



## Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1 ste.

Advokat Morten Ammentorp inviterer alle udlejere til Gå-Hjem-Møde om den nye lejelov på Nykøbing F. Teater, torsdag, den 10. september 2015, kl. 16.30 til kl. ca. 18.00. For tilmelding og yderligere om Gå-Hjem-Mødet, se [www.drachmann.com](http://www.drachmann.com).

Vi har sommerferielukket fra 20. til 31. juli 2015 (begge dage inkl.). I den periode vil kun presserende henvendelser, af uopsættelig karakter, blive behandlet af en ”ferievagt”.

Vi ønsker dig god læselyst og en god sommer!

Morten Ammentorp, Morten Jensen og Lone Rømø.

### Indhold

- ”Ny” lejelov pr. 1. juli 2015 – Stakkels udlejere!
- Tilbagebetalingskrav mellem ægtefæller
- Slut med 100% finansiering af boligkøb
- Benyttelse af sommerhus
- Arbejdsgiver har pligt til at forlænge erhvervsuddannelsesaftale ved barselsorlov
- Forskelsbehandling af medlemmer i gule fagforeninger.
- Nyt fra landbruget: Randzone-afgørelsen og ny retssag om gødningsreglerne
- Usikkerhed om Værdiansættelsescirkulæret ved værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer
- Ændring af indestående på klientkonti
- Opløsning af sameje mellem ugifte kræver enighed
- Erhvervsstyrelsen øger fokus på ulovlige aktionær- og anpartshaverlån
- Hvad er betingelserne for at erklære en skyldner konkurs?
- Udsigt til nye regler om ansættelsesklausuler

## Så kom den nye lejelov - stakkels udlejer

Pr. 1. juli 2015 trådte den nye lejelov i kraft.

Her er et kort overblik over nogle af de større ændringer i lejeloven:

- Der indføres pr. 1. juli 2015 en ny Typeformular A9. Det betyder, at man ikke længere må benytte Typeformular A8.
- Fra 1. juli 2015 kan man ikke længere aftale trappeleje. Igangværende trappelejeklausuler fortsætter til de udløber, hvorefter de ikke kan forlænges. Med den nye lejelov har man fremover lov til at regulere lejen (forhøje) i henhold til nettoprisindekset. Aftale herom skal tilføjes i lejekontraktens § 11.
- Det bliver obligatorisk at foretage ind- og udflytningssyn. Udlejer og lejer skal foretage et fællessyn af lejemålet, både i forbindelse med ind- og udflytning. Lejemålet skal gennemgås rum for rum også udvendigt (hvis det lejede er et hus). Advokatfirmaet Drachmann anbefaler, at udlejer altid, både ved ind- og udflytning, foretager en detaljeret fotografering af lejemålet. Udlejer skal udarbejde ind- og udflytningsrapport, ligesom udlejer skal indkalde lejer skriftligt til synene. Ellers mister udlejer sin ret til at rejse krav om betaling for lejers misligholdelse (mangler) i lejemålet.
- Begrebet "nyistandsat" forsvinder, og i lejekontrakter som indgås pr. 1. juli 2015, kan man ikke længere kræve, at lejemålet ved fraflytning skal afleveres nyistandsat (gælder ikke for lejeaftaler indgået før 30. juni 2015). Fra 1. juli 2015 kan man som udlejer alene kræve, at lejemålet skal "normalindstandsættes". Hermed menes alene nødvendig maling, hvidtning, tapetsering samt mellemslibning og lakering af gulve. Det vil bero på en konkret vurdering i det enkelte lejemål, hvad der skal foretages af normalindstandsættelse.
- Hvis du har udlejet din ejerlejlighed eller dit hus, og gerne selv vil benytte dette, indføres med den nye lejelov en ret til at kunne opsiges lejerens med et varsel på 12 måneder. Før skulle lejerens også opsiges med et varsel på 12 måneder, men lejerens kunne fremsætte indsigelser mod opsigelsen, og derefter skulle boligretten tage stilling til, om opsigelsen var rimelig eller ej. Med den nye lejelov slipper udlejer

altså for en retlig prøvelse af, om opsigelsen er rimelig eller ej.

- Fra 1. juli 2015 er udlejning af sommerhuse ikke længere omfattet af lejeloven.
- Fremover skal udlejere betale et gebyr på kr. 2.080, hvis en sag tabes i Huslejenævnet. Det kræver dog, at lejerens får fuldt medhold i sin klage. Klagegebyret for at få en sag behandlet i Huslejenævnet forhøjes til kr. 300, men prisen for at få Huslejenævnet til at fastsætte lejens størrelse, sættes ned til kr. 500.

