



AALBORG UNIVERSITET

# Kreditors værn mod illoyale ejendomsoverdragelser

*En analyse af usikrede kreditorers muligheder for fyldestgørelse med  
særligt fokus på konkursretlig omstødelse*

Kandidatafhandling ved Juridisk Institut Aalborg

Engelsk titel: *Protection of Creditors Against Improper Transfers of Real Estate  
An Analysis of Unsecured Creditors' Remedies with Particular Focus on Insolvency Avoid-  
ance Rules*

Forfattet af:

Andreas Aaen, studienummer: 20215026  
Frida Abildgaard Axelsen, studienummer: 20215170  
Josefine Stormly Larsen, studienummer: 20213568

Vejleder: *Anders Ørgaard*

Afleveret den 13. maj 2026

# Indholdsfortegnelse

<b>Abstract</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Indledning</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Problemformulering</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Metodeafsnit og kilder</b> .....	<b>10</b>
3.1. Retsdogmatisk metode.....	10
3.2. Retskilder og øvrige kilder.....	11
3.2.1 Lovgivning.....	11
3.2.2. Retspraksis.....	13
3.2.3. Retslitteratur.....	14
<b>4. Fast ejendom</b> .....	<b>15</b>
4.1. Ejendomsretten til fast ejendom.....	15
4.2. Fast ejendom som juridisk begreb.....	16
4.3. Sikringsakt og rettighedsbegrebet.....	18
4.4. Overdragelse af fast ejendom.....	20
4.4.1. Skøder.....	21
4.4.1.1. Betingede overdragelser.....	22
<b>5. Proformaaftaler</b> .....	<b>24</b>
<b>6. Individualforfølgning</b> .....	<b>28</b>
6.1. Udlæg.....	28
6.1.1. Eksekutionsfundamentet for privatretlige pengekrav og eksekutionsretten.....	29
6.1.2. Aktiver som genstand for udlæg.....	29
6.1.2.1. Fast ejendom som genstand for udlæg.....	30
6.2. Arrest.....	31
6.2.1. Aktiver som genstand for arrest.....	32
6.2.2. Krav til foretagelse af arrest.....	32
6.2.2.1. Krav til fordringen.....	32
6.2.2.2. Krav til kreditors dækningsmulighed.....	33
6.2.2.3. Krav om anlæggelse af justifikations sag.....	35
6.3. Retsvirkninger ved foretagelse af udlæg og arrest.....	35
<b>7. Tinglysning af stævning</b> .....	<b>38</b>

<b>8. Universalforfølgning .....</b>	<b>41</b>
8.1. Den historiske udvikling.....	41
8.2. Formelle regler .....	42
8.3. Materielle regler .....	44
8.3.1. Konkurssubjektivitet.....	44
8.3.2. Skyldners insolvens .....	45
8.3.2.1. Forbigående insolvens .....	46
8.3.3. Sikkerhedsstilling .....	46
8.4. Formueretlige retsvirkninger af konkurs .....	47
8.4.1. Urådighedsprincippet .....	47
8.4.2. Individualforfølgning .....	48
8.5. Konkursboets aktiver og fordeling heraf.....	49
8.5.1. Konkursmassen.....	49
8.5.2. Konkursordenen .....	50
8.5.3. Konkursens afslutning.....	50
<b>9. Omstødelse i konkursretten .....</b>	<b>51</b>
9.1. Objektiv og subjektiv omstødelse .....	52
9.2. Betingelserne for omstødelse .....	52
9.3. Nærtstående.....	53
9.3.1. Personligt nærtstående.....	54
9.3.2. Ejerskabsnærtstående og tilsvarende interessefællesskab .....	55
9.4. Fristdagen .....	57
9.4.1. Sløjfereglerne .....	57
9.5 Omstødelssagen .....	58
<b>10. Konkurslovens omstødellesbestemmelser .....</b>	<b>59</b>
10.1. Gavereglen, jf. KL § 64 .....	59
10.1.1. Det konkursretlige gavebegreb.....	59
10.1.2. Omstødelse af gaver .....	62
10.1.2.1. Den dobbelte solvensbetingelse.....	62
10.1.2.2. Lejlighedsgaver.....	64
10.1.2.3. Gaver til nærtstående, herunder ægtefæller .....	65
10.2. Betaling med usædvanlige betalingsmidler, jf. KL § 67 .....	66
10.2.1. Betingelser for omstødelse .....	66
10.2.2. Usædvanlige betalingsmidler .....	68

10.2.2.1. Overdragelse af fast ejendom som betalingsmiddel .....	69
<i>10.3. Generalklausulen jf. KL § 74 .....</i>	<i>71</i>
10.3.1. Disposition .....	72
10.3.1.1. Forrykkende dispositioner .....	73
10.3.1.2. Forringende dispositioner .....	73
10.3.2. Insolvens .....	74
10.3.3. Utilbørlighed .....	76
10.3.4. Ond tro .....	79
<i>10.4. Retsvirkning af omstødelse .....</i>	<i>80</i>
10.4.1. Forholdet til den begunstige .....	81
10.4.1.1. Retsvirkningerne af objektiv omstødelse .....	81
10.4.1.2. Retsvirkningerne af subjektiv omstødelse .....	82
10.4.1.3. Tilbagelevering .....	85
10.4.1.4. Lempelse af omstødelseskravet .....	86
10.4.2. Forholdet til tredjemand .....	87
<b>12. Konklusion .....</b>	<b>88</b>
<b>13. Litteraturliste .....</b>	<b>95</b>
<i>13.1. Bibliografi .....</i>	<i>95</i>
13.1.1. Artikler .....	95
13.1.2. Faglitteratur .....	95
13.1.3. Lovforarbejdende arbejde .....	97
<i>13.2. Domsregister .....</i>	<i>97</i>

## **Abstract**

This thesis examines how unsecured creditors may protect themselves against a debtor's improper dispositions over real estate, with particular focus on avoidance of transfers of real estate under sections 64, 67 and 74 in the Danish Bankruptcy Act. The analysis is centred on the legal mechanisms available to creditors when a debtor disposes of real estate in a manner capable of reducing or degrading the creditors' prospects of fulfilment.

Initially, the thesis establishes the fundamental property law framework governing rights in real estate, including the significance of registration in the Danish Digital Land Register as a proprietary act of security. The thesis demonstrates, however, that registration alone is not decisive in determining whether a transfer is genuine, as courts ultimately rely on a substantive assessment of the economic and legal reality underlying the transaction. In this respect, the thesis analyses proforma arrangements, which are used to conceal assets from creditors. The analysis shows that courts attach significant importance to factors such as the debtor's continued control of the property, continued liability for debt secured on the property, and the transferee's lack of financial capacity. Consequently, proforma transfers may be disregarded by creditors and bankruptcy estates, allowing the property to remain available for enforcement.

The thesis further examines the protection afforded through individual enforcement measures, including attachment and execution against real estate, as well as registration of legal proceedings under the Danish Registration of Property Act. These mechanisms provide creditors with preventive protection while the debtor remains solvent, primarily by securing priority and preventing subsequent acquirers or creditors from defeating the claimant's rights.

In cases of insolvency, creditor protection is instead governed by the rules on universal enforcement through bankruptcy proceedings. The thesis demonstrates that bankruptcy fundamentally restricts the debtor's right to dispose of assets and excludes individual enforcement measures. In this context, the avoidance provisions of the Bankruptcy Act become central, as they allow the bankruptcy estate to challenge transactions carried out prior to bankruptcy that improperly diminish or distort the creditors' prospects of fulfilment.

The analysis of section 64 in the Danish Bankruptcy Act concludes that the provision constitutes an important safeguard against gratuitous transfers and transfers at undervalue, particularly in relation to real estate, which often represents one of the debtor's most valuable assets. Section 67 is shown to protect creditors against selective preference through payment with unusual means of payment, as transfers of real estate in satisfaction of debt will generally be considered extraordinary and therefore susceptible to avoidance. Finally, section 74 functions as a flexible corrective provision aimed at transactions considered improper towards the body of creditors, particularly where the debtor acted in contemplation of insolvency and the transferee knew or ought to have known of the debtor's financial distress.

The thesis concludes that Danish law provides unsecured creditors with extensive protection against improper dispositions over real estate through an interaction between property law, enforcement law and insolvency law. In particular, the avoidance rules in sections 64, 67 and 74 play a decisive role in restoring assets or their economic value to the bankruptcy estate, thereby supporting the fundamental insolvency principle of equal treatment of creditors.

## 1. Indledning

Fast ejendom udgør ofte et værdifuldt aktiv i skyldners formue og har derfor væsentlig praktisk betydning i kreditorsammenhæng.<sup>1</sup> Om en skyldner må siges at eje en fast ejendom beror på en tingsretlig vurdering og skal tilmed ses i lyset af, at skyldner undertiden vil forsøge at skjule aktiver ved proformaaftaler, således denne ikke indgår i skyldners formue. Det gælder som udgangspunkt, at ejeren frit kan disponere over sin ejendom, herunder overdrage ejendomsretten. Ejeren kan således som altovervejende hovedregel selv bestemme, hvordan formuegodet anvendes, og er i princippet heller ikke forpligtet til at bevare eller vedligeholde det. Det gælder herefter som grundlæggende princip, at ejeren kan råde uindskrænket, hvilket dog i praksis begrænses både offentlig- og privatretligt.<sup>2</sup> Denne omfattende råderet kan imidlertid medføre betydelige risici for kreditorerne, såfremt skyldner foretager dispositioner, der reducerer mulighederne for fyldestgørelse.

I tilfælde af, og som beskyttelse mod, skyldners uberettigede råden over sin faste ejendom, aktualiseres reglerne om kreditorforfølgning, som giver kreditorer adgang til gennem retslige skridt at gennemtvinge fyldestgørelse i skyldners formue, hvis denne ikke opfylder sin forpligtelse frivilligt. Tvangsaspektet består i, at skyldneren som udgangspunkt ikke kan forhindre disse retslige skridt, som om nødvendigt kan gennemføres ved offentlige myndigheders bistand.<sup>3</sup>

Kreditorforfølgning kan antage to former, henholdsvis individualforfølgning og universalforfølgning. Ved individualforfølgning søger en enkelt kreditor fyldestgørelse af sit eget krav, eksempelvis ved udlæg eller arrest, hvilke regler suppleres af reglerne om tinglysning af stævning, hvorved en kreditor kan sikre sin ret, inden denne er endeligt fastslået ved dom. Universalforfølgning adskiller sig herfra ved at have til formål at sikre en samlet og forholdsmæssig fyldestgørelse af samtlige af skyldners kreditorer gennem insolvensbehandling, herunder konkurs.<sup>4</sup> Insolvens udgør den centrale betingelse for konkurs, idet kreditorerne over for en solvent, men betalingsu villig, skyldner må se sig henset til at anvende individualforfølgningens

---

<sup>1</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 29

<sup>2</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom III - Ejerbeføjelsen, 2024, s. 13

<sup>3</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, 2023, s. 17

<sup>4</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 22

almindelige tvangsfuldbyrdsmidler.<sup>5</sup> Konkurs fremstår dermed som det ultimative civilretlige retsskridt over for en skyldner, der ikke længere kan opfylde sine økonomiske forpligtelser.<sup>6</sup>

Når konkurs indtræder, mister skyldneren retten til at råde over sin formue, herunder sin faste ejendom, med virkning for konkursboet, og muligheden for foretagelse af individualforfølgning i konkursmassen, herunder udlæg og arrest, afskæres.<sup>7</sup> I forlængelse heraf får konkurslovens omstødelsesregler særlig betydning. Reglerne har til formål at beskytte kreditorfællesskabet mod dispositioner, som skyldneren har foretaget før konkursen, og som på uberettiget vis har forringet eller forrykket kreditorernes mulighed for fyldestgørelse. Omstødelse bliver navnlig relevant i situationer, hvor en disposition ikke kan tilsidesættes efter almindelige ugyldigheds- eller ekstinktionsregler, men hvor dispositionen alligevel fremstår illoyal over for kreditorerne.<sup>8</sup> Dette gør sig særligt gældende ved gavedispositioner i form af overdragelse af fast ejendom til under- eller overpris, dispositioner, hvor fast ejendom bruges som betalingsmiddel til afvikling af gæld, eller utilbørlige overdragelser af fast ejendom.

På denne baggrund bliver det således interessant at undersøge på hvilken måde, usikrede kreditorer opnår beskyttelse mod skyldnerens uberettigede dispositioner over fast ejendom.

---

<sup>5</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 12

<sup>6</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 15

<sup>7</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 12

<sup>8</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 383

## **2. Problemformulering**

Hvordan og med hvilken retsvirkning kan usikrede kreditorer beskytte sig over for skyldnerens uberettigede dispositioner over sin faste ejendom med særligt fokus på omstødelse af ejendomsoverdragelser efter konkurslovens §§ 64, 67 og 74?

### 3. Metodeafsnit og kilder

I nærværende kapitel uddybes og redegøres for valg og anvendelse af metode samt relevante kilder til brug for udarbejdelse af specialet.

#### 3.1. Retsdogmatisk metode

Til brug for udarbejdelsen af specialet og med det formål at besvare problemformuleringen anvendes den retsdogmatiske metode. Den retsdogmatiske metode er en del af retsvidenskaben, som er den videnskab, der beskæftiger sig med retlige fænomener.<sup>9</sup> Den retsdogmatiske metode tilsigter at analysere og beskrive gældende ret, *de lege lata*. Samtidig anvendes metoden med henblik på at opnå ny viden og erkendelser om gældende ret gennem en systematisk, metodisk og transparent virksomhed.<sup>10</sup> Modsat retsdogmatisk metode finder den juridiske metode anvendelse ved løsning af konkrete retlige problemstillinger, hvilket praktiseres ved at henføre konkrete, faktiske oplysninger under retsregler, også betegnet retlig subsumption.<sup>11</sup> Metodens formål er at afdække den regel, som er afgørende for løsningen af en given tvist eller problemstilling.<sup>12</sup> Overordnet kan juridisk metode kategoriseres som det praktiske livs opgaveløsning, hvor retsdogmatisk metode kategoriseres som analyse og beskrivelse af et retsområde.<sup>13</sup>

Benyttelse af den retsdogmatiske metode forudsætter, at de juridiske discipliner anvendes til at analysere og beskrive gældende ret, inddrage samtlige relevante kilder, foretage en kritisk vurdering af inddragelsen og fortolkningen samt afslutningsvist at kunne systematisere undersøgelsens resultater. Afgørende for den retsdogmatiske metode er perspektivet på det undersøgte område, systematiseringen af de relevante retsregler og beskrivelsen af retstilstandens usikkerhed.<sup>14</sup>

I forbindelse med anvendelsen af den retsdogmatiske metode er det kritisk for forfatteren at friholde fremstillingen for personlige vurderinger og forklaringer, og i stedet beskæftige sig

---

<sup>9</sup> Evald & Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, s. 206

<sup>10</sup> Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 2022, s. 70

<sup>11</sup> Munk-Hansen, Den juridiske løsning, 2021, s. 11 ff.

<sup>12</sup> Blume, Retssystemet og juridisk metode, 2020, s. 175

<sup>13</sup> Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 2022, s. 195

<sup>14</sup> Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 2022, s. 73 og 211

med en objektiv og saglig beskrivelse af retstilstanden, herunder ved inddragelsen af retslitteratur og retspraksis. Hertil skal det dog påpeges, at metoden ikke er fuldstændig objektiv, idet fortolkning og udledning uundgåeligt indeholder subjektive elementer.<sup>15</sup>

Nærværende speciale vil med udgangspunkt i den retsdogmatiske metode analysere og beskrive gældende ret vedrørende kreditors beskyttelse over for skyldners uberettigede dispositioner over fast ejendom og omstødelse af overdragelse heraf. Indledningsvist vil der gøres rede for ejendomsretten til fast ejendom, fast ejendom som juridisk begreb, sikringsakten, herunder rettighedsbegrebet, samt overdragelse af fast ejendom. Ved en deskriptiv, selektiv og systematisk tilgang undersøges proformaaftaler vedrørende fast ejendom, udlæg og arrest samt tinglysning af stævning. Herefter gennemgås de fundamentale regler for konkurs og omstødelse, efterfulgt af en nærmere gennemgang af konkurslovens §§ 64, 67 og 74. For at analysere og beskrive gældende ret inddrages og undersøges udvalgt retslitteratur og retspraksis løbende i specialet for derigennem at afgrænse reglernes anvendelsesområde og retsvirkninger. Afslutningsvist sammenfattes specialets udledninger for dermed endeligt at besvare specialets problemformulering.

## **3.2. Retskilder og øvrige kilder**

Til udformning af specialet inddrages relevante kilder, således at specialets problemformulering kan besvares fyldestgørende og på et tilstrækkelig dokumenterbart og retvisende grundlag. Ved en retskilde forstås både bindende og vejledende materiale, der efter nordisk tradition systematiseres i fire grupper, nærmere bestemt lovgivning, retspraksis, sædvaner og forholdets natur.<sup>16</sup> I specialet anvendes lovgivning, retspraksis samt retslitteratur, som behandles straks nedenfor.

### 3.2.1 Lovgivning

I teorien er det diskuteret, hvorvidt der er forskel på retskildernes værdi, og om der i den forbindelse foreligger et retskildehierarki. I visse tilfælde gælder en hierarkisk struktur, hvor loven anses som den højst placerede retskilde, således at denne har prioritet forud for de øvrige retskilder. Dog er der modsætningsvist områder, hvor det samme hierarki ikke er gældende.

---

<sup>15</sup> Evald & Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, s. 215 f.

<sup>16</sup> Evald, At tænke juridisk, 2019, s. 18

Dette ses blandt andet på formuerettens område, der særligt bygger på principper, uskrevne regler, grundsætninger og sædvaner, som til dels suppleres af lovgivning.<sup>17</sup>

Enhver lov afleder dens gyldighed af Grundloven (herefter ”GRL”), som derved anses som den øverste retskilde.<sup>18</sup> Loven er ikke endegyldigt defineret, dog karakteriseres den i almindelighed som ”[...] nedskrevne retsregler, der umiddelbart kan håndhæves ved domstolene.”<sup>19</sup> Generelt må det forudsættes, at loven har prioritet forud for de øvrige kilder, hvorved retsanvenderen først og fremmest må undersøge, om der findes lovgivning af relevans og betydning for det konkrete tilfælde. Er undersøgelsen negativ, må retsanvenderen efterfølgende undersøge de øvrige retskilder.<sup>20</sup>

Det særlige for fast ejendom er, at området har været ulovreguleret frem til 1996, hvor lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom med videre trådte i kraft (herefter ”LFFE”). Det skal dog bemærkes, at loven kun finder anvendelse for køb af fast ejendom, der hovedsageligt tjener til boligformål for sælgeren eller er bestemt til beboelse for køberen, jf. lovens §§ 1, stk. 1 og 6, stk. 1. Tilsvarende reguleres området af lov om formidling af fast ejendom (herefter ”LFE”) samt ved en analog anvendelse af købeloven, idet fast ejendom direkte er undtaget fra lovens anvendelsesområde, jf. købelovens § 1 a, stk. 1. Forud for 1996 har fast ejendom alene været reguleret af de formueretlige regler, herunder den almindelige og specielle obligationsret, aftaleloven, retspraksis og retsgrundsætninger. Denne regulering finder fortsat anvendelse på området, idet selve overdragelsen ikke er lovreguleret, trods ikrafttræden af ovenstående love.<sup>21</sup>

Selvom overdragelse af fast ejendom ikke er reguleret, har den tingsretlige regulering dog særlig relevans, idet tinglysningsloven (herefter ”TL”) regulerer forholdet til tredjemand samt iagttagelse af sikringsakten til brug for beskyttelse af rettigheder over fast ejendom. Reglerne er derudover tæt tilknyttet øvrige formueretlige regler. I forbindelse med ejendomsoverdragelser samt stiftelse af rettigheder over fast ejendom har TL afgørende betydning, da loven regulerer

---

<sup>17</sup> Munk-Hansen, Den juridiske løsning, 2021, s. 17 f.

<sup>18</sup> Evald, At tænke juridisk, 2019, s. 22

<sup>19</sup> Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 2022, s. 263

<sup>20</sup> Evald & Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, 2004, s. 295

<sup>21</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom 1 - Overdragelsen, 2023, s. 31 ff.

tinglysningsens retsvirkninger: legitimations-, prioritets- og gyldighedsvirkningen.<sup>22</sup> TL indrages i det indledende kapitel vedrørende fast ejendom for at beskrive dette som begreb samt at fastlægge det retlige udgangspunkt for sikring af rettigheder over fast ejendom.

Retsplejeloven (herefter ”RPL”) udgør det centrale processuelle grundlag for behandlingen af civile sager i dansk ret og fastlægger blandt andet reglerne om foreløbige retsmidler. I nærværende speciale anvendes loven som primær retskilde til at identificere de betingelser og processer, der regulerer adgangen til at foretage udlæg og arrest. Analysen tager udgangspunkt i lovens bestemmelser, som fortolkes i lyset af retspraksis og juridisk teori med henblik på at klarlægge gældende ret samt belyse eventuelle fortolkningsmæssige usikkerheder.<sup>23</sup>

For at analysere og beskrive forholdet mellem konkursboet, skyldneren og den retlige ejer af ejendommen inddrages konkursloven (herefter ”KL”). Eftersom specialet primært er rettet mod omstødelse, inddrages særligt KL kapitel 8, hvorimod lovens øvrige bestemmelser kun inddrages til brug for kontekstskabende afsnit.

### 3.2.2. Retspraksis

Retspraksis inddrages i nærværende speciale for at analysere gældende ret. Det følger af GRL § 3, 3. pkt., at den dømmende magt er tillagt domstolene, således at de har kompetence til at dømme og afgøre sager. Domstolene udøver både en lovfortolkende og retsskabende virksomhed, idet den enkelte afgørelse ikke blot afgør den konkrete tvist, men samtidig kan bidrage til skabelse af præcedens for lignende fremtidige sager. Afgørelsens præjudikatværdi påvirkes af, om afgørelsen tager udgangspunkt i en konkret omstændighed eller om den angår en generel regulering på området, tidspunktet for afsigelsen, hvilken instans, der har afsagt afgørelsen, samt om afgørelsen er afsagt med dissens.<sup>24</sup>

Specialet afgrænser sig til i videst muligt omfang at medtage afgørelser afsagt af Højesteret og landsretterne, idet disse har en større præjudikatværdi, og fordi en lavere instans er forpligtet

---

<sup>22</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 20 ff.

<sup>23</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Petersen, Den civile retspleje, 2024, s. 32

<sup>24</sup> Munk-Hansen, Den juridiske løsning, 2021, s. 65 f. og Høilund, Retssikkerhed og juridisk metode, 2025, s. 67 f.

til at følge den praksis, der er fastlagt af en højere instans.<sup>25</sup> Byrettens begrundelse og argumentation inddrages kun, såfremt dette er meningsgivende og værdiskabende for den efterfølgende analyse af henholdsvis landsrettens og Højesterets begrundelse. Der inddrages så vidt muligt afgørelser af nyere dato, således at specialet besvarer problemformuleringen på baggrund af den nuværende retstilstand. Ældre domme, der fortsat er relevante for den nuværende retstilstand, vil blive inddraget.

Retspraksis omtalt i den inddragne retslitteratur anvendes i besvarelsen. Derudover har Karnov fungeret som værktøj til at fremsøge afgørelser. Indledningsvist er afgørelser, som er nævnt i noterne på Karnov til de relevante bestemmelser, blevet udvalgt, hvorefter en yderligere fremsøgning har taget udgangspunkt i individuelle og konkrete søgninger. De indhentede afgørelser er efterfølgende gennemlæst for at vurdere faglig anvendelighed, hvoraf kun afgørelser med relevans for besvarelsen af problemformuleringen er anvendt.

### 3.2.3. Retslitteratur

Retslitteratur kan ikke karakteriseres som en retskilde, men tager derimod afsæt i opnåede videnskabelige resultater, understøttede retlige argumenter samt teser, der er anerkendt i retspraksis, hvorfor retslitteratur er anvendelig som kilde til besvarelse af problemformuleringen.<sup>26</sup> Det er imidlertid nødvendigt at forholde sig kritisk til indholdet, idet dette kan være influeret af forfatterens personlige holdning samt perspektiv og dermed fremstå subjektivt.

Til udarbejdelse af specialets kontekstskabende afsnit vil retslitteraturen blive inddraget som en kilde til den fundamentale forståelse for de pågældende retsområder. I forbindelse hermed inddrages retslitteratur udgivet af forskellige forfattere, således subjektivitet undgås i videst muligt omfang. Retslitteraturen vil samtidig blive inddraget i tilfælde af, at der er uenighed om et bestemt retligt udgangspunkt, således at den teoretiske diskussion indgår i specialet.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at de nyeste udgaver af retslitteraturen anvendes med undtagelse af enkeltstående litterære værker, hvor der henvises til ældre udgaver.

---

<sup>25</sup> Evald & Schaumburg-Müller, Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære, 2004, s 294

<sup>26</sup> Munk-Hansen, Retsvidenskabsteori, 2022, s. 397 ff.

## 4. Fast ejendom

Nærværende speciale er afgrænset til at omhandle hvordan og med hvilken retsvirkning en usikret kreditor kan beskytte sig over for skyldners uberettigede dispositioner over fast ejendom med særligt fokus på omstødelse af ejendomsoverdragelser. For at anlægge det nødvendige grundlag herfor indledes specialet med en redegørelse for ejendomsretten, dennes grundlovssikrede ukrænkelighed samt de indgreb, der kan ske heri. Herefter gennemgås ejendomsbegrebet og de centrale tingsretlige regler for sikring af rettigheder over fast ejendom, efterfulgt af reglerne om overdragelse af fast ejendom, idet disse regler udgør rammen for vurderingen af, om der reelt er tale om en overdragelse af en fast ejendom, der kan medføre en forringelse af kreditorernes retsstilling.

### 4.1. Ejendomsretten til fast ejendom

Ejendomsret er defineret som en ret til almindelig råden over et formuegode i enhver henseende, i det omfang lovgivning eller aftale ikke fastlægger særlige grænser, der bestemmer andet. Der er generel enighed om, at ejendomsrettens positive indhold er for omfattende til at angive udtømmende, men den omfatter som udgangspunkt enhver retlig og faktisk råden over ejendommen.<sup>27</sup> Ved retlig råden forstås den formelle juridiske kompetence til at træffe beslutninger, der angår ejendommens retlige status, herunder salg, pantsætning og stiftelse af rettigheder. Ved faktisk råden forstås den fysiske faktiske råden over ejendommen, herunder selve brugsretten.<sup>28</sup> Ejendomsretten medfører som udgangspunkt en fuldstændig og tidsubegrænset råden.<sup>29</sup>

GL § 73, stk. 1, 1. pkt. cementerer ejendomsrettens ukrænkelighed. Beskyttelsen af ejendomsrettens ukrænkelighed dækker både den fulde ejendomsret, men også begrænsede rettigheder over fast ejendom, herunder eksempelvis brugsrettigheder.<sup>30</sup> Ejendomsrettens ukrænkelighed betyder, at ingen, som udgangspunkt, kan tilpligtes at afstå sin faste ejendom. Dette kan kun undtagelsesvist foregå, hvor almenvellet kræver det, hvor det er lovbestemt og kun mod fuld erstatning, jf. henholdsvis GL § 73, stk. 1, 2. og 3. pkt. En sådan ejendomsafståelse betegnes som ekspropriation. Har et indgreb modsætningsvis ikke karakter af, at ejeren af den faste ejendom afstår hele eller dele af sin ejendom, er forholdet ikke omfattet af bestemmelsen i GL §

---

<sup>27</sup> Rohde, Digital Tinglysning, 2010, s. 36 f. og 149

<sup>28</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom III - Ejerbeføjelsen, 2024, s. 115

<sup>29</sup> Pagh, Fast Ejendom – Regulering og Køb, 2013, s. 25

<sup>30</sup> Christensen, Jensen, & Jensen, Dansk Statsret, 2020, s. 347

73, stk. 1. Sådanne ikke-ekspropriative indgreb i ejendomsretten skal dog også have hjemmel i lov og dermed være i overensstemmelse med legalitetsprincippet.<sup>31</sup>

I forlængelse af ovenstående er ejendomsretten dermed ikke absolut. Ejendomsretten kan yderligere begrænses i medfør af både offentligretlig regulering, herunder eksempelvis planlovgivningen og naturbeskyttelsesloven samt privatretlig regulering, herunder naboretten og hævd. Ejendomsretten kan ligeledes begrænses ved privatretlige dispositioner, herunder aftaler om brugsrettigheder, panterrettigheder og servitutter. Sådanne reguleringer og dispositioner indebærer, at ejeren ikke har en uindskrænket råden, men derimod kun kan disponere inden for rammerne af de bestående indskrænkninger.<sup>32</sup>

Ejendomsretten til fast ejendom giver således ejeren en vidtgående og som udgangspunkt ukrænkelig råden, hvorved ejeren frit kan disponere over ejendommen, medmindre andet følger offentlig- og privatretligt.<sup>33</sup> Udstrækningen af ejendomsretten er i forlængelse heraf relevant at inddrage i den videre vurdering af, hvornår skyldner uberettiget disponerer over sin faste ejendom.

