



Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til det nye år og Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1 ste – januar 2017.

2016 var endnu et travlt år i Advokatfirmaet Drachmann, som afspejler den fortsat stigende aktivitet i vores område.

I løbet af 2016 er der også personalemæssigt sket meget spændende. Advokat Sissel Victoria Egede-Pedersen fik i februar møderet for Landsretten og Rasmus Lindsten sin advokatbestalling i september. Samtidig startede vores tidligere stud. jur. Charlotte Løjmand som advokatfuldmægtig, og Britt Romme vendte tilbage som sekretær, efter nogle år uden for huset.

Vi takker vores klienter og samarbejdspartnere, for det gode samarbejde i året der er gået, og ønsker alle et forhåbentligt godt og lyst nytår.

Vi ønsker dig god læselyst!

Morten Ammentorp, Morten Jensen og Lone Rømø.

Indhold

- Nu er det lovligt at yde aktionærlån – men det kan stadig blive dyrt i skat
- Virksomheder skal tage fagforeningens henvendelser seriøst
- Behandling af pensioner ved separation/skilsmiss
- Formueart
- SKAT genoptager modregning ved udbetaling af EU-støtte til landmænd
- Landsretten fastslår, at fællesudgifter til ejerforening ikke kan opkræves ud over lejen
- Opdatering på ferielovsudvalgets arbejde
- Ny voldgiftskendelse fastslår, at forældelsesfristen ikke blev afbrudt af forligsaftale i en entreprisekontrakt
- Nyt ejendomsvurderingssystem
- Højesteret anerkender, at der kan stiftes tidsbegrænsede brugsrettigheder med rullende opsigelsesvarsel på 30 år
- Tiltrædelse af virksomhedspant – en opfølgning efter Højesterets afgørelse

Nu er det lovligt at yde aktionærlån – men det kan stadig blive dyrt i skat

Den 1. januar 2017 ophæves selskabslovens forbud mod aktionærlån, der typisk opstår på disse måder:

1. Aktionæren hæver penge som lån i sit selskab (i stedet for at lade pengene udlodde som udbytte).
2. Aktionæren hæver penge i sit selskab til betaling af private udgifter. Det kan eksempelvis ske ved benyttelse af selskabets kreditkort til betaling af private udgifter.
3. Aktionæren handler som privatperson med sit selskab, f.eks. ved "køb" af aktiver fra selskabet uden samtidig betaling af en kontant købesum.

I Danmark har det siden 1980'erne været forbudt at yde sådanne aktionærlån, men i mange år blev reglerne i vidt omfang ikke overholdt, og ulovlige aktionærlån forekom i stort antal. Det medførte en anmærkning fra revisor i årsrapporten, men fik sjældent konsekvenser fra myndighedernes side.

Ændring af selskabsloven

Når selskabslovens forbud mod aktionærlån ophæves med virkning fra 1. januar 2017, bliver det lovligt for selskaber at yde lån til, eller stille sikkerhed for, selskabets ejere og ledelsen, hvis følgende formkrav opfyldes:

- Aktionærlånet skal kunne rummes inden for selskabets frie reserver.
- Aktionærlånet skal ydes på sædvanlige markedsvilkår.
- Beslutningen om at yde aktionærlån skal enten træffes af generalforsamlingen, eller af selskabets øverste ledelse efter bemyndigelse fra generalforsamlingen.
- Der må først træffes beslutning om at yde aktionærlån efter aflæggelsen af selskabets første årsrapport.

Skattelovgivningen ændres ikke

For at dæmpe op for de ulovlige aktionærlån, blev skattelovgivningen ændret pr. 1. januar i 2013.

Derefter blev aktionærlån sidestillet med løn eller udbytte med den virkning, at lån til en aktionær skattemæssigt behandles og beskattes som løn eller udbytte, hvis aktionæren har bestemmende indflydelse i selskabet, som yder lånet.

Disse regler, der fortsat gælder, indebærer at skattepligten indtræder i det øjeblik mellemværendet opstår, og skattepligten

kan ikke "rulles tilbage" ved at beløbet tilbagebetales. Heller ikke selv om tilbagebetaling sker inden for kort tid.

Selv om selskabsloven ændres, og aktionærlån lovliggøres selskabsretligt, kan det fortsat have væsentlige, negative skattemæssige konsekvenser at modtage sådanne lån for personer, der besidder en bestemmende indflydelse i selskabet. Disse personer vil fortsat blive beskattet, som var låneprovenuet løn eller udbytte.