Advokat Morten Ammentorp inviterer alle udlejere til Gå-Hjem-Møde om den nye lejelov på Nykøbing F. Teater, torsdag, den 10. september 2015, kl. 16.30 til kl. ca. 18.00. For tilmelding og yderligere om Gå-Hjem-Mødet, se [www.drachmann.com](http://www.drachmann.com).



Spørgsmål kan rettes til  
**Advokat (H), partner**  
**Morten Ammentorp**  
[ma@drachmann.com](mailto:ma@drachmann.com)

## Tilbagebetalingskrav mellem ægtefæller

Ved landsretsdom af 4. november 2014 tog Østre Landsret stilling til, hvorvidt tilbagebetalingskrav mellem ægtefæller var forældet.

### Skilsmisseræje

Ægtefællerne oprettede forud for ægteskab ægtepagt, hvorefter der var skilsmisseræje for hele deres formue ved ægteskabets indgåelse, og hvad de senere hver især måtte erhverve.

### Delvis indfrielse af realkreditlån i fast ejendom

De ejede en ejendom i lige sameje, og deres respektive andel af ejendommen var således en del af deres skilsmisseræje. Manden indfrie, hvilket blev dokumenteret under sagen, af 2 gange i 2003 og i 2004 delvis realkreditlånet i ejendommen.

### Tilbagebetalingskrav i forbindelse med separation



Parterne blev separeret i juni 2013, og manden rejste, i forbindelse med separationen, krav om, at hustruen skulle tilbagebetale halvdelen af indfrielsesbeløbet.

### Rettens afgørelse

Retten konstaterede, at tilbagebetalingskrav var støttet på den almindelige formueretlige berigelsesgrundsætning, og at tilbagebetaling som følge af de familieretlige forhold først blev aktualiseret, når og hvis parternes ægteskab ophørte, eller den faste ejendom skulle sælges.

Derfor fandt retten ikke, at mandens tilbagebetalingskrav rejst i forlængelse af separationen i 2013 var forældet.

Hustruen blev derfor forpligtet til at betale halvdelen af indfrielsesbeløbet.



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

## Slut med 100% finansiering af boligkøb

Fra 1. november 2015 er det ikke længere muligt at købe en bolig med 100% belåning. Køber skal, ifølge en ny bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, selv stille med "en passende udbetaling", som er fastsat til 5% af købesummen.

Hvis boligen koster 2.500.000, skal køber altså selv have 125.000 til udbetalingen. Udbetalingen på kr. 125.000 må ikke finansieres ved en samtidigt, nyoprettet kassekredit.

### Dispensation

Der er i visse tilfælde mulighed for at dispensere for reglerne, hvis det er økonomisk forsvarligt. Der kan eksempelvis gives dispensation, hvis der er tale om en studerende, der ikke har haft mulighed for at spare op, men som kan se frem til et job med en høj indtægt. Dette kræver dog dokumentation for et højt rådighedsbeløb beregnet efter et fastforrentet lån, samt at gælden afdrages, så lånet inden for en kortere årrække på 2-3 år er nedbragt til 95% af ejendommens værdi.

Det er også muligt at få dispensation, hvis en kunde sælger sit hus med tab for at afværge økonomiske problemer, fx grundet arbejdsløshed, og kunden herefter ønsker at købe et billigere hus, som svarer til kundens økonomi.

### Sanktion ved overtrædelse

Hvis pengeinstituttet tilbyder lån i strid med den nye bekendtgørelse, kan Finanstilsynet give et påbud om at ændre praksis eller udstede bøde til pengeinstituttet.

### Konsekvens

De nye regler medfører, at boligkøbere med en svag økonomi vil være udelukket fra at købe huse i de mere attraktive områder, da de ikke har råd til udbetalingen.



Spørgsmål kan rettes til  
**Advokat**  
**Christina Gjervig Iversen**  
ci@drachmann.com

## Benyttelse af sommerhus

Uanset hvordan man bruger sit sommerhus, er der nogle helt overordnede regler, man skal kende.

Det følger af planloven, at sommerhuse kun må benyttes til sekundær bolig (altså som sommerhus).

### Sommerhus som helårsbolig

Der er dog tre muligheder for helårsbenyttelse af et sommerhus:

- Konkret dispensation fra kommunen, hvilket oftest sker til ejere af dagligvarebutikker eller ejere af hotellignende virksomhed i sommerhusområdet.
- Ejendommen blev lovligt benyttet som helårsbolig inden området blev udpeget til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, eller
- Ejendommen har været ejet i mindst 8 år, og ejer er pensionist, eller ejer er fyldt 60 år og modtager pension. Pensionist defineres nærmere som en person, der oppebærer folkepension, førtidspension, efterløn, flexydelse. Retten til helårsbeboelse gælder tillige ægtefælle eller samlever med pensionisten.

Hvis ikke en af ovenstående kategorier er opfyldt, må sommerhuset kun benyttes som sommerhus.

