



Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev den 1 ste.

Efter et årsskifte med store forandringer er vi glade for at have fået alle væsentlige forhold på plads. Vi er klar til at fortsætte det gode samarbejde med vores mange klienter og samarbejdspartnere.

Der har i det forløbne kvartal været et par personalemæssige nyheder.

Advokatfuldmægtig Michelle Ljungstrøm er vendt tilbage efter barsel, og begyndt igen 27. marts 2012. Michelle arbejder igen med sagsområderne inkasso, pantebrevsinkasso og tvangsauktioner, og vil derudover også arbejde med retssager og familieretlig rådgivning.

Partner og advokat (H) Lone Rømmø, er ved Retten i Nykøbing Falster autoriseret som bobehandler til behandling af ægtefælleskifte, opløsning af samlevendes sameje samt opløsning af interessentskaber.

I dette nummer af Nyhedsbrevet, kan du bl.a. læse om virksomhedstestamenter, den nye huseftersynsordning, nye muligheder for skifte af formue og gæld ved separation og skilsmisse, hvordan du køber en ejendom på tvangsauktion, beskyttelse af personer og virksomheder mod chikane, DNA som bevis og cookie-bekendtgørelsen.

Hvis du mangler artikler fra de tidligere numre af Nyhedsbrevet, er de indlagt på vores nye hjemmeside www.drachmann.com, som vi er glade for, og håber, du ved lejlighed vil besøge, enten når du skal have fat i din advokat, eller hvis du har brug for at læse lidt mere om enkelte emner.

Vi ønsker dig god læselyst.

Morten Ammentorp, Morten Jensen, Jacob Ploug, Lone Rømmø, Jørgen Thomsen.

Indhold

- Har din virksomhed oprettet testamente?
- Nye regler for tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer pr. maj 2012
- Teknisk insolvent?
Ny mulighed for skifte af formue og gæld ved separation/skilsmisse eller opløsning af sameje
- Når du køber ejendom på tvangsauktion
- DNA som bevis
- Nye regler om beskyttelse af personer, virksomheder mm. mod fredskrænkelser, forfølgelser og chikane.
- Cookie-bekendtgørelsen

Har din virksomhed oprettet testamente?

Mange mindre og mellemstore virksomheder er afhængige af én eller få personer, typisk én eller få ejere. Hvis en virksomheds ejer afgår ved døden, uden at have oprettet en plan for, hvad der skal ske med virksomheden, kan det sætte arvingerne i en vanskelig situation, hvor det kan være svært at drive virksomheden videre.

Dette gælder ikke mindst, hvis ejeren ikke har oprettet testamente, og ikke selv sammen med sine nærmeste har gjort sig tanker om, hvad der skal ske med virksomheden efter ejerens død. I så fald vil arvingerne skulle henholde sig til de generelle regler i arve- og skiftelovgivningen. Det kan efterlade en lang række uafklarede spørgsmål til arvingerne, som i øvrigt vil have meget at se til og spekulere over, efter ejerens død.

Enhver virksomhedsejer bør derfor have en plan for virksomheden, i tilfælde af ejerens død. Dette bør oprettes som et testamente, der indeholder de overordnede ønsker om, hvem der skal eje og drive virksomheden, og hvordan ejerens formue i øvrigt skal fordeles.

Som supplement til testamentets overordnede beskrivelse, kan der med fordel oprettes en særskilt, og mere uddybende, beskrivelse af de nærmere detaljer. Udover at anføre, hvem der skal overtage virksomheden, er det vigtigt at beskrive de nøglepersoner, der i øvrigt skal sikre virksomhedens drift. Desuden bør planen indeholde en kort beskrivelse af de vigtigste forretningsgange, ansatte, kunder og samarbejdspartnere. Planen bør være drøftet med virksomhedens eksterne rådgivere, ikke mindst revisor, bank og advokat.

