



## Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til det nye år og Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1 ste. – januar 2013

Det har været et spændende og begivenhedsrigt år i vores nye domicil og med vores fusion i starten af året. Med tak for det gode samarbejde til vores klienter og samarbejdspartnere ønsker vi, at alle får et forhåbentlig godt og lyst nytår.

På personale-siden har vi haft mulighed for at fortsætte en god og positiv udvikling.

Den 1. december 2012 startede Maj-Britt Pedersen som advokatsekretær. Maj-Britt Pedersen skal primært fungere som sekretær for Lars Rasch og Jørgen Thomsen, og skal i den forbindelse bl.a. arbejde med straffesager, retssager og personskadesager. Maj-Britt Pedersen har 20 års erfaring fra branchen, og har valgt at flytte tilbage til Sydhavsøerne efter en længere årrække i København.

I starten af det nye år udvider vi på jurist-siden. Vores advokatfuldmægtig Michelle Ljungstrøm bliver advokat i starten af januar 2013, og fortsætter hos os som ansat advokat. Michelle Ljungstrøm vil fortsætte sit gode arbejde indenfor samme områder som hidtil.

Den 2. januar 2013 starter advokatfuldmægtig Christina Bjørndal hos os. Christina Bjørndal har efter endt uddannelse arbejdet et par år i København, men har ønsket at få en bredere juridisk uddannelse og stilling, og har derfor valgt at fortsætte sin karriere hos os.

Christina Bjørndal har beskæftiget sig meget med køb og salg af virksomheder og selskabsretlige forhold, og vil hos os komme til at fastholde dette, men samtidig blive dygtigere på en række andre områder. Vi er glade for, at vi kan udvide med ansættelse af en ung, dygtig fuldmægtig.

I denne udgave af Den 1 ste. kan du læse om digital betaling af beløb over 10.000 kr., oprettelse af testamente, ny landbrugslov – nye muligheder, ejendomsdatarapport, AB-Forbruger (Almindelige Betingelser – Forbruger) og tidsbegrænset ansættelse.

Vi ønsker dig god læselyst og et godt nytår.

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

### Indhold

- Ingen livsarvinger- testamente
- Lov om tidsbegrænset ansættelse
- AB - forbruger
- Ny landbrugslov – Nye muligheder
- DIADEM – Ejendomsdatarapport.
- Digital betaling af beløb over kr. 10.000,00.

## Ingen livsarvinger – testamente.

Ingen børn eller børnebørn?

Hvis man ikke har livsarvinger, børn eller børnebørn, er det en god ide, at overveje hvem der så skal arve.

Der kan være ønske om, at søster eller en niece skal arve, og der bør i så fald oprettes testamente.

I den forbindelse kan det være en god ide at tænke velgørende for at spare bo- og tillægsafgift. Ved at indsætte en velgørende forening, der er fritaget for at betale bo- og tillægsboafgift, som arving i testamentet. Men naturligvis kun for en begrænset del af formuen.

Hvis nettoformuen er på kr. 2 mil, og den velgørende forening, der er bo- og tillægsboafgift fritaget, indsættes som arving for 28 %, og søsteren eller niecen for resten som legatar, vil søsteren eller niecens nettobeløb med det nugældende bundfradrag stige med kr. 135.000,00.

Samtidig vil den velgørende forening arve kr. 67.000,00.

Så både søster eller niece og den velgørende forening vil modtage beløb, der ellers ved blot at have begunstiget søsteren eller niecen i testamentet skulle have været betalt i bo- og tillægsboafgift.

Derfor bør der i den situation – også – oprettes et testamente.



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

## Lov om tidsbegrænset ansættelse.

Lov om tidsbegrænset ansættelse skal forhindre, at arbejdsgivere misbruger tidsbegrænsede ansættelsesforhold, navnlig ved flere forlængelser af samme tidsbegrænsede ansættelsesaftale, i stedet for fastansættelse.

Loven stiller særlige krav til tidsbegrænsede ansættelsesaftaler og giver ansatte ret til godtgørelse ved overtrædelse af loven.

