret, altså sælge ejendommen.
Lejer er fallent	§ 61, stk. 2 – Dette gælder dog ikke hvis skyldneren har ret til at overdrage sin ret, dvs. hvis lejerer havde afståelsesret, dvs. bestemmelsens anvendelsesområde er reduceret.	§ 61, stk. 1 – Her er der fuld virkning af opsigelsen. Dvs. i denne situation er der størst økonomisk virkning.

## Lejers konkurs

### KL § 37

- Beboelseslejemål indgår i almindelighed ikke jf. KL § 37.
  - HKJ og Lindenkrone kender ingen eksempler på inddragelse.

Blandede lejemål indgår muligvis efter frit skøn efter § 53 om retsforholdets beskaffenhed.

- Disse vil ligeledes være omfattet efter **KL § 37**.
  - hvis man har afståelsesret og en betydelig værdi tilknyttet denne → så er det interessant at tage ind under en konkurs (lejers konkurs)
    - der skal altså være en betydelig kapitalværdi for at medtage det i boet, retsvirkningen heraf bliver således at lejerer må fraflytte lejemålet.

## Fristen efter § 55

- er i almindelighed 1 uge.
  - I forhold til konkursforhold som sådan.
  - § 55, stk. 2: **uden ugrundet ophold** skal der tages stilling til om boet vil indtræde i aftalen.
- § 62 → fristen i almindelighed 1 måned.
  - Ikke indtræden:
    - Kun et massekrav for U, hvis han inden boets afslutning har krævet dette.
    - Boet kan undgå dette ved at svare på U's forespørgsel "straks" (§ 62).
    - Lejen er kun massekrav for tiden fra dekretets afsigelse, indtil boet erklærer, at det ikke vil indtræde i kontrakten.
      - (Da en U i alle tilfælde først kunne disponere over de udlejede lokaler, når de er ryddeliggjort).
    - Ikke indtræden = opsigelse efter KL § 61, stk. 1.
    - Lejen fra boets erklæring til flyttedagen er almindelig konkursfordring.
  - Indtræden:
    - Indtræder boet i aftalen, er krav på leje massekrav for tiden fra konkursdekretets afsigelse, til lejemålet ophører efter opsigelse, jf. § 56, stk. 2.
  - Hvis konkursboet ikke kan tage stilling til dette
    - fx da Sterling gik konkurs, da fik Henrik det på bordet hvorvidt de ville indtræde i lejeaftalerne af 47 hangarer – og dette tager lang tid, derfor fik han den længere frist, for at kunne tage stilling til spørgsmålet,
    - da han ikke vidste hvorvidt det var noget værd, vælger man at sige at man godt vil indtræde og så kan man herefter finde ud af om man reelt vil indtræde
    - fx fandt Henrik ud af i denne sag at 17 af disse hangarer ikke havde nogen værdi og meddelte derefter, at disse 17 ville de ikke indtræde i – så skulle de alene betale leje for den tid det havde taget at finde ud af dette.

## Stiltiende indtræden

Hvis udlejer ikke foretager sig noget, når en lejer går konkurs → spørgsmål om stiltiende indtræden

- Dette betyder at kurator, som heller ikke gør noget til at starte med, da denne har travlt med andet, jo stadigvæk bruger lokalerne, så er spørgsmålet om der er sket stiltiende indtræden,
  - i givet fald er kravet et massekrav.
- Stiltiende indtræden kan navnlig tænkes, hvis boet benytter lokalerne, eller hvis det betaler lejen.
  - Reglen i § 62 kan dog tale for, at kun aktiv benyttelse af lokalerne i forbindelse med videredrift af skyldnerens virksomhed kan anses for stiltiende indtræden.
- GD 2000.13 Ø – Ikke indtræden men erstatning.
  - Boet afviste 3. januar at indtræde, men benyttede lokalerne frem til 29. marts. Ikke indtræden, men erstatning.
    - De benyttede lokalerne passivt, ved at have nogle ting stående, som de ikke fjernede.
    - Spurgte d. 3. januar om de vil indtræde, og dette siger de nej til, men benytter lokalet i 3 mdr.
    - Her finder landsretten at der ikke er sket indtræden og tildeler erstatning på et mere eller mindre ulovbestemt grundlag.
      - Henrik ville have tildelt et vederlag, som dog også er uden lovhjemmel.
  - Henrik mener dog at denne dom er på kanten, da der er tale om så lang tids brug.
- TBB 1998.25 V – **3 måneder er i overkanten**. Dog ikke indtræden.
  - Krav om leje efter lejers konkurs var ikke massekrav.

