



## Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1ste.

1. halvår 2013 har været præget af spændende sager og travlhed. Desværre er det økonomiske opsving stadig på stand-by, så en del af sagerne har været i afdelingen for konkurs og rekonstruktion.

Vi ser dog heldigvis flere og flere signaler på, at optimismen er ved at få overtaget igen, bl.a. som følge af, at arbejdet med Femern-forbindelsen bliver mere aktuelt. Vi har således henvendelser om bistand til forberedelsen til Femern-forbindelsen. Så husk på, at vi har mange gode forbindelser, også i Nordtyskland, hvis der er behov for hjælp på "tysk" side, eller til at lave et samarbejde med et tysk firma.

På personalesiden bestod advokatfuldmægtig Christina Bjørndal sin retssagsprøve flot. Hun bliver advokat i løbet af få måneder.

Vi har sommerferielukket fra 22. juli til 2. august (begge dage inkl.). I den periode vil kun presserende henvendelse, af uopsættelig karakter, blive behandlet af en "ferievagt".

Da flere og flere går på nettet via deres mobil, har vi netop idriftsat vores hjemmeside som mobil-side. Den er fortsat under udvikling, men vi håber, I vil tage godt imod den.

Vi ønsker dig god læselyst.

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

### Indhold

- Du skal forsat passe på annoncejærerne her i sommerferieperioden!
- Ændringer af andelsboligloven.
- Nye regler om konkurskarantæne.
- Opslag i Tingbogen bliver igen gratis
- Opdatering af selskabsloven.
- Udvidelse af mulighederne for at anvende virksomhedspant.
- Ny vejledning til Cookie-bekendtgørelsen.



## Du skal forsat passe på annonchajerne her i sommerferieperioden!

Selv om flere annonchajer er sendt i fængsel, eller er på vej i fængsel, forsætter flere af dem ufortrødent deres kriminelle virksomhed, og nye kommer til.

Som erhvervsdrivende bør man være ekstra opmærksom, når telefonen ringer – særligt i ferieperioden. Annonchajerne kontakter forsat erhvervsdrivende på Lolland, Falster og Sydsjælland. Annonchajerne ynder at ringe til nystartede virksomheder eller at ringe i ferieperioden, i håbet om at ejeren, bogholderen, eller den, som sidder med markedsføring, er på ferie, og at den, som så tager telefonen, derfor kommer til at acceptere annonchajens ubrugelige og værdiløse tilbud.

Typisk vil den useriøse sælger forsøge at sælge en annonce på en ukendt hjemmeside, eller til en ukendt telefonbog/erhvervsguide. Navnene på hjemmesiderne og telefonbøgerne er ofte næsten identiske med navne på hjemmesider og telefonbøger, man kender i forvejen.

Tegningen af annoncer eller registrering i et internetbaseret register eller en trykt telefonbog/erhvervsguide er ofte en værdiløs investering. Hvis annoncen overhovedet registreres, sker det blot på en hjemmeside på internettet, som ingen kender eller benytter. Alternativt trykkes annoncen i en telefonbog/erhvervsguide, som udkommer i et stærkt begrænset oplag. I nogle tilfælde eksisterer de telefonbøger/erhvervsguides slet ikke.

Ofte starter annonchajen telefonsamtalen med blot at skulle bekræfte virksomhedens navn, adresse og CVR-nr., og inden man ved af det, kommer der en ordrebekræftelse på tegning af en annonce. I andre tilfælde skal annonchajen blot "have bekræftet", at den eksisterede aftale skal fortsætte, mens andre fortæller, at man har pligt til at være registeret, og derfor ikke kan slippe for at betale for registreringen eller annoncen.

Mange annonchajer snylter på anerkendte internetportaler og udgivere, idet de lader den erhvervsdrivende forstå, at der er tale om annoncering eller registrering i en seriøs søgemaskine, vejviser eller telefonbog.

Er du først kommet i klørene på en annonchaj, stopper de ikke. Annonchajen tager aldrig et "nej" for et "nej". De ringer, ringer og ringer, og uanset udfaldet af telefonsamtalerne, sender annonchajen en ordrebekræftelse eller en faktura.

