

Den 30. januar 2013 kl. 15.30 blev skifteretten sat af [redacted] Dommer

Retten behandlede:
SKS nr. SKS 15-3177/2011

Boet efter

[redacted] Afdøde
cpr-nr. 051043-
[redacted] Adresse 1
[redacted] By 1
død den 21. december 2011

Ingen indkaldt eller mødt.

Der fremlagdes :

- BRF's klage over bobestyrers afgørelse af 31. august 2012 med bilag, modtaget i skifteretten den 28. september 2012.
- BRF's processkrift med bilag, dateret 2. november 2012.
- Bobestyrers redegørelse med bilag dateret 4. oktober 2012.
- Åbningsstatus, modtaget den 29. marts 2012.
- Redegørelse i henhold til konkurslovens § 54, stk. 2 , dateret 18. december 2012.

Der blev afsagt

Kendelse

Sagsfremstilling :

Boet efter [redacted] Afdøde behandles som insolvent bobestyrerbo ved autoriseret bobestyrer, advokat Carsten Jørgensen, Trolle Advokater, Middelfart.

Boets aktiver består ifølge åbningsstatus af den faste ejendom, [Adresse 1], [By 1] samt øvrige aktiver for ialt 16.997,12 kr.

Ejendommen er af ejendomsmægler [Person 1], EDC Asssens, i et salgsbudget ansat til 500.000 kr. Ejendommen har været udbudt til salg ved ejendomsmægler [Person 1]. Kommissionsaftalen er udløbet den 15. august og ikke forlænget. Der har efter det oplyste ikke været køberinteresse for ejendommen, bortset fra et enkelt bud på ejendommen på 420.000 kr, der efterfølgende er frafaldet.

Den eneste kreditor med pant i den faste ejendom er BRF Kredit, hvis krav er opgjort til 531.358,07 kr., jf. åbningsstatus.

Det fremgår af korrespondance mellem bobestyrer og BRF Kredit, at bobestyrer har opfordret BRF Kredit til at indestå for fremtidige udgifter vedrørende forsyning af el, vand og varme til ejendommen under eventuel forsættelse af forsøg på salg af ejendommen i fri handel, indeståelse af at ville afgive bud på ejendommen på tvangsauktion eller afholde auktionsomkostningerne. BRF Kredit har afslået bobestyrers opfordringer.

Bobestyrer har den 31. august 2012 truffet beslutning om " ikke at beskæftige sig yderligere med ejendommen, at meddele Energi Fyn, at der ikke længere vil blive betalt for elforbrug på ejendommen, således at Energi Fyn kan lukke for elforsyningen, at meddele ejendommens forsyningsselskaber måle-raftlæsning med anmodning om slutopgørelse efter lukning for de respektive værkers forsyninger til ejendommen, at fremsende nøgle til ejendommen til BRF-Kredit, således at BRF-Kredit selv får mulighed for at varetage sikringen af sit pant, samt slutte bobehandlingen, såfremt den trufne beslutning ikke påklages af boets kreditorer og Skifteretten i Odense tiltræder beslutningen med mulig genoptagelse af bobehandlingen ved ejendommens efterfølgende sag, idet det fortsat vil være sådan, at det alene er bobestyrer, der ifølge den på ejendommen tinglyste meddelelse om bobestyrerbehandling er berettiget til at råde over ejendommen. "

Skifteretten har den 28. september 2012 modtaget klage fra BRF Kredit over bobestyrers beslutning.

BRF Kredit har under klagesagen som hovedanbringender anført, at det følger af retsplejelovens § 538 b, at det er dødsboet, der er rekvirent. Der er tale om en fravigelse af det normale udgangspunkt, hvor en panthaver er rekvirent, og derfor dækker udgifterne ved en utjenlig tvangsauktion. Det savner således mening, at lovgiver skulle indføre denne undtagelse, såfremt rekvirentudgifterne skulle påhvile panthaver.

Dødsboskifteloven indeholder ikke en bestemmelse svarende til konkurslovens § 86, hvorefter en panthaver kan kræve, at boet gennemfører tvangs-

auktion, hvis boet ikke inden 6 måneder har begæret dette eller har solgt ejendommen ved en underhåndshandel. I dødsboer har pantnaver således ikke mulighed for at begære tvangsauktion.

Det er BRF Kredits synspunkt, at dødsboskiftelovens § 69, stk. 4 indeholder hjemmel til at statskassen kan dække bobestyrers salær, hvis ejendommen på en af bobestyrer begæret tvangsauktion ikke bliver solgt. - BRF Kredit har henvist til betænkning nr. 1270 fra 1994 side 246 og 255, de almindelige bemærkninger til lovforslaget side 36-37 samt de særlige bemærkninger til § 69, stk. 4. side 70 i lovforslaget. - Der følger hverken af loven eller bemærkningerne til bestemmelsen nogen begrænsninger i, hvilke omkostninger, som statskassen dækker. Det fremgår tydeligt af betænkningen, at den situation, som i praksis giver anledning til at indskrive § 69, stk. 4. i dødsboskifteloven, er den, hvor skifteretten eller en udmeldt medhjælper har udgifter til salg af boets overbehæftede aktiver, hvilket primært er ejendomme, der sælges på tvangsauktion.

