

Udskrift af retsbogen

Den 18. september 2012 kl. 08:02 blev skifteretten sat af **Dommer**

Der blev foretaget:
SKS 574/2009.

Konkurssagen

Sydbank
Peberlyk 4
6200 Aabenraa

mod

Skyldner

Adresse 1

By 1

Ingen indkaldt eller mødt.

Der fremlagdes udkast til opgørelse med salærredegørelse, kopi af skrivelse af 27/7 2012 fra skifteretten til kurator, supplerende salærredegørelse med bilag og print af mails mellem skifteretten og kurator.

Der afsagdes sålydende

kendelse:

Efter konkurslovens § 239 stk 2 fastsættes vederlaget til kurator ud fra en samlet vurdering af det udførte arbejde. Ved vurderingen skal der navnlig tages hensyn til arbejdets omfang og boets beskaffenhed, det med arbejdet forbundne ansvar og det under de givne omstændigheder opnåede resultat.

Skifteretten lægger ved vurderingen af arbejdets omfang kurators timeopgørelse til grund, dels således at den anførte tid faktisk anses for brugt på opgaven, og dels således at der ikke haves grundlag for at fastslå, at arbejdet kunne være gjort hurtigere, hvorved bemærkes, at der ved *værdiansættelsen* af arbejdet ud fra gennemsnitsbetragtninger tages hensyn til, at en del af arbejdet kan udføres af erfarne og specialiserede advokater, medens en anden del kan udføres af mindre erfarne advokater på det pågældende område eller fuldmægtige. Sekretærarbejde medtages ikke særskilt, men der anses ud fra gennemsnitsbetragtninger at være knyttet sekretærarbejde til det opgjorte advokatarbejde, hvilket indgår i

værdiansættelsen.

Boets beskaffenhed findes ikke i sig selv med vægt at adskille sig fra andre boer eller at tale for et større eller mindre salær *på en måde, som ikke allerede er afspejlet i tidsforbruget*. Det bemærkes herved, at der har været tale om en skyldner, der ikke var samarbejdsvillig med hensyn til oplysningspligten, og der var gentagne indenretlige afhøringer. Der har ikke været nogen virksomhed i drift, og kompleksiteten vedrørende ejendommen **Adresse 1** må anses for afspejlet i tidsforbruget.

Under boets beskaffenhed som udmålingshensyn hører navnlig også værdierne. Der sigtes hermed til de faktiske værdier som de er kommet frem under bobehandlingen. Det er således et selvstændigt hensyn, at der ikke må være misforhold mellem salæret og boets værdier.

Der med arbejdet forbundne ansvar, der er forsikringsdækket, har ikke adskilt sig fra det normale.

De under de givne omstændigheder opnåede resultater har været generelt tilfredsstillende. Der er lidt variation med hensyn resultatet for de forskellige opgaver, og der skal tages hensyn til, at ejendomme har skullet sælges under den såkaldte finanskrise, jfr ordenen "under de givne omstændigheder".

Sammenfattende finder skifteretten herefter, at de forskellige udmålingshensyn tilgodeses ved en salærfastsættelse med udgangspunkt i timeopgørelsen og en timedebiteringspris på 2.000 kr, hvorved er taget hensyn til alle ovenstående enkeltelementer.

Kurators salær fastsættes herefter til 370.000 kr + moms, heraf tidligere tilkendt a conto 100.000 kr + moms.

Da der i boet var overbehæftede ejendomme må der også tages stilling til salærets fordeling på panterne, jfr konkurslovens § 87.

