



**ØSTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 18. august 2026

Sag BS-55627/2023-OLR
(22. afdeling)

Atlas Growers Denmark A/S under konkurs
(advokat Emil Svenningsen)

mod

Egehoj A/S
(advokat Frederik Husum)

Landsdommerne Henrik Hjort Elmquist, Henrik Bitsch og Helga Lund Laursen
(kst.) har deltaget i sagens afgørelse.

Sagen er anlagt ved Retten i Odense den 28. juni 2023. Ved kendelse af 9.
november 2023 er sagen henvist til behandling ved landsretten efter retspleje
lovens § 226, stk. 1.

Påstande

Sagsøgeren, Atlas Growers Denmark A/S under konkurs, har nedlagt påstand om,
at sagsøgte, Egehoj A/S, skal betale 1.669.406,86 kr. med procesrente fra den 18.
september 2022 og indtil betaling sker.

Egehoj A/S har påstået frifindelse.

Sagsfremstilling

Denne sag vedrører spørgsmålet om, hvorvidt der kan foretages konkursregu -
lering, jf. konkurslovens § 61, stk. 1, af en mellem Atlas Growers Denmark A/S, nu
under konkurs, og Egehoj Champignon, Veflinge A/S, nu Egehoj A/S, indgået
erhvervslejekontrakt med den virkning, at boet kan kræve tilbagebeta

ling af depositum og husleje, som forud for konkursen blev foretaget af Atlas Growers Denmark A/S.

Sagens omstændigheder er følgende:

Med henblik på at producere cannabis til medicinsk brug m.v. stiftede den canadiske virksomhed Atlas Biotechnologies Inc. den 24. april 2019 selskabet Atlas Growers Denmark A/S med en aktiekapital på 400.000 kr.

Person, der via et holdingselskab var og er ejer af Egehoj A/S, var medlem af selskabets bestyrelse fra stiftelsen og indtil den 14. april 2020.

Egehoj A/S var ejer af ejendommen Hedebovej 47, 5474 Veflinge, der tidligere i en længere årrække havde været benyttet til produktion af champignoner, og som af parterne vurderedes til at være egnet til fremstilling af cannabis til medicinsk brug.

Ejendommen var i forbindelse med salgsovervejelser i 2018 af en erhvervsmægler vurderet til en værdi af 34,42 millioner kr. ved fortsat anvendelse til "greenhouse production", hvor eksisterende installationer og faciliteter ville kunne bruges.

Efter indledningsvise drøftelser om en afhændelse af ejendommen til Atlas Growers Denmark A/S endte parterne med den 8. juli 2019 at indgå en lejeaftale, hvorved Atlas Growers Denmark A/S lejede ejendommen med virkning fra den 1. juli 2019 og med uopsigeligthed frem til den 1. juni 2039.

Den årlige leje var aftalt til 2,1 millioner kr. med tillæg af moms og forbrugsafgifter.

Vedrørende depositum var følgende aftalt:

"The Lessee pays a deposit to serve as security for all the Lessee's performance of this Lease Agreement, including the payment of heating bills and repairs upon vacation, etc.

The deposit is paid by:

Cash DKK 1,400,000.

Shares totalling 164,983 in Atlas Biotechnologies Inc. - corresponding to a value of DKK 4,900,00 DKK converted as DKK 4,900,000/DKK 6/4.95= 164,983 shares.

The VAT in force at any time, currently 25%, is added to the entire deposit.

The amount is payable upon the signing of the Lease Agreement and shares are transferred simultaneously.

No interest will accrue to the amount during the lease term. Payment must be made to the Lessor's account in Sydbank.

The Lessor is at any time in whole or in part entitled to convert the shares in Atlas Biotechnologies Inc. to cash DKK 4,900,000 so that the deposit is subsequently made up of a cash amount of DKK 6,300,000. Egehøj Champignon A/S thereby becomes the owner of the converted shareholding.”

Det var endvidere aftalt, at Atlas Growers Denmark A/S på nærmere aftalte vilkår skulle kunne købe ejendommen for 24,5 millioner kr.

Af regnskabet for Atlas Growers Denmark A/S for det første, delvise, regnskabsår, fra den 24. april til den 30. september 2019, fremgår, at selskabet havde tabt sin indskudskapital, og at egenkapitalen var negativ med 653.000 kr., men at selskabet forventede at fortsætte driften i forventning om tilskud fra moderselskabet. Af ledelsens beretning fremgår bl.a.:

“The company has lost its share capital in the period. The company’s Management expects to restore the share capital by means of a contribution of capital. The company expects to complete the formalities relating to a capital contribution in March 2020 with new investors which will provide the budgeted liquidity for the coming financial year. The capital is deposited on a client account with the company’s attorney and is expected to be paid in April 2020.

The company’s parent company has signed a letter of subordination regarding its receivable and it is moreover their policy to support its subsidiaries. On this basis Management has presented the financial statements according to the going concern principle.”

Virksomheden var dog fortsat tabsgivende. Af selskabets årsrapport for perioden 1. oktober 2019 til 30. september 2020 fremgår således, at egenkapitalen nu var negativ med 10.905.000 kr., og at selskabet var uden aktivitet.

