



Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1ste Juli 2014

1. halvår 2014 har været præget af spændende sager og travlhed. Vi oplever en fortsat tendens mod bedre tider med en lille nedgang i sager om konkurs og tvangsauktioner, og tilsvarende betydelig stigning i sager vedrørende handel med fast ejendom, virksomhedsoverdragelser og investeringer.

På personalesiden medvirker vi til at holde børnetallet oppe. Således er pt. 1 sekretær, Christina Axelsen, og 2 advokater, Michelle Ljungstrøm og Christina Iversen, på barsel.

Vi har medio maj 2014 ansat yderligere en jurist, Sissel Victoria Egede-Pedersen. Sissel har tidligere været ansat i Advodan i Tønder som advokatfuldmægtig i ca. 1½ år.

Vi har sommerferielukket fra 21. juli til 1. august (begge dage inkl.). I den periode vil kun presserende henvendelser, af uopsættelig karakter, blive behandlet af en "ferievagt".

Vi ønsker dig god læselyst med nyhedsbrevet.

Morten Ammentorp, Morten Jensen og Lone Rømø.

Indhold

- Nye regler begrænser pr. 1. juli 2014 udlejers mulighed for at foretage forhøjelse af leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ved gennemgribende forbedringer af lejemålet
- Virksomhedsskatteoven
- Regler om behandling af civile retssager ændres
- Lov om formidling af fast ejendom m.v.
- Ny kendelse fra foråret 2014 fra Vestre Landsret, har fastslået en part (udlejer eller lejer) i et lejeforholds adgang til syn og skøn, ved spørgsmål om lejens størrelse
- Østre Landsret har 20. december 2013 truffet afgørelse om, at gevinstudbetalinger ikke er undtaget fra udlæg efter Retsplejelovens § 508
- Tvangsauktioner skal kun annonceres på internettet



ADVOKATFIRMAET
DRACHMANN

Et godt råd giver tryghed

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

Nye regler begrænser pr. 1. juli 2014 udlejers mulighed for at foretage forhøjelse af leje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 ved gennemgribende forbedringer af lejemålet

Den 1. juli 2014 indføres en helt ny bestemmelse i boligreguleringsloven (§ 5, stk. 3). Den nye bestemmelse vil få afgørende betydning for udlejers mulighed for at foretage lejeforhøjelser som følge af gennemgribende forbedringer af lejemålet.

Med indførelsen af det nye stykke 3 i § 5 i boligreguleringsloven, bliver det nu et krav for anvendelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at ejendommen højst har et energibehov svarende til et energimærke med klassifikationen "D".

Hvis en ejendom ikke har et energimærke med minimum klassifikationen "D", vil udlejer alene have mulighed for at kunne anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis der er foretaget energiforbedringer af ejendommens boligdel, på minimum 400 kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal. Beløbet på mindst kr. 400,00 vil blive reguleret årligt i henhold til nettoprisindekset. Man skal som udlejer være opmærksom på, at der i opgørelsen over udgifter afholdt til energiforbedringer, ikke kan medregnes udgifter til vedligeholdelse, herunder fremtidig sparet vedligeholdelse, hvilket gør den mulighed langt mindre attraktiv at anvende.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 3, er alene gældende for lejemål, der efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, forbedres gennemgribende, og som udlejes efter den 1. juli 2014, hvor lovændringen træder i kraft.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Morten Ammentorp



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

Virksomhedsskatteoven

Den 11. juni 2014 blev der fremsat forslag om ændring af virksomhedsskatteoven, for at imødegå udnyttelse af virksomhedsskatteordningen ved indskud af privat gæld.

Tredjebehandlingen, og dermed vedtagelsen af ændringerne, er planlagt til at skulle ske den 9. september 2014, men med en række virkninger fra lovforslagets fremsættelse 11. juni 2014.

Virksomhedsskatteordningen

Virksomhedsskatteordningen anvendes af et betydeligt antal selvstændige erhvervsdrivende, der driver personligt ejet virksomhed. Ordningen indebærer, at der er fuld fradragsret for renteudgifter, mulighed for at udjævne indkomsterne over flere år, samt at foretage konsolidering med lav beskatning, svarende til selskabsskatten på 24,5 %.