Betaler din virksomhed først én faktura, sender annonchajen blot en ny faktura og sådan forsætter annonchajen, indtil annonchajen modtager et brev fra en advokat.

Beskyt din virksomhed:

- Bekræft ikke virksomhedsoplysninger via telefon, mail eller fax, medmindre du ønsker at blive kunde hos den pågældende annoncør.
- Underskriv aldrig et fremsendt tilbud eller ordrebekræftelse.
- Afvis tilbuddet eller ordrebekræftelsen skriftligt – huske at gemme en kopi af brevet til annonchajen.
- Sørg for at indføre procedurer i virksomheden, så fremsendte fakturaer ikke betales ukritisk.
- Betal aldrig en fremsendt faktura, hvis du føler dig snydt - også selv om annonchajen har fuppet dig eller din virksomhed til at underskrive et tilbud eller en ordrebekræftelse.
- Ret straks henvendelse til din advokat.
- I særligt grove tilfælde, hvor du føler dig forsøgt bedraget, bør sagen også anmeldes til politiet.

En god måde at "slippe af med" sælgeren på, kan være at oplyse vedkommende, at din virksomhed ikke bekræfter nogen form for oplysninger over telefonen, og at sælgeren derfor på skrift skal fremsende de oplysninger, de ønsker bekræftet eller tilbuddet om annoncetegning.

Advokat Morten Ammentorp har som særligt speciale at bekæmpe annonchajer og har gennem de sidste år hjulpet flere erhvervsdrivende på Lolland, Falster og



Sydsjælland, som er blevet snydt og chikanet af annonsehajer.



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

## Ændringer af andelsboligloven.

Den 4. juni 2013 vedtog folketinget ændringer af andelsboligloven.

### Anvendelse af valuarvurdering og offentlig vurdering.

Fra den 1. juli 2013 kan værdien af ejendommen i en andelsboligforening, stiftet ved overtagelse af en udlejningsejendom, i 2 år efter stiftelsen, kun fastsættes til anskaffelsesprisen.

I denne 2-årige periode, kan værdien altså ikke fastsættes efter valuarvurdering eller den offentlige ejendomsvurdering.

Lovændringen er sket for at imødegå spekulation i nystiftede andelsforeninger. Der har været mange eksempler, hvor nystiftede foreninger har vedtaget andet værdiprincip kort tid efter stiftelsen, for at få værdien opskrevet. Det kan ikke længere ske med karenperioden, som træder i kraft den 1. juli.

Ved ændringen beskyttes lejere og andre kommende andelshavere mod at købe en andel ved at lade sig påvirke af en vurdering, som ligger over ejendommens reelle værdi.

### Udvidelse af sælgers oplysningspligt.

Fra 1. januar 2014 bliver der indført pligt for sælger af en andelsbolig, til at udlevere nærmere fastsætte

nøgleoplysninger til køber, inden indgåelse af en aftale om overdragelse.

Ministeren for by, bolig og landdistrikter er bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om, hvilke nøgleoplysninger, der skal udleveres, i hvilken form de skal udleveres, og procedure for udarbejdelse og ajourføring af nøgleoplysningerne. Nøgleoplysningerne skal gives på en særlig formular, der indeholder en skematisk oversigt over oplysningerne, samt en kort forklaring til køber om, hvad nøgleoplysningerne kan bruges til.

Herudover bliver der fastsat krav om, at penge- og realkreditinstitutterne skal udlevere finansielle nøgleoplysninger til andelsboligforeningerne.

Endelig bemyndiges ministeren for by, bolig og landdistrikter til at fastsætte, hvilke dokumenter, der skal udleveres til køber forud for salg. Udover de dokumenter, som sælgeren skal udlevere i dag, forventes det, at sælgeren skal udlevere foreningens seneste generalforsamlingsreferat, energimærke og oplysninger om fremtidige vedligeholdelsesarbejder.