Atlas Growers Denmark A/S opgav efterfølgende at etablere den planlagte produktion af cannabis. Den 11. december 2020 indgik Atlas Growers Denmark A/S og Egehøj A/S herefter aftale om, at lejemålet vedrørende Hedebovej 47 skulle bringes til ophør.

Af aftalen fremgår bl.a.:

*” Atlas Growers Denmark A/S has defaulted on its obligations towards Egehoj A/S according to the tenancy agreement by failing to pay rent for the months of September, October, November, and December 2020 at the following amounts: September DKK 175,000
October DKK 175,000
November DKK 87,500
December DKK 87,500*

Furthermore, Atlas Growers Denmark A/S failed to pay invoice on account for utility charges for November 2020 at an amount of DKK 59,604.50.

Section 2

Consequently, Atlas Growers Denmark A/S has defaulted on the tenancy and has stated, that the company is unable to pay any part of the amounts due and fulfill its future agreements according to the Business Lease Agreement.

Section 3

On the basis of the default, the parties agree that the tenancy agreement regarding the buildings at Hedebovej 47, DK-5474 Veflinge, shall be cancelled with immediate effect.

Egehoj A/S takes over the buildings immediately and pays all future utility charges.

Section 4

As compensation for Atlas Growers Denmark A/S' breach of the Business Lease Agreement Egehoj A/S will keep the deposit in the Lease, in particular: 166,327 shares in Atlas Biotechnologies Inc. – corresponding to a value of DKK 4,900,000. The value of the shares has been calculated according to the formula:

DKK 4,900,000/6/4.95=164,983 shares

Cash DKK 1,400,000”

Ved en samtidig indgået særskilt aftale overdrog Atlas Growers Denmark A/S den selskabet tilhørende licens til cannabisproduktion og -salg til Egehoj Development A/S, der var et datterselskab af Egehoj A/S.

Ejendommen Hedebovej 47 blev efterfølgende solgt for 14.640.000 kr. til Egehoj Development ApS, nu Nature BioCeuticals Denmark ApS, der senere solgtes til en anden erhvervsvirksomhed.

Den 25. maj 2022 blev Atlas Growers Denmark A/S erklæret konkurs, efter at Erhvervsstyrelsen havde begæret selskabet tvangsopløst grundet manglende indlevering af årsrapport. Advokat Kurator blev udpeget til kurator.

Kurator rettede efterfølgende henvendelse til sagsøgte bl.a. for at få afklaret, om der var noget mellemværende mellem parterne. Sagsøgte oplyste indledningsvis, at dette ikke var tilfældet, men oplyste dog senere at have et ubetalt krav på betaling af forbrugsafgifter og forespurgt, om der kunne forventes dividende.

Ved brev af 18. august 2022 rejste kurator formelt krav overfor sagsøgte om betaling af 2.769.244,37 kr., efterfølgende nedreguleret til påstanden under denne sag. Kravet afvistes af sagsøgte, hvorefter stævning blev udtaget den 28. juni 2023.

Forklaringer

Person har afgivet forklaring.

Person har forklaret bl.a., at han har drevet champignonvirksomhed siden 1999. Det var en virksomhed, som han overtog fra sine forældre. Han ejer nu udlejningsejendomme og driver en mindre landbrugsvirksomhed og he stestutteri.

Omkring år 2014 blev det besluttet at muliggøre produktion af medicinsk cannabis i Danmark. I 2018 lavede man i Danmark en forsøgsordning, og der var en forventning om, at der på sigt ville blive åbnet for et kontrolleret marked for rekreativt cannabis i Danmark. Atlas Biotechnologies fra Canada var i Danmark og kom på besøg på hans ejendom, hvor der tidligere havde været produceret champignoner, og som var meget velegnet til cannabisproduktion på grund af de mange små inddelinger. Det var vigtigt at komme hurtigt i gang.

Atlas Biotechnologies ville gerne sikre sig ejendommen, og der blev hurtigt indgået et letter of intent. Det logiske var at købe ejendommen, da der skulle investeres ca. 100 mio. kr. i ombygninger, for at den kunne anvendes til cannabisproduktion. Det var derfor intentionen, at de skulle købe ejendommen. Der kørte en række parallelle processer i forhold til myndighederne, herunder om omklassificering af ejendommen, og da Atlas Biotechnologies havde travlt, blev der indgået en lejeaftale med købsoption. Det var hele tiden meningen, at Atlas Biotechnologies skulle ende med at købe ejendommen.

Cannabismarkedet ændrede sig dog i negativ retning i 2019/2020, dels pga. covid-19, dels pga. den europæiske regulering af området.

Da han konstaterede, at der ikke blev betalt husleje, sendte han en rykker. Da der fortsat ikke blev betalt, indgik parterne derefter en aftale om ophør af leje målet. Korrespondancen herom var primært på mail og telefon. Det var hans opfattelse, at parterne efter ophævelsen af lejeaftalen ikke skyldte hinanden noget.

