



Den 29. november 2017 kl. 13:00 blev skifteretten sat af
Dommer

Der blev foretaget:
SKS SKIF-638/2017.

Konkurssagen

Sparekassen Vendsyssel
Østergade 15

9760 Vrå

mod

Skyldner (S)

Adresse 1

9800 Hjørring

Der blev fremlagt konkursbegæring med bilag, modtaget den 9. november 2017.

For og med rekvirenten, Sparekassen Vendsyssel, mødte advokat John Henrik Andersen sammen med kreditmedarbejder **Person 1**.

For og med **S** mødte som beskikket advokat, advokat Mette Lindhardt.

Advokat John Henrik Andersen oplyste, at Sparekassen Vendsyssel har et tilgodehavende hos **Person 2** og **S** på ca. 1.6 millioner kroner, når der tages hensyn til de garantier, som Sparekassen Vendsyssel har overfor Totalkredit vedrørende lån i ejendommen. **S** og **Person 2** ejer i fællesskab ejendommen **Adresse 2**, 9800 Hjørring. Ejendommen bebos af **Person 2**, der er **S'** tidligere ægtefælle, og ejendommen har været til salg for 3,1 million kroner i ca. 1 år, men er ikke solgt. **Person 2** er indstillet på at købe ejendommen for 3,1 million kroner, men **S** vil ikke være med til, at hendes halvdel af huset overdrages til den tidligere ægtefælle. Sparekassen Vendsyssel er bekymret for det ejerpantebrev, Sparekassen har i ejendommen og for, om det ender med, at ejendommen må sælges til en pris, så tabsgarantien bliver aktuel

Advokat John Henrik Andersen begærede konkursdekret afsagt.

Advokat Mette Lindhardt protesterede på vegne af **S** mod den fremsatte begæring under anbringende af, at Sparekassen Vendsyssel ikke har en retlig interesse i en konkurs.

S forklarede behørigt formånet, at hun og **Person 2** flyttede fra hinanden i december 2016. **Person 2** har siden da betalt udgifterne til huset. Hun har ingen indtægt. Hun anerkender, at hun skylder penge til Sparekassen Vendsyssel, og at hun ikke kan betale sin gæld. Hendes aktiver består af halvdelen af huset og halvdelen af indboet. Det er rigtigt, at hun også ejer et canonkamera, men det er uden værdi. Hun har også 3 objektiver og en flash, men de er også uden værdi. Hun har brugt det til en virksomhed, hun tidligere drev. Hun vil tro, at kamera og linser er 3-4 år gamle. Det er også rigtigt, at hun har ca. 80 malerier, som hun selv har malet. Hvis **Person 2** mener, at han kan sælge dem, hører hun gerne nærmere, for det er læn-

ge siden, hun har solgt noget. Hun har tidligere solgt billeder til private enkeltpersoner for 3- 4.000 kr. pr. stk., men hun har aldrig solgt gennem auktionshuse eller lignende. Det er ikke rigtigt, at hun ikke vil medvirke til, at hendes halvdel af ejendommen overdrages til Person 2, men hun vil have, at de skal komme lige godt ud af det, og at der også skal ske deling af de andre ting. Hun vil hellere end gerne, at der sker overdragelse til Person 2 for 3,1 million kr., men det skal ske som en samlet løsning af deres økonomiske mellemværende.

Person 1 forklarede behørigt formålet, at Adresse 2 har været til salg i ca. 1 år uden, det er blevet solgt. Han har ikke kendskab til, om der har været fremvisninger. Sparekassen er bekymret for sit pant, for hvis ikke begge parter vil skrive under, så kan det ende i et tvangssalg, hvor der vil være risiko for, at der ikke bliver dækning til Sparekassens ejerpantebrev, og risiko for at garantien i forhold til Totalkredit bliver realiseret. Der er gæld i ejendommen for i alt ca. 3,1 million kroner. De har overvejet, hvilke muligheder, der er for at sikre, at Person 2 kan fortsætte med at bo i ejendommen og derved sikre betaling af ydelserne. Person 2 og S har fælles lån i ejendommen, men Person 2 får ikke fuldt fradrag for renteudgifterne, så længe han kun ejer den ene halvdel, selvom han betaler det hele. Alternativet til en konkursbegæring mod S er, at de sætter S' andel på tvangsauktion, men det er ikke hensigtsmæssigt, og de kender heller ikke pantets værdi ved et tvangssalg. Der er ikke aktuelt misligholdelse i forhold til hverken dem eller Totalkredit, fordi Person 2 betaler, men Person 2 er i en situation, hvor han er nødt til at finde en løsning, for det kan ikke blive ved med at køre, som det kører nu. Huset er ikke overbehæftet ud fra den vurdering på 3,5 millioner kroner, som Totalkredit vurderede det til i forbindelse med belåningen, men ved et salg til 3,1 million kroner, som er den pris, det har været forsøgt solgt til uden held, er der kun lige dækning til Sparekassen og Totalkredit, og så mangler der udgiften til ejendomsmægler.