#### **4.2. Fast ejendom som juridisk begreb**

Begrebet fast ejendom findes talrige steder i lovgivningen, men der findes ingen generel og entydig definition.<sup>34</sup> Tværtimod opererer forskellige regelsæt med divergerende ejendomsbegreber, som hver især tillægger bestemte formuegoder status som fast ejendom med dertilhørende retsvirkninger.<sup>35</sup> Begrebet fast ejendom må derfor fortolkes i overensstemmelse med den konkrete regulering, hvori begrebet anvendes.<sup>36</sup>

Det er dog muligt at identificere visse karakteristika, som i almindelighed kendetegner fast ejendom som begreb. Udgangspunktet er herefter, at fast ejendom klassificeres som et jordareal, mens alle andre fysiske genstande klassificeres som løsøre. Denne sondring kan imidler-

---

<sup>31</sup> Christensen, Jensen, & Jensen, Dansk Statsret, 2020, s. 343 ff.

<sup>32</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom III - Ejerbeføjelsen, 2024, s. 13 og 28

<sup>33</sup> Pagh, Fast Ejendom – Regulering og Køb, 2013, s. 141

<sup>34</sup> Hansen, Regulering af fast ejendom, 1997, s. 11

<sup>35</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 29

<sup>36</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom I - Overdragelsen, 2023, s. 25 f.

tid ikke opretholdes i alle tilfælde. Der foreligger en række undtagelser, herunder navnlig bygninger på fremmed grund, jf. TL § 19 samt ejerlejligheder, jf. ejerlejlighedslovens § 4, der begge behandles som selvstændige faste ejendomme.<sup>37</sup>

Den væsentligste retsvirkning af, at et formuegode kvalificeres som en fast ejendom, er, at det selvsagt reguleres af reglerne om fast ejendom, herunder TL. TL indeholder ingen selvstændig definition af begrebet fast ejendom. Loven må derfor forstås i sammenhæng med udstykningsloven (herefter ”UL”), der anvender begrebet ”*samlet fast ejendom*”. En samlet fast ejendom udgør efter UL § 2, stk. 1, nr. 1-2, enten ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, som ifølge matriklens notering skal holdes forenet. Et matrikelnummer omfatter det jordareal, der i matrikelregisteret er tildelt det pågældende nummer, mens flere matrikelnumre omfatter to eller flere jordarealer med hver sit nummer, men som er noteret som sammenhørende.<sup>38</sup>

TL anvender derimod begrebet ”*bestemt fast ejendom*”, jf. TL § 10, stk. 1. Dette indebærer et krav om individualisering af ejendommen, hvilket sker ved angivelse af ejendommens matrikelbetegnelse.<sup>39</sup> I U 1993.449 V blev tinglysning af skøde, der alene angik overdragelse af nogle af en landbrugsejendoms bygninger, afvist, idet disse fandtes at udgøre en bestemt fast ejendom sammen med landbrugsejendommen.

Nærværende speciale tager udgangspunkt i det ejendomsbegreb, der efter TL sammenholdt med UL anses som en fast ejendom. En fast ejendom udgør herefter et bebygget eller ubebygget jordareal, der enten er identificeret ved et matrikelnummer eller udgør et klart afgrænset areal på et umatrikuleret jordstykke. Fast ejendom omfatter blandt andet byggegrunde til parcel- eller erhvervsbyggeri, enfamiliehuse, rækkehuse, sommerhuse, ejerlejligheder samt bygninger på lejet grund.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 30 ff.

<sup>38</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 33 og 47

<sup>39</sup> Hansen, Regulering af fast ejendom, 1997, s. 11 f.

<sup>40</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom 1 - Overdragelsen, 2023, s. 22

### 4.3. Sikringsakt og rettighedsbegrebet

TL §§ 1, stk. 1 og 10, stk. 1 fastsætter reglerne for tinglysning af rettigheder over fast ejendom. Tinglysning fungerer som en sikringsakt, der beskytter erhververen mod ekstinktion fra overdragerens godtroende kreditorer og aftaleerhververe.<sup>41</sup> Udgangspunktet er, at alle rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at opnå gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, jf. TL § 1, stk. 1. Loven indeholder dog enkelte undtagelser, hvorefter visse rettigheder opnår prioritetsbeskyttelse uden tinglysning. Dette gælder eksempelvis gældsovertagelse på pantebreve ved ejerskifte, jf. TL § 39, stk. 3, selvstændige brugsrettigheder, jf. TL § 3, stk. 1, samt skatter og afgifter, jf. TL § 4, stk. 1.<sup>42</sup>

TL's rettighedsbegreb i § 1, stk. 1, omfatter både private og offentlige rettigheder, uanset om disse er stiftet ved aftale, retsforfølgning, ekspropriation, hævd, arv eller lignende. Almindelige offentligretlige indskrænkninger i en ejers rådighed kræver dog ikke tinglysning, jf. eksempelvis U 2017.215 V, hvor en utinglyst beslutning om tilslutningspligt på en ejendom ikke kunne fortrænges af en køber på tvangsauktion. Ejendomsret, panterrettigheder, brugsrettigheder, servitutrettigheder og udlæg er som udgangspunkt alle omfattet af lovens rettighedsbegreb<sup>43</sup>. I tvivlstilfælde kan det tillægges betydning, om det er hensigtsmæssigt og praktisk nødvendigt, at rettigheden kan tinglyses.<sup>44</sup> I den forbindelse kan U 1991.750 tjene til illustration. I sagen fik ejeren tinglyst skøde med deklaration om, at ejendommen til dels var erhvervet med midler modtaget i erhvervsevnetabserstatning, som fortsat skulle anses som værende adskilt fra ejers øvrige formue, der således var undtaget for kreditorforfølgning. Tinglysningen var hensigtsmæssig og formålstjenlig for at sikre, at beløbet ikke kunne gøres til genstand for kreditorforfølgning.

Hertil kommer, at rettigheder over den faste ejendom som udgangspunkt skal angå hele den individualiserede ejendom.<sup>45</sup> En fast ejendom udgør således én enhed ved stiftelse af rettigheder, hvilket benævnes enhedsgrundsætningen eller enhedsprincippet. Dette sikrer, at den indbyrdes retsstilling mellem flere rettigheder afgøres efter tidsprioriteten, og at alle tinglyste ret-

---

<sup>41</sup> Rohde, Digital Tinglysning, 2010, s. 19 og 70

<sup>42</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 91 f.

<sup>43</sup> Illum, Buhl, Grathe, Lund, & Willumsen, Tinglysning, 1994, s. 36 f.

<sup>44</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 100

<sup>45</sup> Illum, Buhl, Grathe, Lund, & Willumsen, Tinglysning, 1994, s. 93 f.

tigheder hviler på hele ejendommen. TL § 10, stk. 1, udelukker ikke, at der kan stiftes rettigheder, som geografisk angår en del af ejendommen, eksempelvis tinglysning af servitutter, forudsat, at servitутten hæfter på hele ejendommen. Bestemmelsen er heller ikke til hinder for tinglysning af rettigheder over en ideel andel af en fast ejendom, idet en sådan ret ikke vedrører en fysisk afgrænset del af ejendommen, men en ret til en andel i dennes provenu.<sup>46</sup>

Efter TL § 10, stk. 2, kan et dokument være betinget eller tidsbegrænset, men dets indhold skal være endeligt fastlagt for at kunne tinglyses. I den juridiske teori forudsætter tinglysning, at der foreligger et retskrav, hvilket indebærer, at der skal være tale om et bindende løfte. At der skal bestå et retskrav må sammenholdes med TL § 10, stk. 1, 1. led, hvorefter et privatretligt dokumentets indhold for at kunne tinglyses efter sit indhold skal gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom.<sup>47</sup> Det følger heraf, at dokumentet skal indeholde en for afsender retligt bindende viljeserklæring, der giver modtageren et tilsvarende retskrav på opfyldelse. Det samme gør sig gældende for offentligretlige dokumenter, jf. TL § 12, stk. 1.<sup>48</sup> Til belysning af, hvornår der foreligger en rettighed over fast ejendom, der skal tinglyses, kan MAD 2006.1143 nævnes. I sagen havde en sælger af en fast ejendom ansvarsfraskrevet sig over for nuværende og fremtidige ejere vedrørende en på ansvarsfraskrivelsestidspunktet endnu ukendt forurening. Landsretten stadfæstede tinglysningsrettens afvisning fra tinglysning, idet der ikke herved stiftedes en ret over en fast ejendom, jf. TL § 10. Landsretten lagde blandt andet vægt på, at ansvarsfraskrivelsen, ikke angik en bestemt, konstateret forurening, samt vedrørte fremtidige krav som følge af eventuel forurening. Sagen illustrerer, at almindelige og ubestemte indskrænkninger i retten til at rejse krav i anledning af endnu ikke konstaterede forhold, ikke går ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over fast ejendom, jf. TL § 10, stk. 1.

De væsentligste retsvirkninger af tinglysning omfatter legitimations-, prioritets- og gyldigheds-virkning.<sup>49</sup> I medfør af TL § 14, stk. 1, regnes tinglysningens retsvirkninger fra tidspunktet for dokumentets anmeldelse. Legitimationsvirkning følger af TL §§ 10, stk. 1 og 12, stk. 1, og indebærer, at dokumentet skal fremstå som udstedt af en person, der er berettiget til at råde over ejendommen, for at kunne tinglyses. Dette beskytter mod uberettiget rettighedsfortabelse.

---

<sup>46</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 43 ff.

<sup>47</sup> Illum, Buhl, Grathe, Lund, & Willumsen, Tinglysning, 1994, s. 35

<sup>48</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 157 ff.

<sup>49</sup> Rohde, Digital Tinglysning, 2010, s. 19 f.

Prioritetsvirkningen angår den indbyrdes prioritet mellem rettigheder og følger af TL § 1. Som nævnt skal rettigheder tinglyses for at opnå prioritetsbeskyttelse, jf. TL § 1, stk. 1, mens utinglyste rettigheder ikke er beskyttet mod ekstinktion, jf. TL § 1, stk. 2. Den der ved aftale eller kreditorforfølgning har erhvervet en ret kan derfor gå ud fra, at alle relevante rettigheder er tinglyst, og at utinglyste rettigheder ikke skal respekteres. Dette betegnes tingbogens negative troværdighed. Gyldighedsvirkningen indebærer, at en tinglyst rettighed som udgangspunkt kan lægges til grund som gyldig af en godtroende aftaleerhverver, jf. TL § 27. En sådan erhverver kan ikke mødes med indsigelser mod dokumentets gyldighed, bortset fra de stærke ugyldighedsindsigelser, såsom falsk, umyndighed og voldelig tvang. Dette betegnes tingbogens positive troværdighed.<sup>50</sup> Tinglysningens legitimations-, prioritets, og gyldighedsvirkninger er ikke alene tingsretlige mekanismer, men også en indikator for, om der reelt har været tale om en overdragelse af fast ejendom, hvilket er centralt for den videre besvarelse af specialets problemformulering.

#### **4.4. Overdragelse af fast ejendom**

Reglerne vedrørende overdragelse af fast ejendom er relevante for at kunne fastslå, hvorvidt der er tale om en overdragelse af en fast ejendom, der kan fordres omstødt i henhold til specialets kapitel 10.

Overdragelse af fast ejendom, der hovedsageligt tjener som bolig for sælger eller er bestemt til beboelse for køber (herefter bolighandler), er navnlig reguleret af LFE og LFFE. Overdragelser af ejendomme, der ikke anvendes til boligformål (herefter erhvervsejendomshandler), er modsætningsvist ikke omfattet af disse regler og reguleres derfor af obligationsretten. For ejendomme, der anvendes til blandende formål, beror vurderingen på, om ejendommen hovedsageligt anvendes til beboelse af sælger eller hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber. Det afgørende er, om ejendommen fremtræder erhvervsmæssigt, i hvilket tilfælde obligationsretten vil finde anvendelse. Hvor der ikke foreligger speciallovgivning for overdragelse af fast ejendom, finder de almindelige obligationsretlige regler anvendelse.<sup>51</sup>

I dansk ret gælder som udgangspunkt aftalefrihed og formfrihed ved indgåelse af formueretlige aftaler, hvilket også omfatter aftaler om overdragelse af fast ejendom. Da sådanne aftaler typisk

---

<sup>50</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 255 ff.

<sup>51</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom 1 - Overdragelsen, 2023, s. 19 f. og 33 f.

er komplekse og af betydelig økonomisk værdi, er aftalefriheden dog i praksis begrænset. Der er tradition for, at aftaler om overdragelse af fast ejendom indgås skriftligt, og bevisbyrden for aftalens eksistens påhviler den, der påstår, at en aftale foreligger.<sup>52</sup> Dette illustreres i U 2021.631 V, hvor sælgeren ikke havde løftet bevisbyrden for, at der var indgået endelig aftale om overdragelse af en landbrugsejendom. Landsretten lagde her vægt på, at der var tale om en kompliceret handel med en betydelig købesum på knap kr. 9.000.000, hvorved sælgers henvisning til købers mail med ordlyden ”*Tak for handlen*” ikke kunne løfte bevisbyrden for, at aftalen var indgået.

I bolighandler stilles der særlige krav til beviset, hvilket i praksis medfører, at lovgivningen nærmer sig et krav om skriftlighed og standardiserede købsaftaler. Hvis ejendommen udbydes til salg gennem en ejendomsformidler, stiller LFE og LFFE krav til skriftlighed og oplysningsgrundlaget. Der består således en klar formodning imod mundtlige aftaler, idet der foreligger et udpræget skriftlighedsmiljø.<sup>53</sup> En aftale om overdragelse af fast ejendom anses sædvanligvis for indgået, når begge parter har underskrevet købsaftalen.<sup>54</sup>

#### 4.4.1. Skøder

Overdragelse af ejendomsretten til fast ejendom skal tinglyses for at opnå tingsretlig beskyttelse, jf. TL § 1, stk. 1. Vedrører retten selve adkomsten, sker sikringen ved tinglysning af et skøde, der registreres i tingbogen.<sup>55</sup> Efter TL § 6 forstås ved et skøde: ”[...] *ethvert dokument, der overdrager ejendomsretten til en bestemt fast ejendom eller en del af en sådan, være sig ubetinget eller betinget af købesummens betaling eller andet*”. Det afgørende er således, om dokumentet overdrager ejendomsretten til en ejendom eller en del heraf, og ikke hvilken betegnelse, som dokumentet er angivet med. Bestemmelsen i TL § 6 er central for, hvornår en erhverver kan sikre sin ejendomsret mod ekstinktion. For at et dokument kan tinglyses, skal dets indhold være endeligt fastsat, jf. TL § 10, stk. 2.<sup>56</sup> Skødet skal derfor indeholde de oplysninger, der er nødvendige for tinglysningen, men det er ikke et krav, at samtlige aftalevilkår fremgår.<sup>57</sup>

---

<sup>52</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom 1 - Overdragelsen, 2023, s. 35 f.

<sup>53</sup> Munk-Hansen, Fast Ejendom 2 - Bolighandlen, 2024, s. 41

<sup>54</sup> Pagh, Fast Ejendom – Regulering og Køb, 2013, s. 41

<sup>55</sup> Rohde, Digital Tinglysning, 2010, s. 146

<sup>56</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 168 ff.

<sup>57</sup> Illum, Buhl, Grathe, Lund, & Willumsen, Tinglysning, 1994, s. 126 f.

Tinglysning af skødet udgør den centrale sikringsakt ved overdragelse af fast ejendom, hvorfor det i omstødelsessammenhæng er nødvendigt at fastslå, om skødet er tinglyst, om det er betinget, og om det afspejler den reelle aftale mellem parterne.

#### *4.4.1.1. Betingede overdragelser*

I praksis opstilles ofte en række betingelser for tiltrædelse af overdragelsesaftalen. Et skøde kan omfatte både ubetingede og betingede overdragelsesdokumenter vedrørende en bestemt fast ejendom, en del heraf eller en ideel anpart. Ved overdragelse af fast ejendom udstedes der ofte først et betinget skøde, hvor den endelige overdragelse er betinget af visse begivenheders indtræden. Såfremt der er aftalt en betingelse, bliver aftalen kun endelig, hvis betingelsen indtræder.<sup>58</sup> Det ses ofte, at sælger gør overdragelsen betinget af købesummens betaling. Et sådant betinget skøde fungerer som et ejendomsforbehold, der giver sælger adgang til at hæve handlen, hvis købesummen ikke betales.<sup>59</sup> Har sælger forbeholdt sig denne ret, kan fogedretten gennemtvinge tilbagelevering ved umiddelbar fogedforretning, jf. RPL § 596, stk. 1.<sup>60</sup>

Indholdet i et betinget skøde skal fortsat være endeligt fastsat for at kunne tinglyses, hvilket var omdrejningspunktet i U 2010.1181 H. Her var et skøde anmeldt til tinglysning, der var betinget af købesummens fulde betaling. Tinglysningsretten afviste imidlertid tinglysning under henvisning til nugældende TL § 10, stk. 2, hvilket blev stadfæstet af først landsretten og siden Højesteret, idet væsentlige vilkår om købesummens betaling og betingelserne for endelig adkomst ikke fremgik tilstrækkeligt klart af skødet, men beroede på ikke-tinglyste aftaledokumenter. Afgørelsen illustrerer, at et betinget skøde ikke alene skal dokumentere parternes indbyrdes aftale, men også skal være egnet til at skabe tinglysningsmæssig klarhed over den ret, der stiftes over ejendommen.

Mens betingelsen er uafklaret, må der skelnes mellem på den ene side forholdet mellem køber og sælger og på den anden side forholdet til tredjemand. Retsstillingen i forholdet mellem køber og sælger beror i vidt omfang på parternes aftale i perioden frem til betingelsens indtræden. Har køber fået den faktiske råden, har køber som udgangspunkt samme rådighed som en ejer, dog med den begrænsning, at køber ikke må handle på en måde, der gør sælgers ret illusorisk.

---

<sup>58</sup> Munk-Hansen, *Fast Ejendom 1 - Overdragelsen*, 2023, s. 85 f.

<sup>59</sup> Mortensen, *Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom*, 2007, s. 171

<sup>60</sup> Rohde, *Digital Tinglysning*, 2010, s. 147 f.

Køber kan således ikke foretage dispositioner, der væsentligt forringer ejendommen. Retligt kan både køber og sælger disponere over deres betingede rettigheder ved overdragelse heraf.<sup>61</sup> Når betingelsen indtræder, opnår køber en ubetinget ret til ejendommen samt krav på berigtigelse ved tinglysning af endelig adkomst. Indtræder betingelsen ikke, bortfalder aftalen.<sup>62</sup>

For så vidt angår forholdet til tredjemand, kan køber disponere over sin betingede ret, og købers kreditorer kan søge fyldestgørelse heri. Dispositioner må dog ske inden for rammerne af den betingede ret, og kreditorerne må respektere betingelserne i skødet. Når betingelsen indtræder, bliver både købers og kreditors rettigheder ubetingede.<sup>63</sup> Indtræder betingelsen ikke, bortfalder både købers ret og afledte rettigheder. Sælger kan ikke disponere uden at respektere købers betingede ret.<sup>64</sup> Sælgers ret består i en simpel fordring på købesummen samt retten til at tilbagetage ejendommen, hvis betingelsen ikke opfyldes. Sælger kan disponere over disse rettigheder, og sælgers kreditorer kan foretage udlæg heri. Når betingelsen indtræder og købers rets tinglyses endeligt, ophører sælgers ret til ejendommen.<sup>65</sup>

---

<sup>61</sup> Rohde, Digital Tinglysning, 2010, s. 149 f.

<sup>62</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 178 f.

<sup>63</sup> Rohde, Digital Tinglysning, 2010, s. 152 ff.

<sup>64</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 181

<sup>65</sup> Rohde, Digital Tinglysning, 2010, s. 157 f.

## 5. Proformaaftaler

I vurderingen af, hvordan kreditor kan beskytte sig mod skyldnerens dispositioner over fast ejendom, er det centralt først at fastlægge, hvilke aktiver der reelt indgår i skyldnerens formue. I praksis kan der forekomme situationer, hvor en disposition over fast ejendom eller overdragelse heraf alene udadtil fremstår som reel, uden at der faktisk er sket en ændring i de underliggende økonomiske og retlige forhold. I sådanne tilfælde opstår spørgsmålet om, hvorvidt aktivet overhovedet er udgået af skyldnerens formue, hvilket aktualiserer en nærmere afgrænsning af, hvad der forstås ved proformaaftaler.

For at undvige kreditors fyldestgørelse ses det ikke sjældent, at skyldnere forsøger at skjule et aktiv. En sådan handling kan i praksis tage sig ud som *proformaaftaler* eller *proformadispositioner*, hvorved der mellem skyldner og tredjemand oprettes en erklæring, der over for omverdenen fremstår som en juridisk bindende disposition, alt imens den inter partes ikke har nogen egentlig virkning. Derudover kan proformaaftalen også indebære, at den reelle retsvirkning bliver en anden end den, der ellers er bestemt efter aftalens indhold. Imidlertid er det ikke en juridisk holdbar løsning at anlægge én retsstilling i forhold til omverdenen og en anden mellem aftaleparterne, hvorfor alle skal stilles i overensstemmelse med det virkelige aftaleforhold.<sup>66</sup> Proforma kan derved defineres som en retshandel, der ifølge parternes aftale ikke skal have retsvirkning efter sit indhold.<sup>67</sup>

I vurderingen af hvorvidt en given disposition er proforma eller ej, lægges ofte vægt på, om aftalen har andre retsvirkninger, end hvad en sådan aftale under normale omstændigheder har. Er der eksempelvis tale om overdragelse af ejendomsretten til et løsøreaktiv, men forbliver genstanden fysisk hos sælger, det vil sige skyldner, vil dette tale for proforma, idet en køber som oftest vil have brugsretten til og dermed nytteværdien af salgsgenstanden overdraget. Endvidere er betaling også et betragteligt moment, eftersom udeblivelsen heraf tillige vil pege i retning af en proformadisposition.<sup>68</sup> Derudover kan som vurderingselementer nævnes retlig råderet, ret til købesum ved videresalg, kapacitet til varetagelse af fortsat drift samt hvorvidt skyldner har bevaret en økonomisk risiko, for eksempel ved delvis eller fuldstændig hæftelse

---

<sup>66</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - materiel foged- og auktionsret, 2025, s. 66 f.

<sup>67</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 635

<sup>68</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - materiel foged- og auktionsret, 2025, s. 67

for lån til finansieringen. Vurderingen må derved bero på en samlet vurdering af, om der er reelle dispositioner forbundet med aftalen.<sup>69</sup>

Sidstnævnte er illustreret i FM 2014.53, hvor en skyldners overdragelse af ideelle anparter af tre ejendomme til sin ægtefælle fandtes at være sket proforma. Landsretten fremhævede, at skyldneren efter overdragelsen fortsat hæftede for gælden i ejendommene, at overdragelsen fandt sted i nær tidsmæssig sammenhæng med en bestående kreditorforfølgning, og at ægtefællen ikke alene var økonomisk egnet til at betale terminsydelser på ejendommene. Eftersom skyldner fortsat hæftede som debitor eller kautionist, var der tale om en gave, der krævede ægtepagt, hvilket da også blev udfærdiget og tinglyst. Landsretten fandt imidlertid, at overdragelserne udelukkende var sket for at unddrage ejendommene fra skyldnerens kreditorer, hvorfor der, uagtet de tinglyste skøder samt ægtepagten, kunne foretages udlæg i ejendommen. Afgørelsen illustrerer, at formaliteter og sikringsakter ikke er afgørende, såfremt omstændighederne i øvrigt indikerer, at en ejendom navnlig er blevet overdraget med henblik på at søge kreditorly. I sådanne tilfælde virker det i stedet som den økonomiske realitet, der er udslagsgivende, hvorved kreditorerne beskyttes over for illusoriske dispositioner.

En lignende afgørelse ses i FM 2022.111, hvor skyldner i nær tidsmæssig forbindelse til et forestående fogedretsmøde overdrog en fast ejendom til et selskab, hvori skyldner selv var tegningsberettiget direktør. Skyldner kunne således fortsat disponere over ejendommen efter overdragelsen. Dertil kom, at skyldner fortsat hæftede for gælden ifølge et på ejendommen tinglyst pantebrev. Landsretten tiltrådte på den baggrund, at overdragelsen udelukkende var sket proforma med henblik på at unddrage denne fra skyldners kreditorer, hvorfor der uanset et tinglyst skøde kunne foretages udlæg i ejendommen.

Afgørelserne tegner samlet et billede af, at proformaaftaler navnlig finder sted på usædvanlige vilkår, og at skyldners fortsatte hæftelse for gælden i ejendommene i den sammenhæng udgør et usædvanligt vilkår.

Proformareglen skal desuden ses i lyset af aftalelovens § 34, hvorefter løftegiver fortaber sine proformaindsigelser, hvis en rettighed, som løftemodtager har fået overdraget i henhold til en

---

<sup>69</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 635 f.

proformaerklæring, videreoverdrages til en godtroende tredjemand.<sup>70</sup> Proformadispositionen får dermed retsvirkning efter sit indhold, medmindre løftegiveren kan gøre øvrige indsigelser gældende.<sup>71</sup> På samme måde kan et konkursbos ret gå tabt ved videreoverdragelse, derved regler om omsætningsekstinktion finder anvendelse.<sup>72</sup>

Såfremt en fast ejendom eller et aktiv i øvrigt overdrages helt eller delvist, vil dette i eksekutionsretlig sammenhæng for kreditor medføre, at tredjemand enten ejer eller har en begrænset ret hertil, hvorefter muligheden for udlæg bortfalder, alternativt at der kun kan foretages udlæg med respekt af den begrænsede rettighed. Bliver dispositionen imidlertid afdækket som ren proforma, skal kreditor stilles i overensstemmelse med aftalens virkelige indhold, således denne kan foretage udlæg i aktivet uden hensyntagen til proformaerklæringen.<sup>73</sup>

I konkursretlig sammenhæng skal et ugyldigt løfte afgivet af skyldneren ikke respekteres af konkursboet, hvilket medfører, at aktiver, der af skyldner afhændes ved ugyldige dispositioner, vil kunne indgå i konkursboet. Det er i den sammenhæng uden relevans, om et eventuelt krav om sikringsakt er opfyldt. Proformaaftaler skaber således hverken ret eller pligt for aftalens parter, ej heller for deres kreditorer, hvilket indebærer, at en aftale, der alene er indgået proforma, ikke tillægges retsvirkninger i konkurs. En gyldig aftale vedrørende overdragelse af fast ejendom vil derimod som udgangspunkt medføre, at denne ikke kan inkluderes i konkursmassen, idet denne ikke længere indgår i skyldners formue. Dette forudsætter blot, at sikringsakten er iagttaget, da købers ret ellers ville kunne blive fortrængt til gunst for konkursboet som følge af boets ekstinktive karakter. Såfremt aftalens karakter af proforma afdækkes, skal konkursboet imidlertid ikke respektere afhændelsen, hvorefter ejendommen indgår til dækning af kreditorernes krav. Et aktiv, som skyldneren har afhændet proforma, kan således inddrages i konkursboet. Omvendt vil et aktiv, som skyldneren har erhvervet proforma, ikke være omfattet af konkursen.<sup>74</sup>

---

<sup>70</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 635

<sup>71</sup> Ørgaard & Pedersen, Almindelig kontraktret, 2025, s. 114

<sup>72</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 46

<sup>73</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material faged- og auktionsret, 2025, s. 67

<sup>74</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 46 f.

Afslutningsvis bør det bemærkes, at formueretlige ugyldighedsregler og proformareglen skal ses i sammenhæng med omstødelsesreglerne, der er subsidiære i den forstand, at ugyldige løfter eller proformadispositioner automatisk er uden bindende virkning i konkurs.

## 6. Individualforfølgning

I nærværende kapitel behandles reglerne for kreditors mulighed for sikring og fuldbyrdelse af sit krav mod skyldneren på et tidspunkt, hvor skyldneren forsat er at anse som solvent. Indledningsvist redegøres kort for individualforfølgning, hvorefter udlæg og arrest gennemgås som konkrete typer af individualforfølgning, der kan anvendes til at sikre af kreditors pengekrav.