Hvis ejeren ønsker, at virksomheden overtages og videreføres af en person uden for ejerens familie, eller af et enkelt familiemedlem, bør der være taget stilling til, hvordan et sådant generationsskifte skal gennemføres, og hvordan man undgår splid mellem arvingerne og den påtænkte nye ejer af virksomheden. Det er vigtigt at få beskrevet, hvorfor vedkommende potentielle ejer af virksomheden er egnet, og om et generationsskifte tidligere har været drøftet med vedkommende.

Et testamente, med tilhørende plan for virksomheden, behøver ikke at være et omfattende og kompliceret dokument.

En kort og præcis beskrivelse kan derimod være guld værd for de efterladte – og for virksomheden.



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

Ny regler for tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer pr. 1. maj 2012

Som kommende boligkøber kan man se frem til bedre ejerskifteforsikringer og tilstandsrapporter, efter at Folketinget har vedtaget en ny huseftersynsordning. Den nye huseftersynsordning træder i kraft den 1. maj 2012, dog træder de nye regler omkring fugtmåling først i kraft i 2013.

Med den nye huseftersynsordning ikrafttrædelse, vil købere af en ejendom fremover få endnu flere oplysninger om den ejendom, man ønsker at købe. Den nye huseftersynsordning sikrer f.eks. bedre information om ejendommens el- og vvs-installationer, fugtniveauet samt restlevetid på ejendommens tag. Herudover forbedres ejerskifteforsikringen.

I den nye huseftersynsordning foretages en række forbedringer i tilstandsrapporten. Fremover vil der i tilstandsrapporten være en generel beskrivelse af hustypen. På den måde kan køberen se, hvad man normalt kan forvente af et normalt hus af samme type og på samme alder.

Tilstandsrapporten vil ligeledes blive suppleret med et el-tjek (elinstallationsrapport), som udarbejdes af en autoriseret elinstallatør, der gennemgår ejendommens

elinstallationer. Hensigten med elinstallationsrapporten er, at man som køber skal undgå ubehagelige overraskelser, i form af defekte eller ulovlige installationer. Samtidig udvides dækningen i ejerskifteforsikringen, således at den fremover også har en dækning for skjulte skader på elinstallationer.

Tilstandsrapporten vil fremover tillige indeholde information om f.eks. Radon og om typiske kloakforhold på ejendommen.

Et stort antal af de skader, som anmeldes til ejerskifteforsikringsselskaberne vedrører fugt og skimmelsvamp. Med indførelsen af den nye huseftersynsordning, har man ønsket at forbedre oplysningerne om ejendommens fugtniveau. Fugtniveauet i ejendommen vil blive målt af den bygningssagkyndige, som udarbejder tilstandsrapporten, og medtaget som en ny oplysning i tilstandsrapporten. Samtidig udvides ejerskifteforsikringen også med dækning dels af fugtskader, dels af skimmelsvamp som en følgeskade af fugt i beboelsesrum. Denne del af den nye huseftersynsordning træder dog først i kraft i 2013.

Tilstandsrapporten vil fremover også indeholde oplysninger om restlevetiden på ejendommens tag. Som køber vil man derfor fremover på forhånd vide, om taget på ejendommen kan holde mange år endnu, eller skal skiftes inden for en kortere årrække.

Ejerskifteforsikringen vil fremover have en bedre dækning af både el- og vvs-installationer, der er ulovlige, og har nedsat funktion. Ligesom ejerskifteforsikringen fremover vil indeholde klar information om afskrivningerne i ejerskifteforsikringen. En del købere bliver i dag overraskede over, at en ældre bygningsdel ikke bliver erstattet med nyt, men at der tages hensyn til ejendommens alder. Nu kan køber få erstattet "nyt for gammelt", med mindre skaden er omfattet af en erstatningstabel.

Med indførelsen af den nye huseftersynsordning gennemføres således en række tiltrængte forbedringer for købere af ejendomme, der fremover vil opleve en højere og bedre beskyttelse, i forbindelse med køb af en ejendom.



