

Refusion



Kim Jybæk & Palle Rohrsted

# Refusion

2. udgave

FORLAGET THOMSON



GadJura

Kim Jybæk & Palle Rohrsted

*Refusion*

2. udgave/1. oplag

© Forlaget Thomson A/S, København 2003

ISBN 87-619-0729-4

Omslag: Brandtdesign, København

Omslagsillustration: Foto & Montage Birte Helleskov Jybæk

Sats og tryk: AKA-Print A/S, Århus

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse  
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt  
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.  
Alle rettigheder forbeholdes.

# Forord

I 1993 udkom 1. udgave af Refusion. Den afløste som grundbog Axel H. Pedersens “Refusionsopgørelser ved ejendomskøb” fra 1965. Nu er det tid til at udgive en revideret udgave.

De fundamentale problemstillinger ved udarbejdelse af refusionsopgørelser er de samme, men ejendomsmarkedet har i de sidste 10 år undergået en voldsom forandring. Det er vores opfattelse, at køber og sælger, når de på forhånd kender de udfyldende regler for opgørelsen af en refusion, mere præcist kan aftale netop den refusion, de mener, er den korrekte opfølgning på deres handel. Det er således vort håb, at bogen vil kunne anvendes ikke kun af advokater, der beskæftiger sig med ejendomsoverdragelser, men også i høj grad af ejendomsformidlere, revisorer, banker og handlens parter.

Siden 1. udgave er rollefordelingen for advokater, mæglere og finansielle rådgivere ændret. Vi har valgt at fastholde “berigtigende advokat” som udtryk for den rådgiver, der gennemfører handlen – hvad enten det så er en advokat, købermægler eller anden rådgiver. Uanset hvem der foretager berigtigelsen, vil opgaverne være de samme – og ansvaret det samme.

Bogen er med hensyn til domme, afgørelser og litteratur ajourført indtil juli 2003.

Vi skylder advokat Kristine Berg Thomsen og stud. jur. Mikael Forsberg Skovbo stor tak for hjælp med litteratursøgning, gennemgang af praksis m.m.

København og Ribe, oktober 2003

*Kim Jybæk    Palle Rohrsted*



# Indholdsoversigt

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| <b>Bogens struktur</b> .....                      | 17  |
| <b>Kapitel I. Almindelige regler</b> .....        | 19  |
| 1.0. Refusion .....                               | 19  |
| 2.0. Refusionens gennemførelse .....              | 31  |
| 3.0. Refusionsopgørelsen – skatteretligt .....    | 37  |
| 4.0. Refusion ved erhvervelse fra boer m.v. ....  | 40  |
| 5.0. Refusion ved tvangsauktion .....             | 46  |
| 6.0. Sædvanlige refusionsposter .....             | 51  |
| 7.0. Refusionslignende poster .....               | 75  |
| <b>Kapitel II. De enkelte ejendomstyper</b> ..... | 81  |
| 8.0. Enfamiliehuse .....                          | 81  |
| 9.0. Ejerlejligheder .....                        | 82  |
| 10.0. Landbrugsejendomme .....                    | 86  |
| 11.0. Udlejningsejendomme .....                   | 103 |
| 12.0. Erhvervsejendomme .....                     | 118 |
| 13.0. Bygninger under opførelse .....             | 119 |
| 14.0. Ejendomme under udstykning .....            | 122 |
| 15.0. Bygninger på lejet grund .....              | 125 |
| <b>Kapitel III. Særlige ejerformer</b> .....      | 127 |
| 16.0. Andelsboliger .....                         | 127 |
| 17.0. Boligfællesskaber m.m. ....                 | 129 |
| 18.0. Aktie- og anpartslejligheder .....          | 133 |
| 19.0. Overdragelse af ejendomsselskaber .....     | 134 |
| <b>Bilag</b> .....                                | 137 |
| <b>Litteraturfortegnelse</b> .....                | 143 |
| <b>Forkortelser</b> .....                         | 145 |
| <b>Stikordsregister</b> .....                     | 147 |



# Indholdsfortegnelse

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bogens struktur</b> .....                                                    | 17 |
| <b>Kapitel I. Almindelige regler</b> .....                                      | 19 |
| 1.0. Refusion .....                                                             | 19 |
| 1.1. Refusionsopgørelsen .....                                                  | 19 |
| 1.2. Refusionsopgørelsens formål .....                                          | 20 |
| 1.3. Aftalt refusion .....                                                      | 21 |
| 1.4. Sædvanlig refusion .....                                                   | 22 |
| 1.5. Beregningsmetoden .....                                                    | 26 |
| 1.5.1. Beregningsmetoden efter 30/360 .....                                     | 26 |
| 1.5.2. Beregningsmetode efter faktisk/faktisk .....                             | 28 |
| 1.5.3. Hvilken beregningsmetode skal anvendes ....                              | 28 |
| 1.6. Eksempler på fravigelser af de deklaratoriske regler,<br>fravigelser ..... | 29 |
| 1.6.1. Beregningsmetoden .....                                                  | 29 |
| 1.6.2. Begrænset råden over ejendommen .....                                    | 29 |
| 2.0. Refusionens gennemførelse .....                                            | 31 |
| 2.1. Generelt .....                                                             | 31 |
| 2.2. Endelig refusionsopgørelse .....                                           | 32 |
| 2.3. Er refusionsopgørelsen en ny aftale? .....                                 | 32 |
| 2.4. Erlæggelse af refusionssaldoen .....                                       | 33 |
| 2.5. Forældelse af refusionskravet .....                                        | 36 |
| 2.6. Forrentning af refusionssaldoen .....                                      | 37 |
| 3.0. Refusionsopgørelsen – skatteretligt .....                                  | 37 |
| 3.1. Fastlæggelse af overtagelsestidspunkt .....                                | 37 |
| 3.2. Skattepligtige/fradragsberettigede refusionsposter. ....                   | 39 |
| 4.0. Refusion ved erhvervelse fra boer m.v. ....                                | 40 |
| 4.1. Erhvervelse fra et konkursbo .....                                         | 40 |
| 4.1.1. Tvangsauktionssalg .....                                                 | 40 |
| 4.1.2. Underhåndssalg .....                                                     | 41 |

|          |                                                                     |    |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.     | Erhvervelse fra et insolvent bobestyrerbo . . . . .                 | 42 |
| 4.2.1.   | Tvangsauktionssalg . . . . .                                        | 42 |
| 4.2.2.   | Underhåndssalg . . . . .                                            | 42 |
| 4.3.     | Erhvervelse fra et solvent bobestyrerbo . . . . .                   | 42 |
| 4.3.1.   | Tvangsauktionssalg . . . . .                                        | 42 |
| 4.3.2.   | Underhåndssalg . . . . .                                            | 43 |
| 4.3.3.   | Arveudlæg . . . . .                                                 | 43 |
| 4.4.     | Erhvervelse fra privat skiftede boer . . . . .                      | 43 |
| 4.4.1.   | Underhåndssalg . . . . .                                            | 43 |
| 4.4.2.   | Arveudlæg . . . . .                                                 | 43 |
| 4.5.     | Fællesboskifte ved separation og skilsmisse . . . . .               | 44 |
| 4.5.1.   | Offentligt skifte . . . . .                                         | 44 |
| 4.5.2.   | Privat skifte . . . . .                                             | 45 |
| 5.0.     | Refusion ved tvangsauktion . . . . .                                | 46 |
| 5.1.     | Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår . . . . .                  | 46 |
| 5.2.     | Vilkår ved ny auktion . . . . .                                     | 47 |
| 5.3.     | Forpligtigelser udover auktionsbuddet . . . . .                     | 48 |
| 5.4.     | Beskatning ved køb på tvangsauktion . . . . .                       | 50 |
| 6.0.     | Sædvanlige refusionsposter . . . . .                                | 51 |
| 6.1.     | Prioriteter . . . . .                                               | 51 |
| 6.1.1.1. | Seriellån . . . . .                                                 | 52 |
| 6.1.1.2. | Annuitetslån . . . . .                                              | 52 |
| 6.1.1.3. | Stående lån/afdragsfrie lån . . . . .                               | 52 |
| 6.1.1.4. | Indekslån . . . . .                                                 | 52 |
| 6.1.1.5. | Kontantlån . . . . .                                                | 53 |
| 6.1.1.6. | Rentetilpasningslån . . . . .                                       | 53 |
| 6.1.1.7. | Konvertible/inkonvertible lån . . . . .                             | 53 |
| 6.1.1.8. | Private pantebreve . . . . .                                        | 53 |
| 6.1.1.9. | Realkredit- og pengeinstitutters<br>efterfinansieringslån . . . . . | 54 |
| 6.1.2.0. | Ydelsen . . . . .                                                   | 55 |
| 6.1.2.1. | Renter . . . . .                                                    | 56 |
| 6.1.2.2. | Morarenter . . . . .                                                | 57 |
| 6.1.2.3. | Afdrag . . . . .                                                    | 57 |
| 6.1.2.4. | Indeksringstillæg . . . . .                                         | 58 |
| 6.1.2.5. | Administrationsbidrag . . . . .                                     | 59 |

|           |                                                        |    |
|-----------|--------------------------------------------------------|----|
| 6.1.2.6.  | Ejerskifteafdrag .....                                 | 59 |
| 6.1.2.7.  | Ejerskiftegebyrer .....                                | 60 |
| 6.2.      | Kontant del af købesummen .....                        | 60 |
| 6.3.      | Ejendomsskatter m.v. ....                              | 61 |
| 6.3.1.    | Grundskyld .....                                       | 62 |
| 6.3.2.    | Morarenter .....                                       | 63 |
| 6.3.3.    | Forbrændingsanstalter .....                            | 64 |
| 6.3.4.    | Vejafgift .....                                        | 64 |
| 6.3.5.    | Skorstensfejning .....                                 | 64 |
| 6.3.6.    | Brandafgift .....                                      | 65 |
| 6.3.7.    | Renovation .....                                       | 66 |
| 6.3.8.    | Haveaffald .....                                       | 67 |
| 6.3.9.    | Rottebekæmpelse .....                                  | 67 |
| 6.3.10.   | Spildevandsanlæg m.v. ....                             | 67 |
| 6.3.11.   | Vand .....                                             | 68 |
| 6.3.11.1. | Offentligt ejede vandværker .....                      | 69 |
| 6.3.11.2. | Private vandværker .....                               | 70 |
| 6.3.11.3. | Private brøndboringer .....                            | 70 |
| 6.3.12.   | Dækningsafgifter ved erhvervsejendomme. ...            | 71 |
| 6.4.      | Forsikringer .....                                     | 71 |
| 6.5.      | Forsyningsselskaber .....                              | 72 |
| 6.5.1.    | El .....                                               | 72 |
| 6.5.2.    | Fjernvarme .....                                       | 73 |
| 6.5.3.    | Vand .....                                             | 73 |
| 6.5.4.    | Bygas .....                                            | 74 |
| 6.5.5.    | Naturgas .....                                         | 74 |
| 6.6.      | Olieforsyninger .....                                  | 74 |
| 6.7.      | Fast brændsel .....                                    | 75 |
| 6.8.      | Antenneforeninger .....                                | 75 |
| 6.9.      | Grundejerforeninger .....                              | 75 |
| 7.0.      | Refusionslignende poster .....                         | 75 |
| 7.1.1.    | Bolværkspenge – udgift .....                           | 75 |
| 7.1.2.    | Bolværkspenge og pælepenge – indtægt. ....             | 76 |
| 7.2.      | Parkering, boder og stadepladser .....                 | 76 |
| 7.3.      | Skilte, lysreklamer, automater, udhængsskabe m.m. ...  | 76 |
| 7.4.      | Gågadeafgifter .....                                   | 77 |
| 7.5.      | Momsreguleringsforpligtelser .....                     | 77 |
| 7.6.      | Lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse | 78 |

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| 7.7. Købekontrakter m.m. ....                      | 78        |
| 7.8. Leasingkontrakter ....                        | 79        |
| <b>Kapitel II. De enkelte ejendoms typer</b> ..... | <b>81</b> |
| 8.0. Enfamiliehuse .....                           | 81        |
| 8.1. Definition .....                              | 81        |
| 8.2. Checkliste .....                              | 81        |
| 9.0. Ejerlejligheder .....                         | 82        |
| 9.1. Definition .....                              | 82        |
| 9.2. Checkliste .....                              | 82        |
| 9.3. Særlige poster på refusionsopgørelsen .....   | 82        |
| 9.3.1. Ejerforening .....                          | 82        |
| 9.3.2. Varmeregnskab .....                         | 84        |
| 9.4. Øvrige bemærkninger .....                     | 85        |
| 9.4.1. Udlejede ejerlejligheder .....              | 85        |
| 10.0. Landbrugsejendomme .....                     | 86        |
| 10.1. Definition .....                             | 86        |
| 10.2. Checkliste .....                             | 87        |
| 10.3. Særlige poster på refusionsopgørelsen .....  | 88        |
| 10.3.1. Renter på overtagne lån/nye lån .....      | 88        |
| 10.3.1.1. Statslån .....                           | 89        |
| 10.3.1.2. Grundforbedringslån .....                | 89        |
| 10.3.1.3. Lån til yngre jordbrugere .....          | 90        |
| 10.3.1.4. Høstpant .....                           | 91        |
| 10.3.2. Ejendomsskatter og afgifter .....          | 91        |
| 10.3.3. Vandafgifter .....                         | 92        |
| 10.3.4. Olie- og brændselsbeholdninger .....       | 92        |
| 10.3.5. Brugsretsforhold .....                     | 92        |
| 10.3.5.1. Forpagtningsafgifter .....               | 92        |
| 10.3.5.2. Jagtleje .....                           | 93        |
| 10.3.5.3. Fiskeretsudlejning .....                 | 93        |
| 10.3.6. Foderbeholdninger .....                    | 93        |
| 10.3.7. Gødningsbeholdninger .....                 | 94        |
| 10.3.8. Besætningsforskydninger .....              | 94        |
| 10.3.9. Bidrag til private veje .....              | 94        |
| 10.3.10. Mejeriselskaber .....                     | 94        |

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 10.3.11. Slagterier . . . . .                                                        | 95  |
| 10.3.12. Sukkerfabrikker . . . . .                                                   | 95  |
| 10.3.13. Frøavlskontrakter . . . . .                                                 | 96  |
| 10.3.14. Fremavlskontrakter . . . . .                                                | 96  |
| 10.3.15. Grønttørrekontrakter . . . . .                                              | 96  |
| 10.3.16. Vandløb . . . . .                                                           | 97  |
| 10.3.17. Digelaug og afvanding . . . . .                                             | 97  |
| 10.3.18. Kontrakter om indvinding af råstoffer . . . . .                             | 98  |
| 10.3.19. Samejeforhold . . . . .                                                     | 98  |
| 10.3.20. Læhegn . . . . .                                                            | 99  |
| 10.3.21. Forbedring af struktur og effektivitet i landbruget . . . . .               | 99  |
| 10.3.22. Økologisk jordbrugsproduktion . . . . .                                     | 99  |
| 10.3.23. Produktudvikling i landbruget . . . . .                                     | 100 |
| 10.3.24. Miljøforbedrende investeringer . . . . .                                    | 100 |
| 10.3.25. Skovforbedrende foranstaltninger . . . . .                                  | 100 |
| 10.3.26. Hektarstøtte og husdyrpræmier . . . . .                                     | 100 |
| 10.3.27. Mælkekvoter . . . . .                                                       | 101 |
| 10.3.28. Jordrenteforpligtelser . . . . .                                            | 102 |
| 10.3.29. Biogasanlæg . . . . .                                                       | 102 |
| 10.3.30. Ophørsstøtte . . . . .                                                      | 102 |
| 10.3.31. Lønmodtagerkrav . . . . .                                                   | 102 |
| 11.0. Udlejningsejendomme . . . . .                                                  | 103 |
| 11.1. Definition . . . . .                                                           | 103 |
| 11.2. Checkliste . . . . .                                                           | 103 |
| 11.3. Særlige poster på refusionsopgørelsen . . . . .                                | 104 |
| 11.3.1. Forsikringer . . . . .                                                       | 104 |
| 11.3.2. Indvendig vedligeholdelse . . . . .                                          | 105 |
| 11.3.2.1. Konto for indvendig vedligeholdelse . . . . .                              | 105 |
| 11.3.2.2. Lejer har overtaget pligten til<br>vedligeholdelse af det lejede . . . . . | 107 |
| 11.3.3. Udvendig vedligeholdelse . . . . .                                           | 107 |
| 11.3.4. Grundejernes Investeringsfond . . . . .                                      | 108 |
| 11.3.4.1. Uregulerede områder<br>– lejelovens § 63 a . . . . .                       | 109 |
| 11.3.4.2. Regulerede områder – Bolig-<br>reguleringslovens § 18 og § 18 b . . . . .  | 109 |
| 11.3.5. Tekniske installationer . . . . .                                            | 112 |
| 11.3.6. Depositum . . . . .                                                          | 112 |

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 11.3.7. Forudbetalt leje . . . . .                                                          | 113 |
| 11.3.8. Administration. . . . .                                                             | 113 |
| 11.3.9. Vicevært . . . . .                                                                  | 113 |
| 11.3.10. Rengøring . . . . .                                                                | 114 |
| 11.3.11. Renovation . . . . .                                                               | 114 |
| 11.3.12. Haveanlæg. . . . .                                                                 | 114 |
| 11.3.13. Varmeforsyning. . . . .                                                            | 114 |
| 11.3.14. El/vand . . . . .                                                                  | 115 |
| 11.3.15. Forbedringer af det lejede . . . . .                                               | 115 |
| 11.4. Afvigelser på behandlingen af poster i forhold til<br>de almindelige regler . . . . . | 116 |
| 11.4.1. Lån i Grundejernes Investeringsfond . . . . .                                       | 116 |
| 11.5. Øvrige bemærkninger. . . . .                                                          | 116 |
| 11.5.1. Udlejningsejendomme alene med erhverv . . . . .                                     | 116 |
| 11.5.2. Momsreguleringsforpligtigelser . . . . .                                            | 117 |
| 11.5.3. Restejendomme. . . . .                                                              | 117 |
| 11.5.4. Tofamiliehuse . . . . .                                                             | 117 |
| 12.0. Erhvervsejendomme . . . . .                                                           | 118 |
| 12.1. Produktion eller service . . . . .                                                    | 118 |
| 12.2. Ejerlejligheder alene med erhverv . . . . .                                           | 119 |
| 13.0. Bygninger under opførelse. . . . .                                                    | 119 |
| 13.1. Refusion for entreprisedelen. . . . .                                                 | 120 |
| 13.2. Bygherrens garantier. . . . .                                                         | 121 |
| 13.3. Ekstraarbejder. . . . .                                                               | 121 |
| 13.4. Mangler. . . . .                                                                      | 122 |
| 13.5. Momsreguleringsforpligtigelser . . . . .                                              | 122 |
| 14.0. Ejendomme under udstykning . . . . .                                                  | 122 |
| 14.1. Ubebyggede ejendomme . . . . .                                                        | 122 |
| 14.1.1. Indtægter . . . . .                                                                 | 122 |
| 14.1.2. Udgifter . . . . .                                                                  | 123 |
| 14.2. Bebyggede ejendomme. . . . .                                                          | 124 |
| 14.2.1. Indtægter . . . . .                                                                 | 124 |
| 14.2.2. Udgifter . . . . .                                                                  | 124 |
| 15.0. Bygninger på lejet grund . . . . .                                                    | 125 |

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Kapitel III. Særlige ejerformer</b> . . . . .             | 127 |
| 16.0. Andelsboliger . . . . .                                | 127 |
| 16.1. Private andelsboliger . . . . .                        | 127 |
| 16.2. Offentligt støttede andelsboliger m.m. . . . .         | 128 |
| 17.0. Boligfællesskaber m.m. . . . .                         | 129 |
| 17.1. Samejer . . . . .                                      | 129 |
| 17.2. Interessentskaber . . . . .                            | 130 |
| 17.3. Kollektiver . . . . .                                  | 131 |
| 17.4. Anpartsboliger . . . . .                               | 132 |
| 17.5. Boligkommanditselskaber . . . . .                      | 132 |
| 18.0. Aktie- og anpartslejligheder . . . . .                 | 133 |
| 18.1. Refusion ved overdragelse af aktier/anparter . . . . . | 133 |
| 19.0. Overdragelse af ejendomsselskaber . . . . .            | 134 |
| 19.1. Særlige poster på balancen . . . . .                   | 135 |
| 19.2. Årsregnskabsloven . . . . .                            | 136 |
| <b>Bilag</b> . . . . .                                       | 137 |
| <b>Litteraturfortegnelse</b> . . . . .                       | 143 |
| <b>Forkortelser</b> . . . . .                                | 145 |
| <b>Stikordsregister</b> . . . . .                            | 147 |



# Bogens struktur

I kapitel I, “Almindelige regler”, er grundlæggende regler ved refusionsopgørelsen beskrevet. De første afsnit omfatter således principielle betragtninger om refusionsopgørelsen (afsnit 1). Refusionens gennemførelse gennemgås i afsnit 2, herefter den skattemæssige behandling af refusionsopgørelsen (afsnit 3) og refusion i særlige salgssituationer (fra boer – afsnit 4 – og efter tvangsauktion – afsnit 5). En række af de mest sædvanlige refusionsposter er beskrevet i afsnit 6. I dette afsnit er ikke foretaget en udtømmende gennemgang af de poster, der kan eller skal indgå i en refusionsopgørelse, men de mest sædvanligt forekommende er beskrevet. Visse refusionslignende poster er herefter beskrevet i afsnit 7.

I bogens kapitel II, “De enkelte ejendomstyper”, behandles de forskellige ejendomstyper. I denne del af bogen foretages ikke en ny gennemgang af de refusionsposter, der allerede er behandlet i afsnit 6. De enkelte afsnit er: Enfamiliehuse (afsnit 8), Ejerlejligheder (afsnit 9), Landbrugs-ejendomme (afsnit 10) og Udlejningsejendomme (afsnit 11). Disse afsnit er disponeret således, at først defineres den enkelte ejendomstype, dernæst følger en checkliste med de typisk forekommende refusionsposter. Denne checkliste er ikke udtømmende! Omvendt vil der i mange tilfælde på listen være refusionsposter, der ikke er aktuelle for den konkrete ejendom. I checklisterne er henvist til beskrivelsen af den enkelte refusionspost. Herefter behandles særlige poster på refusionsopgørelsen, der er relevante for den enkelte ejendomstype. Endelig afsluttes de enkelte afsnit med en gennemgang af eventuelle fravigelser i refusionsopgørelsen for ejendomstypen i forhold til vores beskrivelse i kapitel I og eventuelle øvrige og supplerende bemærkninger.

De sidste afsnit i kapitel II indeholder nogle særlige problemstillinger vedrørende refusion eller refusionslignende spørgsmål for ejendomme, der ikke er omfattet af de tidligere beskrevne kategorier, såsom: Erhvervs-ejendomme (afsnit 12), bygninger under opførelse (afsnit 13) og ejendomme under udstykning (afsnit 14).

I kapitel III “Særlige ejerformer” behandles refusionsmæssige problemer for ejendomme, hvor det særlige er ejerformen, således andelsboliger (afsnit 15), boligfællesskaber (afsnit 16), anpartslejligheder (afsnit 17) og overdragelse af ejendomsselskaber (afsnit 18).



# Almindelige regler

## 1.0. Refusion

### 1.1. Refusionsopgørelsen

I flertallet af aftaler om overdragelse af fast ejendom indgår følgende bestemmelse som et led i handelsvilkårene:

“Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter.”

Formuleringen dækker over et i praksis velkendt men kompliceret regelsæt. Juridisk åbnes der for fortolkningsmæssige spørgsmål om stort set alle de begreber, der er indeholdt i sætningen. Hvad er “overtagelsesdagen”, “skæringsdagen”, “sædvanlig refusionsopgørelse”, “refusionsopgørelse”, “ejendommens indtægter” eller “ejendommens udgifter”?

Med udtrykket “refusionsopgørelse” menes den opgørelse af de løbende indtægter og udgifter, der vedrører ejendommen, og som fordeles mellem køber og sælger af en fast ejendom. Disse poster bliver som hovedregel fordelt på henholdsvis køber og sælger i forhold til parternes ejertid og i forhold til ydelsens løbetid. Refusionsopgørelsen er en matematisk deling af ydelser mellem handlens parter på basis af forholdstalsmetoden, og dermed i forhold til det antal dage i den pågældende ydelsesperiode, parten har besiddet ejendommen. Refusionsopgørelsen tager således ikke hensyn til forfaldstiden for ejendommens driftsindtægter og driftsudgifter og principielt heller ikke hensyn til, om indtægterne faktisk er oppebåret, og om udgifterne faktisk er betalt.

Når overtagelsesdagen benyttes som skæringsdag, er den deklaratoriske regel, at sælger betaler alle udgifter, der vedrører ejendommen indtil overtagelsesdagen, mens køberen afholder udgifterne på og efter overtagelsesdagen. Indtægter fordeles på samme måde. Denne regel er en intern fordeling af pligter mellem handlens parter. Det kan forekomme, at trediemand efter overdragelsen fortsat kan rette sit krav mod sælger, og at han er afskåret fra at rette det mod den nye ejer.

I forbindelse med handlens indgåelse eller efterfølgende skal køber og sælger opgøre ejendommens indtægter og udgifter, som skal eller bør indgå i refusionsopgørelsen. Typisk udarbejdes opgørelsen af den berigti-

gende advokat. Udarbejdelsen af refusionsopgørelsen er en af de ydelser, som berigtigelse af en ejendomshandel omfatter uanset hvilken rådgiver, der berigtiger handlen. Den saldo, som refusionsopgørelsen viser, at en af parterne har tilgode hos den anden part, kaldes refusionssaldoen.

## **1.2. Refusionsopgørelsens formål**

Et af refusionsopgørelsens hovedformål er at sikre, at ejendommen faktisk overdrages/overtages til den pris og i den stand, der er aftalt mellem parterne direkte eller forudsætningsvist, og i mangel heraf falde tilbage på en udfyldende fortolkning baseret på den retlige standard "sædvanlig refusion". Kan en sædvane eller kutyme for refusion herfor ikke påvises, må den part, der har oppebåret/afholdt den pågældende indtægt/udgift, også endeligt gøre det.

Et af de væsentligste elementer i refusionsopgørelsen er således fordelingen af ydelserne på de pantehæftelser, der hviler på ejendommen, og som skal overtages af køber. Fordelingen af disse ydelser er det bedste eksempel på, at køber skal betale den pris til sælger, som parterne har aftalt. Eventuelle afdrag på indestående prioriteter, der er betalt af sælger i tiden mellem aftalens indgåelse og overtagelsesdagen, skal refunderes af køber. Dermed sikres, at køber overtager de indestående prioriteter enten med den aftalte restgæld eller med refusion af afdrag, der har nedbragt denne.

Omkostningerne til etablering af den aftalte stand af ejendommen kan medinddrages over refusionsopgørelsen. I sådanne tilfælde vil der typisk være tale om, at køber for sælgers regning sørger for denne istandsættelse, og at sælger debiteres herfor på refusionsopgørelsen. Dette kræver dog særskilt aftale mellem parterne.

Det andet hovedformål med refusionsopgørelsen er at sikre en rimelig fordeling af de udgifter og indtægter, der sædvanligvis er på den pågældende ejendom. Eksemplerne herpå er mangfoldige, f.eks. fordeling af renteudgifterne på indestående prioriteter, fordeling af lejeindtægter m.m.

Endelig virker refusionsopgørelsen for den berigtigende advokat og handlens parter som en kontrol af, at alle de forhold, der til opfølgning af en handel skal kontrolleres og udlignes mellem handlens parter, faktisk bliver kontrolleret og udlignet.

Det er således et naturligt og nødvendigt led i berigtigelsen af en ejendomshandel, at der udarbejdes en opgørelse over de indtægter og udgifter, der vedrører ejendommen i perioden omkring overtagelsestidspunktet.

### 1.3. Aftalt refusion

Handlens parter kan på forhånd i detaljer aftale, hvilket indhold refusionsopgørelsen skal have. Der er nedenfor i kapitel II angivet checklister for de enkelte ejendoms typer, hvor refusionsopgørelsen er relevant. Disse checklister er ikke nødvendigvis udtømmende. Særlige forhold kan være gældende for den konkrete ejendom, men checklisterne giver et overblik over hvilke poster, der kan være relevante at medtage i den typiske handel. Disse lister kan samtidig give et overblik over, hvad parterne i forbindelse med handlens indgåelse bør overveje.

Som på de fleste andre områder, gælder der aftalefrihed ved indgåelse af aftaler om regulering via refusionsopgørelsen. Det skal dog bemærkes, at såvel skattelovgivningen (se afsnit 3.0.) som aftalelovens regulering af urimelige aftaler i et vist omfang kan begrænse denne aftalefrihed.

Parterne bør altid have truffet aftale om følgende forhold:

- Hvilken skæringsdag skal danne udgangspunkt for refusionen?

Almindeligvis vil aftalen indeholde en fastlæggelse af, hvornår overtagestidspunktet skal være. Dette tidspunkt benævnes også tiltrædelsestidspunktet eller overtagelsestidspunktet.<sup>1</sup> Overtagestidspunktet vil normalt skulle forstås som det tidspunkt, hvor køber rent faktisk får den fysiske rådighed over ejendommen, således at han har ret til at råde i enhver henseende f.eks. til beboelse, omforandringer, overtagelse af avl m.m. Spørgsmålet for handlens parter er, om denne dag eller en anden dag skal danne udgangspunkt for refusionsopgørelsen. Overdragelsestidspunktet må ikke forveksles med dispositionsdagen, som nu er et almindeligt begreb i "Købsaftalen", se DE 2002 pkt 8.

Der kan være god grund til at overveje valget af skæringsdag. Bl.a. kan det være meget afgørende for købers likviditet, hvor kort tid efter overtagelsen, der forfalder en terminsydelse indeholdende et betydeligt afdrag på et overtaget lån.

- Skal der være afvigelser fra de sædvanlige refusionsprincipper i den konkrete handel?

Hvis der er tale om, at køber indrømmes en begrænset råden over ejendommen, vil det være relevant at fravige de deklaratoriske regler, især hvis

---

1. A. Vinding Kruse "Ejendomskøb" s. 48 og Jytte Holm-Larsen "Ejendomshandel – en håndbog" s. 229.

der er lang tid mellem dispositionsdagen og overtagelsesdagen. Dette er ligeledes tilfældet, hvis der skal afholdes større ekstraordinære omkostninger på ejendommen, og omkostningerne hertil skal fordeles mellem handlens parter. Endelig vil det være tilfældet, hvor parterne i øvrigt kan forudse, at en sædvanlig refusionsopgørelse ikke vil være acceptabel for parterne.

– Skal der ske refusion (overhovedet)?

Parterne kan også aftale, at der ikke skal udfærdiges refusionsopgørelse. Dette er ikke almindeligt og heller ikke praktisk. Såfremt det er aftalt, at der ikke skal ske refusion, vil sælger være forpligtiget til at afholde alle de ejendommen påhvilende udgifter, og berettiget til at oppebære alle dens indtægter, indtil skæringsdagen – køberen fra og med denne. Det udslagsgivende bliver således forfaldstidspunktet og ikke ydelsesperioden. Såfremt der ikke foretages refusion mellem parterne, kan dette få skattemæssige konsekvenser.

Det kan muligt tillige få konsekvenser for beregningen af registreringsafgift og muligheder for realkreditbelåning i forhold til gældende lånegrænser, idet afkald på en post, der normalt refunderes, i princippet medfører en tilsvarende regulering af anskaffelsessummen.

Er der intet aftalt, eller er aftalen ikke præcis nok, må refusionsopgørelsen udarbejdes på grundlag af sædvaner og eventuelle kutymmer.

#### **1.4. Sædvanlig refusion**

Det er sjældent, at parterne i købsaftalen eller skødet i detaljer fastlægger, hvorledes og efter hvilke principper refusionsopgørelsen skal udarbejdes, eller hvilke poster der skal gøres til genstand for refusion i denne. Oftest angiver købsaftalen alene, at overtagelsesdagen tillige danner skæringsdag for ejendommens indtægter og udgifter, og at der udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse.

For både køber og sælger virker det naturligt, at den nye ejer af ejendommen afholder udgifterne på ejendommen fra det tidspunkt, hvor denne overtager og får den fulde rådighed over ejendommen. Det utvivlsomme udgangspunkt er da også, at såfremt der mellem parterne ikke er truffet anden aftale, skal der udarbejdes en refusionsopgørelse med overtagelsesdagen som skæringsdag.<sup>2</sup>

---

2. Se i overensstemmelse hermed Axel H. Pedersen "Refusionsopgørelser ved ejendoms køb" s. 13 med henvisninger til ældre praksis og litteratur, og A. Vinding Kruse "Ejendoms køb" s. 53, Bente Naver & Hans Henrik Erlund "Købsaftale" s. 70 og Jytte Holm-Larsen "Ejendomshandel – en håndbog" s. 229.

Som allerede anført, er det ligeledes den deklaratoriske regel, at sælger skal afholde alle udgifter og oppebære alle indtægter indtil overtagelsesdagen – køber fra og med overtagelsesdagen. Dette gælder uanset, hvornår den pågældende fordring forfalder til betaling.

For så vidt angår refusionsopgørelsens indhold skal denne – med mindre andet er aftalt – indeholde alle løbende udgifter og indtægter, der vedrører ejendommen. Med “løbende indtægter og udgifter” menes i denne sammenhæng alle de sædvanlige indtægter/udgifter, der vedrører ejendommens daglige drift og opretholdelse. Der skal være tale om en post, der jævnligt tilkommer/fragår ejendommen – således ikke en omkostning, der kun opkræves f.eks. hvert tiende år. Yderligere skal medtages løbende omkostninger til finansiering af ejendommen, såfremt det er aftalt, at den hidtidige finansiering skal overtages af køber, og i visse tilfælde passivposter (gældsposter), som køber overtager ved erhvervelsen af ejendommen (men som ikke er prioriteter – f.eks. indestående på konto for indvendig vedligeholdelse som omtalt nedenfor i afsnit 11.3.2.). Som udgangspunkt skal der ikke ske refusion af engangsudgifter, der pålægges ejendommen. I forbindelse med beskrivelsen af refusionsopgørelsens formål er anført, at formålet blandt andet er at sikre, at ejendommen overdrages i den stand, det er aftalt. Såfremt det ikke er aftalt, at ekstraordinære arbejder som udskiftning af vinduer m.m. skal afholdes af køber med refusion fra sælger, vil dette ikke med basis i den deklaratoriske regel skulle indgå i refusionsopgørelsen.

For en række udgifter vil der kunne rejses berettiget tvivl. Er omkostningen til skorstensfejer – der to gange årligt besøger ejendommen – en løbende udgift? Skorstensfejningen er lovpligtig, hvorfor udgiften retligt bør medtages over refusionsopgørelsen. Derimod er omkostningen til oliefyrrsservice, der kan foretages af en skorstensfejer, et VVS-firma eller et olieselskab, og som det vil være hensigtsmæssigt at få foretaget jævnligt, ikke en lovpligtig “løbende udgift”<sup>3</sup>. Det er klart, at omkostninger som renteudgifter til indestående prioriteter, ejendomsskatter, vandafgifter, bidrag til grundejer- og ejerforeninger m.m. skal indgå i refusionsopgørelsen. Tilsvarende gælder, at lejeindtægter og forpagtningsindtægter skal refunderes.

Det kan overvejes, om der kan opstilles en regel, hvorefter alle forpligtigelser i forhold til ejendommen og knyttet til denne, i modsætning til rene

---

3. Med oliefyrrsservice tænkes her på en mere grundig og omfattende undersøgelse og service end den, der er lovpligtig jf. Lov om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger.

personlige forpligtigelser, skal indgå i refusionen. Reglen kunne opstilles med basis i den veludviklede retspraksis, der er bag ejendomsbegrebet i tinglysningslovens § 1. En sådan sontring vil dog ikke tilstrækkeligt klart definere de poster, der skal indgå i opgørelsen. De allerede nævnte engangsudgifter på ejendommen, som f.eks. omkostninger til vedligeholdelse af denne er omkostninger, der er knyttet til ejendommen, men disse skal ikke medtages i refusionsopgørelsen – medmindre parterne har aftalt dette.

En anden overvejelse kunne være, om alle indtægter og udgifter, som var pålagt ejendommen og dennes ejer, som følge af kontraktlige og/eller lovgivningsmæssige forpligtigelser skulle indgå i opgørelsen. For så vidt angår den førnævnte omkostning til skorstensfejning, er det anført, at den skal medtages, da der er tale om en omkostning, der ved lov er pålagt ejendommen. Tilsvarende f.s.v. angår udgifter til lovpligtigt elevatortilsyn. Såfremt reglen præciseres således, at aftaler, der er indgået om ejendommen, skal være aftaler, der er pålagt den til enhver tid værende ejer af denne, vil reglen kunne anvendes som støtte til beskrivelse af hvilke poster, der skal medtages i refusionsopgørelsen.

