



NYHEDSBREV

INDHOLD

1. 3 ÅRIG FORÆLDELSE
2. TVANGSAUKTION
3. NY LANDBRUGSLOV
4. NYE MEDARBEJDERE

Advokatfirmaet
Beck & Partnere



NYHEDSBREV

3-ÅRIG FORÆLDELSESFRIST OVERGANGSPERIODEN UDLØBER DEN 1. JANUAR 2011

Den 1. januar 2008 trådte der nye forældelsesregler i kraft med kortere forældelsesfrister – nu med en hovedregel på 3 års forældelse mod tidligere 5 år.

Det er vigtigt at være opmærksom på forældelsesfristen, fordi virkningen af forældelse er, at man som kreditor fortaber kravet. Når forældelsesfristen er udløbet, har man som kreditor således ikke længere krav på at få betaling af det skyldige beløb.

DE NYE REGLER

Efter de nye forældelsesregler er udgangspunktet, at krav forældes allerede efter 3 år mod tidligere 5 år.

Forældelsesfristen på de 3 år regnes som hovedregel fra det tidspunkt, hvor kravet er forfaldent til betaling, dvs. fra det tidspunkt, hvor det skyldige beløb skulle betales.

Forældelsesfristen kan afbrydes ved at foretage retslige skridt mod skyldneren, eller ved at kravet erkendes af skyldneren. Dette betyder, at man skal udtage stævning, indgive betalingspåkrav til fogedretten eller sikre sig, at skyldneren har underskrevet et dokument, hvori han erkender at skyldte beløbet, inden forældelsesfristen udløber. Der løber herefter en ny forældelsesfrist på 10 år, jf. nedenfor.

Efter de nye regler er det altså ikke længere nok at sende en påmindelse til skyldneren. En påmindelse til skyldneren afbryder ikke længere forældelsesfristen.

Forældelsesfristen for krav, som er anerkendt skriftligt af skyldneren eller fastslået i et forlig eller dom, er fremover 10 år mod tidligere 20 år. Dette betyder, at fordringer, der er anerkendt skriftligt af skyldner, eller hvorom der er afsagt dom, skal indgives til fogedretten mindst hvert 10. år.

De renter, der løbende tilskrives kravet, forældes dog særskilt efter 3 år. Det betyder, at sagen skal indgives til fogedretten hvert 3. år, hvis man vil undgå, at renterne forældes.

OVERGANGSPERIODE

De nye forældelsesregler gælder alle krav – dvs. også krav stiftet før den 1. januar 2008, der tidligere først blev forældet efter 5 år.

Der er dog indført en 3-årig overgangsperiode for krav stiftet før den 1. januar 2008, således at forældelse af disse krav tidligst indtræder den 1. januar 2011, medmindre de var forældet tidligere efter de gamle forældelsesregler.

Krav stiftet efter den 1. januar 2008 er kun omfattet af de nye forældelsesregler.

KRAV FRA FØR 1. JANUAR 2008

Hvis man har krav mod debitorer, der forfaldt til betaling før den 1. januar 2008, men debitor stadig ikke har betalt, skal man – for at afbryde forældelsen – inden den 1. januar 2011 – gøre følgende:

- Udtage stævning eller indgive et betalingspåkrav til fogedretten, eller
- sørge for, at skyldneren underskriver et dokument, hvori skyldner anerkendes.

KRAV FRA EFTER 1. JANUAR 2008

Hvis man har krav mod debitorer, der forfaldt til betaling efter den 1. januar 2008, skal man være opmærksom på de nye forældelsesfrister, og man skal – inden der er gået 3 år – gøre følgende:

- Udtage stævning eller indgive et betalingspåkrav til fogedretten, eller
- sørge for, at skyldneren underskriver et dokument, hvori skyldner anerkendes.



NYHEDSBREV

TVANGSAUKTION

VÆRD AT VIDE – HVIS MAN BYDER PÅ EN TVANGSAUKTION!

HVOR FINDER MAN EJENDOMME, DER SKAL SÆLGES PÅ TVANGSAUKTION?