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

Teknisk insolvent? - Ny mulighed for skifte af formue og gæld ved separation/skilsmiss eller opløsning af sameje

Før 1. marts i år var det ofte både en dyr og langsommelig løsning at anmode Skifteretten om bistand ved deling af fælleseje, i forbindelse med separation/skilsmiss eller opløsning af sameje, når det ikke var muligt at opnå enighed.

Heldigvis lykkes det oftest for parterne at opnå enighed om deling.

Men hvis det ikke er muligt, kan skifteretten efter anmodning fra en af parterne, udpege en af de autoriserede bobehandlere til at bistå i forbindelse med deling af formue og gæld.

Anmodningen kan omfatte enkelte aktiver eller hele formuen og gælden, og det vil være muligt at få hjælp til deling, også selvom fællesboet /samejet er negativt dvs., at gælden overstiger værdien af aktiverne. Den nye ordning forudsætter et samspil mellem Skifteretten og den autoriserede bobehandler, således at Skifteretten giver den indledende vejledning, og undersøger om der er mulighed for forlig. Hvis der er behov for mere bistand, udpeger Skifteretten en autoriseret bobehandler, der forestår selve bobehandlingen. Efter at have indhentet yderligere oplysninger, eventuelle vurderinger og eventuelt efter, at Skifteretten har truffet afgørelse herom, herunder om hvem der skal udtage hvilke aktiver, udarbejder bobehandler udkast til en boopgørelse.

Det nyskabende i ordningen er, at omkostningerne for parterne er væsentligt reducerede, og at der kan ske



a-conto udlæg.

Skifteafgiften er nu kun på 0,5 % af bruttoaktiverne og højst på kr. 10.000.

Der er, på samme måde som hidtil, mulighed for at opnå fri proces til bobehandlingen, således at der ikke skal stilles sikkerhed for omkostningerne, og når der er meddelt fri proces, skal andelen af bobehandlerens salær heller ikke betales. Der vil dog stadig være omkostninger til indhentelse af vurderinger og som udgangspunkt til egen advokat.

Netop nu med de lave ejendomspriser, er mange teknisk insolvente, og i disse tilfælde er der nu givet mulighed for alligevel at få fordelt formue og gæld.

Det er nu muligt at få gamle regnskaber gjort op, og komme videre i livet.



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

Når du køber ejendom på tvangsauktion

Der har aldrig været så stort et antal tvangsauktioner over ejendomme på Lolland-Falster og Sydsjælland som netop nu. Derfor er der mulighed for at gøre gode køb på tvangsauktion, fordi priserne på auktion bliver presset som følge af det store udbud.

Mange af de ejendomme, som er til salg, er dog i relativt dårlig stand. De har igennem længere tid ikke været vedligeholdt eller er halv-færdige. Men kan ejendommene købes tilstrækkeligt billigt, er der alligevel attraktive muligheder, især for personer, der har lyst til at "gøre det selv."

Ved tvangsauktion her i retskredsen skal bydende medbringe kr. 15.000,00 i kontanter eller en banknoteret

check på samme beløb – eller som alternativ få en advokat til at møde og byde. Advokaten kan også efterfølgende indestå for opfyldelse af budet.

Før opråb giver fogeden en kort vejledning om, hvordan der bydes på auktion, herunder oplyse om størstebeløbet, der skal betales ud over budsummen, dvs. det skal betales lige så snart, der bydes en 1 krone for ejendommen.

Højstbydende skal straks stille sikkerhed for opfyldelsen af budet. Størrelse varierer alt efter ejendomsstype og værdi, budstørrelse, auktionsomkostninger m.v.

Det medbragte kontantbeløb på kr.15.000 stilles som sikkerhed, og der vil herefter normalt være en frist på en uge til at stille den fulde sikkerhed.

Den højstbydende skal desuden betale auktionsafgift på 0,5% af budsummen og størstebeløbet.

