



## Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1ste Oktober 2014

### Ansættelse

Vi har primo august 2014 ansat stud. jur. Charlotte Sander Løjmand.

### Møderet for Højesteret

Morten Ammentorp, advokat og partner i Advokatfirmaet Drachmann, opnåede d. 16. september 2014 møderet for Højesteret.

Morten Ammentorp beskæftiger sig særligt med virksomheds- og erhvervsrådgivning, hvor han rådgiver om etablering, køb og salg af virksomheder, selskabskonstruktioner, ejeraftaler, fusion, spaltning, generationsskifte og kontrakter. Morten Ammentorp sidder desuden i bestyrelsen i en række lokale virksomheder og foreninger. Gennem de seneste år har Morten Ammentorp desuden, sammen med advokat Morten Jensen, beskæftiget sig med rekonstruktion af nødlidende virksomheder og behandling af konkursboer.

Morten Ammentorp har en særlig interesse for lejeret og ejendomsadministration, og han rådgiver om alle forhold indenfor bolig- og erhvervelejeret, ligesom han jævnligt holder lokale kurser og gå-hjem-møder vedrørende lejeret.

### Foredrag

Den 13. november 2014 fortæller advokat Lone Rømø, til fordel for Svanevig Hospice, om hvem der er arvinger, og om mulighederne for at bestemme hvem der skal være det. Foredraget afholdes torsdag d. 13. november 2014 kl. 19:30 på Højskolen Marielyst, Bøtøvej 2 Marielyst, 4873 Væggerløse. Entre kr. 50 inkl. kaffe/te og kage. Entreindtægten går til Svanevig Hospice.

Vi ønsker dig god læselyst med nyhedsbrevet.

Morten Ammentorp, Morten Jensen og Lone Rømø.

- Særejekompensation.
- Forslag til lov om ændring af forældreansvarsloven og retsplejeloven (Imødegåelse af samværschikane m.v.) sendt i høring.
- Ejerforeningens vedtægt kunne tinglyses med forskellig hovedstol for de enkelte ejerlejligheder.
- ”Ny” lejelov – pr. 1. januar 2015.
- Gennemsigtig og forståelig ejendomsvurdering.
- Udlæg i smartphones.

## Særejekompensation.

### Reglerne

Efter ægtefælleskiftelovens § 67 kan der hvis ægtefællerne har haft særeje, såfremt ægtefællernes formueforhold, ægteskabets varighed og omstændighederne i øvrig i særlig grad taler for det, yde kompensation til den ene ægtefælle for at sikre, at ægtefællen ikke stilles urimeligt ringe i økonomisk henseende efter ægteskabets opløsning.

Bestemmelsen svarer til den tidligere § 56 i ægteskabsloven.

### Afgørelse

Vestre Landsret har, i en afgørelse fra marts 2014, i en konkret sag taget stilling til, at der skulle betales særejekompensation. Ægtefællerne havde været gift i 13 år med forudgående fælles samliv i 4-5 år.

I forbindelse med indgåelse af ægteskab oprettede parterne ægtepagt om fuldstændigt særeje, således at de hver især ejede ved ægteskabets indgåelse, og fremtidigt ville erhverve, skulle være fuldstændigt særeje.

Mandens særeje skulle dog aftrappes med kr. 150.000 pr. år, således at disse aftrappingsbeløb blev fælleseje. Der var mellem parterne enighed om, at fællesejet kunne opgøres til kr. 1.650.000, og at hustruens bodslodskrav derfor udgjorde kr. 825.000.

Der var ikke enighed om, hvorledes mandens formue i øvrigt skulle opgøres, men landsretten lagde til grund, at formuen måtte være større end kr. 21.000.000, som opgjort af manden efter fuld fradrag af latente skatter, men mindre end en trecifret millionformue som opgjort af hustruen. Endvidere lagde landsretten til grund, at mandens formue i det væsentligste var tilvejebragt ved hans indsats under ægteskabet.

Landsretten konkluderede, efter en samlet vurdering, herunder varigheden af samlivet og parternes formueforhold, i det det var oplyst, at hustruen havde en samlet formue ved ægteskabets ophør, bestående af timeshare andele solgt efter ægteskabets opløsning til manden for kr. 200.000, og værdipapirer for kr. 200.000, der var en gave fra hendes mor, at der, uanset den betydelige forskel mellem deres formuer, ikke var grundlag for at forhøje det beløb hustruen var blevet tilkendt i byretten i særejekompensation nemlig kr. 1.000.000.

### Kompensationsbeløbets størrelse

Den øvre størrelse for kompensationsbeløbet er flydende og udvikler sig over tid, men kr. 1.000.000 er i overensstemmelse med flere tidligere og noget ældre afgørelser.