Udgangspunktet er, at parter kan etablere formueretlige forpligtelser og rettigheder, hvilket er almindeligt accepteret og anerkendt af retssystemet. Dette indebærer, at formueretlige krav er retsbeskyttede. Herved forstås, at parterne kan få prøvet, om kravet eksisterer helt eller delvist. Såfremt kravet eksisterer, kan dette gennemtvinges, hvilket også betegnes som eksekution eller tvangsfuldbyrdelse. Reglerne herom er afbalanceret efter hensynet til kravets retsbeskyttelse og hensynet til skyldnerens retssikkerhed, idet eksekution anses som et indgreb over for skyldneren.<sup>75</sup>

Ved individualforfølgning forstås, at den enkelte kreditor søger at fuldbyrde sit krav mod skyldneren. Individualforfølgning bygger på et princip om *først i tid, bedst i ret*. Som kontrast hertil står universalforfølgning, der bygger på et princip om lighed mellem kreditorerne, jf. nedenstående kapitel 8. Individualforfølgning kan blandt andet ske ved udlæg og arrest, som gennemgås straks nedenfor.<sup>76</sup>

### 6.1. Udlæg

Udlæg anses som et retsmiddel til inddrivelse af kreditors pengekrav hos skyldneren.<sup>77</sup> Retten til at foretage udlæg forudsætter, at der foreligger det fornødne grundlag til at foretage udlæg, også betegnet eksekutionsfundament.<sup>78</sup>

---

<sup>75</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material faged- og auktionsret, 2025, s. 13 ff.

<sup>76</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 24 og 91

<sup>77</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 33 ff.

<sup>78</sup> Petersen & Werlauff, Dansk retspleje - Civil-, faged-, skifte- og straffeprocess, 2023, s. 490

### 6.1.1. Eksekutionsfundamentet for privatretlige pengekrav og eksekutionsretten

Som nævnt i ovenstående kan en kreditor alene foretage udlæg, såfremt det fornødne grundlag til at foretage udlæg består. Disse følger direkte af RPL § 478, der omfatter fundamentet, som fastslår eller giver en betydelig sandsynlighed for, at kreditors krav består. Når det fornødne grundlag foreligger, anses kravet som eksigibelt, hvorved det kan tvangsfuldbyrdes.<sup>79</sup> RPL § 478 omfatter blandt andet danske og til dels udenlandske domme, retsforlig og voldgiftskendelser, frivillige forlig, gældsbreve og pantebreve, veksler, selvskyldnerkaution, krav med udpantningsret og betalingspåkrav.<sup>80</sup> Fundamentet inddrages ikke yderligere i specialet, hvorfor der ikke foretages en nærmere gennemgang heraf.

I forholdet mellem kreditor og skyldner hersker ingen tvivl om, at det er kreditor, der er udlægsberettiget. Kreditor kan imidlertid transportere sit krav til tredjemand, hvorved denne opnår retten til at foretage udlæg, jf. princippet i gældslovens § 27.<sup>81</sup>

Som overvejende hovedregel gælder det endvidere, at pengekrav skal være forfaldne, før disse kan tvangsfuldbyrdes. Dette gælder uanset, hvordan kravet er etableret. Som undtagelse hertil følger det dog af RPL § 486, stk. 2, at der kan foretages udlæg for uforfaldne krav, hvis muligheden for at opnå dækning ellers vil blive væsentligt forringet.<sup>82</sup> Vurderingen heraf er identisk med vurderingen ved arrest, hvorfor der henvises til afsnit 6.2.2.2.

### 6.1.2. Aktiver som genstand for udlæg

Det følger af RPL § 507, stk. 1, at pengekrav fuldbyrdes ved udlæg i en så stor del af skyldnerens formue, som efter fogedrettens skøn er nødvendig til dækning af kravet.<sup>83</sup> I tillæg hertil præciseres formuebegrebet i RPL § 508, 1. pkt., hvoraf det følger, at der kan foretages udlæg i rede penge, fast ejendom, løsøre, fordringer og andre aktiver, hvis identitet kan fastslås.<sup>84</sup>

I henhold til RPL §§ 507, stk. 1 og 508, 1. pkt. kan der således foretages udlæg i skyldnerens faste ejendom. Hvorvidt skyldneren anses som ejer af et aktiv, afgøres på baggrund af de konkrete omstændigheder, jf. TFA 2019.133, hvor landsretten afviste udlæg i en fast ejendom, da

---

<sup>79</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 19

<sup>80</sup> Petersen & Werlauff, Dansk retspleje - Civil-, foged-, skifte- og straffeprocess, 2023, s. 490 ff.

<sup>81</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 39 ff.

<sup>82</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, 45

<sup>83</sup> Petersen & Werlauff, Dansk retspleje - Civil-, foged-, skifte- og straffeprocess, 2023, 513

<sup>84</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 69

det ikke var bevist, at skyldneren kunne anses som ejer heraf. Landsretten fandt, uagtet at skyldneren havde betalt udgifter vedrørende ejendommen, at ejendommen ikke var ejet i sam-eje med skyldners ægtefælle. Landsretten lagde vægt på, at skyldnerens ægtefælle havde erhvervet ejendommen på et tidspunkt, hvor parret var separeret, at ægtefællen havde tilstrækkelige midler til at erhverve og drive ejendommen uden skyldneren samt at der efter separationens bortfald påhvilede parret en gensidig forsørgelsespligt.

Der kan ikke opstilles en entydig fremgangsmåde til brug for bevisvurderingen. Registrering i offentlige registre, såsom tinglysning, må dog uden tvivl tillægges særlig betydning i vurderingen af, om skyldneren ejer aktivet.<sup>85</sup> Dog tillægges registrering ikke særlig vægt, såfremt dette må anses at være ren proforma, jf. FM 2022.111 omtalt i kapitel 5, hvor der kunne foretages udlæg i en ejendom, uanset at skyldneren ikke stod som tinglyst ejer heraf.

Som udgangspunkt er det skyldneren, der påviser de aktiver, hvori udlægget skal foretages, jf. RPL § 517, stk. 1.<sup>86</sup> Til hovedreglen om skyldnerens påvisningsret gælder tre undtagelser. For det første kan der altid foretages udlæg i rede penge, jf. stk. 2, 1. pkt. For det andet kan kreditor altid foretage udlæg i pant, jf. stk. 2, 2. pkt. For det tredje kan kreditor ikke tvinges til at foretage udlæg i fast ejendom, behæftede aktiver, aktiver af usikker værdi eller aktiver, hvor opbevaring eller afhændelse er særlig vanskelig, hvis skyldneren ejer andre aktiver, hvori udlæg kan foretages, jf. stk. 3.<sup>87</sup> Påvisningsretten er illustreret i U 2023.287. I sagen gjorde kreditor gældende, at udlægget skulle foretages i skyldnerens ejerlejlighed, hvorimod skyldneren med henvisning til påvisningsretten gjorde gældende, at udlægget skulle foretages i hans sommerhus. Kreditor påstod, at værdien af sommerhuset var usikker henset til den offentlige ejendomsvurdering på kr. 520.000 og tinglyste hæftelser på kr. 875.000. Landsretten fandt, at eftersom skyldneren havde erhvervet sommerhuset på tvangsauktion, var hæftelserne på sommerhuset bortfaldet, hvorved sommerhuset ikke var af så usikker værdi, at udlægget ikke kunne foretages heri.

#### *6.1.2.1. Fast ejendom som genstand for udlæg*

Efter RPL § 509, stk. 1 er skyldneren som udgangspunkt beskyttet mod vidtgående indgreb i dennes husstand og dagligdag, også omtalt transbeneficiet. Heraf følger det, at udlæg ikke

---

<sup>85</sup> Petersen & Werlauff, Dansk retspleje - Civil-, foged-, skifte- og straffepoces, 2023, s. 513

<sup>86</sup> Petersen & Werlauff, Dansk retspleje - Civil-, foged-, skifte- og straffepoces, 2023, s. 513

<sup>87</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s 74 f.

kan foretages i aktiver, bortset fra fast ejendom, der er nødvendige til opretholdelse af et beskeden hjem og en beskeden levefod for skyldneren og hans husstand.<sup>88</sup> Det fremgår direkte af bestemmelsen, at skyldnerens faste ejendom ikke er omfattet af trangsbeneficiet, hvorved denne fortsat kan være genstand for udlæg. I tillæg hertil følger det af RPL § 509, stk. 2, at en andel i en andelsboligforening kan være genstand for udlæg, medmindre boligen alene opfylder de sædvanlige krav til en beskeden bolig, og tvangsfuldbyrdelse ikke antages at indbringe et beløb, der klart overstiger udgiften til overtagelse af en almen bolig eller leje- eller andelsbolig.

I henhold til RPL §§ 507-509 kan der således foretages udlæg i fast ejendom, der er ejet af skyldneren. Fast ejendom må forstås i overensstemmelse med afsnit 4.2. Yderligere fremgår det dog af RPL § 518, stk. 2, at udlæg i fast ejendom tillige omfatter tilbehør efter TL §§ 37 og 38, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser. Udlæg i fast ejendom omfatter således både grunden, bygninger, genstande og løsøre, der naturligt knytter sig til ejendommen, idet dette anses som et samlet aktiv.<sup>89</sup> Af U 1991.474 fremgår det dog, at genstande som indgår i den faste ejendom, jf. TL § 38, fortsat kan udtages i henhold til trangsbeneficiet efter RPL § 509, stk. 1. I sagen var skyldneren således berettiget til at medtage hårde hvidevarer, som familien ikke kunne undvære, på trods af, at der var foretaget udlæg i ejendommen.

## 6.2. Arrest

I henhold til ovenstående kan der alene foretages udlæg, såfremt kreditor har det fornødne grundlag herfor. Udgangspunktet er således, at kreditor må tilegne sig et eksekutionsfundament førend, der kan foretages udlæg. I denne periode vil kreditor bære risikoen for, at det aktiv, der søges at gøre udlæg i, er gået til grunde eller ikke længere ejes af skyldneren. For på den ene side at imødekomme kreditor og hensynet til effektiv retsbeskyttelse af dennes krav, og på den anden side at værne om skyldnerens retssikkerhed, er der opstillet regler for kreditors mulighed for at foretage arrest i RPL kapitel 56.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 77 f

<sup>89</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 83 ff.

<sup>90</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - Material foged- og auktionsret, 2025, s. 47

Af forarbejderne til RPL's regler vedrørende arrest fremgår det, at formålet med arrest er at forhindre, at en skyldner disponerer over sine aktiver på en måde, så kreditors fyldestgørelsesmulighed forringes, idet foretagelse af arrest reserverer en mulighed for senere at gøre udlæg i det arresterede aktiv.<sup>91</sup>

### 6.2.1. Aktiver som genstand for arrest

Det følger af RPL § 632, stk. 1, at der kan foretages arrest i en så stor del af skyldnerens formue, som efter fogedrettens skøn er nødvendig til dækning af kravet. Aktiver, der kan foretages arrest i, følger reglerne for udlæg, jf. RPL §§ 508, 509, 517 og 518, jf. RPL § 631, stk. 2, hvorfor der i sin helhed henvises til specialets afsnit 6.1.2. for en nærmere gennemgang heraf.

### 6.2.2. Krav til foretagelse af arrest

Arrest anses som et foreløbigt retsmiddel til sikring af kreditor, idet arrest kan hindre, at skyldneren foretager utilbørlige dispositioner over det arresterede aktiv.<sup>92</sup> Da der er tale om et foreløbigt retsmiddel, stilles der visse krav til fordringen, kreditors dækningsmulighed samt anlægelse af justifikationssag.<sup>93</sup>

#### *6.2.2.1. Krav til fordringen*

Som hovedregel gælder det, at der kun kan foretages arrest for usikrede pengekrav, jf. RPL § 627. Krav, der skal erlægges in natura, kan derfor ikke gøres til genstand for arrest, medmindre kravet forinden omdannes til et pengekrav. Det er ikke et krav for foretagelse af arrest, at pengekravet er forfaldent. Herved sigtes mod en beskyttelse af kreditor, idet denne kan have en legitim interesse i at sikre sit krav allerede før forfaldstid. I henhold til RPL § 627, nr. 1 er det et krav for foretagelse af arrest, at der ikke kan foretages udlæg for kravet.<sup>94</sup>

I forlængelse af ovenstående krav til fordringen følger det samtidig af RPL § 628, stk. 1, at der ikke kan foretages arrest, når det må antages, at fordringen ikke består. Dette indebærer en omvendt bevisbyrde, hvorefter skyldneren skal bevise, at kravet ikke består.<sup>95</sup> Dette begrundes med, at arrest alene er foreløbig, at arrest kan betinges af sikkerhedsstillelse for eventuelle

---

<sup>91</sup> Retsplejerådet, bet. 1107, 1987, s. 13

<sup>92</sup> Petersen & Werlauff, Dansk retspleje - Civil-, foged-, skifte- og straffeprocess, 2023, s. 472 ff.

<sup>93</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 56 f.

<sup>94</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 48 f.

<sup>95</sup> Retsplejerådet, bet. 1107, 1987, s. 45

erstatningskrav, jf. RPL § 629, samt at kreditor er erstatningspligtig for ubegrundet og uretmæssig arrest, jf. RPL § 639.<sup>96</sup>

Landsretten vurderede skyldnerens bevisbyrde i sag BS-576/2018-VLR, hvor kreditor krævede arrest i den af køber (kreditor) deponerede købesum i forbindelse med en ejendomsoverdragelse. Kreditor havde anlagt sag om ophævelse grundet mangler ved ejendommen, og ønskede arrest i købesummen som sikkerhed for erstatningskravet ved ophævelsen. Skyldneren påstod, at kreditor ikke havde et krav mod skyldneren, idet ejendommen ikke var mangelfuld på overtagelsesdagen. Landsretten fandt, at skyldneren ikke havde løftet bevisbyrden for, at kravet ikke bestod. Landsretten ophævede dog arresten med henvisning til, at betingelsen i RPL § 627, nr. 2 ikke var opfyldt.

#### 6.2.2.2. *Krav til kreditors dækningsmulighed*

Udover kravene til selve fordringen stilles der ligeledes krav til kreditors dækningsmulighed. Det følger direkte af RPL § 627, stk. 1, nr. 2, at der alene kan foretages arrest, når det må antages, at kreditors mulighed for senere at opnå dækning ellers vil blive væsentligt forringet.

Af forarbejderne fremgår det nærmere, hvad der skal forstås ved denne betingelse:

*”[...] at der foreligger en aktuel grund til at antage, at skyldneren ved sine dispositioner vil bringe fordringshaverens fyldestgørelsesmulighed i fare. [...] Hvilke konkrete omstændigheder, der efter den foreslåede regel skal kunne begrunde arrest, lader sig næppe udtømmende angive, men som eksempler herpå kan arbejdsgruppen pege på tilfælde, hvor det oplyses, at skyldneren agter at tage ophold i udlandet, tilfælde, hvor en forretningsdrivende skyldner foretager usædvanlige realisationer af sine aktiver eller usædvanlige forretningsmæssige dispositioner og endelig tilfælde, hvor skyldneren direkte tilkendegiver at ville lægge hindringer i vejen for fordringshaverens fyldestgørelse.”<sup>97</sup>*

I forlængelse heraf skal arrest ikke anvendes til at eliminere eller mindske den overordnede kredit- og tabsrisiko, som i almindelighed ses ved formueretlige aftaler og forretningsforhold,

---

<sup>96</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material faged- og auktionsret, 2025, s. 49 f.

<sup>97</sup> Retsplejerådet, bet. 1107, 1987, s. 44

men nærmere aktuelle forhold, hvor skyldneren utilbørligt og på usædvanlig vis forventes at forringe kreditors mulighed for fyldestgørelse. Betingelsen om, at kreditors mulighed for senere at opnå dækning ellers vil blive væsentligt forringet, indebærer et krav om, at kreditor risikerer at få et økonomisk tab, at risikoen kan tilregnes skyldnerens adfærd samt at risikoen er konkret. I tillæg hertil spiller kravets størrelse ligeledes en rolle, idet muligheden for at få dækket et mindre krav som udgangspunkt er større end at få dækket et større krav.-Det er kreditor, der bærer bevisbyrden for, at dækningsmulighederne risikerer at blive væsentligt forringet.<sup>98</sup>

Udover de i ovenstående citat nævnte eksempler, må det søges afklaret i retspraksis, hvad der forstås ved betingelsen om, at kreditors mulighed for senere at opnå dækning ellers vil blive væsentligt forringet. Det ses i FM 2025.88, at foretagelse af flere udlæg i skyldnerens ejendomme på en måde, hvorpå flere af ejendommene fremstod som helt eller delvist overbehæftede, ikke i sig selv gav tilstrækkeligt grundlag for at antage, at skyldneren ved sine dispositioner ville bringe kreditors fyldestgørelsesmulighed i fare. Landsretten begrundede resultatet med, at der ikke forelå oplysninger om baggrunden for udlæggenes foretagelse. Landsretten udtalte samtidig, at risikoen for, at der blev tinglyst yderligere udlæg i ejendommene, heller ikke kunne bevirke, at betingelsen i RPL § 627, nr. 2 var opfyldt.

I FM 2013.290 fastslog landsretten, at der ikke kunne foretages arrest i et sommerhus, idet overdragelse af skyldnerens andel i sommerhuset ikke i sig selv kunne begrunde, at kreditors mulighed for dækning ville blive væsentligt forringet. Modsætningsvist ses det i FM 2016.269, at der kunne foretages arrest i skyldnerens sommerhus. Landsretten begrundede afgørelsen med, at skyldneren, som først havde anerkendt det skyldige beløb, efterfølgende ikke ville anerkende at skyldte det påståede beløb samt at skyldneren havde tilkendegivet, at hun hellere ville forære sommerhuset væk end at skulle tilbagebetale det skyldige beløb. Skyldneren havde samtidig optaget lån på kr. 902.000 i ejendommen, der forinden dette alene var behæftet med et pantebrev på kr. 300.000. Landsretten fandt, at kreditors mulighed for senere at opnå dækning ville blive væsentligt forringet, hvis der ikke blev foretaget arrest. Af disse afgørelser må det kunne udledes, at det i overvejende grad tillægges betydning, hvorvidt dispositionen anses som sædvanlig eller usædvanlig. Dette understøttes ligeledes af FM 2010.222, hvor der ikke

---

<sup>98</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 50 ff.

kunne foretages arrest i skyldnerens ejendom med henvisning til, at denne var sat til salg, idet salget var sædvanligt.

Skyldnerens bopæl i udlandet kan ikke i sig selv begrunde foretagelse af arrest, jf. U 2001.667 V. I sagen begrundede landsretten resultatet med, at skyldneren allerede på tidspunktet for indgåelse af den til kravet tilknyttende aftale var bosiddende i udlandet. Anderledes ses det i FM 2012.135, hvor skyldneren havde sat sin ejendom til salg og var udrejst til polen. Landsretten tiltrådte derfor, at der kunne foretages arrest i ejendommen. Mistanke om skyldnerens udrejse af Danmark, kan ikke begrunde arrest, jf. TFA 2002.377, hvor forholdet til en thailandsk kvinde og det faktum, at skyldneren havde sat sin ejendom til salg, ikke kunne medføre et andet resultat.

#### *6.2.2.3. Krav om anlæggelse af justificationssag*

I overensstemmelse med arrestens formål skal indgrebet sikre, at muligheden for fyldestgørelse af kravet ikke fortabes ved langvarig civilretlig behandling.<sup>99</sup> Af hensyn til skyldnerens retssikkerhed er det dog et krav ved foretagelse af arrest, at arresten prøves ved de civile domstole senest en uge efter arrestens foretagelse, jf. RPL § 634, stk. 1, en såkaldt justificationssag.<sup>100</sup>

Uanset om foretagelse af arrest er eller kan ske i overensstemmelse med ovenstående betingelser, har skyldneren mulighed for at afværge eller ophæve arresten, jf. RPL § 630. Dette sker ved, at skyldneren stiller tilstrækkelig sikkerhed for kreditors krav, enten i form af sikkerhed i skyldnerens aktiver eller i form af sikkerhed fra tredjemand.<sup>101</sup>

### **6.3. Retsvirkninger ved foretagelse af udlæg og arrest**

Foretagelse af udlæg og arrest medfører flere retsvirkninger. Arrest anses i henhold til ovenstående som et foreløbigt retsmiddel til sikring af kreditors krav. Af hensyn hertil er retsvirkningerne ved foretagelse af arrest mindre indgribende end retsvirkningerne af udlæg.

Den grundlæggende retsvirkning ved foretagelse af såvel udlæg som arrest er, at kreditor opnår en begrænset ret i skyldners ejendom ved stiftelse af retspant.<sup>102</sup> Herved forstås, at kreditor får

---

<sup>99</sup> Retsplejerådet, bet. 1107, 1987, s. 13

<sup>100</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 56 f.

<sup>101</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - material foged- og auktionsret, 2025, s. 55

<sup>102</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 61

mulighed for at sikre fyldestgørelse af det pengekrav, der ligger bag udlæggets henholdsvis arrestens foretagelse. Udgangspunktet for, hvilke rettigheder udlæg og arrest skal respektere, følger af den tingsretlige grundsætning om *først i tid, bedst i ret*.<sup>103</sup> Dette skal vurderes i overensstemmelse med TL § 1, hvorefter udlæg og arrest skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod senere aftaleerhververe.<sup>104</sup> Alene udlæg nyder beskyttelse mod efterfølgende kreditorfølgning, idet arrest viger for udlæg, dog uden at falde bort.<sup>105</sup> Dette har ikke udtrykkelig hjemmel i lov, men er anerkendt i retspraksis, blandt andet i U 1976.761 V, hvor landsretten fandt, at udlægget skulle tinglyses på arresten plads, således at denne måtte vige for udlægget. Prioritetsstillingen ved flere udlæg i samme aktiv afgøres efter RPL § 526, stk. 1, hvorefter udlæg anses for stiftet på tidspunktet for indgivelse af begæring om udlæg.<sup>106</sup> Modsætningsvist må flere arrester anses som sideordnede, da den endelige prioritetsstilling må fastlægges efter, hvilken kreditor, der først følger arresten op med et udlæg.<sup>107</sup>

En retsvirkning, som alene tilkommer udlægshaver, er, at denne som udgangspunkt får ret til at begære det udlagte aktiv solgt på tvangsauktion, jf. RPL § 538, stk. 1. Tvangsauktion er et tvangsmæssigt salg af det aktiv, som kreditoren har foretaget udlæg i. Det er således det sidste skridt som led i at få dækket sit krav i aktivets realisationsværdi.<sup>108</sup> For fast ejendom gælder dog en undtagelse, såfremt ejendommen tjener til bolig for skyldneren eller dennes husstand, jf. RPL § 525, stk. 2. Herefter bortfalder retten til at begære tvangsauktion over ejendommen, hvis skyldneren overholder en af fogedretten fastsat afdragsordning.<sup>109</sup>

For skyldneren er udgangspunktet, selv efter foretagelse af udlæg eller arrest, at denne bevarer den faktiske råden over ejendommen.<sup>110</sup> Dog følger det af RPL § 519, at skyldneren ikke må råde på en måde, der kan være til skade for udlægshaveren. Ligeledes gælder det, at fogedretten kan træffe bestemmelse om administration af det udlagte aktiv, jf. RPL § 520, stk. 2. Retten til at begære tvangsadministration følger af U 1983.671/1 Ø, hvor landsretten fandt, at en ejendom, hvorover der var begæret tvangsauktion, kunne tages under administration for at undgå,

---

<sup>103</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - Material foged- og auktionsret, 2025, s. 109 ff

<sup>104</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 64

<sup>105</sup> Retsplejerådet, bet. 1107, 1987, s. 29

<sup>106</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - Material foged- og auktionsret, 2025, s. 109 ff.

<sup>107</sup> Retsplejerådet, bet. 1107, 1987, s. 29

<sup>108</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 69

<sup>109</sup> Ørgaard, Eksekutionsret - Material foged- og auktionsret, 2025, s. 134 f.

<sup>110</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 68

at ejendommen i tiden inden tvangsauktionen blev udlejet. Begge regler gælder ligeledes for arrest, jf. RPL § 631, stk. 2.

## 7. Tinglysning af stævning

I det følgende kapitel undersøges kreditors mulighed for at sikre et krav, der endnu ikke er fastslået ved dom, ved tinglysning af stævning på skyldnerens faste ejendom.

Tinglysningssystemet bygger som tidligere nævnt på det grundlæggende princip, at alle rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at opnå beskyttelse. Dette gælder uanset om rettigheden stiftes frivilligt eller tvangsmæssigt. Den, der mener at have en ret over en fast ejendom, som ejeren ikke vil anerkende, kan anlægge sag ved domstolene. I tiden frem til domsafsigelsen risikerer sagsøger, at der rettigheder over ejendommen til fordel for godtroende aftaleerhververe eller kreditorer. Sagsøger kan derfor have en interesse i at kunne sikre sin ret på et tidspunkt, der ligger før afsigelsen af endelig dom.<sup>111</sup>

Sagsøgerens mulighed herfor følger af TL § 12, stk. 3, hvorefter der på sagsøgers anmodning i retssager om fast ejendom kan ske tinglysning af en stævning, når denne er forkyndt. Derefter skal retten respekteres af senere rettighedshavere, hvis denne fastslås ved dom. Hensynet til kreditors interesse ses endvidere begrundet i, at domstolenes langvarige sagsbehandlingstid og proces ikke bør influere kreditors evne til at beskytte sin ret, samt at tinglysning af stævning alene er af foreløbig karakter, hvorfor dette ikke anses som en uforholdsmæssig ulempe for ejendommens ejer.<sup>112</sup>

Sagsøger kan alene begære meddelelse om retssagen tinglyst på ejendommen, såfremt påstanden i stævningen fastslår, stifter, forandrer eller ophæver en rettighed over den pågældende ejendom, jf. U 2024.1460, vedrørende en tvist om fordeling og betaling af forbrugsafgifter for to ejerlejligheder. Landsretten fandt, at der ikke var tale om en retssag om fast ejendom, idet denne ikke gik ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over den faste ejendom, samt at sagsøger ikke ville lide retstab, såfremt meddelelsen ikke blev tinglyst. Tinglysning kan endvidere ske ved påstand omhandlende ejendomsret og begrænsede rettigheder, herunder omstødelse af en ejendomshandel, jf. U 1981.27 H.<sup>113</sup> I sagen blev et ægtepar separeret, og mandens bo blev taget under konkursbehandling. Konkursboet udtog stævning mod kvinden med blandt andet påstand om, at den mellem parret skete overdragelse af deres faste ejendom var ugyldig.

---

<sup>111</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 217

<sup>112</sup> Rohde, Digital Tinglysning, 2010, s. 107

<sup>113</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 218

Konkursboet anmodede om, at stævningen blev tinglyst på den omhandlede ejendom. Landsretten fandt, at såfremt ejendomsoverdragelsen blev omstødt, ville boet kunne gøre krav på, at ejendommen blev inddraget i konkursboet, hvorfor retssagen måtte anses som en sag om fast ejendom. Samtidig forelå der ikke omstændigheder, der gjorde det uantageligt, at konkursboets påstand kunne tages til følge, hvorfor stævningen blev tinglyst på ejendommen. Højesteret stadfæstede afgørelsen.

Praksis fastlægger betingelserne for, at tinglysning kan ske. For det første kræves det, at kravet i nogen grad er bestyrket, og at det er antageligt, at kravet kan gennemføres, jf. den netop refererede U 1981.27 H. For det andet skal retten vurdere risikoen for, at den påståede ret fortabes, hvis tinglysning nægtes, samt om tinglysning vil medføre særlige ulemper for ejeren, jf. U 1984.77 H, hvor Højesteret fandt, at en stævning vedrørende en påstået ejendomshandel skulle slettes fra tingbogen med henvisning til, at tinglysning ville medføre alvorlige konsekvenser for kærrende, der havde solgt ejendommen til anden side.<sup>114</sup>

Hvis retssagen bortfalder, eller hvis der afsiges dom imod sagsøger, kan sagsøgte begære meddelelsen aflyst efter ankefristens udløb, jf. TL § 12, stk. 3, 3. pkt.

TL § 12, stk. 3 må sammenholdes med TL § 33, hvorefter den, der mener, at tingbogens indhold er urigtigt og til skade for hans ret, kan forlange foreløbig tinglysning af sit krav om berigtigelse, når retten sandsynliggøres, eller der stilles sikkerhed. I U 1956.400/1 Ø kunne konkursdekret tinglyses på ejendom, idet der under boets behandling var rejst spørgsmål om omstødelse (afkræftelse) af skyldners overdragelse af ejendommen til ægtefællen, således at konkursboet havde sandsynliggjort sin ret. TL § 33 giver således mulighed for straks at sikre en foreløbig berigtigelse uden først at skulle udtage stævning efter TL § 12, stk. 3. Hvis den, der har opnået foreløbig tinglysning efter TL § 33, ikke inden en af retten fastsat frist skaffer bevis for sit krav, skal tinglysningen slettes.<sup>115</sup>

TL § 12, stk. 3 sikrer, at et krav, der endnu ikke er fastslået ved dom, kan opnå foreløbig beskyttelse mod senere rettighedshavere og dermed ikke ekstingveres. Denne form for sikring

---

<sup>114</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 219 f.

<sup>115</sup> Mortensen, Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom, 2007, s. 220

udgør imidlertid kun en del af den samlede kreditorbeskyttelse, der omfatter individualforfølgning, herunder udlæg og arrest, jf. kapitel 6, samt universalforfølgning, hvilket gennemgås i kapitel 8.