Indskud af privat gæld

Lovforslaget skal sikre, at selvstændige ikke anvender opsparingsoverskud, der jo altså er relativt lavt beskattet, til at finansiere privat forbrug og afdrage på privat gæld, uden at de anvendte beløb, beskattes som personlig indkomst.

Selvstændige skal således kun fremover kunne spare op i virksomhedsordningen, hvis indskudskontoen er 0 eller positiv.

En negativ indkomstkonto skal således være udlignet, forinden der kan foretages opsparing.

Pantsætning for privat gæld

Hvis aktiver, der indgår i virksomhedsordningen, pantsættes for gæld, der ikke indgår i virksomhedsordningen, anses det beløb, der er stillet sikkerhed for at være hævet i virksomhedsordningen, hvilket indebærer, at der skal betales almindelig personskat efter fradrag af den foreløbige skat, der er betalt.

Rentekorrektion

I virksomhedsskatteordningen er der beregnet en rentekorrektion, når indskudskontoen har været negativ. Rentekorrektionen skal udligne fordelene ved at placere gæld i virksomhedsordningen.

Den indebærer, at kapitalindkomsten nedsættes med rentekorrektionsbeløbet, men samtidig forøger den personlige indkomst med et tilsvarende beløb.

Rentekorrektionen forhøjes effektivt med 3 % point for at begrænse den skattemæssige besparelse, der kan opnås ved at placere private renteudgifter i virksomhedsskatteordningen.

Omfang

Lovforslaget har også betydning for selvstændige, der allerede nu anvender virksomhedsskatteordningen, og som har stillet virksomhedens aktiver til sikkerhed for gæld, der ikke indgår i ordningen, eller har en negativ indskudskonto, fordi deres mulighed for at spare op i ordningen, suspenderes.

Det gælder dog kun, hvis den nominelle værdi af den negative indskudskonto og eventuel sikkerhedsstillelse, overstiger kr. 100.000,00.

Ændring og vedtagelse af lovforslag

Lovforslaget er sendt i høring med en høringsfrist til den 9. juli 2014, og vil herefter indgå i det materiale Folketingets skatteudvalg har ved lovforslagets førstebehandling, der er planlagt til den 14. august 2014. Så der kan ske ændringer undervejs i behandling af lovforslaget.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Lone Rømø



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

Regler om behandling af civile retssager ændres

1. juli 2014 ændres en række regler i retsplejeloven, der skal sikre en bedre og mere effektiv behandling af civile sager ved domstolene. I det følgende omtales de væsentligste ændringer.

Appelgrænsen forhøjes til kr. 20.000

Efter de hidtidige regler, har det ikke været muligt at anke domme i civile sager vedrørende krav, der efter påstanden har en værdi af højst kr. 10.000. Tilsvarende har det ikke været

muligt at kære kendelser og beslutninger om sagsomkostninger fastsat til højst kr. 10.000.

Nu forhøjes appelgrænsen fra de nuværende kr. 10.000 til kr. 20.000.

Beløbsgrænsen omfatter også kendelser og beslutninger om sagsomkostninger afsagt af en byret eller fogedret, og bestemmelser i domme afsagt af en byret om sagsomkostninger. Som noget nyt gælder beløbsgrænsen også afgørelser om salær i fri processager.

For alle afgørelser gælder, at der er mulighed for, at Procesbevillingsnævnet kan give tilladelse til at indbringe afgørelsen for landsretten. Ved anke af civile sager, der angår krav på højst kr. 20.000, kan der ligesom i dag meddeles tilladelse, hvis sagen er af principiel karakter, eller særlige grunde i øvrigt taler derfor.

Landsretten kan forhåndsafvise ankesager (kreditanker)

Dansk ret har traditionel hvilet på et princip om, at man også i civile sager har krav på at få behandlet sin sag i to retsinstanser, som udgangspunkt byret og landsret.

Dette ændres nu, idet landsretten, som supplement til den generelle ankebegrænsning baseret på sagens værdi, jf. ovenfor, får adgang til, efter en indledende overordnet vurdering af sagen, at afvise en anke i en civil sag.