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

## Forslag til lov om ændring af forældreansvarsloven og retsplejeloven (Imødegåelse af samværschikane m.v.) sendt i høring.

Ministeriet for Børn, Ligestilling, Integration og Sociale Forhold har sendt et udkast til ændring af Forældreansvarsloven og Retsplejeloven i høring.

### Parterne skal medvirke konstruktivt

Det overordnede formål med lovforslaget er at fremme begge forældres aktive og loyale medvirken til en samværsags behandling, og imødegå de problemer der opstår, når sagens proces og afklaring forhales.

Det er således intentionen at sikre, at barnets kontakt med den ene forælder ikke afbrydes, uden at der er en væsentlig grund hertil, og det dermed er til barnets bedste.

Ministeriet foreslår at styrke de muligheder, som statsforvaltningen allerede i dag har for at imødegå, at et barn mister kontakten med en forælder.

### Forslag

Ministeriet foreslår:

- at der indføres mødepligt i forhold til deltagelse i vejledningsmøder i Statsforvaltningen, så forældre ikke uden gyldig grund kan aflyse møder og dermed opnå at forhale sagen.
- at der indføres en frist for, hvornår Statsforvaltningen skal have truffet en midlertidig afgørelse om kontaktbevarende samvær i de tilfælde, hvor der ikke



allerede er kontakt mellem barnet og den forælder, som det ikke bor hos.

- at midlertidige afgørelse om samvær truffet under en forældremyndigheds- eller bopæls sag automatisk udløser erstatningssamvær.
- at fastsat eller aftalt samvær kun bortfalder, når forældrene har aftalt det, eller statsforvaltningen har truffet afgørelse om bortfald af samværet for at sikre, at barnet er sammen med samværsforælderen i de aftalte eller fastsatte samværsperioder, og at barnet kontinuerligt har kontakt med samværsforælderen.

Endelig foreslås det, at tilbyde en ekstra børnesagkyndig indsats i de få, men for barnet yderst belastende tilfælde, hvor der vil være en egentlig tvangsmæssig fuldbyrdelse af forældreansvar.

Høringsfristen for lovforslaget er den 27. oktober 2014. Herefter skal forslaget gennem udvalgs- og folketingsbehandling.



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

## Ejerforeningens vedtægt kunne tinglyses med forskellig hovedstol for de enkelte ejerlejligheder.

Østre Landsret har i en kendelse fra december 2013 fastslået, at der hverken i tinglysningsloven eller i tinglysningsbekendtgørelsen, er noget til hinder for, at størrelsen af pantet bliver tinglyst forskelligt for de enkelte ejendomme.

### **Et dokument**

En ejerforening, med 33 ejerlejligheder, fik i maj 2012 tinglyst en bestemmelse i vedtægterne om, at de skulle være pantstiftende for kr. 49.000 i hver ejerlejlighed.

Dette blev tinglyst ved en anmeldelse på alle 33 ejerlejligheder, og ikke ved pantdokument for hver enkelt ejerlejlighed.

### **Forskellig størrelse af pantet i et dokument**

Et års tid efter, skulle der tinglyses et tillæg til vedtægten, om at pantet for en række af ejerlejlighederne skulle nedsættes til kr. 2.000. Ejerforeningen anmeldte dette ved en nedlysning på pantdokumentet. Efter Tinglysningsrettens berigtigelse af en fejl, henviste Tinglysningsretten til, at ejerforeningen skulle relaxere de ejerlejligheder, der skulle have nedsat pantet, og herefter tinglyse de nye og mindre pant på disse ejerlejligheder. Landsretten ændrede denne afgørelse, og bestemte at det ikke havde betydning, at ejerforeningen kunne have tinglyst de enkeltstående panteforhold ved separate pantdokumenter, men i stedet for valgte at lave et pantdokument.

### **Praksisændring**

Tinglysningsretten har herefter fra juni 2014 gjort det muligt, ved tinglysning af vedtægter pantstiftende på flere ejendomme, at Tinglysningsretten kan gennemtvinge separate løbenumre for hver ejerlejlighed, således at tinglysning af pant kan ske ved et pantdokument, og nedbringelse ligeledes i et dokument for flere ejerlejligheder.



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

## ”Ny” lejelov – pr. 1. januar 2015

Regeringen har i juni 2014 indgået et forlig om modernisering og forenkling af lejeloven med et bredt flertal.

Ved en nøje gennemgang af forliget kan man imidlertid hurtigt konstatere, at der lægges op til at pålægge udlejerne en række nye administrative og økonomiske byrder. Der er dog også enkelte positive tiltag i forslaget. Det forventes, at lovændringerne skal træde i kraft den 1. januar 2015.