Sommerhuset må gerne benyttes om vinteren, men brugen er reguleret i planloven.

#### Sommerhusets benyttelse

Det fremgår af planlovens § 40, at sommerhuse alene må benyttes til "kortvarige ferieophold" i perioden fra 1. oktober - 31. marts. Efter retspraksis må sommerhuse ikke benyttes i mere end 13 uger i vinterperioden. Praksis er ikke helt entydig, så hvis man skal være på den sikre side, skal det ikke benyttes i mere end 7-8 uger. De enkelte perioder sommerhuset benyttes i vinterperioden, må maksimalt have en varighed af 3-4 uger. Derudover skal der tillige være et vist interval mellem de perioder, hvor sommerhuset benyttes – formentlig omkring en uge inden ny sammenhængende benyttelse finder sted.

#### Sommerhuset udlejning

Såfremt sommerhuset udlejes, skal ovenstående bestemmelser om brugen respekteres, men derudover så skal ejer være opmærksom på, at udlejning ikke må ske "erhvervsmæssigt".

Erhvervsmæssigt er ikke et fast begreb. Efter retspraksis er det ikke erhvervsmæssigt, at eje 1-2 sommerhuse som udlejes og tillige benyttes privat. Modsat er der ikke tvivl om, at 3 sommerhuse der ikke benyttes privat vil være "erhvervsmæssigt". I sidste ende er det op til domstolene konkret at vurdere, om der er tale om "erhvervsmæssig udlejning eller ej.



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

## Arbejdsgiver har pligt til at forlænge erhvervsuddannelsesaftale ved barselsorlov

Højesteret har fastslået, at en elev havde ret til at få forlænget sin erhvervsuddannelsesaftale, som udløb under hendes graviditet. Det var desuden arbejdsgivers pligt at søge afklaret, om eleven ønskede at forlænge uddannelsesaftalen.

#### Sagens faktum

En gartner elev blev gravid under sit uddannelsesforløb. Erhvervsuddannelsesaftalen nåede at udløbe, mens eleven var på graviditets- og barselsorlov. Eleven anmodede ikke om forlængelse af uddannelsesaftalen, og arbejdsgiveren tilbød ikke forlængelse, hvilket medførte, at ansættelsesforholdet ophørte.

Under retssagen gjorde eleven gældende, at arbejdsgiveren var forpligtet til at forlænge elevens uddannelsesaftale efter erhvervsuddannelsesloven § 58. I forlængelse heraf krævede eleven godtgørelse for overtrædelse af erhvervsuddannelsesloven og ligebehandlingsloven.

#### Højesterets dom

Twistlighedsnævnet og Landsretten frifandt arbejdsgiveren for overtrædelserne, hovedsageligt med den begrundelse, at eleven ikke selv havde fremsat anmodning om forlængelse af uddannelsesaftalen.

Højesteret kom frem til det modsatte resultat. Højesteret fastslog, at erhvervsuddannelsesloven pålagde arbejdsgiveren en pligt til oplæring af eleven, hvilket medførte en forpligtelse for arbejdsgiveren til at søge afklaret, om der var behov for forlængelse af erhvervsuddannelsesaftalen.

Højesteret fandt derfor, at arbejdsgiveren havde overtrådt erhvervsuddannelsesloven samt ligebehandlingsloven.

Godtgørelsen for overtrædelse af ligebehandlingsloven blev fastsat til 40.000 kr., svarende til ca. 2 måneders løn. Dette var en fravigelse af sædvanlig praksis om fastsættelse af godtgørelse, som normalt svarer til minimum 6 måneders løn. Fravigelsen skyldtes betydelig retsikkerhed omkring erhvervsuddannelsesloven § 58. Der blev ikke tilkendt godtgørelse for uberettiget opsigelse efter erhvervsuddannelsesloven, da dette ville medføre dobbelt kompensation for de samme forhold.

#### Bemærkninger

Dommen fastslår, at arbejdsgiver som følge af sin oplæringspligt, har pligt til, af egen drift, at søge afklaret, om en elev ønsker en forlængelse af uddannelsesaftalen grundet graviditet. Det er derfor vigtigt, at arbejdsgivere iagttager denne handlepligt.

Desuden viser dommen, at i tilfælde med overtrædelse af både erhvervsuddannelsesloven og ligebehandlingsloven, tilkendes



der ikke godtgørelse efter begge regelsæt, hvis de kompenserer for de samme forhold.

Ved fremtidige overtrædelser må det forventes, at godtgørelsen fastsættes efter sædvanlig praksis, dvs. minimum 6 måneders løn, da den tidligere retsikkerhed omkring erhvervsuddannelsesloven § 58 nu er afklaret med Højesterets dom.