Ejendomme, som skal sælges på tvangsauktion, finder man i avisen – annoncerne indrykkes typisk både i lokale og landsdækkende aviser. Derudover kan man finde ejendommene på www.tvangsauktioner.dk.

SALGSOPSTILLINGEN

Hvis man overvejer at byde eller byder på en tvangsauktion er det vigtigt, at man har gjort sig klart, hvad det indebærer, hvis det ender med, at man bliver højstbydende.

Indledningsvist bør man naturligvis få tvangsauktionsmaterialet hos den, som har bedt om at ejendommen er sat på tvangsauktion. Det er typisk en advokat og typisk på vegne af en kreditforening. Alternativt kan man finde materialet på www.tvangsauktioner.dk.

Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår (det blå omslag – hvis det er det originale materiale) vil som hovedregel altid fremgå af materialet.

Ved gennemlæsning af de 11 punkter i det blå omslag kan man danne sig et godt overblik over, hvad tvangsauktionen omfatter, og hvilke konsekvenser det har, hvis man bliver højstbydende.

I materialet vil der ligeledes altid være en "vejledning i brug af salgsopstilling", som man bør læse inden man gennemgår salgsopstillingen.

Rent praktisk kan det endvidere anbefales, at man tjekker rettens hjemmeside – www.domstol.dk – på dagen for auktionen, idet en del tvangsauktioner bliver tilbagekaldt umiddelbart inden auktionen. Hvis det sker, vil det fremgå af de enkelte retters retslistes.

HVAD KØBER MAN?

Auktionen omfatter hele ejendommen med eventuelle bygninger samt eventuelt driftsinventar og driftsmateriel. Ejendommen sælges endvidere med de rettigheder og forpligtelser, der er på ejendommen, herunder f.eks. lejerettigheder og forpligtelser. Forholdene vil fremgå af salgsopstillingen.

Man skal være særligt opmærksom, hvis ejendommen er lejet ud, idet man indtræder i alle ejendommens lejekontrakter, herunder hæfter man for de indbetalte deposita.

HVORDAN FORLØBER AUKTIONSMØDET?

Auktionsmødet indledes med, at retten kontrollerer, at der er sket korrekt annoncering af tvangsauktionen. Herefter gennemgås den gæld, der er i ejendommen – ofte vil der være korrektioner hertil.

Såfremt der er behov for det, vil auktionsvilkårene blive gennemgået, herunder salgsopstillingen, tingbogsattesten, sagens øvrige dokumenter mv.

Hvis der er spørgsmål, er man meget velkommen til at stille disse.

Herefter starter auktionen med fogedrettens opfordring til at give bud. Forinden vil retten have fastsat rammen for mindste overbud, det vil sige størrelsen af det beløb, man mindst skal byde over det bud, der senest er givet.

Fogedretten angiver under auktionen i hvilket omfang de bydende udover auktionsbuddet skal overtage eller opfylde de forpligtelser som følger med ejendommen, dvs. servitutter, brugs- eller lejerettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser. ▶



NYHEDSBREV

Opråbet standses, og man bliver køber, når der trods 3 opfordringer ikke er fremsat overbud.

AUKTIONSBUDDET OG DEN "LILLE" SIKKERHED

Enhver kan byde på en tvangsauktion, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Det betyder, at den bydende skal stille en eller anden form for sikkerhed for, at den bydendes bud kan tages alvorligt.

Sikkerheden skal ikke forveksles med sikkerheden for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerhedsstillelsen vil typisk svare til udgifterne til et nyt auktionsmøde og vil være i størrelsesordenen kr. 15.000 – 20.000 kr. Man kan få det nøjagtige beløb at vide forud for auktionen ved henvendelse til retten. Sikkerheden kan stilles ved kontantdeponering, banknoteret check eller bankgaranti.

2. AUKTION OG "HAMMERSLAGSAFTALE"

Ofte begæres der 2. auktion af en panthaver eller andre, fordi denne forventer, at der kan komme et højere bud ved en ny auktion.

