

Mærsk Gærner

Forretningens over dragselse

Akademisk Forlag

Forretningsoverdragelse

Copyright © 1982 by Niels Gesner and Akademisk Forlag

1. udgave, 1. oplag 1982

Bogen er sat med Aldine Roman og trykt i offset hos

B. Stougaard Jensen, København

Printed in Denmark 1982

ISBN 87-500-2411-6

FORORD

Reglerne om forretnings- og virksomhedsoverdragelse er af stor betydning. Da jeg i min advokatpraksis for alvor begyndte at beskæftige mig med disse problemer, blev jeg meget forbavset over at konstatere, at den eneste samlede fremstilling er 30 år gammel. Dette var baggrunden for, at jeg gik i gang med at arbejde på en bog om virksomhedsoverdragelse.

Jeg har forsøgt at skabe en overskuelig og nyttig hånd- og opslagsbog for advokater, ejendomsmæglere og andre praktikere. Derfor har jeg lagt vægt på margennoter, plads til notater og mange formulareksempler. Bogen vil også kunne tjene til oplysning for virksomhedskøbere og -sælgere, der selv ønsker at kunne følge med i problemerne omkring virksomhedsoverdragelsen.

Hovedparten af erhvervsvirksomhederne drives fra lejede lokaler. "Erhvervslejeretten" er imidlertid kun spredt og sporadisk behandlet i den juridiske litteratur. Jeg har derfor lagt vægt på en solid fremstilling af disse regler, omend jeg af pladshensyn har måttet lægge bånd på mig selv. Jeg håber dog, at fremstillingen også på dette punkt må udfylde et tomrum i litteraturen og give en hånds-rækning til de mange, der berøres af erhvervslejeretlige problemer.

Jeg opfordrer til – og håber – at læserne vil fremkomme med kritik og forslag til forbedringer af kommende udgaver. Enhver henvendelse af denne art vil blive påskønnet.

København i september 1982

Niels Gesner
advokat

INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord

Kapitel I: Forberedelse og udformning af slutsedlen/ købekontrakten	9
§ 1 Overdragelse af fast ejendom	9
§ 2 Erhvervslejeretten i hovedtræk	11
§ 3 Varelageret	29
§ 4 Driftsmidlerne og deres afskrivning	31
§ 5 Good-will	35
§ 6 Debitorer	39
§ 7 Sælgerens kontrakter og passiver	41
§ 8 Konkurrenceklausuler og aftaler om konventionalbod	43
§ 9 Personale	49
§ 10 Købesummens fordeling, betaling og sikring af sælgers rettigheder	55
§ 11 Sikring af købers rettigheder	65
§ 12 Overtagelse og refusionsopgørelser	69
§ 13 Specielt om restauranter	73
§ 14 Køb af aktieselskab	105
 Kapitel II: Sælgers misligholdelse af handelen	109
§ 15 Mangler ved omsætningen	111
§ 16 Mangler ved varelageret	115
§ 17 Mangler ved inventaret	117
§ 18 Andre mangler	119
§ 19 Købers undersøgelsespligt	123
§ 20 Købers reklamationspligt	125
§ 21 Mangelsbeføjelserne	127
 Kapitel III: Forpagtning af virksomheder	129
§ 22 Forpagtning af virksomheder m.v.	129

Kapitel IV: Omkostningerne	141
§ 24 Stempelafgift	149
§ 25 Oversigt over handelsomkostningerne	157
Slutseddel	161
Købekontrakt	166
Bekendtgørelse om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed	173
Litteraturfortegnelse	176
Forkortelsesliste	177
Stikordsregister	179

Kapitel I Forberedelse og udformning af slutsedlen/købekontrakten

§ 1. Overdragelse af fast ejendom

Hvis forretningsoverdragelsen omfatter overdragelse af fast ejendom, skal der bl.a. foretages undersøgelse af adkomstforhold, ejendomsbeskatning, servitutter, matrikelkort og areal, bygningernes og indretningernes lovlighed, behæftelsesforhold og omprioriteringsmuligheder, tilbudspligt eller forkøbsrettigheder, lokal- og kommuneplaner, zonestatus, forsikringsforhold, fredningsbestemmelser, udlejningsforhold, herunder huslejens størrelse, tillagt uopsigelighed, erhvervsbeskyttelse m.v. Om disse og andre forhold af betydning for købere af fast ejendom må henvises til speciallitteraturen.

Når overdragelsen omfatter fast ejendom, vil den største del af købesummen ofte være vederlag for ejendommen, men fordelingen af købesummen beror på et skøn, der har skattemæssig betydning. Sælgeren vil ofte have interesse i at vederlaget for ejendommen sættes så højt som muligt, idet beskatningen af fortjenesten ved overdragelsen af ejendommen typisk vil være mindre end beskatningen af de øvrige aktiver, der overdrages. Dette indebærer naturligvis ikke, at parterne frit og efter forgodtbefindende kan fastsætte værdien af de enkelte aktiver. Disse skal fastsættes til handelsværdien, så godt som denne lader sig fastslå.

Litteratur:

- Niels Gesner: Håndbog i Ejendomshandel, Akademisk Forlag, 2. udg. 1980.
 Niels Gesner: Ejerlejligheder – en håndbog, Akademisk Forlag, 1981.
 Børge Klausen: Køb af fast ejendom, Otto B. Wroblewski, 1981.

Undersøgelser

Speciallitteratur

**Skattemæssige
overvejelser**