Fornyelse af flere på hinanden følgende tidsbegrænsede ansættelsesaftaler kan kun ske, hvis fornyelsen er begrundet i objektive forhold. Det gælder eksempelvis fornyelse, der skyldes uforudselige forhold blandt andre ansatte, herunder sygdom, graviditet, barsel, orlov og lignede, eller hvis forlængelse er nødvendig til løsning af arbejdsopgaver, der er af midlertidig karakter.

I en ny dom har Østre Landsret i en konkret sag vurderet, at det ikke var i strid med lov om tidsbegrænset ansættelse at forlænge en tidsbegrænset ansættelsesaftale to gange med i alt 3 år. Det skete i en projektstilling, hvor ansættelsen først skulle ophøre den 31. december 2006, men hvor ansættelsesforholdet blev forlænget to gange, til sidst indtil den 31. december 2009.

Den ansatte mente, at der allerede fra tiltrædelsestidspunktet var tale om en tidsbegrænset ansættelse, men at denne af budgetmæssige årsager blev finansieret af midler til enkelte projekter. Desuden mente den ansatte, at han ved forlængelserne af ansættelsesaftalen havde fået en berettiget forventning om fortsat fast ansættelse.

Arbejdsgiveren mente derimod, at lønmodtageren var ansat i en tidsbegrænset stilling, som blot var forlænget to gange på grund af objektive forhold. Arbejdsgiveren henviste navnlig til, at det første projekt var blevet forsinket, og at det efterfølgende var muligt at benytte den ansatte på et andet projekt.

Både byretten og landsretten frifandt arbejdsgiveren og henviste til, at begge forlængelser var sket i begge parter interesse, og at begrundelserne var objektive og sagligt begrundet.

Østre Landsrets afgørelse viser, at hvis en arbejdsgiver kan begrunde forlængelsen af en tidsbegrænset ansættelsesaftale i objektive og saglige forhold, så er en forlængelse af et ansættelsesforhold ikke i strid med lov om tidsbegrænset ansættelse eller omgåelse af funktionærlovens beskyttelsesregler.

Det kræver dog, at arbejdsgiveren kan bevise, at der ligger saglige og objektive forhold til grund for forlængelsen.



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

## AB – forbruger.

Siden introduktionen 1. januar 2010 af standardaftalen AB-Forbruger (Almindelige Betingelser – Forbruger), er AB-Forbruger, trods en langsom start, ved at vinde indpas som kontraktgrundlag i private bygge- og anlægsopgaver, hvor prisen er på mere end DKK 3.000.

AB-Forbruger er udarbejdet i et samarbejde mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen, Dansk Byggeri, Teknik og Forbrugerrådet.

Forbrugeren har ikke krav på, at AB-Forbruger skal finde anvendelse ved private bygge- og anlægsopgaver, til trods for ordlyden i AB-Forbruger § 1. AB-Forbruger er en frivillig ordning, der, for at være gældende mellem parterne, skal aftales ved opstart af en byggesag. Parterne kan vælge at aftale, at AB-Forbruger anvendes som standardkontrakt, og i enighed udarbejde et kontrakttilæg, hvor visse af bestemmelser i AB-forbruger er fraveget.

Dette ser man ofte hos typehusfirmaerne, som de seneste år har skiftet til AB-Forbruger som

standardkontrakt – dog med større kontrakttilæg, som oftest fraviges til skade for forbrugeren.

Vælger parterne at fravige visse af bestemmelserne i AB-forbruger, skal fravigelserne tydeligt fremgå af kontrakttilægget, idet man i modsat fald falder tilbage på standardbestemmelserne i AB-Forbruger.

I tilfælde, hvor det aftales, at AB-Forbruger skal finde anvendelse, er der en række forhold, man bør være særligt opmærksom på. Paragrafangivelsen i parentes, er henvisningen til bestemmelsen i AB-Forbruger):