Endelig vil der være områder, hvor køber ønsker at indtræde i en forpligtigelse, der påhviler ejendommen, men hvor denne forpligtigelse ikke ubetinget er pålagt den til enhver tid værende ejer. F.eks. kan man i visse områder af landet tilslutte sig en særlig ordning, således at haveaffald – i en del af året – bliver fjernet sammen med den sædvanlige renovation. Udgiften til fjernelsen af haveaffaldet kan opkræves over ejendomsskatterne. Denne kategori af omkostninger svarer til andre udgifter på ejendommen som f.eks. vedligeholdelsesudgifter, som parterne kan aftale, skal medtages i refusionsopgørelsen.

Ses der igen på eksemplet med skorstensfejerer og oliefyrseftersynet, kan følgende anføres. For begge omkostninger er der tale om sædvanlige og løbende omkostninger ved ejendommens drift. For skorstensfejningen er dette et krav, der ved lov er pålagt ejendommen. Dette er ikke tilfældet med oliefyrsservicen, men køberen kan vælge at indtræde i aftalen, og den skal da medtages over refusionsopgørelsen. Det skal den også, såfremt der med et olieselskab er indgået en længere varende aftale, der er tinglyst på ejendommen.

De indtægter og omkostninger, der skal medtages på refusionsopgørelsen, er således:

- løbende udgifter/indtægter, der vedrører ejendommens daglige drift og opretholdelse, og som er pålagt ejendommen og dennes til enhver tid værende ejer som følge af lovgivning eller kontrakt,

- udgifter/indtægter i henhold til kontrakt, som køber vælger at indtræde i og herunder
- omkostninger til finansiering af ejendommen.

Der skal til denne opstilling knyttes den kommentar, at såfremt den kontraktlige forpligtigelse for den til enhver tid værende ejer af ejendommen ikke er tinglyst, vil den kunne ekstingveres af godtroende aftaleerhververe eller kreditorer, jf. tinglysningslovens § 1. En godtroende erhverver, der ikke har kendskab til aftalen, vil ikke være forpligtiget til at skulle acceptere udgiften på refusionsopgørelsen, såfremt den godtroende købers skøde er indgivet til tinglysning, inden aftalen kommer til køberens kundskab, jf. tinglysningslovens § 5 – medmindre han efterfølgende ønsker at indtræde i kontraktsforholdet.

Principperne for refusionens gennemførelse er næsten udelukkende skabt på grundlag af sædvaner/kutymen, og er et udtryk for, hvad der anses for at være sædvanlig fremgangsmåde blandt advokater ved berigtigelse af handler.<sup>4</sup> I denne fremstilling er udtrykkene anvendt synonymt om den fremgangsmåde, der er almindelig på området, og som må forventes sanktioneret af domstolene. Sædvanen kan være almindelig for hele landet, og er det som oftest, men der er grund til at fremhæve, at lokale sædvaner forekommer. Kun i ganske få tilfælde har domstolene haft lejlighed til at tage stilling til disse sædvaner.<sup>5</sup>

Advokatrådet afgiver som en del af sit virke på forespørgsel udtalelser om, hvorvidt sædvaner foreligger. Er der tale om at fastslå, om en lokal

---

4. Se Ross: *Ret & Retfærdighed*, s. 115-116, om sondringen mellem sædvaner og kutymen. Ross anfører bl.a., at ikke alle sædvaner, hvorved han forstår en almindelig fulgt handlemåde, men alene retssædvaner er retskilde. Retssædvanen er karakteriseret ved at være en sædvane på et livsområde, der er undergivet retlig regulering. Der er således tale om en handlemåde, som domstolene må forventes at håndhæve, men domstolene kan, uanset at ordningen blandt en større eller mindre kreds af befolkningen opfattes som retligt bindende, tilsidesætte den, såfremt den findes at stride mod bærende retsprincipper. Ross omtaler kutymen som anvendt som karakteristik af sædvaner i kontraktsforhold. Disse kutymen er typisk af nyere dato end de sædvaner, der ellers vil blive anerkendt som retssædvaner. Ross vil ikke anerkende, at der er nogen principiel sondring mellem retssædvaner og kutymen. Det er kendetegnende og vel i tråd med Ross' tanker, at udtrykkene i praksis også anvendes i flæng. Se endvidere Mogens Munch "Kommentareret Rentelov", s. 47, Jul. Lassen: "Obligationsretten" s. 1917-20 og Lennart Lynge Andresen & Palle Bo Madsen "Aftale og mellemmand" s. 435.

5. Se f.eks. U 1958.631, hvor der ikke var fremskaffet udtalelse fra Advokatrådet om en eventuel sædvane på området – dommen er nærmere omtalt i afsnit 11.3.2.1. Se endvidere Axel H. Pedersen "Refusionsopgørelser ved ejendomskøb" s. 11.

sædvane består eller ej, vil dette først ske efter, at der er indhentet udtalelse herom fra den eller de pågældende advokatkedes kredsbestyrelser.

## **1.5. Beregningsmetoden**

Der findes nu to beregningsmetoder for beregning af refusionsdage. Indtil 8. februar 2001 fandtes der alene en. Denne bygger på sædvane og beregner et kalenderår til 360 dage og hver måned til 30 rentedage. Ved beregning af rentedage i en kalendermåned beregnes disse efter de nedenfor beskrevne regler. Beregningsmetoden kan kaldes 30/360 reglen.

Nye regler blev imidlertid påkrævet på obligationsmarkedet som følge af ønsket om at harmonisere beregningsmetoderne i EU landene, og med virkning fra den 8. februar 2001 indgik Nationalbanken og Realkreditrådet aftale om, at der ved fremtidig handel med obligationer skulle ske beregning af rentedagene svarende til det faktiske antal dage i året og i de pågældende måneder, et princip, som er blevet kaldt faktisk/faktisk. Beregningen efter denne metode er beskrevet nedenfor under afsnit 1.5.2.

### **1.5.1. Beregningsmetoden efter 30/360**

Det har i mange år været sædvane at foretage beregningen af refusionsdage, i det følgende kaldet rentedage, på følgende måde. Et kalenderår i dage regnes til 360 rentedage. Hver måned regnes som 30 rentedage.

Ved kalkulation af renter i en kalendermåned beregnes disse ved, at den første dato subtraheres fra den sidste dato. F.eks. ved refusion for perioden 1. januar til 15. januar refunderes 14 dage og fra 10. januar til 23 januar refunderes 13 dage.

Sker refusion over et eller flere månedsskift, subtraheres den første måneds datoangivelse fra den sidste måneds datoangivelse. Dagsantallet fra første subtraktion adderes med månedsantallet multipliceret med 30.

F.eks. ved refusion for perioden 1. januar til 15. marts:

Månedernes datoangivelser giver tallet  $15 \div 1 = 14$ .

Månedernes månedsangivelser giver tallet  $3 \div 1 = 2$ .

Dagsantallet  $14 + (\text{månedstallet } 2 \times 30) = 74$ .

Ved refusion for perioden 11. juni til 5. august:

Da subtraktionen for månedernes datoer bliver negativ omskrives den sidste måneds datoangivelse til datoangivelsen med tillæg af 30 dage ( $5 + 30 = 35$ ).

Månedernes datoangivelser giver tallet herefter  $35 \div 11 = 24$ .

Månedernes månedsangivelser giver tallet  $8 \div 6 = 2$ , hvoraf en måned (30 dage) er medregnet ved subtraktionen af månedernes datoangivelser, der skal således alene regnes med een måned ( $8 - 6 = 2$ , dvs.  $2 \div 1 = 1$ ).

Dagsantallet  $24 + (\text{månedstallet } 1 \times 30) = 54$ .

Ved refusion over et årsskifte omskrives det følgende års månedsangivelse til det månedsnummer, måneden ville have haft, såfremt man ikke havde påbegyndt ny månedsnummering ved årsskiftet.

Ved refusion for perioden 11. december 1991 til 15. februar 1992:

Månedernes datoangivelse giver tallet  $15 \div 11 = 4$ .

Månedernes månedsangivelse giver tallet ( $12 + 2 = 14$ )  $14 \div 12 = 2$ .

Dagsantallet  $4 + (\text{månedstallet } 2 \times 30) = 64$ .

Ved refusion for perioden 11. december 1991 til 5. marts 1992:

Subtraktionen af datoer vil her blive negativ, og der passeret et årsskifte. Der skal derfor anvendes en kombination af de to ovennævnte beregningsmetoder.

Månedernes datoangivelse giver ( $5 + 30 = 35$ )  $35 \div 11 = 24$ .

Månedernes månedsangivelse giver tallet ( $12 + 3 = 15$ ) dvs.  $15 \div 12 = 3$ , hvoraf en måned (30 dage) er medregnet ved subtraktionen af månedernes datoangivelser. Der skal således alene regnes med to måneder ( $15 \div 12 = 3$ , dvs.  $3 \div 1 = 2$ ). Dagsantallet  $24 + (\text{månedsantallet } 2 \times 30) = 84$ .<sup>6</sup>

Den ovenfor anførte beregningsregel kan i visse tilfælde give ulogiske resultater. F. eks. hvis der skal refunderes for perioden 1. februar til 27. februar = 26 dage sammenholdt med 1. februar til 1. marts = 30 dage. 1. januar til 31. januar = 30 dage og 1. januar til 1. februar = 30 dage.

Det ses af eksemplerne, at overtagelsesdagens rente ikke refunderes køberen. Skal der betales en ydelse på skæringsdagen skal denne betales af sælgeren, men udgiften til renten for denne dag medtages over refusionsopgørelsen og skal reelt tilsvares af køber.

Der regnes ikke med timer. Køber skal refundere fra og med skæringsdagen regnet fra dagens begyndelse kl. 0.00, uanset at køber som regel først får adgang til ejendommen kl. 12.00.

---

6. Beregningen kan også udtrykkes ved hjælp af brøker se Axel H. Pedersen "Refusionsopgørelser ved ejendomskøb" s. 25.

### **1.5.2. Beregningsmetode efter faktisk/faktisk**

Med markedskonventionerne af 8. februar 2001, hvorefter der ved beregning af renter for obligationer tages udgangspunkt i det faktiske antal rentedage, er det naturligt, at dette vil ændre sædvanen på området.

For så vidt angår refusionsposter i relation til obligationslån, må det således forventes, at disse i refusionsopgørelsen renteberegnes ud fra det faktiske antal rentedage i den pågældende periode, medmindre andet udtrykkeligt er aftalt mellem handlens parter. Såfremt dette ikke var tilfældet, ville en af handlens parter have en udgift, der var større end den som modparten skulle refundere, hvilket ikke forekommer holdbart.

### **1.5.3. Hvilken beregningsmetode skal anvendes**

Aftalen mellem Nationalbanken og Realkreditrådet gør det naturligt at følge dette beregningsprincip ved beregning af renter ved køb og salg af obligationer og ved beregning af renter ved ejerskiftelån. Dermed får det i refusionsmæssig sammenhæng betydning ved beregning af refusionsbeløbet for terminsydelser, der ikke dækker en hel terminsperiode.

Denne ændring har dog ikke umiddelbar betydning for beregningen af andre refusionsposter. Udtrykket sædvanlig refusion må fortsat henvise til den sædvane der gennem årtier har været på området, det vil sige, at udgangspunktet fortsat vil være 30/360 rentedage.

Det forekommer uhensigtsmæssigt og for handlens parter formentlig tillige uforståeligt, at der ved udarbejdelse af refusionsopgørelsen skal anvendes to forskellige beregningsmetoder. Der er i dag ingen tekniske grunde for, at man ikke skulle anvende det faktiske antal dage.

Den indgåede aftale mellem Nationalbanken og Realkreditrådet følges ved beregning af renter ved køb og salg af obligationer og ved beregning af renter ved ejerskiftelån og får som følge heraf betydning for terminsydelser, der ikke dækker en hel terminsperiode i forbindelse med udbetaling og indfrielse af lån, der baseres på grundlag af obligationsudstedelse.

Ikke desto mindre vil sædvanen ikke kunne ændres, medmindre ejendomshandlens rådgivere sikrer, at det i købsaftalerne aftales, at der skal foretages sædvanlig refusion men med anvendelse af det faktiske antal rentedage.

Som følge heraf må man vælge denne beregningsmetode ved refusion i forbindelse med ejerskiftelån. Imidlertid kan denne aftale ikke tilsidesætte anvendelsen af den skabte sædvanemæssige beregningsmetode ved refusion af andre poster i refusionsopgørelsen.

Såfremt parterne derfor ikke indgår særlig aftale om anvendelse af faktisk/faktisk metoden for samtlige poster i refusionsopgørelsen, vil denne skulle ske efter begge principper. Det er dog ikke uproblematisk at vælge faktisk/faktisk princippet generelt. F.eks. opdeles ejendomsskatterne typisk i to eller fire rater, og med lige store beløb. Dette giver en skævhed, hvis faktisk/faktisk princippet anvendes, da der faktisk er henholdsvis 90, 91, 92 og 92 dage i de enkelte kvartaler og 181 og 184 dage i de to halvår.

Ved slutningen af redaktionen af denne udgave, er der fortsat ikke bestemmelser i DEs standardkøbsaftale om, hvorledes beregningen af rentedage skal ske. Det bedste ville være, om dette blev indført som standard i de af Dansk Ejendomsmæglerforenings autoriserede købsaftaler.

## **1.6. Eksempler på fravigelser af de deklaratoriske regler, fravigelser**

### **1.6.1. Beregningsmetoden**

Afvigelser fra det sædvanlige refusionsprincip, hvorefter udgifter/indtægten deles forholdsmæssigt i forhold til parternes ejertid, kan være en følge af, at nytten af ydelsen ikke er fordelt ligeligt over kalenderåret. Det vil i sådanne tilfælde ikke være korrekt at foretage en forholdsmæssig numerisk deling af ydelsen i forhold til ejertid. Et eksempel er renovationsafgift i sommerhusområder, hvor den ene part ejer sommerhuset i januar men ikke i denne periode typisk har nogen gavn af ydelsen. Et andet eksempel er omkostningen til den før omtalte haveaffaldsordning, hvor haveaffaldet ikke fjernes i hele året.

Afvigelser af denne art fra den ovennævnte hovedregel vil dog altid kræve særskilt aftale mellem parterne. Der foreligger ikke sædvaner på området.

### **1.6.2. Begrænset råden over ejendommen**

Til tider indrømmes der køberen begrænsede rettigheder over ejendommen, for eksempel fysisk råden inden den egentlige overtagelsesdag.

Det kan indgå som et vilkår i handlen, at brugsretten til ejendommen overgår til køberen fra et tidligere tidspunkt end overtagelsesdagen. Jo større brugsrettens omfang er, jo mere udviskes forskellen mellem overtagelsesdag og begrebet dispositionsdagen.

Det er ikke ualmindeligt, at det aftales, at køberen af en boligejendom må lade ejendommen male, tapetsere eller på anden måde istandsætte inden overtagelsesdagen, men at han dog ikke må flytte ind før overtagelsesdagen. Fremgangsmåden er antagelig inspireret af praksis i lejeforhold,

hvor det ikke er ualmindeligt, at lejligheden bliver gjort klar til indflytning forud for tidspunktet for lejemålets ikrafttræden. I disse situationer er det for udlejer vigtigt, at lejeforholdet er endeligt aftalt, inden lejer flytter ind. I modsat fald kan udlejer risikere, at lejeforholdet gribes af de almindelige regler, der følger af lejeloven. For så vidt angår beboelsesejendomme, der sælges, og hvor ibrugtagningen sker før overtagelsesdagen, er det et mere praktisk hensyn, der gør, at sælger bør betinge sig, at køber ikke flytter ind før overtagelsesdagen. Sælger vil, hvis køber flytter ind og derefter misligholder købsaftalen, skulle anmode fogeden om udsættelse af køber – hvilket kan være tidskrævende og bekosteligt. Sælgeren sikrer sig ved disse aftalers indgåelse derfor ofte, at der er sikkerhed for betaling af købesummens kontante del, hvis den ikke er erlagt fuldt ud ved købsaftalens underskrift. Ifølge DE 2002 pkt. 8 kræves der, før køber kan disponere over ejendommen før overtagelsesdagen:

- Skal alle bestemmelser vedr. debitorgodkendelse og gældsovertagelse være opfyldt
- Skal alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser være opfyldt
- Skal de køberen påhvilende handelsomkostninger være betalt eller deponeret
- Skal køber have underskrevet skøde, pantebreve og gældsovertagelseserklæringer
- Skal køber have tegnet forsikring for det købte
- Skal køber have tegnet evt. ejerskifteforsikring

Såfremt køber indrømmes ret til inden overtagelsesdagen at foretage væsentlige forandringer på ejendommen, der f.eks. forudsætter nedrivning m.m., vil dette oftest være betinget af, at køber stiller betryggende sikkerhed for gennemførelsen af handlen eller stiller sikkerhed for retablering af forholdene på ejendommen for det tilfælde, at handlen ikke kan gennemføres. Såfremt sådan sikkerhed ikke opnås, vil sælger bære risikoen for tilbageføring af ejendommen til en acceptabel stand og dermed i yderste konsekvens risikoen for, at ejendommens panthavere (pantebrevsformularerne A og B § 9 b og c) opsiger lånene til indfrielse. Sælger hæfter for denne indfrielse i forhold til panthaverne.

Hvis tidspunktet for dispositionsadgangen til ejendommen ikke er sammenfaldende med overtagelsesdagen, bør refusionsopgørelsen tage hensyn til, at køber er indrømmet disse begrænsede brugsrettigheder. Typisk

aftales det, at refusion af udgifter til ejendommens forsyninger sker pr. dispositionsdagen, mens overtagelsesdagen i øvrigt er skæringsdag ved udarbejdelsen af refusionsopgørelsen for ejendommen. Dette bør dog ikke aftales undtagelsesfrit. Står ejendommen f.eks. to m før salget, ville sælger alligevel skulle afholde omkostninger til ejendommens opvarmning. Køber kan hævde, at den omkostning er ham uvedkommende. På dette punkt kan der være behov for konkrete afvigelser af ikke alene det ovennævnte deklaratoriske udgangspunkt, at refusionsopgørelsen udarbejdes med overtagelsesdagen som skæringsdag for alle ejendommens løbende udgifter og indtægter, men også af de af mæglerne foreslåede bestemmelser for afvigelse af disse.

## **2.0. Refusionens gennemførelse**

### **2.1. Generelt**

Refusionsopgørelsen udarbejdes som hovedregel i forbindelse med handlens berigtigelse. Dette skyldes blandt andet, at parterne i forbindelse med udveksling af handlens øvrige ydelser i form af udbetaling og eventuelle pantebreve ønsker at få sikkerhed for betalingen af refusionsopgørelsens saldo, der ofte er af ikke ubetydelig størrelse.

Såfremt anden aftale ikke er indgået, vil den berigtigende advokats arbejde omfatte udarbejdelse af refusionsopgørelsen og sikring af refusionskravet. Refusionskravene betales i forbindelse med handelens berigtigelse på lige fod med erlæggelsen af den kontante del af købesummen og af indestående prioriteter, der gældsovertages af køber. Såfremt der er krav, der skal medtages over refusionsopgørelsen, og som ikke på dette tidspunkt lader sig nøjagtigt fastslå, må den berigtigende advokat sørge for, at der tilbageholdes et tilstrækkeligt stort beløb til dækning af den berettigedes refusionskrav, når dette lader sig fastslå. Ved fremsendelsen af refusionsopgørelsen bør der medsendes dokumentation for de anførte poster. Advokatnævnets praksis er i overensstemmelse hermed.

Som et ofte forekommende eksempel herpå kan nævnes, at en refusionsopgørelse udarbejdes i begyndelsen af januar, og overtagelsesdagen er den 15. januar. Ejendomsskattebilletten udsendes først senere på året. Der bør i sådanne tilfælde afsættes et tilstrækkeligt skønnet beløb til sikring af køber i opgørelsen, idet køber skal betale ejendomsskatten for hele året, efterhånden som de enkelte rater forfalder, mens sælger skal refundere kø-

ber en forholdsmæssig del af første rate for perioden 1. til og med 14. januar.

Et andet eksempel er, at et hvor ejerskiftelån, som optages i forbindelse med handlen, endnu ikke er afregnet fra realkreditinstitutionen ved udfærdigelsen af refusionsopgørelsen. Datoen for, hvornår forrentningen af lånet overfor realkreditinstitutionen begynder, kendes ikke og dermed heller ikke hvilket rentebeløb, der skal betales af køber direkte til sælger. Også i dette tilfælde kan det være nødvendigt at hensætte et skønnet beløb, idet sælger ellers vil løbe en risiko, hvis refusionssaldoen er i købers favør og såfremt denne ellers ville blive udbetalt før oplysningerne var fremkommet. Se endvidere U 1987.387 V om pligt for berigtigende advokat til at foretage hensættelse eller rådgive om konsekvenserne af manglende hensættelse af udgift til kloaktilslutningsbidrag.

## **2.2. Endelig refusionsopgørelse**

Hvis det klart fremgår, at opgørelsen er udarbejdet med anslåede beløb, der endeligt skal reguleres senere, eller det i øvrigt af opgørelsen fremgår, at der vil komme en senere regulering af denne, er det klart, at parterne er forpligtet til at udligne saldoen mellem sig ved den endelige opgørelse af disse poster. Regulering kan også kræves, såfremt der er fejl i en opgørelse.

Har parterne udtrykkeligt fraskrevet sig retten til at få ændret refusionen som følge af fejl, vil den berettigede som udgangspunkt ikke have krav på ændring af refusionsopgørelsen.

Såfremt regulering skal finde sted, kan det diskuteres, om sælger, hvis der ved en fejl eller forglemmelse i refusionsopgørelsen ikke er medtaget en udgift, som han har afholdt, ikke skulle kunne rejse kravet overfor køber, da denne har indrettet sig på den allerede afregnede refusionsopgørelse. Det må dog her holdes for øje, at begge parter som udgangspunkt har lige mulighed for at efterkontrollere og gennemregne refusionsopgørelsens tal og fordeling heraf, hvorfor dette synspunkt ikke kan tiltrædes.

Parterne kan imidlertid sikre sig mod/afskære sig fra sådanne efterreguleringer ved aftale.

## **2.3. Er refusionsopgørelsen en ny aftale?**

Som udgangspunkt er refusionsopgørelsen ikke en ny aftale mellem parterne. Refusionsopgørelsen er tværtimod en del af den effektivering af parternes aftale, der er udtrykt i købsaftale og skøde. Refusionsopgørelsen har således ikke til formål at pålægge handlens parter nye byrder eller for-

pligtigelser.<sup>7</sup> Konkret kan der dog forekomme afvigelser fra dette udgangspunkt.

I nogle områder af landet er det sædvanligt, at parterne underskriver refusionsopgørelsen og dermed godkender denne. Herved udelukkes reguleringer næppe, og indeholder refusionsopgørelsen en bestemmelse om, at der tages sædvanligt forbehold for fejl eller forglemmelser, er muligheden klart bevaret.

Tilføjes forbeholdet derimod en frist indenfor hvilken forglemmelser eller fejl skal påberåbes, ændres situationen afgørende. Angiver den underskrevne refusionsopgørelse for eksempel: "Underskrives med sædvanligt forbehold over for fejl og forglemmelser m.v. i indtil 3 måneder fra dato", må det antages, at parterne herved har indgået en aftale om at begrænse tiden, indenfor hvilken reguleringer som følge af fejl eller forglemmelser kan ske, til tre måneder. Denne aftale må anses for at være prækluderende for krav rejst senere, medmindre der foreligger helt særlige grunde for tilsidesættelse af fristen og aftalen i refusionsopgørelsen. Der skal da være tale om forhold, som ville kunne begrunde tilsidesættelse i medfør af aftalelovens § 36.

## 2.4. Erlæggelse af refusionssaldoen

Normalt har parterne i købsaftalen aftalt, hvorledes refusionssaldoen skal berigtiges. DE 2002 pkt. 9 bestemmer, at refusionsopgørelsen skal udarbejdes senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Saldo i sælgers favør skal betales otte dage efter at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelser fra parterne. Det er dog ikke usædvanligt, at det aftales at refusionsopgørelsen udarbejdes før overtagelsesdagen, eller at den rent faktisk er udarbejdet inden da, og at saldoen berigtiges ved modregning i den kontante del af købesummen eller betales som tillæg hertil på overtagelsesdagen.

Begge måder at afregne refusionssaldoen på frembyder problemer. Ved at udarbejde refusionsopgørelsen, således at denne er klar senest på overtagelsesdagen, vil man ofte være nødt til at skønne over udgifterne, fordi nøjagtige oplysninger ikke foreligger. Fordelen er, at den berigtigende advokat har større mulighed for at sikre den berettigede, at refusionssaldoen faktisk erlægges. Er saldoen i sælgers favør, kan den berigtigende advokat, inden køberen får den fysiske rådighed over ejendommen, forlange, at

---

7. Axel H. Pedersen "Refusionsopgørelser ved ejendomskøb" s. 11 benævner refusionsopgørelsen som et "sekundært dokument" i forhold til købsaftale og skøde.

saldoen indbetales. Er saldoen i købers favør kan den berigtigende advokat modregne i den kontante udbetaling, inden denne frigives til sælger. Såfremt den kontante del af købesummen er mindre end refusionssaldoen i købers favør, vil den berigtigende advokat kunne forlange en nedskrivning af sælgerprioriteten. Er der ikke en sådan, eller er den ikke stor nok til denne modregning, og viser det sig, at refusionssaldoen p.g.a. sælgers restancer til f.eks. realkreditinstitutionen er betydelige, kan køber på et tidligt tidspunkt tage stilling til om handlen ønskes gennemført.

Ved at vente med udarbejdelsen af refusionsopgørelsen, er der den fordel, at de nøjagtige tal foreligger. Ulempen er, at det bliver sværere for den berigtigende advokat at sikre betalingen.

Er saldoen i sælgers favør, forfalder denne til betaling ved påkrav. Det er den berigtigende advokats opgave samtidig med fremsendelsen af refusionsopgørelsen til køber at anmode denne om at indbetale differencen med henblik på afregning overfor sælger.

Er saldoen i købers favør, må denne sikres betalt, typisk ved ret til modregning i sælgerprioriteten eller den kontante del af købesummen. Kan der ikke foretages modregning, f.eks. fordi det er aftalt, at modregning ikke kan foretages, vil købers krav på refusion være forfaldent ved påkrav.

Har parterne aftalt et senere tidspunkt for betaling af refusionssaldoen, må den berigtigende advokat sikre sælger dennes modtagelse af saldoen bedst muligt, inden der udstedes endeligt skøde. Den berigtigende advokat har en selvstændig pligt til – uanset om han er advokat for køber eller sælger – i videst muligt omfang at sikre at refusionssaldoen betales.<sup>8</sup>

Uanset at det ikke udtrykkelig er aftalt, må køber antages at have modregningsret for refusionssaldoen i den kontante udbetaling, medmindre det af andre særlige omstændigheder ved handelens betingelser eller forudsætning står klart for køber, at han ikke kan foretage modregning. Almindeligvis har køber som følge af almindelige obligationsretlige regler modregningsret til dækning af en refusionssaldo i sin favør i den kontante udbetaling, indtil denne deponeres. Når der er foretaget deponering, er der i de fleste købsaftaler en bestemmelse om, at modregning fortsat kan finde sted med beløb, som i følge handlens vilkår skal betales af sælger, herunder refusionssaldo i købers favør, se f.eks. DE 2002

---

8. Se Axel H. Pedersen "Refusionsopgørelser ved ejendomskøb" s. 20, der dog fastslår, at advokaten har pligt til at sikre, at saldoen berigtiges samtidig med købesummens betaling.

punkt 15. Ikke aftalt modregning vil imidlertid ikke kunne finde sted efter deponering.<sup>9</sup>

Er det mellem parterne aftalt, at refusionssaldoen berigtiges ved modregning i første ydelse på et sælgerpantebrev eller i dette som sådan, bør denne modregningsret anføres i pantebrevets tekst, således at køber bevarer modregningsretten overfor senere godtroende erhververe af pantebrevet. Det kan ikke antages, at et sådan forbehold er i strid med tinglysningslovens § 15 eller indebærer, at rettigheden i henhold til pantebrevet skulle blive så uvis, at dette ikke kan tinglyses, jf. tinglysningslovens § 10.

Modregningsadgang i ydelser på sælgerpantebrevet, hvor dette ikke er aftalt, er ikke udelukket, såfremt pantebrevets kreditor stadig er sælger. Men køber udsætter sig for stor risiko ved at benytte denne fyldestgørelsesmåde for refusionskravet, især hvis sælger ikke er enig i kravet og/eller dets beløbsmæssige opgørelse. Får sælger medhold, vil der foreligge misligholdelse af pantebrevet, som kan føre til sælgers krav om pantebrevets indfrielse. Sælgerpantebrevets ydelse indgår normalt ikke i refusionsopgørelsen, og ydelserne skal betales rettidigt/deponeres i overensstemmelse med aftalen og sælgerpantebrevets indhold, jf. i øvrigt afsnit 6.1.1.8.

Såfremt refusionssaldoen er i sælgers favør, kan det blive et spørgsmål, om køber kan erlægge denne ved modregning. Som udgangspunkt er der tale om et traditionelt modregningsspørgsmål. De særlige forhold, der gør sig gældende for den del af købesummen, der er deponeret, gør sig ikke gældende her. Har køber således et krav på sælger – f.eks. som følge af mangler ved ejendommen – kan dette krav anvendes til opfyldelse af kravet om erlæggelse af refusionssaldoen.

Sælger yder ofte ved betaling af refusionssaldoen en likviditetsmæssig fordel til køber, indtil de enkelte ydelser, som udgør refusionssaldoens samlede poster, forfalder. Har eksempelvis en køber erlagt en udbetaling på kr. 50.000,00, og viser refusionsopgørelsen en saldo i købers favør på kr. 30.000,00 hovedsageligt bestående af renter på prioritetslån, skal køber i forbindelse med udstedelse af endeligt skøde på ejendommen kun præstere en samlet kontant betaling på kr. 20.000,00. Det bliver normalt ikke sikret, at køber reelt råder over de resterende kr. 30.000,00 i form af egen opsparing eller lånetilsagn fra pengeinstitut.

---

9. Se nærmere om modregningsadgangen samt andre problemer ved deponeringer af den kontante udbetaling i ejendomshandler: E. Lego Andersen U 1982B 21 og 330 samt Bo von Eyben i U 1982B 219 og 421, Bente Naver & Hans Henrik Erlund "Købsaftale" s. 103 og Finn Träff Køb og "Salg af fast ejendom" s. 296.

Realkreditinstitutterne har derfor ved salg af ejendomme, som de har overtaget på tvangsauktion som ufyldstgjorte panthavere, eller hvor realkreditinstitutterne ved en dekort af deres lån i ejendommen skal medvirke til salget, i købsaftalerne betinget sig, at refusionssaldo vedrørende lånene til dem selv, ikke udbetales til køber men modregnes i den førstkommende ydelse. Derved sikrer de, at køber reelt råder over den til udbetalingens erlæggelse fornødne likviditet.

## **2.5. Forældelse af refusionskravet**

En refusionssaldo er omfattet af den femårige forældelse efter 1908-loven, lov nr. 274 af 22.12.1908, se H.R.T. 1924 s. 165 og U 1932.507. Forældelsen løber fra det tidspunkt, hvor kravet er kommet til den berettigedes kundskab, eller fra det tidspunkt, hvor denne burde være klar over, at han havde et krav.

Ofte aftales en kortere reklamationsfrist mellem parterne. Følgende formulering er sædvanlig: "Refusionsopgørelsen underskrives med gensidigt forbehold for fejl og forglemmelser. Krav i denne anledning skal dog være fremsat inden tre måneder efter opgørelsens underskrift." Denne formulering medfører ikke, at kravet i henhold til refusionsopgørelsen forældes efter tre måneder. Kravet vil først være forældet efter fem år, men der gælder en kortere indsigelsesfrist med hensyn til eventuelle fejl og forglemmelser i opgørelsen.

Kravet kan også bortfalde som følge af manglende reklamation på et tidligere tidspunkt end ved udløbet af de fem år, selvom der ikke er aftalt en reklamationsfrist. Ses der på købelovens regler, er der en række beføjelser, der bortfalder, medmindre der inden en given frist er reklameret. Dette må også antages at gælde krav som følge af fejl og forglemmelser i refusionsopgørelsen. I det ovenfor anførte eksempel har parterne fikseret den frist for fremkomst af indsigelser, der skal gælde mellem dem. Hvorvidt en kortere frist med hensyn til fremførelse af indsigelser er nødvendig, kan diskuteres. Parterne har en berettiget interesse i, at handlen afsluttes indenfor rimelig tid. Det må omvendt være klart, at aftaler, der afskærer indsigelser, ikke kan afskære en part fra at gøre indsigelser gældende om forhold, der bevidst eller svigagtigt er unddraget dennes kundskab.

Som ved andre formueretlige krav kan krav i henhold til en refusionsopgørelse og indsigelser om rigtigheden af denne bortfalde som følge af retsfortabende passivitet. Nogen præcis regel for hvor lang tid, der skal hengå, kan ikke opstilles, men må afgøres i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige regler.

## 2.6. Forrentning af refusionssaldoen

I DE 2002 pkt. 9 er indført en forrentningsbestemmelse af refusionssaldoen, hvorefter saldoen i henhold til refusionsopgørelsen skal betales otte dage efter, at refusionsopgørelsen er udarbejdet, og under forudsætning af, at ingen af parterne har indsigelse mod denne. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber der renter fastsat til diskontoen + 7%.

Såfremt der ikke anvendes en standardkøbsaftale, bør parterne være opmærksomme på at aftale en forrentning af refusionssaldoen. Særligt i forbindelse med overdragelse af større ejendomme, men også hvor det i øvrigt står parterne klart, at der vil kunne blive tale om et større beløb, der skal refunderes, bør der indgås aftale om forrentningen af dette.

Såfremt der ikke er aftalt forrentning i købsaftale eller skøde, vil refusionskrav være omfattet af rentelovens almindelige regler.

## 3.0. Refusionsopgørelsen – skatteretligt

### 3.1. Fastlæggelse af overtagelsestidspunkt

Det er for både køber og sælger afgørende at få fastlagt overtagelsestidspunktet, således at handlen giver de skattemæssige konsekvenser, som parterne har forudsat.

I skattemæssig henseende anses afståelsen af den faste ejendom for at have fundet sted på det tidspunkt, hvor der er indgået en endelig og bindende aftale mellem parterne, hvilket normalt vil være ved oprettelsen af skriftlig aftale (købsaftale eller, hvis købsaftale ikke oprettes, skøde). Aftalen skal være underskrevet af begge parter. Det er datoen for den sidste parts underskrift, der er afgørende, jf. herved lovbk.g.nr. 693 af 20.08.2002 og Ligningsvejledningen 2002 s. 705 E. Indeholder aftalen betingelser om, at visse nærmere fastsatte vilkår skal opfyldes, f.eks. om købesummens betaling eller approbation af arealoverførsel, betragtes erhvervelsen henholdsvis afståelsen af ejendommen som hovedregel også som sket på det tidspunkt, hvor aftalen mellem parterne blev indgået, uanset om vilkårene først opfyldes på et senere tidspunkt. Modsat og undtagelsesvist LSR kendelse skat 1987.799.

Oprettes der ikke skriftlig aftale på det tidspunkt, hvor parterne handler ejendommen, således at aftalen alene beror på mundtlighed, må denne anses som indgået denne dato. Ligningsvejledningen 2002 s. 705 E anfører, at det i retspraksis som hovedregel ikke anses for muligt at føre bevis for mundtlige aftaler om overdragelse af fast ejendom med henvisning til U

1965.280 H (og lsr 1980.194). Denne sags udfald blev ved såvel landsret som Højesteret afgjort på bevisets stilling, hvilket også må antages at være tilfældet i U 1970.518 H, TfS.1998.395 HD, U 1998.1098 H, TfS.1998.650 (Ø), TfS. 2001.98 (Ø) og U.2001.1466 H (vedrører bevis for, hvornår et skatteforbehold i forbindelse med en ejendomshandel var indgået). Ligningsvejledningens udtalelse er næppe holdbar, idet beviskravene ikke kan anses som skærpede i skattesager. Hvis beviset for en mundtlig aftales indgåelse er klar, f.eks. vidnefast, vil skattemyndighederne skulle acceptere dette. Men sagens parter har bevisbyrden for, hvornår aftalen er indgået. Det må derfor tilrådes, at der oprettes skriftlig aftale på aftaletidspunktet.