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

## Forskelsbehandling af medlemmer i gule fagforeninger.

Store dele af det danske arbejdsmarked er reguleret af områdeoverenskomster, som er forhandlet på plads af medarbejdernes fagforening.

Overenskomsterne indeholder de ansættelsesvilkår, som arbejdspladsens medarbejder er underlagt, og udgangspunktet er, at alle medarbejdere kan gøre overenskomstens vilkår gældende, uanset om medarbejderen er organiseret i den fagforening, som har forhandlet overenskomstens vilkår på plads.

Det er traditionelt de ”røde” fagforeninger, som forhandler vilkårene med arbejdsgiverforeningerne.

Sideløbende med de almindelige, ”røde” fagforeninger finde de ”gule” fagforeninger. De ”gule” fagforeninger er oftest et billigere alternativ til de ”røde” fagforeninger, idet medlemskabet oftest er billigere. Til gengæld indgår de ”gule” fagforeninger sjældent overenskomster, og har normalt ikke tillidsrepræsentanter på arbejdspladserne. Medlemmer i de ”gule” fagforeninger har derfor sjældent bidraget til udarbejdelse og forhandling af den på arbejdspladen gældende overenskomst.

Til trods for dette gælder overenskomsten som udgangspunkt lige for medlemmer af ”røde” og medlemmer af ”gule” fagforeninger.

### Højesterets dom af 4. juni 2015.

Den hidtidige opfattelse af, at medarbejdere på samme arbejdsplads var ligestillede under overenskomsten, uanset fagforening, er dog blevet nuanceret som følge af Højesterets principielle afgørelse af 4. juni 2015.

Sagen omhandlede arbejdsgivers ret til at forskelsbehandle medarbejdere, som ikke var organiserede i den forhandlingsberettigede fagforening på området.

Sagen drejer sig som om to medlemmer af Det Faglige Hus, der tidligere var ansat i en emballagevirksomhed.

Af overenskomsten på området, som var forhandlet af 3F og HK fremgik det, at medlemmer af 3F Industri og HK var berettiget til at modtage sygedagpenge med tillæg af supplerende sygehjælp i tilfælde af sygdom.

Medarbejdere som ikke var organiserede i 3F eller HK, kunne alene kræve almindelige sygedagpenge.

Både Landsretten og Højesteret traf afgørelse om, at det forhold, at en overenskomst gav bedre vilkår for medlemmer af de forhandlingsberettigede fagforeninger, ikke var i strid med loven om foreningsfrihed.

Som følge heraf kunne medarbejdere, som ikke var organiserede i 3F eller HK ikke kræve tillæg af supplerende sygehjælp.

Det har således en konsekvens at vælge ”gule” fagforeninger på grund af et lavere medlemskontingent, da det kan medføre dårligere ansættelsesvilkår end hos kollegaer, som er medlemmer i traditionelle fagforeninger.



*Spørgsmål kan rettes til*  
**Advokatfuldmægtig**  
**Sissel Egede-Pedersen**  
*sep@drachmann.com*

## Randzone-afgørelsen og ny retssag om gødningsreglerne

### Randzone-afgørelsen:

Den 11. maj 2015 frifandt Retten i Holstebro to landmænd for overtrædelse af randzonenloven ved i efteråret 2012 og foråret 2013 at have tilsået nogle arealer med havre og vårbyg, som er omfattet af randzonenloven.

### Vandløb omfattet af randzoner

I efteråret 2012 og foråret 2013 – herskede der stor usikkerhed om den nærmere forståelse af randzonenloven. Det bemærkes i den forbindelse, at kompensationskortet med en foreløbig angivelse af, hvilke vandløb der var omfattet af randzonenloven, i alvorlig grad var behæftet med fejl.

Da kompensationsordningen efter landdistriktsordningen bortfaldt som følge af den afgørelse, der blev truffet i Natur- og Miljøklagenævnet den 6. december 2012, opstod der yderligere tvivl om, hvorledes der skulle forholdes med hensyn til loven.

Der har, i relation til den første randzonenlov, således været mange usikkerhedsfaktorer, og på denne baggrund fandt retten, at der fra de tiltaltes side alene var udvist en så ringe grad af uagtsomhed, at det var betænkeligt at anse de tiltalte for skyldige.

Ved vurderingen heraf var det også taget i betragtning, at det fra myndighedernes side blev tilkendegivet, at jordbrugerne kunne regne med, at der ikke ville blive pålagt bøder for det første år og også senere, så længe der var tvivl om, hvor der skulle udlægges randzoner.

Retten har endeligt også taget i betragtning, at det relativt hurtigt efter lovens ikrafttræden viste sig nødvendigt at revidere randzonenlovgivningen.