- Entreprenørens tilbud er gældende i 15 dage, hvorefter det bortfalder (§ 9).
- Alle beløb, der angives af entreprenøren, er inklusive moms, med undtagelse af dagbøder (§ 5).
- Parterne skal aftale, hvis entreprenøren skal stille sikkerhed. Sikkerheden skal svare til 15 % inkl. moms. Sikkerheden ophører 30 arbejdsdage efter afleveringen. Som forbruger skal man derfor være særligt opmærksom på, om der er væsentlige mangler ved arbejdet, således at arbejdet ikke betragtes som værende afleveret (§10).
- Parterne skal ligeledes aftale, hvis forbrugeren skal stille sikkerhed. Sikkerheden stilles i form af bankgaranti (§ 11).
- Aftaler parterne ikke en tidsplan, skal arbejdet være påbegyndt og afsluttet inden rimelig tid (§ 12).
- Entreprenøren har, inden og under arbejdets udførelse vejledningspligt over for forbrugeren (§ 14).
- Det er forbrugeren, som skal sørge for, at projektet kan godkendes, ligesom forbrugeren skal indhente byggetilladelse hos kommunen og færdigmelde byggeriet, medmindre der er tale om

totalentreprise, i så fald er det totalentreprenøren, der sørger for den nødvendige godkendelse af projektet (§ 18).

- Inden arbejdet påbegyndes, har entreprenøren pligt til at spørge forbrugeren, om der er særlige forhold på ejendommen, f.eks. servitutter, forsyningsledninger, byggelinjer, forurening m.m., der kan hindre arbejdet. Hindringer og forhold, som forbrugeren burde have oplyst om, og som giver anledning til merudgifter, betragtes som ekstraarbejde, som forbrugeren skal betale for. Hindringer, som ingen af parterne kendte til eller burde kende til, og som giver anledning til udgifter, skal ligeledes betales af forbrugeren (§ 20).
- Har entreprenøren alene givet et prisoverslag, skal entreprenøren, hvis prisoverslaget overskrides med mere end 15 %, hurtigst muligt indhente forbrugers stillingtagen til arbejdets fortsættelse. Er forbrugeren ikke blevet hørt, har forbrugeren ikke pligt til at betale det beløb, forbrugeren kunne have sparet, hvis entreprenøren havde indhentet forbrugers stillingtagen (§ 24).
- Betaling skal som udgangspunkt først ske, når arbejdet er afleveret, men det står parterne frit at aftale løbende betaling. Entreprenøren skal, hvis forbrugeren anmoder om det, sende en endelig og fuldstændig opgørelse over de løbende indbetalinger, når arbejdet er afsluttet (§ 26).
- Forbrugeren kan i tilfælde af ansvarspådragende forsinkelse kræve dagbod af entreprenøren, hvis dagbod er aftalt. I tilfælde af dagbod kan forbrugeren ikke tillige rejse krav om erstatning. Krav om dagbod skal fremsættes inden rimelig tid, efter forsinkelsen er konstateret (§ 31).
- Arbejdet er afleveret, når entreprenøren har meddelt forbrugeren, at arbejdet er udført, eller der er holdt afleveringsforretning. Bevisbyrden herfor påhviler entreprenøren (§ 37).

Entreprenøren kan ikke aflevere arbejdet til forbrugeren, hvis der er væsentlige mangler ved

det arbejde, han har udført. Forbrugeren skal give entreprenøren besked, hvis forbrugeren mener, der er væsentlige mangler ved arbejdet. Beskeden skal gives senest 10 arbejdsdage efter, at forbrugeren har fået meddelelse om, at arbejdet er udført.

Selvom forbrugeren ikke overholder fristen på de 10 arbejdsdage, vil forbrugeren stadig have mulighed for at kræve manglerne udbedret. Det betyder, at selvom entreprenøren har afleveret arbejdet, og forbrugeren har betalt herfor, kan forbrugeren stadig reklamere over eventuelle mangler, der konstateres efter afleveringen (§ 37).

- Afleveringsforretning afholdes kun, hvis entreprisesummen er større end 50.000 kr., og en af parterne ønsker det. Meddelelse om afleveringsforretning skal gives inden arbejdet er udført (§ 38).
- Forbrugeren kan reklamere over en mangel inden for to måneder fra det tidspunkt, hvor forbrugeren er, eller burde være blevet opmærksom på manglen. Reklamerer forbrugeren senere, er det en konkret vurdering, hvorvidt der er reklameret rettidigt (§43).  
Denne reklamationsregel vedrører mangler, som forbrugeren opdager efter, arbejdet er afleveret. Reglen vedrører således ikke mangler, som forbrugeren eventuelt påpeger undervejs i byggeriet. Hvis forbrugeren ikke giver besked til entreprenøren inden rimelig tid, kan forbrugeren miste sin ret til, at gøre en mangel gældende over for entreprenøren. Reklamationsfristen gælder dog ikke, hvis entreprenøren har handlet groft uagtsomt. I så fald er det alene den almindelige forældelsesregel, der gælder.
- Mangler kan ikke gøres gældende overfor entreprenøren senere end 3 år, fra manglerne burde have været opdaget. For skjulte mangler ophører mangelansvaret 10 år efter afleveringen (§ 49).
- 1-års eftersyn afholdes altid, hvis prisen for arbejdet overstiger DKK 500.000. Der afholdes ikke eftersyn, hvis der er tale om nyopførelse af et

