

Niels Gesner

Håndbog i ejendomshandel

Akademisk Forlag 1977

Universitetsforlaget i København

FORORD

I 1961 udkom Steen Andersens bog, fast ejendom i handel og eje. Bogen anvendtes som hjælpemiddel ved forberedelsen til ejendomsmæglerprøven og som opslagsværk for praktikerne, og den fandtes på de fleste advokatkontorer og andre steder, hvor man beskæftigede sig med ejendomshandel og dermed beslægtede emner. Bogen er imidlertid forlængst udsolgt. Sigtet med nærværende fremstilling er i nogen grad det samme. Jeg har ønsket at samle emner, som ellers skulle findes i mange forskellige bøger, og som er af speciel betydning for den, der beskæftiger sig med omsætning af fast ejendom m.v. I mit emnevalg har jeg i høj grad lagt vægt på stof af eksamensmæssig betydning. Samtidig har jeg imidlertid søgt at skabe en overskuelig og nyttig håndbog for praktikerne. Af samme årsag har jeg lagt vægt på marginnoter, god plads til notater, formularer og eksempler.

Visse emner af betydning er ikke medtaget. Dette gælder således lejelovgivningen, fordi den hurtigt forældes, og fordi der findes fortræffelige specialværker til ethvert behov, og det gælder realkreditte af samme årsager, specielt fordi Realkreditrådet og kreditforeningerne udgiver udmærkede håndbøger, der stadig holdes a jour.

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 en orientering om problemerne. Jeg håber, at læseren vil bidrage til kommende udgaver med kritik og forslag til forbedringer. Enhver henvendelse af den art vil blive værdsat.

Jeg takker kontorchef Johs. Brigsted, Boligministeriet, lektor i skatteret ved Københavns Universitet, advokat Leif Skov og bankbestyrer H. Pump for venlig og værdifuld rådgivning i forbindelse med fremstillingens tilblivelse, og jeg takker kolleger, der beredvilligt har stillet deres erfaring og indsigt til rådighed.

København 1. august 1977

Niels Gesner
advokat

INDHOLDSFORTEGNELSE

Afsnit I: Reguleringslovgivning

§ 1	Begrænsninger i retten til erhvervelse af fast ejendom	7
§ 2	Byggeloven	11
§ 3	Lands- og regionsplanlægning	13
§ 4	Kommuneplanlægning	19
§ 5	By- og landzoneloven	25
§ 6	Fredning	29

Afsnit II: Skatter og afgifter

§ 7	Offentlig ejendomsvurdering	35
§ 8	Ejendomsbeskatning	41
§ 9	Ejendomskøbets skattemæssige virkning	43
§ 10	Skattefrihed ved ejendomssalg – ”parcelhusreglen”	49
§ 11	Særlig indkomstskat ved ejendomssalg	51
§ 12	Almindelig indkomstskat ved ejendomssalg	61
§ 13	Frigørelsesafgift	65
§ 14	Afståelsesafgift	69
§ 15	Stempellovgivningen	71

Afsnit III: Mellemanden og hans pligter

§ 16	Virksomhedsbekendtgørelsen	85
§ 17	Ejendomshandelens forberedelse	93
§ 18	Slutsedlen	101

Afsnit IV: De enkelte virksomhedsområder

§ 19	Udstykning, sammenlægning m.v.	105
§ 20	Salg af grunde	111
§ 21	Byggesager	115
§ 22	Ejerlejligheder	139
§ 23	Generelt om boligfællesskaber	163
§ 24	Boliginteressentskaber	167
§ 25	Andelslejligheder	169
§ 26	Aktielejligheder og anpartsselskabslejligheder	177
§ 27	Vurdering og salg af udlejningsejendomme	179

§ 28 Vurdering og salg af parcelhuse m.v.	201
§ 29 Landbrugsejendomme	203
§ 30 Forpagning af landbrugsejendomme	217
§ 31 Bygninger på lejet grund	219
§ 32 Salg af ejendomme under opførelse	223
§ 33 Forretningsoverdragelse	227
§ 34 Forpagtning af virksomheder m.v.	237

Afsnit V: Pantebreve og refusionsopgørelser

§ 35 Pantebreve	241
§ 36 Køb og salg af pantebreve	253
§ 37 Stempling af pantebreve	257
§ 38 Pantebrevsklausuler	259
§ 39 Refusionsopgørelser	263

Afsnit VI: Salærproblemer

§ 40 Mellemandens salærkrav	269
§ 41 Særlige salærproblemer ved tilbudsplicht m.v.	275
§ 42 Salærproblemer ved overdragelse af ejendomsaktieselskaber	277
§ 43 Enekommission	279
§ 44 Arbejdsvederlag	281

Afsnit VII: Udlejning

§ 45 Udlejningsmellemanden og hans pligter	291
§ 46 Særregler for autoriserede mellemmænd	299
§ 47 Sommerhuse og camping	301
§ 48 Klausuler til lejekontrakter	303
§ 49 Salærproblemer m.v.	305

Forkortelsesliste

Stikordsregister

AFSNIT I

§ 1. Begrænsninger i retten til erhvervelse af fast ejendom.

Efter Lov nr. 344 af 23.12.1959 om erhvervelse af fast ejendom, 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 bopælsmæssig 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.h.t. en arbejds- og opholdstilladelse, der jævnligt skal fornyes, vil ikke have "bopæl". Omvendt skal en dansk statsborger, der ikke har haft bopæl her i landet i mindst 5 år, skulle have tilladelse.

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

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

Loven gælder ikke for EF-statsborgere, der arbejder her i landet, som skal anvende ejendommen til bolig, og den gælder heller ikke for EF-selskaber, når erhvervelsen tilsigter helårsbolig eller virksomhed, der er omfattet af den frie etableringsret.

Tilladelse efter loven kan gøres betinget og/eller tidsbegrænset. Lovens krav om tilladelse omfatter enhver fast ejendom, herunder ejerlejligheder og huse på lejet grund.

Omgåelseftaler, herunder langvarige lejeaftaler eller stiftelse af et datterselskab med det ene formål at erhverve fast ejendom, tilsidesættes efter § 9.

Tilladelsen skal søges inden 6 måneder fra overdragelsens tidspunkt (slutsedlens underskrift – ikke overtagelsesdagen).

Mellemanden bør i de her omtalte tilfælde betinge slutsedlens underskrift af Justitsministeriets tilladelse til erhvervelsen.

**Udlændinge
Personer
Ikke nationalitets,
men bopælskri-
terium**

Selskaber

Arv, gave m.v.

EF undtaget

**Betinget
tilladelse**

Omgåelse

Frist

**Slutsedlen
betinges**