### Dommen er endelig

Den 22. maj 2015 oplyste Statsadvokaten i Viborg, at sagen ikke ville blive anket. Det indebærer, at dommen står ved magt. På gemingsstidspunktet (2012 og 2013) gjaldt 2012-loven, der blev ændret i 2014. I 2014-loven opererer man nu med nogle mere objektivt konstaterbare kriterier i modsætning til 2012-loven, hvor kriteriet for, om et vandløb var omfattet, beroede på et konkret skøn.

Sagen vedrørte udelukkende om de to landmænd havde overtrådt den dagældende randzonenlovgivning. Retten i Holstebro har således ikke taget stilling til, om Randzonenloven er i strid med ekspropriationsretlige grundsætninger eller EU-retten.

### Gødningsagen:

Bæredygtigt Landbrug har stævnet staten med påstand om, at de danske særregler for brug af gødning er ulovlige. Retssagen verserer ved Vestre Landsret.

Sagen handler kort om de danske gødningsregler, der bygger på anvendelsen af "det økonomiske optimum" er i strid med EU-retten.

De danske regler indebærer, at landmændene maksimalt må gøde omkring 20 pct. under det såkaldte "økonomiske optimum".

Den danske metode medfører, at landmændene kun må anvende 80 kilo gødning, når det egentlig ville være økonomisk optimalt at anvende 100 kilo.

Ifølge EU-reglerne, nitratdirektivet, fremgår det imidlertid, at medlemslandene i EU skal følge et økologisk ligevægtsprincip. Dette ligevægtsprincip skal sikre, at der er balance mellem, hvor meget kvælstof planterne optager, og hvor meget de tilføres. Det betyder, at landmændene må anvende den mængde gødning, planterne kan optage og ikke mere.

På grund af de danske regler undergødsker danske landmænd afgrøderne, og derfor er jorden langsomt blevet udpint, samtidig med at udbyttet er blevet reduceret, og kvaliteten har været faldende.



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

## Usikkerhed om Værdiansættelsescirkulæret ved værdiansættelse af fast ejendom i dødsboer

I en ny kendelse fra Vestre Landsret af 16. februar 2015 blev det fastslået, at SKAT ikke er bundet af et dødsbos værdiansættelse af 2 faste ejendomme, dette til trods for, at dødsboets værdiansættelse af ejendommen lå inden for +/- 15 % af den seneste offentligtgjorte ejendomsvurdering.

Værdiansættelsescirkulæret fra 1982 (cirkulærer om værdiansættelse af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning, cirkulære nr. 185 af 17. november 1982), som ind til kendelsen, både i teori og praksis, har været lagt til grund som en sikker og accepteret metode til at fastsætte værdier i dødsboer og generationsskifter, er for nylig (beklageligvis) blevet ophævet administrativt, for så vidt angår værdiansættelse af uoterede aktier og anpartar. Der henvises til artikel i Nyhedsbrevet fra 1. april 2015 af advokat Lone Rømhø.

### Værdiansættelsescirkulæret og fast ejendom

Værdiansættelsescirkulæret er dog fortsat gældende vedrørende værdiansættelse af fast ejendom. Det betyder, at hvis dødsboets eller parternes værdiansættelse ligger inden for +/- 15 % af den seneste offentlige vurdering, skal SKAT acceptere dødsboets eller parternes værdiansættelse ved beregning af bo- og gaveafgift. Reglen bliver også populært kaldt for "15 %-reglen."

### Hidtil gældende praksis

Helt tilbage til medio 1980'erne har Skattedepartementet i en afgørelse fastslået, at SKAT ikke har adgang til at lade en fast ejendom vurdere (af en sagkyndig), hvis den fastsatte kontantværdi for den faste ejendom lå inden for +/- 15 % af den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Skattedepartementet har i den gamle afgørelse lagt vægt på, at reglerne om værdiansættelse af faste ejendomme skulle være let håndterbare, samt at Staten måtte anses for at være nærmest til at bære risikoen for, at den af vurderingsmyndighedens fastsatte kontantejendomsværdi for den faste ejendom eventuelt er for lav. Selv i de situationer, hvor erhververen af den faste ejendom er overdraget i henhold til værdiansættelsescirkulæret, og hvor erhververen kort tid herefter videreoverdrager den faste ejendom til højere pris, var det Skattedepartementets opfattelse, at SKAT ikke kunne tilsidesætte en værdiansættelse foretaget i

henhold til værdiansættelsescirkulæret. Der var således efter Skattedepartementets opfattelse alene adgang til at få foretaget en (sagkyndig)vurdering, hvor dødsboet eller parternes værdiansættelse ikke overholdt grænsen på +/- 15 % i Værdiansættelsescirkulæret, eller hvor der var sket ændringer af den faste ejendom - det være sig både faktiske ændringer (f.eks. til- eller ombygning) eller retlige ændringer.