Ændringen af selskabsloven kan derimod være relevant for personer, som ikke har bestemmende indflydelse i selskabet, dvs. for alle minoritetsaktionærer.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Morten Jensen
mj@drachmann.com

Virksomheder skal tage fagforeningens henvendelser seriøst

Arbejdsretten har netop afsagt dom i en sag, hvor en virksomhed i 2 måneder havde forholdt sig passivt til anmodninger om forhandling. Som følge heraf, blev virksomhedens arbejdsgiverorganisation af Arbejdsretten pålagt at betale bod med kr. 100.000,00.

Hovedaftalen forpligter parterne til forhandling

Overenskomster indeholder vilkårene for ansættelsesforholdet, f.eks. løn, afspadsring og opsigelsesvarsler. Overenskomsterne henviser normalt samtidig til en overordnet hovedaftale. Hovedaftalen indeholder rammerne for virksomhedens og medarbejdernes samarbejde. Det er hovedaftalen, som f.eks. regulerer, hvornår medarbejderne lovlig kan iværksætte strejke.

Det fremgår af hovedaftalen, at der gælder en generel forhandlingspligt mellem parterne.

Hovedaftalens regler om lovlig strejke har også betydning for virksomheder, som ikke har tegnet overenskomst. Reglerne

bruges f.eks. til at lægge pres på en ikke-overenskomstdækket virksomhed, til at indlede forhandlinger.

Hvis en virksomhed ikke har tegnet overenskomst, og afviser at indlede forhandling om at indgå overenskomst, kan der iværksættes strejke og sympatistrejke mod virksomheden.

Hovedaftalen medfører, at hvis der iværksættes strejke mod en virksomhed, så har øvrige overenskomstparter (fagforeninger og arbejdsgiverorganisationer) støtteforbud overfor den pågældende virksomhed.

Støtteforbud betyder, at øvrige fagforeninger og arbejdsgiverorganisationer ikke må indgå aftaler med den virksomhed, der strejkes imod.

Arbejdsretten kan pålægge betaling af bod, hvis parterne ikke overholder hovedaftalen, herunder støtteforbuddet.

Den konkrete sag ved Arbejdsretten

I den konkrete sag henvendte fagforeningen sig til en virksomhed, og ønskede et møde med henblik på at få tegnet ny/anden overenskomst. Ønsket var begrundet i, at fagforeningen ikke mente, at samtlige medarbejdere kunne omfattes af den gældende overenskomst.

Fagforeningen og virksomheden udvekslede herefter enkelte mails om et muligt møde. Herefter forholdt virksomheden sig passivt, til trods for fagforeningens henvendelser.

På grund af virksomhedens manglende svar, varslede fagforeningen strejke.

Efter fagforeningens varsel om strejke, meldte virksomheden sig ind i en arbejdsgiverorganisation.

Spørgsmålet opstod herefter om, hvorvidt virksomhedens manglende svar på fagforeningens henvendelser, kunne sidestilles med forgæves forhandlinger, som berettigede til strejkevarsel.

Videre handlede sagen om, hvorvidt arbejdsgiverorganisationen havde overtrådt støtteforbuddet, ved at indgå aftale med virksomheden om medlemskab.

Arbejdsrettens dom

Arbejdsretten fandt, at virksomhedens manglende svar på fagforeningens henvendelser kunne sidestilles med forgæves forhandlinger. Som følge heraf var fagforeningens varsel om

strejke gældende. Dette betød, at støtteforbuddet var trådt i kraft overfor arbejdsgiverforeningen.

Støtteforbuddet medførte, at arbejdsgiverorganisationen ikke lovligt kunne indgå aftaler med virksomheden.

Arbejdsretten fandt, at overtrædelsen af støtteforbuddet udgjorde en grov krænkelse, og fastsatte bod på kr. 100.000.

Hvad skal virksomheder være opmærksomme på

Selv om Arbejdsrettens dom fik konsekvenser for arbejdsgiverorganisationen, er dommen stadig meget relevant for virksomhederne.

Støtteforbuddet kan nemlig hurtigt ende med at gå ud over virksomheden. Virksomheden kan risikere ikke at kunne indmelde sig i en ønsket arbejdsgiverorganisation, på grund af konflikt med en fagforening.