Fastlæggelsen af aftaletidspunktet har stor betydning i forbindelse med beskatning af fortjeneste, jf. ejendomsavancebeskatningsloven, lov nr. 693 af 20.08.2002 § 6, men også i relation til indkomstskatten, der påvirkes af refusionsopgørelsen, er det vigtigt, at parterne får fastlagt overtagelsestidspunktet korrekt og som forventet af parterne.

I relation til ejendomsværdibeskatningen i.h.t. lov nr. 764 af 11.09.2002 har det skattemæssig betydning at fastlægge tidspunktet for, hvornår rådigheden over boligen på de af denne lov omfattede ejendomme, hvor ejeren bor, overgår til køberen, idet dette er det afgørende for beskatningen efter loven, jfr. § 11. Beskatningen retter sig mod værdien af udnyttelsen af ejendommens boligdel. Parterne må derfor i deres aftale sørge for at fastlægge rådighedstidspunktet, såfremt dette skal afvige fra overtagelsesdagen.

Ved opgørelsen af en eventuel skattepligtig avance efter ejendomsavancebeskatningsloven tages udgangspunkt i anskaffelsessum og afståelsessum. I disse indgår den aftalte handelspris, men visse poster på refusionsopgørelsen kan også påvirke henholdsvis anskaffelsessum og afståelsessum, se Ligningsvejledningen 2002 s. 711 E. Der gives sælger ret til at fradrage omkostninger til f.eks. ejendomsformidler samt udgifter til arbejder på ejendommen, som denne har afholdt i forbindelse med salget.

Som det beskrives nedenfor, er en af de vigtigste refusionsposter ydelserne på de indestående prioriteter i ejendommen, der skal overtages af køber. Denne opgørelse har direkte indflydelse både på købers og sælgers indkomstopgørelse, idet der sker en fordeling af de fradragsberettigede kreditomkostninger.

### 3.2. Skattepligtige/fradragsberettigede refusionsposter

Refusionsopgørelsens saldo er ikke i sig selv som en totalsum fradragsberettiget eller indkomstskattepligtig for henholdsvis køber og sælger, men enkeltvis kan hver post udgøre en udgift, som kan fradrages ved indkomstopgørelsen, eller en indtægt, som skal tillægges indkomsten. Det er nødvendigt at vurdere hver enkelt post for sig for at afgøre dette.

Ved almindelige overdragelser, hvor der udfærdiges refusionsopgørelser, vil beskatningen af skattepligtige indtægter fra ejendommens drift skulle medregnes i sælgerens indkomstopgørelse indtil skæringsdagen, ligesom udgifter, der er fradragsberettigede i skattemæssig henseende, fradrages i sælgers indkomst indtil skæringsdagen. Det er en ufravigelig betingelse herfor, at den, der foretager et skattemæssigt fradrag, har været skyldner i det pågældende gældsforhold i den periode, fradraget vedrører, jf. TfS 1990.371 f. Parterne kan således ikke med virkning for ligningsmyndighederne aftale, at en af parterne skal have fradrag i sin indkomst for udgifter i en periode, hvor denne ikke er indtrådt som debitor i gældsforholdet. Overtager køber ifølge aftalen et lån pr. overtagelsesdagen men bestemmer sig til senere at indfri dette, skal gældsovertagelse gennemføres, for at køber kan indtræde som debitor fra overtagelsesdagen og dermed fradrage renter i tiden fra overtagelsen til indfrielsen.

Renter af et ejerskiftelån optaget i sælgers navn i perioden fra overtagelsen, som køber godtgør sælger, anses som et tillæg til købesummen og kan ikke fradrages af køber i dennes indkomst, se LSR i TfS 2001.1084.

Følgende poster indgår bl.a. i ejerens indkomstopgørelse:

- renteudgifter på prioritetslån,
- administrationsbidrag vedrørende realkreditlån,
- forpagtnings- og lejeindtægter.

Aftales det mellem parterne, at der ikke skal foretages refusion af en eller flere poster, som normalt bringes i refusion ved overdragelse af fast ejendom, f.eks. fordi parterne finder det mest praktisk at lade sælgeren beholde en før overtagelsen modtagen indtægt, kan dette medføre, at købesummen ændres i skattemæssig henseende. Et afkald på refusion af en post, som normalt refunderes af sælger, vil i princippet medføre, at køberens anskaffelsessum forhøjes tilsvarende. Det kan muligt tillige få konsekvenser for beregning af registreringsafgift og muligheder for realkreditbelåning i forhold til gældende lånegrænser, idet afkald på en post, der normalt refunderes, i princippet medfører en tilsvarende regulering af an-

skaffelsessummen. Parterne vil oftest opnå den lettest overskuelige opgørelse af købesummen også i skattemæssig henseende ved at aftale og foretage normal refusion.

Det må forventes, at såfremt der på et område foreligger sædvane for gennemførelse af refusion, vil skattemyndighederne behandle aftalte afvigelser herfra som grundlag for at regulere den skattemæssige købesum op eller ned, svarende til værdien af den aftalte afvigelse.

Særlig betydning har dette, såfremt handlens parter er i familie og overdrager ejendommen til offentlig ejendomsværdi med tillæg/fradrag af 15%. Et frafald på sædvanlig refusion vil kunne medføre, at den aftalte pris alligevel beregnes som under 85% af ejendomsværdien, og dermed kan der være risiko for, at skattemyndighederne påligner skat ved salget beregnet i forhold til den reelle handelsværdi på ejendommen.

## **4.0. Refusion ved erhvervelse fra boer m.v.**

Ved salg af ejendomme under sælgers betalingsstandsning finder reglerne i afsnit 4.1. ikke anvendelse. Skyldneren har fortsat rådigheden over sit bo, dog sammen med et af skifteretten beskikket tilsyn, jf. konkurslovens § 11. Konkurslovens regler i § 87 kan derfor ikke anvendes. Der må ved underhåndssalg i betalingsstandsningsperioden foretages almindelig refusion og ved salg på auktion i samme periode anvendes de almindelige regler ved auktionssalg.

## **4.1. Erhvervelse fra et konkursbo**

### **4.1.1. Tvangsauktionssalg**

Såfremt et konkursbo afhænder en fast ejendom på tvangsauktion, vil købers forpligtelser være fastlagt i auktionsvilkårene, idet konkursboets salg på auktion sker efter samme vilkår, jf. herved nærmere under afsnit 5.0. Det fremgår af konkurslovens § 87, stk. 2, at underskuddet ved pantets bestyrelse tilsvares af auktionskøber, og auktionsvilkårenes pkt. 6.B.i. er udformet i overensstemmelse hermed. Til grund for købers forpligtelser til at dække underskuddet ved ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse m.v., vil der normalt foreligge et særskilt regnskab, hvor underskuddet er opgjort. Regnskabsperioden begynder på dagen for dekrets afsigelse og løber til auktionsdagen. Konkurslovens § 87 er ikke anvendelig i tiden fra fristdagen til dekretets afsigelse.

Det fremgår af auktionsvilkårenes pkt. 6.B.a., jf. retsplejelovens § 562, at udgifter til forgæves salgsbestræbelser efter auktionsbegæringens indgivelse skal afholdes af auktionskøber. Har boet forud for begæringens indgivelse afholdt forgæves udgifter ved forsøg på underhåndssalg, følger det af konkurslovens § 87, stk. 4, at disse tilsvarende optages i regnskabet, jf. Mogens Munch, "Konkursloven" s. 540.

Er der overskud ifølge regnskabet, følger det af konkurslovens § 87 stk. 1, at dette tilfalder de panthavere eller rettighedshavere, som ikke opnår fuld dækning gennem budsummen, såfremt disses panteret omfatter indtægter af pantet. J.A. Andersen anfører i "Auktioner" s. 577 f., at overskuddet må tilfalde de panthavere, som har pant i indtægterne efter deres rækkefølge i prioritetsordenen, således at overskuddet primært udbetales til dækning af 1. prioritetshaverens fordring. Dette sker inden auktionens opgørelse af fordringer og budgivning samtidigt med en tilsvarende nedskrivning af rettighedshaverens fordring. J.A. Andersens opfattelse finder støtte i Mogens Munch, "Konkursloven" s. 538 og i betænkning 606.1971 om konkurs og tvangsakkord s. 181.

Munch angiver i "Konkursloven" s. 538, at regnskabet efter konkurslovens § 87 svarer til et refusionsregnskab ved salg. I princippet er dette korrekt, men refusionsopgørelsen ved almindelig fri handel vil også omfatte restancer og periodiserede renter fra sidste termin til overtagelsesdagen. Disse indgår ikke i regnskabet ved auktionssalg, men opgøres som en del af rettighedshavernes fordringer i salgsopstillingen. Tilsvarende vil andre krav, som normalt indgår i refusionsopgørelsen, ikke indgå i regnskabet, som følge af at byrderne pålægges auktionskøber uden refusion, eksempelvis lejers krav på tilbagebetaling af depositum.<sup>10</sup> Ved erhvervsejendomme kan det være vanskeligt at afgrænse hvilke poster, der skal optages i opgørelsen, idet der kan være tvivl om, hvorvidt udgiften eller indtægten skal henføres under ejendommens drift, jf. konkurslovens § 87, eller til erhvervsvirksomhedens drift, jf. konkurslovens § 109, stk. 2.

#### 4.1.2. Underhåndssalg

Såfremt boet vælger at afhænde en ejendom ved underhåndssalg, skal bostyret sørge for, at dette sker i overensstemmelse med konkurslovens § 87, stk. 2, således at køber betaler boets evt. underskud ved bestyrelsen af ejendommen fra dekretets afsigelse frem til købers overtagelse, jf. kon-

---

10. Om selve regnskabet over driften af pantet henvises nærmere til J.A. Andersen i Juristen 1981.254 ff og i U 1984B.301 ff.

kurslovens § 87, stk. 4. I opgørelsen må endvidere medtages boets rimelige udgifter ved realisationen.

Det forekommer ofte, at underhåndssalget sker efter de sædvanlige principper for fri handel med fast ejendom, og dermed at boet dækker restancer, almindelig refusion til skæringsdagen og omkostninger ved afhændelsen. Kurator må aftale denne fremgangsmåde med marginalpanthaver, idet dennes provenu fra salget reduceres tilsvarende. Marginalpanthaveren vil oftest give sin accept, idet alternativet for køber ellers vil være at reducere købesummen. Omkostningerne til sædvanlig refusion afholdes ikke af boets aktivmasse, men ved nedbringelse af det provenu, som tilfalder marginalpanthaveren.

Fordelen herved er, at købsbetingelserne og prisfastsættelsen bliver mere overskuelig og sammenlignelig for interesserede købere, der sammenligner med mægleropstillinger på andre ejendomme. I de færreste tilfælde er der friværdi i ejendomme, der sælges af konkursboer. Er dette dog tilfældet, vil der naturligvis ikke ske reduktion i panthavernes provenu, og refusionen betales da ud af det provenu, som boet ellers ville have modtaget.

## **4.2. Erhvervelse fra et insolvent bobestyrerbo**

### **4.2.1. Tvangsauktionssalg**

Dødsboskiftelovens § 59 svarer til konkurslovens § 87, og der kan derfor henvises til fremstillingen i afsnit 4.1.1 og 5.0.

Perioden for aflæggelse af regnskab efter dødsboskiftelovens § 59 starter på dødsdagen.

### **4.2.2. Underhåndssalg**

Der henvises til fremstillingen i afsnit 4.1.2. Dog vil salget ved behandlingen af disse boer i endnu større omfang ske efter de almindelige principper efter aftale med panthaverne.

## **4.3. Erhvervelse fra et solvent bobestyrerbo**

### **4.3.1. Tvangsauktionssalg**

Salget kan i medfør af dødsboskiftelovens §§ 58 og 59 ske ved offentlig auktion, såfremt arvingerne ikke kan enes om underhåndssalg, og opgørelsen mellem boet og køber sker da efter de samme regler som omhandlet under tvangsauktionssalg, jf. fremstillingen under afsnit 4.1.1. og 5.0.

#### **4.3.2. Underhåndssalg**

Ved disse boers behandling ved bobestyrer foretages salget normalt efter sædvanlige principper for frit salg, hvorfor boet som sælger skal foretage sædvanlig refusion i forholdet til køberen.

For så vidt angår betydningen af at udarbejde refusionsopgørelse i såvel skattemæssig henseende som af hensyn til fastlæggelsen af, om boet er skattepligtig og hvilken boafgift og retsafgift, der skal erlægges, henvises til fremstillingen i pkt. 4.4.2.

#### **4.3.3. Arveudlæg**

Der henvises til fremstillingen nedenfor under afsnit 4.4.2.

### **4.4. Erhvervelse fra privat skiftede boer**

#### **4.4.1. Underhåndssalg**

Der henvises til fremstillingen under afsnit 4.3.1.

#### **4.4.2. Arveudlæg**

Ved udlæg af en fast ejendom fra et bo til en arving som en del af dennes arv er der behov for, at boet og arvingen fastlægger en overtagelsesdag på samme måde, som det sker ved en almindelig fri handel. Denne kan tidligst fastlægges til dødsdagen og senest til skæringsdagen for boopgørelsen.

Der knytter sig som oftest en del overvejelser af økonomisk og skattemæssig karakter til beslutningen om, pr. hvilken dato arveudlægget skal finde sted. De meget gunstige regler for beskatning af dødsboer medfører, at valget af skæringsdag mellem arvingen og boet ofte ikke sker ud fra en afvejning af, hvornår arvingen rent faktisk kan opnå rådigheds- og brugsret over ejendommen men snarere ud fra ønsket om at opnå den gunstigste beskatning. Der vil herved blive lagt vægt på at få fradragsretten henført til en indkomst, som beskattes, mens man i andre tilfælde vil søge indtægter henført til en indkomst, som ikke beskattes.

Dette sker især i boer, hvor der alene er en arving, idet boet og arvingen da har fuldstændigt sammenfaldende interesser, selv om der er tale om to skattesubjekter.

Det er vigtigt, at boet giver meddelelse om a'conto udlæg af ejendommen til skattemyndighederne senest 4 uger fra udlægsdatoen. A'conto meddelelsen har virkning for overførsel af afdødes/boets rentefradragsret til eventuelt efterlevende ægtefælle. Alene herved sikres, at udlægget får skattemæssig virkning fra den fastlagte dato. Hvis der ikke senest 4 uger

fra dødsfaldet er taget stilling til, hvorledes boet skal berigtiges, vil beskatning af indtægter og fradrag af udgifter ske i boet, indtil a conto udlægsmeddelelsen kan indsendes.

I forbindelse med arveudlæg af en fast ejendom fra et bo kan boet også have en interesse i, at der udarbejdes en refusionsopgørelse efter almindelige refusionsprincipper. Såfremt boet er skattepligtigt, vil f.eks. renteudgifter kunne fradrages i boets skattepligtige indkomst, ligesom indtægter indgår i beskatningsgrundlaget.

Selv om posten ikke indgår i den skattepligtige indkomstopgørelse, vil udgiften eller indtægten ofte indgå i opgørelsen over boets afståelsesvederlag. Dette kan have betydning ved afgørelse af om boet er skattepligtigt og ved opgørelse af den skattepligtige fortjeneste og ved opgørelse af såvel boafgift som retsafgift. Disse beregnes af arvebeholdningen, se boafgiftslovens § 4 og retsafgiftslovens § 36 c. Refusionssaldoen bør derfor ikke i boopgørelsen medtages som en samlet post men som en udspecifisering af de enkelte poster.

I forbindelse med arveudlæg er det ikke ualmindeligt, at der ikke udarbejdes en refusionsopgørelse, men der vil da i boopgørelsen være indeholdt de enkelte indtægts- og udgiftsposter, som svarer til boets aftale med arvingen om fordeling. Det forekommer heller ikke sjældent, at det aftales, at udgifter eller indtægter, som normalt bringes i refusion mellem parterne, endeligt afholdes eller oppebæres af boet/arvingen. Dette kan muligvis påvirke den skatte- og afgiftsmæssige beregning af værdien af ejendommen, jf. ovenfor i fremstillingen i afsnit 3.

## **4.5. Fællesboskifte ved separation og skilsmisse**

### **4.5.1. Offentligt skifte**

Såfremt skifteretten i medfør af skiftelovens § 64 modtager begæring om skifte af et fællesbo, i hvis aktiver er indeholdt en fast ejendom, må det i forbindelse med behandlingen af boet aftales eller bestemmes, hvorledes der skal forholdes med indtægter og udgifter for denne indtil udlægstidspunktet. Også datoen for udlægstidspunktet skal fikseres. Aftales ikke andet udlægstidspunkt vil dette i konsekvens af fastlæggelse af skæringsdag i.h.t. skiftelovens § 65, stk. 2 være datoen for meddelelse af separations- eller skilsmissebevilling eller afsigelse af endelig dom. Er en byretsdom anket alene med påstand om vilkårsændring, vil skæringsdagen fortsat være datoen for afsigelse af byretsdommen.

Tilhører den faste ejendom den ene ægtefælles bodel, og skal denne beholde ejendommen efter skiftet, vil indtægter og udgifter normalt ikke

skulle refunderes hverken helt eller delvist af den anden ægtefælle. Har den anden ægtefælle beboet ejendommen i en periode efter udlægstidspunktet, kan der eventuelt skulle tages stilling til, om der skal svares vederlag herfor.

Tilhører ejendommen begge ægtefællers bodele, fordi den er i lige sam-eje, skal der i forbindelse med fastlæggelse af overdragelsen af den ideelle halvpart fra den ene ægtefælle til den anden træffes aftale om, i hvilket omfang der skal ske refusion af poster, som er oppebåret eller betalt fuldt ud af den ene ægtefælle før udlægstidspunktet, og om der skal ske refusion af poster, som oppebæres eller betales efter udlægstidspunktet. I fald der ikke bliver indgået anden aftale, må denne opgørelse foretages efter sædvanlige refusionsprincipper.

Tilhører ejendommen den ene ægtefælles bodel, men skal den overtages af den anden ægtefælle enten i.h.t. aftale eller i medfør af skiftelovens § 70 a stk. 2 litra 1 eller 2, skal refusion foretages efter sædvanlige refusionsprincipper, medmindre anden aftale indgås. Således må det sikres ved skifterettens bestemmelse, at den anden ægtefælle overtager ejendommens indtægter og udgifter fra udlægstidspunktet. Sker udlægget efter en indhentet vurdering, må det sikres, at det af denne fremgår, hvilke indtægtsposter, der forventes at tilgå ægtefællen, som skal have ejendommen udlagt, og hvilke udgiftsposter det forventes denne skal afholde, herunder periodiserede, ikke forfaldne ydelser.

Ved disse skifter foreligger der ofte ikke skriftlige aftaler men tilførsler til skiftebogen, og refusionsopgørelse foretages gennem udarbejdelsen af opgørelsen som ved dødsboer. Der er dog intet til hinder for, at der udarbejdes skøde og egentlig refusionsopgørelse.

#### **4.5.2. Privat skifte**

Såfremt parterne er i stand til at gennemføre bodelingen uden skifterettens mellemkomst, skal de samtidig fastlægge refusionen mellem sig. Medmindre der træffes anden aftale, vil dette ske efter sædvanlige refusionsprincipper. Der udarbejdes normalt ikke refusionsopgørelse, men denne er indeholdt i de enkelte poster og aftaler i den bodelingsoverenskomst, som parterne udarbejder og lader danne grundlag for lysning af adkomst.

## 5.0. Refusion ved tvangsauktion

### 5.1. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår

Det er ovenfor under afsnit 2.3. nævnt, at refusionsopgørelsen ikke er en ny aftale mellem parterne men en del af den effektivering af parternes aftale, der er udtrykt i købsaftale og skøde.

Såfremt en ejendom overdrages gennem en tvangsauktion, foreligger der ikke en købsaftale eller anden skriftlig aftale, som senere kan danne grundlag for en refusionsopgørelse efter sædvanlige refusionsprincipper.

Derimod fastlægger Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår ganske nøje, hvilke forpligtelser auktionskøberen skal opfylde for at overtage ejendommen og få meddelt endeligt auktionsskøde. Disse er fastsat således, at det bliver overflødigt at udarbejde en refusionsopgørelse. J.A. Andersen anfører i *Auktioner* s. 548, at dette ikke er nødvendigt, fordi rettingshavernes krav opgøres pr. dagen for første auktion.

Disse vilkår bryder på en lang række punkter med princippet om, at køber alene skal bære de udgifter, som påløber på og efter overtagelsesdagen. Tilsvarende vil indtægter af ejendommen, eksempelvis lejeindtægter, ikke blive godskrevet køber, selv om de er betalt til dækning af leje for en periode, der strækker sig udover auktionsdagen.

Derimod kan der snarere fastlægges det princip, at køber skal afholde alle udgifter, som er forfaldne men ikke betalt på auktionsdagen, og køber skal betale alle fremtidige forfaldne ydelser til de rettighedshavere, som har opnået dækning i budsummen, også selv om disse indeholder udgifter påløbet forud for auktionen. Alle pantehæftelser opgøres i salgsopstillings kolonne 1 med beregnede renter til og med auktionsdagen, og det er disse beløb, som lægges til grund ved budgivningen. Derved kommer køber gennem sit bud til at betale renter af hæftelserne indtil auktionsdagen, uden at dette senere godtgøres ham.

Ejendommen overtages i.h.t. auktionsvilkårenes pkt. 5 straks ved auktionen, og ejendommen henligger fra denne dato for købers regning, medmindre der begæres ny auktion. Skal køber stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen først, når denne er stillet. Vedrørende ejendommens overtagelse og risikoovergang henvises nærmere til J.A. Andersen, "*Auktioner*" s. 528-533.

Ved gennemførelse af ny auktion på begæring af ejeren eller en ikke fyldestgjort panthaver, vil overtagelsen først ske på dagen for ny auktion.

## 5.2. Vilkår ved ny auktion

Alle budgivere på første auktion er bundet af deres bud i indtil 6 uger efter første auktion. Ofte bemyndiges fogeden af de på første auktion mødte panthavere til at meddele den højestbydende hammerslag på hans bud, såfremt rekvirenten af ny auktion frafalder begæringen om afholdelse af denne. I så tilfælde må overtagelsen anses for at være sket på tidspunktet for fogedens meddelelse af hammerslag ved tilførsel til auktionsbogen.

Ved afholdelse af ny auktion ville det være logisk set ud fra ihvertfald hensynet til budgivernes opgørelse af forpligtelserne, at der blev udfærdiget en ny opgørelse over rettighedshavernes krav pr. datoen for den ny auktion, således at budgiverne var bekendt med forpligtelsernes (buddets) nøjagtige størrelse, men dette sker ikke. De enkelte rettighedshaveres fordringer forrentes videre fra første auktionsdag, men der bydes ved den ny auktion fortsat på de på første auktion opgjorte fordringsbeløb, uden at de påløbne renter mellem de to auktionsdage opgøres, selv om køber rent faktisk skal betale disse.

Baggrunden for, at der ikke udarbejdes en ny opgørelse er, at det vil være for omkostningstungt for rekvirenten påny at skulle bede fordringshaverne opgøre deres krav inklusive de senest påløbne renter i forhold til den nytteværdis, der ligger i en sådan opgørelse. En budgiver henvises derfor til selv at foretage en beregning, hvilket er muligt ud fra de i salgsopstillingen givne oplysninger. Såfremt den nye auktion resulterer i, at den oprindelige auktionskøber meddeles hammerslag i henhold til en bemyndigelse, som omtalt ovenfor, skal denne også betale de påløbne renter mellem de to auktioner, uanset at overtagelsen først er endelig efter den nye auktion.

Når køber vil fastlægge sit bud på første auktion, må han regne med, at hans overtagelse kan blive senere end på første auktion, fordi han er bundet af sit bud i indtil 6 uger. Dette kan medføre, at indtægter som forventes erlagt mellem første auktion og overtagelsen ikke tilfalder køber, eksempelvis vil leje betalt i perioden mellem første auktion og overtagelsen ikke tilfalde ham. Indtægten vil som udgangspunkt tilfalde den tidligere ejer. Er ejendommen taget til brugeligt pant, godskrives indtægterne panthaverne over brugspanteregnskabet, og et overskud på dette reducerer brugspanthavers tilgodehavende. Såfremt brugspanthaver opnår fyldestgørelse ved auktionsbuddet, er overskuddet derved indirekte blevet godskrevet efterstående panthavere, som dækkes af buddet og den panthaver, som opnår delvis dækning.

Tilsvarende vil indtægterne tilfalde panthaverne, såfremt ejendommen er taget under administration i.h.t. retsplejelovens § 520, stk. 2, eller der er foretaget særskilt udlæg i indtægterne.

Risikoen for fald i værdi af medfølgende driftsinventar og driftsmidler og ved landbrugsejendomme besætning, gødning, afgrøder og beholdninger i perioden mellem første auktion og ny auktion påhviler budgiver.

Hvis auktionssælger er et konkursbo eller insolvent dødsbo, får køber heller ikke overskuddet ved ejendommens og pantets bestyrelse mellem de to auktioner, idet dette tilfalder de i forhold til budDET udækkede panthavere i.h.t. konkurslovens § 87, jf. U 1984.270 V. Landsretten fastslog dog, at såfremt auktionskøber er ufyldestgjort panthaver, har denne ret til at få udbetalt renter af sin fordring mellem første auktion og ny auktion af overskuddet, inden resten stilles til rådighed for efterstående ufyldestgjorte panthavere.

### **5.3. Forpligtigelser udover auktionsbuddet**

I.h.t. auktionsvilkårenes pkt. 6.B.c. skal køberen afholde ejendomsskatte-  
restancer, hvorved må forstås de restancer, som både er pålignede og for-  
faldne, se J.A. Andersen, "Auktioner" s. 572. Begrundelsen for bestem-  
melsen skal ses med baggrund i det lovbestemte fortrinsberettigede pant  
for ejendomsskatter i.h.t. § 29 i lov nr. 876 af 20.09.2000 om beskatning  
til kommunerne af faste ejendomme. Fortrinsretten gælder alene ejen-  
domsskat og ikke andre beløb, der opkræves over ejendomsskattebilletten,  
eksempelvis skorstensfejning, jf. U 1984.676 Ø og U 1985.236 V. For-  
trinsret og udpantningsret for renovationsafgifter er dog nu hjemlet i mil-  
jøbeskyttelseslovens § 48 stk. 5, ligesom vandforsyningslovens § 54  
hjemler tilsvarende fortrinsret og udpantningsret for bidrag til offentlige  
almene vandforsyningsanlæg.

Da der i.h.t. § 210 i lov nr. 147 af 07.03.2003 om forsikringsvirksom-  
hed er tillagt brandforsikringspræmier panteret efter ejendomsskatter i den  
forsikrede ejendom, må køberen på tilsvarende vis som ved ejendomsskat-  
ter betale forfaldne præmier. Dog gælder dette alene præmier, for hvilke  
retsforfølgning er indledt inden 1 år efter forfaldsdag, og hvor forfølgnin-  
gen, som Højesteret anfører i præmisserne til U 1989.45 H, er fremmet  
med den efter forholdene fornødne hurtighed. For at hindre, at fortrinsret-  
ten bortfalder efter 1 år, kan lysning finde sted, uanset bestemmelserne i  
tinglysningslovens § 15, stk. 2, jf. U 1981.602 Ø. Ved U 1993.882 V er  
der tillagt brandforsikringsselskabet udpantningsret for incassogebyr på  
grundlag af forsikringsbetingelserne.

De ejendommen pålagte gade-, vej- og fortovsbidrag samt spildevands- og kloakbidrag pålægges det køberen at udrede i auktionsvilkårenes pkt. 6.B.e. og f., og disse bidrag må fastlægges som de, der i.h.t. tinglysningslovens § 4, stk. 2-4, hjemles sikkerhed uden tinglysning. Om den nærmere afgrænsning henvises til Lene Pagter Kristensen, "Tinglysningsloven" s. 75 ff og Hans Willumsen "Tinglysningsloven med kommentarer" s 57 ff. Alene vedligeholdelsesudgifter er sikret, idet anlægsbidrag fortsat skal sikres ved tinglysning, jf. tinglysningslovens § 4, stk. 2, 2. pkt.

I øvrigt vil auktionsrekvirenten under størstebeløbet af de poster, som auktionskøber skal afholde udover auktionsbuddet, skulle oplyse nøjagtigt hvilke krav, der er tale om, og disses samlede sum kan ikke overstige det oplyste størstebeløb, se hertil nærmere J.A. Andersen, "Auktioner" s. 555-558. Køber vil herved ikke komme til at hæfte for beløb derudover, idet rekquirenten er ansvarlig for dækningen af beløb, som fejlagtigt ikke er medtaget eller er opgjort med et for lille beløb, jf. U 1986.813 V.

I pkt. 6.B.g. er bestemt, at også rekvisitus' restancer for forbrug af vand leveret af offentlige, almene vandforsyningsanlæg skal afholdes af køberen. Sidstnævnte forhold har, som nævnt ovenfor hjemmel i § 54 i lov nr. 130 af 26.02.1999 om vandforsyning, hvor der indrømmes samme fortrinsret på ejendommen som for ejendomsskatter samt udpantningsret.

Derimod vil køberen ikke hæfte for restancer ved levering af vand fra privat vandanlæg, el, gas eller brændsel, hvilket følger af, at der ikke ved lov er sikret disse leverancer pant i ejendommen. Hvis rettighedshaveren vil opnå sikkerhed i ejendommen, må dette ske gennem pantsætning eller udlægsforetagelse. Dette er gældende, selv om der måtte være tinglyst en deklaration, som bestemmer, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen er pligtig at være medlem af forsyningsselskabet, og at køberen hæfter for tidligere ejeres gæld, se nærmere Lene Pagter Kristensen, "Tinglysningsloven" s. 82 og og Hans Willumsen "Tinglysningsloven med kommentarer" s 57 ff, U 1978.387 V, U 1980.677 Ø og U 1983.1136 Ø. Dog er modsat resultat antaget i U 1980.283 Ø. Der kan heller ikke for-dres betaling af ny tilslutningsafgift, jf. U 1975.248 V. Se tillige U 1986. 56 V. Tinglyses der samtidigt pant til sikkerhed for restancer til selskabet, opnår disse panteret, og køberen må tilsvare restancerne indenfor pantets rammer.

Såfremt der er tale om en ejendom med lejemål, vil køberen i en almindelig overdragelse sikre sig refusion af forudbetalt leje, af leje for indeværende periode og eventuelt depositum gennem refusionsopgørelsen, men ved auktionskøb vil køberen selv skulle afholde alle forpligtelser overfor

lejerne. Lejerne er sikret dette uden tinglysning, jf. herved auktionsvilkårenes pkt. 1.b.2. afsnit og 6.B.j. samt lejelovens § 7. Eksempelvis vil et betalt depositum skulle betales af auktionskøber til fraflyttende lejer.

Ligeledes er køber forpligtet til at efterkomme krav i.h.t. brandsikringslovgivningen og , som er gældende mod enhver uden tinglysning, jf. auktionsvilkårenes pkt. 6.B.j.

Auktionskøber må derfor indrette sit bud under hensyntagen til disse senere eventuelle udgifter.

Af auktionsvilkårenes pkt. 1.b.1. afsnit fremgår, at køber erhverver ret til at opkræve og endeligt oppebære de lejeindtægter, herunder efterbetalinger i.h.t. varmeregnskab, jf. U 1982.1108 H, som på auktionsdagen ikke er betalt, herunder også lejeindtægter, som er forfaldne, men ikke betalte, før auktionsdagen.

Ved auktionen opnår køber ofte at erhverve beholdninger m.m. på ejendommen, som ellers ved almindelige handler ville indgå i refusion mellem parterne. Eksempelvis medfølger en oliebeholdning uden særskilt vederlag. Ved landbrugsejendomme medfølger den på auktionsdagen værende besætning, gødning og afgrøder tillige med foderbeholdninger avlet på ejendommen, idet disse er omfattet af panteretten i.h.t. tinglysningslovens § 37. Indkøbte foderbeholdninger er ikke omfattet af panteretten men medfølger i mange tilfælde alligevel ejendommen.

#### **5.4. Beskatning ved køb på tvangsauktion**

Tidligere har der bestået nogen uenighed om, fra hvilket tidspunkt auktionskøber burde kunne fradrage renteudgifter, hvis han erhvervede ejendommen mellem 1. og 2. auktion. Retstilstanden er nu fastlagt ved Ligningsvejledningen 2002 s. 708 E, således at såfremt en ejendom købes på tvangsauktion, anses ejendommen som overtaget af køberen på auktionsdagen. Begæres der ny auktion over ejendommen, og fremkommer der ikke nye bud, anses ejendommen for overtaget af højstbydende på datoen for første auktion. Såfremt der fremkommer højere bud eller hvis højstbydende på første auktion ikke er bundet af sit bud fra denne, hvis der er gået mere end 6 uger fra første auktions afholdelse, anses overtagelsen skattemæssigt for at være sket ved meddelelse af hammerslag på anden auktion. Uanset om overdragelsen sker i fri handel eller ved tvangsauktion, gælder princippet, at køberen ikke kan få skattemæssigt fradrag for renter påløbet forud for overtagelsesdagen. Såfremt begæring om en ny auktion tilbagekaldes, vil overtagelsesdagen tillige anses for at være da-

toen for afholdelse af første auktion. Fra overtagelsesdagen kan køberen fradrage påløbne renter i sin indkomstopgørelse.

## 6.0. Sædvanlige refusionsposter

I det følgende vil blive gennemgået en række udgiftsposter, der er typisk forekommende i refusionsopgørelser.

### 6.1. Prioriteter

Traditionelt er en af de vigtigste poster i en refusionsopgørelse den korrekte opgørelse af henholdsvis sælgers og købers betaling af terminsydelser på lån, der er optaget med panteret i ejendommen, og som skal overtages af køber.

Ved handler, hvor køberen erlægger købesummen kontant, og køberen selv optager lån til hel eller delvis finansiering, medens sælger af den kontante købesum indfrier eventuel pantegæld på ejendommen, har køber og sælger ikke noget mellemværende med refusion af renter og bidrag på prioritetslån.

Såfremt købesummen erlægges eller deponeres på overtagelsesdagen, og denne er valgt som skæringsdag, er der således ingen refusion af omkostninger ved ejendommens finansiering. Erlægges købesummen eller en del af denne derimod forud for overtagelsesdagen, opstår der et forrentningsspørgsmål, hvorom henvises til afsnit 6.2.

Det er almindeligt, at ejendommen udbydes på vilkår, hvorefter der optages et ejerskiftelån i sælgers navn, og at køber i forbindelse med handelen overtager gældsansvaret for dette lån, samt at der udstedes et eller flere sælgerpantebreve. Når lånet udbetales fra realkreditinstitutionen enten i obligationer eller salgsprovenu fra disse, fastsætter realkreditinstitutionen i afregningen, fra hvilken dato den første terminsydelse vil indeholde renter og bidrag til administrationsfond.

Ved udarbejdelsen af refusionsopgørelsen vil låneformen kun i mindre omfang have betydning. Den ydelse, der skal refunderes ved realkreditlån, oplyses af realkreditinstituttet som en specificeret ydelse på terminsopkrævningen eller afregningsskrivelsen fordelt på renter, afdrag og bidrag samt eventuelt indekseringstillæg, og med dette udgangspunkt kan beregningen foretages.

Oplysningerne, som skal bruges til udarbejdelse af refusionsopgørelsen vedrørende private lån, fremgår oftest men ikke altid af sidste terminskvit-

tering men ellers af pantebrevets bestemmelser og vedhæftede amortisationsstabeller.

I refusionsopgørelsen anføres ofte alene “Regulering vedrørende ejerskiptelån” med angivelse af saldo i købers eller sælgers favør, mens selve opstillingen fremgår af et bilag til refusionsopgørelsen.

#### **6.1.1.1. Serielån**

Såfremt ydelsen på lånet er sammensat af en fast rentefod af den til enhver tid værende hovedstol og et fast beløbsmæssigt afdrag pr. termin, kaldes lånet et serielån. Serielån er karakteriseret ved, at ydelsen og renten beløbsmæssigt er faldende i lånets løbetid, medens afdragsstørrelsen er uændret.

#### **6.1.1.2. Annuitetslån**

De fleste private pantebreve forrentes og afdrages gennem en fast ydelse for hver termin. Ydelsen udgøres i disse tilfælde af en rente beregnet med en fast rentefod af den til enhver tid værende hovedstol, mens resten af ydelsen udgøres af afdrag på gælden. Lån ydet på disse vilkår kaldes annuitetslån, og er karakteriseret ved en fast ydelse og faldende rente i lånets løbetid, medens afdraget er stigende. Annuitetslån anvendes i udstrakt grad af såvel realkreditinstitutter som private långivere.