Det var på tidspunktet for ophævelsen utænkeligt, at Atlas Growers Denmark A/S skulle gå konkurs. Der var stor aktivitet i moderselskabet, og det var usandsynligt, at moderselskabet ikke ville støtte datterselskabet. Det ville have været meget skidt for moderselskabets brand. Der var ikke noget i Atlas Growers Denmark A/S årsrapport, der gjorde, at han tænkte, at selskabet var nødlidende.

Efter at Atlas Growers Denmark A/S var ude af billedet, var der andre, der var interesserede. Det hele, ejendommen mv. blev samlet i Egehoj Development, som så blev solgt til en udenlandsk køber. Han har ikke haft noget med Egehoj Development at gøre herefter. Ejendommen blev solgt for 14.640.000 kr., hvilket skyldtes faldende interesse for det danske cannabismarked og ændringer, som køber skulle foretage på ejendommen.

Hans mail af 13. juni 2022 vedrørende eventuel dividende var ikke udtryk for, at der på dette tidspunkt var et mellemværende mellem parterne. Det var alene fordi han blev ved med at få spørgsmål fra kurator. Han forstod ikke helt hvor for.

Han var nogle år tidligere medlem af bestyrelsen i Atlas Growers Denmark A/S, fordi Lægemedelstyrelsen krævede, at der skulle være et bestyrelsesmedlem i Danmark. Det var ikke udtryk for en fælles investering. Han har ikke noget kendskab til cannabisproduktion.

Retsgrundlaget

Af konkurslovens § 61, stk. 1, fremgår:

” Boet kan, selv om længere varsel eller uopsigelighed er aftalt, med sædvanligt eller rimeligt varsel opsige en aftale om et vedvarende retsforhold. Dette gælder dog ikke, hvis længere varsel er sikret mod skyldnerens fordringshavere ved tinglysning eller anden lignende offentlig registrering. Opsiges skyldnerens deltagelse i et andelsselskab eller en andelsforening, kan skyldneren kræve sit indestående betalt senest 3 måneder efter opsigelsen. ”

Af betænkning nr. 606/1971 om konkurs og tvangsakkord, der ligger til grund for konkursloven, fremgår vedrørende det i betænkningen indeholdte lovudkast § 59, der i det væsentlige svarer til lovens § 61, bl.a.:

Kapitel 7. Gensidigt bebyrdende aftaler.

Ved konkursens indtræden vil der ofte foreligge et større antal gensidigt bebyrdende kontrakter, der er indgået af skyldneren, men som ikke er opfyldt eller dog ikke fuldstændig opfyldt fra begge parter side, f. eks. aftaler om køb, forpagtning, leje, arbejde eller entreprise. For boets økonomiske stilling vil det kunne have stor betydning, om det er i stand til at gennemføre disse kontrakter og derved måske opnå såvel dækning for allerede afholdte udgifter som fortjeneste; men på den anden side frembyder kontrakterne et risikoment. Skyldnerens medkontrahent vil på sin side kunne være betænkelig ved, at hans modpart nu pludselig bliver et konkursbo, på grund af frygt for boets manglende økonomiske evne til at gennemføre kontrakten, for boets mere stive og mindre forretningsmæssige administration, for boets manglende interesse i og mulighed for samarbejde i fremtiden eller måske på grund af hans særlige tillid til skyldnerens personlige indsats.

Ud fra princippet i konkurslovens § 1 om, at konkursboet kun omfatter det, der kan være genstand for udlæg, kunne man anse boets muligheder for at indtræde i skyldnerens kontrakter for ret begrænsede. Imidlertid kan dette princip af hensyn til boets interesser ikke gennemføres fuldt ud ved gensidigt bebyrdende aftaler.

Konkurslovens § 16 forudsætter, at boet i alt fald som hovedregel er berettiget til at indtræde i de gensidigt bebyrdende kontrakter, som ikke inden konkursen er opfyldt fra skyldnerens side. Medkontrahenten kan, hvis han ikke har erlagt hele sin ydelse, og der endnu ikke skal leveres fra nogen af siderne, forlange, at boet snarest muligt og senest i løbet af 3 uger erklærer, om det vil indtræde i kontrakten.

...

§ 59 indeholder regler om opsigelse af aftaler om vedvarende retsforhold og hjemler en »konkursregulering«.

...

Til § 59.

Efter konkurslovens § 17 indtræder boet, hvis ikke andet er aftalt, i skyldnerens lejemål om eller forpagtning af fast ejendom. Begge parter kan dog opsiges forholdet med sædvanligt varsel til almindelig fardag, også selv om det

er indgået for længere tid eller med længere opsigelsesfrist, men den opsigende skal da skadesløsholde medkontrahenten for dennes interesse i retsforholdets fortsættelse, d. v. s. svare erstatning for tab ved det forkortede varsel. Er det boet, der siger op, er dette erstatningskrav almindelig konkursfordring. Udlejerens adgang til opsigelse gælder uanset den nyere lejelovgivnings bestemmelser om uopsigelighed, jfr. U. f. R. 1956.374. Sædvanligt varsel og almindelig fardag må nu forstås i overensstemmelse med lejelovens bestemmelser om varsel og flyttedag, jfr. Højesterets dom i U. f. R. 1938.716.