Vi kan også udlede, at en overenskomstdækket virksomhed, som ignorerer fagforeningens henvendelser, kan risikere, lovligt at blive mødt af strejke. Det er derfor vigtigt, at virksomhederne er opmærksomme på deres pligt til at forhandle med fagforeninger.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (L)
Sissel Egede-Pedersen
sep@drachmann.com

Behandling af pensioner ved separation/skilsmiss

Den seneste, større lovændring vedrørende deling af pensioner ved separation/skilsmiss, trådte i kraft den 1. januar 2007. Indtil da blev alle typer pensioner, som udgangspunkt, delt i forbindelse med separation/skilsmiss.

Nu er det 10 år siden, at lovændringen trådte i kraft, og desværre er der rigtig mange ægtefæller, der fejlagtigt går ud fra, at de tidligere regler fortsat finder anvendelse.

Siden 1. januar 2007 har udgangspunktet været, at hver beholder egne "rimelige" pensioner uden nogen deling. Rimelige pensioner skal forstås, som hvad der er normalt for faget og uddannelsesniveaet. Arbejdsgiverbetalte pensionsordninger og/eller overenskomstbestemte pensionsordninger er som hovedregel altid rimelige. Dette gælder, uanset om den ene har højt uddannelsesniveau, høj løn og stor pensionsopsparing, og den anden har lavere uddannelsesniveau, lavere løn og mindre pensionsopsparing. Der er lovfæstede muligheder for kompensation til den dårligt stillede ægtefælle i denne situation, men betingelserne for at kompensation kan komme på tale, er forholdsvis strenge.

Mange mennesker har et "pensionsbillede", der ser lidt mere broget ud. Det kan være ekstraindbetalinger på arbejdsmarkedspensioner, privat tegnede pensionsordninger enten som eneste pension eller som supplement til arbejdsmarkedspensioner, selvstændig erhvervsdrivende uden pensioner eller med pensioner i form af f.eks. fast ejendom osv. Dermed ender mange i en gråzone, hvor det er vanskeligt på forhånd at vurdere, om en pensionsordning på et givent tidspunkt i fremtiden, vil blive anset for "rimelig" eller ej. I sidste ende er det Skifteretten, der, i forbindelse med separation/skilsmiss, skal vurdere, om en pension er rimelig eller ej.

Pensioner, der ikke er rimelige, skal som hovedregel deles lige.

Ønsker man som ægtefæller selv at have indflydelse på, hvorvidt en pension skal deles eller ej, skal der oprettes en ægtepagt. Ved ægtepagt kan det f.eks. besluttes, at alle pensioner, uanset karakter og størrelse, skal holdes udenfor delingen, at alle pensioner skal deles lige (dog bortset fra rentepension, privattegnede livrenter, tjenestemandspension, løbende livsbetinget pensionskasepension og pensionsforsikring, der ifølge loven aldrig kan deles). Derimellem kan der naturligvis udarbejdes differentierede aftaler mellem ægtefællerne for hver enkelt ordning, således som ægtefællerne måtte ønske det.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (L)
Michelle Ljungstrøm
mil@drachmann.com

Formueart

Højesteret har den 3. november 2016 afsagt dom i en sag om særeje, og med dommen afgjort, hvilken formueart indtægter af et særeje, og det der træder i stedet (surrogat) for et særeje, er.

Sagens faktum

Under et ægtefælleskifte opstod der spørgsmål om særeje og indtægter af et særeje etableret før 1. oktober 1990, samt i tilknytning hertil, spørgsmål om størrelsen af et vederlagskrav efter retsvirkningslovens § 23, stk. 2.

Hustruen fik i 1978 overdraget en andel af ejendommen 1, med bestemmelse om, at det skulle være hendes særeje.

Af overdragelsessummen for ejendommen 1, på kr. 680.000, modtog hustruen kr. 300.000 som gave.

10 år efter, solgte hustruen ejendommen 1 og købte i stedet ejendommen 2. Hun anvendte kr. 2.124.000 fra salg af ejendommen 1 til at købe ejendommen 2. Den samlede købesum for ejendom 2 var kr. 3.521.235.

Afgørelsen

Højesteret nåede i afgørelsen frem til, at ejendommen 2 var hustruens særeje i sin helhed.