### Ny praksis efter kendelse

I kendelsen af 16. februar 2015 fra Vestre Landsret fik SKAT medhold i, at SKAT kunne anmode skifteretten om, at der blev udmeldt en sagkyndig til at foretage vurdering af de faste ejendomme. Dette til trods for, at dødsboets havde overdraget ejendommen inden for intervallet i Værdiansættelsescirkulæret. I kendelsen har Vestre landsret fastslået, at der ikke er en fast administrativ praksis på området for dødsboer. Samtidig udtalte Landsretten dog, at en eventuel fast administrativ praksis på "gave-området", ikke kunne føre til et andet resultat. Landsretten har dermed lagt op til, at der muligvis gælder forskellige regler for overdragelse i levende live og ved død.

Kendelsen medfører, at dødsboer og parter ikke kan vide sig sikre i forbindelse med overdragelser, selvom værdiansættelsen af den faste ejendom ligger inden for intervallet i værdiansættelsescirkulæret, (og der ikke er foretaget til- og/eller ombygninger af den faste ejendom siden sidste offentlige ejendomsvurdering).

Kendelsen har derfor unægteligt svækket den ellers siden 1980'erne skabte forudsigelighed og sikkerhed, og dermed er borgernes retssikkerhed blevet ringere.



Spørgsmål kan rettes til  
Advokat (H), partner  
Morten Ammentorp  
ma@drachmann.com

## Ændring af indestående på klientkonti

Den 26. marts 2015 vedtog folkettingen, ved implementering af direktiv om indskydergarantiordninger, at indskydergarantifondens ubegrænsede dækning af indestående på klientkonti ophørte med udgangen af maj 2015.



Dækningen for almindelige kontohavere vil være uændret på 100.000 euro.

Der er imidlertid en markant ændring af de tidligere særlig beskyttede konti. Fremover vil beskyttelse af klientmidler, som udgangspunkt, være omfattet af netop denne grænse på 100.000 euro pr. klient pr. pengeinstitut, hvor i opgørelsen medregnes klientens evt. andre indestående i samme pengeinstitut.

Der vil dog være en udvidet dækning på op til 10.000.000 euro ved indestående som vedrører transaktioner af fast ejendom, der ikke skal udnyttes erhvervsmæssigt, og for visse erstatninger for forbrydelse mv., er der en udvidet dækning på op til 150.000 euro i 6 måneder.



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

## Opløsning af sameje mellem ugifte kræver enighed

Når to samlevende køber et aktiv sammen, f.eks. en ejendom, opstår der et sameje. Mange samejer går rigtig godt, og uden de store gnidninger løser man de udfordringer, der kan (og vil) opstå, herunder også spørgsmålet om en eventuel opløsning enten ved salg til 3. mand, eller ved at en af ejerne overtager hele ejendommen.

### Opløsning af sameje

Desværre er der også rigtig mange, der må sande, at når et sameje ønskes opløst, så står man fuldstændig på egne ben i forhold til at finde en løsning. Der ingen retsregler, der regulerer, hvordan et sameje mellem to ugifte skal opløses. Den ene ejer kan hverken sætte ejendommen til salg, sælge til 3. mand eller overdrage til sig selv, uden den anden ejers medvirken.

Det betyder, at hvis den ene ejer opgiver samejet, stopper sine betalinger og ikke vil medvirke til noget som helst, så har den tilbageværende ejer, når alt sættes på spidsen, to valgmuligheder – enten at påtage sig at betale alle udgifterne for ejendommen, eller lade ejendommen gå på tvangsauktion.

En tvangsauktion vil medføre, at begge parter vil stå tilbage med en stor gæld – dette uanset at den ene part har gjort alle tænkelige forsøg på en fornuftig løsning, men bare ikke har økonomisk mulighed for at betale alle udgifter selv.

### Manglende betaling

Hvis begge parter har en fornuftig økonomi, og ejer andre aktiver end ejendommen, så vil udsigten til en tvangsauktion i de fleste tilfælde få selv de mest genstridige medejere til at finde en løsning, men det sker ofte, at der er stor forskel på, hvordan to ejere berøres af en tvangsauktion. Hvis den ene ejer i forvejen har stor gæld, og er uden udsigt til at blive solvent, så vil kravet efter en tvangsauktion i det samlede billede ikke betyde nær det samme, som for den anden ejer, der måske har andre aktiver i form af opsparing, virksomhed eller lign. Den solidariske hæftelse for gælden betyder, at kreditorerne kan kræve den fulde betaling hos den ejer, der har formue.

Opløsningen af sameje hænger ofte sammen med ophævelse af samlivet. Det betyder, at opløsning ofte skal ske i en situation, hvor den ene eller begge ejere er meget berørte følelsesmæssigt. Jo flere følelser der er på spil, desto sværere er det oftest at blive enige om fornuftige løsninger.