Det danske udvalg finder, at boet uanset et aftalt, usædvanligt langt varsel bør have mulighed for at frigøre sig for et vedvarende (løbende) retsforhold med det i sådanne forhold sædvanlige eller rimelige varsel. I nogle tilfælde vil aftalen om det usædvanligt lange varsel tage sigte på at skaffe skyldnerens medkontrahent en fortrinsstilling i det senere konkursbo ved, at han kan gøre et større erstatningskrav gældende, end han ellers kunne have gjort. Et sådant arrangement bør imidlertid ikke have nogen virkning over for konkursboet. I de fleste tilfælde vil aftalen dog ikke have konkurs for øje, men sigte på forholdet mellem parterne. Den ene eller begge parter har ment sig bedst tjent med at have beskyttelse mod opsigelse fra den anden parts side i længere tid end normalt. Heller ikke en sådan vedtagelse bør imidlertid i almindelighed kunne påberåbes over for et konkursbo. Alle er bedst tjent med, at de massekrav, som opstår uafhængigt af bobestyrelsens handlinger, ikke får et sådant omfang, at det i visse tilfælde kan blive umuligt at gennemføre en konkursbehandling, fordi der ikke kan påregnes at blive fuld dækning for omkostningerne. Ved konkursen har forholdene ændret sig så meget, at det ikke vil være rimeligt, at boet skal være bundet. Ligesom en vedtagelse om fastsættelsen af erstatningens størrelse i tilfælde af misligholdelse ikke vil kunne påberåbes som grundlag for at kræve mere end tabet erstattet af boet, bør heller ikke et forlænget opsigelsesvarsel kunne gøres gældende. Dette er bedst stemmende med konkursens ligelighedsprincip. En sådan »konkursregulering« bør imidlertid gælde for begge parter. Heller ikke skyldnerens medkontrahent kan være tjent med, at det forlængede varsel, der er aftalt under helt andre forhold, skal kunne påberåbes mod ham, uden at boet på sin side skal være bundet derved. F.eks. kan den omstændighed, at en butik i længere tid er inddraget under konkurs, vanskeliggøre udlejning såvel af denne som af andre butikker i ejendommen. I særlige tilfælde vil opsigelse med sædvanligt varsel uden adgang til erstatning herfor kunne føre til ubillige resultater. Har en udlejer anvendt store udgifter på at indrette lokaler specielt til brug for skyldnerens virksomhed, uden at disse udgifter har forøget lokalernes almindelige brugsværdi, kan det forlængede varsel være en sikkerhed for, at disse ekstraudgifter betales gennem lejen. Omvendt kan lejereren have forbedret ejendommen mod forlænget opsigelsesvarsel. En funktionær har for at kunne udføre særligt arbejde

for virksomheden bekostet en speciel uddannelse, som ikke kan benyttes andre steder. Udkastet giver derfor skifteretten mulighed for i undtagelsestilfælde at tillægge den, mod hvem opsigelsen rettes, erstatning for tab ved, at opsigelsen sker med forkortet varsel. I konkursboet er erstatningskravet kun almindelig konkursfordring. Man har ikke ment som kommissionsudkastet at burde begrænse erstatningen til tab ved, at kontraktsforholdet overhovedet er indgået; opgørelse heraf vil også tit være vanskelig ved løbende kontrakter. Der er dog intet til hinder for, at skifteretten ved udøvelsen af sit skøn også kan tage dette moment med i betragtning.

Blandt de vedvarende retsforhold, som omfattes af bestemmelsen i udkastets § 59, kan især nævnes lejekontrakter både om fast ejendom og om løsøre (leasing), arbejdsaftaler bortset fra aftaler om udførelse af enkeltstående arbejde, men indbefattet også aftaler, der ikke giver den ansatte privilegeret krav, f. eks. en administrerende direktørs ansættelseskontrakt, interessentskabskontrakter, licensaftaler, levering af elektricitet, gas, vand og fjernvarme, løbende kontrakter om reklame, serviceeftersyn, rengøring og vagttilsyn.

...

Opsigelsesretten efter § 59 kan benyttes både, hvor boet ikke er indtrådt i aftalen, og hvor det er indtrådt, hvad enten det er sket ved positiv handling fra boets side efter § 53, stk. 1, eller automatisk efter § 60 eller § 61. Medkontrahenten kan, hvad enten han eller boet siger op, kræve det aftalte vederlag for tiden indtil den dag, hvortil opsigelse sker. Er boet indtrådt i aftalen, er kravet massekrav, er boet ikke indtrådt, almindelig konkursfordring eller fortrinsberettiget lønkrav efter § 92. Er vederlaget fastsat som en gennemsnitspris for en ydelse af faldende eller svingende værdi, kan der ved opsigelse med forkortet varsel eventuelt rejses spørgsmål om en vis forholdsmæssig fordeling af det for hele perioden aftalte vederlag efter ydelsernes omfang eller værdi, ...”