## 8. Universalforfølgning

I det følgende kapitel redegøres kort for konkurslovens historiske udvikling, hvorefter kapitlet behandler de formelle og materielle regler for konkursbegæring, de formueretlige retsvirkninger af konkurs samt konkursboets aktiver og fordelingen heraf.

Ved konkurs forstås kreditorforfølgning, der omfatter hele skyldners formue, således der som udgangspunkt sker ligelig fyldestgørelse af samtlige kreditorer. Konkurs udgør sammen med rekonstruktion og gældssanering universalforfølgning, der er reguleret i KL. Universalforfølgning bygger på et princip om lighed, hvilket medfører, at muligheden for individualforfølgning som udgangspunkt afskæres, når der indledes universalforfølgning.<sup>116</sup>

### 8.1. Den historiske udvikling

Danmark fik sin første samlede konkurslov ved lov nr. 51 af 25. marts 1872, hvorved tilsigtedes en fuldstændig regulering af konkursretten.<sup>117</sup> 1872-loven har gennem årene været genstand for en række ændringer, hvoraf de, der har relevans for besvarelsen af specialets problemformulering, kort vil blive gennemgået i det følgende.

Behovet for nye regler på konkursområdet førte i 1930 til nedsættelse af en kommission, som i 1941 afgav betænkningen Udkast til Lov om Gældsordning. Betænkningen gav imidlertid ikke anledning til ny lovgivning. I 1958 nedsatte justitsministeriet et konkurslovsudvalg (herefter konkurslovsudvalget), som i 1966 afgav betænkning nr. 423 om konkursordenen. Betænkningen blev gennemført med visse ændringer ved lov nr. 332 og 333 af 18. juni 1969. Konkurslovsudvalget afgav i 1971 sin slutbetænkning nr. 606 om konkurs og tvangsakkord (herefter ”bet. 606”), som med visse ændringer, hovedsageligt af redaktionel karakter, blev gennemført ved lov nr. 266 af 26. juni 1975 og lov nr. 298 af 8. juni 1977. Sidstnævnte afløste konkursloven af 1872 samt retsplejelovens konkursretlige processuelle regler.<sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, Kreditorforfølgning, 2023, s. 21 f.

<sup>117</sup> Justitsministeriet, bet. 606, 1971, s. 33

<sup>118</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 83 f. og Justitsministeren, Folketingsåret 1976-77 (2. samling), s. 374

1977-loven medførte særligt ændringer for kapitel 8 om omstødelse, idet adgangen til omstødelse blev udvidet. Hvor reglerne i 1872-loven hovedsageligt var subjektivt udformede, indførte 1977-loven en række objektive omstødellesbestemmelser, jf. afsnit 9.1.<sup>119</sup>

I 1872-loven var retsvirkningerne af omstødelse knyttet til de enkelte bestemmelser og bevirkede i de fleste tilfælde, at boet kunne kræve genstanden tilbageleveret mod samtidig tilbagelevering af den ydelse, som den begunstigede eventuelt havde erlagt. Hvis tilbagelevering ikke var muligt, skulle den begunstigede betale erstatning svarende til værdien af den modtagne ydelse. Med 1977-loven blev reglerne om retsvirkningerne samlet i KL §§ 75-80, som gennemgås nærmere nedenfor i afsnit 10.4.<sup>120</sup>

Justitsministeriets Retsvirkningslovsudvalg afgav i 2015 betænkning nr. 1552 om ægtefællers økonomiske forhold, og Konkursrådet afgav den 25. oktober 2016 en udtalelse om ændring af konkurslovens § 64. På denne baggrund blev KL § 64, stk. 2 og 3 ændret, og stk. 4 og 5 indsat ved lov nr. 550 af 30. maj 2017. Ændringerne trådte i kraft den 1. januar 2018 med virkninger for gaver fuldbyrdet efter dette tidspunkt. Der henvises til afsnit 10.1. for en nærmere behandling af de nugældende regler.<sup>121</sup>

## 8.2. Formelle regler

Det følger af KL § 242, stk. 1, jf. §§ 3-5, at skifteretten har den saglige kompetence til at behandle konkursbegæring. Skifterettens saglige kompetence bliver først aktualiseret ved indlevering af en konkursbegæring, hvilket kan ske på foranledning af kreditor såvel som skyldner, betegnet henholdsvis kreditorbegæring og egenbegæring. Konkursbegæringen skal opfylde en række formelle betingelser, hvorefter der foretages en materiel prøvelse af denne.<sup>122</sup>

I det følgende afsnit gennemgås alene de formelle regler vedrørende retlig interesse. De øvrige formelle krav til konkursbegæringen gøres ikke til genstand for yderligere behandling.

---

<sup>119</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 624

<sup>120</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 31 f.

<sup>121</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 89

<sup>122</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 39

Konkursbehandling kan alene ske, såfremt vedkommende, der indgiver begæringen, har en retlig interesse heri.<sup>123</sup> Dette illustreres i U 2016.2802 H, hvor Højesteret fandt, at en andelsboligforening, der befandt sig i en alvorlig og varig økonomisk ubalance, havde retlig interesse i at blive erklæret konkurs, idet foreningens aktiver ikke kunne dække gælden, samt at det ikke havde været muligt at opnå en løsning med kreditorerne.

Det må lægges til grund, at en insolvent skyldner til enhver tid har den fornødne retlige interesse, idet konkursbehandlingen er en nødvendighed for at kunne afvikle skyldners økonomiske forhold, uanset at der ikke er udsigt til dividende.<sup>124</sup> Dog anses det som afgørende ved kreditorbegæring, om kreditor forventes at få et reelt udbytte af konkursen, mens skyldners egen interesse er uden betydning, jf. U 2018.1619, hvor skifteretten fandt, at der ikke forelå retlig interesse, da der var hverken forelå betalingsmisligholdelse, mistanke om omstødelige dispositioner eller grund til at antage, at skyldner ville unddrage sine øvrige aktiver. Landsretten stadfæstede kendelsen.<sup>125</sup>

KL stiller intet krav om, at rekvirenten skal have en egentlig økonomisk interesse i konkursen. Det må dog antages, at et fuldstændigt fravær af økonomisk interesse vil føre til, at konkursbegæringen nægtes fremmet. Det er i den henseende ikke tilstrækkeligt, at der med overvejende sandsynlighed ikke vil blive dækning til kreditor, idet denne fortsat kan have en legitim interesse i at få konstateret, om skyldner ejer aktiver, der kan inddrages under konkursbehandlingen. Hertil kommer, at kreditor har krav på, at der foretages en undersøgelse af, om der kan tilvejebringes aktiver ved omstødelse.<sup>126</sup> Dette blev fastslået i U 2020.1493, hvor skyldner overdrog sin ideelle anpart af sin faste ejendom til ægtefællen kort efter, at kreditor havde fået dom for sit krav mod skyldner. Kreditor indgav konkursbegæring, hvilken skifteretten og landsretten nægtede fremmet grundet manglende retlig interesse, idet der ikke forelå oplysninger, som gjorde det berettiget at give kreditor mulighed for at afklare eventuelle omstødelige dispositioner gennem konkursbehandling, og at der ikke var en tilstrækkelig formodning for, at sådanne dispositioner forelå. Højesteret fandt derimod, at kreditor havde den fornødne retlige interesse, da det ikke kunne udelukkes, at overdragelsen til ægtefællen udgjorde en omstødelig disposition.

---

<sup>123</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 82

<sup>124</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 83

<sup>125</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 26

<sup>126</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 26

Såfremt det derimod er åbenbart, at skyldner intet ejer og at omstødelse er udelukket, må konkursbegæringen afslås, jf. U 2004.1701, hvor landsretten fandt, at kreditor ikke havde retlig interesse, idet skyldnerne var uden aktiver af værdi til at dække kreditors tilgodehavende, samt at skyldners aktiv i form af provenu fra ejendomshandel var forbrugt flere år forud for konkursbegæringen.<sup>127</sup>

### **8.3. Materielle regler**

For at kunne etablere grundlaget for begæring af konkurs, må det overordnet kræves, at kreditor kan bevise, at der bestod et krav.<sup>128</sup> Det er ikke en betingelse, at dette er forfaldent, idet kreditor kan have en interesse i konkursbehandling, før skyldnerens økonomiske forhold forværres, selvom kravet er uforfaldent.<sup>129</sup>

KL §§ 17-20 og enkelte øvrige bestemmelser i kapitel 3 regulerer de materielle betingelser for, at en skyldner kan erklæres konkurs, hvilket gennemgås straks nedenfor.

#### 8.3.1. Konkurssubjektivitet

Det følger af KL § 17, stk. 1, at en skyldner, der er insolvent, skal have sit bo taget under konkursbehandling, når det begæres af skyldneren selv eller af kreditor. Loven fastsætter dog ikke direkte, hvem der kan erklæres konkurs. Enhver fysisk person har generel retsevne og kan således være skyldner og dermed have evnen til at gå konkurs, mens en juridisk persons evne til at gå konkurs afhænger af retsevnenes omfang. En juridisk person, hvor én eller flere deltagere hæfter personligt og direkte for gælden, kan ikke erklæres konkurs, hvorimod en juridisk person, hvor deltagerne indirekte hæfter begrænset eller personligt, kan erklæres konkurs. Det samme udgangspunkt antages at gælde for juridiske personer, hvor der ikke findes deltagere, der kan siges at hæfte for gælden. Det følger heraf, at et registreret aktie- og anpartsselskab kan erklæres konkurs, mens et interessent- og kommanditselskab ikke alene kan erklæres særskilt konkurs, medmindre henholdsvis interessenterne og komplementaren, der hæfter personligt og direkte for selskabets gæld, samtidig erklæres konkurs.<sup>130</sup>

---

<sup>127</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 26

<sup>128</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 67

<sup>129</sup> Justitsministeriet, bet. 606, 1971, s. 73

<sup>130</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 13 ff.

### 8.3.2. Skyldners insolvens

Konkurs er en form for kreditorforfølgning, hvorefter konkurs alene kan ske mod en skyldner, for hvem det ikke er økonomisk muligt at opfylde sine forpligtelser. Den mest centrale betingelse for at indlede konkursbehandling er herefter, at skyldneren er insolvent, jf. KL § 17, stk. 1.

Frem til indførslen af 1977-loven har det været diskuteret i teorien, om insolvenskriteriet knyttes til illikviditet, insufficiens eller en kombination heraf. KL § 17, stk. 2 fastslår imidlertid udtrykkeligt, at skyldner er insolvent, hvis han ikke kan opfylde sine forpligtelser efterhånden, som de forfalder. Insolvens knyttes derved til illikviditet, ikke insufficiens, hvorfor skyldners balance i aktiver og passiver således ikke er afgørende.<sup>131</sup> Dog følger det af FM 2008.159, at landsretten i dens vurdering af, hvorvidt skyldner var insolvent, lagde vægt på skyldnerens aktiver og passiver. Landsretten fandt, at betingelserne i KL § 17 ikke var opfyldt, idet skyldner havde en positive balance. Såfremt skyldners passiver er større end aktiverne, kan en sådan skævvridning således indikere, at skyldner på sigt ikke kan betale sine kreditorer og dermed er illikvid, jf. U 2016.2802 H omtalt i afsnit 8.2, hvor Højesteret fandt, at der ingen realistiske muligheder var for, at andelsboligforeningen kunne opfylde sine forpligtelser efterhånden, som de forfaldt, idet foreningen var i en alvorlig og varig økonomisk ubalance, og da der ikke forelå realistiske muligheder for genetablering af betalingsevnen. Det kan af afgørelsen udledes, at insolvens beror på en samlet vurdering af skyldners aktuelle og fremadrettede betalingsevne.<sup>132</sup>

For at kunne vurdere, hvorvidt en skyldner er illikvid, må der opstilles et skøn over skyldners mulighed for at opfylde forpligtelsen til forfaldstid. Forfalden gæld må kunne betales straks, mens uforfalden gæld skal forventes at kunne betales til forfaldstid. Ved bedømmelsen heraf, må der tages hensyn til de indtægter, som skyldner med rimelighed må kunne forvente at oppebære indtil forfaldstid.<sup>133</sup>

Det er kreditor, der skal løfte bevisbyrden for skyldnerens insolvens. KL § 18 indeholder en formodningsregel, hvorefter insolvens i almindelighed foreligger, hvis 1) skyldneren erkender

---

<sup>131</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 64

<sup>132</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 80 f.

<sup>133</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 65

at være konkurs, hvilket typisk vil være tilfældet, når skylder indgiver egenbegæring, 2) skyldneren er eller har været under rekonstruktionsbehandling inden for de seneste tre uger, 3) skyldneren har standset sine betalinger eller 4) der ved udlæg indenfor de sidste tre måneder før modtagelse af konkursbegæring ikke har kunnet opnås dækning hos skyldneren.<sup>134</sup>

### 8.3.2.1. Forbigående insolvens

I forarbejderne til 1977-loven fremgår det, at det vil være urimeligt at lade skyldners virksomhed slå i stykker ved at foranledige konkursens indtræden kort tid før, at skyldner bliver i stand til at betale sin gæld. Dette fremgår nu direkte af lovens ordlyd, idet KL § 17, stk. 2 angiver, at en skyldner er insolvent, hvis han ikke kan opfylde sine forpligtelser efterhånden som de forfalder, ”[...] medmindre betalingsudygtigheden blot må antages at være forbigående.”<sup>135</sup>

Vurderingen af, om betalingsudygtigheden må antages at være forbigående, synliggøres i U 2025.3264 Ø. Sagen angik kreditors konkursbegæring på baggrund af et krav på kr. 519.000. Skifteretten fandt, at der var tale om forbigående betalingsudygtighed, idet skyldners ejendom var sat til salg, og da der var en interesseret køber. Landsretten stadfæstede afgørelsen, idet provenuet ville overstige kravet, således at der var udsigt til, at skyldner kunne opfylde kreditors krav.

Det gør sig ydermere gældende, at tidshorizonten er relativt kort, hvorefter kreditorernes tålegrænse må afhænge af risikoen for, at de udestående indtægter kan svigte. En betalingstid på nogle måneder må ifølge betænkningen afhjælpes ved udsættelse af konkursen, hvilket i praksis tager sig ud i form af rekonstruktion.<sup>136</sup> I særlige tilfælde, hvor der er større sikkerhed for sufficiens, kan længere udsættelse komme på tale. Bevisbyrden for, at der blot er tale om midlertidig betalingsudygtighed, påhviler skyldneren.<sup>137</sup>

### 8.3.3. Sikkerhedsstillelse

Der er i loven indsat et værn mod udsigtsløs konkursbehandling, idet afsigelse af konkursdekret er betinget af, at den, der har begæret konkursen, stiller sikkerhed for omkostningerne ved boets behandling, jf. KL § 27, stk. 1, 1. pkt., hvilket gælder uanset, om omkostningerne kan dækkes

---

<sup>134</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 80

<sup>135</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 73

<sup>136</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 73

<sup>137</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 66 f.

af boets midler. Ved kreditorbegæring hæfter kreditor i henhold til KL § 27, stk. 5 ikke for omkostninger udover sikkerhedsstillelsen. Ved egenbegæring kan skyldners ubehæftede aktiver anvendes til at stille sikkerhed for omkostninger ved boets behandling. Skifteretten kan fritage for sikkerhedsstillelse, når 1) særlige hensyn taler herfor, eller 2) konkursen er begæret af skyldner og Erhvervsstyrelsen har truffet afgørelse om tvangsopløsning af selskabet, jf. KL § 27, stk. 2, nr. 1-2.<sup>138</sup>

#### **8.4. Formueretlige retsvirkninger af konkurs**

Konkursens centrale retsvirkninger er reguleret i KL kapitel 4, mens kapitel 5-10 fastsætter en række yderligere virkninger. Når skifteretten konstaterer, at konkursbegæringen opfylder de formelle og materielle betingelser, afsiges konkursdekret, hvilket udløser flere retsvirkninger, herunder at skyldneren mister rådigheden over sin formue, jf. KL § 29, og at udlæg og arrest udelukkes, jf. KL § 31, hvilket gennemgås straks nedenfor.<sup>139</sup>

##### 8.4.1. Urådighedsprincippet

Konkursens formål er at sikre en ligelig fyldestgørelse af kreditorerne. For at opnå dette må skyldner fratages rådigheden over de aktiver, der indgår i konkursmassen.<sup>140</sup> Efter KL § 29 mister skyldneren ved dekretets afsigelse retten til at råde over sin formue med virkning for boet. Bestemmelsens ordlyd indeholder en ikke-udtømmende opregning af urådighedens omfang:

*”Ved afsigelse af konkursdekretet mister skyldneren retten til at overdrage eller opgive sine ejendele, modtage betaling og andre ydelser, modtage opsigelser, reklamationer og lignende erklæringer, stifte forpligtelser eller på anden måde råde over sin formue med virkning for boet.”*

Skyldner såvel som en mellemmand, hvis skyldner har handlet via en sådan, fratages herefter enhver råderet i forhold til de aktiver, der omfattes af konkursen. Afgørende er, at boet ikke bliver bundet af skyldners eventuelle dispositioner, mens der som udgangspunkt ej heller kan støttes ret på disse. Kurator overtager råderetten og alle rettigheder overgår til konkursboet.<sup>141</sup>

---

<sup>138</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 27 f.

<sup>139</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 31

<sup>140</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 89

<sup>141</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 167 f.

Selvom skyldner mister rådigheden ved dekretets afsigelse, får urådigheden først virkning over for enhver efter udløbet af det døgn, hvor dekretet er bekendtgjort i Statstidende, jf. KL § 30, stk. 1, 1. pkt. Efter dekretets afsigelse, skal skifteretten i henhold til KL § 109, stk. 1, straks indrykke en bekendtgørelse i statstidende. Indtil dette tidspunkt har urådigheden alene virkning over for den, der kendte eller burde kende til konkursen, jf. § 30, stk. 1, 2. pkt. Formålet med bestemmelsen er at tilgodese den tredjemand, der har disponeret uden kendskab til dekretets afsigelse. Den godtroende tredjemand vinder derfor ret mod boet, og dispositionen anses som foretaget inden konkursens indtræden. Det skal hertil bemærkes, at omstødelsesreglerne fungerer uafhængigt af legitimationsreglen, hvorfor der kan ske omstødelse af dispositioner foretaget i den periode, jf. nedenstående kapitel 10.<sup>142</sup> I forlængelse af KL § 30, stk. 1, fastslår stk. 2 dog, at bestemmelsen må vige for de almindelige regler om legitimation og ekstinktion. Boets ret til en af skyldneren tilhørende fast ejendom er således først beskyttet mod ekstinktion, når dekretet er anmeldt til tinglysning.<sup>143</sup>

Urådighedsprincippet i henhold til KL § 29 suppleres af KL § 26 om anticiperet urådighed. Hvis der er indgivet konkursbegæring, og afgørelsen ikke kan træffes straks, kan skifteretten efter anmodning fra kreditor fratage skyldneren rådigheden over ejendele, der kan inddrages i konkursmassen. Dette kan ske, hvis skyldnerne samtykker, udebliver uden lovligt forfald, må antages at holde sig skjult eller der er fare for, at skyldnerne vil råde over aktiver til skade for kreditor, jf. KL § 26, stk. 1, nr. 1-4. Rådighedsfratagelsen kan omfatte hele skyldnerens formue eller enkelte aktiver, herunder fast ejendom. Boets ret kan dog fortrænges af en godtroende aftaleerhverver, jf. KL § 26, stk. 2, 2. pkt., hvilket skal ses i sammenhæng med de almindelige tingsretlige regler.<sup>144</sup>

#### 8.4.2. Individualforfølgning

Konkurs tilsigter en ligelig fyldestgørelse af kreditorerne og for at kunne gøre den effektiv, må individualforfølgning i aktiver, der er omfattet af konkursmassen, ophøre.<sup>145</sup> I medfør af KL § 31, stk. 1, kan der efter dekretets afsigelse ikke foretages udlæg eller arrest i aktiver, der er omfattet af konkursen. En allerede foretaget arrest, bortfalder også ved dekretets afsigelse, da

---

<sup>142</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 179

<sup>143</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 34 f.

<sup>144</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 32 ff.

<sup>145</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s.170 f.

en sådan ikke er beskyttet mod universalforfølgning grundet dens foreløbige karakter, jf. KL § 31, stk. 3. Udlæg foretaget før konkursen kan omstødes efter § 71.<sup>146</sup>

### **8.5. Konkursboets aktiver og fordeling heraf**

Ved dekretets afsigelse mister skyldner, som netop gennemgået, råderetten over sin formue, jf. KL § 29. Dette medfører en række problemstillinger, der hurtigt må søges afklaret, hvorfor det er nødvendigt straks at etablere et bostyre.<sup>147</sup>

Ved afsigelsen af konkursdekretet opstår konkursboet som en selvstændig juridisk person, der kan være både berettiget og forpligtet uafhængigt af skyldneren. For at sikre en effektiv bobehandling udpeger skifteretten i forbindelse hermed en kurator, jf. KL § 107.<sup>148</sup> Kurator, der er den centrale aktør i bostyret, skal varetage boets interesser, jf. KL § 110, 1. pkt., herunder forestå afviklingen af skyldnerens aktiver med henblik på bedst mulig fyldestgørelse af kreditorerne. Kurators varetagelse af boets interesser indebærer, at kurator har pligt til at varetage samtlige legitime interesser, der er knyttet til boets behandling, herunder særligt kreditorernes og skyldnerens interesser.<sup>149</sup>

#### 8.5.1. Konkursmassen

Konkursen omfatter alle skyldnerens aktiver på tidspunktet for dekretets afsigelse samt aktiver, der tilfalder skyldneren under konkursbehandlingen, jf. KL § 32. Hvilke aktiver, der omfattes af skyldners formue, fastlægges ud fra de almindelige formueretlige regler og omfatter de aktiver, som skyldner retligt ejer, hvad end der er tale om fuldt ejerskab eller blot en aktie eller anpart i aktivet. I tilfælde af, at tredjemand har en sikret ret i aktivet, indgår aktivet med respekt af denne ret.<sup>150</sup> Da formålet med konkurs er at sikre bedst mulig fyldestgørelse af de krav, der bestod ved dekretets afsigelse, følger det af KL § 40, stk. 1, at boet kan omsætte alle aktiver til penge.<sup>151</sup>

Efter KL § 36 indgår aktiver, der er undtaget fra kreditorforfølgning, ikke i konkursmassen. Af reglen fremgår det således, at der som udgangspunkt er identitet mellem de aktiver, der kan

---

<sup>146</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 37 ff.

<sup>147</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 95

<sup>148</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 39 ff.

<sup>149</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 124

<sup>150</sup> Jensen, Konkursretten 2024, s. 73 f.

<sup>151</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 86

være genstand for udlæg, samt de aktiver, der indgår i konkursen. Der henvises i sin helhed til specialets afsnit 6.1.2.<sup>152</sup>

Skyldnerens faste ejendom indgår således i konkursmassen. Fast ejendom må forstås i overensstemmelse med specialets afsnit 4.2.

### 8.5.2. Konkursordenen

Efter KL § 38 skal konkursmassen anvendes til fyldestgørelse af de krav, der bestod på tidspunktet for konkursdekretets afsigelse.<sup>153</sup>

Når boets aktiver er realiseret, foretages prøvelse af de anmeldte krav, hvorefter boets midler fordeles til kreditorerne i henhold til konkursordenen. Konkursordenen fastlægger fordelingsrækkefølgen af kreditorernes krav, hvormed lighedelsprincippet i nogen grad modificeres af, at visse krav i henhold til loven har fortrinsret. Efter konkursordenen betales 1) massekrav, jf. KL § 93, 2) rekonstruktionskrav jf. KL § 94, 3) krav efter lønprivilegiet, jf. KL § 95, 4) krav efter leverandørprivilegiet, jf. KL § 96, 5) simple krav, jf. KL § 97 og 6) efterstillede krav, jf. KL § 98.<sup>154</sup>

### 8.5.3. Konkursens afslutning

Udgangspunktet i KL er, at konkursboet slutes ved udlodning til kreditorerne, jf. KL § 148. Når konkursbehandlingen er afsluttet, udarbejder kurator udkast til regnskab og endelig udlodning, jf. KL § 148, stk. 1. Når skifteretten har stadfæstet udkastet, og ankefristen er udløbet, udlodder kurator dividende jf. KL § 152, hvorefter konkursboets afslutning bekendtgøres i Statstidende, jf. KL § 155. Det bemærkes, at skyldneren fortsat hæfter personligt for den del af gælden, der ikke dækkes gennem konkursbehandlingen, jf. KL § 156.<sup>155</sup>

---

<sup>152</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 75

<sup>153</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 81

<sup>154</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 219 og Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 165

<sup>155</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 671 ff.

## 9. Omstødelse i konkursretten

Til brug for den efterfølgende analyse af de i problemformuleringen omfattede omstødellesbestemmer vil der i nærværende kapitel redegøres for de generelle konkursretlige regler angående omstødelse i henhold til KL kapitel 8. Indledningsvist redegøres for omstødelse generelt herunder objektiv og subjektiv omstødelse, hvorefter de overordnede betingelser for omstødelse vil blive gennemgået. Efterfølgende uddybes begreberne nærtstående og fristdagen. Kapitlet afsluttes med en gennemgang af reglerne for anlæggelse af omstødelssagen.

Ved omstødelse forstås tilsidesættelse af dispositioner foretaget inden konkursens indtræden. Omstødellesreglerne i KL fungerer på den ene side som et værn mod skyldneres uberettigede dispositioner, og på den anden side som beskyttelse af den begunstigedes retsstilling.<sup>156</sup> Formålet med omstødelse er at angribe visse dispositioner, der efter deres karakter er foranlediget af den forestående konkurs, og som er i strid med det konkursretlige princip om lighed.<sup>157</sup> Dette skal forstås i sammenhæng med det overordnede formål ved konkurs, der navnlig angår muligheden for at skaffe kreditorerne den bedst mulige fyldestgørelse.<sup>158</sup>

Omstødellesreglerne kan betegnes som værende subsidiære til reglerne om ugyldighed og ekstinktion, idet omstødelse som udgangspunkt ikke er relevante, såfremt dispositionen er ugyldig eller rettigheden kan ektingveres.<sup>159</sup> Det er dog ikke et krav, at boet har udtømt mulighederne for ekstinktion eller ugyldighed, førend reglerne om omstødelse kan anvendes. Boet har således valgfrihed i forhold til fremgangsmåden.<sup>160</sup>

Dispositioner, der kan fordres omstødt i henhold til KL, inddeles i teorien i to typer, henholdsvis forringende og forrykkende dispositioner. Ved forringende dispositioner forstås formindskelse af boets aktiver eller forøgelse af dets passiver. De forrykkende dispositioner medfører en uretmæssig fordeling mellem kreditorerne i strid med lovens regler. Uanset forskellen kan begge typer danne grundlag for omstødelse.<sup>161</sup>

---

<sup>156</sup> Bang-Pedersen, kreditorerne, 2023, s. 231 f.

<sup>157</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 49

<sup>158</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 89

<sup>159</sup> Bang-Pedersen, kreditorerne, 2023, s. 231

<sup>160</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023 s. 383

<sup>161</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 623

## 9.1. Objektiv og subjektiv omstødelse

Størstedelen af omstødelserreglerne i KL er objektive, hvorved forstås, at omstødelse hverken er betinget af, at skyldneren er eller gjorde sig insolvent ved foretagelse af dispositionen, eller at den begunstigede er i ond tro. De objektive omstødelserregler knytter sig derved direkte til dispositionens karakter samt tidspunktet for dispositionens foretagelse.<sup>162</sup> De objektive omstødelserregler omfatter KL §§ 64-67 samt 70-71 64.<sup>163</sup>

Generelt omfatter de objektive omstødelserregler dispositioner, der er af en sådan objektiv mistænkelig karakter, at de må anses som værende påvirket af skyldnerens økonomiske situation, samt at dispositionen er foretaget så kort tid inden fristdagen, at det må antages, at skyldneren på tidspunktet var eller gjorde sig insolvent. KL §§ 64 og 67 behandles nedenfor i henholdsvis afsnit 10.1. og 10.2.<sup>164</sup>

Som modstykke til de objektive omstødelserregler findes en subjektiv omstødelserregel i KL § 74, der også betegnes som omstødelserreglernes generalklausul. Her er omstødelse betinget af, at skyldneren ved foretagelse af dispositionen var eller blev insolvent, samt at den begunstigede var i ond tro om skyldnerens insolvens og dispositionens utilbørlighed.<sup>165</sup> Bestemmelsen gennemgås nærmere i nedenstående afsnit 10.3.

## 9.2. Betingelserne for omstødelse

De konkursretlige omstødelserregler findes i KL §§ 64-72 og 74. Derudover suppleres disse regler af bestemmelser i særlovgivningen, som ikke behandles yderligere. Betingelserne for omstødelse følger direkte af de respektive bestemmelsers ordlyd. Dog gælder enkelte generelle grundbetingelser for omstødelse, som gennemgås i nedenstående.