Formålet med en 2. auktion er at finde ud af, om der vil blive budt højere ved en ny auktion.

Hvis der holdes 2. auktion skal man notere sig, at alle, der bød på 1. auktion, er bundet af deres bud på 1. auktion indtil slutningen af 2. auktion – dog højst i 6 uger efter 1. auktion. På 2. auktion starter man derfor med det højst opråbte bud på 1. auktion.

Når der er begæret 2. auktion, indgås der endvidere ofte en hammerslagsaftale, inden parterne forlader 1. auktionen.

En hammerslagsaftale betyder, at den der har begæret 2. auktion laver en aftale med de

øvrige mødte panthavere og skyldneren om, at han kan tilbagekalde sin begæring om 2. auktion og lade fogedretten meddele hammerslag til højstbydende på 1. auktion uden afholdelse af ny auktion.

Såfremt, man var højstbydende på 1. auktion kan man således ende med at blive køber, hvis 2. auktionen tilbagekaldes, og der er indgået hammerslagsaftale.

HØJESTBYDENDE – KØBERS OVERTAGELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen sælges til højstbydende, hvis dennes bud antages, medmindre det beslutes, at en ny auktion skal afholdes. Afgivne bud er bindende, indtil auktionen er afsluttet.

Den højstbydende køber overtager straks ved auktionens slutning ejendommen. Hvis der er givet en frist til at stille den store sikkerhed, overtages ejendommen dog først, når den store sikkerhed er stillet.

Fra overtagelsen ligger ejendommen for købers regning og risiko, hvorfor det er vigtigt, at man sørger for, at ejendommen er forsikret, giver meddelelse til lejere mv.

DEN "STORE" SIKKERHED

Efter hammerslaget skal køber i princippet straks stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene over for fogedretten. Fogedretten accepterer dog typisk en kortere frist på f.eks. 7 dage.

Sikkerheden kan stilles som den 'lille' sikkerhed ved kontantdeponering, banknoteret check eller bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

1. Restancer mv., jfr. 6A litra a (Kolonne 3 i salgsoptillingen så langt budet rækker). ►



NYHEDSBREV

2. ¼ af de hæftelser, der kræves udbetalt, jfr. 6A litra b (Kolonne 4 – så langt budde rækker).
3. Størstebeløbet, der skal betales udover auktionsbuddet jfr. 6B – Punkt B i salgsoptillingen.

Sikkerhedsstillelsen for den pågældende ejendom vil være beregnet ved et eksempel, som fremgår af salgsoptillingens punkt C – man skal dog være opmærksom på, at beregningen alene er et eksempel, idet sikkerhedsstillelsen beregnes ud fra den konkrete budsum.

Ved auktionens slutning foretager rekvirenten en reguleret beregning under hensyn til budgivningens resultat.

KRAV TIL LIKVIDITET OG FINANSIERING

Købesummen for en ejendom på auktion er overordnet lig med budsummen med tillæg af størstebeløbet.

Forinden auktionen bør man have sin finansiering på plads. Kan man overtage de indestående lån, eller skal ejendommen finansieres ved optagelse af nye lån?

Uanset at man kan overtage indestående lån, skal man være opmærksom på, at der kan være restancer mv. på disse lån, som skal betales kontant inden 4 uger. Man skal have det med i sine beregninger over kravet til fri likviditet.

Størstebeløbet fremgår af salgsoptillingens punkt B. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales/overtages udover auktionsbuddet.

Størstebeløbet består for det første af rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger. Opgørelsen vil typisk fremgå af et bilag i salgsoptillingen. Vær opmærksom på, at opgørelsen kan afvige, idet den er afhængig af budsummen.

Det kan derudover f.eks. være ejendomsskatte-restancer, forsikringsrestancer, lejedeposita mv.

Som auktionskøber skal man, som det fremgår ovenfor, være særlig opmærksom på, at det kan kræve en vis fri likviditet, hvis man bliver køber på en tvangsauktion.