#### **6.1.1.3. Stående lån/afdragsfrie lån**

Stående lån er karakteriseret ved, at der ikke i lånets løbetid eller en aftalt del heraf sker nedbringelse af lånets hovedstol. Normalt forrentes lånene med terminsbetaling i løbetiden. Låneformen introduceredes af realkreditinstitutterne i efteråret 2003 under betegnelsen afdragsfrie lån, dog således at afdragsfriheden begrænses til en årrække af lånets første løbetid kaldet indledende afdragsfrihed.

#### **6.1.1.4. Indeksloan**

Indeksloan er lån ydet med fast rentefod og løbetid, men med varierende afdrag og ydelse, ligesom hovedstolen varierer i lånets løbetid. Der er tale om en låneform, hvor rente og ydelse ved lånets optagelse er lav, men hvor der til gengæld sker en opskrivning af restgæld og ydelse. Opskrivningen sker to gange årligt i takt med udviklingen i priser og lønninger, afhængig af lånetypen. Ideen er, at låntager skal tilbagebetale lånet med samme værdi, som det havde ved låneoptagelsen mod til gengæld at betale en lavere rente.

#### **6.1.1.5. Kontantlån**

Kontantlånet er et annuitetslån med fast ydelse og rentefod, hvor renten er faldende i lånets løbetid, medens afdraget stiger. Det karakteristiske ved kontantlån er, at pantebrevet for lånet udstedes på det beløb, som låntager modtager fra långiver (realkreditinstitutionen), medens långiver sælger obligationer for et højere nominelt beløb, således at det opnåede provenu svarer til hovedstolen på lånet. Låntager skal forrente obligationsbeløbet overfor långiver, og derfor kender låntageren ikke rentefoden, før lånet er hjemtaget. Ved indfrielse skal låntager aflevere obligationer, hvis pålydende værdi på indfrielsestidspunktet svarer til obligationsrestgælden på det nedbragte lån.

#### **6.1.1.6. Rentetilpasningslån**

Såvel annuitetslån som serielån udbydes endvidere som rentetilpasningslån. Disse lån vil kunne omlægges efter en forud fastsat årrække, hvorved såvel rente som ydelse ændres. Lånene optages typisk, når låntager forventer et faldende renteniveau.

#### **6.1.1.7. Konvertible/inkonvertible lån**

Ved de fleste låneformer aftales det, at der kan ske indfrielse i lånets løbetid. Realkreditlån kan normalt indfries enten ved kontantindfrielse til obligationernes aktuelle kursværdi eller af obligationsrestgælden til kurs 100 og endeligt som straks indfrielse med differencerente. Sådanne lån kaldes konvertible.

Der ydes også inkonvertible lån, hvor der alene kan ske ekstraordinær indfrielse ved overførsel af obligationer i samme serie som lånet til realkreditinstituttet, hvoraf følger, at låntager alene kan indfri lånet, såfremt han kan købe sådanne obligationer.

#### **6.1.1.8. Private pantebreve**

Private pantebreve dækker over alle låneformer, hvor lånet ikke er ydet af et realkreditinstitut eller statskassen. Der forekommer allerede af denne grund en mangfoldighed af lånetyper og låneformer, hvor alle de ovenfor nævnte lånetyper forekommer, ligesom der også forekommer låneformer, hvor de enkelte lånetyper kombineres.

Private pantebreve kan være pantebreve udstedt til sælgeren (eller tidligere ejere) eller pantebreve udstedt til finansierende private långivere, typisk pensionskasser, finansieringsselskaber, børs- og bankierselskaber.

I forbindelse med handlen udstedes som omtalt ofte et pantebrev til berigtigelse af den del af købesummen, der ikke betales kontant eller berigtiges ved overtagelse af gældsansvaret på allerede tinglyste pantebreve. Pantebrevet udstedes i de fleste tilfælde med sælger som kreditor eller en af sælger anvist kreditor, når sælger straks ved handlens indgåelse sælger dette pantebrev.

Parternes aftale fastsætter normalt en påbegyndelse af købers forrentning af pantebrevets hovedstol fra og med overtagelsesdagen, og der foretages derfor i praksis ingen refusion mellem parterne, idet hele renten fra og med overtagelsesdagen indgår i første terminsydelse, som skal betales af køber. Udstedes pantebrevet undtagelsesvist med en påbegyndelse af forrentningen fra en dato, som ligger forud for overtagelsesdagen, må det bero på parternes aftale, om der på refusionsopgørelsen skal optages en post, hvor køber godskrives rente tilskrevet pantebrevet forud for overtagelsesdagen. Tilsvarende må det afgøres ud fra parternes aftale, om sælger over refusionsopgørelsen skal have godskrevet renter fra overtagelsesdagen til datoen, hvor påbegyndelse af forrentning af pantebrevet indtræder, såfremt denne er senere end overtagelsesdagen.

Såfremt et sælgerpantebrev sælges til en anden kreditor i forbindelse med handlen, betaler denne sædvanemæssigt kursværdien af hovedstolen tillige med påløbne, men uforfaldne renter. Dette medfører ikke refusionskrav mellem køber og sælger. Afregnes renter mellem den nye kreditor og sælger anderledes, er dette tillige køber uvedkommende, idet han ikke er part i dette retsforhold. Imidlertid kan der påhvile sælgers advokat eller berigtigende advokat pligt til at drage omsorg for, at sælger får berigtiget salgsprovenu og renter ved pantebrevets salg. Dette forudsætter dog, at advokaten særskilt har påtaget sig dette i forbindelse med ejendomshandelens berigtigelse.

#### **6.1.1.9. Realkredit- og pengeinstitutters efterfinansieringslån**

Udviklingen i de seneste år har medført en øget anvendelse af kontanthandler på ejerboligområdet, således at køber ikke overtager lån, som sælger har optaget med pant i ejendommen, og at der ikke udstedes sælgerpantebreve til finansieringen af restkøbesummen.

Køber sammensætter derfor oftest sin egen finansiering af købesummen typisk ved optagelse af et realkreditlån og et efterfinansieringslån. Disse efterfinansieringslån udbydes af såvel realkreditinstitutter som pengeinstitutter, således at de indgår i en samlet pakkeløsning til finansieringen.

Lånene oprettes i mange forskellige former, hvor løbetid, rentesats og afdragsstørrelse varierer og oftest vælges ud fra køberens nuværende og forventede økonomi og med hensyntagen til dennes alder og afdragsmuligheder.

Da lånene optages af køber er de uden refusionsmæssig betydning.

#### 6.1.2.0. Ydelsen

Den del af ydelsen, som er renter og bidrag, giver som regel anledning til refusion mellem parterne.

Renten betales på bestemte datoer (terminer), som er aftalt i pantebrevet. Oftest sker dette samtidig med betaling af afdrag og, såfremt der er tale om kreditforeningslån, sammen med betaling af bidrag til administration. Den samlede indbetaling kaldes for en terminsydelse.

Pantebreve fastlægger altid pantebrevsydelsernes forfaldsdatoer. Det almindeligst forekommende er, at ydelserne indeholder renter, der er tilskrevet i perioden fra sidste terminsdato, således at renter betales periodisk bagud. Imidlertid ses hos realkreditinstitutterne låneserier, hvor renten betales delvis periodisk bagud og delvis periodisk forud. I private pantebreve er det sjældent at se lån, hvor renten ikke fuldt ud betales periodisk bagud.<sup>11</sup>

Langt den overvejende del af de lån, der nu optages i realkreditinstitutterne har fire eller tolv årlige terminer, oftest med forfaldsdatoer den sidste i en måned.

Ved optagelse af private lån, udstedes pantebrevene ofte med fire eller tolv årlige terminer. Udviklingen i denne retning har formentlig baggrund i to forhold. For det første ønsker private låneformidlere at tilpasse deres "produkt" til realkreditinstitutionernes. For det andet har perioder med mange tvangsauktioner over ejerboliger givet store tab. Ved månedlige el-

11. Som et kuriosum bør nævnes den sproglige tradition, der ligger bag begrebet "termin".

Ordet stammer fra latin (terminus) og betyder grænse eller tidsfrist. Debitorernes ubehag ved terminsbetalinger har blandt andet affødt en omskrivning af et julevers: "Terminen varer længe, koster mange penge". Betegnelsen "Fandens fødselsdag" for terminsdagen blev indført i 1850'erne, og afløste "Fandens Geburtstag". Terminen har ligefrem inspireret Ludvig Holberg til komedien "Den ellefte Juni", hvor han blandt andet skriver, at den, der har fået et lån, let går hen og får fine fornemmelser, men derpå har tusinde undskyldninger, når lånet skal betales tilbage. (Refusionsopgørelser Axel H. Pedersen s. 22-23).

Tidligere forfaldt ydelserne på pantebreve på to årlige terminer, 11. juni og 11. december, og disse datoer betegnes stadigvæk som fandens fødselsdag, se nærmere om den historiske udvikling Axel H. Pedersen s. 22-23, og samme Juristen 1950 s. 248-55 og Revision og Regnskabsvæsen 1951 s. 257-63.

ler kvartårlige terminer sikres kreditor mulighed for at kunne gøre misligholdelse gældende flere gange årligt, og derved bliver restancerne mindre. I overensstemmelse med de sædvanlige refusionsprincipper betaler sælger terminsydelser, der forfalder til betaling før og på overtagelsesdagen, mens køber betaler terminsydelser, der forfalder efter overtagelsesdagen. Ved refusion skal køber have refunderet en forholdsmæssig del af renterne, nemlig den del af renterne, som vedrører perioden før overtagelsesdagen. Betales terminsydelserne kvartårlig pr. 31/12, 31/3, 30/6 og 30/9 og er overtagelsesdagen aftalt til den 1/8, skal køber betale terminen pr. 30/9, men kan over refusionsopgørelsen kræve renterne fra den 1/7-31/7 betalt af sælger.

Sælger skal i forbindelse med handlens berigtigelse udlevere seneste terminskvittering som dokumentation for, at betaling har fundet sted. Mange husejere lader deres betalinger foregå over pengeinstitutternes betalingsservice (PBS) og får ikke udstedt en kvittering ved overførsel af betalingen mellem pengeinstituttet og realkreditinstitutionen. Derimod modtager kunden en månedlig oversigt over, hvilke udbetalinger der i næste måned vil blive trukket på kundens konto med specifikation af ydelsen og ydelsesperioden. Denne anvendes også ofte af den berigtigende advokat ved udarbejdelse af refusionsopgørelsen. For at sikre, at betaling har fundet sted, bør kontoudtoget for den konto, hvorpå PBS-trækket foretages den følgende måned, også forevises, idet det af dette fremgår, om beløbet faktisk er blevet hævet i den forudgående måned. Har betaling ikke fundet sted som forudsat, angives dette på den følgende PBS-oversigt.

Realkreditinstitutterne meddeler ofte, når gældsovertagelsen bevilges, at et gebyr for notering af gældsovertagelse vil blive opkrævet i forbindelse med den første ydelse, som forfalder efter overtagelsesdagen og derfor betales af køber. I det omfang det af parternes aftale fremgår, at sådanne gebyrer skal betales af sælger, skal gebyret indgå i refusionsopgørelsen.

#### **6.1.2.1. Renter**

Ved opstilling af refusionsopgørelsen skal der tages hensyn til, om renten på lånene tilskrives bagud eller forud. Renter på lån betales som hovedregel bagud for perioden siden sidste terminsdag. Fra det tidspunkt, hvor der er erlagt et afdrag, skal der naturligvis ikke beregnes rente af dette.

Som omtalt ovenfor i afsnit 6.1.2.0. er det køberen, der har ansvaret for betaling af alle ydelser, der forfalder efter overtagelsesdagen. Ved udarbejdelsen af refusionsopgørelsen skal sælger overfor køber refundere de

renter, der vedrører de overtagne lån fra sidste terminsdag til og med dagen før skæringsdagen.

Det tidspunkt et realkreditinstitutlån kommer til udbetaling på, benævnes hjemtagelsestidspunktet. Fra dette tidspunkt skal lånet forrentes overfor realkreditinstituttet. Ofte optages realkreditinstitutlånet af sælger og for dennes regning med henblik på, at køber skal gældsovertage dette. Realkreditinstituttet udbetaler lånet, når pantebrevet er tinglyst på ejendommen uden præjudicerende retsanmærkninger, eller sælgers pengeinstitut indestår for, at dette sker. Såfremt ejerskiftelånet hjemtages før overtagelsesdagen, indeholder første terminsydelse også renter og bidrag, der er påløbet før overtagelsesdagen. Disse renter og bidrag skal efter de sædvanlige refusionsregler godtgøres køber af sælger via refusionsopgørelsen.

Hvis omvendt forrentningen påbegyndes på et tidspunkt, der ligger efter overtagelsesdagen, bestemmes det i de fleste slutsedler og skøder, at køberen skal godtgøre sælgeren renter af lånet fra overtagelsen til og med dagen før, forrentning påbegyndes overfor realkreditinstituttet. Derimod betaler køberen ikke beregnet bidrag til administration, idet sælger ikke i nævnte tidsrum har en sådan udgift, som skal kompenseres.

Såfremt der intet er aftalt i købsaftale eller skøde om refusion af renter på ejerskiftelån, er det tvivlsomt, om parterne kan forlange, at denne refusion skal foretages.

Ved købers overtagelse af indestående lån i ejendommen, betaler køber terminer, der forfalder efter overtagelsesdagen. Såfremt denne termin indeholder renter fra før overtagelsesdagen, skal køber have disse refunderet over refusionsopgørelsen.

#### **6.1.2.2. Morarenter**

Det må undersøges i forbindelse med udarbejdelsen af refusionsopgørelsen, om sælgeren har betalt tidligere ydelser rettidigt. Eventuelle morarenter, som først opkræves ved en termin, der ligger efter overtagelsesdagen, skal godskrives køberen på refusionsopgørelsen.

#### **6.1.2.3. Afdrag**

Udgangspunktet er, at afdrag alene indgår i refusionsopgørelsen, såfremt den faktiske restgæld på overtagelsesdagen afviger fra slutsedlens angivelse af restgælden. Der må da ske refusion af forskelsbeløbet, for at købesummen fastholdes.

#### **6.1.2.4. Indekseringstillæg**

Ved ydelse af indeksslån finder der som ovenfor under afsnit 6.1.1.4 nævnt en regulering sted af lånets hovedstol, således at denne tilpasses udviklingen i lønninger og priser. Efter hvilket indeks, reguleringen finder sted, afhænger af låntypen. Ved lån til ejerboliger og jordbrugslån reguleres efter nettoprisindekset, som offentliggøres af Danmarks Statistik. Ved lån til ejendomme, hvortil der ydes offentlig støtte, skal der prioriteres med indeksslån, men disse reguleres ikke fuldt ud i forhold til stigningen i indekset men alene med 75% heraf. Ved fald i indekset sker der dog for alle lånetyper nedsættelse med 100%.

Reguleringen finder sted to gange årligt, den 01.01. og den 01.07. I forbindelse med reguleringen finder der en beregning sted af den næste terminsydelse, således at låntager sammen med opkrævningen af den aktuelle terminsydelse modtager meddelelse om, med hvilket beløb hovedstolen forhøjes, og hvad den førstkommende termins renter, afdrag og bidrag vil være. Formålet hermed er at give låntager mulighed for at tilpasse sin opsparing til terminsbetalingen.

Ved optagelse af nye lån i forbindelse med handler, må parterne gennem deres aftale fastlægge, hvem af parterne, der skal bære risikoen for indeksreguleringen, ligesom det må aftales, hvem af dem, der ved andre lånetyper skal bære risikoen for kursudsving. Køber vil normalt uden refusion skulle afholde betalingen af alle fremtidige indeksreguleringer af restgælden, idet køber overtager lånet til fortsat forrentning og amortisation på lånets vilkår.

Baggrunden herfor er, at afdrag normalt ikke bringes i refusion mellem parterne, og indekstillaegget er et tillæg til restgælden og ikke en låneomkostning som renten. Såfremt køber ikke ønsker at bære risikoen alene, skal der tages højde for dette i form af særskilt aftale herom.

Ved optagelse af lån i forbindelse med offentligt støttet byggeri, fastlægges der normalt en ganske bestemt dato i aftalegrundlaget for lånets hjemtagelse, hvilket ofte er samme dag som skæringsdagen. I denne situation opstår der ikke noget refusionsproblem. Advokatrådet har (J.nr. 55-030-91-52 af 11.02.92) udtalt, at der ikke har udviklet sig kutyme for, hvorledes der skal forholdes med refusion af indekseret restgæld, såfremt lånet hjemtages på en anden dag end overtagelsesdagen.

Såfremt der er tale om en handel, hvor der overtages et tidligere af sælger optaget lån, må det ligeledes i forbindelse med aftaleindgåelsen fastlægges, hvem der skal betale indekseringstillægget ved den næste (og de kommende) termin(er). Hvis der ikke er indgået modstående aftale, må det

antages, at køber fuldt ud skal afholde indekseringstillægget til lånets restgæld, idet han ved aftaleindgåelsen må være blevet bekendt med lånevilkårene og skal overtage den fortsatte forrentning og amortisation.

Såfremt det allerede på aftaletidspunktet er klart, at der vil opstå en betydelig indeksregulering ved næste termin som følge af prisudviklingen fra sidste termin til aftaletidspunktet, kan der være god grund til for køber at sikre sig aftale om delvis refusion af stigningen fra sælger, eller at tage højde for dette ved indgåelse af prisaftalen for ejendommen.

Renter og bidrag for disse lån foretages efter de sædvanlige refusionsprincipper.

#### **6.1.2.5. Administrationsbidrag**

Realkreditinstitutterne opkræver hos låntagerne bidrag til betaling af administration af låneserien, og dette bidrag udgør en bestemt procentssats af den oprindelige hovedstol på lånet. Sædvanemæssigt fordeles dette bidrag over refusionsopgørelsen i forhold til sælgers og købers besiddelsesperiode ud af ydelsesperioden, som skal refunderes. Bidrag opkræves fra det tidspunkt, hvor forrentning af lånet påbegyndes overfor realkreditinstituttet.<sup>12</sup>

#### **6.1.2.6. Ejerskifteafdrag**

Såfremt der skal erlægges ejerskifteafdrag på pantebreve, påhviler dette sælger.

Der kan opstå refusionsspørgsmål ved erlæggelse af ekstraordinære afdrag på pantebrevene i forbindelse med ejerskiftet.

Det aftales ofte i sælgerpantebreve og andre private pantebreve, at der ved fremtidige ejerskifter skal erlægges et ekstraordinært afdrag på en procentdel enten af pantebrevets oprindelige hovedstol eller den på overtagelsestidspunktet resterende gæld. Efter erlæggelse af dette afdrag, er det ligeledes ofte aftalt, at fremtidige ydelser nedsættes forholdsmæssigt, således at disse udgør samme procentdel af den på overtagelsestidspunktet resterende gæld, som den oprindelige ydelse i procent udgjorde af den oprindelige hovedstol på pantebrevet.

---

12. Reservefondsbidrag. Realkreditinstitutterne opkrævede indtil 1972 tillige hos låntagerne reservefondsbidrag sammen med terminsydelsen. Såfremt lån optaget før 1972 indfries, vil indbetalt overskydende bidrag blive udbetalt. Ved handler, hvor sådanne lån overtages af køber, bestemtes det sædvanemæssigt i slutsedlen, at køber overtog indeståendet uden særskilt refusion.

Som nærmest undtagelsesfri hovedregel aftales det, at sammen med ejerskifteafdraget erlægges renter af ejerskifteafdragets beløb beregnet fra sidste terminsdato til datoen for pantekreditors modtagelse af afdraget. Dette medfører, at kreditor alene har rente tilgode af den resterende restgæld fra sidste terminsdato, når han skal opkræve den næste terminsydelse, som køberen skal betale. Dette er netop den restgæld, som køber overtager. I refusionsopgørelsen medtages derfor renter af den nedskrevne restgæld fra sidste terminsdato til og med dagen før overtagelsesdagen i købers favør, idet sælger har tilsvaret rente til pantekreditor af ejerskifteafdraget.

Skulle det ikke være aftalt, at renter af ejerskifteafdraget skal erlægges samtidigt med afdraget, og betaler sælger ikke renterne til kreditor, må det gennem refusionen sikres, at køber godtgøres renten af ejerskifteafdraget fra sidste termin til kreditors modtagelse af afdraget.

#### **6.1.2.7. Ejerskiftegebyrer**

Mange pantebreve har ikke bestemmelse om ejerskifteafdrag men derimod bestemmelse om, at der i forbindelse med ejerskiftet skal betales et ejerskiftegebyr ofte på 1-2% af den oprindelige hovedstol. Der sker således ikke nogen nedsættelse af restgælden svarende til gebyret. Andre panthavere, bl.a. realkreditinstitutterne, opkræver ejerskiftegebyrer normalt svarende til administrationsudgiften ved notering af ejerskiftet. Ejerskiftegebyrets erlæggelse har ikke refusionsmæssig interesse, medmindre det erlægges af den af parterne, som ifølge aftalen ikke endeligt skal afholde udgiften til gebyret. I DE 2002 indgår ejerskiftegebyrerne i kontantomregningen. Dette betyder, at såfremt køber vælger selv at fremskaffe finansieringen til købet og betaler sælgeren kontant, godskrives sælger gebyret ved omregningen.

#### **6.2. Kontant del af købesummen**

Det er sædvanligt, at en del af den kontante del af købesummen deponeres hos ejendomsmægleren i forbindelse med købsaftalens underskrift. De deponerede beløb forrentes alene, hvis det beløb, der skal afregnes til sælgeren (det deponerede beløb med fradrag af mæglers tilgodehavende), overstiger 10.000 kr. Se DE 2003 pkt. 15.

Resten af den kontante del deponeres hos berigtigende advokat eller i sælgers pengeinstitut. Deponeringen foretages i sælgers navn. Det er rigtigst, om disse beløb bliver forrentet overfor køber indtil overtagelsesdagen, og fra overtagelsesdagen overfor sælger. I de fleste standardkøbsafta-

ler er der taget højde herfor. SE DE 2003 pkt. 15. Disse renteposteringer skal medtages i refusionsopgørelsen. Såfremt pengeinstituttet ikke udarbejder en proformaopgørelse på skæringsdagen, påhviler dette den berigtigende advokat.

Det aftales som regel ved kontanthandler og til tider også i andre situationer, at køber i stedet for deponering kan stille en bankgaranti. Som hovedregel er det i disse situationer aftalt, at køber skal betale en højere rente efter overtagelsesdagen indtil deponeringsbetingelserne er opfyldt, og købesummen betales til sælger, end den rente der normalt kan opnås på en deponeringskonto. Beregningen af dette rentebeløb skal ligeledes fremgå af refusionsopgørelsen. Se DE 2003 pkt. 15.

Såfremt det er aftalt, at købesummen eller en del heraf skal betales eller deponeres en bestemt dag, må denne anses som forfaldsdato i rentelovens forstand, jf. § 3, stk. 1, i lov nr. 743 af 04.09.2002 om renter ved forsinket betaling. Dette medfører, at der kan fordres renter ved forsinkelse med betalingen fra den aftalte betalingsdag til betaling sker med sædvanlig rente efter lovens bestemmelser. Såfremt der ikke er fastlagt en bestemt dato for betaling af en del af købesummen, må der afgives rentepåkrav, for at opnå forrentning af beløbet. Et rentekrav som følge af forsinket betaling bør optages på refusionsopgørelsen.

### **6.3. Ejendomsskatter m.v.**

Ejendomsskatter og andre afgifter til det offentlige opkræves for et kalenderår i henhold til en ejendomsskattebillet, som normalt udstedes i slutningen af januar eller begyndelsen af februar til den adkomsthaver, som er registreret ved det kommunale ejendomsskattekontor på dette tidspunkt. Har købsaftalen eller skødet i forbindelse med en handel ikke fået påført en ejendomsværdipåtegning, vil sælger modtage ejendomsskattebilletten til lige med et antal indbetalingskort, som svarer til det antal rater, hvori skatten skal betales. Hvis opkrævningen sker ved, at ejeren er tilmeldt pengeinstitutternes betalingsservice (PBS), angives dette på ejendomsskattebilletten.

Raterne opkræves oftest for et kvartal eller halvår ad gangen med forfaldsdato på en dato, der ligger noget senere end kvartalets eller halvårets begyndelse, men før dets udløb. Betalingen sker således både delvist forud og bagud. Herudover gives der en dato for sidste rettidige indbetaling, også placeret i det kvartal eller halvår, som ydelsen vedrører. I de fleste købsaftaler bestemmes, at sælger betaler ydelser, som forfalder før eller på overtagelsesdagen, og dette omfatter også ejendomsskatter. Falder overta-

gelsesdagen mellem forfaldsdato og sidste rettidige betalingsdag for en rate, sker det ofte at refusionsopgørelsen udarbejdes, således at den forudsætter, at køber betaler ydelsen for kvartalet eller halvåret, hvori overtagesdagen er.

### **6.3.1. Grundskyld**

I henhold til § 1 i lov nr. 876 af 20.09.2000 svares der til kommunen en afgift, der betegnes grundskyld, af alle i kommunen beliggende faste ejendomme, for hvilke der i medfør af lov om vurdering af landets faste ejendomme er foretaget ansættelse af grundværdien.

Samtidig opkræver kommunerne en amtskommunal grundskyld, og afregner denne efter nærmere fastsatte regler til amterne.

Disse to former for grundskyld indgår som faste poster på den skattebillet, som udsendes årligt for hver enkelt fast ejendom i landet.

Grundskyldens størrelse fastsættes af henholdsvis kommunalbestyrelsen og amtskommunalbestyrelsen og fremgår af ejendomsskattebilletten tillige med ejendoms- og grundværdi. Satserne er uændrede i årets løb.

Visse ejendomme kan være fritaget for afgifterne i henhold til lovens § 7 og efter kommunalbestyrelsens vedtagelse efter § 8. Eksempelvis er freddede ejendomme, hvorpå der er tinglyst en særlig bevaringsdeklaration i henhold til lovgivningen om bygningsfredning fritaget, dog alene det areal, som udgør det bebyggede areal med tilhørende gårdsplads og have.

Kommunalbestyrelsen fastsætter udover forfaldsdato tillige en dato for seneste rettidige betaling. Overskrides betalingsfristen, skal der betales morarenter, se under afsnit 6.3.2. Tilsvarende forrentningsbestemmelser er gældende for betalinger, der vedrører ejendommen og som opkræves sammen med de kommunale ejendomsskatter.

I henhold til § 29 i loven hæfter samtlige skatte- og afgiftsbeløb med påløbne renter på den pågældende ejendom i dens helhed uden særskilt tinglysning og svares af den, der ejer ejendommen ifølge erhvervelsesdokument, tinglyst som adkomst, eller af brugeren, såfremt denne ifølge lovgivningen skal udrede skatterne af ejendommen. Skatte- og afgiftskravene har ifølge lovgivningen fortrinsret forud for pantehæftelser.

Der skal ske refusion mellem parterne af ejendomsskatter og afgifter, som opkræves sammen med disse, såfremt ejendommen ikke netop overtages på en dato, hvor ydelsesperioden for en ny rate påbegyndes.

Udgør ejendomsskatten under 200,00 kr. opkræves den ikke.

Refusionen sker på tilsvarende måde som for renter i forhold til købers og sælgers numeriske besiddelsesperiode ud af den samlede periode for den opkrævning, hvori overtagelsesdagen er placeret.

Der er grund til at bemærke, at raterne skal være lige store. Er første rate i et år større end de øvrige rater, hænger det sammen med, at sælgeren i det foregående kalenderår har betalt en eller flere rater for sent. Renter og gebyrer, der påløber i den anledning, opkræves i det følgende år.

Er ejendommen på handelstidspunktet endnu ikke selvstændigt vurderet og ejendomsskattebillet ikke modtaget, må det undersøges, om der ved fremkomst af denne vil være skat til betaling, som vedrører tiden før overtagelsesdagen, idet sælger skal afholde denne. Forbehold herfor bør tages i opgørelsen, og der bør også reserveres et skønsmæssigt passende beløb i opgørelsen. Se i øvrigt nærmere i afsnit 14.

Har sælgeren begæret omvurdering på handelstidspunktet, indgivet klage over vurderingen, eller har sælger modtaget meddelelse om, at ejendommen af det offentlige er udtaget til omvurdering, må der foretages refusion på grundlag af den foreliggende vurdering, men med forbehold for regulering. Foreligger resultatet af omvurderingen inden refusionens gennemførelse, men før udsendelse af ændret ejendomsskattebillet, bør refusionen foretages på grundlag af en foretagen beregning af, hvad den nye skat vil blive opkrævet med.

### 6.3.2. Morarenter

I.h.t. § 27 i lov nr. 876 af 20.09.2000 om beskatning til kommunerne af faste ejendomme opkræves morarente ved for sen betaling af ejendomsskatter og de ydelser, der opkræves sammen med denne. Renten beregnes med 1% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdatoen. Morarenten skal sikres afholdt af sælger i forbindelse med refusionsopgørelsens udarbejdelse.

Renter og gebyrer skal fuldt ud afholdes af sælger, og berigtigende advokat bør sikre dette ved udarbejdelse af refusionsopgørelsen. Det er derfor ikke nok til brug for udarbejdelse af refusionsopgørelsen at få kvittering forevist for seneste rates betaling. Man bør se kvittering for alle raterne og kontrollere, at de alle er betalt rettidigt. Er dette ikke sket, må berigtigende advokat udregne renten ved forsinket betaling i henhold til lovens § 27, stk. 2 samt undersøge, om kommunen opkræver gebyrer herudover. Posterne optages til kredit for køber, som næste år vil blive afkrævet beløbene i første rate.

Såfremt ejendomsskattebilletten indeholder reguleringsposter vedrørende foregående års ydelser, må berigtigende advokat i refusionsopgørel-

sen sikre disse henført til betaling eller refusion til sælger, se Advokatrådets udtalelse 459/1988.

### **6.3.3. Forbrændingsanstalter**

Med hjemmel i § 48 i lov nr. 753 af 25.08.2001 om miljøbeskyttelse kan kommunerne fastsætte gebyrer til dækning af udgifter til bl.a. forbrændingsanlæg til bortskaffelse af affald m.v. Omkostningerne til forbrænding svarer til den udgiftspost, der er beskrevet nedenfor i afsnit 6.3.7. om renovation. Da der er samme fortrinsret som for skatter og afgifter på ejendommen, opkræves de over ejendomsskattebilletten. Der er tillige udpantningsret for beløbene.

Refusion af disse poster foretages som nævnt i afsnit 6.3.1.

### **6.3.4. Vejafgift**

Over ejendomsskattebilletten opkræves også ofte bidrag til vejanlæg.

Bidrag til anlæg og vedligeholdelse af offentlige veje opkræves med hjemmel i lov nr. 713 af 11.09.1997 om grundejerbidrag til offentlige veje. Loven fastlægger nærmere hvilke udgifter, der kan pålignes grundejerne og bestemmer i § 18, at for beløb, der er betalt i.h.t. vejbestyrelsens garanti, har kommunen pant og fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter, ligesom der kan foretages udpantning. Kravene skal ikke tinglyses for at have fortrinsret.

Også fordeling af udgifter til anlæg, belysning, beplantning, vedligeholdelse og istandsættelse af private fællesveje kan efter reglerne i lov nr. 670 af 19.08.1999 blive afholdt af kommunen, evt. gennem låneoptagelse hos kommunen, og disse udlæg fra kommunens side tillægges – efter fordeling mellem brugerne gennem lovens § 65 – pant og fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter, ligesom der kan foretages udpantning.

Udgifter, som det offentlige afholder i anledning af udførelse af renholdelse, foranstaltninger mod glatføre, snerydning m.v. på de forpligtede grundejeres vegne, kan opkræves hos disse, og der gives i.h.t. § 18 i lov nr. 714 af 11.09.1997 om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje pante-ret i de bidragspligtiges ejendomme herfor, ligesom beløbene kan inddrives ved udpantning.

Refusion af disse poster foretages som nævnt i afsnit 6.3.1.

### **6.3.5. Skorstensfejning**

Boligministeren kan i henhold til byggelovens §15, nu lov nr. 452 af 24.06.1998 fastsætte regler for rensning af skorstene og røgkanaler og i

henhold til § 28, stk. 3 fastsætte nærmere regler om gebyrer for de foranstaltninger, der iværksættes i medfør af § 15.

Ved bekendtgørelse nr. 239 af 27.04.1993 om brandværnsforanstaltninger for skorstene og ildsteder er der givet regler om lovpligtig skorstensfejerarbejde. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til dennes § 14, stk.1 beslutte, at husejerne skal betale gebyr for lovpligtig skorstensfejerarbejde. Gebyrer, som kommunalbestyrelsen har udredt forskudsvis, kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom, jf. § 14, stk. 2. Denne udpantningsret følger også af byggelovens § 29.

Skorstensfejningsafgiften opkræves ofte over ejendomsskattebilletten, og selv om der fra 1. januar 1994 kun foretages en skorstensfejning om året, fordeles betalingen herfor jævnt over året. Sker opkrævning på denne måde, finder refusion sted på samme måde, således at udgifter deles i forhold til parternes ejerperiode i året, uanset om skorstensfejningen er foretaget i den ene eller den andens ejertid.

Opkrævningen omfatter afgiften for lovpligtige fejninger i kalenderåret og eventuelle gebyrer for kontrolmålinger af oliefyf, medens afgifter for ekstra fejninger samt for rensning af ildsteder m.m. ikke er omfattet, men bliver opkrævet særskilt af skorstensfejmesteren.

Sker opkrævningen af skorstensfejmesteren selv, skal afgiften bringes i refusion mellem parterne efter samme princip. Det er ikke ualmindeligt, at parterne til trods herfor undlader at få foretaget refusion af afgiften, måske fordi den er af ret beskeden størrelse.

### **6.3.6. Brandafgift**

By- og boligministeren kan, jf. byggelovens § 15, fastsætte nærmere regler om rensning af skorstene og røgkanaler samt om eftersyn i bygninger, hvori der er indrettet ildsteder, og kan efter § 28, stk. 3 fastsætte nærmere regler om gebyrer for de foranstaltninger, der iværksættes i medfør af § 15. Gebyrer, der er fastsat i medfør af byggelovens § 28, stk. 3, jf. § 15, kan efter kommunalbestyrelsens beslutning opkræves sammen med de kommunale ejendomsskatter, jf. byggelovens § 29, stk. 2. Gebyrer, som kommunalbestyrelsen har udredet forskudsvis, kan inddrives ved udpantning i den pågældende ejendom.

Det brandpræventive tilsyn foretages af skorstensfejeren i.h.t. kapitel 3 i bkg. nr. 239 af 27.04.1993 om brandværnsforanstaltninger for skorstene og ildsteder. Disses vederlag kan pålignes ejerne på lignende måde som udgifter til skorstensfejning, jf. pkt. 6.3.5., og der er således tillige udpantningsret for disse.

### 6.3.7. Renovation

Fjernelsen af affald fra husholdningerne forestås af kommunerne, og for det meste entrerer kommunerne med private erhvervsdrivende, som foretager arbejdet.

Udgifterne opkræves over ejendomsskattebilletten, og i.h.t. § 48, stk. 5 i lov nr. 753 af 25.08.2001 om miljøbeskyttelse er der hjemlet fortrinsret og udpantningsret for renovationsafgifter.

Udgifterne fordeles som regel mellem husstandene i forhold til forventet brug eksempelvis antal tømninger, eller om ejendommen bruger stativ eller container. Der ses også opkrævning beregnet på baggrund af forventet affaldsmængde målt i hektoliter. Imidlertid opkræves der også ofte en fast afgift uden hensyn til forbrug. Opkrævningen og fordelingen er for det meste endelig, uanset hvor meget ejendommen faktisk benytter renovationsordningen, men der ses også reguleringer efter faktisk forbrug, hvor den endelige afregning foretages som en regulering over det følgende års ejendomsskattebillet.

Renovationsafgiften beregnes på grundlag af ejendommenes bolig- og erhvervsareal, som det er registreret i BBR-registret i begyndelsen af oktober måned i året forud for opkrævningen.

Hovedreglen er, at renovationsafgiften refunderes på samme måde som ejendomsskatter. I visse kommuner er omkostningen benævnt "Afgift forbrændingsanstalt".

I sommerhusområder vil renovationsudgiften ofte relaterer sig til brugen af huset i sommerperioden. I konsekvens heraf foretager mange kommuner opkrævning, som baserer sig på faktiske tømninger, der foretages i sommerperioden, medens der ikke opkræves for vinterperioden. Periodernes længde varierer fra kommune til kommune, og nogle kommuner har indført en tilmeldelsesordning for husejere, som baserer sig på faktisk tømning i op til 52 uger årligt.