Oftentimes vil der dog blive begæret ny auktion af ejendommens ejer eller af udækkede panthavere. Først efter gennemførelse af ny auktion, kan slås fast, hvem der bliver højstbydende, og dermed hvem der bliver ny ejer af ejendommen.

Det er vigtigt som auktionskøberat være opmærksom på, at ejendommen købes "som beset", og oplysningerne om ejendommen er ofte sparsomme.

Det kan derfor være en god ide at lade en sagkyndig besigtige ejendommen.

Den normale fortrydelsesret på 6 hverdage ved køb af ejerbolig gennem ejendomsmægler gælder heller ikke.

Det kan derfor være fornuftigt at rådføre sig med en advokat, med forstand på tvangsauktioner, såfremt man overvejer at købe ejendom på tvangsauktion.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat
Lars Rasch
lar@drachmann.com

DNA som bevis

I stigende omfang anvendes Dna-profil af spor på gerningsstedet, som det afgørende bevis. Som eksempelvis i den stærkt medieomtalte straffesag mod Amagermanden.

Der afsættes biologiske spor ved spyt, hud, hår, blod eller sæd, og ud fra det biologiske spor på 15 til 18 særegne punkter dannes DNA profilen. Dette sammenholdes så med mistænktens DNA profil. Det vurderes ved at sammenligne de to hvor, stor sandsynligheden er, for at sporet stammer fra mistænkte, sammenholdt med, at det stammer fra en anden tilfældig person fra den danske befolkning. Det er i retsmedicinsk terminologi likelihood kvotienten, og ofte – i hvert fald i alle kendte og trykte domme, hvor tiltalte er fundet skyldig, har likelihood kvotienten været 1:1.000.000. Tættere på match sandsynligheden, er det i forhold til den undersøgte DNA, profil ikke muligt at komme.

I sagen med Amagermanden var likelihood kvotienten 1:1.000.000.

I henhold til retspraksis er det nødvendigt, at der er andre forhåndsodds, som også peger på, at det kunne være mistænkte, der er gerningsmanden.

Det kan eksempelvis være, at mistænkte tidligere har begået ligeartet kriminalitet, at der er et signalement, som svarer til gerningsmanden, at der har været anvendt ens fremgangsmåde ved flere forbrydelser, og at forbrydelsen i øvrigt er begået i mistænktens nærområde.

Men der behøver altså ikke være beviser ved andre fysiske fund, eksempelvis tyvekoster, fingeraftryk eller lignende.

Det nye er, at der nu tages DNA fra rigtig mange sigtede, og at DNA profilen køres op imod forbrydelser, hvor der er registreret en DNA profil, og der er så risiko for, at der bliver rejst en straffesag vedrørende ligeartet kriminalitet begået i mistænktens nærområde.

Senest har Østre Landsret i marts 2012 dømt en tiltalt, hvor likelihood kvotienten var 1:210.000. Røveriet var begået i tiltaltens nærområde, og han var tidligere dømt for værtshusvold og tyveri. Der var ikke andet, der knyttede

mistænkte til gerningsstedet. Han blev dømt på det ifølge Landsretten tungt vejende DNA bevis.



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

Nye regler om beskyttelse af personer, virksomheder mm. mod fredskrænkelser, forfølgelser og chikane

Den 1. marts 2012 trådte et nyt, samlet sæt regler i kraft, med henblik på bedre beskyttelse af personer mod at blive udsat for fredskrænkelser, forfølgelse, chikane herunder stalking (systematisk og vedvarende forfølgelse).

Måder, der kan beskyttes på

Politiet kan meddele en person tilhold og opholdsforbud.

Ved tilhold får en person (krænkeren), som udgangspunkt, forbud mod enhver kontakt til en anden person (ofret). Det er altså ikke som hidtil, alene forbud mod en kontakt, der anses for at være en fredskrænkelse.