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

## Nye regler om konkurskarantæne

Som en nyskabelse i dansk ret, har Folketinget vedtaget ændringer af konkursloven, der giver mulighed for at forbyde personer, som spekulerer i virksomheders konkurser, at deltage i ledelsen af visse former for virksomheder i en årrække. Formålet er at give bedre muligheder for at bekæmpe konkursrytteri. Hovedpunkterne i loven er:

- Personer, som har været medlem af ledelsen i en virksomhed, der er gået konkurs, kan pålægges konkurskarantæne.
- Det gælder også personer, som reelt har været medlem af ledelsen i en virksomhed uden at være registreret som leder, såkaldt stråmandsvirksomhed.
- For at kunne pålægge en person konkurskarantæne, skal personen vurderes at være uegnet til at deltage i ledelsen af en erhvervsvirksomhed, på grund af groft uforsvarlig forretningsførelse i tidligere virksomheder.
- Der vil være tale om en skønsmæssig vurdering, som foretages af skifteretten efter en begrundet indstilling fra kurator.
- Vurderingen af, om der foreligger groft uforsvarlig forretningsførelse, skal foretages i forhold til virksomhedens økonomiske forhold. Ifølge lovens forarbejder skal hensynet til iværksættere inddrages i vurderingen, og forretningsmæssig udygtighed vil som udgangspunkt ikke i sig selv kunne udløse konkurskarantæne.
- Hvis en person bliver pålagt konkurskarantæne, betyder det, at personen får forbud mod at deltage i ledelsen af en virksomhed, hvori den pågældende ikke hæfter personligt og ubegrænset for virksomhedens forpligtelser (aktieselskaber, anpartsselskaber mv.)
- Konkurskarantænen vil som udgangspunkt blive pålagt for en periode på 3 år.
- Personer med konkurskarantæne vil blive registreret i et nyt konkurskarantænerregister, som skal etableres hos Erhvervsstyrelsen. Registreringen har til formål at sikre, at personer med konkurskarantæne ikke vil kunne blive registreret i Erhvervsstyrelsens it-system, som medlem af ledelsen i et erhvervsdrivende selskab.
- Personer i konkurskarantænerregisteret kan ikke blive momsregistreret, eller blive registreret hos SKAT som arbejdsgiver.

- Overtræder en person en pålagt konkurskarantæne, er der efter omstændighederne mulighed for at pålægge en ny karantæne, og i den forbindelse udvides karantænen til at omfatte et forbud mod at deltage i ledelsen af enhver form for erhvervsvirksomhed, herunder den pågældendes egen personligt drevne virksomhed.
- Overtrædelse af en konkurskarantæne indebærer efter omstændighederne også, at personen hæfter personligt på objektive grundlag for selskabets forpligtelser, hvis det går konkurs.
- Overtrædelse af en konkurskarantæne kan desuden straffes med bøde eller fængsel indtil 6 måneder efter straffelovens § 131.

Justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden. Det forventes, at loven træder i kraft ved udgangen af 2013.



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

## Opslag i Tingbogen bliver igen gratis

Den 1. juli 2013 træder lov om ændring af lov om retsafgifter, tinglysningsafgiftsloven og lov om tinglysning i kraft.

Lovændringen indebærer, at forespørgsler i den digitale tingbog, personbog og andelsboligbog eller adgangen til at udskrive akter, fremadrettet bliver afgiftsfri.

Hvis Tinglysningsretten skal udfærdige officielle udskrifter, skal der dog fortsat betales afgift på 175 kr.

Det betyder, at enhver via [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk) kan foretage gratis opslag i den digitale tingbog, og dermed få

adgang til oplysninger om, hvem der har adkomst til en given ejendom, hvordan ejendommen er belånt, hvilke servitutter der hviler på ejendommen mv.

Frem til indførelsen af den digitale tingbog i 2009, kunne enhver henvende sig ved retten i den retskreds, hvor den ejendom man ønskede oplysninger om var beliggende, og få adgang til registreringerne i tingbogen. Opslagene i tingbogen var gratis. Siden digitaliseringen i 2009, har det offentlige opkrævet gebyrer for tingbogen på mellem kr. 30 og 175 kr., afhængig af hvilken oplysning, man søgte. Fra 1. juli 2013 er den gratis adgang genindført.