- Konkursboet havde meddelt udlejer, at boet ikke indtrådte i lejemålet, og havde ikke benyttet lokalerne til at videreføre produktionen, men alene til opbevaring af effekter i ca. tre måneder.
- Retten:
  - Tre måneder var i overkanten af det tidsrum, der normalt må gives kurator til rydning,
  - men det tillagdes vægt, at udlejer i denne periode, hverken havde rejst krav om, at leje skulle være massekrav, eller om rydning af lokalerne. (konkrete momenter)
- => Man skal nok flytte inden to måneder.
  - ”Flytte” → boet skal ikke benytte det lejede men opgive sin ret hertil. Det behøver ikke at flytte tingene, men kan sige til udlejer, at denne kan gøre det og anmelde sit krav i boet.
- Hvis lokalerne aktivt benyttes skal der ikke særlig meget til førend boet indtræder.
- § 56, stk. 1
  - § 56, stk. 1, siger i princippet at boet bliver forpligtet til det hele, mens stk. 2, tager noget specielt med som forpligtelse.
  - Reglen er dårligt formuleret.
    - Stk. 2 burde have været formuleret som en undtagelse til stk. 1, hvor meningen er at kravet alene er simpelt fra før dekretet.
    - **Men boet kan blive nødt til at betale alligevel under trussel om ophævelse, jf. § KL § 58, stk. 2.**
- § 56, stk. 2
  - Vær opmærksom på sammenspillet med § 58, stk. 2.
  - Boet skal betale leje fra dekretets afsigelse som massekrav og leje fra før dekretets afsigelse er simpelt krav.
    - Dette er dog ikke sådan det foregår i praksis, da udlejer godt ved at han kan hæve jf. **KL § 58** pga. betalingsmisligholdelse, og derfor bliver de nødt til at betale det hele efter **§ 58, stk. 2** som massekrav.
  - **Dvs. i lejeforhold har § 56, stk. 2, godt nok en retlig betydning, men i den virkelige verden har den ingen betydning.**
  - Udlejers opsigelsesadgang er beskyttet efter 58, stk. 2.
    - Når et bo ønsker at indtræde efter en lejer, bliver det ikke til noget i praksis.
- § 61
  - NB! Gælder også sikkerhedsstillelse, f.eks. depositum.
    - Dog ikke garanter.
  - § 61, stk. 1, 2. pkt., har ingen betydning, da udlejer ikke kan tinglyse sine rettigheder hos lejer.
  - § 61, stk. 1.
    - Som noget særligt betyder opsigelsesadgangen, at medkontrahentens erstatningskrav også nedsættes.
      - Dette giver vanskeligheder i forbindelse med den sikkerhed der er stillet, f.eks. i form af depositum
    - Gælder også hvor lejers sikkerhedsstillelse rækker.
      - U 73.150 H – Deponerede aktier til sikkerhed
        - A deponerede nogle aktier hos B til sikkerhed for ethvert tab, som B måtte lide på grund af mellemværender med A.
        - Da A gik konkurs, anmeldte B en fordring i boet på 135.000 kr. Aktierne solgtes for 125.550 kr., der tilfaldt B.
        - Under påberåbelse af, at der kun var stillet sikkerhed for B's tab og ikke for hele fordringen, krævede B dividende af alle 135.000 kr. og ikke blot af restfordringen 9.450 kr. B fik ikke medhold, jfr. princippet i konkurslovens § 130.

- Krav mod lejer bortfalder i sin helhed ned til sædvanligt varsel.
- Dette gælder dog ikke garantier. Garantens regreskrav mod boet er derimod nedreguleret.

