

Niels Gesner

# Håndbog i ejendomshandel

4. udgave

ADMINISTRAT  
JERRY L. MOORE  
GRANITE BLVD. 1878 V.  
TEL. 501-217-0525 - GUYTON 820 7110

Erhvervsforlaget af 1985

## Forord

### Håndbog i ejendomshandel

Nyt Juridisk Forlag

© 1985 by Niels Gesner

4. udgave, 1. oplag

Tryk: B. Stougaard Jensen, København

ISBN 87-982068-1-8

Erhvervsforlaget af 1985

Gentoftegade 4

2800 Gentofte

tlf. (01) 65 31 12

*Af samme forfatter:*

**Ejerlejligheder – en håndbog 1981**

**Forretningsoverdragelse 1982**

**Erhvervslejeret 1984**

*Til Margit, Janne, Lotte og Puk*

I 1977 udkom 1. udgave af **Håndbog i Ejendomshandel**. Bogens formål var at samle emner, som ellers skulle findes i mange forskellige bøger, og som var af speciel betydning for den, der beskæftiger sig med omsætning af fast ejendom m.v. I mit emnevalg lagde jeg i høj grad vægt på stof af relevans for den ejendomsmæglerstuderende. Samtidig søgte jeg at skabe en overskuelig og nyttig håndbog for praktikerens. Af samme årsag fandt jeg det hensigtsmæssigt med margennoter, god plads til notater, formularer og eksempler.

Med 2. udgave af **Håndbog i Ejendomshandel** i 1980 blev håndbogens funktion som opslagsværk og formularbog for praktikerens i forhold til 1. udgaven styrket gennem en væsentlig udbygning af det praktisk væsentlige stof og formularsamlingen, men derudover blev bogen udvidet, så den omfattede hele pensum til ejendomsmæglerstudiets moduler »ejendomshandel« og »ejendoms-handelens retsregler«.

Med 3. udgave i 1983 skete der en mindre forøgelse af stoffet, og formularsamlingen blev væsentligt udvidet.

Den nu foreliggende 4. udgave er tilpasset de nye læseplaner for ejendomsmæglere.

Læsere, der er specialister indenfor de enkelte fagområder, vil næppe finde noget nyt i de pågældende specialafsnit, da meningen med afsnittene om de enkelte virksomhedsområder alene har været at give en nødvendig basisviden og mulighed for at den praktiker, der bevæger sig ind på et fremmed virksomhedsområde, kan skaffe sig orientering om problemerne. Jeg håber, at læsere, herunder lærerne ved ejendomsmæglerstudiet og de praktiserende ejendomsmæglere, advokater og andre, der benytter bogen som håndbog, vil bidrage til kommende udgaver med kritik og forslag til forbedringer. Enhver henvendelse af denne art vil blive værdsat.

Jeg har under mit arbejde mødt megen hjælpsomhed. Specielt skylder jeg overfredningsnævnetsformand Bendt Andersen, ekspeditionssekretær i Kreditorforeningen Danmark, cand.agro. O. Traberg, kontorchef Jørgen Mortensen og fuldmægtig, cand.jur. Elsebeth Andersen, De Danske Landboforeninger, advokat, lic.jur. Erik Hørlyck, forbrugerombudsmand Frede Christensen, fuldmægtig Hans Jørgen Mortensen, Statsskattedirektoratet samt statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Eva Balle Ranfelt tak for værdifuld hjælp. Også tak til Dansk Ejendomshandlerforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Otto B. Wroblewski og Københavns Grundejerforening for tilladelse til at aftrykke forskellige formulareksempler, således at den inspiration og viden, disse kan give, kan komme læseren til gode.

København, 5. oktober 1985

Niels Gesner  
advokat

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### Kapitel I:

#### EF-etableringsregler og andre regler om ret til erhvervelse af fast ejendom

§ 1 Erhvervelse af fast ejendom i Danmark .....	11
§ 2 Erhvervelse af fast ejendom i udlandet – valutaregler .....	15
§ 3 Erhvervelse af fast ejendom i Spanien og Frankrig .....	19

### Kapitel II:

#### Bygnings- og reguleringslovgivning

§ 4 Byggeloven .....	25
§ 5 Brandsikring .....	31
§ 6 Lands- og regionplaner .....	33
§ 7 Kommuneplaner .....	37
§ 8 Zoneloven .....	45
§ 9 Sommerhuse og camping .....	47
§ 10 Parcelsalgslov .....	51
§ 11 Tilbudsplicht .....	53
§ 12 Byfornyelse og boligforbedring .....	57
§ 13 Miljøbeskyttelse .....	63
§ 14 Råstofloven .....	67
§ 15 Offentlige veje .....	69
§ 16 Private veje .....	75
§ 17 Matrikulering .....	79
§ 18 Udstykning .....	83
§ 19 Naturfredning .....	89
§ 20 Bygningsfredning .....	95

### Kapitel III:

#### Skatter og afgifter

§ 21 Offentlig ejendomsvurdering .....	101
§ 22 Ejendomsbeskatning .....	111
§ 23 Bygningsafskrivning m.m. ....	115
§ 24 Ejendomskøbets skattemæssige konsekvenser, herunder lejeværdi og fradrag .....	125
§ 25 Særlig indkomstskat .....	131
§ 26 Skattefrihed ved ejendomssalg – »parcelhusreglen« .....	133
§ 27 Beskatning ved salg af fast ejendom .....	135
§ 28 Næring .....	141
§ 29 Frigørelsesafgift .....	143
§ 30 Stempelovgivningen .....	147