Advokat John Henrik Andersen fastholdt på vegne af rekvirenten begæringen om afsigelse af konkursdekret. Han anførte til støtte herfor, at der et forfaldent tilgodehavende, som S, der er insolvent, ikke kan betale. Der skal derfor afsiges konkursdekret, medmindre rekvirenten mangler retlig interesse, hvilken undtagelse skal fortolkes indskrænkende. Sparekassen Vendsyssel har en retlig interesse, idet Sparekassen har pant i ejendommen og har stillet garanti overfor Totalkredit. Konkursdekret ønskes afsagt for, at Sparekassen kan forsvare deres eget pant og de sikkerheder, de har stillet. Ved en konkurs kan ejendommen i det hele overdrages til Person 2 for 3,1 million kroner, og hvis det sker, så er der dækning til både ejerpantebrev og Totalkredit. Ved en overdragelse sikres det, at Person 2 får fuld fradragsret, således at han kan betale renter og afdrag. Hvis der ikke sker overdragelse til Person 2, så har Sparekassen kun muligheden for tvangsauktion, og der vil i så fald ikke ske dækning. Sparekassen er uden ansvar blevet blandet ind i en sag, hvor parterne ikke kan finde ud af at dele

fællesboet, og så må Sparekassen forsvare egne interesser. Desuden har **S** andre aktiver i form af canonkamera mv., og malerier, som kan realiseres i forbindelse med en konkurs og bruges til dækning af kreditorerne. Det er ikke, fordi Sparekassen ønsker at løse **Person 2's** problem, at der fremsættes begæring om konkurs, det er for at undgå tab for Sparekassen.

Advokat Mette Lindhardt protesterede og anførte til støtte herfor, at rekvisenten ikke har en retlig interesse i konkursen. Det er efter det oplyste **Person 2** og ikke Sparekassen Vendsyssel, der har et problem, og det problem skal løses ved en bodeling og ikke ved en konkurs. Hvis der er misligholdelse, kan sparekassens interesser varetages via reglerne om tvangsauktion. Det bestrides, at **S** ejer øvrige aktiver, der kan begrunde en konkurs.

Der blev afsagt

Kendelse

Det lægges efter **Person 1's** forklaring til grund, at der ikke er misligholdelse i forhold til ydelserne på ejendommen, hverken i forhold til Sparekassen Vendsyssel eller Totalkredit, idet disse ydelser betales af **Person 2**, der bor på ejendommen. Henset hertil og idet et ønske fra Sparekassen Vendsyssel om at overdrage **S'** andel af ejendommen til **Person 2** for at sikre denne fuldt fradrag ikke kan begrunde en konkurs, finder skifteretten, at Sparekassen Vendsyssel ikke har en retlig interesse i, at der afsiges konkursdekret med det formål at overdrage **S'** andel af ejendommen til **Person 2**. Skifteretten har herved tillige lagt vægt på reglerne om bodeling og på, at Sparekassen Vendsyssel i tilfælde af misligholdelse vil kunne begære ejendommen solgt på tvangsauktion. På denne baggrund, og da der ikke er mistanke om omstødelige dispositioner eller grundlag for at antage, at **S** vil unddrage sine øvrige beskedne aktiver fra sædvanlig kreditorforfølgning ved udlæg, finder skifteretten, at Sparekassen Vendsyssel ikke har den fornødne retlige interesse i, at **S'** bo tages under konkursbehandling, hvorfor

bestemmes

Den af Sparekassen Vendsyssel fremsatte konkursbegæring mod **S** nægtes fremme.

Advokat John Henrik Andersen tog forbehold for kære.

Sagen sluttet.

Skifteretten hævet.

Dommer