### Samejeoverenskomst

Med en god og gennearbejdet samejeoverenskomst er der taget stilling til, hvordan samejet skal opløses, hvordan værdien af ejendommen skal fastsættes, hvordan der udpeges en mægler, regulering af hvorvidt den ene part har indskudt flere kontante midler i ejendommen end den anden osv. osv.

Med samejeoverenskomsten er man i vidt omfang sikret i de tilfælde, hvor der ikke kan opnås enighed om opløsning. Uanset at der er oprettet en samejeoverenskomst, så står det ejerne fuldstændig frit for at blive enige om en anden løsning den dag, samejet skal opløses. Samejeoverenskomsten er den enkelte ejers sikkerhed for, at samejet, uanset enighed, til enhver tid kan opløses.



Spørgsmål kan rettes til  
**Advokat**  
**Michelle Ljungstrøm**  
mil@drachmann.com



## Erhvervsstyrelsen øger fokus på ulovlige aktionær- og anpartshaverlån

### Nye tiltag

Erhvervsstyrelsen meddelte i sit nyhedsbrev for maj 2015, at de ville sætte øget fokus på selskabers ulovlige aktionær- og anpartshaverlån (A-lån).

Som led heri har Erhvervsstyrelsen udsendt breve direkte til 1.600 selskaber, med opfordring om at afvikle lånene så hurtigt som muligt. Hensigten med brevene er at hjælpe selskaberne og give en advarsel. Erhvervsstyrelsen følger op på brevene ved grundig gennemgang af de pågældende selskabers årsrapporter for 2014.

### Reglerne om forbud mod aktionærlån

Forbuddet mod A-lån fremgår af selskabsloven. Det indebærer, at selskaber ikke må yde lån til dets ejere eller ledelse. Reglerne gælder for kapital-selskaber, herunder A/S, ApS, IVS og P/S.

Formålet med forbuddet er at sikre selskabets kreditorer mod, at ejerne samt ledelsen tømmer selskabet for værdier, som efterfølgende ikke kan tilbagebetales. Desuden beskytter forbuddet mod omgåelse af reglerne om beskatning af udbytte og A-indkomst.

Det er også forbudt for selskaber at yde lån til ledelsen i selskabets moderselskab, eksempelvis et holdingselskab og disse fysiske personers nærtstående.

Forbuddet mod A-lån omfatter følgende dispositioner fra selskabet til ovennævnte personkreds:

- 1) Traditionelle pengelån.
- 2) Stille andre midler end penge til rådighed.
- 3) Stille sikkerhed for et lån eksempelvis i form af pant eller kaution.

Det er dog fortsat muligt at yde lån eller stille sikkerhed inden for koncernforhold fra et datterselskab til dets moderselskab.

### Konsekvenser

Findes der ulovlige A-lån i et selskab, skal selskabet sørge for, at beløbet inkl. renter tilbagebetales til selskabet. Såfremt de ulovlige A-lån stadig figurerer i selskabers 2014-årsrapporter, påtænker Erhvervsstyrelsen at fremsende påbud

om inddrivelse af de ulovlige lån til selskabet, at orientere SKAT, og evt. at politianmelde selskabet (bødestraf). Hvis låntager ikke kan tilbagebetale lånet, risikerer de personer, som har etableret og opretholdt lånet at blive ansvarlige for selskabets tab.

Ulovlig A-lån kan også få betydning for selskabets ledelse, hvis selskabet erklæres konkurs. I så fald indgår det ulovlige A-lån i vurderingen af, om ledelsen skal pålægges konkurskarantæne, dvs. forbydes at deltage i ledelsen af en erhvervsvirksomhed for en periode.

### Rådgivning

Det anbefales, at selskaber får rådgivning om, hvordan selskabet undgår at etablere ulovlige A-lån, hvorvidt der allerede foreligger et ulovligt A-lån i selskabet, og hvorledes et ulovligt A-lån kan bringes i orden.



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

## Hvad er betingelserne for at erklære en skyldner konkurs?

Hos Advokatfirmaet Drachmann bliver spørgsmålet ofte stillet af kreditorer, der forgæves har forsøgt at inddrive deres tilgodehavende hos en skyldner.

### Betingelserne for at erklære en skyldner konkurs

Afsigelse af et konkursdekret over en (juridisk eller fysisk) person er betinget af, at vedkommende er insolvent. En skyldner er insolvent, når vedkommende er ude af stand til at betale sine kreditorer, efterhånden som de forfalder, medmindre betalingsudygtigheden må antages at være forbigående.