Et flertal i Højesteret nåede frem til, at indtægterne af ejendommen 2, herunder også de indtægter, der var efter den 1. oktober 1990, var fælleseje.

Parterne var enige om, at hvis Højesteret fandt, at indtægterne af ejendommen 2, efter 1. oktober 1990 var fælleseje, havde manden et vederlagskrav på kr. 3.500.000, hvilket var det beløb, som landsretten havde fastsat efter en samlet skønsmæssig vurdering.

Bemærkninger

Før særejereformen i 1990 var den automatiske formueordning i ægteskab formuefællesskab, og det er den stadigvæk.

Der var før særejereformen mulighed for at fravige dette ved aftale mellem ægtefællerne, i henhold til ægtepagt, ved bestemmelse fra gave giver eller arvelader i henhold til testamente, således at formuen eller aktivet blev fuldstændigt særeje.

I dag er der flere særejemuligheder, men den udfyldende regel er skilsmisssæreje, hvis det ikke præcist er angivet, hvilken slags særeje det skal være. Særeje etableret før særejerformen er dog fortsat fuldstændigt særeje.

Der kan derfor være god grund til at give gamle ægtepagter og testamenter et eftersyn.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Lone Rømø
lr@drachmann.com

SKAT genoptager modregning ved udbetaling af EU-støtte til landmænd

Ifølge SKAT vil en del danske støttemodtagere - hovedsageligt landmænd med gæld til det offentlige - modtage brev i første halvdel af december om, at SKAT har foretaget modregning i den støtte de modtager.

Dette er særligt relevant, da mange landmænd får udbetalt deres EU-støtte i december.

Støttemodtagere, der får modregnet deres gæld, får besked i deres e-Boks eller via fysisk brev. Her vil det fremgå, hvor meget der er trukket fra i udbetalingen, og hvor meget der vil blive udbetalt. Støttemodtagere med gæld til det offentlige, der er sendt til inddrivelse via SKAT, vil automatisk få tilsendt den overskydende støtte fra SKAT gennem deres NemKonto. Det gælder også, hvis SKAT ikke har modregnet. De støttemodtagere, der ikke har fået foretaget modregning, vil modtage udbetalingen fra NaturErhvervstyrelsen.

SKAT's praksis skal ses i sammenhæng med SKAT's pligt til, i videst muligt omfang, at inddrive gæld i udbetalinger fra det offentlige. En dom fra EU-Domstolen i 1998 giver lov til at modregne i EU-støtten fra NaturErhvervstyrelsen.

NaturErhvervstyrelsen har oplyst i sin pressemeddelelse af 24. november 2016, at hvis en støttemodtager har givet transport i udbetalingen til f.eks. et pengeinstitut, vil beløbet blive overført

til transporthaver udenom SKAT. Dette er dog ikke bekræftet af SKAT.

En ret til modregning fortrænger transportrettigheder, hvis modkravet er opstået senest samtidig med meddelelse af transporten jf. gældslovens § 28.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat
Rasmus Lindsten
RI@drachmann.com

Landsretten fastslår, at fællesudgifter til ejerforening ikke kan opkræves ud over lejen

I en ny afgørelse, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2016.661 V, fastslår landsretten, at fællesudgifter ikke kan opkræves separat ud over lejen.

I sagen indgik lejer og udlejer en lejekontrakt i november 2008. Det fremgik af lejekontrakten, at den månedlige leje udgjorde kr. 7.106, som bestod af: Leje kr. 5.500, aconto varme kr. 475, aconto vand kr. 102 og fællesudgifter kr. 1.029.

I oktober 2009 afviste Huslejenævnet at behandle spørgsmålet om lejens størrelse, men imødekom behandlingen af spørgsmålet om berettigelsen af at opkræve fællesudgifter ud over lejen.

Huslejenævnet pålagde udlejer, at tilbagebetale lejer de opkrævede beløb til fællesudgifter siden 1. juli 2011, da ældre beløb var forældede.

Boligretten udtalte, at

”det må anses for udgangspunktet, at lejelovgivningen ikke åbner mulighed for, som tillæg til lejebetalingen, at lade lejeren dække udlejers driftsudgifter, hverken ved refusion eller som et fast tillæg til huslejen som i denne sag, idet der ufravigeligt kræves særlig hjemmel. Da en sådan hjemmel ikke foreligger for fællesudgifter, findes udlejers opkrævning af disse som et tillæg til lejen at være ulovlig”.