Omstødelse kræver for det første, at dispositionen har medført et tab. Ved omstødelse efter de objektive regler følger betingelsen om tab direkte af KL § 75, hvorefter den begunstigede skal fralægge sig berigelsen, dog ikke udover boets tab. Ved omstødelse efter de subjektive regler følger betingelsen om tab af KL § 76, hvorved den begunstigede skal svare erstatning efter de almindelige regler. Omstødelserens retsvirkninger behandles nærmere i nedenstående afsnit 10.4.

---

<sup>162</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, Kreditorforfølgning, 2023, s. 336

<sup>163</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 92 f.

<sup>164</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, Kreditorforfølgning, 2023, s. 336

<sup>165</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, Kreditorforfølgning, 2023, s. 339

I begge tilfælde vil der være tale om, at boet, det vil sige boets kreditorer, har lidt et tab. Ved tab forstås, at dispositionen medfører en lavere dividende til kreditorerne. Dette medfører, at betingelsen om tab ikke vil være opfyldt, såfremt den begunstigede ville opnå fuld dækning i tilfælde af konkurs.<sup>166</sup>

Det er omdiskuteret i retslitteraturen, hvorvidt betingelsen er opfyldt, såfremt dispositionen alene medfører tab for én kreditor. Med henvisning til U 1983.943 V, hvor der kunne ske omstødelse af en disposition der alene havde påført én efterstående pantthaver tab, argumenteres der på den ene side for, at det må anses for tilstrækkeligt, at dispositionen alene har medført et tab for en kreditor.<sup>167</sup> Det gøres yderligere gældende, at ”[...] *tabsbetingelsen er opfyldt, når boet eller blot en enkelt af boets kreditorer har lidt et tab ved den disposition, som søges omstødt.*”<sup>168</sup> Modsætningsvist anføres det, at det er nødvendigt for at opfylde betingelsen om tab, at kreditorfællesskabet har lidt et tab. Dog med forbehold om, at der undtagelsesvist kan ske omstødelse, hvor kun én kreditor har lidt et tab.<sup>169</sup> Hvorvidt betingelsen om tab er opfyldt, hvor alene én kreditor har lidt et tab, må således bero på en konkret vurdering af omstændighederne.

Omstødelse efter en objektiv omstødelsesregel kræver for det andet, at den begunstigede har opnået en berigelse ved dispositionen, jf. KL § 75. For at kunne statuere berigelse kræves det navnlig, at den begunstigede har opnået en formueforøgelse, og at denne er sket på bekostning af en anden. Det må samtidig kræves, at der er sammenhæng mellem den begunstigedes berigelse og konkursboets tab.<sup>170</sup> For nærmere gennemgang heraf henvises igen til afsnit 10.4. om omstødelens retsvirkninger.

### 9.3. Nærtstående

Begrebet *nærtstående* har en væsentlig betydning i konkursretten, idet nærtstående i flere henseender er stillet ringere end andre.<sup>171</sup> Særligt i KL kapitel 8 findes en række regler, der udvider omstødelighedene over for begunstigede, der anses som nærtstående. Dette ses blandt andet i de objektive omstødelighedsregler, hvor der kan ske omstødelse af dispositioner foretaget

---

<sup>166</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 236

<sup>167</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 236

<sup>168</sup> Andersen i U1991B.40, Er omstødelse betinget af, at der er sket skade og lidt tab?, 1991, s. 41

<sup>169</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 81

<sup>170</sup> Jørgensen, retsvirkninger af omstødelse 2003, s. 40 ff.

<sup>171</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 86

op til to år inden frisdagen, jf. KL §§ 64, stk. 2, 2. pkt., 67, stk. 2, 70, stk. 2 og 71, stk. 2.<sup>172</sup> Samtidig kan der uden tidsbegrænsning ske omstødelse af gaver, som stod i åbenbart misforhold til skyldnerens økonomiske forhold, hvis gaven er givet til en nærtstående, jf. KL § 64, stk. 4. Adgangen til at rette omstødelsskravet mod tredjemand er endvidere udvidet, hvis tredjemand kan kategoriseres som skyldnerens nærtstående, jf. KL § 79, stk. 2. Konkurslovsudvalget har angående begrebet nærtstående udtalt følgende:

*”Nogle personer står skyldneren så nær, at deres fordel på grund af vidtstrakt økonomisk fællesskab også vil være en fordel for skyldneren, eller han vil uden udtrykkelig aftale derom kunne regne med, at de vil bistå ham, hvis han senere får brug derfor, eller han nærer en sådan interesse for disse personer, at han for at skaffe dem en bedre stilling er villig til at pålægge sig selv ofre - navnlig når der er størst chance for, at disse i første række vil ramme hans kreditorer. [...] Nærværende udkast indeholder derfor en række bestemmelser, som giver sådanne nærtstående personer en anden - svagere - stilling end udenforstående.”<sup>173</sup>*

Baggrunden for nærtståendes ringere position er navnlig formålet om at begrænse risikoen for interessesammenfald.<sup>174</sup> Herved tænkes særligt på tilfælde, hvor forudsætningen om, at skyldneren handler økonomisk fornuftigt, svigter, når skyldneren ikke længere er solvent, og andre hensyn derved kan have indflydelse på skyldnerens dispositioner.<sup>175</sup>

### 9.3.1. Personligt nærtstående

Det følger direkte af KL § 2, hvem der kategoriseres som nærtstående. For fysiske personer anses skyldnerens ægtefælle, slægtning i op- og nedstigende linje (forældre, bedsteforældre, børn og børnebørn), søskende, de foranstående personers ægtefæller og andre personer, der har stået hinanden særligt nært, som dennes nærtstående, jf. KL § 2, nr. 1. På den ene side angiver bestemmelsen ubetinget, hvilke familiemæssige relationer, der kategoriseres som nærtstående.<sup>176</sup>

---

<sup>172</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 254

<sup>173</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 49

<sup>174</sup> Paulsen, Insolvensret – Konkurs, 2010, s. 63

<sup>175</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 202

<sup>176</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 87

På den anden side omfatter bestemmelsen en mere skønmæssig vurdering grundet formuleringen ”[...] og andre personer, der har stået hinanden særligt nær.” Herved kan eksempelvis nævnes skyldnerens samlever, slægtskab efter adoption, besvogrede og fjernere slægtninge med nært tilknytningsforhold og plejebørn.<sup>177</sup> Hermed må der foretages en konkret vurdering af forhold, der ikke direkte er opremset som nærtstående. Denne vurdering tager sigte på den personlige relation, det økonomiske interessefællesskab eller en kombination heraf.<sup>178</sup> I forlængelse heraf kan også svigerforældre være at anse som nærtstående, jf. U 1984.437 Ø.<sup>179</sup>

I U 1979B.234 analyseres omfanget af nærtståenderelationen, og det konkluderes, at ”[...] begrebet nærtstående er behæftet med uklarhed og inkonsekvens”.<sup>180</sup> Hertil skal det påpeges, at en udvidelse af bestemmelsens definitive indhold uden videre vil kunne medføre en større kreds af nærtstående. Dette vil være med risiko for, at den faktiske relation ikke ville være at anse som nærtstående, hvilke kunne medføre en urimelig retsstilling.<sup>181</sup>

Konkurslovsudvalget har i forbindelse med bestemmelsens omfang gjort gældende, at det er umuligt at fastslå de forskellige nærtståenderelationer, og at det er særligt vanskeligt, at opstille generelle kriterier for at udskille de grupper, som det er nødvendigt og rimeligt at ramme.<sup>182</sup> På baggrund heraf må det forudsættes, at formuleringen sigter mod relationer, der ligner de definitivt listede relationer i bestemmelsen.<sup>183</sup>

### 9.3.2. Ejerskabsnærtstående og tilsvarende interessefællesskab

For juridiske personer gælder det, at et selskab og en fysisk person, såfremt personen eller dennes nærtstående direkte eller indirekte ejer en væsentlig del af selskabets kapital, anses som nærtstående, jf. KL § 2, nr. 2. Tilsvarende gælder, hvis der er tale om to selskaber, jf. KL § 2, nr. 3, 1. led. I tillæg hertil vil de to selskaber samtidig være at anse som nærtstående, såfremt en væsentlig del af begge selskabers kapital direkte eller indirekte ejes af samme person eller selskab eller af indbyrdes nærtstående personer eller selskaber, jf. KL § 2, nr. 3, 2. led.<sup>184</sup>

---

<sup>177</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 50

<sup>178</sup> Paulsen, *Insolvensret – Konkurs*, 2010, s. 65

<sup>179</sup> Ørgaard, *Konkursret*, 2026, s. 87

<sup>180</sup> Ottosen-Støtt i U 1979B.234 om forståelsen af begrebet ”nærtstående” i Konkurslovens § 2, 1979, s. 239

<sup>181</sup> Ottosen-Støtt i U 1979B.234 om forståelsen af begrebet ”nærtstående” i Konkurslovens § 2, 1979, s. 235

<sup>182</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 49

<sup>183</sup> Ørgaard, *Konkursret*, 2026, s. 87

<sup>184</sup> Paulsen, *Insolvensret – Konkurs*, 2010, s. 65

Som udgangspunkt gælder der ikke et minimumskrav for procentandele af ejerskabet, før personen anses at eje en væsentlig del af selskabets kapital, idet det afgørende må være om personen har væsentlig indflydelse på beslutningerne i selskabet.<sup>185</sup> Vurderingen beror således på en konkret vurdering af blandt andet selskabets størrelse, begrænsninger i stemmeretten og spredningen af aktierne/anparterne.<sup>186</sup> I U 2003B.387 blev det vedrørende vurdering af ”en væsentlig del” gjort gældende at:

*”[...] retspraksis ikke er helt i overensstemmelse med ordlyden af og forarbejderne til konkurslovens § 2, nr. 2 og 3, idet der lægges afgørende vægt på kapitalandelens reelle indflydelse og alene i mindre grad kapitalandelens størrelse, herunder at aktionær- hhv. anpartshaveroverenskomster indgår i vurderingen”<sup>187</sup>*

Uanset bestemmelseernes ordlyd, hvorefter det alene er ejerskab, der kan begrunde nærtstående relationen, må det i henhold til ovenstående forudsættes, at den faktiske indflydelse på selskabet tillægges afgørende betydning ved vurdering af, om et selskab og en fysisk eller juridisk person anses som nærtstående efter KL § 2, nr. 2-3.<sup>188</sup> Det må samtidig forudsættes, at den økonomiske interesse skal være så stor, at det ud fra et generelt objektivi synspunkt må frygtes, at skyldneren fristes til at begunstige selskabet på kreditors bekostning.<sup>189</sup>

I forlængelse af ovenstående gælder det efter opsamlingsbestemmelsen i KL § 2, nr. 4, at andre personer, selskaber eller organisationer, som har tilsvarende interessefællesskab som under KL § 2, nr. 2 eller 3 angivet, anses som nærtstående. Ved organisationer forstås eksempelvis foreninger, selvejende institutioner og fonde. Vurderingen af interessefællesskabet følger vurderingen i KL § 2, nr. 2-3, hvorved bestemmelsen alene anses som en udvidelse af den personkreds, der kan omfattes af nærtståendebegrebet.<sup>190</sup>

---

<sup>185</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 255 f.

<sup>186</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 88

<sup>187</sup> Madsen i U 2003B.387 Konkurslovens § 2 - nærtstående - »væsentlig del«, 2003, s. 387

<sup>188</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 255

<sup>189</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 88

<sup>190</sup> Paulsen, Insolvensret – Konkurs, 2010, s. 68

## 9.4. Fristdagen

Retsvirkningerne ved konkurs knytter sig som udgangspunkt til tidspunktet for afsigelsen af konkursdekretet, jf. ovenstående afsnit 8.4. Som undtagelse hertil knytter omstødelserne sig til fristdagen.<sup>191</sup> Konkurslovsudvalget udtalte i den forbindelse følgende:

*”Udvalget har anset det for vigtigt, at beregningen af frister for omstødelse (afkræftelse) udgår fra det tidligst mulige tidspunkt, hvor skyldnerens manglende betalingsevne er registreret hos en offentlig myndighed.”<sup>192</sup>*

Baggrunden for indførelsen og fastlæggelsen af fristdagen var at fastslå en konstaterbar dato så tidligt som muligt i insolvensforløbet og konkursbehandlingen. Muligheden for omstødelse blev dermed udvidet, idet omstødelserne og deres retsvirkning knytter sig til et tidligere tidspunkt end konkursdekretets afsigelse.<sup>193</sup> Herved kan fristdagen blive fastsat til et tidspunkt, hvor skyldneren faktisk var solvent, jf. nedenstående afsnit 9.4.1.<sup>194</sup>

Fristdagen fastlægges efter en række fundamenter, der følger de retslige skridt i KL.<sup>195</sup> Efter KL § 1, stk. 1, nr. 1-4 anses fristdagen som det tidligste af følgende fire tidspunkter: 1) dagen for skifterettens modtagelse af begæring om rekonstruktion, konkurs eller gældssanering, 2) dagen for skyldnerens død, såfremt dødsboet behandles efter reglerne om insolvente boer, jf. dødsboskiftelovens §§ 69-72, 3) dagen for beslutningen om likvidation eller tvangsopløsning af et aktieselskab eller anpartsselskab, hvis skifteretten inden tre måneder efter denne beslutning modtager begæring om rekonstruktionsbehandling eller konkurs eller af egen drift indleder rekonstruktionsbehandling eller afsiger konkursdekret, 4) dagen for skifterettens bestemmelse om fyldestgørelsesforbud under en forebyggende rekonstruktionsbehandling.

### 9.4.1. Sløjfereglerne

Som udgangspunkt bortfalder fristdagen, hvis fristdagsfundamentet bortfalder, eksempelvis hvor kreditor tilbagekalder konkursbegæringen.<sup>196</sup> Undtagelsen hertil fremgår af KL § 1, stk. 2-5, hvor den oprindelige fristdag, som ellers anses at være bortfaldet, genoplives med et nyt

---

<sup>191</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 81

<sup>192</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 45

<sup>193</sup> Paulsen, Insolvensret – Konkurs, 2010, s. 39 f.

<sup>194</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 191

<sup>195</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 191

<sup>196</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 84

fristdagsfundament. Fælles for sløjfereglerne er, at det nye fristdagsfundament skal være modtaget af skifteretten senest tre uger efter bortfaldet af den oprindelige fristdag.

Sløjfereglerne tager sigte på henholdsvis tilbagekaldelse eller afslag af begæring om rekonstruktions- og konkursbegæring, gældssanering der ikke fører til afsigelse af kendelse og ophør af forebyggende rekonstruktionsbehandling.

Sløjfereglerne er udtømmende, hvorfor det ikke på andre måder er muligt for at genoplive en fristdag, hvor fundamentet er bortfaldet. Retsvirkningen af anvendelse af sløjfereglerne er, at den oprindelige fristdag genopstår, hvorved denne fristdag anses som gældende og alle fristdagsvirkninger indtræder fra dette tidspunkt.<sup>197</sup>

## **9.5 Omstødsessagen**

Omstødseskravet kan gennemføres enten ved frivillig opfyldelse eller ved dom.<sup>198</sup> Som udgangspunkt er det konkursboet, der bestemmer mod hvem og for hvilket beløb, der skal anlægges en omstødsessag, jf. KL § 135. Dog følger det af KL § 137, at enhver kreditor kan indtræde i denne ret, hvis konkursboet opgiver kravet.<sup>199</sup> Beslutningsretten og kompetencen til sagsanlæggelse påvirkes af sagens økonomiske risiko. Særligt hvor konkursboet ikke har tilstrækkelige midler, eller kurator ikke ønsker at anvende midlerne til omstødsessagen, kan kreditor beslutte at gennemføre omstødsessagen.<sup>200</sup>

---

<sup>197</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 85 f.

<sup>198</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, 244

<sup>199</sup> Paulsen, Insolvensret – Konkurs, 2010, s. 519 f.

<sup>200</sup> Paulsen, Insolvensret – Konkurs, 2010, s. 522

## 10. Konkurslovens omstødelsesbestemmelser

I nærværende kapitel behandles udvalgte omstødelsesbestemmelser i konkursloven, nærmere bestemt gavereglen, jf. KL § 64, betaling med usædvanlige betalingsmidler, jf. KL § 67 samt generalklausulen, jf. KL § 74. I forbindelse hermed inddrages retspraksis for at kunne analysere, undersøge og beskrive gældende ret på området.

Som beskrevet i afsnit 4.3., skal rettigheder over fast ejendom tinglyses, jf. TL § 1, stk. 1, hvorfor KL § 73 er nødvendig at bemærke, idet bestemmelsen kan være udslagsgivende for, hvorvidt en ejendomsoverdragelse ligger inden for omstødelsesfristen i henhold til KL §§ 64 og 67. KL § 73 fastlægger, at hvor omstødelse beror på, om en disposition er foretaget inden for et bestemt tidsrum, regnes tidspunktet efter den sikringsakt, der er nødvendig for beskyttelse mod retsforfølgning.<sup>201</sup>

### 10.1. Gavereglen, jf. KL § 64

I det følgende behandles omstødelse i henhold til KL § 64 angående gaver. Afsnittet har til formål at redegøre for gavebegrebet, belyse betingelserne for omstødelse samt analysere relevant retspraksis med henblik på at fastlægge bestemmelsens anvendelsesområde.

#### 10.1.1. Det konkursretlige gavebegreb

KL § 64 tager sigte på omstødelse af gavedispositioner. Ved gave forstås i civilretlig forstand et tilsagn om eller en ydelse fra gavegiver til gavemodtager, der er vederlagsfri og ydet som udslag af gavmildhed. Et gaveløfte anses som en ensidig disposition, der som udgangspunkt er retligt bindende. Gaveløfter fortolkes i almindelighed subjektivt, hvilket betyder, at fortolkningsreglen tager udgangspunkt i gavegivers vilje frem for gavemodtagers forventning.<sup>202</sup>

Gaver i konkursretlig henseende defineres og fortolkes overvejende i overensstemmelse med ovenstående gavebegreb. Som udgangspunkt omfatter KL § 64 alene dispositioner, der indeholder et gavemoment, herunder dispositioner, som fremstår som rene gaver, men samtidig også delvise og camouflerede gaver. Ved delvise gaver forstås, at gavemodtageren eksempelvis ikke skal betale fuldt vederlag for aktivet.<sup>203</sup> Herudover ses det, at parterne kan have interesse

---

<sup>201</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 719

<sup>202</sup> Ørgaard & Pedersen, Almindelig kontraktret, 2025, s. 95 ff.

<sup>203</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 98

i, at dispositionen ikke fremstår som en gave. Dette sker typisk ved overdragelse af aktivet til en lavere pris end den reelle værdi.<sup>204</sup> En handel under markedsværdi anses ikke nødvendigvis som en gave, idet forudsætningen om gavmildhed ikke altid er til stede, hvorved dispositionen nærmere kan rubriceres som en ringe handel. I nærtstående forhold må misforhold i parternes ydelser dog anses som et udslag af gavmildhed, hvorved dette karakteriseres som en gave.<sup>205</sup>

KL § 64 omfatter efter dennes ordlyd utvivlsomt fuldbyrdede gaver, men også uopfyldte gaveløfter, hvor gavemodtageren har opnået en kreditorgyldig ret til gaveobjektet, er omfattet.<sup>206</sup> Overdragelse af fast ejendom er tingsretligt bindende ved iagttagelse af sikringsakten, nærmere bestemt tinglysning, jf. ovenstående afsnit 4.3., hvorfor gaver i form af overdragelse af fast ejendom som udgangspunkt anses som fuldbyrdet på tidspunktet for tinglysning af skødet i overensstemmelse med KL § 73.<sup>207</sup> I U 2014.748 Ø fandt landsretten imidlertid, at en gave var fuldbyrdet, derved den kontante del af købesummen blev deponeret, hvilken behandles nedenfor.

Det civilretlige gavebegreb indebærer som nævnt et krav om, at gaven er et udslag af gavmildhed. Dette krav anvendes til at udskille dispositioner af forretningsmæssig karakter fra gavebegrebets område. Hvorvidt og i hvilken udstrækning gavmildhedsmomentet tillægges betydning i konkurs er en teoretisk diskussion. I U 2022.907 H, s. 917 har Højesteret generelt om gavebegrebet udtalt følgende:

*”Hverken konkursloven eller dennes forarbejder indeholder nogen definition af, hvad der skal forstås ved »gaver«. Fastlæggelsen af dette udtryk må derfor ske med udgangspunkt i det civilretlige gavebegreb, hvorefter der er tale om en gave, når der foreligger en vederlagsfri overførsel af et formuegode, der er udslag af gavmildhed. Der må imidlertid tages hensyn til, at formålet med reglerne om omstødelse i konkurslovens § 64 er at beskytte boets kreditorer.”*

---

<sup>204</sup> Paulsen, Insolvensret – konkurs, 2010, s. 545 f.

<sup>205</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 102

<sup>206</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 97

<sup>207</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer 2022, s. 652

I forlængelse af den netop citerede dom argumenteres der først og fremmest i retslitteraturen for, at gavmildhedsmomentet er afgørende i ethvert tilfælde.<sup>208</sup> Det synes da også at gøre sig gældende som udgangspunkt, at gavmildhedsbetragtningen er essentiel, men imidlertid ikke nødvendigvis brugbar i insolvenstilfælde til at differentiere gaveoverdragelser fra forretningsmæssige dispositioner. Som følge heraf argumenteres der for, at gavebegrebet i henhold til KL § 64 skal anskues mere objektivt, end det normalvis er nødvendigt, hvilket da også er kongruerende med ovennævnte U 2022.907 H.<sup>209</sup> Modsætningsvis anføres holdepunkter til støtte for, at det er uden betydning, om ydelsen af en vederlagsfri fordel skyldes gavmildhed, hvilket dog ikke umiddelbart har vundet større tilslutning.<sup>210</sup> Endvidere gøres det gældende, at der usandsynligt kan opstilles et fast gavebegreb i relation til KL § 64, hvorimod der må ses på gavegiverens hensigt og modtagerens kendskab til dispositionen.<sup>211</sup>

Med afsæt i den teoretiske diskussion synes det konkursretlige gavebegreb sammenfattende at skulle tage udgangspunkt i dels en subjektiv vurdering, navnlig gavegivers vilje og hensigt, dels en objektiv vurdering under hensyntagen til boets kreditorer. Momentet tillægges betydning i konkursretlig henseende, men kan ikke stå alene, idet en insolvent skyldners motivation og hensigt må forventes at være anderledes end en solvent skyldners.<sup>212</sup>

Det er som hovedregel konkursboet, der bærer bevisbyrden for, at en disposition anses som en gave. Omstændighederne omkring dispositionen kan dog i særlige tilfælde medføre, at bevisbyrden omvendes, således gavmodtageren skal bevise, at dispositionen ikke karakteriseres som en gave, jf. U 2022.2240 V.

Gavebegrebet blev til illustration behandlet i den føromtalt U 2014.748 Ø, hvor en overdragelse af en ejendom til overpris blev fundet delvist omstødelig. Sagen centrerede sig om et ægtepar, der solgte deres ejendom til et selskab. Den ene ægtefælle havde i en årrække været ansat i datterselskabet, og salget var foranlediget af ægtefællens forestående udstationering til et koncernforbundet tysk selskab. Både moder- og datterselskabet blev siden taget under konkursbehandling, hvorefter moderselskabet undlod at indtræde i overdragelsesaftalen, hvorfor

---

<sup>208</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, Kreditorforfølgning, 2023, s. 342

<sup>209</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 99

<sup>210</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 257

<sup>211</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 398

<sup>212</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 99

ægteparret krævede erstatning som følge af misligholdelse. Det blev lagt til grund, at købesummen på kr. 5.275.000, som var ækvivalent med, hvad parret havde betalt for ejendommen to år tidligere, indebar en overpris beløbende til kr. 875.000, hvorefter spørgsmålet for landsretten blandt andet angik, om overprisen kunne anses for en gave i henhold til konkurslovens § 64, stk. 1. Der blev i den forbindelse af et dommerflertal lagt vægt på, at moderselskabet ikke som led i udstationeringsaftalen havde været forpligtet til at indgå ejendomshandlen med ægteparret på de omtalte vilkår, og overprisen var således at kategorisere som en omstødelig gave, jf. KL § 64, stk. 1.

Dommen belyser fortrinsvis, at det indgår som moment i vurderingen af, hvorvidt der foreligger en gave, om overdragelsen er forretningsmæssigt begrundet eller ej. Eftersom moderselskabet ikke var kontraktligt forpligtet til at købe ejendommen til den pågældende pris, fandt landsretten, ved det, der ligner en modsætningsslutning, at der var tale om en gave i KL § 64's forstand. Landsretten lagde dermed ikke udtrykkeligt vægt på moderselskabets subjektive forhold, herunder motiv og hensigt, men anlagde derimod en mere objektiviseret vurdering, hvilket også stemmer overens med den ovennævnte teoretiske opfattelse. Samtidig kan dommen formodentlig tages til indtægt for, at der ved overpris, i en ellers reel ejendomshandel, kun kan omstødes for så vidt angår den del, der udgør en gave, nemlig overprisen. Et omstødelseskrav, der i et sådant tilfælde omfatter handelen i sin helhed, må i stedet hvile på et andet hjemmelsgrundlag.

#### 10.1.2. Omstødelse af gaver

Udgangspunktet efter KL § 64, stk. 1 er, at gaver, som er fuldbyrdet senere end seks måneder før frisdagen, kan fordres omstødt. I henhold til stk. 2 udvides omstødelsesfristen for andre end nærtstående til et år og for nærtstående til to år, medmindre den begunstigede kan godtgøre, at skyldneren hverken var eller ved fuldbyrdelsen blev insolvent og utvivlsomt havde tilstrækkelige midler til at dække sine forpligtelser.

##### *10.1.2.1. Den dobbelte solvensbetingelse*

For at afværge omstødelse efter KL § 64, stk. 2, 1. pkt. kræves det i henhold til ovenstående, at den begunstigede kan godtgøre, at skyldneren var og forblev solvent samt utvivlsomt havde tilstrækkelige midler til at dække sine forpligtelser. Sidste led, som er indført ved L 2017 550 med virkning fra 1. januar 2018, jf. ovenfor afsnit 8.1., anses som en skærpelse af det hidtidige

beviskrav, hvorved bevisbyrden nu indeholder et likviditetskriterium i overensstemmelse med lovens § 17, stk. 2, samt et sufficienskriterium. Denne ændring opstod i forbindelse med lovforslaget til lov om ægtefællers økonomiske forhold, hvorved en række ændringer i den øvrige lovgivning fandtes nødvendig. Konkursrådet udtalte i den forbindelse:

*”Rådet finder, at der må lægges vægt på skyldnerens bestående aktiver, hvilket vil sige, at der også lægges vægt på en vurdering af sufficiens og ikke blot den traditionelle illikviditetsvurdering. Det bør således ikke være muligt at afværge omstødelse, blot fordi skyldneren fortsat opretholdt indtægter, der var høje nok til at dække dennes løbende forpligtelser”.*<sup>213</sup>

Uanset at ændringen skete grundet den, på tidspunktet, nye lov om ægtefællers økonomiske forhold, fandt konkursrådet, at den dobbelte solvensbetingelse og bevisbyrde skulle gælde generelt og ikke blot for skyldnerens ægtefælle.<sup>214</sup>

Bevisbyrdespørgsmålet blev behandlet i U 2014.318 V, der dog blev afsagt før lovændringen i 2018. I sagen overdrog et selskab en af selskabet opført ejendom til dets direktør, som direktøren indtil overdragelsen havde lejet. På baggrund af syn og skøn blev det lagt til grund, at ejendommens markedsværdi på overdragelsestidspunktet var ca. kr. 1.900.000 højere end købesummen. Landsretten fandt, at der var tale om en gave, idet direktøren måtte have været klar over, at overdragelsen for ham indebar en betydelig vederlagsfri fordel. Denne var fuldbyrdet ved tinglysningen, jf. KL § 73, som var senere end to år før fristdagen, jf. KL § 64, stk. 2, 2. pkt. Da direktøren var nærtstående, og da han ikke havde løftet bevisbyrden for, at selskabet hverken var eller ved fuldbyrdelsen blev insolvent, kunne gaven omstødes efter konkurslovens § 64, stk. 2. Landsretten tillagde det i den sammenhæng betydning, at den for overdragelsestidspunktet aktuelle årsrapport, herunder ledelsesberetningen, samt revisionsforbehold for fortsat drift pegede på, at selskabet havde alvorlige likviditetsmæssige problemer, og at der var sammenhæng mellem den økonomiske situation og den efterfølgende konkurs.