Udover budsummen og størstebeløbet skal køber også betale afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen i henhold til auktionsvilkårenes punkt 6C. Køber skal herunder betale:

- Fogedrettens udgifter.
- Auktionsafgift (Retsafgiftsloven § 22 stk. 2 – ½ % af auktionsbuddet).
- Evt. moms og arbejdsmarkedsbidrag af løsøre.

HVORDAN FÅR MAN AUKTIONSSKØDE?

Når køber dokumenterer, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan køber kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde. Dokumentationen er tiltrædelse, en såkaldt "samtykkeerklæring", fra dem, som har penge til gode, og som har fået dækning på auktionen. Køber skal tage auktionsskøde inden et år efter auktionen.

Ved tinglysning af auktionsskødet betales kr. 1.400,00 + 0,6% af købesummen.

Køber betaler selv alle udgifter i forbindelse med udstedelse af auktionsskøde, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse i tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på tvangsauktionen.

Hvis man har købt ejendommen med henblik på videresalg, kan det godt betale sig at vente med at tage skøde på ejendommen, da man har mulighed for at transportere auktionsskødet til en ny køber og dermed kan man nøjes med at betale tinglysningsafgift for én overdragelse. ►



NYHEDSBREV

HVAD SKER DER, HVIS MAN IKKE KAN OPFYLDE AUKTIONS-VILKÅRENE?

Det kan blive rigtig dyrt, hvis man af den ene eller anden grund ikke kan opfylde auktionens vilkår. Man kan blive mødt med et erstatningskrav, der som minimum vil udgøre udgifterne til afholdelse af en ny auktion, og i værste fald kan man komme til at dække differencen fra ens eget bud og ned til det evt. lavere bud, der vil blive givet ved en ny auktion.

Men andre ord, skal man ikke byde på en tvangsauktion, uden man forinden har sikret sig, at man rent faktisk kan opfylde auktionsvilkårene.



NYHEDSBREV

NY LANDBRUGSLOV

Den nye landbrugslov trådte i kraft pr. 1. april 2010 og har medført en række lempelser og forenklinger i personers og selskabers muligheder for at erhverve landbrugsejendomme.

BAGGRUNDEN

Som led i regeringens plan om Grøn Vækst, jf. nærmere miljøministeriets hjemmeside www.mim.dk, er en modernisering af landbrugsloven gennemført. Moderniseringen sker med henblik på at skabe et mere vækstorienteret og konkurrencedygtigt landbrugserhverv ved i højere grad at ligestille reguleringen af landbrugserhvervet med den generelle erhvervsregulering i Danmark og herved tiltrække kapital til landbrugserhvervet.

Følgende ændringer af landbrugsloven er vedtaget.

UDVIDELSE AF ADGANGEN TIL AT EJE EN LANDBRUGSEJENDOM PERSONER

En landbrugsejendom kan efter den nye landbrugslovs § 12 erhverves af en person, når bare bopælspligten opfyldes.

Herved sker der en ophævelse af de tidligere erhvervsbetingelser, som skelnede mellem erhvervelser over og under 30 ha, herunder bl.a. ophævelse af reglerne om uddannelse, egen drift af ejendommen, børns ejerskab af landbrugsejendom og afstand m.v.

SELSKABER

Der skal ved et selskabs erhvervelse af en landbrugsejendom fortsat være en landmand i selskabet, men de øvrige investorer behøver ikke længere være i familie med landmanden i selskabet. Der er således ingen begrænsninger med hensyn til hvem, der ud over landmanden

i selskabet kan eje andele i en landbrugsejendom.

Ved denne ændring svarer reglerne overordnet til de regler, som var gældende før ændringen af landbrugsloven i 1999.

Landmanden i selskabet skal have den bestemmende indflydelse i selskabet og således have beføjelse til at træffe økonomiske og driftsmæssige beslutninger i selskabet, uanset om selskabet ejer mere eller mindre end 30 ha.