byggeri, og byggeriet er omfattet af den obligatoriske byggeskedeforsikring.

Det er entreprenøren, der indkalder til eftersyn, som skal finde sted senest et år efter arbejdets aflevering.

Hvis prisen for arbejdet ikke overstiger DKK 500.000 kr., kan 1-års eftersyn alligevel foretages, hvis den ene part ønsker det, og meddeler det inden 1 år efter, arbejdet er afleveret (§ 59).

- Opstår der uenighed mellem parterne, kan forbrugeren efter dansk rets almindelige regler, indbringe sagen for et ankenævn eller for de almindelige domstole (§ 64).

Ovenstående bestemmelser er kun et lille udpluk, af de ofte komplicerede regler som er indeholdt i AB-Forbruger. Det er derfor vigtig at lade din advokat gennemgå en entreprisekontrakt, inden den underskrives.



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

## Ny landbrugslov – nye muligheder.

Før Folketinget gik på juleferie, fik de, i den sidste hektiske uge op til jul, hvor også finansloven skulle vedtages, gennemført en række justeringer af landbrugsloven.

I politisk sammenhæng, har der primært været fokus på, at den netop vedtagne lov nr. 1240 af 18. december 2012, giver mulighed for, at ministeren kan nedlægge jordbrugskommissionerne. Ud over, at dette – igen – betyder, at der vil ske fjernelse af statslige arbejdspladser fra provinsen til fordel for København, er det, også ud fra et fagligt synspunkt, beklageligt.

De nuværende jordbrugskommissioner har båret præg af stor landbrugsmæssig indsigt, og lokalkendskab til prissætning med mere af jord.

Med jordbrugskommissionernes nedlæggelse frygtedes det, at lokalkendskabet vil gå tabt til fordel for en mere papirbaseret afgørelse af eventuel tildeling af suppleringsjord, handelspriser etc., hvilket næppe er til fordel for hverken sælger, primærkøber eller suppleringsjordsansøger.

Ud over dette, vil det naturligt indebære en ændring i sagsgangen, når ansøgere og sagsbehandlere får mindre kendskab til hinanden.

Samtidig med dette, har man valgt at gennemføre en række mindre, men samtidig meget væsentlige, ændringer af landbrugsloven.

En af de mere praktiske ændringer vedrører arealstørrelser for bygningssparceller.

For mange landmænd, der har solgt bygningssæt, der driftsmæssigt har været overflødiggjort, har det været en kilde til irritation og omkostninger, at bygningssæt ikke måtte nedbringes under 1,5 ha.

For langt de fleste ejendomme, har det naturlige areal bestående af bygninger, gårdsplads og haveanlæg været mindre, hvorfor man har været tvunget til at lave udstykninger i 2 etaper.

1,5 ha-grænsen ophæves, så udstykningen nu kan foretages til den ønskede størrelse i én omgang.

Det er vores vurdering, at dette vil være til stor glæde for såvel landmænd som køberne af bygningssættene.

Samtidig ophæves reglen om, at man skal beholde en beboelsesbygning, for hvert påbegyndt jordtilliggende på 200 ha, hvis man udstykker bygningssættet.

Dette betyder, at landmænd nu frit kan sælge overflødige stuehuse, og dermed undgår at belaste økonomien af disse ejendomme.

Samtidig vil det også indebære, at der er større mulighed for at købe det bygningssæt man ønsker, eller at man i generationsskifter for eksempel kan lade forældrene

beholde bygningerne, så man kun generationsskifter jorden, og dermed gør næste generations finansieringsbehov lidt mindre.