Bestemmelsen forudsættes navnlig anvendt overfor rene "kreditanker", dvs. hvor der alene ankes med det formål at udsætte afslutningen af sagen og dermed f.eks. undgå at betale det krav, som byretten har fastslået.

Dermed skærpes kravene til i ankestævningen at godtgøre, at byrettens dom er forkert, og at der er udsigt til en ændring af dommen i landsretten.

Begrænsning i adgangen til at kære beslutninger og kendelser

Efter de hidtidige regler har en part forholdsvis frit kunne kære byrettens afgørelser under sagen.

Denne adgang afskaffes nu i det væsentligste. Efter lovændringen kan kendelser og andre beslutninger, der afsiges af byretten under en hovedforhandling eller under dennes forberedelse, fremover ikke længere kæres frit til landsretten.



Der er dog mulighed for undtagelsesvis at få Procesbevillingsnævnets tilladelse til at kære en afgørelse. Betingelserne for at få kæretilladelse er, at afgørelsen angår spørgsmål af væsentlig betydning for sagens forløb, eller er af afgørende betydning for parten.

Ændring i regler om syn og skøn

Lovændringen indebærer en række ændringer af reglerne om syn og skøn. Ændringerne har til formål at skabe grundlag for en væsentlig hurtigere gennemførelse af et syn og skøn, hvorved sagsbehandlingstiden i sager med syn og skøn måske kan blive kortere.

Lovændringen vedrører bl.a. udformningen af begæringen om syn og skøn, forenkling af processen med at formulere spørgsmål til skønsmanden, samt at skønsmanden skal komme med et overslag over tid og pris, inden den pågældende kan udpeges.

Formålet med vidneforklaringer skal nu oplyses

Efter de hidtidige regler har en part blot skullet oplyse retten og modparten om identiteten på de vidner, som parten ønskede afhørt under hovedforhandlingen.

Nu skal parterne angive et tema for, hvad det pågældende vidne skal forklare om, samt en begrundelse for, hvorfor det er relevant at høre vidnet.

Formålet er at give parter og advokater anledning til en nøjere overvejelse af formålet med og relevansen af enhver vidneførelse, forholdsvis tidligt i processen. På samme måde bibringes retten informationer, som sætter retten bedre i stand til at forholde sig til relevansen af en vidneførelse.

Processkrifter skal ikke længere underskrives

Efter de hidtidige regler har det generelt været et krav, at alle processkrifter var forsynet med en original underskrift. Fremsendelse af et processkrift med e-mail har således krævet, at der efterfølgende blev fremsendt et originalt underskrevet processkrift til retten.

Dette generelle krav om original underskrift ophæves nu, så der bliver mulighed for fremover alene at sende processkrifter digitalt. Dog kan retten fremover i særlige tilfælde stille krav om, at processkrifter skal forsynes med original underskrift.

Henvi sning af sager til en tilstødende retskreds

Ved anlæg af en civil retssag er udgangspunktet, at sagen anlægges ved sagsøgtets hjemting, eksempelvis i den retskreds, hvor en sagsøgt person har bopæl eller et sagsøgt selskab har hovedkontor.

Lovændringen giver mulighed for, at en byret kan henvise en sag til behandling ved en tilstødende ret, dvs. i en naboret skreds. Det skal sikre større fleksibilitet i perioder med spidsbelastning og deraf følgende lange sagsbehandlingstider ved en bestemt ret.

Det forudsættes, at henvi sning kun anvendes, hvor en ret har meget lange sagsbehandlingstider, og hvor parterne derfor vil få deres sag behandlet væsentligt hurtigere ved, at sagen flyttes til en anden ret med en kortere berammelsestid.

Øvrige ændringer

Ud over det ovenfor beskrevne indebærer lovændringen endvidere, at der indføres en blanket til forside på stævning og svarskrift, at reglerne om det forberedende møde ændres på flere punkter, at der også i byretten kan stilles krav om samling af sagens dokumenter i en ekstrakt, og at tvangsfuldbyrdelse fremover kan ske grundlag af udenretlige skriftlige forlig, gældsbreve og kreditkøbekontrakter, der er underskrevet digitalt.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Morten Jensen



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

Lov om formidling af fast ejendom m.v.