I forarbejderne til konkurslovens § 87, Betænkning 606/1971 ad § 86 (der blev lovens § 87) er bl.a. anført:

"Efter udvalgets mening bør boet i det sædvanlige tilfælde, hvor panteretten også omfatter indtægter af pantet, drive ejendommen for panthavernes regning. Der må udarbejdes et særligt regnskab for ejendommens administration. Der kan her blandt indtægterne blive tale om beregnet leje for boets brug af ejendommen og blandt udgifterne om sædvanligt administrationshonorar. Regnskabet må i øvrigt udarbejdes på lignende måde som en refusionsopgørelse ved

ejendomssalg. Viser regnskabet overskud, må dette tilfalde de panthavere, som har pant også i indtægterne, efter deres rækkefølge i prioritetsordenen. Har bestyrelsen givet underskud, skal dette bæres af køberen, sædvanligvis reguleret på den måde, at ejendommen stilles til auktion med forpligtelse for køberen til at overtage underskuddet uden for budsummen. Dette vil betyde, at budsummen bliver så meget desto mindre, og dette går ud over den panthaver, der er stillet således i prioritetsrækken, at han herved kun får delvis eller slet ingen dækning. Kun hvis alle panthavere får fuld dækning, vil virkningen af underskuddet blive, at boets udbytte af auktionen formindskes.---

Derimod bør det efter udvalgets mening ikke pålægges panthaverne at bære en andel af boets almindelige omkostninger, selv om disse også vedrører pantet. Formålet med pantesikkerheden er at gøre panthaverens fyldestgørelse uafhængig af skyldnerens øvrige formue tilstand, og hensynet navnlig til realkredit, men også til anden pantesikret kredit taler stærkt for at sikre panthaverne pantets værdi ubeskåret."

Konkurslovens § 87 indebærer efter sit indhold, formål og forarbejder, at de simple kreditorer ikke skal betale for kurators arbejde med overbehæftede ejendomme, og at panthaverne omvendt ikke skal bidrage til de almindelige boomkostninger og de simple kreditorers dividende. Der skal derfor foretages et særskilt opgør med panthaverne i hver ejendom. Dette indebærer, at kurators salær nødvendigvis må opdeles i relation til opgøret med panthaverne. Til de overbehæftede ejendomme knyttes efter konkurslovens § 87 også nogle salær **indtægter**, der indgår i boet.

Der skal herefter tages stilling til forholdet mellem indtægterne og delsalæret vedrørende hver enkelt ejendom.

Indtægterne fastsættes i betydeligt omfang efter andre regler end konkurslovens § 239 og vil normalt resultere i et større beløb end et delsalær opgjort efter konkurslovens § 239. Dette skyldes navnlig, at indtægterne i vidt omfang bestemmes efter rpl § 582, der skal kombineres med nogle vejledende takster for tvangsauktioner, der i praksis ikke fraviges, jfr utrykt ØLK af 4. juni 2012, 11. afdeling, B1248-12 og B1317-12. Taksterne tager som minimum udgangspunkt i den offentlige ejendomsværdi + 25 %, hvilket normalt er langt over salgspriserne. Det er videre i afgørelsen refereret i FM 2011.228 antaget, de vejledende auktionstakster også er afgørende for, hvad der kan kræves som panthavervederlag i en fri handel.

Boets indtægter vil derfor normalt være større, ikke sjældent meget større,

end andelen af det endelige salær.

Man ville kunne undgå at have dette som problem, hvis man lod indtægtssalæret bestemme andelen af det endelige delsalær vedrørende ejendommen. Det ville så indebære, at en del af salæret ville blive fastsat efter andre regler end konkurslovens § 239. Afhængigt af antallet af ejendomme, de opnåede priser og boets øvrige aktiver eller mangel på samme kunne det meget vel blive en meget stor del af salæret, der reelt ville blive fastsat efter auktionsreglerne og ikke efter konkursreglerne.

Der er ingen hjemmel til at fastsætte kuratorsalær, herunder en del deraf, efter auktionsreglerne eller i øvrigt efter andre regler end konkurslovens § 239. I ovenstående FM 2011.228 udtales da også, at det ikke var afgørende for panthavervederlaget, ”om beløbet måtte overstige det honorar for arbejdet med salget af ejendommen, som K ved boets afslutning vil få som en del af det samlede kuratorsalær”. Det er dermed igen klart fastslået, at indtægtssalærene ikke afgørende for de endelige salærer, herunder delsalærer, til kurator, jfr derom også U 2007.2746.