Omvendt fandt landsretten i U 2010.316 Ø, der tillige angik en overdragelse af en ejendom til en nærtstående direktør til underpris, at det ikke var godtgjort, at selskabet ved overdragelsen

---

<sup>213</sup> Børne- og socialministeren, Lovforslag nr. L 179 af 29. marts 2017, s. 14

<sup>214</sup> Børne- og socialministeren, Lovforslag nr. L 179 af 29. marts 2017, s. 14

var eller blev insolvent i konkurslovens forstand. Der blev i den forbindelse lagt vægt på, at selskabet i månederne efter overdragelsen blev tilført betydelig likviditet gennem lån fra aktionærerne samt øgede driftskreditter hos selskabets bankforbindelser. Selskabet rådede således over et væsentligt likviditetsberedskab, der var egnet til at finansiere selskabets drifts- og udviklingsomkostninger i forventning om fremtidig indtjening.

Sammenholdt viser dommene, at insolvensvurderingen beror på en konkret og fremadskuende helhedsvurdering af selskabets økonomiske situation. I U 2014.318 V ansås insolvens som bevis, idet samtidige regnskabsoplysninger og revisionsforbehold dokumenterede alvorlige likviditetsproblemer og en klar sammenhæng med den efterkommende konkurs. Modsat blev insolvens i U 2010.316 Ø ikke anset for godtgjort, da selskabet efter overdragelsen havde adgang til betydelig ekstern finansiering, som understøttede dets fortsatte drift. Dommene illustrerer således, at tilstedeværelsen af et reelt likviditetsberedskab kan afkræfte insolvens, hvorved en ejendomsoverdragelse med gaveelement ikke kan omstødes i henhold til KL § 64, stk. 2, mens dokumenterede økonomiske vanskeligheder taler afgørende for det modsatte. Muligheden for omstødelse af gavemæssig ejendomsoverdragelse til nærtstående, og dermed de usikrede kreditorers udsigt til fyldestgørelse, influeres således i høj grad af, hvorvidt en begunstiget kan afkræfte, at skyldner ved dispositionen var eller blev insolvent.

Der må som følge af skærpelsen af beviskravet i 2018 tages forbehold for rækkevidden af den fortsatte betydning af ovenstående U 2010.316 Ø, idet bevisbyrden herefter ikke nødvendigvis ville blive anset som løftet. Det har ikke været muligt at finde afgørelser omhandlende fast ejendom fra efter den 1. januar 2018, hvilket potentielt kan skyldes, at omstødsessager også kan løses udenretligt, jf. ovenstående afsnit 9.5.

#### *10.1.2.2. Lejlighedsgaver*

Som undtagelse til omstødelse af gaver følger det af KL § 64, stk. 3, at lejlighedsgaver og lignende gaver og understøttelser, som ikke stod i misforhold til skyldnerens økonomiske forhold, ikke kan fordres omstødt. Ved lejlighedsgaver forstås gaver, der gives i bestemte anledninger, eksempelvis fødselsdage, bryllupper, konfirmationer, jubilæer eller lignende.<sup>215</sup> Gaven

---

<sup>215</sup> Paulsen, Insolvensret – konkurs, 2010, s. 551

skal både i forhold til anledningen samt i forholdet mellem gavegiver og -modtager være proportionel.<sup>216</sup> KL § 64, stk. 3 er sprogligt ændret ved førnævnte L 2017 550. Her blev bestemmelsens ordlyd moderniseret, således at lejlighedsgaver og understøttelser vurderes ud fra skyldnerens økonomiske forhold frem for dennes ”kår”, som fremgik af den daværende bestemmelse. Herved er der dog ikke sket nogen realitetsændring af bestemmelsens anvendelse i forhold til gældende ret.<sup>217</sup>

#### *10.1.2.3. Gaver til nærtstående, herunder ægtefæller*

I forlængelse af reglen i KL § 64, stk. 2, 2. pkt. vedrørende omstødelse af gaver til nærtstående, findes yderligere en mulighed for omstødelse af gaver til nærtstående i KL § 64, stk. 4, 1. pkt. Herefter kan gaver til skyldnerens nærtstående fordres omstødt, hvis gaven stod i åbenbart misforhold til skyldnerens økonomiske forhold. Som undtagelse hertil følger det af § 64, stk. 4, 2. pkt., at omstødelse ikke kan ske, hvis det godtgøres, at skyldneren hverken var eller blev insolvent og utvivlsomt havde tilstrækkelige midler til at dække sine forpligtelser. Herved skal den begunstige løfte den dobbelte bevisbyrde for, at skyldneren hverken var eller blev illikvid eller insufficient, jf. ovenstående. Ved vurderingen af, om skyldneren havde tilstrækkelige midler til at dække sine forpligtelser, skal eventuelle omtvistede eller betingede krav tillige anses som en forpligtelse, såfremt kravet senere fastslås endeligt over for skyldneren, herunder ved dom eller skyldnerens erkendelse, jf. konkurslovens § 64, stk. 4, 3. pkt.

KL § 64, stk. 4 blev indført ved den ovenfor nævnte L 2017 550, idet konkursrådet fandt, at hverken den dagældende bestemmelse eller de ovennævnte ændringer i KL § 64, stk. 2, 1. pkt. om den dobbelte solvensbetingelse og bevisbyrde i tilstrækkelig grad slog til over for dispositioner mellem ægtefæller, hvor aktiver overføres med henblik på at unddrage dem fra kreditorerne, også omtalt ægtefællefinten. KL § 64, stk. 4 blev således indført med det formål at afværge ægtefællefinten, samtidig med, at der tages hensyn til den begunstige ægtefælle. Konkursrådet udtalte i den forbindelse følgende:

*”Konkursrådet er opmærksom på, at der også er et hensyn at tage til den begunstige ægtefælle. Det kan således virke vidtgående at omstøde en gave, som er fuldbyrdet mere end 2 år før fristdagen, navnlig hvis ægtefællen var i god tro om*

---

<sup>216</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer 2022, s. 656

<sup>217</sup> Børne- og socialministeren, Lovforslag nr. L 179 af 29. marts 2017, s. 28

*skyldnerens insolvens, da gaven blev modtaget. Dette hensyn gør, at en udvidelse af konkurslovens § 64 alene bør angå gaver, som stod i åbenbart misforhold til skyldnerens økonomiske forhold. Udvidelsen af konkurslovens § 64 bør med andre ord være møntet på at modvirke skyldnerens overførsler af særligt værdifulde aktiver, herunder fast ejendom, værdipapirer, motorkøretøjer og lignende til sin ægtefælle.”<sup>218</sup>*

KL § 64, stk. 4 omfatter således gaver, der stod i åbenbart misforhold til skyldnerens økonomiske forhold. Herved forstås gaver af usædvanlig karakter, det vil sige store gaver. Dette vil navnlig omfatte fast ejendom, uanset om gaven kan betegnes som en lejlighedsgave. Vurderingen tager udgangspunkt i såvel gavens relative værdi, under hensyntagen til skyldnerens øvrige aktiver, som gavens absolutte værdi og foretages på tidspunktet for gavens fuldbyrdelse.<sup>219</sup>

Afslutningsvist følger det af KL § 64, stk. 5, at KL § 64 stk. 1-4 også finder anvendelse, hvis skyldneren løbende har betalt større beløb til eller for sin ægtefælle eller samlever, end hvad der efter disses økonomiske forhold og familiens behov var rimelige bidrag til familiens forsørgelse.

## **10.2. Betaling med usædvanlige betalingsmidler, jf. KL § 67**

I det følgende vil omstødelse efter KL § 67 om betaling af gæld blive gennemgået. Bestemmelsen omfatter tre former for omstødelige betalinger: 1) betaling med usædvanlige betalingsmidler, 2) betaling før normal betalingstid og 3) betaling med beløb, der afgørende har forringet skyldners betalingsevne, hvoraf alene betaling med usædvanlige betalingsmidler vil blive behandlet. Afsnittet tilsigter gennem en analyse af udvalgt retspraksis at belyse bestemmelsens materielle indhold med henblik på at fastlægge, om overdragelse af fast ejendom falder inden for bestemmelsens anvendelsesområde.

### 10.2.1. Betingelser for omstødelse

Efter KL § 67, stk. 1 kan betaling af gæld, der er foretaget senere end tre måneder før fristdagen, fordres omstødt, når en af de ovenfor nævnte former for betaling gør sig gældende. Er der tale

---

<sup>218</sup> Børne- og socialministeren, Lovforslag nr. L 179 af 29. marts 2017, s. 14

<sup>219</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 261

om betaling til skyldners nærtstående, forlænges omstødelsesperioden til to år før fristdagen, medmindre skyldneren ved betalingen ikke var eller blev insolvent, jf. KL § 67, stk. 2.

I medfør af KL § 67, stk. 1 er omstødelse af alle tre former for betaling betinget af, at der foreligger en betaling. Uanset om parterne forsøger at camouflere en ydelse som andet end betaling, vil en ydelse til udligning af gæld anses som betaling. Foretager skyldneren et salg for at give køberen dækning gennem salgsgenstanden, vil der ligeledes være tale om betaling. Ved vurderingen af om en disposition anses som betaling kan købers manglende behov for genstanden, prisen, tidspunktet for dispositionens foretagelse og dispositionens sammenhæng med gældens dækning indgå som momenter.<sup>220</sup> Dertil kommer, at hvis skyldner overdrager et aktiv til kreditor, kræves det, at overdragelsen sker til eje.<sup>221</sup>

Til samtlige typer betalinger i KL § 67's forstand er der knyttet den undtagelse, at omstødelse forudsætter, at betalingen ikke fremtrådte som ordinær, hvilket benævnes ordinærreservationen.<sup>222</sup> Omstødelse er således betinget af, at betalingen har en mistænkelig karakter, hvorved man kan formode, at den insolvente skyldner tilsigtede at begunstige den pågældende kreditor.<sup>223</sup> Ved vurderingen af, hvorvidt der er tale om en ordinær betaling, skal der skeles til den begunstigedes kendskab til dispositionens omstødelige karakter og hvorvidt dispositionen fremtrådte forretningsmæssigt begrundet.<sup>224</sup> I henhold til U 1997B.245 kan kreditors subjektive forhold få betydning for vurderingen af ordinærreservationen, uagtet at KL § 67 er en objektiv omstødelsesbestemmelse. Det anføres videre, at en ordinær betaling defineres som en betaling, der er ordinær for en virksomhed af den pågældende art og som er begrundet i sædvanlig drift. Formålet med ordinærreservationen er at frasortere betalinger, der ikke er influeret af skyldners økonomiske situation, hvorfor betaling som led i sædvanlig drift ikke vil være at anse som ordinær i tilfælde af, at denne er motiveret af skyldners økonomiske situation.<sup>225</sup> Dette afhænger typisk af det subjektive forhold mellem betalingsmodtager og skyldner.<sup>226</sup> Afgørelsen af,

---

<sup>220</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 665

<sup>221</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, Kreditorforfølgning, 2023, s. 349 f.

<sup>222</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 421 og Justitsministeren, Folketingsåret 1976-77 (2. samling), s. 388

<sup>223</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, Kreditorforfølgning, 2023, s. 349 f.

<sup>224</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 421 f.

<sup>225</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 437

<sup>226</sup> Bangsgaard i U 1997B.245, Anvendelse af Konkurslovens § 67 på nedbringelse af et løbende kassekreditmellemværende, 1997, s. 245 f.

hvorvidt der er tale om en ordinær betaling, træffes på baggrund af en konkret helhedsvurdering. Er betalingen isoleret set af mistænkelig karakter, kan en konkret vurdering således medføre, at den alligevel rubriceres som ordinær, hvormed den ikke kan fordres omstødt efter KL § 67.<sup>227</sup> Det påhviler betalingsmodtager af løfte bevisbyrden for, at betalingen anses som ordinær.<sup>228</sup>

Undtagelsen har imidlertid ikke samme substans og rækkevidde i alle tre betalingstilfælde. Omfanget af ordinærreservationen i henhold til betaling med usædvanlige betalingsmidler vil blive gennemgået nedenfor.

### 10.2.2. Usædvanlige betalingsmidler

Det essentielle i KL § 67, stk. 1, 4. led er at fastslå, hvornår et betalingsmiddel må anses for usædvanligt. Ved vurderingen heraf tages afsæt i kontraktforholdet mellem skyldner og betalingsmodtager. Som oftest på baggrund af aftalen, alternativt almindelige obligationsretlige principper, skal det herefter afgøres, hvad der udgør det sædvanlige betalingsmiddel. Dette vil være betalingsmidlet, som i henhold til kontraktens indhold skal benyttes til opfyldelse, og vurderingen er derfor en obligationsretlig afvejning.<sup>229</sup> Betaling med usædvanlige betalingsmidler forudsætter således, at kreditor har accepteret at modtage en ydelse til opfyldelse, som ikke svarer til fordringens indhold.<sup>230</sup> Afviger betalingen fra parternes generelle adfærd, skal den begunstigede løfte bevisbyrden for, at dispositionen ikke var begrundet i skyldners insolvens. Vurderingen skal yderligere afspejle hensynene bag omstødelsesreglerne. Er årsagen til betalingen skyldnerens insolvens, vil det tale for, at betalingen er af usædvanlig karakter.<sup>231</sup> Dette skal forstås i sammenhæng med ordinærreservationen, idet valget af betalingsmidlet i henhold hertil ikke må være begrundet i skyldners økonomiske vanskeligheder.<sup>232</sup>

Eftersom betaling med andet end det, fordringen lyder på, ikke altid har mistænkeligt præg, kan omstødelse efter KL § 67 dog ikke ske, såfremt betalingen fremtræder som ordinær, hvilket som nævnt kommer til udtryk i ordinærreservationen. Udgangspunktet er, at betalinger med

---

<sup>227</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 423

<sup>228</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 672

<sup>229</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 666

<sup>230</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 112

<sup>231</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 426 f.

<sup>232</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, 2023, s. 355

varer, der ikke kan begrundes forretningsmæssigt, men som er motiveret af det truende økonomiske sammenbrud, anses som usædvanligt betalingsmiddel omfattet af KL § 67, stk. 1, 4. led.<sup>233</sup> Vedrørende ordinærreservationen er der i forlængelse heraf tale om en vurdering, hvori der skal tages højde for, om parterne ville have benyttet betalingsmåden uagtet skyldners økonomiske situation, herunder også om kreditor havde fremsat ønske om de pågældende varer, eller om accepten på modtagelsen heraf udelukkende skyldtes manglende mulighed for andet.<sup>234</sup> Eksempelvis kan betaling med usædvanlige betalingsmidler være ordinær, såfremt skyldneren i det aktuelle tilfælde havde brug for den pågældende aktivtype. Det indgår tillige i vurderingen, om parterne tidligere har udvekslet varer frem for penge, for eksempel hvis det i en pågældende branche er skik eller sædvane at afvikle gæld gennem naturlydelser.<sup>235</sup>

#### *10.2.2.1. Overdragelse af fast ejendom som betalingsmiddel*

Fast ejendom fremgår eksplicit af ordlyden i KL fra 1872 § 20 om afkræftelse af betaling med ”[...] fast Ejendom, Skib, eller andre Genstande, som efter de paagældendes Stilling og forhold maa anses for usædvanlige Betalingsmidler [...]”, og det vil derfor navnlig være meningsgivende at tage afsæt i KL § 67, stk. 1, 4. led omhandlende usædvanlige betalingsmidler.

Hvor betaling af gæld sker ved hel eller delvis overdragelse af fast ejendom, er det ikke udelukket, at dette kan udgøre en ordinær betaling, hvorved dispositionen ikke vil være omfattet af KL § 67, stk. 1, 4. led. Dette kan dog kun helt undtagelsesvist blive tilfældet.<sup>236</sup>

I henhold til lovens forarbejder er der ikke med KL § 67, stk. 1, 4. led vedrørende usædvanlige betalingsmidler tilstræbt realitetsændringer i forhold til 1872-lovens § 20, hvorfor ældre retspraksis på dette område fortsat har relevans.<sup>237</sup>

Fast ejendom som betalingsmiddel blev vurderet i U 1973.86 H, hvor et entreprenørselskab solgte nogle endnu udstykkede parceller af en fast ejendom til et leverandørselskab, hvorved en væsentlig del af købesummen berigtigedes ved modregning i parternes mellemværende, idet leverandørselskabet havde penge til gode hos entreprenørselskabet for leverede materialer.

---

<sup>233</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 676

<sup>234</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 113

<sup>235</sup> Justitsministeriet, bet. 606, 1971, s. 151

<sup>236</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 114

<sup>237</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 426 f. og Justitsministeriet, bet. 606, 1971, s. 151

Slutsedlen blev tinglyst og entreprenørselskabet trådte umiddelbart herefter i likvidation som insolvent. Boet gjorde i sine anbringender gældende, at leverandørselskabet kun modvilligt havde accepteret parcellerne som betaling, idet der ikke ellers var udsigt til sædvanlig kontantbetaling. Dertil kom, at slutsedlens ordlyd indikerede, at overdragelserne skete med videresalg for øje, eftersom denne var udstedt til leverandørselskabet ”eller ordre”. Da fast ejendom ikke altid uden videre kan kategoriseres som usædvanligt betalingsmiddel, må disse vurderingsmomenter antages at have været af betydning.

Sø- og Handelsretten udtalte, som stadfæstet af Højesteret, at der var tale om betaling af gæld med usædvanlige betalingsmidler, og at tinglysningstidspunktet måtte lægges til grund som afgørende for, om afhændelsen skete inden for 8-ugersfristen i den dagældende konkurslovs § 20. Da dette således var tilfældet, og eftersom leverandørselskabet ikke kunne afkræfte formodningen for, at denne var vidende om insolvensen i henhold til dagældende konkurslovs § 22, kunne overdragelserne omstødes. Kvalificeringen af overdragelserne som betaling med usædvanlige betalingsmidler var dog for Sø- og Handelsretten og Højesteret ikke umiddelbart forbundet med betragtelig tvivl, hvilket kunne antyde, at fast ejendom som hovedregel er at betragte som usædvanligt betalingsmiddel.

Derimod var der ved domsafsigelsen i Højesteret dissens i forbindelse med vurderingen af, om slutsedlens datering eller tidspunktet for tinglysningen af denne skulle være afgørende for, om overdragelserne af parcellerne var sket inden for 8-ugersfristen. Fire højesteretsdommere, fandt tinglysningstidspunktet bestemmende, hvilket er i overensstemmelse med den nuværende KL § 73, hvorved overdragelserne kunne omstødes.

Endvidere bør nævnes U 1991.555 H, hvor et fritidshusselskab overdrog en grund til et møbelselskab til betaling af gæld, som fritidshusselskabet havde pådraget sig som følge af møbelselskabets levering af møbler, og med samtidig aftale om opførelse af et fritidshus på grunden, der skulle opføres af fritidshusselskabets datterselskab. Både fritidshusselskabet såvel som datterselskabet blev taget under konkursbehandling, hvorefter landsretten omstødte overdragelsen i medfør af KL § 74. Landsretten lagde i den forbindelse vægt på, at boet efter fritidshusselskabet og efter datterselskabet var klart insolvente, og at der var tale om usædvanlige betalingsmidler, hvorfor møbelselskabet burde have været bekendt med insolvensen og dermed de omstændigheder, der gjorde handlen utilbørlig.

Højesteret ændrede landsrettens resultat og omstødte i stedet handlen i medfør af KL § 67. Dette var dog kun begrundet i omstødelsens retsvirkninger i henhold til KL §§ 75 og 76, hvorfor landsrettens præmisser, vedrørende handlens rubricering som værende sket med usædvanlige betalingsmidler, alligevel formodes at have relevans. Af sagens omstændigheder fremgår, at parterne sædvanligvis afviklede gælden ved pengeoverførsler, men landsretten udpensler ikke dens vurdering og lægger blot uden videre til grund, at der er tale om usædvanlige betalingsmidler. Dette må atter pege i retning af, at fast ejendom som hovedregel er et usædvanligt betalingsmiddel, og at en sådan betaling dermed kun undtagelsesvis vil være uomstødelig, derved det godtgøres, at betalingen fremstår som ordinær.

### 10.3. Generalklausulen jf. KL § 74

I det følgende gennemgås generalklausulen i KL § 74 med henblik på at afklare kreditors mulighed for at omstøde skyldnerens utilbørlige dispositioner over fast ejendom, nærmere bestemt skyldnerens ejendomsoverdragelser.

Den generelle omstødelsesregel i KL § 74 har til formål at supplere de øvrige omstødelsesregler i KL, herunder de ovenfor behandlede, og har følgende ordlyd:

*”Dispositioner, der på utilbørlig måde begunstiger en fordringshaver på de øvriges bekostning, eller hvorved skyldnerens ejendele unddrages fra at tjene til fordringshavernes fyldestgørelse, eller hans gæld forøges til skade for disse, kan fordres omstødt, såfremt skyldneren var eller ved dispositionen blev insolvent, og den begunstigede kendte eller burde kende skyldnerens insolvens og de omstændigheder, som gjorde dispositionen utilbørlig.”*

Da det ikke er muligt at forudse alle måder, hvorpå en skyldners aktiver kan unddrages kreditorerne, fandt konkurslovsudvalget det nødvendigt at indsætte denne supplerende bestemmelse.<sup>238</sup> Behovet blev begrundet i, at det var nødvendigt med en regel, der kunne gribe dispositioner, som ikke faldt under de objektive omstødelsesregler, men som efter deres karakter

---

<sup>238</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 161

frembød fare for den ligelige fyldestgørelse af kreditorerne.<sup>239</sup> Indførelsen af en bredere omstødelsesbestemmelse modsvares af, at de mere objektive kriterier erstattes med subjektive, idet en disposition ikke kan afgrænses ved en beskrivelse af dens art alene, men må bero på skyldnerens formueforhold og følgerne heraf.<sup>240</sup> Omstødelse er således betinget af såvel insolvens hos skyldneren som ond tro hos den begunstigede, hvorfor KL § 74 er en traditionel subjektiv omstødelsesregel.<sup>241</sup> De nærmere betingelser for omstødelse gennemgås i det følgende.

### 10.3.1. Disposition

Den første betingelse for omstødelse efter KL § 74 er, at der foreligger en disposition. Såvel skyldneren som den begunstigede kan foretage dispositioner, der kan fordres omstødt efter bestemmelsen.<sup>242</sup> Enhver handling foretaget af skyldneren er omfattet af bestemmelsen, og det er i praksis fastslået, at også iagttagelse af en sikringsakt er en disposition i bestemmelsens forstand.<sup>243</sup> Skyldneren behøver ikke selv, hverken direkte eller indirekte, at have medvirket til dispositionen. Det følger af praksis, at en disposition kan fordres omstødt, såfremt en kreditor med skyldnerens tilslutning søger opfyldelse ved selvtægt.<sup>244</sup>

I modsætning til de øvrige behandlede omstødelsesregler angiver generalklausulen ikke nogen absolut tidsfrist. Konkurslovsudvalget begrundede dette med, at skyldnerens insolvens kan være skjult i lang tid.<sup>245</sup> Omstødelse efter KL § 74 kan således ske, uanset hvor lang tid inden fristdagen dispositionen er foretaget. Ud over KL § 74 er det alene KL § 64, stk. 4, jf. afsnit 10.1., der ikke er begrænset til en bestemt omstødelsesperiode.<sup>246</sup>

Dispositionen skal enten være *forrykkende* i den forstand, at den begunstiger kreditorer på de øvriges bekostning, også omtalt kreditorbegunstigelser, eller *forningende*, hvilket omfatter de tilfælde, hvor skyldneren ved dispositionen unddrager aktiver fra kreditorernes fyldestgørelse eller forøger sin gæld til skade for disse. Der opstilles ikke yderligere omstødelsesbetingelser

---

<sup>239</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 172

<sup>240</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 721

<sup>241</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 135 f.

<sup>242</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 172

<sup>243</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 282

<sup>244</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 139 og U 1953.701 H

<sup>245</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 162

<sup>246</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 506

ud over kravet om, at dispositionen skal have medført et tab, jf. KL § 76. Dog er det ikke et krav, at dispositionen har været til skade for samtlige kreditorer, jf. afsnit 9.2.<sup>247</sup>

#### 10.3.1.1. *Forrykkende dispositioner*

Den overordnet mest relevante gruppe af tilfælde, der omfattes af KL § 74, er kreditorbegunstigelser, jf. bestemmelsens ordlyd: ”*Dispositioner, der på utilbørlig måde begunstiger en fordringshaver på de øvriges bekostning [...]*.” For at en disposition kan siges at være forrykkende, skal den indebære en begunstivelse af vedkommende kreditor. Er skyldneren insolvent, vil en betaling i almindelighed udgøre en begunstivelse af kreditor. Begunstigelsen skal tillige ske på de øvriges bekostning. Fyldestgør skyldneren en kreditor, hvis krav ellers ville have været dækket som et almindeligt konkurskrav i konkursordenen, foreligger der en forrykkende disposition. Såfremt de anvendte midler ikke ville komme de øvrige kreditorer til gode, falder dispositionen uden for § 74’s anvendelsesområde. En disposition er kun til skade for kreditorerne, såfremt de midler, der anvendes til begunstigelsen, hidrører fra skyldneren og ville være tilgået dennes konkursbo, hvis dispositionen ikke var foretaget.<sup>248</sup>

For overdragelse af fast ejendom er omstødelse af forringende dispositioner imidlertid praktisk mest relevant, hvorfor disse tillægges størst vægt i nærværende speciale, jf. nedenstående afsnit.

#### 10.3.1.2. *Forringende dispositioner*

Bestemmelsen omfatter yderligere dispositioner, ”*[...] hvorved skyldnerens ejendele unddrages fra at tjene til fordringshavernes fyldestgørelse, eller hans gæld forøges til skade for disse [...]*.” Dispositioner, der omfattes af ordlyden kan eksempelvis være overdragelse af fast ejendom kort før konkurs.<sup>249</sup> I forlængelse heraf bør nævnes U 2007.1291/3 H, hvor salg af to ejendomme til underpris blev omstødt efter generalklausulen i KL § 74 frem for gavereglen i KL § 64, idet der ikke bestod et sådant forhold, at formueforskydningen kunne indikere et gavemoment. Højesteret tiltrådte landsrettens resultat, hvorefter dispositionen var utilbørlig efter KL § 74, idet salget ikke var forretningsmæssigt begrundet, og da selskabets væsentligste aktiver derved blev unddraget fra kreditorerne. Højesteret fandt endvidere, at køber var eller

---

<sup>247</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 507

<sup>248</sup> Møgelvang-Hansen & Juul-Sandberg, 2023, s. 397

<sup>249</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 161 og Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 724

burde være bekendt med dette, idet sælger næsten udelukkende udførte entreprisarbejde for køber, hvilket ophørte i umiddelbar sammenhæng med overdragelsen, hvorfor køberen kendte eller burde kende de omstændigheder, som gjorde overdragelsen utilbørlig. Da køberen tilmed vidste eller burde vide, at selskabet var eller blev insolvent ved dispositionen, blev overdragelsen omstødt i medfør af KL § 74.

U 2007.1291/3H illustrerer, at anvendelsen af KL § 74 som værn for usikrede kreditorer forudsætter, at der foreligger både utilbørlighed, insolvens og viden herom hos den begunstigede. I dommen blev disse betingelser anset for opfyldt, idet overdragelsen af ejendommene til underpris ikke var forretningsmæssigt begrundet og samtidig indebar, at selskabets væsentligste aktiver blev udtaget af selskabet, hvilket også understreger, at fast ejendom typisk udgør et værdifuldt aktiv i skyldners formue. KL § 74 kan således anvendes til at beskytte usikrede kreditorer mod illoyale ejendomsoverdragelser, selv hvor dispositionen også indebærer en vederlagsfri fordel, såfremt dispositionens karakter samlet set fremstår utilbørlig.

En sædvanlig forretningsmæssig disposition omfattes ikke af bestemmelsen, medmindre konkursen var overhængende, og medkontrahenten var i ond tro herom. Har skyldneren måttet forudse sit økonomiske sammenbrud og på den baggrund foretaget en letsindig disposition under den betragtning, at dispositionens økonomiske konsekvenser reelt alene ville påhvile kreditorerne, kan denne omstødes efter KL § 74.<sup>250</sup>

Er en disposition efter sin art omfattet af eksempelvis KL § 64, kan konkursboet have interesse i at kræve omstødelse efter generalklausulen, såfremt den tidsmæssige betingelse for objektiv omstødelse ikke er opfyldt, eller såfremt erstatningsreglen i KL § 76 giver et bedre resultat end berigelsesreglen i KL § 75, jf. også afsnit 10.4.<sup>251</sup>

### 10.3.2. Insolvens

Den anden betingelse medfører, at en disposition alene kan omstødes efter KL § 74, såfremt: ”[...] skyldneren var eller ved dispositionen blev insolvent [...]”.