Såfremt den periode, der rent faktisk tømmes i og opkræves for, er en begrænset del af kalenderåret, kan det forekomme mere rimeligt, at ejeren af huset i sommerperioden skal betale mere end ejeren i vinterperioden. Imidlertid er der ikke nogen almindelig sædvane for en anden fordeling af renovationsafgiften for sommerhuse, og ønsker parterne en afgivelse, må dette aftales særskilt. Det kan ikke udelukkes, at der kan forekomme lokale sædvaner for anderledes fordeling.

I nogle kommuner er det muligt for pensionister, som har mindre husholdning, at få et færre antal tømninger, og dermed en mindre udgift. I disse tilfælde må parterne ved ejerskiftet selv få ændret forholdene til det

antal tømninger, køber ønsker, og tillæg eller reduktion i prisen vil fremkomme fra kommunen til køber, således at der ikke er anledning til at regulere forholdet på refusionsopgørelsen.

### **6.3.8. Haveaffald**

Ligesom for renovationsudgifterne til husholdsningsaffald opkræver mange kommuner særskilte afgifter for bortskaffelse af haveaffald. Afgiften opkræves på tilsvarende måde som for renovation, og der henvises til afsnit 6.3.7. Også her henvises til miljøbeskyttelseslovens § 48. Ofte er tilmeldingen til haveaffaldsordninger frivillig.

### **6.3.9. Rottebekæmpelse**

I henhold til lov nr. 641 af 23.06.2001 påhviler det kommunalbestyrelsen at sørge for, at der foretages en effektiv bekæmpelse af rotter.

Gebyr herfor kan i henhold til § 16 ved kommunalbestyrelsens beslutning pålægges samtlige faste ejendomme i kommunen. Gebyret opkræves sammen med de kommunale ejendomsskatter og deles i refusionsopgørelsen i forhold til købers og sælgers ejertid i det kalenderår i hvilket, overtagelsesdagen er.

Har sælger inden overtagelsesdagen afholdt udgifter til rottebekæmpelse på ejendommen, som ikke godtgøres af det offentlige, har han ikke uden særskilt aftale krav på hel eller delvis refusion heraf hos køber.

### **6.3.10. Spildevandsanlæg m.v.**

Der opkræves over ejendomsskattebilletten store beløb til afledning af såvel overflade- som spildevand fra ejendommene, og disse indgår i refusion mellem parterne på samme måde, som betaling for vandforbrug. Mange kommuner opkræver a conto betaling og foretager endelig regulering som beskrevet i afsnit 6.3.11.

Reglerne for kommunernes opkrævning af bidrag til etablering, drift og vedligeholdelse af spildevandsanlæg findes i lov nr. 716 af 23.06.2001, og er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 124 af 16.07.1992. Efter lovens § 10 har bidrag efter loven samme pante- og fortrinsret som kommunale skatter, der hviler på ejendommen. Om sælgers advokats pligt til at tilbageholde et tilstrækkeligt beløb til betaling af kloaktilslutningsbidrag henvises til U 1987.387 V.

Pligten til at svare bidrag til beskyttelse af overfladevand, ved etablering og drift af rensningsanlæg, er opdelt på to kategorier af ejendomme, nemlig boliger og erhvervsejendomme.

Ved “boliger” forstås i denne sammenhæng såvel sædvanlige boliger såsom enfamiliehuse og ejerlejligheder som sommerhuse, kolonihavehuse og lignende. For boliger kan opkrævningen foretages ud fra tre principper. Afgiften kan enten opkræves ud fra et skønnet forbrug, der maksimalt kan ansættes til 170 kubikmeter pr. bolig eller, såfremt der er opsat vandmåler, i forhold til det faktiske forbrug. Der er åbnet mulighed for, at der alene skal opkræves en brøkdel af det skønnede forbrug for en enhed, såfremt boligens størrelse og anvendelse kan begrunde dette.

“Erhvervsejendomme” er negativt afgrænset i forhold til de ovenfor nævnte boliger. Erhvervsejendomme er blandt andet industri- og håndværksvirksomheder, skoler, hoteller, kontorer og ejendomme med blandet bolig og erhverv. Bidraget beregnes som ved boliger enten ud fra et skøn eller ud fra et faktisk forbrug. Der skal ikke betales bidrag, såfremt vandet anvendes i produktionen og derfor ikke afledes eller er underkastet særlig rensning. Omvendt skal der betales et højere bidrag for særligt forurenet spildevand.

### **6.3.11. Vand**

Ejendommens forsyning med vand sker enten via offentligt ejede eller private vandværker. Offentlige vandværker og andre forsyningsværker er ofte etableret som aktieselskaber med den pågældende kommune som eneaktionær, hvor selskabet drives på vilkår og efter samme lovregler som et sædvanligt selskab. Enkelte ejendomme er forsynet med vand fra privat boring eller naboejendomme.

Den 1. juli 1996 indførtes krav om opsætning af individuelle vandmålere “på ejendomsniveau” på ejendomme, der modtager vand fra almene vandværker, det vil sige offentlige eller private vandværker, der forsyner mere end 10 ejendomme. For ejendomme med flere individuelle boliger f.eks. ejerlejligheder gælder det dog, at der alene opsættes én vandmåler for hele hovedejendommen, og hvor ejerforeningen fordeler den samlede udgift på de enkelte ejere.

Derudover blev der med virkning fra 1. januar 1998 indført et såkaldt “hvile-i-sig-selv-princip”, hvilket indebærer, at vandværker ikke måtte drage økonomisk fordel af driften af vandværker.

Kravet om opsætning af individuelle vandmålere indebærer en vis forenkling i relation til måling af vandforbruget på hver enkelt ejendom tilsluttet almene vandværker.

Disse vandmålere skulle opsættes senest 1. januar 1999 og er nu formentligt opsat i alle kommuner, der er tilsluttet et alment vandværk.

Opkrævningen og refusion af vandafgifter administreres forskelligt afhængigt af dels, om der er tale om et offentligt, privat vandværk eller egen/naboboring, dels af hvilken kommune ejendommen er beliggende i.

De nærmere regler om vandforsyning findes i lov nr. 130 af 26. februar 1999.

#### **6.3.11.1. Offentligt ejede vandværker**

For så vidt angår fordelingen af vandudgifter, administreres opkrævning af vandforbrug og refusion af a conto-betalinger vidt forskelligt af de offentlige vandværker.

De fleste kommuner opkræver forbrugsafgift over ejendomsskattebilletten, det vil sige en årlig opkrævning i december måned beregnet på grundlag af forbruget i det foregående opkrævningsår i perioden 01.11-31.10 med halvårlig betaling. Første rates forfaldsdato knytter sig til opkrævning af ejendomsskat. Derved fordeles betalingen over året, selvom forbruget i visse perioder kan være væsentligt større end i andre, f.eks. hvis ejendommen bebos i mindre omfang om sommeren eller vinteren.

Om køber og sælger skal foretage refusion efter de endelige forbrugstal, når disse kendes i det følgende år, eller om der refunderes efter a conto-bidrag beror på parternes aftale.

Før reformen af vandafgiftsloven var der enkelte kommuner, der pålignede vandafgift i forhold til det forbrug, der havde været på ejendommen det forudgående år. Den pålignede vandafgift var endelig uanset det faktiske forbrug i løbet af året.

Dette har ændret sig med reformen af vandafgiftsloven pr. 1. januar 1998.

Efter vandafgiftsloven gælder der nu et "hvile-i-sig-selv-princip", hvilket betyder, at driften af vandværker ikke må være overskudsgivende. Dette indebærer, at opkrævning af vandafgiften skal ske efter faktisk forbrug det år, hvor vandet er forbrugt ved endelig opgørelse det følgende år.

Dette vanskeliggør en fuldstændig præcis refusion af omkostningen. På det tidspunkt, hvor ejendommen handles, kender man ikke den endelige omkostning for det vand, der er brugt indtil skæringsdagen.

Enkelte kommuner, f.eks. Frederiksberg Kommune, administrerer opkrævning af forbrugsafgifter efter en anden metode. Frederiksberg Kommune har udlagt driften af forsyningsvirksomheden til selvstændige selskaber. Disse selskaber afregner særskilt i forhold til den enkelte forbruger/ejendom, og der opkræves derfor ikke vandafgifter over ejendomsskattebilletten.

Disse forsyningsselskaber foretager kvartalsvis opkrævning, mens der i forbindelse med 4. kvartals opkrævning reguleres for det faktiske forbrug i løbet af forbrugsåret.

I forbindelse med ejerskifte foretager visse forsyningsselskaber – på anmodning fra den berigtigende advokat – en måling over forbrug af vand pr. skæringsdagen. Vandafgiften opkræves/refunderes af den kommunale forsyningsvirksomhed/-selskab direkte hos sælger for dennes ejerperiode og -forbrug, således at forbrugsafgifter ikke indgår i parternes interne refusionsopgørelse.

Fremgangsmåden minder om den refusionsopgørelse, der finder sted for ejendomme, der forsynes med vand fra enten egen boring eller fra naboejendomme.

#### **6.3.11.2. Private vandværker**

Såfremt ejendommen forsynes med vand fra et privat vandværk, sker opkrævningen direkte hos den enkelte ejer af ejendommen. Opkrævningen sker ligeledes oftest i halvårlige opkrævninger som a conto betalinger på baggrund af sidste års forbrug. Opkrævningsproceduren sker oftest i overensstemmelse med proceduren beskrevet ovenfor for offentlige vandværker.

I forbindelse med ejerskifte og opgørelse over forbrug afhænger refusionen ligeledes af aftalen indgået mellem parterne.

Her skal man være opmærksom på, at private vandværker – til forskel fra offentlige vandværker – har mulighed for at stoppe for vandforsyningen ved manglende betaling for forbrug af vand.

#### **6.3.11.3. Private brøndboringer**

Ejendomme, der er forsynet med vand fra egen brønd eller en nabobrønd, skal ligeledes betale vandafgift til det offentlige.

Det afgiftspligtige vandforbrug ansættes her til 170 m<sup>3</sup> om året for en helårsbolig og 70 m<sup>3</sup> for sommerhuse. Årsagen hertil er, at det ikke er muligt for den afgiftsopkrævende kommune at registrere det ledningsførte vandforbrug.

I forbindelse med refusion mellem parterne af udgifter til egen boring kan der derfor – udover det opkrævede afgiftsbeløb til kommunen – således kun være tale om refusion mellem parterne af udgifter til elforsyning ved pumpens drift.

Er der derimod tale om forsyning af vand fra en naboejendom, sker dette som regel i henhold til skriftligt aftale, der ligeledes tager stilling til,

hvad prisen for en bestemt periode andrager. Oftest betales årligt. Refusion må da ske mellem parterne – sælger og køber – i forhold til besiddelsestid. Er det derimod aftalt med forsyningsejendommen, at der sker afregning efter forbrug, må dette forbrug aflæses pr. skæringsdagen eller alternativt fra det tidspunkt, hvor køber faktisk har adgang til at disponere over og benytte ejendommen. Der henvises i det hele til afsnittet herom, jf. pkt. 6.5.3.

### **6.3.12. Dækningsafgifter ved erhvervsejendomme**

I kapitel IV i lov nr. 876 af 20.09.2000 om kommunale ejendomsskatter gives der kommunerne mulighed for at opkræve en dækningsafgift af dels grundværdien og dels forskelsværdien i.h.t. den offentlige ejendomsvurdering på visse ejendomstyper.

Først og fremmest åbnes muligheden for opkrævning overfor erhvervsejendomme efter lovens § 23 A stk. 2 med op til 10 promille af ejendommens forskelsværdi, men også offentligt ejede ejendomme, som ikke udnyttes erhvervsmæssigt, og som er fritaget for betaling af kommunal grundskyld efter loven, kan pålægges dækningsafgift. I særlige tilfælde kan også de staten tilhørende kongelige slotte og palæer pålægges afgiften.

Afgiften opkræves over ejendomsskattebilletten og kommer til refusion mellem parterne som andre ejendomsskatter, jf. nærmere i afsnit 6.3.1.

### **6.4. Forsikringer**

Køber skal i forbindelse med handlen enten indtræde i sælgers brandforsikring eller tegne ny forsikring. Da sælgers brandforsikring ikke kan bringes til ophør, før nytegning er sket, meddeler køber enten sælgers forsikringsselskab, at han vil indtræde i den eksisterende police eller også meddeler det selskab, hvor køber nytegner brandforsikringen, at dette pr. overtagelsesdagen er indtrådt som forsikrer af ejendommen. I begge tilfælde reguleres præmieforholdet således, at sælgers forsikringsselskab udbetaler *ristorno* til sælger. Køber modtager uanset valget af forsikringsselskab opkrævning for præmie fra overtagelsesdagen.

Forholdene ordnes således mellem forsikringsselskaberne og handlens parter direkte, og der opstår ikke refusionsmæssige problemer.

Den, der berigtiger handlen for køber, må sørge for, at der gives meddelelse til sælgerens forsikringsselskab om, hvor køber ønsker at tegne forsikringen.

Såfremt køber ønsker overtagelse af eller nytegning af andre forsikringer, sker dette også direkte ved aftale mellem forsikringsselskaberne og køber, ligesom sælger selv skal afmelde de forsikringer, der ikke skal fortsætte.

Ved lov nr. 391 af 14.06.1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er det bestemt, at sælger af ejerboliger kan frigøres for sælgeransvar for mangler i et nærmere fastlagt omfang, såfremt sælger senest ved købers underskrift af købstilbud eller købsaftale har givet denne en tilstandsrapport på ejendommen og et tilbud på en ejerskifteforsikring, der dækker mangler på ejendommen, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Det er yderligere en betingelse for frigørelsen af sælgers ansvar, at han senest samtidig giver køber tilbud om, at han vil betale halvdelen af præmien for denne forsikring, for en periode på mindst fem år. Tilbuddet gælder det billigste tilbud, hvis sælger har fremskaffet flere forsikringstilbud. Kan køber selv opnå et bedre og/eller billigere tilbud fra et forsikringsselskab, skal sælger fortsat betale et beløb svarende til halvdelen af præmien på den forsikring, som han oprindeligt havde foreslået køber.

Tegning af ejerskifteforsikringen skal ske senest, når køber overtager ejendommen og altid før køber disponerer over ejendommen.

Sælgers betaling af halvdelen af præmien medtages ofte over refusionssaldoen, men man kan endnu ikke sige, at der er kutyme herfor. Det er et beløb, som sælger skal refundere køber i forbindelse med handlens indgåelse, men er ikke et krav, der direkte vedrører ejendommens indtægter eller udgifter. Omkostningen er ikke omtalt i DE 2003s refusionsbestemmelse.

Det påhviler den, der berigtiger handlen, at sikre, at sælger betaler sin andel af forsikringen, og modregning til sikring heraf kan i givet fald ske i de deponerede midler. Se DE 2002 pkt. 15.

## **6.5. Forsyningsselskaber**

Ved ejendommens forsyningsselskaber forstås de virksomheder, som forsyner ejendommen med elektricitet, fjernvarme, vand, bygas og naturgas.

### **6.5.1. El**

Elektricitetsforbruget måles af en på ejendommen opsat måler. Ved salg af ejendommen skal parterne i de fleste tilfælde selv sørge for en aflæsning af målerne, og aflæsningstallet meddeles forsyningsselskabet. Forsyningsselskabet noterer køberen som ny forbruger og sender sælgeren en slutaf-

regning over forbruget indtil aflæsningstidspunktet, hvilket vil være overtagelsesdagen eller dagene omkring overtagelsesdagen. Samtidig modtager køber en ny a conto opkrævning. Foretages reguleringen som anført, vil der ikke være nogen refusion.

Foretager elværket ikke en sådan opgørelse og afregning mellem parterne, skal det i forbindelse med refusionsopgørelsen udarbejdelse sikres køber, at denne godtgøres alle udgifter vedrørende forbruget indtil overtagelsesdagen.

Som foran nævnt, kan det af parterne aftales, at ejendommens brug er overladt køberen før overtagelsesdagen. I sådanne tilfælde bør der være truffet aftale om betaling af elforbruget i perioden indtil overtagelsesdagen. Skulle parterne ikke have truffet aftale om betaling af forbruget, må det antages, at refusion skal ske, således at den, der er den reelle forbruger af elektriciteten, skal betale for forbruget, uanset om forbruget kan henføres til tiden før eller efter overtagelsesdagen.

Ovenstående forudsætter, at der er opsat forbrugsmåler på ejendommen. Skulle dette rent undtagelsesvist ikke være tilfældet, f.eks. hvor forbruget i to ejerlejligheder måles gennem fælles måler, må der indgås en aftale mellem parterne om, hvorledes det indbyrdes refusionstilsvaret skal opgøres. Dette vil sædvanemæssigt skulle ske ved refusion efter skønnet forbrug.

Et tilsvarende refusionsmæssigt problem opstår, såfremt den handlede ejendom indeholder lejemål, og der sker samlet måling af forbrug for såvel lejer som ejer. Refusionsopgøret f.s.v. angår lejemålet må da opgøres efter skønnet forbrug.

Har sælger i forbindelse med tilslutning til forsyningsnettet indbetalt et depositum, og udbetales dette ikke til sælgeren fra elselskabet i forbindelse med ejerskiftet, må det sikres sælgeren, at denne godskrives depositumet på refusionsopgørelsen.

### **6.5.2. Fjernvarme**

For så vidt angår ejendommens forsyning med fjernvarme opgøres forbruget efter måler på samme måde som nævnt for elforsyning. Der henvises til afsnit 6.5.1.

### **6.5.3. Vand**

Ejendomme forsynes med vand fra enten egen boring, naboejendomme, private eller offentlige vandværker.

Sker forsyningen fra egen boring, kan der alene være tale om refusion mellem parterne af udgifter til elforsyning ved pumpens drift. Dette indgår normalt i det samlede elektricitetsforbrug og refunderes som anført i afsnit 6.5.1.

Får ejendommen forsyning med vand fra en naboejendom, sker dette som regel i henhold til skriftlig aftale, hvorved det også er aftalt, hvad prisen for en bestemt periode andrager. Oftest betales årligt. Refusion må da foretages mellem parterne således, at de betaler i forhold til deres besiddelsestid. Sker der afregning efter forbrug, må dette refunderes mellem parterne, således at der sker en aflæsning af forbruget indtil overtagelsesdagen, eller eventuelt indtil det tidspunkt, hvor køberen får ret til i begrænset omfang at benytte ejendommen. Betales der for vandet en gang årligt bagud, skal køberen godskrives et beløb, der svarer til sælgers forbrug indtil overtagelsesdagen. Visse steder foretages der opkrævning dels af en fast afgift dels af en afgift efter målt forbrug. Dette medfører ingen ændring i det ovenfor nævnte grundliggende refusionsprincip. Se afsnit 6.3.11.

#### **6.5.4. Bygas**

Ejendommens forsyning med bygas sker efter måler på samme måde som nævnt for elforsyning. Der henvises til afsnit 6.5.1.

#### **6.5.5. Naturgas**

Ejendommens forsyning med naturgas sker efter måler på samme måde som nævnt for elforsyning. Der henvises til afsnit 6.5.1.

### **6.6. Olieforsyninger**

Opvarmes ejendommen af oliefyr eller petroleumsfyr, har parterne næsten altid aftalt, at der foretages en opmåling af beholdningen af det pågældende fyringsmedium på overtagelsesdagen. Køber betaler dagsprisen for beholdningen og betalingen heraf foretages over refusionsopgørelsen. Se DE 2003 pkt. 9. Med dagspris menes, medmindre andet er aftalt, den pris olien har på overtagelsesdagen. Ofte anvendes dog den pris sælger gav, da han sidst påfyldte olie.

Der kan næppe opstilles sædvaner for, hvorledes der skal forholdes, såfremt parterne ikke har truffet aftale om, hvorledes refusion skal finde sted, som omtalt ovenfor. Det må nok antages, at da beholdningen ikke er et tilbehør til ejendommen, jf. tinglysningslovens § 37, tilkommer ejendomsretten sælger, således at han frit kan medtage beholdningen. Efterla-

des beholdningen, uden at der stilles krav om betaling herfor, må det nok antages, at sælger ikke på et senere tidspunkt kan stille krav om, at køberen betaler herfor.

### **6.7. Fast brændsel**

Findes der på ejendommen beholdninger af fast brændsel i form af kul, koks, briketter, fyringsbrænde (pejsebrænde) e.l., er retsstillingen den samme som for oliebeholdninger. Der henvises til afsnit 6.6.

### **6.8. Antenneforeninger**

I en del byområder er der enten i forbindelse med privat eller kommunal udstykning af ejendomme ved tinglysning pålagt disse pligt til medlemskab af antenneforening. Refusion af medlemsbidrag skal ske i forhold til parternes ejertid af opkrævningsperioden.

Tilsvarende vil være gældende, såfremt der ved servitut er pålagt ejendommen tilslutningspligt til private anlæg, eller hvis køber ønsker at indtræde i et frivilligt medlemskab i en antenneforening, som sælger er medlem af.

### **6.9. Grundejerforeninger**

Såfremt ejendommens ejer ved tinglyst deklaration er pligtig at være medlem af en grundejerforening, eller køber frivilligt ønsker at overtage et medlemskab i en grundejerforening, sker refusion efter samme retningslinier som anført i afsnit 6.8.

## **7.0. Refusionslignende poster**

Disse poster kan indgå i en refusionsopgørelse, men er af ganske speciel art.

### **7.1.1. Bolværkspenge – udgift**

I København og en række andre havnebyer påhviler det fortsat de enkelte grundejere, som tillige er bolværksejere, at betale til vedligeholdelsen af dette. Der kan være tale om ret betydelige beløb. Grundlaget for opkrævningen i København er oprindeligt Forordning af 18. april 1744 om havnevæsenet i København og Rådhusplacat af 28. september 1768. Tilsvarende regler gælder for private bolværker i provinsen med oprindeligt grundlag i Kancelliplacat af 21. november 1828.

I dag foretages vedligeholdelsen af bolværket sædvanligvis af den lokale havn, der herefter opkræver bidrag hos de enkelte grundejere. Havnevæsenets udlæg til vedligeholdelse har panteret i ejendommen, idet der på de ejendomme, der er omfattet af pligten til at betale for vedligeholdelsen af bolværket, er foretaget tinglysning af denne pligt og panteret på selve ejendommen.

Det har stor betydning, at rækkevidden af denne type forpligtigelser er klarlagt ved handlens indgåelse. Særligt i tilfælde, hvor der er sket udstykning, kan pligten til at betale bolværkspenge virke overraskende.

Vedligeholdelse af bolværket er ikke en løbende forpligtigelse for ejendommen for en bestemt periode, og skal derfor refusionsmæssigt behandles som andre vedligeholdelsesforpligtigelser på ejendommen. Der sker således ikke refusion til sælger af ejendommen for allerede erlagte ydelser eller dele heraf, medmindre dette er aftalt, ligesom køber ikke kan kræve at sælger betaler en forholdsmæssig del af sådanne udgifter, uanset at de pålægges den nye ejer umiddelbart efter overdragelsen.

### **7.1.2. Bolværkspenge og pælepenge – indtægt**

Bolværkspenge og pælepenge er den leje som ejendommens ejer kan opkræve, såfremt det pågældende kajstykke er udlejet. Indtægter af denne art skal refunderes som almindelig leje, hvis der er tale om et almindeligt længere varende lejeforhold. Derimod vil der ikke skulle ske refusion af indtægten, hvis lejen kun oppebæres lejlighedsvis, medmindre dette aftales særskilt.

### **7.2. Parkering, boder og stadepladser**

På visse ejendomme vil der være indtægter ved, at ejendommens grund udlejes til trediemand. I det omfang der på ejendommen er indtægter ved udlejning af parkeringspladser, boder, stadepladser og lignende, skal disse indtægter i refusionsmæssig henseende behandles som andre leje eller forpagtningsindtægter, således at der sker sædvanlig refusion.

Udlejning af parkeringspladser samt garager er, medmindre disse er omfattet af lejekontrakten for et bolig- eller erhvervslejemål, momspligtige ydelser.

### **7.3. Skilte, lysreklamer, automater, udhængsskabe m.m.**

Selve ejendommen kan give indtægter, selvom der ikke er tale om sædvanlige lejeforhold – udleje af rum til beboelse eller erhverv. Er der på ejendommen indtægter fra udlejning af tagplads (eller facadeplads) til

bannere, lysreklamer, automater, udhængsskabe m.m., skal disse indtægter refunderes som anden leje.

Omkostningerne til elektricitet og vedligeholdelse afholdes typisk direkte af lejer.

#### **7.4. Gågadeafgifter**

I nogle byområder opkræves af kommunen en afgift fra de handlende for benyttelse af gadearealer (f.eks. i gågader). Påhviler der ejendommens ejer en sådan forpligtelse, indgår denne i den sædvanlige refusion mellem parterne.

#### **7.5. Momsreguleringsforpligtelser**

Ejeren af en ejendom kan frivilligt lade denne momsregistrere, jf. momsloven, lov nr. 804 af 16.08.2000 § 6. Det er en forudsætning for registreringen, at ejendommen er bestemt for erhvervsmæssig brug eller udlejning. Ejendomme, hvor der alene er udlejning af boliger, kan ikke registreres. Er der både udlejning til bolig og erhvervsmæssige formål, beregnes den fradragsberettigede del af afgiften i forhold til lejen alternativt i forhold til etagearealet.

Ejeren kan til enhver tid ansøge om registrering, men registreringen kan alene omfatte lejemål, der indgås efter afgiftspligtens indtræden, medmindre lejereren samtykker i, at der fremover tillægges lejen moms.

Momsregistreringen betyder, at ejeren efter reglerne for registrerede virksomheder til den indgående afgift kan medregne omkostninger til opførelse eller ombygninger, tilbygninger, reparation, vedligeholdelse samt drift og administration af ejendommen. Den moms, der er betalt på disse ydelser, skal – med andre ord – udbetales af Told- og Skattestyrelsen.

Ophører driften af den momspligtige erhvervsvirksomhed fra ejendommen helt eller delvist indenfor de første 10 år efter momsregistreringen, skal momsbeløbet betales til Told- & Skattestyrelsen med en 10% om året faldende værdi, således at pligten til hel eller delvis tilbagebetaling er bortfaldet efter 10 års forløb. For andre aktiver, f.eks. inventar, bortfalder reguleringsforpligtelsen efter 5 år.

Med ophør ligestilles afhændelse af ejendommen, medmindre erhververen erklærer at ville indtræde i reguleringsforpligtelsen for den resterende del af restløbetiden. Især sælger bør være opmærksom på at få foretaget afhændelsen af ejendommen på det vilkår, at køber indtræder i forpligtelsen, således at krav kan undgås fra Told- og Skattestyrelsen. Køber for sin del bør kun påtage sig forpligtelsen, såfremt han er sikker på at ville drive

erhvervsmæssig momspligtig virksomhed fra ejendommen i restløbetiden af de 10 år.

Der opstår ikke noget refusionsmellemværende mellem parterne som følge af en eventuel momsregistrering. Sælger skal foretage afmelding af sin momspligtige virksomhed, og køber foretage tilmelding for sin virksomhed – såfremt han indtræder i momsreguleringsforpligtigelsen.

## **7.6. Lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse**

Lønmodtagernes retsstilling er beskyttet ved virksomhedsoverdragelse ved lov nr. 710 af 20.08.2002. Efter lovens § 2 indtræder erhververen af virksomheden umiddelbart i de rettigheder og forpligtelser, der bestod på overdragelsestidspunktet i.h.t. kollektive overenskomster og aftaler. Bestemmelser om løn- og arbejdsforhold, der er fastsat eller godkendt af offentlig myndighed, og individuelle aftaler om løn- og arbejdsforhold indtræder erhververen ligeledes i.

Overdrages en ejendom, hvor der drives en erhvervsvirksomhed (udlejning, landbrug, grillbar m.m.) vil overdragelsen være omfattet af loven om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse. Den forpligtelse, som erhververen påtager sig, vil ofte medtages over refusionsopgørelsen. Skal erhververen f.eks. betale de ansatte feriepenge, vil overdrageren skulle refundere erhververen et beløb svarende til de feriepenge, der er optjent i perioden forud for overdragelsen af virksomheden/ejendommen.<sup>13</sup>

## **7.7. Købekontrakter m.m.**

Såfremt der på en ejendom er købt maskiner eller inventar, hvori der er taget ejendomsforbehold, må parterne i forbindelse med handlens indgåelse aftale, om køber kan og skal indtræde i kontraktforholdet i forhold til medkontrahenten.

Køber må sikre sig, at han har fået oplysninger om og eventuelt sælgers indeståelse for, at der ikke overtages maskiner og inventar, købt med ejendomsforbehold.

Hvis der er kontrakter, hvori køber indtræder, bør der, medmindre andet aftales, ske refusion af renter fra sidste rentetilskrivningsdag til overtagelsesdagen til køber, i det omfang sælger ikke har betalt nogle af disse.

---

13. Se nærmere om loven hos Lars Svenning Andersen "Lov om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse, 2002".

Spørgsmålet om, hvorvidt sådanne rettigheder er gyldige i forhold til ejendommens panthavere har gennem tiderne givet anledning til righoldig praksis og litteratur, men spørgsmålene i denne henseende er ikke relevante i forhold til refusionsspørgsmålet.

### **7.8. Leasingkontrakter**

Som for købekontrakter, vil der i forbindelse med handlens indgåelse skulle indgås særskilte aftaler, såfremt køber skal indtræde i leasingkontraktens rettigheder og forpligtelser, og det vil ved refusion skulle sikres, at sælger betaler leasingafgift til overtagelsesdagen og de forpligtelser, som det er aftalt køber ikke skal indtræde i.



# De enkelte ejendomstyper

## 8.0. Enfamiliehuse

### 8.1. Definition

Enfamiliehuset (villaen) vil typisk alene være beregnet til beboelse for en familie, og der vil derfor ikke normalt være udlejning eller brugsforhold på ejendommen, der medfører, at der er løbende indtægter, som skal indgå i refusion mellem parterne.

I det omfang enkelte værelser lejes ud, skal der ske refusion af enten leje, forudbetalt leje eller depositum eller andre forpligtelser, i hvilke køberen ved overtagelse af ejendommen indtræder i forhold til lejere. Dette sker efter samme retningslinier, som gennemgås nedenfor i afsnit 11.

Der kan være tale om leje- eller forpagtningsafgifter, som skal indgå i refusion mellem parterne, og denne refusion vil ske efter de principper, som gennemgås i afsnit 10.

Bortset fra disse forhold vil enfamiliehuse som regel alene have udgiftsposter, der skal indgå i refusion mellem parterne. Disse poster vil normalt være omfattet af den opregning af mulige refusionsposter, som er gennemgået under sædvanlige refusionsposter i afsnit 6.

Ved overdragelse af sommerhuse og andre fritidshuse, vil der skulle foretages samme refusion som for enfamiliehuse. Et eksempel på en refusionsopgørelse for enfamiliehuse er optrykt som bilag 1.

### 8.2. Checkliste

| Enfamiliehuse             |      |
|---------------------------|------|
| Prioriteter               | 6.1. |
| Kontant del af købesummen | 6.2. |
| Ejendomsskatter           | 6.3. |
| Forsikringer              | 6.4. |
| Forsyningsselskaber       | 6.5. |
| Olieforsyninger           | 6.6. |
| Fast brændsel             | 6.7. |

## 9.0. Ejerlejligheder

### 9.1. Definition

I dette afsnit behandles primært traditionelle ejerlejligheder, hvorved menes ejendomme, der er opdelt i selvstændige martrikler med henblik på beboelse. Ejerlejlighedskonstruktionen kan udover til boligformål anvendes til en mangfoldighed af andre formål. Det ses således ofte, at garageanlæg er opdelt i selvstændige ejerlejligheder for hver garage. Der kan ligeledes foretages opdeling af forretningslejemål i ejerlejligheder, og selve ejendommen – grunden med bygninger – kan være opdelt i ejerlejligheder, hvor man muligvis mere logisk ville have forestillet sig, at der var tale om en udstykning, men hvor dette på grund af den måde, hvorpå ejendommen/grunden er opdelt, ikke fysisk kan lade sig gøre. Denne type af ejerlejligheder vil enten refusionsmæssigt være omfattet af nærværende afsnit – når det drejer sig om traditionelle udgifter og indtægter på en ejerlejlighed, eller være omtalt i afsnittet om erhvervsejendomme.

### 9.2. Checkliste

| Ejerlejligheder           |        |
|---------------------------|--------|
| Prioriteter               | 6.1.   |
| Kontant del af købesummen | 6.2.   |
| Ejendomsskatter           | 6.3.   |
| Forsikringer              | 6.4.   |
| Forsyningsselskaber       | 6.5.   |
| Olieforsyninger           | 6.6.   |
| Fast brændsel             | 6.7.   |
| Ejerforening              | 9.3.1. |
| Varmeregnskab             | 9.3.2. |

### 9.3. Særlige poster på refusionsopgørelsen

#### 9.3.1. Ejerforening

Enhver ejer af en ejerlejlighed er pligtig medlem af ejendommens ejerforening, jf. lov om ejerlejligheder nr. 647 af 25.07.1995, § 2, stk. 2. De fleste ejerforeninger har deres eget grundlag – ejerforeningsvedtægt, der i større eller mindre grad kan fravige “normalvedtægten”, udstedt af boligministe-

ren med hjemmel i lovens § 7. Afvigelser fra normalvedtægten er ikke gyldige, medmindre de er tinglyst på ejendommen.

Det vil være ejerforeningens primære formål at eje og drive ejendommen, herunder at have ansvaret for ejendommens fællesarealer og de bygningsdele, der ikke henhører under den enkelte ejerlejlighed.

I forbindelse med stiftelsen af en ejerforening fastsættes de enkelte ejerlejligheders ejerandel, også kaldet fordelingstal, i ejerforeningen, og dermed også i hvilket forhold den enkelte ejer skal deltage i de udgifter, ejerforeningen skal afholde. Lejlighedernes fordelingstal tinglyses på den enkelte ejerlejlighed. Er der ikke foretaget en fastsættelse af fordelingstallet, fordeles omkostningerne ligeligt mellem de enkelte ejere – uden hensyn til lejlighedernes størrelse, jf. ejerlejlighedsloven § 2, stk. 1.

Ejerlejlighedsforeningen administreres typisk af en professionel administration, men særligt i mindre foreninger forekommer det, at det er bestyrelsens formand, der sammen med en eventuel kasserer forestår administrationen. Med baggrund i et budget opkræves a conto bidrag fra ejerne i foreningen. Ved ejerforeningens regnskabsårsafslutning opgøres de enkelte ejeres saldi i forhold til ejerforeningen. For lidt bidrag opkræves, men som regel henlægges for meget opkrævet bidrag til dækning af senere udgifter.

Følgende poster indgår i et typisk driftsbudget/driftsregnskab:

- Vandafgift
- Renovation
- Abonnementer (Falck og/eller ISS)
- Forsikringer
- Elektricitet
- Vicevært
- Renholdelse
- Skorstensfejning
- Mønttelefon
- Vedligeholdelse
- Administration
- Revision
- Varmeregnskab
- Generalforsamlinger og møder

I forbindelse med køb af en ejerlejlighed er det vigtigt at skønne over, om de i budgettet afsatte omkostninger i købsåret men også i de følgende år ikke vil belaste købers budget med mere, end det fremgår af salgsoptstillingen.

Den letteste måde at foretage refusion af ejerforeningsbidraget på er at aftale, at med overtagelsesdagen som skæringsdag foretages alene refusion af a contobidragene. Herved vil køber bære risikoen for, at budgettet overholdes og få andel i et eventuelt overskydende beløb, hvis der er budgetteret for højt.

DE 2002 har følgende formulering vedrørende refusion af ejerforeningsbidrag:

“Fællesudgifterne refunderes alene i forhold til a contobetaling for det regnskabsår, hvor overtagelsen sker. Efterbetaling/tilbagebetaling vedrørende tidligere regnskabsår påhviler/tilkommer sælger. Eventuelt indestående på ejendommens grundfond tilfalder køber uden vederlag.”

Lignende formuleringer anvendes af de fleste mæglerkæder.

Med en refusion af denne type pålægges køber risikoen for, at budgettet overskrides i det regnskabsår ejerlejligheden overtages. Hvorvidt, der skal ske refusion af det af sælger indbetalte beløb til en eventuel grundfond, kan diskuteres. En grundfond er en i en ejerforenings regnskab foretaget opsparring/hensættelse, der f.eks. kan anvendes til større vedligeholdelsesprojekter m.m. Ved værdifastsættelsen af lejligheden tages der sjældent hensyn til en sådan opsparring. Køberen er opmærksom på lejlighedens stand og de omkostninger, der må påregnes til vedligeholdelse af ejendommen, og som er åbenbare eller fremgår af generalforsamlingsprotokollater. Derimod vil køberen sjældent have overvejet dette i forhold til en eventuel betydelig opsparring i ejerforeningen. Det må dog nok gælde deklaratorisk, at midler opsparet på en grundfond tilfalder køber uden refusion, medmindre der er truffet konkret aftale om forholdet.

