

1944

1945

1946

1947

1948

Handbog i ejendomshandel

1991 tillæg til 5. udg. 1990

Erhvervsforlaget

© 1991 by Niels Gesner

Sat hos OK SatsCenter, Rønne

Tryk: Narayana Press, Gylling

ISBN 87-89319-20-6

Erhvervsforlaget

Gentoftegade 4

2820 Gentofte

Telefon 31 65 31 31

Af samme forfatter:

Ejerlejligheder – en håndbog, 2. udg., 1988

Forretningsoverdragelser, herunder køb og salg af virksomheder, restauranter og butikker, 2. udg. 1989

Erhvervslejeret 1984

Håndbog i Ejendomshandel, 5. udg., 1990

Sekretæren – management for sekretærer

Erhvervslejeretten i hovedtræk (Preben Bang Henriksen og Niels Gesner) 1990

Til Margit, Janne og Puk

Forord

Håndbog i Ejendomshandel anvendes som opslagsværk og formularbog af praktiserende advokater, ejendomsmæglere og andre praktikere, der beskæftiger sig med retsreglerne omkring fast ejendom. Bogen anvendes endvidere på handelskolerne som lærebog for de ejendomsmæglerstuderende og på en række specialkurser.

Siden 5. udgaven, der er fra 1990, er der sket ændringer, der nødvendiggør en ajourføring.

Ajourføringen sker ved rettelser, tilføjelser og noter til 5. udgaven. På visse punkter er lovgivningen m.v. dog så radikalt ændret, at jeg har fundet det mere brugervenligt at omarbejde de pågældende afsnit i deres helhed.

Bogen indeholder en indholdsfortegnelse, der er fælles for 5. udg. og 1991-tillægget, således at kun et opslag er nødvendigt for at se, hvor et emne er behandlet. På samme måde indeholder bogen et stikordsregister, der erstatter 5. udgavens register, og henviser til det relevante sted i enten 5. udg. eller 91-tillægget. Ved alle stikordsopslag anvendes således alene 91-tillæggets register.

Statsautoriseret ejendomsmægler, cand.jur. Svend Trangeled, der er mangeårig underviser på ejendomsmæglerstudiet, har medvirket ved udarbejdelsen af tillægget.

Under mit arbejde har jeg mødt megen venlighed og hjælpsomhed. Specielt skylder jeg fagleder, direktør, cand.jur. Kai Frederiksen, Kreditforeningsdirektør O. Traberg og fuldmægtig Karen Havers, begge Kreditforeningen Danmark, fuldmægtig Carsten Voltzmann fra De danske Landboforeninger, advokat (H), lic.jur. Erik Hørlyck, Århus, kontorchef Hans Jørgen Mortensen, Told- og Skat-testyrelsen og direktør i Hafnia Forsikring C.C. Munksgaard Nielsen tak for meget værdifuld hjælp.

Jeg skylder også Dansk Ejendomsmæglerforening og EDC-gruppen tak for tilladelse til at aftrykke formulareksempler, således at den inspiration og viden, disse kan give, kan komme læserne til gode.

Det er mit håb, at jeg stadig kan gøre fremtidige udgaver bedre og mere brugervenlige, og jeg er taknemmelig for råd og kritik, som jeg har modtaget. Jeg håber meget, at kritik og forslag til forbedringer også fremover vil tilgå mig fra brugerne.

Stof er så vidt muligt søgt medtaget helt frem til 2. korrektoren d.d.

1. oktober 1991.

INDHOLDSFORTEGNELSE

5. udgave og 1991-tillæg

	5. udgave	91 tillæg
Kapitel I:		
EF-erhvervsregler og andre regler om ret til erhvervelse af fast ejendom samt udenlandske regler		
§ 1 Erhvervelse af fast ejendom i Danmark	11	1013
§ 2 Erhvervelse af fast ejendom i Spanien	19	1013
§ 3 Erhvervelse af fast ejendom i Frankrig	25	1014
 Kapitel II:		
Bygnings- og reguleringslovgivning		
§ 4 Byggesloven	29	1015
§ 5 Brandsikring	33	–
§ 6 Byfornyelse og boligforbedring	35	1018
§ 7 Zoneloven m.v.	45	1020
§ 8 Sommerhuse og camping	51	1022
§ 9 Lands- og regionplaner	57	1023
§ 10 Kommune- og lokalplaner	61	1024
§ 11 Tilbudspligt og kommunal købepligt	75	1027
§ 12 Miljøbeskyttelsesloven	–	1027
§ 13 Råstofloven	–	1031
§ 14 Naturfredning	91	1032
§ 15 Bygningsfredning	97	1033
§ 16 Matriklen	103	1033
§ 17 Udstykning og andre ejendomsdispositioner	107	1035
§ 18 Parcelsalgslov	–	1038
§ 19 Offentlige veje	117	1038
§ 20 Private veje	125	1039
 Kapitel III:		
Skatter og afgifter		
§ 21 Offentlig ejendomsvurdering	127	1040
§ 22 Ejendomsbeskatning	137	1040
§ 23 Bygningsafskrivning m.m.	141	1041
§ 24 Ejendoms købets skattemæssige konsekvenser, herunder lejeværdi, fradrag og skattereformen i hovedtræk	157	1044