**Kapitel IV:****Lejelovgivningen**

§ 31	Lejelovgivningen og dens anvendelsesområde .....	161
§ 32	Lejekontrakter .....	163
§ 33	Lejefastsættelse .....	175
§ 34	Omkostningsbestemt leje .....	179
§ 35	Forudbetalt leje og depositum .....	197
§ 36	Vedligeholdelse .....	199
§ 37	Tvangsadministration .....	209
§ 38	Lejerens brug af det lejede, installationsret og fremleje .....	211
§ 39	Varmeregnskab m.m. ....	213
§ 40	Skatte- og afgiftsforhøjelse .....	215
§ 41	Moderniserings- og brandsikringsforhøjelser .....	219
§ 42	Lejemålets ophør .....	225
§ 43	Bytteret, afståelse m.m. ....	233
§ 44	Beboerrepræsentation .....	235
§ 45	Mellemmænd ved udlejning .....	239
§ 46	Dusør .....	245
§ 47	Benyttelse og sammenlægning af boliger .....	247
§ 48	Huslejenævn og boligretter .....	249
§ 49	Tinglysning .....	251
§ 50	Klausuler i lejekontrakter .....	253

**Kapitel V:****Ejerlejligheder**

§ 51	Vedtægter og organisation .....	255
§ 52	Opdeling i ejerlejligheder .....	261
§ 53	Salg af ejerlejligheder .....	275

**Kapitel VI:****Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber**

§ 54	Andelsboligforeninger – stiftelse og organisation .....	293
§ 55	Salg af andelslejligheder .....	311
§ 56	Boligaktieselskaber .....	321
§ 57	Anpartssalg .....	323
§ 58	Sameje .....	327

**Kapitel VII:****Landbrug m.m.**

§ 59	Landbrugslovgivning m.v. ....	331
§ 60	Landbrugets økonomi, finansiering og beskatning .....	347
§ 61	Salg af landbrug .....	363
§ 62	Forpagtning af landbrug .....	379
§ 63	Hegnsløvgivning .....	397

**Kapitel VIII:****Tvangsauktion over fast ejendom**

§ 64	Auktionssagens forløb .....	399
§ 65	Tvangsauktion – den sagkyndiges opgaver .....	407

**Kapitel IX:****Mellemandens pligter og rettigheder**

§ 66	Ejendomsmæglerlovgivningen .....	421
§ 67	Mellemandens annoncering og markedsføring .....	437
§ 68	Ejendomshandelens forberedelse .....	449
§ 69	Slutsedlen .....	475
§ 70	Mellemandens salærkrav m.v. ....	491
§ 71	Særlige salærproblemer ved forkøbsret m.m. samt ved overdragelse af ejendomsaktieselskaber .....	503
§ 72	Kommission og arbejdsvederlag m.v. ....	505

**Kapitel X:****Prioritering og pantebreve**

§ 73	Den organiserede realkredit .....	511
§ 74	Pantebreve .....	541
§ 75	Køb og salg af pantebreve .....	563
§ 76	Pantebrevsklausuler og påtegninger .....	575

**Kapitel XI:****Refusionsopgørelser**

§ 77	Refusionsopgørelser .....	589
------	---------------------------	-----

**Kapitel XII:****Enkelte virksomhedsområder**

§ 78	Salg af parcelhuse, fritidshuse m.m. ....	595
§ 79	Salg af grunde .....	601
§ 80	Byggesager m.m. ....	607
§ 81	Salg af ejendomme under opførelse .....	635
§ 82	Salg af erhvervsjendomme .....	641
§ 83	Bygninger på lejet grund .....	651
§ 84	Forretnings- og virksomhedsoverdragelse .....	655
§ 85	Forpagtning af virksomheder m.v. ....	673
§ 86	Syn og skøn .....	683
§ 87	Vurderingsforretninger .....	689

**Kapitel XIII:****Andre emner**

§ 88	Bygningsforsikring .....	693
------	--------------------------	-----

Litteraturfortegnelse .....	705
-----------------------------	-----

Forkortelsesliste .....	707
-------------------------	-----

Stikordsregister .....	709
------------------------	-----

Mål m.v. ....	721
---------------	-----

# Håndbog i ejendomshandel

## 4. reviderede og udvidede udgave

Håndbogen er som opslagsværk og formularbog et redskab for enhver, der beskæftiger sig med omsætning af fast ejendom og dermed beslægtede emner. Den er et hjælpemiddel for ejendomshandlere, ejendomsmæglere og advokater og tillige for alle andre praktikere indenfor området såsom revisorer, vekselere og bankfunktionærer.

**Håndbog i ejendomshandel** anvendes også som lærebog for de ejendomsmæglerstuderende og ved en række special specialkurser om fast ejendom, pantebrev m.m.

Bogen behandler og belyser med praktiske eksempler og formularer en lang række emner som bygnings- og reguleringslovgivningen, skatter og afgifter, herunder lejeværdi og fradrag samt stempelovgivning og stempeltakster, leje-lovgivningen, reglerne om ejerlejligheder og andelsboligforeninger, landbrugslovgivningen, reglerne om tvangsauktion over fast ejendom, reglerne om ejendomsmægleres pligter og rettigheder, herunder salær, prioritering og pantebrev, refusionsopgørelser m.m., reglerne om forretningsoverdragelse samt regler og praksis vedrørende syn og skøn.

3. udgaven fra 1983 høstede hos anmelderne megen ros for at være en nyttig nøgle til dette omfattende og vanskelige stof. Erfaringerne fra 3. udgave er udnyttet til at skabe en endnu bedre hånd- og lærebog.

ISBN 87-982068-1-8