### **9.3.2. Varmeregnskab**

Medmindre der i den enkelte lejlighed er individuel opvarmning, vil ejerforeningen administrere lejlighedens varmforsyning og udover ejerforeningsbidraget foretage opkrævning af varmeudgiften. I lighed med ejerforeningsbidraget vil der blive foretaget en a contoopkrævning med baggrund i et driftsbudget baseret på varmemedbruget i sidste regnskabsperiode.

DE 2003 har følgende formulering vedrørende refusion af a conto varme:

“Varmeudgifter refunderes efter den enkelte ejerforenings gældende regler for varmeregnskab.”

Tilsvarende formulering anvendes af de fleste mæglerkæder.

Ved udarbejdelsen af refusionsopgørelsen og i forbindelse med tilrettelæggelsen af ejendomshandlen bibringer denne formulering ingen klarhed. Sædvanligvis vil ejerforeningen opkræve a conto varmebidrag og aflægge regnskab for dette en gang om året. Derimod er der sjældent i ejerforeningens regelsæt truffet bestemmelse om, hvorledes der skal forholdes ved ejerskifte med hensyn til refusion.

En løsning kan være, at der alene foretages refusion for indeværende år af a conto varmebidrag, men at sælger skal refundere/hæfte for efterbetaling og oppebære tilbagebetaling fra tidligere år. Med en refusion af denne type, pålægges køber risikoen for, at sælgerens faktiske varmemeforbrug har overstegit, hvad der svarer til sælgerens a conto indbetalinger i det varmeregnskabsår, hvor køber overtager lejligheden. Særligt med hensyn til varme og varmt vand kan der være betydelige forskelle mellem de enkelte ejeres eller eventuel hele ejerforeningens forbrug, ligesom forbruget kan variere voldsomt fra år til år.

Alternativet er, at der foretages en aflæsning af sælgers forbrug indtil overtagelsesdagen, og at parterne ud fra de aktuelle satser beregner om sælgers forbrug svarer til de indbetalte a contobidrag. Overstiger forbruget, hvad der svarer til a contobidraget, godskrives køberen differencen på refusionsopgørelsen. Viser det sig, at sælgers forbrug har været mindre end, hvad der svarer til a contobidragene, godskrives sælgeren differencen på refusionsopgørelsen.

## **9.4. Øvrige bemærkninger**

### **9.4.1. Udlejede ejerlejligheder**

Generelt kan her henvises til afsnittet om udlejningsejendomme (afsnit 11.0.). Ofte vil forholdene være mere simple, når en sådan enkelt ejerlejlighed sælges. Der vil sjældent være tale om hensættelse til indvendig vedligeholdelse, da denne ofte er pålagt lejer. Hensættelser i Grundejernes Investeringsfond vil alene ske, i det omfang lejemålet er omfattet af reglerne i midlertidig boligreguleringslov. Omkostninger til vicevært, renovering, forsikringer m.m. vil ikke være selvstændige poster på refusionsopgørelsen, da omkostningerne hertil vil være indeholdt i bidraget til ejerforeningen som omtalt ovenfor.

Derimod vil der som regel være tale om refusion af depositum, forudbetalt husleje og a conto varme.

Hvor det ovennævnte gælder ved salg af enkelte ejerlejligheder, er forholdene dog væsentligt anderledes for “restejendomme”. Hermed menes ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder, men hvor en række ejerlejligheder endnu ikke er blevet frasolgt og fortsat er udlejet. Disse ejendomme vil typisk være pålagt de samme regelsæt som egentlige udlejningsejendomme med den moderation, at driftsudgifterne på ejendommen påhviler ejerforeningen, og alene i refusionen vil give sig udtryk ved refusion af ejerforeningsbidrag.

## **10.0. Landbrugsejendomme**

### **10.1. Definition**

Ved en landbrugsejendom forstås en ejendom, der i matriklen er noteret som en landbrugsejendom, og medmindre landbrugsministeren i særlige tilfælde fritager derfor, henregnes også til en landbrugsejendom de arealer, der uden at være omfattet af noteringen i matriklen ved seneste offentlige ejendomsvurdering, er vurderet under ejendommen, jf. lov nr. 598 af 15.07.1999 om landbrugsejendomme § 2.

Landbrugsejendomme består næsten altid af beboelsesbygninger og avlsbygninger (erhvervsbygninger). Dette indebærer, at der både er tale om overdragelse af en beboelses- og en erhvervsdel samtidigt, hvorfor der refusionsmæssigt vil forekomme samme refusionsposter som ved overdragelse af enfamiliehuse og refusionsposter som ved overdragelse af erhvervsjendomme.

Imidlertid vil der herudover forekomme refusionsposter, der er særlige for landbrugsejendomme som udslag af, at der enten drives animalsk produktion eller planteavl eller begge dele på den overdragne ejendom.

Da overdragelse af en landbrugsejendom ofte også indebærer overdragelse af en igangværende erhvervsvirksomhed, vil refusionsposter, som indgår ved overdragelse af erhvervsvirksomheder, også skulle medtages ved landbrugsejendommens salg, eksempelvis refusions af forpligtelser køberen pådrager sig ved købet overfor virksomhedens ansatte personale.

Landbrugsejendomme vil altid være belånt som en samlet enhed. Under begrebet landbrug omfattes gartneri, skovbrug og lignende jordbrugs-mæssig virksomhed.

Uagtet der ikke er tale om en driftsudgift, som indgår i refusion mellem en handels parter, er der anledning til at omtale reglerne om betaling af frigørelsesafgift.

Pligt til at svare frigørelsesafgift indtræder for ejendomme, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, når disse eller dele heraf inddrages i byzone i.h.t. § 1 i lov nr. 577 af 07.07.2002 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom. Afgiften påhviler den, der er tinglyst adkomsthaver ved afgiftspligtens indtræden, hvorved forstås, at vedkommende har tinglyst ubetinget adkomst, eller tinglyst adkomst alene betinget af købesummens erlæggelse, jf. LSR 1981. 127. Afgiften forfalder til betaling som anført i lovens § 5. Såfremt der, jf. § 6, er givet henstand med betaling af afgiften, forfalder denne ved et efterfølgende ejerskifte, jf. § 7, dog undtaget overdragelse til ægtefælle, jf. tillige §§ 51 stk. 2 og 65 stk. 2 i lov nr. 760 af 10.09.2002 om beskatning ved dødsfald. Afstås alene en del af den afgiftspligtige ejendom, forfalder en forholdsmæssig del af henstandsbeløbet.

## 10.2. Checkliste

| Landbrugsejendomme        |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Prioriteter               | 6.1. & 10.3.1.-10.3.1.4. |
| Kontant del af købesummen | 6.2.                     |
| Ejendomsskatter           | 6.3. & 10.3.2.           |
| Forsikringer              | 6.4.                     |
| Forsyningsselskaber       | 6.5.                     |
| Afledningsudgifter        | 6.3.10.                  |
| Vandafgifter              | 6.5.3 & 10.3.3.          |
| Fast brændsel             | 6.7.                     |
| Refusionslignende poster  | 7.0.                     |
| Olieforsyninger           | 6.6. & 10.3.4.           |
| Brugsretsforhold          | 10.3.5.- 10.3.5.3.       |
| Foderbeholdninger         | 10.3.6.                  |
| Gødningsbeholdninger      | 10.3.7.                  |
| Besætningsforskydninger   | 10.3.8.                  |
| Private veje              | 6.3.4. & 10.3.9.         |
| Mejeriselskaber           | 10.3.10.                 |
| Slakterier                | 10.3.11.                 |
| Sukkerfabrikker           | 10.3.12.                 |
| Frøavlskontrakter         | 10.3.13.                 |

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Fremavlskontrakter             | 10.3.14. |
| Grønttørrekontrakter           | 10.3.15. |
| Vandløb                        | 10.3.16. |
| Digelaug og afvandning         | 10.3.17. |
| Indvinding af råstoffer        | 10.3.18. |
| Samejeforhold                  | 10.3.19. |
| Læhegn                         | 10.3.20. |
| Strukturforbedring             | 10.3.21. |
| Økologisk jordbrug             | 10.3.22. |
| Produktudvikling               | 10.3.23. |
| Miljøforbedrende investeringer | 10.3.24. |
| Skovforbedring                 | 10.3.25. |
| Hektarstøtte og husdyrpræmier  | 10.3.26. |
| Mælkekvoter                    | 10.3.27. |
| Jordrente                      | 10.3.28. |
| Biogasanlæg                    | 10.3.29. |
| Ophørsstøtte                   | 10.3.30. |
| Lønmodtagerforpligtelser       | 10.3.31. |

### 10.3. Særlige poster på refusionsopgørelsen

#### 10.3.1. Renter på overtagne lån/nye lån

Lån i landbrugsejendomme optages dels gennem de almindelige realkreditinstitutter, dels i Dansk Landbrugs Realkreditfond, DLR, der spiller en betydelig rolle i finansieringen af landbruget. Fondens kompetenceområder er fastlagt i lov nr. 647 af 02.07.1996. Fonden havde tidligere eneret til belåning indenfor 45-70% af ejendomsværdien af ejendomme, som anvendes til landbrug, gartneri, skovbrug og lignende jordbrugsmæssig virksomhed. Eneretten ophævedes i 1998. Fonden kan yde lån op til 70% af ejendommens værdi, dog op til 80% af værdien, såfremt ejendommen opfylder betingelserne i realkreditloven om belåning som ejerbolig til helårsbrug.

Private pantebrevslån spiller ikke nogen større rolle ved finansieringen i landbruget, hvor finansieringen udover realkreditlån og lån i DLR oftest sker ved låneoptagelse i pengeinstitutter.

Specielt til yngre landmænd yder statskassen en del lån, jf. nærmere i afsnit 10.3.1.4.

I landbruget er der i årenes løb indført mange låneordninger, hvor staten direkte eller indirekte gennem garanti for lån i pengeinstitutter har stillet fordelagtig lånelikviditet til rådighed for landbruget.

#### **10.3.1.1. Statslån**

Der blev tidligere i ret stort omfang ydet lån med særlig lav rente til oprettelse af nye husmandsbrug ved lånoptagelse i statskassen. Lånene var i sin tid ydet for at fremme oprettelsen af mindre jordbrugsbedrifter.

Der har på tilsvarende vis fra statens side været ydet lån til oprettelse af arbejderboliger på landet. Disse lån blev ydet på betingelse af, at det sikredes gennem en samtidig med lånet tinglyst servitutbestemmelse, at ejendommen fremover alene kunne overdrages til personer, som opfyldte betingelserne for, at lånet fortsat kunne ydes til disse. I modsat fald skulle der ske indfrielse ved salget med samtidig efterbetaling af den ydede rentelettelse og en afgift for frigørelse af ejendommen for de pågældende indskrænkninger i overdragelsesmulighederne. Beløb til indfrielse af disse lån kunne derfor i mange tilfælde betydeligt overstige den oplyste restgæld. I 1992 ophævedes ordningen med købergodkendelse og gældsovertagelse ved ejerskifte, ligesom reglerne i øvrigt blev revideret.

I 1933 blev der ved en lovændring givet mulighed for, at lånene kunne ydes med konjunkturbestemt rente i stedet for fast rente, jf. Axel. H. Pedersen "Refusionsopgørelser ved ejendomsoverdragelser" s. 26-28.

Disse love blev ophævet i 1971, hvor der indførtes en lov om statens fremskaffelse af jord og udlån til jordbrugsmæssige formål, jf. lov nr. 61 af 14.02.1983. Denne lov tilsigtede, at staten aktivt gik ind i strukturudviklingen i landbruget ved at yde lån ved sammenlægninger eller jordsupplering af landbrugsejendomme. Også disse finansieringslån forrentedes med nedsat rente. Disse regler ophævedes i 1990, og de efter loven ydede lån kan ikke tillades overtaget ved ejerskifte af landbrugsejendomme, hvorfor der ikke vil opstå refusionsmæssige spørgsmål.

#### **10.3.1.2. Grundforbedringslån**

I henhold til lov nr. 19 af 06.01.1989 om grundforbedringslån kan der ydes lån mod pant i fast ejendom til inddigning, afvanding, dybdebehandling og vanding af jordbrugs- og skovarealer. Videre kan til udyrkede arealers opdyrkning på nærmere betingelser gives lån, jf. lovens § 1, 2. pkt. Pantebrevet skal gives med prioritet forud for anden pantegæld.

Lånene ydes af pengeinstitutter og ved serielån med statutmæssigt ansvar af realkreditinstitutter og er afdragsfrie i de første fire halvårstermi-

ner. Derefter afdrages de med 1/20 pr. termin i de følgende terminer, således at lånets løbetid er 12 år.

Refusionsmæssigt frembyder disse lån ikke særlige problemer, og renterefusion sker som for andre lån.

Loven erstatter den tidligere lovgivning om tilskudsordning fra staten til dræningsarbejder, som udførtes af den enkelte landmand.

Tidligere kunne der foretages merglingsprojekter efter bestemmelse af landvæsenskommissionerne, og de enkelte ejendommers bidrag betaltes halvårligt og havde fortrinsret for pantegæld med udpantningsret som indrivellesmulighed. Såfremt der fortsat skulle bestå tinglyste forpligtelser på ejendomme, som handles, må det, med mindre andet aftales, være sælger, der frigør ejendommen for disse.

### **10.3.1.3. Lån til yngre jordbrugere**

I henhold til lov nr. 397 af 14.06.1995 om statsgaranti og ydelsestilskud ved lån til yngre jordbrugere, er der givet mulighed for lettere erhvervelsesbetingelser for landmænd under 40 år ved deres køb af første bedrift.

Lånene optages i henhold til § 1 i Dansk Landbrugs Realkreditfond og i institutter, der er godkendt efter reglerne i realkreditloven med 20-årig løbetid og som kontant- og annuitetslån. Dette må ikke overstige 15% af bedriftens konstaterede kontante handelsværdi, dog højst af kr. 5 mio. og der tinglyses pant på ejendommen indenfor 95% af handelsværdien. Staten garanterer for lånet og yder tilskud til betaling af den del af ydelserne, der vedrører 75% af lånet. Tilskuddet udgør til den tilskudsberettigede del af lånet 100% i de første 16 kvartårsterminer incl. renter, afdrag og bidrag, 80% af ydelsen i 17. til 20. kvartårstermin, 60% af ydelsen i 21. til 24. kvartårstermin og 40% i den 25. til 28. kvartårstermin, hvorefter tilskuddet bortfalder. Lånene forfalder ved ejerskifte.<sup>14</sup>

---

14. Efter lovens § 10 stk. 1. kan der dog tillades ejerskifte, hvis der er tale om overdragelse til efterlevende ægtefælle ved hensiddet i uskiftet bo eller ved arv. I første tilfælde finder ingen refusion sted, mens der ved arv i forbindelse med dødsboebehandlingen skal ske refusion mellem boet og ægtefællen efter sædvanlige principper, idet renten forud for den valgte skæringsdag/overtagelsesdag skal betales og udgiftsføres af boet, mens renten fra og med skæringsdagen skal betales og udgiftsføres i ægtefællens regnskab.

Såfremt der sker overdragelse af et væksthushold til et af låntageren stiftet anparts- eller aktieselskab, kan der efter ansøgning gives tilladelse til selskabets overtagelse af lånet. Refusion finder da sted mellem låntageren og det erhvervende selskab efter sædvanlige principper.

#### **10.3.1.4. Høstpant**

Såfremt sælgeren har opnået kredit mod pant i høsten i henhold til reglerne i lov nr. 271 af 22.05.1986, vil parterne i forbindelse med handlens indgåelse og aftaler om pris og refusion skulle inddrage dette lån i aftalegrundlaget.

Høstpantretten er tinglyst efter reglerne for tinglysning af underpant i løsøre, og såfremt pantsætteren er ejer af ejendommen, hvorpå avlen findes, er der foretaget notering af høstpantet på ejendommens blad i tingbogen. Panteretten har i henhold til § 7, stk. 3, fortrin forud for alle tidligere stiftede panterettigheder i den faste ejendom med tilbehør og for panterettigheder efter tinglysningslovens § 47 b, stk. 2.

Såfremt leverancerne, for hvilke pant er indrømmet, er sket i tiden 1. januar til 31. juli, forfalder pantebrevet til indfrielse ved førstkommende 1. oktober. Er leverancerne sket i tiden 1. august til 31. december, forfalder pantebrevet det næste års 1. oktober.

Fortrinsretten bortfalder, såfremt begæring om udlæg ikke er indgivet inden den førstkommende 1. januar efter forfaldsdagen.

Ved berigtigelsen skal det sikres i refusionsopgørelsen, at køber ikke kommer til at betale ydelser vedrørende dette panteretsforhold, medmindre andet måtte være aftalt.

#### **10.3.2. Ejendomsskatter og afgifter**

Ovenfor i afsnit 6.3. er gennemgået, hvilke refusionspørgsmål, der opstår i forbindelse med overdragelse af ejendomme i almindelighed. I relation til landbrug er det væsentligt at bemærke, at de enkelte marklodder på en ejendom kan være forskelligt vurderet alt efter jordens bonitet. Dette medfører, at man ved frasalg af en del af en landbrugsejendom må konstatere vurderingsprisen, som er ansat ved seneste vurdering for hver enkelt af de marklodder, der overdrages, med henblik på at foretage en korrekt refusion mellem parterne, se nærmere i afsnit 14.

Ejendommen kan på handelstidspunktet være inddraget i en jordfordeling efter reglerne i lov nr. 318 af 25.04.1996, hvorved det tilstræbes, at der sker en arrondering af de inddragne ejendommers jorder, der medfører, at disse fremover er hensigtsmæssigt beliggende i forhold til deres anvendelse. Den faktiske overtagelse af jordarealer finder sted efter tinglysning af foreløbig jordfordelingskendelse. Da ejendomsskatterne først ændres, når den matrikulære forandring fremsendes til registrering ved kommunen, vil ejendomsskatten i måske et eller to år blive opkrævet for et ikke korrekt areal. Dette bør der således tages højde for ved forbehold og se-

nere regulering mellem parterne, eventuelt også sikret ved tilbageholdelse eller garanti for det senere refusionsbeløbet.

### **10.3.3. Vandafgifter**

Ovenfor i afsnit 6.5.3. er refusionsproblemerne vedrørende vandforsyning i almindelighed beskrevet. For så vidt angår vandforsyning til landbrugs-ejendommens stuehus, adskiller dette sig ikke herfra. Såfremt der herud-over sker forsyning af vand til brug for ejendommens bedrift, kan der være særlige forhold.

Betales der efter antal dyreenheder, staldpladser eller andre mængdeangivelser, skal det kontrolleres, at de oplysninger, som værket (privat eller offentligt) har afregnet efter, er i overensstemmelse med de faktiske forhold, således at køber ikke kommer ud for ekstraregninger, som følge af for lav angivelse.

### **10.3.4. Olie- og brændselsbeholdninger**

Også som ved andre beboelsesejendomme kan der være oliebeholdninger til brug for ejendommens opvarmning, og refusion sker sædvanligvis efter opmåling til dagspris, jf. afsnit 6.6.

Lignende gælder for andre brændselsbeholdninger på ejendommen, og man bør her være opmærksom på, at der ofte er tanke til opbevaring af brændstof til traktorer. Også dette opmåles og refunderes sædvanligvis til dagspris.

### **10.3.5. Brugsretsforhold**

#### **10.3.5.1. Forpagtningsafgifter**

På mange landbrugsejendomme udlejes jordtilliggendet helt eller delvist, og dette brugsretsforhold benævnes traditionelt forpagtningsforhold, idet "lejen" kan være bestemt som en procentuel del eller brøkdel af det afkast, arealet afkaster ved brug. I de seneste år er der dog oftest tale om en fast beløbsmæssig forpagtningsafgift.

Forpagtningskontrakternes løbetid og afgiftens forfaldstid er meget forskellige og bør fastlægges præcist, forinden refusion eventuelt foretages. Nogle kontrakter løber over et kalenderår, nogle over 10 måneder f.eks. fra 01.02. til 30.11., mens nogle har andre perioder. Oftest erlægges forpagtningsafgiften i en eller to rater, en ved påbegyndelse af forpagtningsforholdet og en efter høst, men inden forpagtningsforholdets ophør.

Parterne har ofte ikke fået fastlagt den nøjagtige længde af forpagtningsforholdet, idet de mere har fokuseret på den reelle periode, hvori for-

pagteren arbejder med jorden og forfaldstidspunkter af forpagtningsafgiften. Det vil være vanskeligt at fastlægge en bestemt regel om forpagtningsforholdets længde i mangel af aftale mellem parterne, da dette ofte reguleres ved lokale kutymmer.

Formentlig på grund af, at det ofte kan være vanskeligt at anse forpagtningsforholdet for indgået for et kalenderår og det forhold, at afgiften betales på et eller to tidspunkter, indgår parterne ofte en konkret aftale i købsaftale eller skøde om, at den erlagte afgift tilfalder sælger uden refusion, og at ikke forfaldne afgifter tilfalder køber uden refusion. Parterne indregner dermed refusionsspørgsmålet i prisfastsættelsen på ejendommen. Er der ikke indgået sådan aftale, må refusion ske efter normale principper, således at forpagtningsafgiften fordeles mellem parterne i forhold til deres besiddelsestid ud af den samlede forpagtningsperiode.

I mange forpagtningskontrakter er der indgået aftale med forpagteren om, at der ved forpagtningsforholdets ophør skal ske en måling af gødningstilstanden af det forpagtede, ligesom dette er sket ved forpagtningsforholdets begyndelse. Såfremt forpagteren har tilført det lejede en større gødningsværdi, skal han have betaling efter nærmere aftalt sats herfor, ligesom han tilsvarende skal betale, hvis gødningsværdien er faldet. Det er vigtigt, at handlens parter ved prisfastsættelsen tager højde for sådanne efterreguleringer. Dette er normalt ikke et refusionsanliggende, men et forhold mellem ejeren og forpagteren.

#### **10.3.5.2. Jagtleje**

Er jagtretten til en ejendom udlejet, skal der ske refusion efter samme principper som nævnt for forpagtningsforhold, men også her indgår parterne oftest aftale om, at allerede modtagne ydelser beholdes af sælger uden refusion og ikke forfaldne ydelser modtages af køber uden refusion.

#### **10.3.5.3. Fiskeretsudlejning**

Refusion af sådanne afgifter sker efter samme retningslinier som for jagtleje.

#### **10.3.6. Foderbeholdninger**

De på ejendommen værende foderbeholdninger, indkøbte eller på ejendommen avlede, refunderes sædvanligvis til sælger efter den værdi, disse beholdninger har på overtagelsesdagen. Opgørelsen kan ske efter rummål eller efter vægt, men foretages oftest efter foderenheder.

### **10.3.7. Gødningsbeholdninger**

Der sker refusion og opmåling af disse efter samme principper som omtalt for foderbeholdninger, jf. ovenfor i afsnit 10.3.6.

### **10.3.8. Besætningsforskydninger**

Normalt handler parterne ejendomme på et tidspunkt, der ligger forud for overtagelsesdagen, og dermed går de ved prisfastsættelsen ud fra, at et bestemt antal dyr i besætningen, der er på aftaletidspunktet, medfølger ejendommen.

Der sker næsten altid ændringer i dette antal dyr ved naturlig død, slagtning, tilkøb, salg og fødsler. Derfor må parterne sikre sig en aftale om, hvorledes differencen skal udlignes mellem dem, og dette sker gerne i købsaftale eller skøde. Aftales regulering over refusionsopgørelsen til de enkelte dyrearters dagspris på aftaletidspunktet, skal parterne tage højde for de udsving i priserne, som kan indtræffe indtil overtagelsesdagen. Der kan imidlertid aftales faste priser for hver enkelt dyreart. Sker dette, bør parterne være opmærksomme på, hvilke reguleringspriser de aftaler, især hvis værdien på besætningen er ansat til skattemæssig værdi og ikke handelsmæssig værdi. Dette kan være valgt af hensyn til beskatningen for sælger ved afhændelse af besætningen.

### **10.3.9. Bidrag til private veje**

I landbrugsområder findes der flere private vejanlæg, og der kan derfor være god grund til, at parterne undersøger, om ejendommen er forpligtet til at deltage i udgifter til vedligeholdelse af sådanne, og at parterne nærmere aftaler, om der skal ske refusion af allerede erlagte eller kommende bidrag.

Sådanne poster indgår ikke i den sædvanlige refusion, medmindre dette er aftalt mellem parterne.

### **10.3.10. Mejeriselskaber**

Såfremt den overdragne ejendom på handelstidspunktet leverer eller tidligere har leveret mælk til et mejeriselskab, er der grund til, at parterne i forbindelse med aftaleindgåelsen får reguleret forholdene omkring forpligtelser og afregninger overfor mejeriselskabet.

Mejeriselskaberne udbetaler løbende afregning for den leverede mælk, men derudover udbetaler de efterbetalingsbeløb, hvis den oprindelige afregning ikke har været stor nok.

Der bør i refusionsmæssig henseende træffes aftale om køberens eventuelle indtræden i forpligtelserne overfor mejeriselskabet, og de rettigheder og forpligtelser levering i øvrigt medfører, herunder indskud, overskudsandele m.m.

Da overskudsandele og tilbagebetalingsbeløb er afhængig af leveringsmængden, bør parterne sikre, at der tilgår mejeriselskabet underretning om ejerskiftet, og de aftaler der i forbindelse hermed er indgået, således at selskabet ikke er i tvivl om, hvem der skal have afregning eller opkrævning af de enkelte ydelser.

Har parterne ikke aftalt nærmere om afregning af overskudsandele eller efterbetalinger, må disse refunderes mellem parterne i forhold til de mængder, som er leveret af hver enkelt. Dog har et mejeriselskab i 1999 udbetalt overskudsandel til ejere, beregnet på grundlag af ejendommens seneste års leveringer, herunder på grundlag af en sælgers leverede mængder. Overskuddet tilfalder den nuværende ejer uden refusion, idet mejeriselskabet anser denne for personligt berettiget til overskudsandelen, uagtet den er beregnet som anført. En modsat fordeling skal derfor have baggrund i parternes specifikke aftale herom.

### **10.3.11. Slagterier**

Refusionsmæssigt svarer forholdet til slagterierne til det ovenfor i afsnit 10.3.10. om mejeriselskaber gennemgåede.

### **10.3.12. Sukkerfabrikker**

I områder, hvor der dyrkes sukkerroer, kan der ofte være indgået kontrakt med en sukkerfabrik om levering af avlen til produktion af sukker på fabrikken. Retten til at kontrahere med sukkerfabrikken anses som en fordel for ejendommen.

Roekampagnen finder sted i tiden fra ca. 01.10-31.12, og afregning af roeleverancerne finder sted dels som forskud medio juni, dels som a conto udbetalinger i løbet af kampagnen og slutaftregning den 15 marts året efter kampagnen.

Dyrkeren kan modtage roefrø, kemikalier og gødningsstoffer på kreditaftale fra fabrikken. Fabrikken har ifølge kontrakten og lov nr. 271 af 22.05.1986 om høstpant § 7, stk. 4, modregningsadgang for sådanne leverancer og eventuelt udbetalt forskud, som så vil blive foretaget overfor ejendommens ejer ved slutopgørelsen.

Kontrakterne indeholder forpligtelser for dyrkerne til at lade en køber indtræde i rettigheder og forpligtelser i.h.t. kontraktforholdet overfor fa-

brikken. Senest en uge efter, at fabrikken har modtaget meddelelse om ejerskiftet, sendes en ejerskifteerklæring til en af parterne med oplysning om sælgers skyld og tilgodehavende pr. overtagelsesdagen, ligesom der oplyses om restbeløb på eventuelle transporter udstedt af sælger og noteret af fabrikken. I øvrigt skal sådanne transporter respektere fabrikkens tilgodehavender opstået inden tidspunktet for roeafregningen. Udsteder dyrkeren høstpant, skal dette tillige ske med respekt af fabrikkens tilgodehavender opstået inden tidspunktet for roeafregningen.

Det er ikke sædvanligt, at der finder overdragelser af ejendomme sted under roekampagnen. Sker det imidlertid, må der udarbejdes en nøjagtig aftale mellem parterne om regulering af forholdet til sukkerfabrikken. Således må det sikres, at køber får en endelig afregning fra sukkerfabrikken, som svarer til det aftalte, og hvori der ikke modregnes gældsforpligtelser påhvilende sælger, uden at dette er aftalt. I forbindelse med udarbejdelsen af refusionsopgørelsen bør man gå ud fra den opgørelse, som sendes fra fabrikken, jf. ovenfor, men man bør tillige sikre sig, at der ikke er tinglyste høstpanteretigheder. Der kan opstå spørgsmål om, hvorvidt fabrikken berettiget kan foretage modregning af alle tilgodehavender hos sælger overfor køberen, og om køber skal respektere alle noterede transporter i sælgers tilgodehavende.

### **10.3.13. Frøavlskontrakter**

Nogle landbrugsejendomme indgår kontrakter med større korn- og foderstoffirmaer om at avle frø til salg, og disse kontraktforhold må gennemgås, og forholdene herom reguleres på samme måde som anført om kontrakter med sukkerfabrikker.

### **10.3.14. Fremavlskontrakter**

Disse kontrakter forpligter landbrugeren til at medvirke til avl af særlig gode og udviklede sorter af afgrøder og kan derfor pålægge ejendommen særlige forpligtelser især med hensyn til sprøjtning, ukrudtsbekæmpelse m.m., og der bør derfor særligt tages hensyn til disse kontraktens indhold.

Forholdene omkring refusion og eventuel prisfastsættelse svarer til det under sukkerfabrikker gennemgæede.

### **10.3.15. Grønttørrekontrakter**

Det er almindeligt, at der kan indgås kontrakter med et firma eller en forning af andelshavere om, at landbrugsejendommen leverer sit græs til tørring, og derefter modtager dette retur i grøntpiller til foderbrug.

Disse kontrakter må gennemgås og forholdene herom reguleres på samme måde som anført om kontrakter med sukkerfabrikker.

### **10.3.16. Vandløb**

Mange landbrugsejendomme ligger op til eller gennemskæres af private eller offentlige vandløb.

Reguleringen af forholdene omkring vandløb er indeholdt i lov nr. 632 af 23.06.2001. Det indebærer bl.a., at ejerne af ejendommene må tåle, at der skal være mulighed for gennemførelse af fornødne vedligeholdelsesarbejder, herunder grødeskæring. Affald herfra skal bortskaffes af brederne uden vederlag. Ligeledes kan skader som følge af almindelig kørsel og færdsel til fods langs vandløbet ikke kræves erstattet.

Vedligeholdelsen af offentlige vandløb påhviler vandløbsmyndigheden, som for amtsvandløb og for offentlige pumpeanlæg er amtsrådet, mens kommunalbestyrelsen er vandløbsmyndighed for kommunale vandløb og for private vandløb.

For de private vandløbs vedkommende kan kommunalbestyrelsen fastsætte bestemmelser om vedligeholdelsens omfang og udførelse. Udgifterne fordeles efter de enkelte ejendommers nytteværdi af vandløbet.

Bidrag, som påhviler en fast ejendom til dækning af udgifter, som vandløbsmyndigheden har afholdt forskudsvis, har fortrinsret på ejendommen som kommunale ejendomsskatter, jf. § 65, stk. 1. Der er udpantningsret for udgifter, som i øvrigt afholdes, jf. § 65, stk. 2.

Hvis en ejendom, hvorpå der hviler bidrag udstykkes eller formindskes ved arealoverførsel, fordeler vandløbsmyndigheden efter anmodning det bidrag, der påhviler ejendommen mellem de pågældende arealer, og det fastsættes, hvorledes udgifterne skal udredes, jf. § 67 stk.1.

Bidrag til regulering og vedligeholdelse af amtsvandløb, kommunale vandløb og bidrag til offentlige pumpelaug opkræves sammen med og efter samme regler som de kommunale ejendomsskatter.

Dette medfører, at der tit sker refusion af udgifterne ved refusion af ejendomsskattebillettens samlede beløb. Rimeligheden heraf kan diskuteres henset til, at mange arbejder har karakter af vedligeholdelsesarbejder og ikke løbende driftsudgifter.

### **10.3.17. Digelaug og afvanding**

I flere områder i landet findes der risiko for oversvømmelser i forbindelse med storm eller opstuvning af vand fra vandløb. For at nedsætte risikoen herfor opføres diger. Digerne blev tidligere ofte opført ved dannelsen af et

laug, og vedtægterne for dette lyst servitutstiftende på de ejendomme, som havde brug for diget, jf. eksempelvis vedtægter for digelauget for Kong Chr. X's dige for marsken ved Ribe og Omegn og vedtægter for Skjern Å.

Betalingen for vedligeholdelse opkræves i nogle tilfælde af kommunerne over ejendomsskattebillettens samlede beløb og kommer således tit til at indgå i refusion mellem parterne i forhold til deres ejertid af ydelsesperioden.

Imidlertid er der grund til at være opmærksom på, at elektricitetsudgifter til pumper, der bortpumper vand fra afvandingsområder, ikke opkræves over ejendomsskattebilletten. Disse udgifter opkræves i henhold til servitutter og fordeles mellem de servitutforpligtede ejendomme. Omkostningerne vil sædvanligvis skulle indgå i refusionsopgørelsen.

### **10.3.18. Kontrakter om indvinding af råstoffer**

I henhold til lov nr. 569 af 30.06.1997 skal tilladelse til erhvervsmæssig indvinding af råstoffer indhentes hos amtskommunerne. Loven omfatter indvinding af sten, grus, sand, ler, kalk, kridt, tørv, muld og lignende forekomster.

Sker indvindingen på strandbredder eller andre kyststrækninger, kræves tillige tilladelse fra kystinspektoratet. Til tilladelsen er knyttet vilkår om, at udvindingen sker efter en godkendt plan, og at der stilles fornøden sikkerhed for opfyldelsen af vilkår om efterbehandling. Disse vilkår er bindende for ejere og indehavere af rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet, og dette indebærer bl.a., at vilkårene ikke kan fjernes fra ejendommen ved alternativt opråb på tvangsauktion.

Køber bør derfor, forinden indgåelse af en handel, sikre sig kendskab til samtlige rettigheder og forpligtelser, både i forhold til det offentlige og forhold til en eventuel lejer af råstofudvindingen på ejendommen, således at der sikres refusion af eventuelle forudbetalinger eller deposita.

Sælger vil tilsvarende have samme interesse i eventuel refusion eller frigivelse af stillede deposita og eventuel refusion af betaling for udvinding, som er foretaget i hans ejertid.

### **10.3.19. Samejeforhold**

Det er ikke ualmindeligt, at landmænd stifter sameje om maskiner, og nærmere aftaler forpligtelser om drifts- og vedligeholdelsesudgifter til disse. Såfremt køber efter aftale skal indtræde i samejet i sælgers sted, må parterne træffe nærmere aftale om refusion af drifts- og vedligeholdelsesudgifter indtil overtagelsestidspunktet.

### **10.3.20. Læhegn**

Betydningen af at der etableres læhegn prioriteres så højt, at der ved lov nr. 17 af 18.01.1996 er opretholdt mulighed for at søge statstilskud hertil.

Tilskuddene er ikke lån, og som følge heraf opstår der normalt intet refusionsproblem, idet sælger afholder udgifterne og modtager tilskuddet før skæringsdagen. Er dette ikke tilfældet, må parterne nærmere aftale, hvem der skal have tilskuddet, og om fordelingen skal medtages over refusionsopgørelsen. Tilbagebetaling kan alene kræves, hvis ansøgeren har givet urigtige eller vildledende oplysninger. Kravet rejses overfor ansøgeren personligt og hæfter ikke som forpligtelse på ejendommen.

### **10.3.21. Forbedring af struktur og effektivitet i landbruget**

Ved lov nr. 192 af 26.03.1999 er der fastsat nærmere regler for statstilskud til investeringer i forbindelse med gennemførelse af forbedringsplaner for jordbrugsbedrifter. Der kan tillige gives garanti for lån, der optages til gennemførelse af godkendte forbedringsplaner. Loven åbner mulighed for tilskud til etablering af samarbejde mellem jordbrugere, til skovbrugsforanstaltninger og til jordbrugsbedrifter i miljøfølsomme områder.