	5. udg.	91- tillæg
§ 25 Særlig indkomstskat	185	1051
§ 26 Skattefrihed ved ejendomssalg – »parcelhusreglen«	189	1051
§ 27 Beskatning ved salg af fast ejendom	193	1051
§ 28 Næring	201	–
§ 29 Frigørelsesafgift	203	1054
§ 30 Stempelovgivningen	207	1054

Kapitel IV:

Lejelovgivningen

§ 31 Lejelovgivningen og dens anvendelsesområde	225	–
§ 32 Lejekontrakter	229	–
§ 33 Lejefastsættelse	241	1056
§ 34 Omkostningsbestemt leje	247	1056
§ 35 Forudbetalt leje og depositum	273	–
§ 36 Vedligeholdelse	275	1057
§ 37 Tvangsadministration	285	–
§ 38 Lejerens brug af det lejede, installationsret og fremleje	287	–
§ 39 Varmeregnskab m.m.	291	–
§ 40 Skatte- og afgiftsforhøjelser	295	1057
§ 41 Moderniserings- og brandsikringsforhøjelser	301	1057
§ 42 Lejemålets ophør	309	1057
§ 43 Bytteret, afståelse m.m.	319	–
§ 44 Beboerrepræsentation	323	–
§ 45 Mellemmænd ved udlejning	327	1058
§ 46 Dusør	333	1059
§ 47 Benyttelse og sammenlægning af boliger	335	–
§ 48 Huslejenævn og boligretter	337	1060
§ 49 Tinglysning	339	–
§ 50 Klausuler i lejekontrakter	341	–

Kapitel V:

Ejerlejligheder

§ 51 Vedtægter og organisation	343	1061
§ 52 Opdeling i ejerlejligheder	349	1061
§ 53 Salg af ejerlejligheder	365	1062

	5. udg.	91- tillæg
--	------------	---------------

Kapitel VI:

Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

§ 54 Andelsboligforeninger – stiftelse og organisation	377	1063
§ 55 Salg af andelsboliger	413	1065
§ 56 Boligaktieselskaber	425	1066
§ 57 Anpartssalg	429	1066
§ 58 Sameje	433	1067

Kapitel VII:

Landbrug m.m.

§ 59 Landbrugslovgivning m.v.	439	1069
§ 60 Landbrugets økonomi, finansiering og beskatning	473	–
§ 61 Salg af landbrug	491	–
§ 62 Forpagtning af landbrug	515	–
§ 63 Hegnslovgivning	533	1070

Kapitel VIII:

Tvangsauktion over fast ejendom

§ 64 Auktionssagens forløb	537	1071
§ 65 Tvangsauktion – den sagkyndiges opgaver	549	–

Kapitel IX:

Mellemandens pligter og rettigheder

§ 66 Ejendomsmæglerlovgivningen	563	1073
§ 67 Mellemandens annoncering og markedsføring	579	1076
§ 68 Ejendomshandelens forberedelse	593	1077
§ 69 Sluttedlen	623	1081
§ 70 Mellemandens salærkrav m.v.	649	1096
§ 71 Særlige salærproblemer ved forkøbsret m.m. samt ved overdragelse af ejendomsaktieselskaber	659	
§ 72 Kommission og arbejdsvederlag m.v.	661	1101

Kapitel X:

Prioritering og pantebreve

§ 73 Den organiserede realkredit	667	1103
--	-----	------

	5.	91-		91
	udg.	tillæg		tillæg
§ 74 Pantebreve	721	1127	Hævd	1174
§ 75 Køb og salg af pantebreve	745	1146	Samejeforhold	1179
§ 76 Pantebrevsklausuler og påtegninger	755	–	Mangler	1182
Kapitel XI:			Afsnit II Gældsbreve og pantebreve	1187
Refusionsopgørelser			Afsnit III Løsøre	1198
§ 77 Refusionsopgørelser	769	–	Begreb	1198
Kapitel XII:			Pant i løsøre	1198
Enkelte virksomhedsområder			Tinglysningslovens §37	1199
§ 78 Salg af parcelhuse, fritidshuse m.m.	777	1147	Indlagt løsøre og ejendomsforbehold – TL §38	1200
§ 79 Salg af grunde	793	1147	Ejendomsrettens overgang ved køb af løsøre	
§ 80 Byggesager m.m.	805	1148	herunder ejendomsforbehold	1201
§ 81 Salg af ejendomme under opførelse	837	1150	Leje af løsøre	1207
§ 82 Salg af erhvervsejendomme	843	1150		
§ 83 Bygninger på lejet grund	869	1155		
§ 84 Forretnings- og virksomhedsoverdragelse	873	1162		
§ 85 Forpagtning af virksomheder m.v.	901	1162		
§ 86 Vurderingsforretninger	909	1163		
§ 87 Syn og skøn	915	1164		
Kapitel XIII:				
Andre emner				
§ 88 Bygningsforsikring	925	–		
§ 89 Bygningsteknologi	955	–		
Litteraturfortegnelse	987	–		
Forkortelsesliste	989	–		
Stikordsregister		1209		
Mål m.v.	1003	–		
Tillæg Del II Indholdsfortegnelse				
Afsnit I Fast ejendom		1167		
Begreb		1167		
Tinglysning		1167		
Servitutter		1172		