Kreditor skal have såkaldt "retlig interesse" i at få afsagt konkursdekret over skyldneren. Kreditor har eksempelvis retlig interesse i en konkurs, hvis denne, gennem konkursen, vil kunne få hel eller delvis dækning af sit krav, eller der godtgøres et behov for undersøgelse af, om der findes yderligere aktiver

hos skyldner, eller hvis der er en formodning om, at skyldner har foretaget dispositioner, der kan omstødes.

**En kreditor kan dog ikke forlange skyldneren erklæret konkurs, hvis:**

(1) kreditorens fordring er sikret ved betryggende pant i skyldnerens ejendom, eller (2) kreditorens fordring er sikret ved betryggende pant stillet af tredjemand, eller (3) kreditorens fordring er uforfalden og af tredjemand er eller tilbydes sikret ved betryggende pant.

**Omkostninger ved konkursbegæringens indlevering**

Ved konkursbegæringens indlevering skal der betales retsafgift på kr. 750.

Retsafgiften, samt de rimelige omkostninger forbundet med konkursbegæringens indlevering og mødet i skifteretten, kan efterfølgende anmeldes som et krav i konkursboet. Disse omkostninger vil blive dækket forud for al anden gæld i konkursboet.

Hvis skyldner bestrider konkursbegæringen, for eksempel hvis kreditors krav bestrides, eller skyldner ikke anser sig for insolvent, påføres konkursrekvirenten yderligere omkostninger, idet skifteretten herefter kan pålægge parterne at indlevere processkrifter og procedere sagen mundtligt over for skifteretten.

Hvis konkursbegæringen afvises, risikerer konkursrekvirenten at blive pålagt at dække skyldners sagsomkostninger. Desuden risikeres eventuelt erstatningsansvar for skyldners øvrige tab.

**Sikkerhedsstillelse**

Når konkursdekretet er afsagt, udpeger skifteretten en kurator til at behandle konkursboet.

Den kreditor, som har begæret konkursen, skal stille sikkerhed for omkostningerne ved boets behandling. Der er tale om en sikkerhedsstillelse, der alene kan udnyttes i det omfang, at boets aktiver ikke rækker til dækning af omkostningerne. I praksis udgør sikkerheden kr. 30.000.

En kreditor, der har begæret en skyldner konkurs og stillet den angivne sikkerhed for omkostningerne ved konkursbehandlingen, hæfter ikke for omkostningerne ved bobehandlingen ud over sikkerhedsstillelsen.

Hvis en kreditor har tinglyst virksomhedspant i skyldnerens aktiver, nedsættes konkursrekvirentens sikkerhedsstillelse til

halvdelen af, hvad der normalt kræves i sikkerhedsstillelse, dvs. typisk kr. 15.000. Den kreditor, der har tinglyst virksomhedspant, skal straks efter konkursdekretets afsigelse stille en sikkerhed på kr. 50.000 for bobehandlingsomkostningerne.

Skifteretten kan dog fritage en kreditor for sikkerhedsstillelse, hvis særlige hensyn til kreditor eller skyldner taler for dette. Hvis skifteretten fritager for sikkerhedsstillelse, indestår statskassen for omkostningerne ved konkursboets behandling. Der er eksempelvis fast praksis for, at en lønmodtager ikke skal stille sikkerhed, hvis lønmodtageren begærer konkursen på grund af manglende lønudbetaling mv.

**Sammenfatning**

Det er forbundet med en økonomisk risiko at begære en skyldner konkurs. Derudover risikerer konkursrekvirenten en længerevarende, omkostningstung proces mod den skyldner, der bestrider konkursbegæringen. Derfor bør en kreditor inden indlevering af konkursbegæring overveje, om kravet mod skyldneren står i (mis)forhold til denne risiko.



*Spørgsmål kan rettes til*  
**Advokatfuldmægtig**  
**Rasmus Lindsten**  
*RI@drachmann.com*

**Udsigt til nye regler om ansættelsesklausuler**

I 2014 blev der i Folketinget fremsat et lovforslag, som ville have medført markante ændringer i regler om ansættelsesklausuler, såfremt det var blevet vedtaget.

Hvis lovforslaget var blevet vedtaget, ville loven træde i kraft den 1. juli 2015.

Som følge af valget bortfaldt alle lovforslag herunder også lovforslaget om ændringer af ansættelsesklausuler, men det forventes, at lovforslaget i nogenlunde samme form vil blive genfremsat efter sommerferien.

Arbejdsgivere bør derfor forberede sig på væsentlige ændringer i adgangen til at benytte ansættelsesklausuler.

Når lovforslaget er endeligt vedtaget, vil Advokatfirmaet Drachmann invitere til et gå-hjem-møde med henblik at orientere om de nye regler og deres anvendelse.



*Spørgsmål kan rettes til*  
**Advokatfuldmægtig**  
**Sissel Egede-Pedersen**  
*sep@drachmann.com*