Anbringender

Atlas Growers Denmark A/S under konkurs har til støtte for sin påstand anført bl.a.,

” 4.1 Konkursregulering

Det følger af konkurslovens § 61, stk. 1, at et konkursbo kan opsiges en aftale om et vedvarende retsforhold med sædvanligt eller rimeligt varsel, selvom uopsigelighed er aftalt.

Formålet med reglerne om konkursregulering er bl.a. at forhindre / begrænse store erstatningskrav som følge af vedvarende retsforhold...

Disse formålsbetragtninger i konkursbetænkningen gør sig gældende på samme måde i relation til ophævede kontraktforhold, idet en ophævelse før konkursens indtræden alternativt ville medføre en væsentlig bedre retsstilling end en ophævelse efter konkursen for den ophævende medkontrahent...

Konkurslovens § 61 finder dermed også anvendelse på ophævede såvel som opfyldte kontraktforhold, hvorfor Konkursboet kan konkursregulere lejekontrakten med Egehoj, selvom denne er ophævet inden konkursen.

Anvendelsen af reglerne om konkursregulering forudsætter således ikke, at medkontrahenten pr. dekretsdagen har en fordring mod konkursboet, hvilket heller ikke har støtte i ordlyden af konkurslovens § 61, som giver boet mulighed for opsigelse af en aftale om et vedvarende retsforhold.

Såfremt anvendelsen af konkurslovens § 61 forudsatte en egentlig (rest)fordring pr. dekretsdagen hos medkontrahenten, ville dette betyde, at parterne ville kunne forhindre konkursboets mulighed for at anvende reglerne om konkursregulering ved blot at aftale, at medkontrahenten kvitterede/afskrev sin restfordring, hvilket således ville gøre reglen illusorisk.

Det bemærkes dog hertil, at Egehoj selv tidligere har oplyst at have en fordring mod konkursboet pr. dekretsdagen...

4.1.1 Tidspunktet for konkursregulering

Adgangen til konkursregulering betyder, at den ophævede lejeaftale kan konkursreguleres med dagen for konkursdekretet som begyndelsestidspunkt...

Konkursdekretet over Selskabet blev afsagt den 25. maj 2022.

4.1.2 Sædvanligt eller rimeligt varsel

Ved fastlæggelsen af et sædvanligt eller rimeligt varsel kan lovbestemte varsler lægges til grund....

Det følger af erhvervslejelovens § 64, stk. 1, at det almindelige opsigelsesvarsel i erhvervslejeforhold er 3 måneder, hvilket opsigelsesvarsel således kan lægges til grund.

Lejekontrakten mellem Egehoj og Selskabet er utvivlsomt et erhvervslejeforhold, jf. erhvervslejelovens § 1.

Konkursboet kan derfor konkursregulere lejekontrakten med et varsel på 3 måneder med virkning fra konkursdekretets afsigelse 25. maj 2022, hvorefter opsigelsesvarslet udløb pr. 31. august 2022.

Det bemærkes hertil, at selv hvis man tog udgangspunkt i et sædvanligt eller rimeligt opsigelsesvarsel på 8 måneder, ville Konkursboet fortsat have et krav på kr. 1.675.494,37, der således overstiger Konkursboets påstandsbetrag (tab).

4.1.3 Insolvens

Selskabet var på tidspunktet for ophævelsesaftalen den 11. december 2020 insolvent og Selskabet forblev insolvent helt indtil konkursen den 25. maj 2022.

Det fremgår videre af Selskabets årsrapport for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020, at Selskabet - udover gæld til moderselskab på kr. 10.915.147 - tillige havde yderligere gældsposter for kr. 242.042.

Egehoj havde herudover efter egne oplysninger fortsat pr. dekretdagen et resttilgodehavende på kr. 715.854,50 hidrørende fra restancer vedrørende leje for holdet, jf. Bilag 17

Det er udokumenteret af Egehoj, at Selskabet rent faktisk skulle have taget skridt imod en solvent afvikling og at der var et faktisk grundlag for at gennemføre en solvent afvikling af Selskabet. Hvis der rent faktisk var et grundlag for at gennemføre en solvent afvikling af Selskabet, må det - i overensstemmelse med det anførte i Egehojs duplik af afsnit 1.3 (næstsidste afsnit) - også kunne lægges til grund, at Atlas Biotechnologies Inc. havde gennemført sådan en solvent afvikling.

4.1.4 Depositum

...

4.1.4.1 Depositummets betydning for adgang til konkursregulering

Det forhold, at der er stillet et depositum som sikkerhed for lejekontrakten forhindrer ikke Konkursboet i at konkursregulere efter konkurslovens § 61...

Når et vedvarende retsforhold kan konkursreguleres, vil det aftalte depositum kunne tjene til sikkerhed for "restfordringen" efter konkursreguleringen, hvilket i dette tilfælde er kr. 5.105.755,63.

Herefter fremkommer således et overskydende depositum på kr. 2.769.244,37 (i Konkursboets favør), hvilket beløb Egehoj er forpligtet til at betale (dog begrænset til kr. 1.669.406,86 svarende til kreditormassen).