Samtidig med afskaffelsen af den særskilte afgiftsbetaling for opslag mv. i tinglysningsystemet, ændres den faste del af tinglysningsafgiften fra 1.400 til 1.660 kr. Justeringen af den faste del af tinglysningsafgiften sker for at sikre, at lovændringen ikke medfører tab af indtægter eller merudgifter for staten, som følge af afgiftsfritagelsen.



Spørgsmål kan rettes til  
**Advokat**  
**Michelle Ljungstrøm**  
[mil@drachmann.com](mailto:mil@drachmann.com)

## Opdatering af selskabsloven

Den 16. maj 2013 vedtog Folketinget en større opdatering af selskabsloven. I forbindelse med sammenlægningen af aktieselskabsloven og anpartsselskabsloven til en ny samlet selskabslov i 2010, blev det samtidig besluttet, at "den nye selskabslov" skulle evalueres efter 2 år.

Evalueringen af selskabsloven indebærer, at selskabsloven opdateres og ændres på en række områder. De væsentligste opdateringer og ændringer er følgende:

- Der indføres en ny type kapitalsselskab "iværksætterselskab" (IVS).
- Kapitalkravet til anpartsselskaber nedsættes fra kr. 80.000 til kr. 50.000.
- Mulighederne for alene delvist at indbetale selskabskapitalen øges.
- Muligheden for fremadrettet at kunne stifte selskaber med begrænset ansvar (s.m.b.a.) afskaffes.
- Der indføres regler om grænseoverskridende flytning af hjemsted

En nyskabelse ved opdateringen af selskabsloven er de nye regler om iværksætterselskaber (IVS), som bryder med de traditionelle strenge kapitalkrav til danske kapitalsselskaber, der blødes betydeligt op.

Med det nye iværksætterselskab (IVS), som er en særlig type anpartsselskab, er der alene et kapitalkrav på kr. 1,00, når iværksætterselskabet stiftes.

Når iværksætterselskabet (IVS) er stiftet, kan selskabskapitalen dog ikke forblive på kr. 1,00 til tid og evighed. Selskabet skal nemlig løbende etablere en selskabskapital. Der stilles derfor krav om, at 25 % af årets overskud skal spares op i en særlig reserve. Opsparingen skal finde sted, indtil selskabskapitalen og den særlige reserve udgør kr. 50.000.

Først når selskabskapitalen og den særlige reserve udgør kr. 50.000, kan selskabet udbetale udbytte, ligesom selskabet har mulighed for at blive registreret som "almindeligt" anpartsselskab (ApS).

Med undtagelse af de særlige regler, der gælder for kapital i iværksætterselskaber (IVS), finder selskabslovens regler for "almindelige" anpartsselskaber (ApS) anvendelse på iværksætterselskaber (IVS).

Opdateringen af selskabsloven er vedtaget af Folketinget, men ændringerne forventes først at træde i kraft i løbet af 2014, idet Erhvervsstyrelsens it-løsninger skal tilpasses

og udvikles for at kunne håndtere de nye tiltag, som kommer med opdateringen af loven.

Det blivende spændende at se, hvor meget den nye selskabsform - iværksætterselskab (IVS) – vil blive anvendt. Motiverne fra lovgivers side har været at fremme iværksætteri.



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

## Udvidelse af mulighederne for at anvende virksomhedspant.

I maj 2013 vedtog Folketinget ændringer af tinglysningsloven. Ændringerne træder i kraft den 1. juli 2013.

Ved lovændringen sker der en udvidelse af reglerne om virksomhedspant. Efter de gældende regler kan et virksomhedspant alene omfatte fabriksnye køretøjer. Fra 1. juli 2013 tilføjes en yderligere kategori af aktiver, der kan omfattes af virksomhedspantet – nemlig brugte motorkøretøjer. Det betyder, at virksomheder, der driver erhverv med køb og salg af motorkøretøjer, kan pantsætte allerede indregistrerede køretøjer. Reglerne kan med fordel anvendes af f.eks. bilforhandlere, leasingselskaber og biludlejningsvirksomheder.