Ved opholdsforbud (geografisk bestemt tilhold), får ofret en eller flere "sikkerhedszoner", hvor krænkeren får forbud mod at færdes eller opholde sig, f.eks. i nærheden af ofrets bolig, arbejdsplads eller uddannelsessted.

Mod hvilke handlinger?

Fredskrænkelser kan f.eks. bestå i hyppige, uønskede henvendelser eller i andre handlinger, der ikke i sig selv er straffbare, men som opleves som ubehagelige og forstyrrende pga. deres antal, deres indhold eller er i strid med et udtrykt ønske om at være fri for yderligere kontakt.

Den kontakt, der kan forbydes, drejer sig om personlig, mundtlig eller skriftlig henvendelse, herunder også via elektronisk kommunikation, f.eks. e-mails, sms eller beskeder via sociale netværk (f.eks. Facebook eller Twitter).

Andre former for henvendelser (kontakt) er også omfattet, f.eks. henvendelser i form af ophold lige uden for forurettedes bolig, aflevering af og tilsendelse af blomster og hilsner gennem radioudsendelser.

Reglerne omfatter også det "at følge efter en person".

En person, der har været udsat for grov, personfarlig kriminalitet, kan uden videre opnå tilhold mod gerningsmanden, så forurettede eller dennes nærmeste ikke skal finde sig i kontakt med gerningsmanden.

Hvem er beskyttet af reglerne og hvor længe?

Tilholdet og opholdsforbudet kan værne privatpersoner, institutioner, virksomheder og offentlige myndigheder, hvis der er tale om en konkretiseret personkreds.

Et tilhold gives for et bestemt tidsrum på indtil fem år. Et opholdsforbud gives for et bestemt tidsrum på indtil et år.

Politiet kan bortvise en person fra eget hjem

Ved bortvisning kan en person over 18 år forbydes at opholde sig i sit hjem, hvis der er begrundet mistanke om, at den pågældende har begået nærmere fastlagte, grovere overtrædelser af straffeloven (med en strafferamme på 1 år og 6 måneder og derover) overfor personer i husstanden. Bortvisning sker for et bestemt tidsrum på indtil fire uger.

Straf for overtrædelser

Hvis en person overtræder et tilhold, et opholdsforbud eller en bortvisning, er straffen bøde eller fængsel indtil 2 år.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Jørgen Thomsen
jt@drachmann.com

Cookie-bekendtgørelsen

EUs databeskyttelsesdirektiv er nu indarbejdet i dansk lovgivning, og trådte i kraft med cookie- bekendtgørelsen i december 2011.

Det indebærer, at udbydere af hjemmesider er forpligtet til at give en række oplysninger til slutbruger af udbyders hjemmeside, og til at indhente samtykke til at gemme oplysninger om brugerne ved en cookie, eller skaffe sig adgang til oplysninger gemt i en brugers terminaludstyr, dvs. både computere, smartphones, tablets og i USB-nøgler m.v.

Når brugerne downloader en application, gemmes der ofte samtidig en cookie, der samler oplysninger om brugerens elektroniske færden.

I henhold til cookie-bekendtgørelsen, er det i midlertidig ikke helt klart, hvilke oplysninger, der skal gives brugeren, og hvordan de skal gives, for at brugeren har givet samtykke til lagring af oplysninger, eller til at udbyderen skaffer sig adgang til brugerens udstyr.

Det er dog ikke tilstrækkeligt, at oplysningen bare gives på en hjemmeside under forretningsbetingelserne. Brugeren skal mere aktivt samtykke i, at det gemmes en cookie på brugerens udstyr.

Forpligtelsen til at informere og indhente samtykke, gælder både for fysiske og juridiske udbydere, og for private, erhvervsdrivende og offentlige myndigheder.



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



ADVOKATFIRMAET
DRACHMANN

Et godt råd giver tryghed

Skolegade 24 · 4800 Nykøbing Falster
Telefon 54 84 50 50 · www.drachmann.com