Lejer blev derfor frifundet for udlejers påstand, og huslejenævnets afgørelse blev opretholdt.

Landsretten stadfæstede boligrettens afgørelse.

Bemærkninger

Såfremt udlejer havde medtaget driftsomkostninger i selve lejen, ville udlejer have været berettiget til at opkræve dem.

Udlejer skal være påpasselig med, at få udarbejdet en korrekt lejekontrakt. En dårligt udarbejdet lejekontrakt kan få væsentlige konsekvenser, bl.a. at udlejer afskæres fra at opkræve visse beløb.



Spørgsmål kan rettes til
**Advokatfuldmægtig
Charlotte Løjmand**
cl@drachmann.com

Opdatering på ferielovsudvalgets arbejde

Medarbejderes adgang til ferie er i vidt omfang reguleret af ferieloven. Loven er knap 80 år gammel, og bygger på et optjeningsprincip. Dette betyder, at alle, som udgangspunkt, har ret til at holde 5 ugers ferie. Retten til betalt ferie kræver imidlertid, at medarbejderen først skal have optjent ret til løn under ferie.

Det forskudte ferieår medfører, at der i dag kan gå op til 16 måneder, fra den enkelte begynder at optjene sin ferie med løn, til ferien kan afholdes.

EU-kommissionen har kigget på den danske ferielov og vurderet, at den danske ferielov grundlæggende er i strid med EU-retten. Dette betyder, at Danmark har pligt til at bringe ferieloven i overensstemmelse med EU-retten.

Som følge heraf, har den danske regering nedsat et ferielovsudvalg, som skal udarbejde forslag til en ny ferielov. Ferielovsudvalget består af repræsentanter fra arbejdsmarkedets

parter (fagforeninger og arbejdsgiverorganisationer) samt en juridisk formand.

Ferielovsudvalgets arbejde skulle oprindeligt have været afsluttet i efteråret 2016. Regeringen har imidlertid netop besluttet at udskyde fristen for ferielovsudvalgets arbejde.

Årsagen til, at fristen forlænges er, at arbejdsmarkedets parter (fagforeninger og arbejdsgiverorganisationer) pt. forhandler om de nye overenskomster for 2017-2020. Forhandlingerne om de nye overenskomster kræver parternes fulde opmærksomhed, og derfor sættes ferielovsudvalgets arbejde i bero.

Ferielovsudvalgets arbejde bliver genoptaget på den anden side af overenskomstforhandlingerne, og ferielovsudvalget forventes herefter at komme med et forslag til ny ferieordning, inden for få måneder.

Advokatfirmaet Drachmann opdaterer løbende, via vores hjemmeside, om status på den nye ferielov, som kommer til at få stor betydning for en lang række danske virksomheder.



Spørgsmål kan rettes til
**Advokat (L)
Sissel Egede-Pedersen**
sep@drachmann.com

Ny voldgiftskendelse fastslår, at forældelsesfristen ikke blev afbrudt af forligsaftale i en entreprisekontrakt

I en ny kendelse, Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2016.856 V, fastslår voldgiftsretten, at forældelsesfristen ikke blev afbrudt af en forligsmæssig aftale mellem bygherren og totalentreprenøren, om afhjælpning af mangler.

Forældelsesloven finder anvendelse som supplement til Almindelige Betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed/Almindelige Betingelser for Totalentreprise i entrepriseforhold. Ifølge forældelsesloven er udgangspunktet,

at der indtræder forældelse efter 3 år for mangler, som bygherren kendte eller burde kende til.

Såfremt forældelsen ikke er afbrudt eller suspenderet, inden udløbet af 3 års fristen, er bygherrens mangelskrav mod entreprenøren forældet.

Ifølge forældelseslovens § 15, bliver forældelse afbrudt, når ”skyldner overfor fordringshaver udtrykkeligt eller ved sin handlemåde erkender sin forpligtelse”.

Spørgsmålet er, hvor meget der skal til, før at skyldner kan siges, at have erkendt skylden.

Voldgiftssagen

Sagen omhandlede opførelse af tre halbygninger i totalentrepriseforhold. Der skete aflevering af to af halbygningerne i marts og den sidste i november 2007.

Herefter opstod der en tvist bl.a. om brandsikring. Bygherren reklamerede til totalentreprenøren primo juni 2009. På dette tidspunkt begyndte forældelsen at løbe.