Hvis selskabet ejer 30 ha eller mere, er der krav om, at landmanden ud over at have den bestemmende indflydelse i selskabet også varetager den daglige drift i selskabet, medmindre selskabet har bortforpagtet dets landbrugsejendomme.

Landmanden kan vælge at eje sin andel af selskabet gennem et holdingselskab som landmanden alene ejer.

PERSONER OG SELSKABER

Det skal ved erhvervelse af en landbrugsejendom dokumenteres overfor Tinglysningsretten, at der er indsendt erklæring til FødevarerErhverv om, at landbrugslovens regler er overholdt ved erhvervelsen.

BOPÆLSPLIGTEN GØRES UPERSONLIG

Der gælder efter landbrugslovens § 8 en upersonlig bopælspligt ved erhvervelse af landbrugsejendomme, således at pligten til helårsbolig ikke længere behøver opfyldes af enten erhververen – ved personers erhvervelse – eller af landmanden i selskabet – ved selskabers erhvervelse. Bopælspligten kan nu altid opfyldes af en anden person (f.eks. en lejer). Efter den ►



NYHEDSBREV

tidligere landbrugslov gjaldt det kun for ejerskab af op til 30 ha.

Bopælspligten skal være opfyldt i en periode på 10 år, hvilket er en udvidelse på 2 år i forhold til den tidligere landbrugslov. Erhververen eller landmanden i selskabet har en frist på 6 måneder til at opfylde bopælspligten, og inden for samme frist skal der findes en ny lejer, hvis f.eks. en lejer fraflytter, og erhververen eller landmanden i selskabet ikke flytter ind. Den tid, hvor ejendommen er ubeboet, tæller ikke med i perioden på 10 år.

OPHÆVELSE AF GRÆNSERNE FOR STØRRELSEN AF EN FORPAGTNING

En landbrugsejendom kan efter den nye landbrugslovs § 27 forpagtes af en person eller et selskab i højst 30 år.

Herved sker der bl.a. en ophævelse af de tidligere forpagtningsbetingelser om drift af højst 500 ha eller 5 landbrugsejendomme.

En landmand eller et selskab kan nu forpagte et vilkårligt antal landbrugsejendomme, ligesom en landmand eller et selskab frit kan forpagte et vilkårligt antal landbrugsarealer (dele af landbrugsejendomme) til samdrift med egne landbrugsejendomme, dog er der krav om, at hvis et selskab forpagter 30 ha eller mere, så skal landmanden i selskabet varetage den daglige drift for selskabet.

MULIGHED FOR OPHÆVELSE AF LANDBRUGSPLIGTEN TIL HUSDYRPRODUKTION

For at lette mulighederne for, at selskaber kan etablere sig med en animalsk produktion, er landbrugslovens § 6 ændret, således at der er mulighed for, at landbrugspligten kan ophæves på arealer, der skal anvendes til bygninger til husdyrproduktion. I den forbindelse der ikke længere krav om, at jorden skal anvendes til formål, der udelukker en senere jordbrugsmæssig anvendelse.

Konsekvensen af ophævelsen af landbrugspligten vil være, at enhver efter landbrugsloven (herunder også selskaber, der ikke opfylder landbrugslovens erhvervsregler) kan erhverve de pågældende arealer med bygninger med henblik på etablering af en animalsk produktion, og der er således mulighed for etablering af jordløse brug uden begrænsninger af ejerskabet.

MEN det er en betingelse, at kommunen har givet en miljøgodkendelse til husdyrproduktionen, og der er efter planloven krav om både tilladelse til udstykning af de pågældende arealer og til opførelse af eventuelle driftsbygninger. I den forbindelse er der i planen om Grøn Vækst lagt op til, at kommunerne får mulighed for at planlægge placeringen af nye større husdyrbrug. En ændring af planloven herom kan forventes gennemført på et senere tidspunkt.

ERHVERVELSE AF LANDBRUGSJORD TIL NATURFORMÅL

For at få etableret mere natur i Danmark er der lagt op til, at foreninger og juridiske personer, der har til formål at støtte almennyttige naturbeskyttelsesformål, kan erhverve landbrugsejendomme til naturformål.