Da der alene er tale om tilskud, opstår der som regel ikke refusionsspørgsmål. I øvrigt henvises for så vidt angår eventuel tilbagebetaling og hæftelse til det i afsnit 10.3.20. anførte.

Dog vil der skulle aftales fordeling af de tilskud efter loven, som betales løbende, f.eks. til jordbrugsbedrifter i miljøfølsomme områder, hvor ejeren forpligter sig til opretholdelse af en bestemt produktionsmetode i mindst 5 år.

### **10.3.22. Økologisk jordbrugsproduktion**

Ved lov nr. 363 af 10.06.1987 blev der åbnet muligheder for ydelse af tilskud til økologisk jordbrugsproduktion. Reglerne er nu samlet i kapitel 3 i lov nr. 479 af 12.06.1996 om støtte til jordbrugets strukturudvikling og til økologisk produktion indenfor jordbrug og fiskeri.

Der er alene tale om tilskud, og der opstår som regel ikke refusionsspørgsmål. Ønsker køberen at indtræde i tilskudsordninger, må han selv søge herom, og tillades det, må parterne drage omsorg for en aftale om fordeling af tilskuddet og sikre dette reguleret over refusionsopgørelsen.

I øvrigt henvises for så vidt angår eventuel tilbagebetaling og hæftelse til det i afsnit 10.3.20. anførte.

### **10.3.23. Produktudvikling i landbruget**

Ved lov nr. 617 af 18.07.1995 er der givet mulighed for ydelse af tilskud til produktudvikling i det primære jordbrug.

Tilskuddene anvendes til videreudvikling eller forbedring af eksisterende produkter og produktionsprocesser samt til udvikling af nye, herunder mere miljøvenlige eller mere økonomiske produktionsmetoder for kendte eller alternative jordbrugsprodukter.

Da der er tale om tilskud, må parterne ved deres aftaleindgåelse tage stilling til, hvem der skal betale udviklingsarbejdet, og hvem der skal oppebære allerede erlagte og kommende tilskud, og dermed sikre fordelingen opfyldt gennem refusionsopgørelse.

Om hæftelse og tilbagebetaling henvises til afsnit 10.3.20.

### **10.3.24. Miljøforbedrende investeringer**

Ved lov nr. 1172 af 16.12.1992 er der fastsat regler for støtte til miljøforbedrende investeringer i mindre landbrug. Reglerne er nærmere beskrevet i landbrugsministeriets bekendtgørelser nr. 1172 om statsgaranti og 1174 fra 1992, sidstnævnte dog ændret ved bekendtgørelse 238 fra 1996.

Støtte blev ydet til investeringer i anlæg til opbevaring af husdyrgødning, der var nødvendige til opfyldelse af lovgivningens krav om udbringning, udnyttelse og opbevaring af husdyrgødning. Støtte blev ydet til anlæg, hvis opførelse påbegyndtes og afsluttedes i perioden 1. december 1985 til 1. januar 1995.

Der var både mulighed for engangstilskud, tilskud over en 10-årig periode og statsgaranti for lån. For så vidt angår refusion af engangstilskud henvises til afsnit 10.3.20. Er der ydet løbende tilskud, må parterne træffe aftale om eventuel refusion heraf. Ydede lån forfalder ved ejerskifte.

### **10.3.25. Skovforbedrende foranstaltninger**

Ved lov nr. 959 af 02.11.1996 om skove er der givet miljø- og energiministeren mulighed for at yde tilskud til skovdriften, udlægning af skovarealer og udvikling af produkter fra skovbruget.

Om hæftelse og tilbagebetaling henvises til afsnit 10.3.20.

### **10.3.26. Hektarstøtte og husdyrpræmier**

Gennem EU-direktoratet under Fødevareministeriet ydes der tilskud til landbrugsarealer, alt efter hvilke afgrøder der dyrkes.

Tilskud ydes tillige til forskelligt dyrehold – handysordninger, ammekoordninger og moderfårordninger.

Det er vigtigt for handelens parter, at de indgiver producentskifteerklæringer i overensstemmelse med deres aftaler.

Retten til hektarstøtte tilkommer den, der har rådigheden over de arealer, til hvilke der ansøges om støtte på ansøgningstidspunktet og som har indgivet ansøgning om hektarstøtte. Støtten er knyttet til virksomheden og ikke til ejendommen, se Højesterets to domme U 2000.1592 H og U 2000.1599 H.

Retten til husdyrpræmie tilfalder den part, der har opfyldt forpligtelserne forbundet med en ansøgning.

Retten til handyrpræmie tilfalder den part, der har ladet dyret slagte/eksportere, og som forinden slagtingen/eksporten har holdt dyret den påkrævede opfedningsperiode.

Overdrager opnår præmie for de handyr, der er leveret til slagting/eksporteret inden overdragelsen, og erhverver for de handyr, der leveres til slagting/eksport af ham efter direktoratets modtagelse af erklæringen.

Retten til ammeko- og moderfårpræmie tilfalder den part, der holder dyrene på tidspunktet, hvor forpligtelsesperioden på henholdsvis 6 måneder og 100 dage udløber.

Tilskudsordningerne ydes således til landmanden personligt og ikke til ejendommen.

Det må derfor kræve særskilt aftale mellem en handels parter, såfremt køberen skal have refusion fra sælger af tilskud modtaget før overtagelsesdagen. Omvendt vil tilskud, der ydes til køberen efterfølgende uden refusion tilfalde denne, medmindre andet aftales.

Sælgeren kan have afgivet forkerte oplysninger om arealstørrelse m.v. ved ansøgning om hektarstøtte, og kræves hel eller delvis tilbagebetaling af tilskud modtaget af sælger, må han selv afholde dette krav.<sup>15</sup>

### 10.3.27. Mælkekvoter

Ved overdragelse af kvægbrug er det helt afgørende, at der så tidligt som muligt søges tilladelse til køberens erhvervelse af den mælkekvote, som Danske Mejeriers Mælkeudvalg har tildelt sælgeren. Ansøgning skal være indgivet senest 4 uger efter overtagelsesdagen. Om køber kan få tilladelse til at overtage kvoten helt eller delvist er afhængige af forskellige forhold, bl.a. om køberen vil drive ejendommen som selvstændig brug eller sam-

---

15. Se nærmere i EU-direktoratets "Erklæring om vejledning om hektarstøtte og husdyrpræmier ved salg eller bortforpagtning af en hel bedrift" fra august 1998, 2. udgave.

menlægge den med en kvote han i forvejen har. Mælkeudvalget udgiver løbende vejledninger.

Umiddelbart giver det ikke anledning til refusion mellem parterne, at ejendommens mælkekvote overdrages til køberen, men især køber bør være opmærksom på at få opgjort nøjagtigt hvilken mængde mælk, sælgeren har leveret indtil overtagelsesdagen, idet køber må kende den resterende kvote, som kan leveres af ham. Køberen skal være opmærksom på, at strafafgiften for den mængde mælk, der leveres ud over den tildelte kvote, vil blive opkrævet hos køberen.

### **10.3.28. Jordrenteforpligtelser**

På ejendomme, som er pålagt forpligtelse til at betale jordrente, må denne anses som en prioritet på ejendommen, jf. U 1958.1026 Ø, og indgår i refusion mellem parterne som renter og ejendomsskattekrav. U 1968.540 Ø viser, at sælgers manglende oplysninger om forpligtelsens størrelse kan medføre erstatningskrav fra køber.

### **10.3.29. Biogasanlæg**

En del landbrugsejendomme er i de seneste år tilknyttet andelsforeninger, hvor der leveres biomasse (gylle) til oprettede biogasanlæg. Såfremt køber skal overtage andelen, må dette ske efter aftale med andelsforeningen, og således at der sikres en økonomisk opgørelse af sælgers forpligtelser i forbindelse med handlen og om fornødent refusion.

### **10.3.30. Ophørsstøtte**

I.h.t. lov nr. 676 af 09.08.1995 om ophørsstøtte til jordbrugere kan der ydes ophørsstøtte til personer, der ophører med at drive landbrugs- og gartnerivirksomhed, hvis disse er mellem 55 og 66 år og har drevet erhvervet i de foregående 10 år. Støttens udbetaling sker i højest 10 år og længst til modtageren er fyldt 67 år. En betingelse for udbetaling er at bedriftens arealer i hele støtteperioden, dog i mindst 5 år fra ophørstidspunktet, skal være afhændet eller bortforpagtet til en af ministeriet godkendt person.

Der opstår ikke refusionsmæssige krav ved køb af sådanne jorder, idet et eventuelt tilbagebetalingskrav alene rettes mod sælgeren personligt, og der er ingen hæftelse på ejendommen.

### **10.3.31. Lønmodtagerkrav**

Er der ansatte på ejendommen, finder reglerne i lov nr. 710 af 20.08.2002 om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse anvendelse,

og køberen indtræder derfor umiddelbart i de rettigheder og forpligtelser, der består på overdragelsestidspunktet i.h.t. kollektiv overenskomst og aftale, bestemmelser om løn- og arbejdsforhold, der er fastsat eller godkendt af offentlig myndighed og individuel aftale om løn- og arbejdsforhold.

Køberen må derfor sikre sig i forbindelse med refusionsopgørelsens udarbejdelse, at der medtages de optjente lønmodtagerfordringer på løn og feriepenge m.v., som det er aftalt at sælgeren skal afholde overfor de ansatte. Typisk skal sælgeren betale løn og feriepenge m.v. beregnet indtil overtagelsesdagen.

## 11.0. Udlejningsejendomme

### 11.1. Definition

Ved udlejningsejendomme menes udlejning eller fremleje af hus eller husrum, som er omfattet af lejelovens § 1 (lovbekendtgørelse nr. 347 af 14.05.2001). Fremstillingen i dette afsnit er hovedsagelig relevant for boligudlejningsejendomme og blandede lejemål. De beskrevne refusionsposter vil dog også i vidt omfang tillige være relevante ved overdragelse af en udlejningsejendom, der alene anvendes til erhverv. I det omfang, der for denne type af ejendomme er særlige forhold, er disse omtalt nedenfor i afsnit 11.5.1.

For udlejningsejendomme findes der en række refusionsmæssige spørgsmål, der ikke genfindes i andre ejendomstyper. Det er også karakteristisk for disse ejendomme, at lejerens krav i forhold til den til enhver tid værende ejer af ejendommen er beskyttet, uanset om kravet er tinglyst, jf. lejelovens § 7 og tinglysningslovens § 3. Et eksempel på refusionsopgørelse for en udlejningsejendom er optrykt som bilag 2.

### 11.2. Checkliste

| Udlejningsejendomme       |                |
|---------------------------|----------------|
| Prioriteter               | 6.1.           |
| Kontant del af købesummen | 6.2.           |
| Ejendomsskatter           | 6.3.           |
| Forsikringer              | 6.4. & 11.3.1. |
| Forsyningsselskaber       | 6.5.           |

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Afledningsafgifter                      | 6.3.10.         |
| Vandafgifter                            | 6.3.11 & 6.5.3. |
| Olieforsyninger                         | 6.6.            |
| Fast brændsel                           | 6.7.            |
| Refusionslignende poster                | 7.0.            |
| Indvendig vedligeholdelse LL § 21       | 11.3.2.         |
| Udvendig vedligeholdelse                | 11.3.3.         |
| Udvendig vedligeholdelse LL § 63 a      | 11.3.4.1.       |
| Udvendig vedligeholdelse LL § 18 & 18 b | 11.3.4.2.       |
| Tekniske installationer                 | 11.3.5.         |
| Depositum                               | 11.3.6.         |
| Forudbetalt leje                        | 11.3.7.         |
| Administration                          | 11.3.8.         |
| Vicevært                                | 11.3.9.         |
| Rengøring                               | 11.3.10.        |
| Renovation                              | 11.3.11.        |
| Haveanlæg                               | 11.3.12.        |
| Varmeforsyning                          | 11.3.13.        |
| El/vand                                 | 11.3.14.        |
| Forbedringer af det lejede              | 11.3.15.        |

### **11.3. Særlige poster på refusionsopgørelsen**

#### **11.3.1. Forsikringer**

Det er ikke sædvanligt, at køberen af en udlejningsejendom også overtager de på ejendommen værende forsikringer. I det omfang dette sker, skal der dog foretages refusion af omkostningerne til forsikring. For en udlejningsejendom vil der typisk være følgende forsikringer: Brand (lovpligtig), hus-ejer, glas og kumme (for fælles bygningsarealer) og arbejdsskadeforsikring (lovpligtig), såfremt der er ansatte (vicevært). Præmie til brandforsikring opkræves til tider via ejendomsskatterne.

### 11.3.2. Indvendig vedligeholdelse

Hensættelser til vedligeholdelsen af ejendommen opdeles traditionelt i omkostninger til den indvendige og omkostninger til den udvendige vedligeholdelse. Hvor udgifterne til den udvendige vedligeholdelse som udgangspunkt alene skal afholdes over ejendommens drift – det vil sige for ejerens regning, uden at der som udgangspunkt kan pålægges lejerer direkte omkostninger i denne forbindelse – er lejerer i videre omfang ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse af den enkelte lejlighed.

Det bør i denne forbindelse bemærkes, at der med udvendig vedligeholdelse menes ikke alene de ydre rammer for ejendommen, men også vedligeholdelse af indvendige fællesarealer, f.eks. trappeopgange m.m. og visse bestanddele i de enkelte lejemål, i det omfang vedligeholdelsen af disse ikke er pålagt lejerer. Der kan også være tale om omkostninger til reparation og vedligeholdelse af køkkenbord, vaske, radiatorventiler, gulve, døre, wc-kummer og andre sanitære installationer samt hårde hvidevarer.<sup>16</sup>

#### 11.3.2.1. Konto for indvendig vedligeholdelse

Lejelovens udgangspunkt er, at der for hver lejlighed skal føres en konto for indvendig vedligeholdelse. Det på kontoen indestående skal anvendes til hvidtning, maling og tapetsering, jf. lejelovens § 21 – ofte benævnt “malerkontoen”.

Udlejerer skal i hvert regnskabsår afsætte 29,00 kr. pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden, jf. lejelovens § 22, stk. 1. Beløbene afsættes med 1/12 månedsvis. Det i 1. pkt. nævnte beløb er opgjort i 1994-niveau og reguleres én gang årligt med 2,0 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-månedersperiode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbet afrundes til nærmeste hele kronebeløb. Beløbet udgjorde kr. 32,00 i år 2000.

Pligten til hensættelse omfatter lejligheder, der udelukkende anvendes til beboelse, jf. lejelovens § 21 og møblerede lejligheder.

Ved sædvanlig refusion i forbindelse med overdragelse af en udlejningsejendom skal sælger refundere køber det pr. overtagelsesdagen inde-

---

16. Se nærmere herom bl.a. hos Hans Henrik Edlund “Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter” s. 9.

stående beløb på kontoen for indvendig vedligeholdelse. Udlejer er ikke forpligtiget til at hensætte beløbene på en særskilt konto, men skal alene regnskabsmæssigt opføre disse. Kontoen føres for hver enkelt lejlighed. I det omfang der foretages hvidtning, maling og tapetsering, som betales af udlejer, kan udlejer nedskrive kontoen tilsvarende for den pågældende lejlighed.

Spørgsmålet om refusion af denne konto blev prøvet i U 1958.631 Ø. Der var her tvist om, i hvilket omfang indestående på konto for indvendig vedligeholdelse (efter den dagældende lejelovs § 78) skulle refunderes. Parterne havde ikke drøftet spørgsmålet i forbindelse med handlens indgåelse, men havde aftalt sædvanlig refusion. Landsretten udtalte i dommen, at da det omstridte beløb modsvares af en konkret nøje afgrænset pligt for ejeren, der skal opfyldes på tidspunkter, han ikke selv er herre over, findes det at måtte sidestilles med forudbetalt leje, og det var derfor undergivet sædvanlig refusion.<sup>17</sup> Er der tale om gamle lejemål, hvor det har knebet med istandsættelsen, kan det være ganske betydelige forpligtelser, som køberen overtager.

---

17. Spørgsmålet om, hvorvidt der var en sædvane eller branchekutyme på området, og særligt i hvilket omfang en sådan praksis var i harmoni med de skatteretlige regler havde været diskuteret i tiden op til afgørelsen (se Axel H. Pedersen: *Sagførerbladet* 1956 s. 255-57 og s. 301 i *Revision og Regnskab* 1956 s. 482-85 og s. 548 og Mogens Glistrup i "Skatteret" (1957)). Denne diskussion blev afsluttet – for så vidt angår det refusionsmæssige spørgsmål – ved nævnte afgørelse, der blev kommenteret af Axel H. Pedersen i *Sagførerbladet* 1958 s. 104-107. I overensstemmelse med U 1958.631 Ø har Advokatrådet på forespørgsel besvaret en henvendelse om "sædvanlig refusion" af genopretningskonto samt konto for indvendig og udvendig vedligeholdelse. Udtalelsen er bragt i *Advokaten* 1979 s. 289. Spørgsmålet, der blev forelagt Advokatrådet, var følgende: 1) "Omfatter en "sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter" ved salg af en udlejningsejendom et eventuelt indestående på ejendommens genopretningskonto samt konto for ind- og udvendig vedligeholdelse, når der intet særskilt er aftalt i slutsedlen om de pågældende konti". Advokatrådet besvarede henvendelsen således: "Efter almindelig sprogbrug omfatter "sædvanlig refusionsopgørelse" ikke genopretningskonto samt konto for ind- og udvendig vedligeholdelse. Efter retspraksis, jf. UfR 1958, s. 631 Østre Landsrets dom, sidestilles tilsvaret på konto for indvendig vedligeholdelse imidlertid med forudbetalt leje og er således undergivet sædvanlig refusion. De samme reale grunde taler imidlertid ikke for at sidestille tilsvaret på genopretningskonto og på konto for udvendig vedligeholdelse med forudbetalt leje, og disse er derfor ikke sædvanlig refusion undergivet." "Genopretningskontoen var en kontotype der blev anvendt i perioden 1975-80. Genopretning måtte nærmest karakteriseres som en mellemting mellem vedligeholdelse og forbedring – Se nærmere herom Hans Henrik Edlund "Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter" s. 21.

Kontoen kan principielt ikke “overtrækkes”. Er der til maling m.m. afholdt mere, end der var indestående på kontoen, kan den herved negative saldo ikke overføres til modregning i senere hensættelser, jf. lejelovens § 22, stk. 4. Dette medfører, at der heller ikke i refusionsmæssig henseende kan være tale om, at køber skal godtgøre sælger en eventuel negativ saldo på kontoen – medmindre dette udtrykkeligt måtte være aftalt mellem parterne.

Sælgers refusion til køber af et indestående på denne konto kan ikke af sælger anvendes til nedbringelse af sælgers skattepligtige indkomst. Fradragsretten opnås først for ejeren af ejendommen, når det indestående beløb anvendes til forbedringer se Grundejernes Domssamling, 1988 s. 20.

Da hensættelserne sker med 1/12 pr. måned, vil der sjældent være problemer med opgørelse af det beløb, der er hensat på kontoen for det enkelte lejemål. Der bør heller ikke være problemer ved udarbejdelsen af opgørelsen. Hvis sælger har godkendt udførelsen af arbejder over kontoen før skæringstidspunktet, men regningerne ikke fremkommer før efter skæringstidspunktet, vil udgangspunktet være, at i det omfang regninger på arbejder ikke er fremkommet, så de kan indgå ved opgørelsen af lejemålets indestående på kontoen, ses der bort fra beløbet. Sælger må refundere køber indestående på kontoen og køber herefter afholde regningerne, der fremkommer ved vedligeholdelsen.

En praktisk måde at få bekræftet indestændet på kontoen på er til de enkelte lejere at fremsende en opgørelse over kontoen, således som denne fremgår af administratorens bogføring med anmodning om, at lejer bekræfter, at kontoen er korrekt opgjort.

#### **11.3.2.2. Lejer har overtaget pligten til vedligeholdelse af det lejede**

Reglerne om hensættelse på konto for indvendig vedligeholdelse er deklaratoriske, jf. lejelovens § 24 modsætningsvis. Lejer kan således helt eller delvist have påtaget sig forpligtigelsen til at holde det lejede ved lige, jf. lejelovens § 22.

I disse ejendomme vil der derfor ikke være noget beløb, der kommer til refusion, da lejer har påtaget sig den fulde forpligtigelse.

#### **11.3.3. Udvendig vedligeholdelse**

Ejeren af en udlejningsejendom har som udgangspunkt ansvaret for den udvendige vedligeholdelse, jf. lejelovens § 19. Panthaverne i ejendommen

kan også forlange, at ejeren vedligeholder ejendommen – se Pantebrevs-formular A pkt. 9 og B pkt. 9.

Der er nedenfor redegjort for, i hvilket omfang udlejer kan søge omkostningerne til vedligeholdelsen opkrævet som tillæg til lejen og om de særlige regler, der gælder til sikring af disse kontis retmæssige anvendelse.

Udover de af lejeren betalte vedligeholdelsesbidrag er der næsten altid behov for yderligere vedligeholdelse af ejendommen. Udlejer eller dennes administrator vil derfor i regnskabet for ejendommen have en konto for udvendig vedligeholdelse, hvor der år for år opgøres, hvilke omkostninger der faktisk har været afholdt. Budgetmæssige grunde taler for, at der af ejendommens overskud foretages hensættelse til kontoen hvert år. Omfanget af disse budgetmæssige hensættelser afhænger af den konkrete ejendoms alder og stand. Denne konto er, ligesom det er tilfældet med kontoen efter lejelovens § 22, jf. § 21 (malerkontoen), af ren regnskabsmæssig karakter.

Kontoen for udvendig vedligeholdelse vil sjældent blive gjort til genstand for refusion. For ældre udlejningsejendomme, der er blevet renoveret eller blot rimeligt vedligeholdt i de seneste år, vil kontoen ofte være negativ. Ejendommens stand indgår i køberens overvejelser af ejendommens driftsmæssige grundlag – ejendommens resultat – og godskrives derved sælgeren ved fastsættelsen af ejendommens pris. En positiv saldo kan være udtryk for, at ejendommen kun i ringe omfang er blevet vedligeholdt.<sup>18</sup>

#### **11.3.4. Grundejernes Investeringsfond**

Med etablering af Grundejernes Investeringsfond er det sikret, at de af lejerne indbetalte beløb til deltagelse i visse af udgifterne til ejendommens udvendige vedligeholdelse er til stede. Disse beløb er sikret mod ejernes kreditorer, jf. lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lovbekendtgørelse nr. 348 af 14.05.2001 med senere ændringer, § 18 b, stk. 5 og lejelovens § 63 a, stk. 5. Forfaldne beløb har panteret i ejendommen, og kan opkræves ved udpantning på lige fod med forfaldne skatter og afgifter, jf. midlertidig boligreguleringslov § 22 a, stk. 6.

---

18. Advokatrådet har i en udtalelse bragt i Advokaten 1979 s. 289 fastslået, at hensættelser til udvendig vedligeholdelse ikke er undergivet sædvanlig refusion. Se nærmere om udtalelsen ovenfor under afsnit 11.3.2.1.

Det er ikke tilsigtet, at samtlige ejendommens udgifter til udvendig vedligeholdelse skal kunne afholdes over de beløb, der er bindingspligtige i Grundejerns Investeringsfond. Udlejerens almindelige pligt til at vedligeholde ejendommen i forhold til ejendommens lejere består ved siden af reglerne om lejerens deltagelse i visse omkostninger.

I modsætning til de regnskabsmæssige posteringer for ejendommen på kontoen for udvendig vedligeholdelse skal beløb, der skal hensættes på disse vedligeholdelseskonti, indbetales til Grundejerns Investeringsfond i det omfang, der ikke i årets løb af udlejer er afholdt sådanne omkostninger. Udbetalinger fra kontiene sker i henhold til reglerne i midlertidig boligreguleringslov §§ 22 b-f.

#### **11.3.4.1. Uregulerede områder – lejelovens § 63 a**

I områder, der ikke er reguleret af den midlertidige boligreguleringslov, skal der for ejendomme, der er taget i brug før 1970, og som i øvrigt opfylder betingelserne i lejelovens § 63 a, oprettes en konto i Grundejerns Investeringsfond.

På kontoen skal årligt hensættes kr. 15,00 pr. bruttokvadratmeter til forbedringer af ejendommen. Disse hensættelser skal fortrinsvis anvendes til brandsikring og energibesparende foranstaltninger. Kontoen benævnes "forbedringskontoen".

Udlejer har mulighed for at opkræve disse hensættelsesbeløb udover lejen, jf. lejelovens § 63 b. Udlejer skal årligt udarbejde et særskilt regnskab, der følger kalenderåret, over den lovpligtige hensættelse og de udgifter, udlejer har afholdt, og som hensættelsesbeløbene kan anvendes til dækning af.

I refusionsmæssig henseende behandles indestående på § 63 a kontoen på samme måde som anført nedenfor om § 18 og § 18 b konti i den midlertidige boligreguleringslov.

#### **11.3.4.2. Regulerede områder – Boligreguleringslovens § 18 og § 18 b**

I den midlertidige boligreguleringslov, lovbkg. nr. 348 af 14.05.2001, er opstillet et kompliceret regelsæt for hensættelser til udvendig vedligeholdelse. Disse hensættelsesbeløb er ikke et udtryk for udlejers maximale forpligtigelse. Udlejer har som allerede nævnt ansvaret for, at ejendommen er i den nødvendige stand. Vedligeholdelsesstanden kan eventuelt være reguleret ved særskilt aftale med lejereren af ejendommen.

I medfør af § 18 skal der for alle ejendomme hensættes et beløb til udvendig vedligeholdelse. Beløbet udgjorde i 1994 kr. 37,00 pr. bruttoetage-

areal pr. år. For ejendomme, der er taget i brug før 1964, udgjorde hensættelsesbeløbet i 1994 kr. 44,00. Begge satser blev pr. 1. januar 1995 reguleret op med et beløb svarende til 1/3 af det beløb, der henlagdes eller kunne være henlagt pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal for ejendommen til fornyelse af tekniske installationer, jf. § 8, ved udgangen af 1994. Beløbene er som ovenfor nævnt opgjort i 1994-niveau, og det samlede beløb reguleres en gang årligt med 2,0% tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en statsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter § 18, stk.1, 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistisk nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Det således udregnede beløb afrundes til nærmeste hele kronebeløb.

For ejendomme omfattet af § 18 b, d.v.s. ejendomme med mere end to beboelseslejemål, taget i brug før 1970, og som ikke er omfattet af småhusreglerne i kap. IV A, er der to konti for udvendig vedligeholdelse, dels § 18 kontoen, hvor der ikke gælder nogen bindingspligt, dels § 18 b kontoen, for hvilken der gælder en pligt til hensættelse på en bunden konto i Grundejernes Investeringsfond. For disse ejendomme skal der således udover beløbet til udvendig vedligeholdelse, jf. § 18, afsættes et årligt beløb på kr. 27,50 pr. m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. år.

Beløbet skal fortrinsvis anvendes til brandsikring af ejendommen eller energibesparende foranstaltninger. Beløbet er opgjort efter 1994-niveau, og det samlede beløb reguleres en gang årligt med 2,0% tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent. For 1998 og fremover reguleres beløbet efter § 18 b, stk.1, 1. pkt. i stedet efter udviklingen i Danmarks Statistisk nettoprisindeks i en 12-måneders-periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører, dog nedsættes beløbet i 1998 med 1 kr. pr. m<sup>2</sup>. Beløbet skal som ovenfor nævnt indsættes på en konto for ejendommen i Grundejerens Investeringsfond, jf. § 22 a ff.

Bindingspligten efter § 18 b omfatter – forudsat at de øvrige betingelser for pligten er opfyldt – også ejendomme med tre beboelseslejligheder, hvoraf udlejeren selv bebor den ene.

Positive saldi på vedligeholdelseskonti skal godskrives køber, således at den nye udlejer i henhold til § 18 b ved ejerskifte overtager vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen, jf. § 20, stk. 3, medmindre parterne har aftalt, at der skal foretages refusion af kontiene. I denne forbindelse skal det særskilt bemærkes, at en konto kan være nega-

tiv, og at negative beløb overføres fra år til år, jf. § 20, stk. 1. At saldoen er negativ vil sige, at sælger har vedligeholdt ejendommen udover det lovpligtige, hvilket ofte modsvares af en højere pris for ejendommen, men der kan efter omstændighederne være tale om at refundere en negativ saldo. Spørgsmålet om refusion må imidlertid fremgå af købsaftalen.

Kontoen efter lovens § 18 vil normalt efter aftale blive medtaget i refusionsopgørelsen, men som regel vil negative saldi ikke skulle refunderes. Der er ingen sædvane på området.

Der ligger en omfattende administrativ praksis hos Grundejernes Investeringsfond til grund for fortolkningen af om de enkelte udgifter, der afholdes på ejendommen, kan henføres til de enkelte kategorier af hensættelser. I januar 2003 har Grundejernes Investeringsfond udgivet en glimrende lille folder, hvor det beskrives, hvad indeståender på § 18 og § 18 b kontiene kan anvendes til. Udgangspunktet er, at omkostninger til vedligeholdelse kan dækkes via § 18 og § 18 b kontiene, mens dette ikke er tilfældet for omkostninger til forbedring. Sådanne omkostninger vil til gengæld i visse situationer kunne danne grundlag for en lejeforhøjelse. I praksis forekommer det ofte, at omkostningen både er en del af vedligeholdelsen og samtidig udgør en forbedring af ejendommen. I disse situationer kan udlejer få delvis dækning for omkostningen fra kontiene. Har udlejer således renoveret køkkener eller badeværelser vil det afhænge af, hvilke faciliteter der var i ejendommen før renoveringen set i forhold til de udførte arbejder. Forbedringsandelen kan således udgøre 50% eller måske 90% af omkostningen.

I det omfang der ikke er afholdt (tilstrækkelige) omkostninger på ejendommen, "ejendommens bindingspligtige beløb", skal dette indbetales til Grundejernes Investeringsfond.

Ejerskiftet skal indberettes til Grundejernes Investeringsfond. Fra Grundejernes Investeringsfond kan man endvidere få oplysninger om saldi, der var pr. sidste regnskabsdato, eventuelle restancer, det bindingspligtige areal, tidligere indberettede udgifter og beregning af satser.

Kontiene skal i forhold til lejerne og Grundejernes Investeringsfond opgøres en gang årligt.

Refusion af saldiene vil typiske ske pr. skæringsdagen, der meget vel kan være en anden end den regnskabsdato, der er i forhold til Grundejernes Investeringsfond. Køber og sælger må derfor tage stilling til, om de vil udarbejde et ejerskifteregnskab til Grundejernes Investeringsfond for tiden siden sidste regnskabsdato, eller om køber vil aflægge regnskabet for hele perioden. Hvis

der ikke aflægges ejerskifteregnskab, indtræder køber i forhold til Grundejernes Investeringsfond som “ejer” af ejendommen pr. regnskabsdatoen.

Uanset om der udarbejdes ejerskifteregnskab eller ej, hæfter køber for indbetalingen af hensættelsesbeløbene/bindingsbeløbene i forhold til Grundejernes Investeringsfond.

Skal der i forbindelse med ejerskiftet ske udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond, bør det af skødet fremgå, hvem der skal have dette beløb udbetalt – sælger eller køber. Dette kan være aktuelt, hvor sælger har afholdt omkostninger på ejendommen siden sidste regnskabsdato men før overtagelsesdagen, og hvor der aflægges ejerskifteregnskab.

Huslejenævnet kan beslutte, at der i Grundejernes Investeringsfond skal henstå fem års henlæggelser uden fradrag for de udgifter, som udlejer har haft, hvis ikke udlejer kan dokumentere disse omkostninger. Allerede af denne grund skal køber af ejendommen sikre sig dokumentation for de omkostninger, der har været på ejendommen. Dette gælder både de omkostninger, som er afholdt i perioden fra sidste regnskabsdato til skæringsdatoen, men også for tidligere perioder.

### **11.3.5. Tekniske installationer**

Henlæggelser til fornyelse af tekniske installationer, jf. den midlertidige boligreguleringslov § 9, stk. 7, jf. § 8 og som omtalt i boligstyrelsens cirkulære nr. 212 af 12.04.1979 pkt. 2.8., refunderes sædvanligvis ikke.

### **11.3.6. Depositum**

I langt de fleste lejeforhold vil udlejer betinge sig, at lejer indbetaler et depositum til sikkerhed for lejers forpligtigelser ved fraflytning og eventuel betaling af varmeregning.

Depositum reguleres ikke – uanset at lejen bliver reguleret, medmindre dette for erhvervslejemål er særskilt aftalt.

I refusionsopgørelsen opgøres de indbetalte deposita sædvanligvis, og sælger refunderer køber den herved fremkomne saldo.<sup>19</sup>

---

19. I U 1978.730 V tog landsretten stilling til spørgsmålet om, hvorvidt lejer kunne kræve det erlagte depositum tilbage fra en tidligere ejer af ejendommen. De nye ejere af ejendommen havde overtaget den tidligere ejers rettigheder og forpligtigelser ved ejendommen, og ejendommens indtægter og udgifter skulle opgøres med overtagelsesdagen som skæringsdag. Det fremgår af dommen, at det indbetalte depositum indgik i refusionsopgørelsen. Landsretten fandt, at lejeren alene kunne holde sig til køberen af ejendommen.

### 11.3.7. Forudbetalt leje

Udlejer vil normalt i aftalen med lejer have betinget sig forudbetaling af lejen. Der kan dog maksimalt kræves en forudbetaling af indtil tre måneders leje ved udlejning af beboelseslejemål og enkelt værelser til beboelse, jf. lejelovens § 33, stk. 1.

I modsætning til depositum, har lejer ret til at modregne de sidste lejeindbetalinger for lejemålet i den forudbetalte leje. Den forudbetalte leje og depositum kan udlejer forlange reguleret, så den til enhver tid svarer til den aktuelle leje, jf. lejelovens § 34, stk. 3.

På skæringsdagen opgøres den på denne dato forudbetalte leje, som sælger herefter sædvanligvis skal refundere køber. Forbehold må tages, hvis overtagelsen sker på et tidspunkt, hvor lejer har opsagt lejemålet, såfremt der ikke er klarhed over, om lejer vil benytte sin modregningsret.

Som anført ovenfor har lejer i ejendommen et tingligt beskyttet krav på forudbetalt leje, indskud og depositum svarende til et beløb af i alt seks måneders leje. Udlejer kan ikke kræve et større beløb i samlet forudbetaling m.m. fra lejer, uden at der af huslejenævnet er givet særlig tilladelse, jf. lejelovens § 34, stk. 2 og midlertidig boligreguleringslov § 6, stk. 2. For erhvervslejemål er der aftalefrihed med hensyn til størrelsen af den forudbetalte leje.

### 11.3.8. Administration

I det omfang det aftales, at administrationen af ejendommen forbliver hos den af sælger benyttede administrator, vil der skulle ske refusion af vederlaget til administrator.

### 11.3.9. Vicevært

Ofte er der i udlejningsejendomme ansat en vicevært og/eller en varmemester. Viceværten er ansat af ejeren af ejendommen (eller af den administrator, der varetager ejerens interesser). Viceværtens ansættelsesforhold kunne tidligere afhænge af, om den nye ejer ønskede at indtræde i dette. Forholdet er nu reguleret af Lov om Lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelser, lov nr. 710 af 20.08.2002. Dette indebærer, at køber automatisk indtræder i ansættelsesforholdet, og at viceværten også i forhold til den nye ejer er sikret de samme ansættelsesmæssige vilkår, herunder løn, bolig og opsigelsesvarsel som inden overdragelsen.

I relation til refusionsopgørelsen er der for viceværten følgende forhold, der skal medtages over refusionsopgørelsen: Løn, A-skat og andre lønaf-

hængige ydelser. Herudover bør der i aftalen være taget højde for skyldige feriepenge, som køberen hæfter for, jf. ovenfor.

Tilsvarende gør sig gældende, såfremt der på ejendommen er andre ansatte, f.eks. til rengøring m.m.

### **11.3.10. Rengøring**

I det omfang der for ejendommen er indgået en rengøringsaftale med et rengøringsselskab, og køberen af ejendommen indtræder i denne, vil også ydelser i henhold til denne skulle medtages over refusionsopgørelsen.

### **11.3.11. Renovation**

For visse ejendomme kan der være indgået særlige aftaler om renovation m.m. Sædvanligvis vil omkostningerne hertil være medtaget over ejendomsskattebilletten, men hvis der er tale om renovation foretaget af private, vil der skulle tages højde for denne udgift i refusionsopgørelsen. Dette vil typisk være aktuelt i ejendomme, hvor der i tilknytning til erhvervslejemålene er tale om særligt affald som slagteriaffald eller andet forurenende affald.

Omkostningerne til renovation vil sædvanligvis skulle medtages i refusionsopgørelsen.