Lovforslaget indeholder følgende hovedelementer:



### **Obligatorisk ind- og fraflytningssyn.**

For udlejere med udlejning af mere end én bolig, skal der fremover foretages obligatoriske ind- og udflytningssyn, ligesom det gøres obligatorisk, at udlejer skal udarbejde en skriftlig ind- og udflytningsrapport.

Hvis en udlejer ikke overholder de nye krav, mister udlejer alle krav på istandsættelse ved fraflytning, uanset om udlejeren kan dokumentere kravet.

### **Nyistandsættelse ved fraflytning afskaffes**

Forslaget fjerner muligheden for at aftale omfanget af nyistandsættelse ved fraflytning. I stedet kan udlejer og lejer alene aftale, at der skal ske normalistandsættelse (der alene omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, herunder maling af træværk samt slibning og/eller lakering af gulve).

Der vil ikke være mulighed for, at udlejer kan kræve lejemålet nyistandsat, heller ikke selvom lejemålet blev overtaget nyistandsat.

### **Modernisering og forenkling af reglerne om varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser**

I lovforslaget er der lagt op til, at udlejers administrative forpligtigelser skal begrænses/minimeres i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt husleje (storhus-ejendomme – fra 7 boliger og opefter). Forligsforslaget indeholder dog ikke nogen nærmere beskrivelse af, hvorledes udlejers administrative forpligtigelser skal begrænses/minimeres, hvorfor endelig afklaring af dette må afvente det endelige lovforslag.

### **Modernisering og forenkling af vedligeholdelsesreglerne**

Ifølge forslaget er lejers krav på vedligeholdelse af lejemålet ubetinget.

For ejendomme med omkostningsbestemt leje (storhus-ejendomme – fra 7 boliger og opefter) vil det ikke længere være en gyldighedsbetingelse for varsling af lejeforhøjelse, at udlejer aflægger vedligeholdelsesregnskab og oplyser lejerne om indestående på ejendommens vedligeholdelseskonti. Fremover skal der etableres en model med rullende, 10-årige vedligeholdelsesplaner, dog med den betingelse, at udlejers ret til at opkræve beløb til den udvendige vedligeholdelse kun kan ske, såfremt udlejer udarbejder en skriftlig vedligeholdelsesplan.

Ovenstående krav til vedligeholdelsesplan kommer ikke til at omfatte småhuse (småhus-ejendomme – max 6 boliger), boligudlejere, der kun udlejer én bolig samt ejere af udlejede ejerlejligheder, hvis de ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen, eller andelshavere, der udlejer én eller flere lejligheder i samme andelsboligforening, og hvor andelshaveren ej heller har bestemmende indflydelse i andelsboligforeningen.

For uregulerede ejendomme foreslås det at ophæve reglen i lejelovens kapitel X A, vedrørende binding i Grundejernes Investeringsfond af hensættelser til forbedringer.

### **Nettoprisindeksregulering af lejen**

I forslaget er der lagt op til, at muligheden for efter aftale at regulere lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter (trappeleje) afskaffes.

I storhus-ejendomme kan udlejer fremover beslutte, at lejen, i en periode på 2 år, årligt skal reguleres efter nettoprisindekset i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

I småhus-ejendomme skal udlejer og lejer i stedet kunne aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindekset. Den nettoprisindeksregulerede leje vil fortsat være omfattet af reglerne om det lejedes værd (lejelovens § 47).

### **Ændringer af gebyrer for huslejenævns behandling**

Den for nyligt indførte mulighed for forhåndsgodkendelse af huslejen i huslejenævnet mod betaling af et gebyr på kr. 3.500,00 foreslås ændret, således at gebyret reduceres til kr. 500,00.

Samtidig foreslås det, at det nuværende gebyr for almindelige huslejenævnsager forhøjes til kr. 300, ligesom udlejere, der taber en sag, skal betale et gebyr til huslejenævnet på kr. 2.080,00.

### **Ændring af udlejers ret til at opsigte lejer, hvis udlejer selv skal benytte boligen**

Med forslaget ændres opsigelsesreglerne således, at udlejere af en ejer- eller andelsbolig nu får en ubetinget ret til at opsigte lejeren med 1 års varsel, når ejeren eller andelshaveren selv ønsker at bebo boligen.

### **Sammenlægning af lejeloven og boligreguleringsloven**





Forligsparterne har som led i moderniseringen og forenklingen af lejeloven aftalt, at lejeloven og boligreguleringsloven sammenskrives til en ny samlet lov.

Sammenskrivningen skal ske i 2 faser. I 1. fase skal de to love renses for enslydende bestemmelser, således at den pågældende bestemmelse alene findes i én lov. 2. fase består af en egentlig sammenskrivning af de 2 love.

Det endelige lovforslag forventes fremsat i løbet af efteråret.