FORTRINSSTILLING TIL SUPPLERINGSJORD

Endvidere er reglerne om fortrinsstilling til suppleringsjord blevet ændret, idet bl.a. grænsen for, hvornår naboer, der opfylder betingelserne for at kunne gøre krav på fortrinsstilling, er blevet hævet til 150 ha.

KONKLUSION

Med den nye landbrugslov er reglerne for erhvervelse blevet lempet betydeligt, hvilket gør det langt nemmere at gennemføre generationsskifte udenfor familiekredsen både i personligt regi og i selskabsregi.

I er altid velkomne til at kontakte vores landbrugsspecialister for uddybende spørgsmål.



NYHEDSBREV

VI BYDER VELKOMMEN TIL VORES NYE MEDARBEJDERE

Beck & Partnere har i løbet af foråret 2010 ansat tre nye medarbejdere. Vi glæder os rigtig meget til samarbejdet, og vi håber, at I vil tage godt imod dem.



JACOB PLUM THOLLE
advokatfuldmægtig
jpt@becklaw.dk

Jacob er født i 1979 og stammer oprindeligt fra København.

Jacob er jurist fra 2005 og har indtil ansættelsen hos os arbejdet hos PricewaterhouseCoopers' centrale skatteafdeling i København med personskatterådgivning om udstationering af internationale pendlere /grænsegængere.

Jacob arbejder særligt med selskabsret, lejeret, personskatteret (ind-/udstationering af medarbejdere), insolvensret, konkurrenceret og immaterialret.



JESPER HØJ JOSEFSEN
advokat
jhj@becklaw.dk

Jesper er født i 1975 og stammer oprindeligt fra Vildbjerg ved Herning.

Jesper er jurist fra 2004 og har indtil ansættelsen hos os arbejdet hos KPC (entreprenør- og projektudviklingsvirksomhed) i Herning.

Jesper arbejder særligt med køb og salg af fast ejendom, projektudvikling, entrepriseret og selskabsret.



THOMAS JUUL THOMSEN
advokat
tjt@becklaw.dk

Thomas er født i 1979 og stammer oprindeligt fra Ikast.

Thomas er jurist fra 2007 og har indtil ansættelsen hos os arbejdet hos Advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen i København.

Thomas arbejder særligt med selskabsret, virksomhedsoverdragelser og generel erhvervsret.

Beck & Partnere blev etableret i Vejle i 1992. Firmaet beskæftigede fra etableringen 4 medarbejdere. Vi er siden, gennem organisk vækst, blevet knap 25 medarbejdere, heraf 13 jurister.

Vi beskæftiger os primært med rådgivning af erhvervsvirksomheder i både danske og internationale anliggender. Vores klienter, der geografisk er spredt over det meste af landet, omfatter alle typer af virksomheder – fra børsnoterede selskaber til håndværksmesteren. Vi bistår også vores klienter med løsningen af private spørgsmål og rådgivning herom.

Vores målsætning er at være en professionel sparringspartner for vores klienter, hvor en hurtig og effektiv sagsbehandling sættes i højsædet, samtidig med at budskaberne fremstilles tilgængeligt og i et forståeligt sprog.

Du kan læse mere om os og tilmelde dig vores nyhedsbrev på www.becklaw.dk.

FIND OS PÅ WWW.BECKLAW.DK

DU KAN TILMELDE DIG NYHEDSBREVET PÅ HJEMMESIDEN, HVIS DU IKKE ALLEREDE MODTAGER DET.

Nyhedsbrevet kan ikke erstatte juridisk rådgivning. Beck & Partnere påtager sig intet ansvar for skader eller tab, der direkte eller indirekte kan aflæses af brugen af nyhedsbrevet. Dette gælder, hvad enten skaden eller tabet er forårsaget af fejlagtig information i nyhedsbrevet eller af øvrige forhold, der relaterer sig til nyhedsbrevet.

Advokatfirmaet
Beck & Partnere