Rentepåstanden er nedlagt i overensstemmelse med rentelovens § 3, stk. 2.

4.2 Egehojs tab

Indledningsvist skal det understreges, at reglerne om konkursregulering er uafhængige af det faktisk lidte tab hos medkontrahenten, da medkontrahenten jo netop i forbindelse med konkursregulering må tåle dette indgreb i aftalefriheden og risikoen for dermed at lide et tab.

Egehojs eventuelle lidte tab er dermed uden retlig relevans for sagen.

Det er dog ikke dokumenteret, at Egehoj faktisk skulle have lidt et tab, jf. nedenfor.

Egehoj har ved indgåelse af lejekontrakten og aftalen om købsoption på ejendommen accepteret risikoen for, at købsoptionen ikke ville blive udnyttet og at Egehoj ikke nødvendigvis ville kunne opnå en tilsvarende købesum ved salg til anden side.

Egehoj har ikke kunnet have en berettiget forventning om, at Selskabet ville udnytte købsoptionen, som gav Selskabet en ret til at købe ejendommen, men ikke en pligt hertil.

Det bemærkes hertil, at Egehoj i relation til lejemålet i perioden juli 2019 til december 2020 har oppebåret betydelige indtægter (leje, depositum m.v.), som umiddelbart må antages at udgøre ikke under kr. 10.000.000 (inkl. moms), hvilket beløb skulle være fratrasket købesummen på kr. 24.500.000 i henhold til købsoptionen.

Det er uden juridisk betydning for spørgsmålet om konkursregulering, hvilken værdi ejendommen måtte have haft i 2019, hvor Egehoj valgte at indgå lejekontrakten samt købsoptionen, i stedet for et egentligt salg af ejendommen. Ligeledes er det uden juridisk betydning, at ejendommen potentielt kunne have været solgt for kr. 24.500.000 (med fradrag af huslejebetalinger), hvis Selskabet havde valgt at udnytte købsoptionen.

Egehoj har således ikke dokumenteret, at Egehoj rent faktisk lidte et tab ved, at ejendommen efterfølgende blev solgt i oktober 2021 for i alt 14.640.000 kr. til Egehoj Development ApS (CVR-nr. 41912367), jf. Bilag I. Dette køberselskab var desuden på daværende tidspunkt et helejet datterselskab til Egehoj med Person som ledelse, hvorfor salget ikke er sket mellem uafhængige parter.

Det fremgår desuden ikke af ophævelsesaftalen, at depositummet også skulle dække merudgifter til tomgang, genudlejning m.v., som i det hele er udkommenteret af Egehoj.

Depositummet har alene stået til sikkerhed for Selskabets forpligtelser i henhold til lejekontrakten.

I forbindelse med konkursreguleringen er der i øvrigt taget højde for restancer, herunder leje m.v. indtil august 2022 (i alt kr. 5.105.755,63), hvilket endda er 10 måneder efter ejendommen blev solgt.

Selvom Egehojs eventuelle tab er uden retlig relevans, så er det altså ikke dokumenteret, at Egehoj faktisk skulle have lidt et tab efter konkursreguleringen, så fremt der tages højde for modtagne betalinger fra Selskabet indtil ophævelsen, depositummet, cannabislicensen samt salget af ejendommen.

Egehoj stilles desuden ikke økonomisk ringere i forbindelse med konkursreguleringen, end hvis lejemålet var løbet normalt indtil oktober 2021, hvor ejendommen blev solgt, og der er intet, der tilsiger, at Egehoj skal nyde en sådan begunstiget retsstilling på bekostning af boets kreditorer.”

Egehoj A/S har til støtte for sin påstand anført bl.a.,

” Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det overordnet gældende, at et konkursbo ikke kan konkursregulere en aftale, der er ophørt og afregnet ved gensidig overenskomst ca. 1,5 år forud for konkursdekretets afsigelse, og hvor der således ikke længere består et løbende mellemværende eller økonomisk mellemværende mellem parterne.

...

3.1 Betydningen af at den gensidigt bebyrdende aftale er ophørt:

...Det gøres gældende, at anvendelse af konkurslovens § 61 forudsætter, at der består et økonomisk opgør, der udspringer et løbende mellemværende.

Som oftest vil et løbende mellemværende være ophævet forud for konkursen eller i forbindelse med konkursboets meddelelse om ikke-indtræden. I det tilfælde vil konkursboets krav mod medkontrahenten kunne konkursreguleres, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

Et løbende mellemværende, der er afsluttet og afregnet af parterne forud for konkursen kan ikke konkursreguleres, da der i det tilfælde ikke længere er tale om en gensidigt bebyrdende aftale eller et vedvarende retsforhold.

Dette er forudsat i såvel forarbejder som litteraturen. Hertil kan det oplyses, at domstolene ifølge retspraksis aldrig har fundet anledning til at konkursregulere en aftale, der forud for konkursen var opført som følge af parternes gensidige overenskomst.

