

Niels Gesner

Håndbog i
ejendomshandel

5. udgave

Erhvervsforlaget

Håndbog i Ejendomshandel
Erhvervsforlaget

© 1990 by Niels Gesner
5. udgave, 1. oplag
Tryk: Narayana Press, Gylling
ISBN: 87-89319-14-1

Erhvervsforlaget
Gentoftegade 4
2820 Gentofte
Tlf.: 31 65 31 31
Fax: 31 23 99 13

Af samme forfatter:

Ejerlejligheder - en håndbog, 2. udg. 1989
Forretningsoverdragelse, herunder køb og salg af virksomheder, restaurationer og butikker, 2. udgave 1989
Erhvervslejeret 1984
Sekretæren - management for chefsekretærer, 1988
Erhvervslejeretten i hovedtræk (Preben Bang Henriksen og Niels Gesner) 1990

Til Margit, Janne og Puk

Forord

I 1977 udkom 1. udgave af *Håndbog i Ejendomshandel*. I mit emnevalg lagde jeg dengang som nu i høj grad vægt på, at bogen skulle kunne anvendes ikke alene som en nyttig opslagsbog for praktikere, men også som lærebog for de ejendomsmæglerstuderende.

Siden er der sket en løbende produktudvikling og forbedring af bogen. Formularsamlingen er således udbygget bl.a. af hensyn til de praktiserende advokater og ejendomsmæglere m.fl., der benytter bogen som håndbog. Der er derudover sket en løbende tilpasning til ejendomsmæglerstudiet.

I 1987 blev der udgivet et tillæg til 4. udgave, som tilsigtede en ajourføring. Der kan fremover forventes udsendt sådanne tillæg, således at bogen løbende ajourføres. Tillæggene vil også indeholde nye indholdsoversigter og stikordsregistre.

Nærværende 5. udgave er gennemrevideret, udvidet og tilpasset ejendomsmæglerstudiets nye læseplaner. Jeg har lagt vægt på at gøre håndbogen praktisk, brugervenlig og overskuelig. Jeg tror, at det er lykkedes at gøre 5. udgaven til et endnu bedre arbejdsredskab for såvel praktikerne som for den studerende. Margennoterne og det fyldige stikordsregister skal tjene dette formål.

Som noget nyt indeholder bogen et afsnit om bygningsteknologi. Afsnittet er udarbejdet af arkitekt A. G. Munk-Petersen, der underviser på ejendomsmæglerstudiet.

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

Jeg har under mit arbejde mødt megen hjælpsomhed. Specielt skylder jeg overfredningsnævnensformand Bendt Andersen, kreditforeningsdirektør O. Traberg og fuldmægtig Karen Havers begge Kreditforeningen Danmark, afdelingschef Jørgen Mortensen og fuldmægtig Carsten Voltzmann fra De danske Landboforeninger, advokat, lic. jur. Erik Hørlyck, Århus, forbrugerombudsmand Frede Christensen, kontorchef Hans Jørgen Mortensen, Told- og Skattestyrelsen samt direktør i Hafnia Forsikring, C. C. Munksgaard tak for meget værdifuld hjælp.

Jeg skylder også Foreningen af danske Ejendomsformidlere (DEH), Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), Otto B. Wroblewski og Kjøl-

Københavns Grundejerforening tak for tilladelse til at aftrykke forskellige formulareksempler, således at den inspiration og viden, disse kan give, kan komme læseren til gode.

København den 20. juli 1990

Niels Gesner
advokat

INDHOLDSFORTEGNELSE

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
§ 2 Erhvervelse af fast ejendom i Spanien	19
§ 3 Erhvervelse af fast ejendom i Frankrig	25

Kapitel II:

Bygnings- og reguleringslovgivning

§ 4 Byggesloven	29
§ 5 Brandsikring	33
§ 6 Byfornyelse og boligforbedring	35
§ 7 Zoneloven m.v.	45
§ 8 Sommerhuse og camping samt naturforvaltning	51
§ 9 Lands- og regionplaner	57
§ 10 Kommune- og lokalplaner	61
§ 11 Tilbudspflicht og kommunal købepligt	75
§ 12 Miljøbeskyttelsesloven	79
§ 13 Råstofferloven	89
§ 14 Naturfredning	91
§ 15 Bygningsfredning	97
§ 16 Matriklen	103
§ 17 Udstykning og andre ejendomsdispositioner	107
§ 18 Parcelsalgslov	115
§ 19 Offentlige veje	117
§ 20 Private veje	125

Kapitel III:

Skatter og afgifter

§ 21 Offentlig ejendomsvurdering	127
§ 22 Ejendomsbeskatning	137
§ 23 Bygningsafskrivning m.m.	141
§ 24 Ejendoms købets skattemæssige konsekvenser, herunder lejeværdi, fradrag og skattereformen i hovedtræk	157
§ 25 Særlig indkomstskat	185
§ 26 Skattefrihed ved ejendomssalg - »parcelhusreglen«	189
§ 27 Beskatning ved salg af fast ejendom	193
§ 28 Næring	201
§ 29 Frigørelsesafgift	203
§ 30 Stempelreguleringen	207

Kapitel IV:

Lejelovgivningen

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

Kapitel V:

Ejerlejligheder

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

Kapitel VI:

Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

§ 54	Andelsboligforeninger - stiftelse og organisation	377
§ 55	Salg af andelsboliger	413
§ 56	Boligaktieselskaber	425
§ 57	Anpartssalg	429
§ 58	Sameje	433

Kapitel VII:

Landbrug m.m.