Det bemærkes i øvrigt, at kurator på direkte forespørgsel udtrykkeligt har erklæret, at det ikke gøres gældende, at kurator skulle være berettiget til delsalærer vedrørende ejendommene svarende til indtægtssalærene.

Fogedretten finder af disse grunde, at de endelige delsalærer vedrørende ejendommene skal fastsættes efter konkurslovens § 239 uden hensyntagen til, om der måtte være oppebåret nogle højere indtægtssalærer vedrørende de enkelte ejendomme.

Herefter skal der tages stilling til, hvad der skal ske med en eventuel forskel mellem boets indtægt og endelige udgift vedrørende den pågældende ejendom. Der bemærkes, at forskellen kan være så betydelig, at problemet ikke kan bagatelliseres. Problemet er, om forskellen mellem indtægtssalærer og andelen af de endelige udgiftssalærer skal udloddes i den almindelige konkursorden, eller om det efter konkurslovens § 87 skal tilfalde de udækkede panthavere, fordi indtægtssalæret enten direkte i form af et forhandlet vederlag eller indirekte i form af at være gjort til en omkostning ud over budsummen er oppebåret på marginalpanthaves bekostning.

Skifteretten finder ikke, at konkurslovens § 87 kan forstås med den kraftige begrænsning, at bestemmelsen kun angår det foreløbige panthaverregnskab ved salget af ejendommen og ikke skulle gælde ved det endelige panthaverregnskab ved boets slutning. En sådan kraftig begrænsning vil være i strid med bestemmelsens ordlyd, formål og forarbejder og vil udhule den. Hvis forskelsbeløbet skal udloddes efter den almindelige konkursorden

opstår præcis den pengestrøm, som efter bestemmelsens formål og forarbejderne skal undgås, nemlig panthaverne kommer til at betale til de simple kreditorer eller til almindelige boomkostninger til lettelse for den eller de, der har stillet sikkerhed, eller statskassen.

Det vil også lette forhandlingerne om salg i fri handel, at panthaverne ved, at der efterfølgende automatisk sker en judiciel prøvelse af salæret uden, at pengene til panthavervederlaget er tabt, hvis det endelige salær bliver mindre end det forhandlede panthavervederlag.

Udtalelsen i FM 2011.228 ” at rekvirentsælæret i tilfælde af auktion ville være indgået som aktiv i konkursboet og således være kommet alle kreditorerne til gode” kan ikke føre til andet resultat og må *i øvrigt* forstås således, at der med ordene ”alle kreditorer” må sigtes til alle kreditorer med de rettigheder de har, være sig som privilligerede kreditorer efter konkurslovens § 93-96, simple kreditorer efter § 97 eller som seperatister efter konkurslovens kapitel 9, herunder § 87.

Skifteretten finder derfor, at kurators endelige salær skal fordeles ud på hver ejendom, og det vil herefter kunne konstateres, om der på de enkelte ejendomme er forskelle på indtægtssalæret og andelen af det endelige salær til kurator. Hvis der herefter er et ”overskud” skal dette efterreguleres til panthaverne over panthaverregnskabet. Et ”underskud” skal principielt bæres af kurator, fordi han undlod at sikre en indtægt mindst svarende boets udgift. Skifteretten vil dog ikke drage fuld konsekvens af dette ved mindre fejlskøn i en forhandlingssituation.

Som følge af ovenstående fordeles kurators salær vedrørende ejendommene som anført i skifterettens mail af 27. august 2012 til kurator, og skifteretten bestemmer, at forskellen mellem salærindtægter og salærudgifter på de enkelte ejendomme som nærmere opgjorte i en anførte mail skal betales til de respektive udækkede panthavere, hvis krav skal prøves efter rpl § 578, hvis pågældende selv købte ejendommen.

Thi bestemmes:

Kurators salær fastsættes til 370.000 kr + moms, hereaf 100.000 kr tidligere tilkendt a conto.

Panthaverregnskaberne reguleres som anført i skifterettens mail af 27. august 2012 efter prøvelse af restkrav efter rpl § 578.

Sagen udsat.

Skifteretten hævet.

Dommer