Til støtte for ovenstående kan henvises til forarbejderne, Betænkning 1971 nr. 606 (konkurs og tvangsakkord).....

Landsretten kan således lægge til grund, at der historisk har været enighed om, at såfremt en kontrakt var opfyldt enten fra skyldner eller medkontrahentens side, så fandt konkurslovens kapitel 7 om gensidigt bebyrdende aftaler ikke anvendelse.

Hverken forarbejderne eller litteraturen har beskæftiget sig med det scenarie, hvor et løbende mellemværende er fuldt ud afsluttet og afregnet efter gensidig aftale forud for konkursen. Dette formentlig fordi, at der ikke i det tilfælde vil foreligge en gensidigt bebyrdende aftale, hvorfor resultatet giver sig selv – navnlig når der henses til, at der har været enighed om, at såfremt blot en af parterne har opfyldt sin del af aftalen, finder kapitel 7 om gensidigt bebyrdende aftaler ikke anvendelse.

På den baggrund gøres det gældende, at når et løbende mellemværende er afsluttet og afregnet ved gensidig overenskomst forud for konkursen, kan retsforholdet ikke efterfølgende konkursreguleres.

3.2 Aftaler ophævet forud for konkursen:

Sagsøgte er for så vidt enig i, at et løbende mellemværende, der ophæves kort forud for konkursen ligeledes kan konkursreguleres, jf. konkurslovens § 61, men anvendelsen af konkurslovens § 61 forudsætter, at der fortsat består et økonomisk mellemværende mellem partnere – medkontrahenten skal med andre ord have en fordring mod konkursboet, som konkursboet kan konkursregulere.

Betænkning 1971 nr. 606 (konkurs og tvangsakkord), foreskriver følgende

”Er arbejdsforholdet blevet ophævet umiddelbart før konkursen, og havde den ansatte ifølge sin kontrakt ret til et usædvanligt langt opsigelsesvarsel, må det følge af en analogi af § 59 ”

Forarbejderne beskriver den sædvane, som efterfølgende er blevet antaget som gældende også for andre løbende mellemværende.

Hensynet er at en ophævelse umiddelbart forud for konkursen ikke skal stille en kreditor bedre i forhold til konkursregulering.

Konkursreguleringen forudsætter midlertidigt, at der fortsat består et økonomisk mellemværende mellem parterne, og at aftalen således ikke er

fuldt ud opfyldt og afregnet forud for konkursen, jf. forarbejderne og litteraturen refereret ovenfor.

Såfremt retsforholdet er afsluttet og afregnet forud for konkursen, kan konkursboet ikke konkursregulere.

Er et stort erstatningskrav (på eksempelvis leje) afregnet kort forud for konkursen, må kurator i stedet anvende konkurslovens kapital om omstødelse. Er omstøelsesbetingelserne opfyldt, vil betalingen kunne tilbageføres til konkursboet. Som refleksvirkning vil medkontrahenten/den begunstigede få et simpelt krav mod boet. Dette krav vil herefter kunne undergives konkursregulering af kurator.

Det har aldrig været hensigten med reglerne om konkursregulering, at konkursreguleringsbestemmelserne selvstændigt har skulle kunne tilsidesætte gyldige aftaler. Såfremt kurator ønsker at tilsidesætte en aftale, må kurator anvende konkurslovens kapital om omstødelse, hvor der i øvrigt stilles strenge krav, såfremt en gyldig aftale skal omstødes – herunder i relation til skyldners insolvens, dispositionens utilbørlighed, parternes onde tro, men også at kurator senest inden for 1 år efter konkursdekretets afsigelse anlægger retssag om omstødelse.

De samme regler gælder ikke for konkursregulering, da de netop ikke en møntet på tilsidesættelse af gyldige aftaler.

Det bemærkes i den forbindelse, at konkursboet ikke har påberåbt sig omstødelse i nærværende sag formentlig fordi der er enighed om, at betingelserne her for heller ikke er opfyldte.

I nærværende sag er der tale om et mellemværende, der ophørte ved aftale mellem udlejer, lejer og kautionist, og som blev afregnet ca. 1,5 år forud for konkursen.

Der er siden 1912 afsagt et ikke-ubetydeligt antal domme omkring konkursregulering. Fælles for alle afgørelserne er, at der pr. konkursdekret består et økonomisk mellemværende mellem parterne (det spiller derimod ikke nogen rolle om aftalen, der ligger til grund for det økonomiske mellemværende er opsagt forud for eller efter konkursdekretets afsigelse).

Dette ligger fint i tråd med Betænkning 1971 nr. 606 (konkurs og tvangsakkord), side 131f, hvoraf det fremgår, at formålet med introduktionen af reglerne om konkursregulering var at afskære store erstatningskrav i konkursboet hidrørende fra vedvarende kontraktforhold. Også betænkningen forudsatte således

et økonomisk mellemværende (*stort erstatningskrav*) mellem parterne på tids - punktet for konkursdekretet afsigelse.