§ 59	Landbrugslovgivning m.v.	439
§ 60	Landbrugets økonomi, finansiering og beskatning	473
§ 61	Salg af landbrug	491

§ 62	Forpagtning af landbrug	515
§ 63	Hegnsløvgivning	533

Kapitel VIII:

Tvangsauktion over fast ejendom

§ 64	Auktionssagens forløb	537
§ 65	Tvangsauktion - den sagkyndiges opgaver	549

Kapitel IX:

Mellemmandens pligter og rettigheder

§ 66	Ejendomsmægerlovgivningen	563
§ 67	Mellemmandens annoncering og markedsføring	579
§ 68	Ejendomshandelens forberedelse	593
§ 69	Slutsedlen	623
§ 70	Mellemmandens salærkrav m.v.	649
§ 71	Særlige salærproblemer ved forkøbsret m.m. samt ved overdragelse af ejendomsaktieselskaber	659
§ 72	Kommission og arbejdsvederlag m.v.	661

Kapitel X:

Prioritering og pantebreve

§ 73	Den organiserede realkredit	667
§ 74	Pantebreve	721
§ 75	Køb og salg af pantebreve	745
§ 76	Pantebrevsklausuler og påtegninger	755

Kapitel XI:

Refusionsopgørelser

§ 77	Refusionsopgørelser	769
------	---------------------	-----

Kapitel XII:

Enkelte virksomhedsområder

§ 78	Salg af parcelhuse, fritidshuse m.m.	777
§ 79	Salg af grunde	793
§ 80	Byggesager m.m.	805
§ 81	Salg af ejendomme under opførelse	837
§ 82	Salg af erhvervsjendomme	843
§ 83	Bygninger på lejet grund	869
§ 84	Forretnings- og virksomhedsoverdragelse	873
§ 85	Forpagtning af virksomheder m.v.	901
§ 86	Vurderingsforretninger	909
§ 87	Syn og skøn	915

Kapitel XIII:

Andre emner

§ 88 Bygningsforsikring	925
§ 89 Bygningsteknologi	955
Litteraturfortegnelse	987
Forkortelsesliste	989
Stikordsregister	991
Mål m.v.	1003

Kapitel I: EF-etableringsregler og andre regler om ret til erhvervelse af fast ejendom

§ 1. Erhvervelse af fast ejendom i Danmark

Efter Lov nr. 344 af 23.12.1959 om erhvervelse af fast ejendom (lbkg. nr. 566 af 28.8.1986) som suppleret ved bekendtgørelse nr. 895 af 23.12.1987 om visse EF-statsborgere og visse EF-selskaber, jfr. nedenfor, kan personer, der ikke har fast bopæl i Danmark, kun med Justitsministeriets tilladelse erhverve fast ejendom her i landet. Personer, der tidligere sammenlagt 5 år har haft bopæl her i landet, skal ikke have tilladelse. Der er altså ikke tale om noget nationalitetsprincip, men om en bopælmæssig tilknytning. »Bopæl« fortolkes strengt. Ophold med henblik på studier eller nogle års beskæftigelse betragtes efter praksis, der er i overensstemmelse med lovens motiver, ikke som »bopæl«. En udlænding, der arbejder her i henhold til en arbejds- og opholdstilladelse, der jævnlig skal fornyes, vil ikke have »bopæl«. Omvendt skal en dansk statsborger, der ikke har haft bopæl her i landet i mindst 5 år, have tilladelse, hvis han ikke har bopæl i Danmark.

Selskaber m.v., der ikke har hjemsted her i landet, skal ligeledes have tilladelse, og det samme gælder udenlandske myndigheder.

Et aktieselskab, der er registreret her i landet, kan derimod erhverve fast ejendom uden tilladelse. Det gælder også, selv om der er tale om et datterselskab af et udenlandsk selskab, medmindre der er tale om omgåelse fx ved stiftelse af datterselskaber med et ene formål at erhverve fast ejendom.

Erhvervelse ved arv, hensiddet i uskiftet bo og deling af fællesbo samt erhvervelse ved gave til slægtninge i den lige linie er undtaget fra kravet om justitsministeriel godkendelse.

Tilladelse kræves også til at have pant til brugelighed i længere tid end 6 måneder. Der er intet til hinder for, at panthavere, der ikke uden tilladelse kunne erhverve ejendomsret over fast ejendom kan søge sig fyldestgjort gennem ejendommens realisation. Overtagelse som ufyldstgjort panthaver kan ikke foregå uden tilladelse.

Tilladelse efter loven kan gøres betinget og/eller tidsbegrænset.

Lovens krav om tilladelse omfatter enhver fast ejendom, herunder ejerlejligheder og huse på lejet grund.

Udlændinge

Personer

Ikke nationalitets-, men bopælskriterium

Selskaber

Arv, gave m.v.

Brugelig pant m.m.

Betinget tilladelse