1. januar 2015 træder en ny revision af lov om formidling af fast ejendom m.v. i kraft.

Område

Loven er en forbrugerbeskyttelseslov, der regulerer den professionelle rådgivning og bistand, som ejendomsmæglere tilbyder private forbrugere, i forbindelse med handel med fast ejendom.

Herudover reguleres visse forbrugerbeskyttelsesforhold i forbindelse med erhvervsmæssigt udbud uden brug af ejendomsmægler, samt rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Lovændring

Formålet med lovændringen er at forbedre forbrugerbeskyttelsen og forbrugerinformationen, lette administrative byrder, samt øge konkurrencen for at skabe et mere effektivt boligmarked.

Købers egen uvildige rådgiver

Med loven er det gjort klart, at ejendomsmægleren er sælgers repræsentant, og alene skal varetage sælgers interesser. Ejendomsmægleren skal ikke fremover rådgive køber, men har alene pligt til at oplyse køber om de for enhver køber relevante forhold ved ejendommen. Dette for at understrege, at køber skal søge rådgivning hos anden rådgiver.

Muligheden for, at ejendomsmægleren, når handlen er endelig, kan indgå aftale om berigtigelse af handlen med køber, ophæves.

Endvidere må ejendomsmægleren ikke foretage beregninger af lån og brutto/nettoydelser, samt i øvrigt formidle finansiering til køb af ejendommen.

Intentionen med dette er at skabe større gennemsigtighed, omkring hvem ejendomsmægleren repræsenterer, nemlig at mægleren er sælgers rådgiver, og at køber i højere grad bør søge uvildig rådgivning, også vedrørende finansieringen.

Oplysninger om ejendommen

Herudover forenkles og justeres en række af de oplysninger, som køber har krav på at få forud for indgåelse af købsaftale, således at køber ikke drukner i oplysninger, men alene får oplysninger, der er af central betydning.

Med ændringerne er det tilsigtet at gøre handlen og handlens vilkår, herunder forhold omkring ejendommen, mere gennemskelige for køber, og gøre det klart for køber, at køber har behov for uvildig rådgivning.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Lone Rømø.



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

Østre Landsret har 20. december 2013 truffet afgørelse om, at gevinstudbetalinger ikke er undtaget fra udlæg efter Retsplejelovens § 508.

I den konkrete sag havde skyldneren vundet en gevinst fra Danske Spil, som udgjorde 13.000 kr. månedligt. Disse månedlige gevinstudbetalinger fra Danske Spil ville blive udbetalt til skyldner et par år ud i fremtiden.

Den konkrete afgørelse belyser muligheden for, at der kan foretages udlæg i fremtidige erhvervelser, herunder fremtidige gevinster.

Tidligere kunne man ikke foretage udlæg i et ikke eksisterende aktiv eller en fremtidig erhvervelse.

I den konkrete sag fandt fogedretten imidlertid, at de faste månedlige indbetalinger på 13.000,00 kr. på skyldners konto var tilstrækkeligt sikre og identificerbare, uanset at der var tale om fremtidige erhvervelser.

Derfor kunne der, med respekt af transgbeneficiet, foretages udlæg i de næste to måneders udbetaling, idet kreditors krav konkret var opgjort til 21.000,00 kr., med henvisning til

Retsplejelovens § 508 der lyder således: "Udlæg kan foretages i rede penge samt i fast ejendom, løsøre, fordringer og andre aktiver, hvis identitet kan fastslås, men ikke i fremtidige erhvervelser. Udlæg kan foretages, selv om aktiverne i forvejen er behæftet"

Fogedrettens afgørelse blev kæret til Landsretten. Landsretten tiltrådte, at de faste månedlige indbetalinger var tilstrækkelig sikre og identificerbare. I den forbindelse udtalte Landsretten, at bestemmelserne i retsplejelovens § 512 - som i øvrigt omhandler manglende mulighed for udlæg i fremtidige gaver - udgør undtagelser fra det almindelige udgangspunkt om, at udlæg kan foretages i hele skyldnerens formue jf. Retsplejelovens § 507.