## Udlejers konkurs

---

Tvivlsomt om der sker delvis automatisk indtræden i medfør af LL § 7 og EL § 6, hvilket vil have betydning for lejerens rettigheder som massekrav.

- Mange skriver, at der er automatisk indtræden for så vidt rettighederne følger af **EL § 6**, da udlejer ikke kan gå imod dette.
  - DOG: automatisk indtræden betyder at boet er forpligtet til at opfylde alle krav som lejer berettiget måtte have efter **EL § 6** – hvis dette er rigtigt betyder det at boet er forpligtet til at dække tabet efter en konkurs, hvor der ikke er nogen penge.
  - Teoretikerne sonderer ikke mellem separatistkrav eller massekrav. Og det er der hele problemstillingen ligger, idet dette har betydning for øvrige kreditorer.

Hvis der ikke sker indtræden, vil boet ikke have opfyldelsespligter.

- Det gælder i hvert fald for videregående rettigheder.
- Der er dog en tålepligt for de rettigheder lejer har i de tre måneder som ligger i **TL § 3**.

Lejers retsmidler mod ikke indtræden.

- KL § 54 er tvivlsom, men lejer kan nok holde tilbage, hvis boet ikke opfylder sine pligter.
  - Lejer kan altså fx holde leje tilbage, hvis ikke udlejer opfylder sin forpligtelse.
    - (man kan holde sin ydelse tilbage, hvis ikke modparten opfylder sin ydelse)
  - Det er rigtigt så langt at lejers brugsret er beskyttet efter **EL § 6**. boet levere, selvom de ikke er indtrådt, idet lejer netop har brugsret, og derfor kan de ikke anvende bestemmelsen. Men i tilfælde hvor de faktisk ikke levere, kan bestemmelsen benyttes.
- Under alle omstændigheder kan lejer gå frem efter reglerne om mangler.
- Ikke i sig selv misligholdelse, at boet ikke ønsker at indtræde,
  - men hvis lejer har yderligere rettigheder, så skal man ind og se på om det boet har, er **opfyldelsesforpligtelser eller om der er tåleforpligtelser**.
  - Hvis det er opfyldelsespligter så vil der kunne være tale om mangler.
    - Afhængig af hvor omfattende det er så kan man tale om erstatning, forholdsmæssigt afslag eller evt. ophævelse, hvis altså manglerne er væsentlige.
  - Man hvis der er yderligere rettigheder, kan det måske være det – sondre mellem 1) tåleforpligtelser og 2) opfyldelsesforpligtelser.
    - 2) her kan der være tale om mangler
    - 1) ikke mangler
- Indtræder boet ikke i aftalen eller stiller forholdsmæssig sikkerhed så kan medkontrahenten hæve aftalen.

## Retsvirkning af dekretets lysning

---

Ekstinktion af lejers rettigheder

- Ved lysning af dekretet kan boet ekstinkvere lejers videregående rettigheder.
  - Dekretet er jo i denne forstand at sammenligne med en adkomst, dvs. det er altså boets adkomst til ejendommen man lyser.
    - En adkomstrethhed kolliderer med alting.
  - Boet har dog ikke pligt til ekstinktion.
    - Eftersom de ikke har pligt, så er det fordi de kan sige at de ikke ønsker at ekstingverer, fx hvis de er nervøse for at lejer gør misligholdelsesbeføjelser gældende ved ekstinktionen.
    - *Kan*: det er en valgmulighed. Lysningen medfører ikke automatisk ekstinktion, da boet kan

ønske ikke at gøre dette, hvis man er nervøs for at lejer vil gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

- Hvis boet ekstinkverer, kan lejer formentligt gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.
  
- To risici for at lejer mister sine rettigheder:
  - Ved konkursboets ekstinktion – så er lejernes rettigheder bortfaldet.
  - Ved tvangsauktion, hvor der kan blive alternativt opråb.
    - Dette er trøst for boet, hvis boet er indtrådt og lejers rettighed som er blevet kapitaliseret til 300.000 ikke er blevet fyldestgjort ved tvangsauktionen, så kan lejeren gå tilbage til boet, da de var indtrådt og derfor skal betale kravet som massekrav.