Samtidig muliggør man supplerung af landbrugsejendomme uden øvre arealgrænse. Dette indebærer, at landbrugsejendomme nu reelt kan sammenlægges indenfor én bedrift til én ejendom, men det bemærkes, at afstandskravene for sammenlægning stadig gælder.

Endelig bliver reglerne om selskabserhvervelse lempet, så landmanden i selskabet står mere frit, og samtidig fjernes kravet om, at suppleringsjordsansøgere skal have grønt bevis.

Samlet set indebærer ændringerne muligheder for, at man på bedriften får en bedre tilpasning af bygningsmassen og den finansielle struktur, på et lidt længere sigt.

På kort sigt vil økonomien stadig være påvirket af nuværende bygningsmasse, og de desværre begrænsede salgsmuligheder der er for overflødige stuehuse, på nuværende tidspunkt.

Vælger man at bortsælge stuehuse/bygningssæt, anbefaler vi, at man, straks beslutningen tages, kontakter landinspektør, så den matrikulære sag ikke skal blokere for gennemførelse af handlen, når man har indgået en aftale mellem køber og sælger.

Hvis der er brug for yderligere råd eller oplysning, om de muligheder lovændringen medfører, så kontakt advokat Jacob Ploug.



Spørgsmål kan rettes til  
**Advokat (H), partner**  
**Jacob Ploug**  
jp@drachmann.com

## DIADEM – Ejendomsdatarapport.

Fra 1. november 2012 blev det muligt på et sted at indhente en lang række offentlige ejendomsoplysninger.

Produktet hedder Ejendomsdatarapport, og arbejdet er gennemført i regi af projektet DIADEM, som står for Digital Adgang til oplysninger i forbindelse med ejendomshandel.

En rapport koster kr. 325 og indeholder mere end 40 oplysninger om en ejendom. Alle oplysningerne i en ejendomsdatarapport leveres automatisk ved bestilling, og langt de fleste af oplysningerne er tilgængelige online allerede få minutter efter, man har bestilt en rapport.

Nogle få af rapportens oplysninger er endnu ikke fuldt digitaliserede, og i det tilfælde kan det tage op til ti arbejdsdage at indhente oplysningerne via et særligt indberetningssystem i kommunerne, men på sigt er det målet, at samtlige oplysninger i ejendomsdatarapporten skal være tilgængelige online umiddelbart efter bestilling.

En ejendomsdatarapport indeholder f.eks. oplysninger om BBR-meddelelsen, energimærke, tilstandsrapport, verserende byggesager, olietanke, ejendomsskat (grundskyld), ejendomsskattebillet, ejendoms- og grundværdi, vurderingsmeddelelsen, jordforurening, bygge- og beskyttelseslinjer, oplysning om afløbsforhold, varmforsyning, gældende lokalplaner, spildevandsplaner mv.

I Advokatfirmaet Drachmann ser vi frem at betjene os af det nye digitale system, som på sigt vil lette arbejdet med indhentning af ejendomsoplysninger betragteligt til glæde for vores klienter.



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



## Digital betaling af beløb over kr. 10.000,00.

Som led i lovpakken om indsats mod sort arbejde, skal der nu ske digital betaling af beløb over kr. 10.000,00, således at der tilvejebringes et transaktionsspor. Kravet om, at der skal ske digital betaling gælder både for private og for virksomheder.

Hvis der købes vare eller ydelser for et beløb på over kr. 10.000,00 inkl. moms, skal beløbet for private købere, være betalt over pengeinstitut ved en digital betaling, såfremt køber ikke fremover skal hæfte solidarisk med sælger for moms, som sælger i givet fald ikke har afregnet.

Kun ved den digitale betaling frigøres den private køber for denne hæftelse.

Er der flere faktura men indbyrdes forbundet, således at de samlet set vedr. levering af en ydelse eller en vare, fortages der en samlet vurdering af fakturaerne i forhold til beløbsgrænsen.

For virksomheder indebærer manglende digital betaling, at virksomheden, der køber vare eller tjenesteydelse for et beløb over kr. 10.000,00 inkl. moms, ikke har fradragsret, og der er solidarisk hæftelse for manglende afregning moms.

Det er derfor vigtigt for at undgå denne solidariske hæftelse og manglende fradragsret, at der sker digital betaling af faktura på over kr. 10.000,00 inkl. moms.



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