Forligsaftale – ej forældelsesafbrydende

I september 2010 anlagde bygherren voldgiftssag mod totalentreprenøren. Kort tid efter udgik brandsikringsmanglerne af sagen, da parterne havde indgået en forligsaftale herom, hvor entreprenøren forpligtede sig til at udbedre manglerne. Dette skete dog ikke fuldt ud.

Voldgiftsretten fastslog, at den 3-årige forældelsesfrist udløb primo juni 2012 – 3 år efter bygherrens reklamation.

Bygherren mente, at forældelsesfristen var afbrudt ved forligsaftalen, da totalentreprenøren herved havde erkendt forpligtelsen.

Voldgiftsretten skulle herefter tage stilling til, om totalentreprenøren i forbindelse med parternes forligsaftale, og det efterfølgende udbedringsforløb, kunne anses for at have erkendt forpligtelsen jf. forældelseslovens § 15.

Voldgiftsretten udtalte, at ”erkendelsen skal angå en gældspost af en bestemt størrelse, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag”. Indgåelse af forligsaftale samt udbedringsforsøg fra totalentreprenørens side, fandtes således ikke at være en erkendelse.

Bygherren havde først ”genfremsat” kravet i december 2014, hvorfor det var forældet, og totalentreprenøren frifandtes for denne del af kravet.

Bemærkninger

Den nye voldgiftskendelse viser, at der stilles strenge krav til, hvordan forældelsen afbrydes i entrepriseforhold. Bygherren skal derfor være særdeles påpasselig med, at forældelseslovens krav til afbrydelse overholdes.

Manglede kendskab til eller manglende overholdelse af forældelsesreglerne, kan få betydelige økonomiske/juridiske konsekvenser for bygherren, som risikerer at miste sit krav, hvis reglerne ikke iagttages.

Advokatfirmaet Drachmann anbefaler, at man, som betingelse for at indgå en forligsaftale, indgår en separat aftale om suspension af forældelsesfristen.

Advokatfirmaet Drachmann rådgiver både entreprenører og bygherrer, om alle forhold inden for entrepriseretten.



Spørgsmål kan rettes til
**Advokatfuldmægtig
Charlotte Løjmand**
cl@drachmann.com

Nyt ejendomsvurderingssystem

Den 18. november 2016 indgik et bredt flertal i Folketinget forlig om et nyt ejendomsvurderingssystem, fordi tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger skulle genoprettes med mere retvisende vurderinger.

Ejendomsværdi

Der fastsættes en selvstændig ejendomsværdi og en selvstændig grundværdi.

For ejerboliger, det vil sige helårsbeboelse og sommerhuse, sker der en vurdering hvert andet år, pr. 1. september.

Vurderingen sker i lige år og første gang i 2018 for ejerboliger, og for øvrige ejendommen i ulige år.

Vurderingsnorm

Ejendomsvurderingen fastsættes til den forventelige kontantværdi i fri handel, på en ejendom af den pågældende type, under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika, vel vidende, at der ikke findes en rigtig pris ved vurdering af en ejendom, og derfor vurderes det også, at der vil være et spænd på +/- 20 % i det nye vurderingssystem.

Vurderingsmetode

Ejendomsvurderingen skal bygge på flere oplysninger om den enkelte ejendom end hidtil.

Udover ejendommens og grundens størrelse, ejendommens opførsel og eventuelle renoveringer, vil der ved vurdering også blive taget højde for handelspriser i lokalområdet, ejendommens beliggenhed, eksempelvis afstand til skov, sø eller hav, eller om der er større veje, jernbane eller industriområde i nærheden.

De oplysninger der indgår ved vurderingen af ejendommen vil boligejerne have lejlighed til at gennemgå før vurderingen foretages.

Herudover vil en række ejendomme blive udtaget til manuel kontrol, hvorunder der vil ske kantstensvurdering af enkelte, udvalgte ejendomme.

Tilbagebetaling

Forliget indebærer også en tilbagebetalingsordning for ejerboliger.

Nuværende og tidligere ejere af ejerboliger, der har betalt skat af et for højt beskatningsgrundlag, får differencen tilbage med et procenttillæg.

Hvis man derimod har betalt skat af en for lav vurdering, kommer der ikke nogen efterregning.