---

<sup>250</sup> (Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 148)

<sup>251</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 148

Det har været uafklaret, hvordan insolvensbegrebet skulle forstås i relation til KL § 74. Ved vurderingen heraf må der henses til princippet i KL § 17, stk. 2, om illikviditet, jf. afsnit 8.3.2. Bestemmelsen finder ganske vist direkte anvendelse på betingelserne for konkurs i lovens kapitel 3, men kan ikke uden videre overføres til omstødsreglerne i lovens kapitel 8.<sup>252</sup> Det følger imidlertid af konkurslovsudvalgets bemærkninger, at insolvens i denne sammenhæng skal forstås som illikviditet.<sup>253</sup>

Afgørende er, om skyldneren var eller blev ude af stand til at opfylde sine forpligtelser til forfaldstid, og ikke om skyldnerens aktiver oversteg passiverne. Dog kan en underbalance være udtryk for illikviditet. At der eventuelt er gået længere tid fra dispositionen og frem til konkursbehandlingens indledning, er ikke ensbetydende med, at skyldneren var solvent på dispositionstidspunktet, da dette kan skyldes, at ingen kreditorer tidligere har haft interesse i at indgive konkursbegæring.<sup>254</sup>

Ved vurderingen af, hvorvidt skyldner var eller blev insolvent, må der yderligere skeles til omstændighederne omkring det konkrete dispositionstidspunkt, idet der må lægges vægt på, om skyldnerens økonomiske vanskeligheder var af en sådan karakter, at konkurs måtte antages at blive det endelige resultat.<sup>255</sup>

I U 2016.399 V overdrog en far sin ejendom til sine fire børn, hvilket konkursboet påstod omstødt under anbringende af KL § 64, subsidiært KL § 74. Landsretten lagde indledningsvist til grund, at der ubestridt var tale om en gave, og at dispositionen tidsmæssigt var omfattet af § 64, stk. 2, men fandt, at børnene havde løftet beviset for, at giveren hverken var eller blev insolvent på fuldbyrdelsestidspunktet. Dette skete med henvisning til væsentlig positiv egenkapital, fravær af forfalden gæld samt tilstrækkelig likviditet på fuldbyrdelsestidspunktet. Landsretten lagde endvidere vægt på, at bankens senere opsigelse af låneengagementet og efterfølgende aktualisering af skyldners kautionsforpligtelser lå flere måneder efter fuldbyrdelsen, hvorfor dette ikke kunne sandsynliggøre insolvens på fuldbyrdelsestidspunktet. Da insolvens således ikke var godtgjort på fuldbyrdelsestidspunktet, kunne gaven ikke omstødes efter § 64, stk. 2, og ej heller efter § 74, hvorfor børnene blev frifundet.

---

<sup>252</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 149

<sup>253</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 140

<sup>254</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 507 f. og U 2022.3557 H

<sup>255</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 141

U.2016.399V belyser, at beskyttelsen af usikrede kreditorer begrænses, hvor insolvens ikke kan godtgøres. Uagtet at der forelå en gaveoverdragelse til nærtstående, og dispositionen tidsmæssigt var omfattet af KL § 64, stk. 2, blev omstødelse nægtet, eftersom børnene havde løftet beviset for, at skyldneren hverken var eller blev insolvent ved fuldbyrdelsen. Dommen understreger således, at effektiviteten af omstødelse i henhold til KL § 74 i høj grad afhænger af konkursboets mulighed for at føre bevis for insolvens og utilbørlighed.

Selvom der ikke gælder nogen tidsfrist for omstødelse efter KL § 74, vil den tidsmæssige udstrækning i praksis ofte blive begrænset af betingelsen om, at skyldneren skal være eller blive insolvent ved dispositionen.<sup>256</sup> KL § 74 finder ikke anvendelse, såfremt skyldneren i mellemtiden har været solvent, da der skal foreligge en uafbrudt insolvens frem til konkursen.<sup>257</sup> Bevisbyrden for insolvens påhviler boet, ligesom boet skal bevise, at den begunstige var i ond tro herom.<sup>258</sup>

### 10.3.3. Utilbørlighed

Ikke enhver forrykkende eller forringende disposition kan fordres omstødt efter KL § 74, selvom den begunstige er i ond tro. Ligesom de objektive omstødelserregler er underlagt bestemte betingelser vedrørende dispositionens art eller tidspunkt, er den subjektive omstødelsesadgang efter KL § 74 begrænset til utilbørlige dispositioner.<sup>259</sup>

Utilbørligheden ligger i bruddet med konkursens formål om ligelig fyldestgørelse. Når den begunstige måtte indse, at dispositionen ville være på bekostning af de øvrige kreditorens fyldestgørelse, er dispositionen i almindelighed utilbørlig.<sup>260</sup> Konkurslovsudvalget har anført, at vurderingen af utilbørlighed tager afsæt i, hvor kritisk skyldnerens situation var på dispositionstidspunktet. Jo mere overhængende skyldnerens økonomiske sammenbrud er, desto mere indskrænkes dennes handlefrihed, hvorved bestemmelsens anvendelsesområde udvides.<sup>261</sup> Dispositioner, der på tidspunktet for foretagelsen heraf, fremstod rimeligt begrundede i skyldnerens og kreditorernes fælles interesser, kan ikke omstødes, selv om de senere viser sig at have

---

<sup>256</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 176

<sup>257</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 731

<sup>258</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 174

<sup>259</sup> Jensen, 2024, Konkursretten s. 173

<sup>260</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 726

<sup>261</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 163

medført tab.<sup>262</sup> Det følger heraf, at forretningsmæssigt begrundede dispositioner ikke kan omstødes, selv om de viser sig at være tabsgivende for skyldneren, jf. også U 2007.1291/3H modsætningsvis, hvor der netop blev lagt vægt på, at overdragelsen *ikke* var forretningsmæssigt begrundet.<sup>263</sup>

I den ovenfor omtalte U 2014.748 Ø, s. 754, fandt Sø- og Handelsretten, at en skyldners erhvervelse af en fast ejendom til overpris i forbindelse med en medarbejders udstationering i koncernforbundet tysk selskab fandt sted som led i forretningsmæssige overvejelser, "[...] *hvorved overdragelsen herved ej heller havde karakter af en utilbørlig disposition.*" Igen indikerer retspraksis, at forretningsmæssigt begrundede dispositioner modsvarer utilbørlighed, hvorefter der ikke kan ske omstødelse efter KL § 74. Landsretten afviste som anført også omstødelse efter KL § 74, men tog dog ikke stilling til utilbørlighedskriteriet, idet omstødelse var udelukket, allerede fordi det begunstigede selskab hverken kendte eller burde kende til skyldners insolvens. Sø- og Handelsrettens præmisser er derfor fortsat af betydning.

Utilbørlighedskriteriet giver domstolene et vist spillerum, idet utilbørlighed ikke lader sig udtømmende fastlægge, hvorfor den præcise fastlæggelse af kriteriet må ske på grundlag af retspraksis.<sup>264</sup>

For dispositioner, der efter deres art er omfattet af én af de objektive omstødesregler, er udgangspunktet, at disse må anses for utilbørlige og dermed kan omstødes efter KL § 74. Dette har praktisk betydning, såfremt omstødelse efter de objektive bestemmelser er afskåret, fordi dispositionen er foretaget senere end omstødesfristen, eller fordi den begunstigede ikke har opnået en berigelse, jf. KL § 75.<sup>265</sup> Forhold, der umiddelbart reguleres i øvrige af KL's omstødesbestemmelser, kan således indgå som moment i vurderingen af utilbørlighed i henhold til KL § 74. I U 1991.555 H, som behandlet ovenfor i afsnit 10.2.2.1., hvor et fritidshusselskab overdrog en grund til et møbelselskab til betaling af gæld, har landsretten på side 561 lagt følgende til grund:

---

<sup>262</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 143

<sup>263</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 173

<sup>264</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 511

<sup>265</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 510

*”[...] da der var tale om betaling med usædvanlige betalingsmidler, burde de sagsøgte have været bekendt med sagsøgernes insolvens og de omstændigheder, som gjorde, at handelen med grunden og indgåelsen af husbyggekontrakten var utilbørlig.”*

Landsretten omstødte i forlængelse heraf dispositionen i medfør af KL § 74 og satte tilnærmelsesvis lighedstegn mellem usædvanlige betalingsmidler og utilbørlighed, da det øjensynligt indgik som betragteligt moment i utilbørlighedsvurderingen, at der skete betaling af gæld med usædvanlige betalingsmidler. Højesteret ændrede som nævnt afgørelsen og omstødte i stedet dispositionen efter KL § 67, men det er fortsat interessant at bemærke, hvordan en disposition, der i sagens natur omfattes af én omstødelsesbestemmelse, samtidig kan anvendes som vurderingsmoment i utilbørlighedskriteriet.

Betaling af gæld kan modsat være utilbørlig, selvom den ikke efter sin art er omfattet af KL § 67, eksempelvis fordi betalingen er udtryk for en ordinær forringelse af skyldnerens betalingsevne.<sup>266</sup> Har betalingen fulgt et hidtidigt betalingsmønster i forhold til kreditor, vil dette tale imod utilbørlighed. Det er ikke en betingelse for at anse en betaling for utilbørlig, at den afgørende forringer skyldnerens betalingsevne.<sup>267</sup>

Utilbørlighedsbegrebet er imidlertid ikke begrænset til dispositioner, der efter deres art kunne have været omfattet af de objektive omstødelsesregler.<sup>268</sup> Som eksempel kan nævnes salg af et aktiv til underpris, hvilket er en utilbørlig disposition, selv om det ikke anses for en gave, jf. tidligere benævnte U 2007.1291/3H, hvor en fast ejendom blev overdraget til underpris og dernæst omstødt i medfør af KL § 74. Erhvervelse af et aktiv til overpris kan ligeledes være en utilbørlig disposition, jf. den ovenfor omtalte U 2014.748 Ø.<sup>269</sup>

Viser en handel sig at være til ugunst for skyldneren, eksempelvis som følge af manglende forretningsmæssig kyndighed, er den ikke i sig selv omstødelig, medmindre det kan lægges til

---

<sup>266</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 512

<sup>267</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 286

<sup>268</sup> Bang-Pedersen, Kreditorerne, 2023, s. 285

<sup>269</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 511

grund, at handlen reelt havde til formål at bringe midler i kreditorly. Må handlen anses som en delvis gave, er KL § 64 tillige anvendelig.<sup>270</sup>

#### 10.3.4. Ond tro

Omstødelse efter KL § 74 er endvidere betinget af, at den begunstige var i ond tro, derved denne kendte eller burde kende skyldnerens insolvens samt de omstændigheder, der gjorde dispositionen utilbørlig. Vurderingen beror på de konkrete og individuelle omstændigheder, og bevisbyrden påhviler boet.<sup>271</sup> Konkurslovsudvalget ækvivalerer den begunstiges kendskab til skyldnerens insolvens med kendskab til de omstændigheder, der gør dispositionen utilbørlig.<sup>272</sup> Kan det ikke godtgøres, at den begunstige kendte eller burde kende disse omstændigheder, kan omstødelse ikke ske. I praksis vil betingelsen om ond tro vedrørende utilbørlighed ofte være opfyldt, da den begunstige blot skal være i ond tro om de faktiske forhold og ikke om, at dispositionen er utilbørlig i KL's forstand.<sup>273</sup>

I U 2022.3557 H formåede boet at løfte bevisbyrden, idet Højesteret fandt, at en bank kendte eller burde kende risikoen for, at en ejendomsoverdragelse fire år inden konkursens indtræden var omstødelig. Dette begrundedes i, at skyldneren havde fået ejendommen i gave, hvorved gavegiveren blev insolvent, hvorfor der var udsigt til, at skyldner ville blive mødt af et omstødelseskrav. Banken burde derfor have indset, at skyldneren ved påtagelse af gælden ville blive insolvent, da omstødelseskravet blev rejst. Vurderingen af ond tro er således ikke begrænset til dispositionstidspunktet, men kan også omfatte kendskab til forhold, der senere vil kunne udløse et omstødelseskrav med insolvens til følge.<sup>274</sup>

---

<sup>270</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 727

<sup>271</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 142

<sup>272</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 163

<sup>273</sup> Ørgaard, Konkursret, 2026, s. 147 og U 1944.1086 H

<sup>274</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 733 f.

#### 10.4. Retsvirkning af omstødelse

Når det er blevet fastlagt, at en disposition er omstødelig, skal der dernæst tages stilling til omstødelsens retsvirkninger. Retsvirkningerne af omstødelse er navnlig reguleret i KL §§ 75-78, hvortil kommer eventuelle krav mod tredjemand i KL §§ 79-80. KL § 80 vil dog ikke blive behandlet, idet bestemmelsen ikke har relevans for nærværende speciale.<sup>275</sup>

Indledningsvist er det relevant at bemærke, at omstødelse kun aktualiseres, når der er tale om en disposition, der har været til skade for boets kreditorer.<sup>276</sup> Der sigtes her sædvanligvis mod kreditorfællesskabet, således det normalt ikke er tilstrækkeligt til at omstøde, at en enkelt kreditor har lidt et tab, hvilket dog alligevel kan komme på tale, jf. ovennævnte U 1983.943 V i afsnit 9.2.<sup>277</sup> Tabskravet gælder som en generel betingelse i dansk ret og kan hovedsageligt udledes af KL's bestemmelser om omstødelsens retsvirkninger.<sup>278</sup> Det er konkursboet, der som udgangspunkt skal løfte bevisbyrden for, at boet har lidt et tab, størrelsen herpå og at den begunstigede har opnået en berigelse. I visse tilfælde har domstolene ladet bevisbyrden omvende, således det har været den begunstigede kreditor, der skulle modbevise, at der var opnået en berigelse.<sup>279</sup>

For at definere omstødelsens retsvirkninger, kan det være fordelagtigt at inddrage omstødelssystemets hovedformål om at regulere dispositioner motiveret af skyldners forestående konkurs i strid med det konkursretlige lighedsprincip. Handlingerne søges derved omgjort gennem omstødelse, således den omstødelige disposition med tilbagevirkende kraft mister sin retsvirkning i forholdet mellem boet og den begunstigede.<sup>280</sup>

I forhold til omstødelsens retsvirkninger sondres mellem forholdet til den begunstigede og forholdet til tredjemand, hvilket behandles straks nedenfor.

---

<sup>275</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 176

<sup>276</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 518

<sup>277</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 80 f.

<sup>278</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 37

<sup>279</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 69 f.

<sup>280</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 49

#### 10.4.1. Forholdet til den begunstigede

Omstødelsens retsvirkninger i forhold til den begunstigede er hovedsageligt reguleret i KL §§ 75 og 76. KL § 77 udgør dertil en kvalitativ regel vedrørende tilbagelevering og KL § 78 giver mulighed for lempelse af et eventuelt krav.<sup>281</sup>

##### *10.4.1.1. Retsvirkningerne af objektiv omstødelse*

Hvis omstødelse sker efter de objektive bestemmelser i KL §§ 64-71, skal den begunstigede fralægge sig den vundne berigelse, dog ikke ud over boets tab, jf. KL § 75, stk. 1, 1. pkt. Berigelsen kan både give sig udslag i en forøgelse af formuen på aktivsiden eller ved frigørelse af en gældspost på passivsiden. Endvidere skal formueforøgelsen være sket på en andens bekostning og der skal være sammenhæng mellem formueforøgelsen og tabet.<sup>282</sup> Ved omstødelse efter KL § 75, skal den begunstigede ved udmålingen af kravet stilles, som om den omstødelige disposition aldrig var fundet afsted.<sup>283</sup> Dette har sit udspring i hensynet til den begunstigede, som ikke nødvendigvis har været i ond tro, hvilket taler for at begrænse omstødelseskravet til den vundne berigelse.<sup>284</sup>

Opgørelsen af den begunstigedes berigelse i henhold til KL § 75, stk. 1, 1. pkt. afhænger af, hvorvidt det modtagne fortsat er i behold hos den begunstigede eller ej. Har den begunstigede stadig det modtagne i behold, vil der som regel blive taget udgangspunkt i aktivets reelle skæbne, altså hvor det befinder sig på omstødelsestidspunktet, hvorved der også skal tages højde for eventuelle konjunktursvingninger. Hvis aktivet derimod er afhændet, er det yderligere aktuelt at hæfte sig ved, om dette er sket mod vederlag. I bekræftende fald vil der være tale om ombytning, således vederlaget udgør berigelsen.<sup>285</sup>

Hvor aktivet, i modsætning til ovenstående, hverken er i behold hos den begunstigede eller afhændet mod vederlag, vil der ikke være opnået nogen berigelse, hvilket vil medføre bortfald af omstødelseskravet. Dette gælder dog ikke, såfremt den begunstigede med forsæt eller uagtsomhed har ladet aktivet destruere efter at være blevet gjort bekendt med omstødelseskravet,

---

<sup>281</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 517

<sup>282</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 40 f.

<sup>283</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 138

<sup>284</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 164

<sup>285</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 521

hvorefter den begunstige bliver erstatningsansvarlig efter almindelige regler. Er det modtagne aktiv forbrugt, gælder en formodning for, at berigelsen er ækvivalent med forbrugets værdi.<sup>286</sup>

Endvidere gælder det som udgangspunkt, at hvis aktivet er forbundet med afholdte udgifter, uden disse tilsvares af indtægter eller anden nytteværdi, skal den begunstige kunne fradrage udgifterne i omstødelighedskravet. Det er i den forbindelse en betingelse, at begunstigelsen overstiger eventuelle udgifter, idet den begunstige aldrig kan få et nettokrav mod boet.<sup>287</sup>

I forlængelse heraf kommer pengereglen i KL § 75, stk. 1, 2. pkt., som fastslår, at overdragne aktivers skæbne ikke skal følges længere end dertil, hvor disse er blevet omsat til penge. Reglen udgør en betragtelig forenkling af berigelsesopgørelsen, da det vil være forbundet med en række komplikationer at følge et pengebeløbs videre skæbne.<sup>288</sup> Afslutningsvis gælder det for objektiv omstødelighed, at udbytte, som oppebæres efter, at en omstødeligheds sag er anlagt, skal tilsvares, jf. KL § 75, stk. 2. Den begunstige er derimod berettiget til at beholde udbytte, som er erhvervet inden sagsanlæg.<sup>289</sup>

#### *10.4.1.2. Retsvirkningerne af subjektiv omstødelighed*

Det følger af KL § 76, at omstødelighed efter de subjektive regler i KL §§ 72 og 74 medfører, at den begunstige skal svare erstatning efter de almindelige regler. Konkursboet skal her stilles, som om den omstødelige disposition ikke var foretaget.<sup>290</sup> Når en disposition er omstødelig i henhold til de subjektive regler, er det allerede lagt til grund, at den begunstige er i ond tro om både insolvensen og begunstigelsen, hvorfor der ikke er noget hensyn at tage til denne. Den begunstige stilles derfor som om, at denne har handlet ansvarspådragende over for boet, hvorved de erstatningsretlige betingelser om tab, årsagssammenhæng og adækvans naturligvis skal være opfyldt.<sup>291</sup> Der kan ikke på samme måde som ved KL § 75 stilles krav om, at den begunstige har opnået en berigelse, idet aktivets hændelige undergang hos den begunstige eksempelvis ikke berører omstødelighedskravets berettigelse.<sup>292</sup>

---

<sup>286</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 164 f.

<sup>287</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 164

<sup>288</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 739 f.

<sup>289</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 520 ff.

<sup>290</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelighed, 2003, s. 227 f.

<sup>291</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 744

<sup>292</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023 s. 530 f.

Såfremt det modtagne er i behold, men ikke leveres tilbage til boet, må omstødelsskravet i stedet udmåles som pengekrav. Det er i den sammenhæng centralt at fastslå, ved hvilket tidspunkt boets tab skal gøres op. Der kan argumenteres for tidspunktet for en hypotetisk tilbagelevering, hvilket sædvanligvis vil være dommens fuldbyrdelse. Da dette imidlertid er forbundet med bevismæssige vanskeligheder, er det blevet afvist som afgørende for erstatningsudmålingen i henhold til KL § 76. I stedet har domstidspunktet opnået støtte i litteraturen, da dette ligger nærmest den hypotetiske tilbagelevering. Eftersom omstødelsskravet ikke skal influeres af, hvorvidt der sker tilbagelevering eller ej, skal der samtidig tages stilling til eventuelle udgifter med videre, som den begunstigede har afholdt i forbindelse med det modtagne.<sup>293</sup>

Tabsopgørelsen blev behandlet i U 2006.446 H, hvor et selskabs direktør og eneanpartshaver kort før selskabets konkurs købte en af selskabet ejet fast ejendom, der var vurderet til kr. 1.800.000. Købesummen udgjorde kr. 2.900.000 og blev berigtiget dels ved overtagelse og indfrielse af pantegæld, dels ved modregning i direktørens mellemregning med selskabet. Selskabet blev erklæret konkurs, hvorefter direktøren solgte ejendommen videre for kr. 2.100.000. Parterne var under sagen enige om, at betingelserne for omstødelse var opfyldt, hvorfor sagens centrale spørgsmål var, hvorledes tabet skulle opgøres i henhold til KL § 76. Konkursboet gjorde gældende, at tabet skulle opgøres med udgangspunkt i den aftalte købesum på kr. 2.900.000 med fradrag af pantehæftelserne; mens den begunstigede gjorde gældende, at ejendommens reelle værdi var lavere, og at der samtidig skulle tages hensyn til pantegæld og salgsmkostninger.

Højesteret lagde i sagen afgørende vægt på ejendommens reelle handelsværdi og ikke på den aftalte interne overdragelsespris. Efter syn og skøn blev ejendommens kontante salgsværdi vurderet til kr. 2.000.000, hvilken blev understøttet af den offentlige ejendomsvurdering samt af videresalgets købesum. Højesteret fandt derfor, at ejendommens værdi på omstødelstidspunktet måtte sættes til kr. 2.000.000, selv om den omstødelige disposition formelt beløb sig til kr. 2.900.000 mio. Ved tabsopgørelsen tog Højesteret dernæst hensyn til, at konkursboet ved

---

<sup>293</sup> Jørgensen, Retsvirkninger af omstødelse, 2003, s. 254 f.

overdragelsen blev frigjort for pantesikrede forpligtelser, og at boet selv ville have haft omkostninger forbundet med et salg til udenforstående. Boets tab blev herefter fastsat skønsmæssigt til kr. 450.000.

Det bør indledningsvist bemærkes, at dommens præjudikatværdi i forhold til selve omstødelsspørgsmålet er begrænset, idet parterne var enige om dispositionens omstødelighed, hvorfor hverken landsretten eller Højesteret tog stilling hertil. I stedet belyser dommen hvilke momenter, der tillægges vægt i vurderingen af konkursboets tab, når der omstødes efter konkurslovens subjektive bestemmelser. Det er i den sammenhæng interessant, at boets tab ikke nødvendigvis gøres op i henhold til en aftalt pris i en omstødelig aftale. Der tages modsætningsvis afsæt i det reelle tab efter almindelige erstatningsretlige principper, hvilket i det aktuelle tilfælde var ejendommens egentlige handelsværdi. Dertil kommer, at tabet skal opgøres netto, således eventuelle frigjorte pantehæftelser skal komme den begunstigede til gode. Afslutningsvis kan dommen siges at være udtryk for, at der må tages hensyn til hypotetiske omkostninger, som boet selv ville skulle have afholdt ved realisering af ejendommen.

Der kan forekomme tilfælde, hvor der er overlap mellem omstødelsesbestemmelsernes anvendelsesområde, således udfaldet bestemmes af, hvilke retsvirkninger omstødelsen vil have. Dette var tilfældet i den tidligere omtalte U 1991.555 H, hvor landsretten først omstødte en ejendomsoverdragelse i medfør af KL § 74. Da der var tale om en fast ejendom, der i tiden efter overdragelsen var blevet pantsat, og da grund og hus ville skulle tilbageleveres til to forskellige konkursboer, kunne der i sagen ikke ske tilbagelevering efter KL § 77. Konkursboets tab blev herefter i henhold til KL § 76 opgjort til grundens friværdi og friværdien i huset efter fradrag af færdiggørelsesomkostninger.

Landsrettens resultat blev ændret af Højesteret, der i stedet omstødte i henhold til KL § 67. Højesteret begrundede ændringen i, at overdragelsen skete senere end tre måneder før fristdagen, og at det, der ville tilkomme konkursboerne efter KL § 67, ikke ville beløbe sig til mere, end hvad disse ville have krav på i medfør af KL § 75, hvorfor en vurdering af betingelserne i KL § 74 var overflødig. Dommen kan i denne henseende formentlig tages til indtægt for, at domstolene vil anvende en objektiv omstødelsesbestemmelse før en subjektiv, såfremt der ikke herved nås et utilfredsstillende resultat. Derved er det ikke nødvendigt at tage stilling til, om en begunstiget har været i ond tro eller ej, hvilket letter konkursboets bevisbyrde.

### 10.4.1.3. Tilbagelevering

Retten til at kræve tilbagelevering er forankret i KL § 77, hvorefter det modtagne på en given parts forlangende skal tilbageleveres, såfremt dette stadig er i behold, og tilbagelevering kan ske uden urimeligt værdispild.

Der er tale om en kvalitativ regel, der ikke indebærer nogen kvantitativ ændring i retsstillingen efter KL §§ 75 og 76.<sup>294</sup> Opgørelsen af boets krav og eventuelle fradrag heri skal derfor foregå uden hensyntagen til, hvorvidt den endelige udveksling af ydelser sker med det omstødelige aktiv. Ved opgørelsen er der ikke altid tidsmæssigt overlap mellem vurderingen af omstødelighed, udveksling af ydelser og værdiansættelse af de omstødelige aktiver, hvilket da også kommer til udtryk i KL § 77 sidste punktum, hvorefter ”Den nødvendige udligning sker ved betaling fra en af siderne.”<sup>295</sup>

Formålet med et konkursbo er afvikling og dermed realisering af aktiver, hvorfor det som oftest ikke vil være at foretrække for konkursboet at få aktiver retur.<sup>296</sup> Det kan imidlertid være i boets interesse at begære tilbagelevering, såfremt den begunstigede efter overdragelsen er gået konkurs, da et pengekrav derved alene vil være et almindeligt konkurskrav, typisk et § 97-krav, i den begunstiges bo.<sup>297</sup> Beror kravet omvendt på udlevering af en specifik, nu omstødt, genstand, er der tale om et separatistkrav.<sup>298</sup>

I U 2010.2682 Ø, der for landsretten kun angik sagsomkostninger, gav retten i Lyngby et konkursbo medhold i, at en ejendom skulle tilbageleveres og dermed tilbageskødes efter omstødelse. Sagen omhandlede et skyldnerselskabs overdragelse af en fast ejendom til selskabets ene-ejer, der blev foretaget inden konkursens indtræden. Skødet blev dog først tinglyst efter frisdagen, hvorfor dispositionen var omstødelig i henhold til KL § 72, stk. 2, jf. § 73. Konkursboet fremsatte i forlængelse heraf påstand om tilbageskødning af ejendommen, jf. KL § 77. Retten tog påstanden til følge og lagde i den forbindelse vægt på, at boet blev belastet, eftersom køberen ikke havde overtaget gælden, samt at boet og de pantsikrede kreditorer blev afskåret fra at oppebære betydelige lejeindtægter fra ejendommen. Afgørelsen belyser, at en

---

<sup>294</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 168

<sup>295</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 168

<sup>296</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 744 f.

<sup>297</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 541 ff.

<sup>298</sup> Justitsministeriet, bet. 606,1971, s. 168

kreditor efter omstændighederne også kan beskytte sig mod en skyldners utilbørlige overdragelse af fast ejendom, derved den faste ejendom kan tilbageføres i konkursmassen til kreditorfyldestgørelse. Det formodes, at det ikke umiddelbart ændrer på dommens betydning for nærværende speciale, at der konkret skete omstødelse i medfør af KL § 72, stk. 2.

Omvendt kunne der i den tidligere omtalte U 1991.555 H ikke ske tilbagelevering i henhold til KL § 77, idet hus og grund skulle leveres tilbage til to forskellige konkursboer. Dommens resultat tyder på, at tilbagelevering efter KL § 77 således kun er en mulighed, hvor sagens faktuelle omstændigheder tillader det.

#### *10.4.1.4. Lempelse af omstødelseskravet*

I omstødelsestilfælde med retsvirkninger, der givetvis må skønnes urimelige, er det i medfør af KL § 78 muligt at lempe omstødelseskravet. Betingelserne herfor er, at gennemførelsen af kravet vil være urimeligt byrdefuldt, samt at omstændighederne taler for lempelse i øvrigt.<sup>299</sup> Der er alene tale om en snæver undtagelsesregel, som kun er blevet brugt i få afgørelser. Bestemmelsen vil sjældent være anvendelig i erhvervsforhold, og en lempelse i henhold til KL § 78 kan have som konsekvens, at der ikke kan ske tilbagelevering efter KL § 77.<sup>300</sup> Sidstnævnte kom til udtryk i U 1994.312 V, hvor skyldner havde overdraget sit sommerhus til sine børnebørn til en værdi af kr. 425.000. Børnebørnene ydede kort tid herefter et lån til skyldnerens interessentskab på kr. 300.000, som blev indbetalt på interessentskabets kassekredit. Lånet blev delvist finansieret af interessentskabets bankforbindelse, mod at denne fik pant i sommerhuset for kr. 220.000. Gælden var på tidspunktet for konkursens indtræden for skyldneren og interessentskabet ikke blevet betalt. Byretten gav boet medhold i tilbageskødning af ejendommen i henhold til KL § 77, hvilket blev ændret af landsretten, som konverterede omstødelseskravet til et pengekrav og nedsatte kravet til kr. 200.000 i medfør af KL § 78. Landsretten lagde i den forbindelse vægt på børnebørnenes lånoptagelse, hvilken navnlig skete med sikkerhed i den ejendom, som disse netop havde modtaget i gave, hvorfor det ville være urimeligt byrdefuldt for de begunstigede også samtidig at tilbagelevere ejendommen.