Advokat Morten Ammentorp forventer at afholde et gratis gå-hjem-møde for udlejere om ændringerne i lejeloven, i begyndelsen af det nye år. Holde øje med vores hjemmeside og annoncering i Folketidende.



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

## Gennemsigtig og forståelig ejendomsvurdering.

I september måned 2014 kom Engberg-udvalget med en endelig rapport om forbedring af ejendomsvurderingen.

### Ejeboliger

Udvalget har udviklet en prototype til vurdering af Danmark ca. 1,7 millioner ejerboliger.

Vurderingsmodellen bygger på et objektive datagrundlag om handelspriser for sammenlignelige ejendomme, og objektive data for konkrete ejendom. Der skal ikke indgå subjektive skøn for at nå frem til det endelige vurderingsresultat. Modellen indebærer, at der inddrages flere og bedre data. Udvalget anbefaler, at der inddrages GPS og geodata, således at prisniveauet i nærområdet opgøres, og der indlægges data om, hvorvidt en ejendom har havudsigt, ligger i nærheden af skov, eller om der er jernbane tæt på, og er placeret i nærheden af tæt trafikeret vej.

### Erhvervsjendomme

For så vidt angår de omkring 520.000 erhvervsjendomme, herunder ca. 160.000 landbrugs, skovbrugs og gartner-ejendomme skal der ske en vurdering efter markedsnormen ved anvendelse af lejeindtægter, udgifter og forrentningskrav, ligesom der skal oprettes et nyt offentligt tilgængeligt register med standardiserede markedsdata, og foretages væsentlige forbedringer af BBR-registreringen. For så vidt angår landbrugsejendomme, skal bondegårdsreglen afskaffes, og der skal ske vurdering af grundværdien for landbrugsjord, beregnet efter et gennemsnitligt handelsværdiprincip, og stuehuse skal beskattes efter reglerne for parcelhuse med standardgrund i landzone.

### Overvejelser

I forbindelse med udvalgets fremlæggelse af den nye beregningsmodel, blev det oplyst, at der er en indbygget skævhed, som betyder, at de billigste ejendomme overvurderes, og de dyreste undervurderes, hvilket skatteministeren lægger op til, at der skal findes en løsning på, før der kan fremlægges en ny beregningsmodel. Imidlertid vurderer skatteministeren, at rapporten indeholder en række principper og anbefalinger, der giver grundlag for en bedre vurderingsmodel, som vil øge kvaliteten af ejendomsvurderingerne og samtidig gøre det mere gennemsnitligt og gennemskueligt, hvilket kan være med til at genskabe tilliden til de offentlige ejendomsvurderinger.

Der er således endnu ikke klarhed over, hvordan og hvornår der vil være en ny, bedre og mere retfærdig model for fastsættelse af ejendomsvurderingen.



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

## Udlæg i smartphones

Østre Landsret har, ved kendelse af 14. april 2014 tilladt, udlæg i en iPhone 5.

Mange erhvervsdrivende må desværre inddrive udeståender gennem fogedretten, da skyldneren ikke betaler.





### **Trangsbeneficiet**

Reglerne for inddrivelse gennem fogedretten findes i Retsplejeloven.

Det fremgår af Retsplejelovens bestemmelser, at der i fogedretten ikke kan foretages udlæg i genstande, som tjener til opretholdelsen af et beskedent hjem.

Der kan for eksempel ikke foretages udlæg i et almindeligt fjernsyn.

Samtidig kan der ikke foretages udlæg i aktiver af op til en værdi på kr. 3.000,00, som er nødvendige for skyldnerens erhverv eller uddannelse.

Disse hensyn til skyldner kaldes trangsbeficiet.

Trangsbeneficiet indebærer dog ikke, at skyldner kan beholde et dyrt fjernsyn.

Der er ikke nogen fast værdigrænse for, hvornår en genstand har en økonomisk værdi, der berettiger til, at genstanden ikke længere er omfattet af trangsbeficiet. Det er derfor et konkret skøn i den enkelte sag.

### **Afgørelse**

Fogedretten i Svendborg afviste begæring om udlæg i en iPhone med begrundelsen, at en smartphone for mange fungerede som en lommecomputer, og således ofte var skyldnerens eneste adgang til kommunikation via internettet, med blandt andet offentlige myndigheder.

Landsretten afviste fogedrettens beslutning med argumentet, at en iPhone 5 ikke kunne anses som nødvendig for at opretholde et beskedent hjem.

Sagen blev herefter hjemvist, så der kunne foretages udlæg.

### **Konsekvens**

Mange skyldnere ejer hverken fast ejendom eller bil, og det kan derfor være svært at finde et udlægsegnet aktiv, men efter kendelsen får kreditorer en bedre mulighed for at få et udlæg i et for mange skyldnere værdifuldt aktiv, som efterfølgende ved salg kan indbringe noget.



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