Der foretages en sammenligning mellem vurdering af ejerboligen i 2018 og ejendommens vurderinger gældende fra og med 2011. Dette gælder både ejendomsværdi og grundværdi. Udbetaling sker i tilknytning til offentliggørelse af vurderingerne i 2018. Det sker i 1. kvartal i 2019.

Det er forventningen, at tilbagebetalingen vil omfatte ca. 730.000 ejerboliger ud af de ca. 1,7 mio. ejerboliger, der er i Danmark.

Vurderingsloven

Der er endnu ikke udarbejdet lovtekst til den nye vurderingslov, så den konkrete formulering er endnu ikke kendt.

Intentionerne i forliget er imidlertid rimelig detaljeret gengivet i forligsteksten fra 18. november 2016.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Lone Rømø
lr@drachmann.com

Tiltrædelse af virksomhedspant – en opfølgning efter Højesterets afgørelse

I vores nyhedsbrev af 1. juli 2016 omtalte vi Østre Landsrets dom af 7. december 2015 om, hvorvidt en virksomhedspanthaver havde tiltrådt sit pant.

Sagen har nu været behandlet af Højesteret, der den 29. november 2016, ligesom Østre Landsret, kom frem til, at virksomhedspanthaver - en bank - ikke havde tiltrådt sit pant.

Højesteret fandt helt konkret, at banken ikke havde givet udtryk overfor pantsætter om, at man tiltrådte, eller agtede at tiltræde pantet. Bankens havde på intet tidspunkt forhindret pantsætter i at råde over det løssøre, der var omfattet af virksomhedspantet, og havde ikke frataget pantsætter rådigheden over de pantsatte fordringer, der blev betalt til pantsætters konto i banken. Pantsætter kunne ydermere løbende trække på kassekredit, til brug for den sædvanlige drift.

Herefter fandt Højesteret ikke, at banken havde tiltrådt virksomhedspantet, og banken blev frikendt.

Med Højesterets dom fastslår Højesteret, at en virksomhedspanthaver er berettiget til at opsig engagementet, uden at dette i sig selv anses for at være en tiltræden af pantet. Virksomhedspanthaveren er ydermere berettiget til at aftale en nedskrivning af engagementet, uden at dette i sig selv anses for en tiltræden.

Højesteret begrundede dette med, at pantsætter havde haft fri rådighed over kreditfaciliteten, og at den normale drift var fortsat.

En virksomhedspanthaver kan derfor indlede afviklingsdrøftelser, og gennemføre afvikling af engagementet, uden at det nødvendigvis betyder, at virksomhedspantet er tiltrådt.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat
Rasmus Lindsten
RI@drachmann.com

tilsvarende forbud mod bortforpagtning og udleje af landbrugsarealer udover 30 år. Bestemmelsen fortolkes i overensstemmelse med udstykningsloven, og dermed er Højesterets afgørelse tillige interessant ved bortforpagtning og udleje af arealer fra landbrugsejendomme.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (L)
Michelle Ljungstrøm
mil@drachmann.com

Højesteret anerkender, at der kan stiftes tidsubegrænsede brugsrettigheder med rullende opsigelsesvarsel på 30 år

Efter udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, må der ikke stiftes en brugsret over et areal, der er en del af en fast ejendom, for en længere periode end 30 år. Det har i teorien været omdiskuteret, hvorvidt dette var i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, at stifte tidsubegrænsede brugsrettigheder, med et rullende opsigelsesvarsel på 30 år.

I det praktiske liv er det ofte nødvendigt at stifte brugsrettigheder over kælderrum, loftsrum, grunde, jordstykker, p-pladser, for- eller baghaver mv., hvor parterne har et ønske om længst mulig varighed af brugsretten. I forhold til de hidtidige, teoretiske diskussioner omkring hvorvidt etablering af tidsubegrænsede brugsrettigheder, med et rullende opsigelsesvarsel på 30 år, var i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1, har vi med Højesterets dom nu fået et væsentlig fortolkningsbidrag til afgørelse af dette spørgsmål, og aftaleparter kan indrette sig med en tidsubegrænset brugsret med et opsigelsesvarsel på 30 år - tidligst ophører 30 år fra ethvert givet tidspunkt, medmindre brugsretten forinden er opsagt.

I forhold til landbrugsejendomme er afgørelsen tillige interessant, idet der i landbrugslovens § 28, stk. 1 er et