Betydningen af afgørelsen vil formentlig være, at flere og flere kreditorer vil spørge ind til skyldners fremtidige erhvervelser, og forsøge at foretage udlæg i fremtidige erhvervelser, aktiver, gaver m.v., så længe de bare er tilstrækkelig sikre og identificerbare.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokatfuldmægtig Rasmus Lindsten



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

Ny kendelse fra foråret 2014 fra Vestre Landsret, har fastslået en part (udlejer eller lejer) i et lejerforholds adgang til syn og skøn, ved spørgsmål om lejens størrelse.

Hvis en part i et lejerforhold mener, at huslejen for et lejemål er for høj/lav i forhold til lejemålets stand, kan parten, efter nærmere fastsatte regler, få foretaget en vurdering af lejen. Efterfølgende kan parten få lejen nedsat/forhøjet til en passende størrelse, hvis det viser sig, at lejen var for høj/lav i forhold til

værdien af lejemålet. Er lejemålet omfattet af boligreguleringsloven, skal reglerne i denne lov benyttes.

Udgangspunktet er, at parten har mulighed for at sammenligne lejeniveauet i lejemålet med sammenlignelige lejemål og på den måde dokumentere, at lejen er væsentlig højere end i tilsvarende lejemål.

Sammenlignelige lejemål skal ligne både med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.

Det er som udgangspunkt den, som påstår, at lejen er for høj/lav, der skal dokumentere dette.

Vestre Landsret har allerede i 2012 fastslået, at i de tilfælde, hvor en part påstår, at der ikke findes sammenlignelige lejemål, er det parten selv, der har bevisbyrden for, at dette er tilfældet.

Partens mulighed for at løfte denne bevisbyrde er netop behandlet af Vestre Landsret.

Landsretten har afsagt kendelse i en sag, hvor lejer ved boligretten anmodede om syn og skøn til at få fastslået, om der fandtes sammenligningslejemål. Lejen var fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje, og både boligretten og Landsretten afviste lejers anmodning om syn og skøn.

Boligretten og Landsretten fandt det ikke påvist, at syn og skøn var nødvendigt i sagen, da boligrettens lægdommere i almindelighed forventes at have tilstrækkelig sagkundskab, til at kunne vurdere værdien af et lejemål.

Både Boligretten og Landsretten lagde samtidig vægt på, at såfremt syn og skøn skulle være tilladt, havde det krævet, at der forelå omstændigheder, der pegede i retning af, at syn og skøn ville bidrage til sagen med nye oplysninger.

Lejer skulle med andre ord godtgøre, at syn og skøn kunne føre til nye oplysninger i sagen.

Konsekvensen af kendelsen må forventes at gælde for både lejer og udlejers adgang til syn og skøn.

Hvis det er godtgjort, at der ikke findes sammenlignelige lejemål, kan en part i et lejerforholds anmodning om syn og skøn til at fastslå, om sådanne sammenlignelige lejemål virkelig ikke findes, ikke tages til følge. Parten kan med andre



ord ikke "fiske" efter brugbare oplysninger ved at anmode om syn og skøn.

Kendelsen kan bidrage til at sikre, at der ikke spildes unødigt tid og ressourcer på unødvendigt syn og skøn i lejesager.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokatfuldmægtig Sissel Egede-Petersen



Spørgsmål kan rettes til
Advokatfuldmægtig
Sissel Egede-Petersen
Sep@drachmann.com

Tvangsauktioner skal kun annonceres på internettet

Hidtil har et opslag i det lokale dagblad givet et indtryk af antallet af lokale tvangsauktioner. Det skyldes et krav i retsplejeloven om, at tvangsauktioner skal bekendtgøres i et eller flere på auktionsstedet almindeligt læste dagblade, ud over annoncering i Statstidende.

Pr. 1. januar 2015 skal annoncering af tvangsauktioner (udover i Statstidende), som hovedregel kun ske på internettet. Kun i helt særlige tilfælde kan annoncering ske på anden vis.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Morten Jensen.



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