Hidtil har de pågældende virksomheder, for at opnå finansiering, skulle tinglyse og aflyse individuel pant i forbindelse med køb og salg af motorkøretøjerne. Fra 1. juli 2013 kan en virksomhed, der har pantsat sit varelager af brugte og/eller fabriksnye køretøjer, medmindre andet er aftalt, sælge og udleje køretøjerne, som led i virksomhedens regelmæssige drift, hvilket betyder en væsentlig administrativ besparelse.

Adgangen til at oprette virksomhedspant bliver endvidere gjort lettere. Efter de nugældende regler i tinglysningsloven, kan et virksomhedspant kun oprettes på et skadesløsbrev. Efter den 1. juli 2013, bliver det tillige muligt at stifte virksomhedspant på et ejerpantebrev. Det giver mulighed for at sikre flere skyldforhold ved samme pantebrev, og dermed udnytte sikkerhedsrammen fuldt ud. Ejerpantebreve giver således større fleksibilitet end skadesløsbreve.

Virksomheder, der efter de gældende regler har givet virksomhedspant ved anvendelse af et skadesløsbrev, kan med panthavers samtykke ombytte det tinglyste skadesløsbrev med et tilsvarende ejerpantebrev, med betaling af den faste tinglysningsafgift på kr. 1.660.

Endelig er principperne vedrørende prioritetsstillingen mellem på den ene side virksomhedspantet, og på den anden side individuelle panterettigheder vedrørende aktiver, som erhverves af virksomhedspantsætteren efter tinglysningsloven af virksomhedspantet, nu reguleret i tinglysningsloven.



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

## Ny vejledning til Cookie-bekendtgørelsen.

E-databeskyttelsesdirektiv blev, som omtalt i tidligere udgave af Den 1ste, 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 brugere af en hjemmeside, og til at indhente samtykke til at gemme oplysninger om brugerne, eller skaffe sig adgang til oplysninger gemt i en brugers terminaludstyr, dvs. både



computere, smartphones, tablets og i eksterne lagringsmedier som USB-nøgler, CD-rom m.v.

Erhvervsstyrelsen har nu opdateret vejledningen med en række præciseringer om ansvar for 3. parts cookies og hvilke cookies, der er undtaget fra informations- og samtykkekrav fra brugerne, med en række eksempler på informationens tilgængelighed.

De små tekstfiler, som ved internetsøgning lagres på brugers udstyr, kaldes cookies. De cookies, der er teknisk nødvendige for funktionalitet på hjemmesiden, eksempelvis for at en indkøbskurv fungerer, eller cookies der understøtter brugerens indstilling for visning, er som udgangspunkt undtaget fra informations- og samtykkekravet.

Mens cookies for drift og optimering af hjemmesiden, marketing, tracking eller ligefrem målrettet annoncering efter kortlægning af brugers browsing og aktivitet på nettet, kræver information og samtykke.

1.parts cookies er anbragt af ejeren af hjemmesiden, og er altså den part, brugeren umiddelbart er i kontakt med. 3.parts cookies er placeret af andre, som får adgang til de indsamlede data. Ejeren af hjemmesiden skal oplyse om formålet med alle cookies, og hvem der står bag. Informationen skal være fyldestgørende, så bruger ved, hvad der gives samtykke til, og samtykket skal gives ved brugers aktive handling, eksempelvis afkrydsning. Endvidere skal brugeren kunne tilbagekalde samtykket, og det skal være information herom, og muligheden for tilbagekaldelse skal være let tilgængelig.

Erhvervsstyrelsen vil ved tilsyn med overholdelse af reglerne lægge vægt på, at hjemmesideejer giver fyldestgørende information om anvendelse af cookies, om formålet med de anvendte cookies, og at brugeren, ved aktiv handling, får mulighed for til- og fravalg.



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