3.3 Fraværet af insolvens på tidspunktet for aftalens indgåelse:

Det er ikke godtgjort, at det nu konkursramte selskab var insolvent på det tids punkt, hvor lejeforholdet ophørte. Tværtimod fremgår det af selskabets seneste årsrapport, der forelå 3 måneder efter lejemålets ophør, at det var hensigten, at selskabet skulle opløses solvent, at den eneste gæld, der bestod, var til selskabet ejere, og at selskabets moderselskab havde afgivet støtteerklæring til fordel for det nu konkursramte selskab.

Følgende kan således fremhæves fra årsrapporten aflagt 9. marts 2021:

- at revisor havde foretaget en udvidet gennemgang af regnskabet.
- at selskabet var uden aktivitet
- at der pr. den 30. september 2020 alene var gæld af betydning til tilknyttede selskaber
- at regnskabet blev aflagt under forudsætning af going concern (fortsat drift), og at selskabets moderselskab havde lavet en støtteerklæring
- at selskabet forventeligt ville blive opløst (solvent) i 2021 og
- at selskabets eventualforpligtelser efter balancedagen (30. september 2020) blev nedskrevet til 0 kroner.

Såfremt en af ovenstående forudsætninger var ændret på tidspunktet af aflæggelsen af årsrapporten, ville dette i sagens natur skulle være oplyst i forbindelse med aflæggelsen af årsrapporten pr. 9. marts 2021.

På den baggrund gøres det gældende, at det ikke er dokumenteret, at Atlas Growers Denmark A/S var insolvent på tidspunktet for ophøret af lejemålet (og parternes økonomiske mellemværende), hvorfor det allerede af den årsag ikke giver mening at anvende reglerne om konkursregulering.

Det forekommer uhensigtsmæssigt – og vil få uoverskuelige konsekvenser – hvis man kan bruge et konkursretligt ”værktøj” på et selskabs aftaler for en periode, hvor selskabet end ikke kan konstateres insolvent.

Det gøres gældende, at man alene kan konkursregulere et løbende mellemværende. I nærværende sag er det løbende mellemværende ophørt ved en gensidig overenskomst mellem lejer, udlejer og kautionist.

Aftalen regulerede ikke kun betalingen af et erstatningskrav på et opsigelsesvarsel, men betalingen dækkede alle de merudgifter, som udlejer havde som følge af lejemålets ophævelse – herunder blandt andet omkostninger til tomgang og genudlejning.

Det gøres i den forbindelse gældende, at blandt andet udgifter til tomgang og genudlejning ikke kan konkursreguleres.

Hertil kommer det tab som Egehoj A/S led som følge af, at markedsværdien af ejendommen var faldet drastisk fra lejeaftalens indgåelse og frem til lejemålets ophør. Værditabet kunne opgøres til ca. 10.000.000 kroner.

Opsummerende gøres det gældende, at et løbende mellemværende, der er op hørt og afregnet ved gensidig overenskomst forud for konkursen ikke kan konkursreguleres, jf. konkurslovens § 61, idet der ikke længere består et vedvarende retsforhold.

Landsrettens begrundelse og resultat

Det er ubestridt, at opsigelsesvarslet i lejeaftalen vedrørende ejendommen He debovej 47, 5474 Veflinge, var et længere opsigelsesvarsel i konkurslovens § 61, stk. 1's forstand, og at lejeaftalen blev ophævet ved parternes aftale af 11. december 2020.

Det følger af ophævelsesaftalen, at lejemålet øjeblikkeligt ophørte ved, at Egehoj A/S overtog bygningerne og betalte udestående forbrugsudgifter, samt at Egehoj A/S som compensation for Atlas Growers Denmark A/S' misligholdelse beholdt det indbetalte depositum. Landsretten lægger herefter til grund, at parternes mellemværende dermed blev afsluttet.

Da der på tidspunktet for konkursens indtræden således ikke bestod en gensidigt bebyrdende aftale om et vedvarende retsforhold, forelå der ingen aftale, som kan konkursreguleres i medfør af konkurslovens § 61, stk. 1. På denne baggrund er der heller ikke grundlag for en analog anvendelse af bestemmelsen i en situation som den foreliggende, hvor aftalen var ophørt og fuldt ud opfyldt af begge parter mere end 1½ år før konkursen.

Egehoj A/S' frifindelsespåstand tages herefter til følge.

Landsretten bemærker, at såfremt ophævelsesaftalen måtte anses for på utilbørlig måde at have begunstiget Egehoj A/S på bekostning af øvrige fordringshavere, ville aftalen have kunnet søges omstødt i medfør af reglerne i konkurslovens kapitel 8.

Efter sagens udfald skal Atlas Growers Denmark A/S under konkurs i sagsomkostninger betale 100.000 kr. til Egehoj A/S til dækning af udgifter til advokatbi stand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang, forløb og betydning.

THI KENDES FOR RET:

Egehoj A/S frifindes.

I sagsomkostninger skal Atlas Growers Denmark A/S under konkurs inden 14 dage betale 100.000 kr. til Egehoj A/S. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 18-08-2026 kl. 10:00

Modtagere: Sagsøger Atlas Growers Denmark A/S under konkurs, Sagsøgte Egehoj A/S