Bobestyrer har fastholdt den trufne beslutning, og har som hovedanbringender anført, at det er bobestyrers hverv at træffe beslutninger i boets, anliggender, men at dette ikke er ensbetydende med, at bobestyrer har et ansvar for salg af boets aktiver, der rækker længere end der er økonomisk dækning for i boets midler, at bobestyrer mener at have truffet en i forhold til boets ejendom fuldt ud forsvarlig og ansvarlig beslutning om at overlade det til enepantnaveren i ejendommen at tage vare på værdien og afhændelsen af sit pant nu da boet p.g.a. pengemangel ikke er i stand hertil, at pantnaver i ejendommen ikke i den givne situation uden tilbud om omkostningsdækning kan forlange, at bobestyrer i givet fald for egen eller statens regning, foranstalter tvangsauktion over ejendommen, og at bobestyrer er uenig med BRF Kredit i, at udgifterne til tvangsauktion over ejendommen, hvis der ikke afgives bud på ejendommen, vil blive dækket af statskassen i medfør af dødsboskifteloven § 69, stk.4, uenig i at udgifterne til tvangsauktionen skulle være i det insolvente bos interesse at afholde, og uenig i at der skulle være tale om en udgift, som i en konkurssituation sædvanligvis ville være dækket under konkurslovens § 93, nr. 2. Bobestyrer har henvist til " Dødsboskifteloven med Kommentarer " af Mogens Kjærgaard Møller m.fl. 1. udg. side 340, note 8.

Skifterettens begrundelse og resultat :

Det lægges til grund, at der ikke i boet er midler til at dække omkostningerne ved en tvangsauktion over boets ejendom, såfremt boet begærer ejendommen solgt på tvangsauktion og der ikke på denne fremkommer bud på ejendommen.

Efter dødsboskiftelovens § 70, stk. 1, jf. § 58 skal salg af boets aktiver ske på den måde, der tjener boets interesser bedst. Salg ved auktion sker efter reglerne i retsplejeloven. Dødsboskiftelovens § 70, stk. 4, der henviser til,

hvilke bestemmelser i konkursloven, der finder anvendelse ved behandlingen af insolvente dødsboer, omfatter ikke konkurslovens § 86, hvorefter en panthaver, hvis fordring er forfalden, kan forlange, at boet uden ophold gennemfører tvangsauktion, hvis boet ikke inden 6 måneder efter konkursdekretets afsigelse har begæret tvangsauktion. Dødsboskifteloven indeholder ikke en bestemmelse svarende til konkurslovens § 86. Det fremgår af dødsboskiftelovens § 60, at boet på tvangsauktion kan fordre bortsalg, hvis det må antages, at ville få andel i budsummen, eller hvis salg er nødvendig for at opnå dækning for de i § 59, stk. 2 og 3 nævnte udgifter, der omfatter underskud ved pantets bestyrelse og rimelige omkostninger ved bestræbelser for realisation af pantet. Efter dødsboskiftelovens § 71, 2. pkt. anvendes omkostningsbeløb, der indgår i boet i forbindelse med tvangsauktion over fast ejendom, forlods til betaling af bobestyrers arbejde med tvangsauktionen. § 60 og § 71 indeholder ingen løsning på de problemer, der opstår, hvis det viser sig, at en ejendom ikke kan sælges. Bobestyrer har tilbudt eneste panthaver i ejendommen, at denne kan tiltræde sit pant ved at indestå for omkostningerne ved ejendommens drift under fortsat salg i fri handel eller omkostningerne ved tvangsauktion, hvilket panthaver har afslået.

Det fremgår af forarbejderne til dødsboskiftelovens § 69, stk. 4 (Lovforslag L 120, fremsat 8/12 1995, at hjemlen dækker salær til bobestyrer og andre udgifter, der er nødvendige for at behandle boet, men ikke udgifter til begravelsen. Det er ikke nærmere præciseret, hvilke udgifter, der anses for nødvendige.

Skifteretten finder ikke, at der er hjemmel i dødsboskifteloven til at pålægge bobestyrer at afhænde ejendommen, hvis det er tvivlsomt, om der fremkommer bud på tvangsauktion, med den følge at omkostningerne ved tvangsauktion påhviler boet, og dermed statskassen. Efter de foreliggende oplysninger, har skifteretten ikke grundlag for at tilsidesætte bobestyrers vurdering af, at der ikke er sandsynlighed for, at der ved tvangsauktion fremkommer bud på ejendommen og dermed dækning for omkostningerne herved. Et tvangssalg af ejendommen er herefter ikke i boets interesse, hvorimod BRF Kredit som eneste panthaver har interesse i at opretholde pantets værdi. Skifteretten har derimod mulighed for i medfør af dødsboskiftelovens § 66, stk. 3 at tillade, at opgørelse vedrørende ejendommen, der for tiden skønnes usælgelig, hen skydes til tiden efter boets slutning. Under disse omstændigheder finder skifteretten ikke, at der er grundlag for at lade statskassen afholde eventuelt rekvirentsalær og andre udgifter til tvangsauktion efter dødsboskiftelovens § 69, stk. 4.

Som følge af det anførte tages BRF Kredits klage over bobestyrers afgørelse af 31. august 2012 om at opgive salg af boets ejendom, ikke til følge, hvorfor

bestemmes :

Den af BRF Kredit indgivne klage over bobestyrers afgørelse af 31. august 2012 om at opgive salg af boets ejendom, beliggende [Adresse 1], [By 1] tages ikke til følge.

BRF Kredit og bobestyrer er d.d.orienteret pr. mail om skifterettens afgørelse.

Skifteretten hævet.

[Dommer]