Resultatet i U 1994.312 V giver således indtryk af, at domstolene kan bruge lempelsesreglen i KL § 78 som rimelighedskorrektiv, der hvor et resultat ellers vil være urimeligt byrdefuldt for

---

<sup>299</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 186

<sup>300</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 746

en begunstiget. I det konkrete tilfælde havde de begunstigede børnebørn indrettet sig i tillid til gavedispositionen, hvilket kom til udtryk ved, at disse belånte den overdragne ejendom. Der ved omstødelsens retsvirkninger ville medføre, at børnebørnene skulle tilbagelevere ejendommen i henhold til KL § 77 og fortsat hæfte for lånet til interessentskabet, ville dette medføre et ikke ubetydeligt tab for de begunstigede.

#### 10.4.2. Forholdet til tredjemand

Boets krav mod tredjemand er reguleret i §§ 79-80, som giver hjemmel til at omstøde direkte over for begunstigede tredjemænd. Bestemmelserne udgør en beskyttelse i tilfælde af, at, den begunstigede videreoverdrager begunstigelsen til tredjemand, idet det ville være anstødeligt, såfremt en sådan disposition ikke ville kunne angribes af boet, særligt når overdragelsen er et åbenbart forsøg på at undvige omstødelse.<sup>301</sup>

I henhold til KL § 79, stk. 1 har boet i ovennævnte tilfælde et krav mod tredjemand efter reglerne i KL §§ 75-78, hvis tredjemand var i ond tro om de faktiske omstændigheder, der begrundede omstødelseskravet. Dette forudsætter, at det modtagne aktiv ikke er omsat til penge, jf. den tidligere omtalte pengeregulering i KL § 75, stk. 1, 2. pkt., da aktivets skæbne ikke skal følges længere end dertil, hvor aktivet er blevet omsat til penge. Samtidig kan krav mod tredjemand i medfør af KL § 79 kun rejses i tilfælde, hvor der foreligger et omstødeligt forhold mellem skyldner og en begunstiget. Som følge heraf kan omstødelseskravet over for tredjemand ikke overstige omstødelseskravet i hovedforholdet.<sup>302</sup>

Det er imidlertid ikke givet, at kravet i sin helhed kan gøres gældende mod tredjemand. Dersom tredjemands onde tro udelukkende angår de objektive betingelser, kan omstødelsens retsvirkning kun gøres op med afsæt i konkurslovens § 75, selvom der i hovedforholdet ville være mulighed for at anvende § 76.<sup>303</sup> Er tredjemand nærtstående til skyldneren, kan der omstødes i medfør af KL § 75, jf. §§ 77 og 78, selvom tredjemand var i god tro, jf. KL § 79, stk. 2.

---

<sup>301</sup> Bang-Pedersen, Christensen, & Jensen, Konkurs, 2023, s. 546

<sup>302</sup> Petersen & Ørgaard, Konkursloven med kommentarer, 2022, s. 747

<sup>303</sup> Jensen, Konkursretten, 2024, s. 189

## 12. Konklusion

Specialet har undersøgt, hvordan og med hvilken retsvirkning usikrede kreditorer kan beskytte sig over for skyldnerens uberettigede dispositioner over fast ejendom med særligt fokus på omstødelse af ejendomsoverdragelser efter konkurslovens §§ 64, 67 og 74. Undersøgelsen har søgt at klarlægge de retslige mekanismer, som usikrede kreditorer har til rådighed, når skyldner disponerer på en måde, der begrænser kreditorernes mulighed for fyldestgørelse, nærmere bestemt proformaindsigelser, individualforfølgning, tinglysning af stævning og universalforfølgning.

Indledningsvist må det lægges til grund, at ejendomsretten til fast ejendom, hvis ukrænkelighed er grundlovsbeskyttet, jf. GRL § 73, stk. 1, 1. pkt., er karakteriseret ved en omsiggribende faktisk og retlige råden, hvorved ejeren har ret til at disponere frit, medmindre retten er begrænset offentlig- eller privatretligt. Uagtet disse indskrænkninger i råderetten, anses denne fortsat som vidtgående, hvilket implicerer en risiko for kreditorerne, eftersom skyldner potentielt har frihed til at råde på en måde, der reducerer udsigten til fyldestgørelse i ejendommen. Herved opstår kreditorernes behov for beskyttelse mod skyldners uberettigede dispositioner.

Specialet har fastslået visse karakteristika, som i almindelighed kendetegner fast ejendom som begreb og har på baggrund heraf taget udgangspunkt i det ejendomsbegreb, der i henhold til TL sammenholdt med UL anses som en fast ejendom. Dette omfatter blandt andet sommerhuse, ejerlejligheder, enfamiliehuse og ubebyggede grunde, hvilke er gennemgående typer af fast ejendom i den inddragne retspraksis.

Endvidere har specialet fastlagt de grundlæggende tings- og obligationsretlige rammer, der er nødvendige for forståelse af ejendomsretten. Tinglysningssystemet har en central betydning for beskyttelsen af rettigheder over fast ejendom, idet tinglysning fungerer som sikringsakt. Ved overdragelsen af en fast ejendom, gælder således, at ejendomsretten skal tinglyses for at opnå tingsretlig beskyttelse, jf. TL § 1. Tinglysning er imidlertid ikke ensbetydende med, men alene en indikator for, om der foreligger en reel overdragelse, hvilket derimod må bero på en samlet afvejning af dispositionens økonomiske og retlige realitet.

Spørgsmålet om, hvorvidt en overdragelse af en fast ejendom er reel eller blot tager sig sådan ud, har i forlængelse heraf været genstand for granskning i forbindelse med behandlingen af

proformaaftaler. Set med kreditorbriller er dette fundamentalt med henblik på at fastlægge, hvilke aktiver, der reelt indgår i skyldners formue, og som kreditor dermed kan søge sig fyldestgjort i. Skyldner ses netop i praksis at forsøge at unddrage aktiver fra kreditorforfølgning ved at etablere dispositioner, som alene i forhold til omverdenen fremstår som egentligt forpligtende. Retspraksis peger i retning af, at domstolene tillægger det betydning, om en aftale har haft andre retsvirkninger, end hvad en aftale af den pågældende art sædvanligvis har. Der foretages dermed en konkret realitetsbedømmelse af dispositionen, i hvilken sammenhæng overdragerens fortsatte hæftelse for gæld og faktiske og retlige råderet samt modtagerens manglende økonomiske kapacitet indgår som vægtige indikationer på, at handlingen alene er proforma. I forlængelse heraf kan det af praksis udledes, at formaliteter og sikringsakter ikke er afgørende for vurderingen af proforma, såfremt omstændigheder i øvrigt peger på, at en ejendom hovedsageligt er blevet overdraget for at bringe den i kreditorly. Er en disposition alene etableret med det formål at unddrage ejendommen fra kreditorforfølgning, vil kreditorerne og et eventuelt konkursbo derfor kunne se bort fra dispositionen og behandle ejendommen som en del af skyldnerens formue. Proformareglen udgør derfor en beskyttelse af usikrede kreditorer mod illusoriske ejendomsoverdragelser.

Herefter er individualforfølgning i form af udlæg og arrest blevet behandlet med henblik på at klarlægge, hvilke retslige skridt usikrede kreditorer kan tage for at sikre deres krav, mens skyldner fortsat er solvent. Såfremt skyldner anses som ejer af fast ejendom, kan denne som udgangspunkt gøres til genstand for udlæg og arrest, jf. RPL §§ 507-509, jf. § 631, stk. 1. Skyldner bevarer som hovedregel den faktiske råden over ejendommen, men må ikke disponere over denne på en måde, der skader henholdsvis udlægshavers og arresthavers ret, jf. RPL § 519, jf. § 631, stk. 2. Reglerne beskytter således hensynet til kreditors mulighed for effektiv fyldestgørelse uden uforholdsmæssigt at fratage skyldner enhver rådighed over ejendommen.

Foretagelse af udlæg bidrager til beskyttelse af kreditors fyldestgørelse, idet indgrebet principielt giver udlægshaver ret til at tvangsrealisere ejendommen, jf. RPL § 538, stk. 1. Modsætningsvis bidrager arresten ikke til samme beskyttelse, særlig henset til dennes foreløbige karakter og svagere prioritetsstilling over for efterfølgende kreditorforfølgning. Kreditors foretagelse af arrest vil dog medføre en vis beskyttelse, idet denne reserverer plads til senere foretagelse af udlæg. Udlæg og arrest respekterer begge den tingsretlige grundsætning *først i tid, bedst i ret*, hvorfor tidspunktet for kreditors foretagelse heraf således har afgørende betydning

for, i hvilket omgang kreditorerne kan se sig beskyttet over for skyldnerens uberettigede dispositioner over sin faste ejendom.

I tillæg til individualforfølgning findes reglerne om tinglysning af stævning efter TL § 12, stk. 3, der udgør et supplement til usikrede kreditorers beskyttelsesmuligheder. Praxis illustrerer, at dette alene er muligt, såfremt stævningens påstand fastslår, stifter, forandrer eller ophæver en rettighed over ejendommen i overensstemmelse med TL's rettighedsbegreb, samt at retten er tilstrækkeligt bestyret. Bestemmelsen gør det muligt for kreditor at sikre sin påståede ret over en fast ejendom allerede under en verserende retssag, hvormed der opnås beskyttelse mod senere aftaleerhververe og kreditorer. Beskyttelsen må blandt andet ses i lyset af, at lang sagsbehandlingstid ved domstolene ikke bør komme kreditor til ugunst. Tinglysning af stævning sikrer, at senere dispositioner over ejendommen må respektere udfaldet af den verserende retssag.

Sammenfattende udgør kreditors mulighed for foretagelse af udlæg og arrest samt tinglysning af stævning et centralt redskab i usikrede kreditorers præventive værn med en solvent skyldners dispositioner over fast ejendom. Reglerne supplerer hinanden og bidrager samlet til at beskytte kreditors adgang til effektiv fyldestgørelse. Af disse må udlæg vurderes som værende den stærkeste og mest direkte beskyttelse, idet denne både etablerer en indskrænkning i ejerens råden samt en rettidighed med beskyttelse mod senere aftaleerhververe og kreditorer. Arrest og tinglysning af stævning er derimod et effektivt retsskridt til en foreløbig sikring, hvor tinglysning af stævning umiddelbart må anses som værende mest effektivt, idet der herved både opnås beskyttelse over for efterfølgende aftaleerhververe og kreditorer.

Som en del af det samlede kreditorværn har specialet inddraget universalforfølgning i form af konkurs, der anses som det sidste og ultimative led i kreditorforfølgning. Denne type kreditorforfølgning adskiller sig fundamentalt fra individualforfølgning ved at bygge på et lighedsprincip, hvorefter skyldners aktiver tjener til forholdsmæssig fyldestgørelse af samtlige kreditorer. Konkurs forudsætter, at skyldner er insolvent i konkurslovens forstand, hvilket i henhold til KL § 17, stk. 2 bestemmes derved, at skyldner ikke kan opfylde sine forpligtelser efterhånden som de forfalder, det vil sige er illikvid, medmindre insolvensen alene er forbigående. Specialet fastslår, at insolvensvurderingen beror på en samlet vurdering af skyldners aktuelle

og fremadrettede betalingsevne, hvor både forholdet mellem aktiver og passiver samt udsigten til fremtidig betalingsevne tillægges betydning.

Konkursens formueretlige virkninger medfører, at individualforfølgning afskæres, jf. KL § 31, samt at skyldner ikke længere gyldigt kan råde over aktiver, som indgår i konkursmassen, herunder fast ejendom, jf. KL § 29. Konkursmassen er af betydning for i hvilken grad kreditorerne kan se sig fyldestgjort. Omfanget af konkursmassen må kategoriseres som dynamisk, idet denne kan tilføres aktiver, såfremt dispositioner, der har forringet kreditors mulighed for fyldestgørelse, bliver omstødt. I forlængelse heraf har specialet undersøgt i hvilket omfang KL's omstødelsesregler, nærmere bestemt KL §§ 64, 67 og 74, kan påberåbes som kreditorværn mod skyldners ejendomsoverdragelser, idet omstødelse netop har til formål at angribe dispositioner, der er motiveret af den forestående konkurs i strid med ligelighedsprincippet.

For så vidt angår KL § 64 kan det konkluderes, at bestemmelsen udgør et centralt værn mod gavemæssige dispositioner, hvor skyldner uden tilsvarende modydelse reducerer sin formue til skade for kreditorerne. Det konkursretlige gavebegreb er bredere end det civilretlige, idet vurderingen ikke alene beror på gavmildhed, men navnlig på dispositionens økonomiske realitet og dens betydning for boets kreditorer.

Bestemmelsen findes at have særlig betydning ved overdragelse af fast ejendom til underpris, idet fast ejendom ofte udgør et væsentligt aktiv i skyldners formue. Selv mindre afvigelser mellem ejendommens reelle værdi og den aftalte købesum kan derfor få betydning for konkursmassens størrelse og dermed kreditorernes mulighed for fyldestgørelse. Dette må resultere i, at bestemmelsen tillægges et i praksis bredt anvendelsesområde for så vidt angår gaveoverdragelser af fast ejendom. Samtidig kan retspraksis formentlig tages til indtægt for, at der ikke foreligger en omstødelig gave, hvor en disposition er forretningsmæssigt begrundet. Det kan herved konkluderes, at § 64 undertiden er egnet til at forhindre, at skyldner udhuler sin formue ved helt eller delvist at bortforære sin faste ejendom. Ved gaver til nærtstående skærpes kreditorbeskyttelsen yderligere, idet sådanne dispositioner indebærer en særlig risiko for interessefællesskab og illoyal formueforskydning. Dog medfører den dobbelte solvensbetingelse, at den begunstigedes mulighed for at opretholde en gavemæssige ejendomsoverdragelse begrænses, idet den afhænger af om den begunstigede kan løfte bevisbyrden.

Samlet kan det udledes, at KL § 64 indgår med særlig relevans i beskyttelsen af usikrede kreditorer mod formueforskydninger, hvor fast ejendom overdrages uden reel eller tilstrækkelig modydelse.

Endvidere kan det konkluderes, at omstødelse efter KL § 67 forudsætningsvis kan udgøre en kreditorbeskyttelse i tilfælde af selektiv kreditorbegunstigelse, hvor skyldners faste ejendom er blevet anvendt som betalingsmiddel. Det er i den henseende afgørende, om dispositionen reelt tjener til afvikling af gæld. Det er samtidig slået fast, at fast ejendom som hovedregel udgør et usædvanligt betalingsmiddel, idet betaling almindeligvis berigtiges med likvide midler. I vurderingen af, om betalingsmidlet er usædvanligt, må der dog tages højde for dispositionens karakter, parternes relation og den forretningsmæssige sammenhæng. Dertil kommer, at det i vurderingen indgår som moment, om dispositionen er begrundet i skyldners økonomiske vanskeligheder, samt om kreditor alene har accepteret ejendommen som betaling, fordi anden fyldestgørelse var udsigtsløs. Bestemmelsens anvendelighed begrænses af ordinærreservationen, hvorefter betalinger, der fremstår som ordinære og forretningsmæssigt begrundede, ikke kan omstødes. Overdragelse af fast ejendom kan imidlertid kun undtagelsesvist anses som en ordinær betalingsmåde. Afvejningen afhænger i vid udstrækning af, om dispositionen ville være gennemført på samme måde uafhængigt af skyldners økonomiske situation.

KL § 67 kan sammenfattende anvendes til at forhindre, at skyldner kort før konkursens indtræden afvikler gæld på usædvanlig vis, hvorved et væsentligt aktiv i form af en fast ejendom udtages af formuen, for dermed at tilgodese enkelte kreditorer. Såfremt en skyldner anvender sin faste ejendom som betalingsmiddel, er der således gunstige udsigter til omstødelse, idet en sådan betaling som udgangspunkt udgør et usædvanligt betalingsmiddel, der som oftest ikke fremstår ordinær.

Dernæst kommer KL § 74, der fungerer som konkursrettens fleksible korrektiv over for den insolvente skyldners utilbørlige ejendomsoverdragelser. Hvor KL §§ 64 og 67 bygger på objektive kriterier, er KL § 74 subjektiv og beror på en samlet konkret vurdering af dispositionens utilbørlighed over for kreditorfællesskabet. Det er af retspraksis udledt, at omstødelse særligt kan komme på tale ved overdragelser til underpris, erhvervelse til overpris eller ved dispositioner, hvor skyldner med sit økonomiske sammenbrud for øje søger at unddrage værdier fra den fremtidige konkursmasse.

Efter praksis tager selve utilbørlighedsvurderingen udgangspunkt i dispositionens karakter, tidspunkt, parternes relation og skyldners økonomiske situation. Det kan i den forbindelse konkluderes, at dispositioner mellem nærtstående eller dispositioner, hvor der betales med usædvanlige betalingsmidler i højere grad vil blive anset som utilbørlige. Omvendt kan sædvanlige og forretningsmæssigt begrundede dispositioner som udgangspunkt ikke omstødes, selv om de efterfølgende viser sig tabsgivende for skyldner. Insolvens vurderes som illikviditet, og der lægges i praksis navnlig vægt på, om skyldners økonomiske vanskeligheder på dispositionstidspunktet havde en sådan karakter, at konkurs fremstod som et nærliggende eller forventeligt resultat. Jo mere overhængende skyldners økonomiske sammenbrud var, desto mere begrænses skyldners handlefrihed, og desto lettere vil dispositionen kunne anses som utilbørlig. Omstødelse er yderligere betinget af, at insolvensen er uafbrudt frem til konkursen. Det afgørende er, om dispositionen efter en samlet vurdering fremstod utilbørlig, om skyldner var eller blev insolvent ved dispositionen, og om den begunstigede var i ond tro om både insolvens om omstændighederne, der begrundede utilbørligheden. I vurderingen heraf indgår med betydelig vægt den begunstigedes tilknytning til skyldner samt indsigt i dennes økonomiske forhold.

Samlet kan det konkluderes, at KL § 74 undertiden finder anvendelse som sikkerhedsnet og supplement til de objektive omstødelsesregler, derved bestemmelsen kan opfange ejendoms-overdragelser, der umiddelbart omfattes materielt af KL §§ 64 eller 67, men som ikke opfylder tidsbetingelsen. Dette understøttes af, at domstolene udviser tilbøjelighed til at anvende de objektive omstødelsesregler forud for de subjektive, såfremt dette fører til et tilstrækkeligt resultat, hvilket bidrager til at lette konkursboets bevisbyrde.

Ved omstødelse efter de objektive bestemmelser i KL §§ 64 og 67 skal den begunstigede efter KL § 75 fralægge sig den opnåede berigelse, dog ikke ud over boets tab. Ved omstødelse efter den subjektive regel i KL § 74 følger derimod et erstatningsansvar efter KL § 76. Det kan på baggrund af den analyserede retspraksis konkluderes, at omstødelsesreglernes retsvirkninger har til formål at genetablere den økonomiske situation, som ville have foreligget, hvis den omstødelige disposition aldrig var blevet foretaget. Herved beskyttes kreditorfællesskabet, idet midler, der uberettiget er unddraget konkursmassen ved overdragelse af fast ejendom, tilbageføres. Specialet belyser endvidere, at fast ejendom kan tilbageføres til konkursmassen med henblik på kreditorfyldestgørelse, men kun i det omfang omstændighederne tillader det, jf. KL § 77. Tilbageleveringsreglen kan dog undertiden begrænses, såfremt tilbagelevering vil være

urimeligt byrdefuldt for den begunstigede, i hvilket tilfælde omstødelseskravet kan lempes i medfør af KL § 78

Sammenfattende effektuerer retsvirkningsreglerne således kreditorernes værn mod skyldners uberettigede dispositioner over fast ejendom ved at sikre, at værdier enten tilbageføres til konkursmassen eller erstattes økonomisk til fordel for kreditorfællesskabet.

Det må overordnet konkluderes, at usikrede kreditorers beskyttelse over for skyldnerens dispositioner over fast ejendom sker i et juridisk samspil mellem tingsretlig, obligationsretlig, eksekutionsretlig og konkursretlig regulering. Proformareglen indgår indledningsvist i vurderingen af, hvilke aktiver skyldner ejer og som dermed kan tjene til kreditorfyldestgørelse. Individualforfølgning giver herefter kreditor mulighed for at sikre og gennemtvinge sit krav mod en endnu solvent skyldner, hvilket understøttes af muligheden for tinglysning af stævning. Hvis en skyldner bliver insolvent, effektueres usikrede kreditorers beskyttelse i form af reglerne om universalforfølgning, herunder konkurs, derved uberettigede overdragelser af fast ejendom forudsætningsvis kan omstødes i henhold til KL §§ 64, 67 og 74, hvoraf KL §§ 64 og 67 ses at medføre den bedst mulige beskyttelse, hvortil KL § 74 får virkning som sikkerhedsventil. Såfremt omstødelseskravets berettigelse godtgøres, fastlægges afslutningsvis omstødelsens retsvirkninger, hvilke fungerer som praktisk garanti for, at unddragen fast ejendom, enten ved fysisk tilbagelevering eller i form af et pengekrav, tilbageføres helt eller delvist til boet med henblik på kreditorfyldestgørelse.

Kreditor har således talrige muligheder for at beskytte sig mod skyldners uberettigede dispositioner over fast ejendom. Dette gælder både, hvor en solvent skyldner endnu ikke har foretaget en uberettiget disposition over en fast ejendom, og hvor en insolvent skyldner har handlet med henblik på at unddrage den faste ejendom fra kreditorforfølgning.

## 13. Litteraturliste

### 13.1. Bibliografi

#### 13.1.1. Artikler

- Andersen, J. A. (1991). *U.1991B.40 - Er omstødelse betinget af, at der er sket skade og lidt tab?* Ugeskrift for Retsvæsen.
- Bangsgaard, J. H. (1997). *Anvendelse af Konkurslovens § 67 på nedbringelse af et løbende kassekreditmellemværende.* Ugeskrift for Retsvæsen.
- Madsen, C. J. (2003). *Konkurslovens § 2 - nærstående - »væsentlig del«.* Ugeskrift for retsvæsen.
- Ottosen-Støtt, J. (1979). *Om forståelsen af begrebet »nærstående« i Konkurslovens § 2.* Ugeskrift for Retsvæsen.

#### 13.1.2. Faglitteratur

- Bang-Pedersen, U. R. (2023). *Kreditorerne* (4. udgave, 1. oplag). København : Hans Reitzels Forlag.
- Bang-Pedersen, U. R., Christensen, L. H., & Jensen, K. S. (2023). *Konkurs* (3. udgave, 1. oplag). København K: Djøf Forlag.
- Bang-Pedersen, U. R., Christensen, L. H., & Petersen, C. S. (2024). *Den civile retspleje* (6. udgave, 1. oplag). København: Hans Reitzels Forlag.
- Blume, P. (2020). *Retssystemet og juridisk metode* (4. udgave). København K: Jurist- og økonomforbundets forlag.
- Christensen, J. P., Jensen, J. A., & Jensen, M. H. (2020). *Dansk Statsret* (3. udgave). København K: Jurist- og økonomforbundets forlag.
- Evald, J. (2019). *At tænke juridisk* (5. udgave). København K: Djøf Forlag.
- Evald, J., & Schaumburg-Müller, S. (2004). *Retsfilosofi, retsvidenskab og retskildelære*. 1. udgave, 1. oplag. København Ø: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Hansen, H. (1997). *Regulering af fast ejendom* (3. udgave, 1. oplag). København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag .

- Høilund, D. (2025). *Retssikkerhed og juridisk metode* (5. udgave, 1. oplag). København: Hans Reitzels Forlag.
- Illum, K., Buhl, L., Grathe, A., Lund, K., & Willumsen, H. (1994). *Tinglysning* (7. udgave). København: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Jørgensen, B. (2003). *Retsvirkninger af omstødelse* (1. udgave, 1. oplag). København: Forlaget Thomson A/S.
- Jensen, K. S. (2024). *Konkursretten* (3 udgave, 1. oplag). København: Hans Reitzels Forlag.
- Møgelvang-Hansen, P., & Juul-Sandberg, J. (2023). *Kreditorforfølgning* (10. udgave, 1. oplag). København: Karnov Group Denmark A/S.
- Mortensen, P. (2007). *Digital tinglysning - rettigheder over fast ejendom* (4. udgave). København: Forlaget Thomson.
- Mortensen, P. (2014). *Sikkerhed i fast ejendom* (2, udgave). Helsingør: Pejus.
- Munk-Hansen, C. (2021). *Den juridiske løsning* (2. udgave). København K: Djøf Forlag.
- Munk-Hansen, C. (2022). *Retsvidenskabsteori* (3. udgave). København K: Djøf Forlag.
- Munk-Hansen, C. (2023). *Fast Ejendom 1 - Overdragelsen* (3. udgave). København K: Djøf Forlag.
- Munk-Hansen, C. (2024). *Fast Ejendom 2 - Bolighandlen* (2. udgave). København K: Djøf Forlag.
- Munk-Hansen, C. (2024). *Fast Ejendom III - Ejerbeføjelsen* (3. udgave, 1. oplag). København: Djøf Forlag.
- Pagh, P. (2013). *Fast Ejendom - Regulering og Køb* (7. udgave, 1. oplag). København: Karnov Group Denmark A/S.
- Paulsen, J. (2010). *Insolvensret - Konkurs*. 1. udgave, 1. oplag. København: Thomson Reuters Professional A/S.
- Petersen, L. L., & Werlauff, E. (2023). *Dansk retspleje - Civil-, foged-, skifte- og straffeprocess* (9. udgave, 1. oplag). København: Karnov Group A/S.
- Petersen, L. L., & Ørgaard, A. (2022). *Konkursloven med kommentarer* (15. udgave, 1. oplag). København: Karnov Group Denmark A/S.
- Rohde, C. (2010). *Digital Tinglysning - en indføring i reglerne om tinglysning af rettigheder over fast ejendom* (3. udgave). København: Hans Reitzels Forlag.
- Willumsen, H. (1997). *Tinglysningsloven med kommentarer* (1. udgave). København K: Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

Ørgaard, A. (2025). *Eksekutionsret - material foged- og auktionsret* (4. udgave, 1. oplag)  
København: Djøf Forlag

Ørgaard, A. (2026). *Konkursret* (14. udgave). København: Djøf Forlag.

Ørgaard, A., & Pedersen, H. G. (2025). *Almindelig kontraktret* (7. udgave). København: Djøf  
Forlag.

### 13.1.3. Lovforarbejdende arbejde

Børne- og socialministeren . (29.. marts 2017). Lovforslag nr. L 179 af 29. marts 2017. Forslag  
til Lov om ændring af lov om ægteskabs indgåelse og opløsning, lov om ægtefælleskifte  
m.v. og forskellige andre love. København: Folketinget.

Justitsministeren. (Fremsat den 3. marts Folketingsåret 1976-77 (2. samling). ). Forslag til  
Konkurslov.

Justitsministeriet. (Februar 1971). BET nr. 606 – 1971: Konkurs og tvangsakkord.  
Justitsministeriet.

Rådet. (Maj 2000). Rådets forordning, nr. 1346/2000. Rådet.

Retsplejerådet. (1987). Betænkning nr. 1107 af 1987 om arrest og forbud. Retsplejerådet.

## **13.2. Domsregister**

MAD 2006.1143

U 1944.1086 H

U 1953.701 H

U 1956.550/1 Ø

U 1973.86 H

U 1976.761 V

U 1981.27 H

U 1983.671/1 Ø

U 1983.943 V

U 1984.77 H

U 1984.437 Ø

U 1991.474

U 1991.555 H  
U 1991.750  
U 1993.449 V  
U 1994.312 V  
U 2001.667 V  
U 2004.1701  
U 2006.446 H  
U 2007.1291/3 H  
U 2010.316 Ø  
U 2010.1181 H  
U 2010.2682 Ø  
U 2014.318 V  
U 2014.748 Ø  
U 2016.399 V  
U 2016.2802 H  
U 2017.215 V  
U 2018.1619  
U 2020.1493  
U 2021.631 V  
U 2022.907 H  
U 2022.2240 V  
U 2022.3557 H  
U 2023.287  
U 2024.1460  
U 2025.3264 Ø

FM 2001.222  
FM 2008.159  
FM 2012.135  
FM 2013.290  
FM 2014.53  
FM 2016.269  
FM 2022.111

FM 2025.88

TFA 2002.377

TFA 2019.133

BS-576/2018-VLR