### **11.3.12. Haveanlæg**

I visse ejendomme er der endvidere tale om ansatte havemænd – se ovenfor om vicevært, såfremt havemanden er ansat af “ejendommen”. Der kan også være tale om kontrakter med private gartnere. Omkostningen til disse hører naturligt hjemme på refusionsopgørelsen, i det omfang forpligtigelserne overtages af køberen.

### **11.3.13. Varmeforsyning**

For ejendomme, hvor udlejer leverer varme og varmt vand, skal der udarbejdes et varmeregnskab, jf. lejelovens § 36, stk. 2. Lejerens bidrag til opvarmningen skal opkræves særskilt og må ikke være indeholdt i lejen, jf. lejelovens § 36, stk. 1. Bidraget vil som regel blive opkrævet som a conto bidrag ligeligt fordelt over året, jf. lejelovens § 38. Eventuel tilbagebetaling til lejeren eller opkrævning af for lidt indbetalt a conto varme opkræves i forbindelse med aflæggelsen af varmeregnskabet, jf. lejelovens § 41. Pligten til tilbagebetaling af for meget opkrævet varmebidrag eller retten til opkrævning, såfremt der er indbetalt for lidt, tilkommer den til enhver tid værende ejer af ejendommen.

Ved sædvanlig refusion, skal sælger betale køber et beløb svarende til de af lejerne indbetalte varmebidrag fratrukket de omkostninger, sælger har afholdt til opvarmningen. Overstiger sælgerens omkostninger de indbetalte a conto bidrag, skal differencen godskrives sælger på refusionsopgørelsen. Viser det sig, at a conto bidragene overstiger de faktiske af sælger afholdte omkostninger, skal køber godskrives differencen på refusionsopgørelsen.

Ved varmeregnskabet afslutning afregnes der med lejerne. I det omfang der er opkrævet for lidt i a conto varmebidrag opkræves differencen hos lejeren. Dette indebærer, at køberen har risikoen for, at lejer indbetaler en eventuel difference. Betaling af varme er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, jf. lejelovens § 36, stk. 3 med henvisning til § 93, stk. 1, litra a – og giver hermed mulighed for ophævelse af lejeaftalen ved misligholdelse.

Såfremt skæringstidspunktet er sammenfaldende med varmeregnskabsårets udløb, vil parterne i visse tilfælde aftale, at sælger forestår afslutningen af dette. Dermed påtager sælger sig tilbagebetalingsforpligtigelsen i forhold til lejerne og retten til at opkræve en eventuel efterbetaling. Lejers krav på tilbagebetaling af for meget betalt varmebidrag er et i ejendommen værende tingligt beskyttet krav, jf. lejelovens § 7, hvorfor køberen i denne situation hæfter (med ejendommen) for, at sælger foretager korrekt afregning med lejerne. Såfremt køber overtager retten til at modtage efterbetaling fra lejerne, må køber sikre sig, at disse krav fremsættes rettidigt, jf. lejelovens § 42.

#### **11.3.14. El/vand**

Som udgangspunkt foretages der sædvanlig refusion af disse poster – som omtalt ovenfor i afsnit 6.5.1., men herudover er der visse særlige refusionsproblemer.

I visse ejendomme er der ikke opsat individuelle el-målere i de enkelte lejemål. Omkostningen til el for det enkelte lejemål fordeles da på samme måde, som ovenfor anført om varme, jf. lejelovens § 45, stk. 2.

Refusion foretages således også i overensstemmelse med det i afsnit 11.3.13. anførte.

#### **11.3.15. Forbedringer af det lejede**

I lejelovens kapitel X gives der udlejer mulighed for at foretage en regulering af lejen, såfremt udlejer har afholdt udgifter til forbedringer på ejendommen. Udgangspunktet er, lejeforhøjelsen skal give udlejer en pas-

sende forrentning af den udgift, der med rimelighed er afholdt til forbedringen, samt dække afskrivning, sædvanlige omkostninger til vedligeholdelse, administration, forsikring og lignende, jf. lejelovens § 58, stk. 2. Det følger af lejelovens § 59, at beregningen af lejeforhøjelsen og oplysninger om de afholdte omkostninger skal meddeles lejerne, inden lejeforhøjelsen kan gennemføres.

En tilsvarende ordning følger af lejelovens § 46 a (om energibesparende foranstaltninger), lejelovens § 59 a (om byfornyelse), lejelovens § 60 (om gårddrydning), lejelovens § 61 (om omlægning af varmforsyning til kollektive varmforsyningsanlæg).

I refusionsmæssig henseende, vil der sædvanligvis ikke skulle foretages refusion af den udgift udlejer måtte have haft til foretagelsen af sådanne forbedringer. Den hermed forøgede leje vil derimod influere på prisfastsættelsen af ejendommen.

## **11.4. Afvigelser på behandlingen af poster i forhold til de almindelige regler**

### **11.4.1. Lån i Grundejerns Investeringsfond**

Udlejere har til begrænsede formål mulighed for at opnå lån i Grundejerns Investeringsfond, jf. den midlertidige boligreguleringslov § 58. Lånene ydes mod sikkerhed i ejendommen, og som udgangspunkt skal sikkerheden ligge indenfor 85% af, hvad fonden skønner er ejendommens værdi. Disse lån forrentes p.t. med 7% p.a. Lånene kan alene ydes til beboelsesejendomme. Den lave rente gør, at sådanne lån i øjeblikket med fordelagtighed kan overtages af købere af ejendommene. Ydelsen på disse lån refunderes efter de sædvanlige principper.

## **11.5. Øvrige bemærkninger**

### **11.5.1. Udlejningsejendomme alene med erhverv**

Udlejning af lokaler til erhverv er omfattet af lejeloven, men visse forhold er reguleret i lov om lejeregulering i erhvervslokaler m.v. (lov nr. 934 af 20.12.1999). Derimod er lejemålene ikke omfattet af den midlertidige boligreguleringslov.

Det ovenfor i afsnit 11.3.4.2. anførte om den midlertidige boligreguleringslovs §§ 18 og 18 b, gælder således ikke rene erhvervslejemål.

Derimod vil de øvrige nævnte poster på refusionsopgørelsen også kunne være gældende for udlejningsejendomme, hvor der udelukkende er erhverv. I mange tilfælde vil en større del af omkostningerne til vedlige-

holdelse (såvel indvendig som udvendig), renholdelse, ejendomsskatter m.v. være pålagt lejer, hvilket vil forenkle refusionen.

### **11.5.2. Momsreguleringsforpligtigelser**

I visse tilfælde vil også udlejningsejendomme til erhverv eller blandede formål være momsregistrerede. De refusionsmæssige spørgsmål i denne forbindelse svarer til beskrivelsen ovenfor i afsnit 7.5.

### **11.5.3. Restejendomme**

En særlig type af udlejningsejendomme er de såkaldte restejerlejligheds-ejendomme. Der er her tale om ejendomme, der er udstykket i selvstændige ejerlejligheder, men hvor en del af ejerlejlighederne endnu ikke er solgt til individuelle ejere. Disse ejerlejligheder vil ofte være ensartet prioriteret. Ved køb og salg af disse ejerlejligheder er der ikke specifikke refusionsmæssige problemer bortset fra, at ejerlejlighederne er pligtige medlemmer af ejerforeningen.

Ved salg af restejendomme kunne det i modsætning til det ovenfor anførte overvejes, om der bør ske refusion af konto for indvendig vedligeholdelse, jf. lejelovens § 19. Det er uomtvisteligt, at den nye ejer i forhold til den lejer, der bebor lejemålet, hæfter for det på kontoen indestående beløb. Ved lejers fraflytning bortfalder forpligtelsen for den nye ejer, såfremt ejerlejligheden sættes til salg. Det er på denne baggrund, at det kan diskuteres, om sælger af restejerlejlighedsejendommen skal refundere indestående på kontoen for indvendig vedligeholdelse. Såfremt der er aftalt sædvanlig refusion, vil der skulle ske refusion som ved almindelige udlejningsejendomme.

Ved lejerens fraflytning skal der typisk ske salg af ejerlejligheden, og værdifastsættelsen af ejerlejligheden vil på dette tidspunkt naturligvis afhænge af den stand, den enkelte lejlighed har. Man kan se, at indestående på kontoen, måske oparbejdet over en meget lang årrække, overstiger de omkostninger, sådanne arbejder kan opgøres til. Det "overskydende" beløb tilfalder herefter den nye ejer, hvis der er sket refusion af posten.

### **11.5.4. Tofamiliehuse**

I tilfælde hvor der udlejes en lejlighed i et tofamiliehus, vil refusionen skulle foretages som generelt anført i dette afsnit om udlejningsejendomme.

Der kan dog aftalemæssigt være visse forskelle. Dette er bl.a. kommet til udtryk i Advokatrådets udtalelse anført i Advokaten 1979 s. 289, der

tillige er citeret ovenfor i afsnit 11.3.2.1. og 11.3.3.<sup>20</sup> Se endvidere afsnit 9.4.2. om udlejede ejerlejligheder.

## **12.0. Erhvervsejendomme**

I dette afsnit vil visse særlige ejendomstyper blive behandlet. Fællestrækket for dem er, at der er en eller anden form for erhverv knyttet til ejendommen, og at den ikke fuldt ud er omfattet af de allerede beskrevne ejendoms-kategorier.

### **12.1. Produktion eller service**

Ved overdragelse af erhvervsejendomme, hvorfra der drives en produktions- eller servicevirksomhed, der ikke er et landbrug, gartneri, skovbrug eller dambrug og heller ikke udlejning af ejendomme til bolig eller erhverv, vil der som hovedregel skulle udarbejdes en opgørelse over de aktiver, der er knyttet til den særlige erhvervsudøvelse. Følgende poster vil næsten altid indgå i denne opgørelse:

- Driftsinventar
- Driftsmateriel
- Maskiner
- Anlæg
- Immaterielle rettigheder
- Lager (herunder råvarer og halvfabrikata, hjælpestoffer og emballage)
- Evt. ukurant lager
- Igangværende arbejder
- Ordrebeholdning, hvor der endnu ikke er påbegyndt produktion
- Forpligtigelser overfor medarbejdere

---

20. Rådet fik bl.a. forelagt følgende spørgsmål: "Har antallet af lejligheder i ejendommen, herunder om denne er et 2-familiehus med 1 udlejet lejlighed eller et udlejet enfamiliehus nogen betydning for afgørelsen af, om de ovennævnte konti (ejendommens genopretningskonto og konto for indvendig og udvendig vedligeholdelse) er omfattet af en sædvanlig refusionsopgørelse som nævnt." Advokatrådet afgav følgende svar: "For så vidt angår den indvendige vedligeholdelseskonto skønnes det ikke at gøre nogen forskel, om der alene er tale om et 2-familiehus (Der skal ske refusion). For sådanne ejendommers vedkommende vil det nok være hyppigere end for egentlige udlejningsejendomme, at parterne aftaler at bortse fra indestående på konto for udvendig vedligeholdelse og genopretningskonto."

- Forpligtigelser overfor licensgivere, franchisor og lign.
- Momsreguleringsforpligtigelse

Herudover kan der være andre poster, der er relevante for den enkelte virksomhed. Ved overdragelsen af disse erhvervsjendomme er det den pågældende industris særlige forhold, der har betydning for refusionsopgørelsens udformning. Det bør i denne forbindelse nævnes, at disse ejendomme typisk og i vidt omfang vil være underlagt offentligretlig regulering.

I aftalen om overdragelse af virksomheden vil der være foretaget en specifikation af de enkelte elementer, der overdrages, f.eks. fast ejendom, inventar, løsøre, lager, igangværende arbejder m.v. På baggrund heraf aftales købesummen. Formålet med refusionsopgørelsen er at justere prisen i forhold til de udsving i mængde og antal, der har været i tiden fra aftalens indgåelse og indtil overtagelsesdagen. Der kan også være tale om, at de nøjagtige mængder ikke har kunnet opgøres ved aftalens indgåelse, og der derfor efterfølgende skal foretages en optælling og efterfølgende justering.

Der er grund til at fremhæve, at den momsreguleringsforpligtigelse, som her omtales, ikke kun er forpligtigelsen, der eventuelt hviler på ejendommen, og som er omtalt i afsnit 7.5., men også moms på varelager og driftsmidler m.v.

## 12.2. Ejerlejligheder alene med erhverv

I visse tilfælde er ejendomme, hvor der kun er erhvervslejemål, opdelt i ejerlejligheder. Overdragelse af de enkelte ejerlejligheder indebærer refusion som omtalt ovenfor i afsnit 9.0. om refusion ved salg af ejerlejligheder og refusion som omtalt i afsnit 12.1. om refusion ved salg af erhvervsjendomme med produktion eller service. Sker der derimod salg af en ejerlejlighed, der er udlejet, henvises der til fremstillingen i afsnit 9.0. og 11.5.1. om overdragelse af udlejningsejendomme med erhverv.

## 13.0. Bygninger under opførelse

Når en ejendom under opførelse overdrages, vil der være tale om refusion af de refusionsposter, der er sædvanlige for den enkelte type ejendom, og desuden visse særlige refusionsmæssige spørgsmål som følge af den i gangværende byggeaktivitet.

Er der således tale om mindre byggearbejder på en ejendom, der i øvrigt er taget i brug, kan der være tale om en refusionsopgørelse, der indeholder

poster som depositum, indvendig vedligeholdelse m.m., der er relevante for en udlejningsejendom (afsnit 11.0.). Tilsvarende vil der være de allerede omtalte refusionsposter, hvis der er tale om en landbrugsejendom (afsnit 10.0.).

Såfremt ejendommen ikke er i brug på overdragelsestidspunktet – bortset fra byggeaktiviteten – vil der typisk alene være tale om refusion for ejendomsskatter og levering af el og vand samt deraf følgende udgifter til ejendommen.

I denne fremstilling vil alene spørgsmålet om refusion ved ejerskifte af ejendommen blive behandlet. Spørgsmålet om refusion eller opgørelse mellem byggeriets parter, såfremt der sker overdragelse af entrepriser, henhører under entrepriseretten.

### **13.1. Refusion for entreprisedelen**

Overdrages en ejendom med en igangværende entreprise, vil der kunne være tale om refusion, såfremt byggeriets stade ikke svarer til, hvad parterne har forudsat i aftalen. Byggeriet er en fremadskridende proces, hvor der let kan opstå tidsforskydninger, og det er derfor vanskeligt præcist at forudsige, hvor langt det er fremme på en given overtagelsesdag. Det vil ofte være aftalt, at der foretages en stadeopgørelse på overtagelsesdagen, hvormed byggeriets stade konstateres til sammenligning med parternes forudsætning som udtrykt i deres aftale.

Udarbejdelsen af denne opgørelse over byggesagens stadiet giver sjældent anledning til problemer til forskel fra spørgsmålet om, hvem der skal bære omkostningerne til ekstraarbejder, der først påberåbes af entreprenøren, efter den mellem køber og sælger gennemførte stadeforretning er afholdt.

I praksis vil dette være et refusionsmæssigt problem, men reelt er der tale om, hvorvidt værdien af den ejendom, der overdrages, er den samme som den købesum, der er aftalt mellem parterne. I denne forbindelse er det vigtigt ved aftalens indgåelse at tage højde for, i hvilket omfang den nye bygherre skal indtræde i forpligtelserne overfor entreprenørerne.

Skal der på ejendommen opføres en mindre erhvervsvirksomhed, kan der opstilles følgende regneeksempel, under forudsætning af, at ejendommen overtages til en aftalt pris, at opførelsen har nået et vist stadiet på overtagelsesdagen, samt at køber skal indtræde i betalingsforpligtelsen overfor entreprenørerne:

|                                                                              |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Købesum                                                                      |             | 3.000.000,- |
| Heraf grundværdi                                                             | 500.000,-   |             |
| Bygningens værdi (aftalt)                                                    | 2.500.000,- |             |
| Stadeopførelsen viser,<br>at der er udført<br>arbejde for                    | 2.000.000,- |             |
| Der er af sælger betalt                                                      | 1.500.000,- |             |
| Til sælger skal betales:                                                     |             |             |
| grundværdi                                                                   | 500.000,-   |             |
| Udlæg til byggesag                                                           | 1.500.000,- |             |
| Der overtages forpligtigelser<br>til entreprenører for udført<br>arbejde for | 500.000,-   |             |
| Resterende arbejder                                                          | 500.000,-   |             |
| Købers omkostninger                                                          |             | 3.000.000,- |

Er byggeriet længere fremme end aftalt, vil køber udover den aftalte købesum skulle refundere de yderligere omkostninger, der har været til videreførelsen af byggeriet.

### 13.2. Bygherrens garantier

AB 92 § 7 fastslår, at entreprenøren kan kræve, at bygherren stiller garanti (svarende til tre måneders gennemsnitsbetaling til entreprenøren, dog mindst 10% af enterprisesummen). I forbindelse med etablering af disse garantier, vil bygherre ofte i det garantistillende institut have deponeret sikkerheder. Sådanne garantier skal ligeledes indgå i opgørelsen mellem køber og sælger, ligesom der skal foretages refusion af eventuelt etablerede depoter.

### 13.3. Ekstraarbejder

I forbindelse med afslutningen af en enterprisesag vil der meget ofte være diskussion om omfanget af ekstraarbejder. (AB 92 § 14). I refusionsmæssig sammenhæng vil fordelingen af disse ekstraarbejder nødvendiggøre, at man i stadeopførelsen har et overblik over, hvilke arbejder – også ekstraarbejder – der er udført på overtagelsestidspunktet. Ofte vil ekstraarbej-

derne være dokumenterbare i form af aftalesedler eller ved en gennemgang af referaterne fra byggemøderne.

Såfremt ekstraarbejderne kan dokumenteres, vil køber skulle afholde omkostningerne til disse, hvad enten de er udført før, på eller efter overtagelsesdagen – uden umiddelbar mulighed for refusion hos sælger.

### **13.4. Mangler**

Risikoen for mangler vil sjældent være et refusionsmæssigt spørgsmål, men det er et typisk problem, som opstår i forbindelse med overdragelse af ejendomme under opførelse. Det kan være aftalt, at sælger overfor køber garanterer for, at der ikke vil være mangler på ejendommen. Forpligtelsen kan være subsidieret, idet køber i første omgang har pligt til at søge manglerne udbedret af entreprenøren.

### **13.5. Momsreguleringsforpligtigelser**

Ved opførelsen af momsregistrerede ejendomme vil der i parternes aftale skulle være taget stilling til, om køber indtræder i momsreguleringsforpligtigelsen, eller om sælger skal afløfte denne. Der kan her i det hele henvises til det ovenfor under 7.5. beskrevne.

## **14.0. Ejendomme under udstykning**

Ved den fysiske opdeling af en ejendom, som finder sted ved udstykning af en ejendom, vil det være naturligt for parterne at træffe aftale om fordeling af ejendommens indtægter og udgifter. Parternes aftale vil oftest være et udtryk for en naturlig fordeling heraf, således at indtægterne og udgifterne, der relaterer sig til en bestemt del af ejendommen, følger denne.

### **14.1. Ubebyggede ejendomme**

#### **14.1.1. Indtægter**

Ubebyggede ejendomme har sjældent andre indtægter end leje- og forpagtningsafgifter. Disse må refunderes efter størrelsen af de fremtidige arealer på de udstykkede parceller fra den oprindelige ejendom, såfremt parterne ikke har truffet anden aftale. Det kan være klart, at indtægten knytter sig til en bestemt del af ejendommen, eller den er fastlagt efter brugsværdien af enkelte lodder af ejendommen, hvorefter refusionen må foretages ud fra dette. Det første kan være tilfældet, såfremt der oppebæres leje af fiskeret på en sø, som ligger på en af de fremtidige parceller, eller

f.eks. jagtleje, der oppebæres for et skovstykke beliggende på en af de fremtidige parceller, eller der betales afgift for benyttelse af en vej, som ligeledes er beliggende på en bestemt del af ejendommen. Det andet kan være tilfældet, såfremt der ved indgåelsen af en aftale om forpagtning af en landbrugsejendoms jorder er lagt vægt på boniteten af de enkelte lodder. Har man således anset et engareal for at have et lavere afkast ved dyrkning end resten af ejendommen, er det naturligt for parterne ved udstykning af engarealet fra ejendommen, at refusion af forpagtningsafgift ikke foretages efter arealstørrelser. Der foreligger næppe sædvaner, og parterne må selv være opmærksomme på, at der træffes hensigtsmæssige aftaler.

### 14.1.2. Udgifter

Som nævnt ovenfor kan der være indtægter, som knytter sig til en bestemt del af ejendommen, og derfor henføres til denne i refusionsmæssig henseende. Tilsvarende kan være tilfældet for udgifter.

For at et lån med pant i ejendommen kan blive opdelt ved udstykning, må panthaversamtykke opnås, og lånet splittes da op i lån på de enkelte udstykkede parceller efter panthavers vurdering. Lader panthaver ikke samtidigt foretage en fordeling af renten på de enkelte parceller fra sidste termin til skæringsdagen, må parterne selv foranledige refusionsopgørelse udfærdiget i forhold til lånets fremtidige opdeling på de enkelte udstykkede parceller.

Ejendomsskatter skal bringes i refusion af parterne selv, medmindre de har aftalt andet. Ved udstykning sker der ikke en opdeling af ejendomsskatten fra det offentliges side på de enkelte parceller. De enkelte parceller ansættes først ved næste års opkrævning selvstændigt, og det kan vare endnu et år, hvor samlet skat opkræves af den oprindelige ejendom, såfremt udstykningen først registreres ved kommunen meget sent i udstykningsåret.

Det vil således være meget tilrådeligt for parterne ved indgåelse af aftale om køb af udstykkede parceller fra en ejendom, at der tages højde for denne situation. Parterne bør aftale nærmere om sikkerhedsstillelse for opfyldelse, såfremt der er tale om større beløb. Dette vil ofte være tilfældet ved udstykning af værdifulde grunde beliggende i byzoneområder.

Det bemærkes herved, at det hører til den berigtigende advokats pligter at drage omsorg for, at der foretages refusion af handelsårets ejendomsskatter m.v., og at refusionstilsvaret erlægges. Følgende års eventuelle refusion skal parterne derimod selv sikre opgjort og afregnet gennem aftale.

Advokatrådet har i udtalelse fra 1992 (j.nr. 55-030-92-10), udtalt, at rådet ikke er bekendt med kutymen, hvorefter advokater som led i berigtigelsen af handler med udstykkede parceller foretager fordelinger og opkrævning af ikke pålignede ejendomsskatter.

Parterne bør derfor samtidig med handlen sikre sig oplysninger om, fra hvilket års begyndelse der vil ske opkrævning af ejendomsskat særskilt for hver af de udstykkede parceller, og ved aftaleindgåelsen sikre eventuelle senere refusionstilsvare opgjort og betalt.

Beskatningsgrundlaget er grundværdien af den samlede faste ejendom, og ved udstykning må der derfor foretages en opgørelse over, hvilken grundværdi der fremtidigt er knyttet til hver enkelt af de udstykkede parceller.

Ved henvendelse til vurderingsmyndighederne, der fastsætter værdien af de enkelte lodder, oplyser disse, hvorledes dette er sket ved seneste vurdering. En samlet ejendoms enkelte lodder kan være ansat til forskellige værdier. En fordeling af ejendomsskatterne efter areal er derfor mulig, såfremt vurderingsmyndighederne ikke har vurderet de enkelte lodder forskelligt.

## **14.2. Bebyggede ejendomme**

### **14.2.1. Indtægter**

For så vidt angår bebyggede ejendomme, vil der indtægtsmæssigt til bygningernes brug kunne være knyttet lejeindtægter, og disse må ved refusionens gennemførelse fra skæringsdagen sikres tilført den fremtidige ejer, medmindre parterne har truffet anden aftale.

Opdeles bygninger tillige ved udstykningen, må indtægten fra skæringsdagen sikres den af ejerne, der ejer de rum, som benyttes af lejer.

### **14.2.2. Udgifter**

Der henvises nærmere herom til pkt. 14.1.2. Den udfyldende regel er, at udgifter, som kan henføres til benyttelsen af ejendommens bygninger eller bestemte dele heraf, fra skæringsdagen må skulle afholdes af ejeren af denne eller disse.

Beskatningsgrundlaget for grundværdien af den samlede faste ejendom kan, som omtalt under pkt. 14.1.2., variere.

## 15.0. Bygninger på lejet grund

Ved overdragelse af ejendomme beliggende på lejet grund, skal der udarbejdes en sædvanlig refusionsopgørelse – afhængig af ejendommens karakter. Disse ejendomme har deres eget blad i tingbogen, jf. tinglysningslovens § 19, og er som regel også selvstændigt belånt.

Udover den sædvanlige refusion vil der skulle ske refusion af den leje (og eventuelt depositum), der betales for grunden. Denne refusionspost vil skulle medtages, både når grunden overdrages, og når bygningen sælges.

Det kan mellem ejeren af grunden og ejeren af bygningen være aftalt, at bygningsejeren skal afholde alle eller nogle af de omkostninger, der normalt påhviler en grundejer. Der kan således være tale om, at lejer (bygningsejeren) skal betale forsikringer, ejendomsskatter og lignende. I det omfang der måtte være indgået sådanne aftaler, vil dette medføre, at disse poster skal indgå i refusionen på sædvanlig vis.



# Særlige ejerformer

Der er her tale om ejendomme, der ejes i fællesskab eller af selskaber. Ved handel med disse ejendomme vil der som hovedregel være lige så stort behov for at overveje de refusionsmæssige problemstillinger som i de ovenfor nævnte ejendomstyper.

## 16.0. Andelsboliger

### 16.1. Private andelsboliger

Reglerne om overdragelse af private andelsboliger findes i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (lov nr. 652 af 02.07.2001).

Ved andelsboliger forstås boliger i ejendomme med mere end to beboelseslejligheder (ikke sommerboliger), hvor der til en direkte eller indirekte medejendomsret til den faste ejendom er knyttet ret til eksklusiv brug af en lejlighed i ejendommen.

Ved erhvervelsen af en andelsbolig bliver man medlem af en forening, hvis formål er at eje og drive en ejendom på andelsbasis. Andelshaveren har en ideel andel i foreningens formue samt brugsretten til en lejlighed (bolig eller erhverv) i ejendommen.

Andelsboligforeningens omkostninger til drift, afdrag på og forrentning af ejendommens gæld opkræves forholdsmæssigt hos de enkelte andelshavere. Andelsboligforeningen optræder som en form for udlejer i forhold til andelshaverne, men forholdet er ikke omfattet af lejeloven, og andelshaveren kan som udgangspunkt ikke påberåbe sig lejeloven m.h.t. beskyttelse af sine rettigheder, herunder lejefastsættelsen. Andelsboligforeningen er administrator og forvalter af foreningens økonomi og medlemmernes interesser.

Mellem foreningen og andelshaveren indgås en boligaftale svarende til en lejeaftale. Vederlaget kaldes boligafgift.

Det er ikke andelsboligen, der overdrages, men andelen i andelsboligforeningens formue med den hertil knyttede brugsret til en lejlighed. Ofte vil der være udstedt et andelsbevis som dokumentation for dette forhold.

Ved overdragelse af andelsboliger berigtiges handelen typisk af foreningens administrator. Det er forholdsvis sjældent, at der medvirker advokat i traditionel forstand som ved overdragelse af ejerboliger. Ofte administreres foreningen dog af en advokat. Udgangspunktet for denne og for de fleste handler med andelsboliger er, at købesummen erlægges kontant. Dette fremgår ligeledes forudsætningsvis af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6, stk. 7, hvorefter købesummen skal indbetales til andelsboligforeningen. Køber vil muligvis have behov for at finansiere købet gennem sit pengeinstitut men vil sjældent kunne pantsætte sit andelsboligbevis til sikkerhed for dette lån, da dette som hovedregel i foreningens vedtægter er forbudt.

I refusionsmæssig henseende er der således kun ganske få spørgsmål.

Som ved enhver overdragelse af fast ejendom, er der tale om refusion af forbrug af el, vand, gas og varme samt eventuelt medlemskab af antenneforening m.v. Om refusion af a conto bidrag til varme, se ovenfor i afsnittet om ejerlejligheder (9.3.2.).

I de enkelte andelsboligforeninger kan det være aftalt, at foreningens medlemmer selv skal betale en række af de udgifter, der normalt betales af andelsboligforeningen. Der kan være tale om, at medlemmerne skal betale ejendomsskat, varmemeforbrug m.v. I det omfang dette er tilfældet, skal der ske sædvanlig refusion af disse poster.<sup>21</sup>

Overdragelsen af andelsboligen og i denne forbindelse særligt fastsættelsen af dennes værdi er reguleret i lovens §§ 5 og 6.

## **16.2. Offentligt støttede andelsboliger m.m.**

Der er en række boligformer, der direkte eller indirekte er opført med støtte fra det offentlige. Lov om boligbyggeri (nr. 663 af 08.08.2002) opstiller således reglerne for:

- Almennyttige boligselskaber
- Almennyttige andelsboligforeninger

---

21. I vedtægten for andelsboligforeningen kan der være optaget en bestemmelse om refusion. Bestemmelsen kan f.eks. være sålydende:

“Pr. datoen for udmeldelsesperiodens/opsigelsesperiodens udløb vil der være at udfærdige sædvanlig refusionsopgørelse, hvor det udtrædende medlem debiteres sin forholdsmæssige andel af driftsomkostningerne og omvendt krediteres sin forholdsmæssige andel af indestående på foreningens konti i pengeinstitutter, herunder budgetkonto.”

- Kollegier eller ungdomsboliger
- Boliger for ældre

I refusionsmæssig sammenhæng er fællestrækket, at der ikke sker refusion. Ofte er der tale om relativt beskedne indskud/deposita, og ofte er der tale om, at lejen indeholder betaling for forbrug af el, vand m.m. til lejligheden. Indskuddets størrelse kan variere betydeligt, men vil altid skulle afregnes overfor foreningen/selskabet, der til gengæld foretager tilbagebetaling direkte til den fraflyttende.

Det skal anføres, at de almennyttige andelsboligforeninger, der er private andelsboligforeninger opført efter bestemmelserne i lov om boligbyggeri, består af andelslejligheder, hvorfor der i refusionsmæssig sammenhæng kan henvises til det ovenfor i afsnit 16.1. beskrevne.

## **17.0. Boligfællesskaber m.m.**

Udtrykket boligfællesskaber er ikke særligt betegnende, men nok det mest velvalgte. I denne sammenhæng dækker det en række muligheder, som kan og er udnyttet, når en persongruppe etablerer et boligfællesskab, hvor flere har ejendomsretten til den faste ejendom, og hvor det er parternes aftale, der regulerer den faktiske brug og de økonomiske vilkår for benyttelsen af ejendommen. Visse typer af disse boligformer er ikke lovreguleret, hvilket kan medføre, at de skattemæssige forhold ikke altid er lige klare.

I det følgende er valgt at beskrive de refusionsmæssige problemstillinger for fem af disse boligformer: samejer, interessentskaber, kollektiver, anpartslejligheder og kommanditselskaber.

### **17.1. Samejer**

Når et aktiv ejes i sameje, har hver af “ejerne” den fulde rådighed over deres andel i samejet. Der kan således foretages særskilt pantsætning af andelen, ligesom kreditorer kan foretage udlæg i hver enkelt ejers andel i dette.

Når en ejendom ejes i sameje, vil dette som hovedregel kunne karakteriseres som et viljesbestemt særligt sameje om den faste ejendom. Ved overdragelse af ejendomme til eller fra et sameje, vil der kun undtagelsesvis være tale om udarbejdelse af særskilte refusionsopgørelser for parterne i samejet. Refusionsopgørelsen i forhold til køber eller sælger vil ikke være påvirket af, at køber eller sælger er et sameje.

Parterne vil derimod i deres indbyrdes aftale have aftalt en delingsnorm (halvdelen til hver eller en skævdeling), og formodes herefter at bidrage til ejendommen i forhold til den aftalte norm.

I refusionsmæssig sammenhæng kan der være tale om overdragelse af en del af ejendommen, køb af en ejendom, hvor køberne er et sameje eller endeligt, at et sameje samlet sælges til en ny ejer. Fælles for overdragelstyperne er, at refusionen mellem handlens parter følger de sædvanlige regler, som er beskrevet ovenfor. Refusionssaldoen vil herefter blive delt mellem sælgerne eller køberne i forhold til deres ejerbesiddelse.

Se nærmere i Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen "Sameje om fast ejendom" s. 184-185.

## **17.2. Interessentskaber**

Interessentskaber er også et sameje, d.v.s. at flere personer i fællesskab har ejendomsretten til et formuegode. Det er kendetegnende for interessentskaber i modsætning til de ovenfor nævnte samejer, at formålet med interessentskabet er et økonomisk fællesskab med erhvervsmæssigt sigte. Carstensen anvender betegnelsen alment sameje, i modsætning til særdeles sameje, i sin beskrivelse af interessentskabet. I praksis er betegnelsen interessentskab meget indarbejdet, men som antydnet ovenfor nok særligt i erhvervsmæssig sammenhæng. Det forekommer ofte, at virksomheder etablerer et sameje i interessentskabsform, når de fortsætter deres respektive forretninger men henlægger visse aktiviteter til fællesskabet. Dette fællesskab kunne godt etableres som et selvstændigt selskab med muligheden for at fremføre underskud/overskud direkte til beskatning/fradrag hos de deltagende parter.<sup>22</sup>

I de seneste år er der blevet etableret en række boliginteressentskaber, der også benævner sig som sådanne. Disse interessentskaber har ikke et egentligt erhvervsmæssigt sigte, men deres formål er at eje og drive en bestemt ejendom. Det er muligt, at der i formålet at "drive" en bestemt ejendom til en vis grad kan indfortolkes et erhvervsmæssigt sigte, selvom det næppe sker med henblik på opnåelse af et overskud, hvis interessenterne alle har eksklusiv brugsret til en lejlighed.

---

22. Se nærmere om denne diskussion bl.a. hos Vagn Carstensen "Fast ejendom i sameje og interessentskab" s. 9 ff. og Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen "Sameje om fast ejendom" s. 24-27 samt s. 33.

I modsætning til det ovenfor om samejer anførte er interessentskabet ejer af aktivet, hvorfor den enkelte interessent ikke kan pantsætte dette, eller dennes kreditorer foretage udlæg heri – derimod kan den ideelle andel anvendes som sikkerhedsobjekt og gøres til genstand for udlæg.<sup>23</sup>

Såfremt et interessentskab køber eller sælger en fast ejendom, vil der skulle udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse. Medmindre interessentskabet opløses, vil refusionssaldoen typisk ikke komme til udbetaling til interessenterne men indgå i interessentskabets formue. Skal interessentskabet derimod betale en saldo, kan der blive tale om opkrævning af bidrag hos interessenterne, hvis likviditeten i interessentskabet ikke er tilstrækkelig.

### 17.3. Kollektiver

Ejendomsretten til den faste ejendom, hvor kollektivet bor, kan naturligvis være forskellige og i virkeligheden have en hvilken som helst af de former, der er beskrevet i denne bog.

Ofte vil der være tale om, at kollektivet enten er indrettet i en lejet bolig eller som en ejerbolig, hvor alene nogle af beboerne er ejere eller lejere. Hvorvidt kollektiver er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov nr. 652 af 02.07.2001, er tvivlsomt, da loven kun omfatter boligfællesskaber, hvor der til deltagelse er knyttet ret til eksklusiv brug af en lejlighed i ejendommen, jf. § 1 a.<sup>24</sup>

I hvilket omfang der skal ske refusion ved indtræden eller udtræden af kollektivet afhænger af ejerformen og de særlige regler, kollektivet har opstillet. Er der tale om den mest absolutte form for medejerskab til boligen, vil alle de poster, der er nævnt i gennemgangen af enfamiliehuse (afsnit 8.0.) eller ejerlejligheder (afsnit 9.0.), skulle overvejes. Er der tale om en ren brugs-/beboelsesret, vil der alene være tale om eventuel refusion af forbrug af el, vand, gas og varme samt eventuelt medlemskab af antenneforening m.v.

---

23. Se nærmere herom i W.E. von Eyben, "Formuerettigheder", 7. udg., s. 149 ff.

24. Heraf følger, at loven ikke omfatter boligkollektiver, hvor deltagerne kun har en eksklusiv brugsret over et eller flere enkeltværelser, ikke over en egentlig lejlighed, jf. BLOK 600, 603, 618, Neville: Boligfællesskaber i Selskabsform s. 58 f., og i Andelsboligforeningsloven s. 49 ff., 208, 226, Torben Winnerskjold Fm 1995 129 f., Rapport om boligfællesskaber 85, og KARNOV 2002 s. 3722 med henvisning til anden litteratur.

### **17.4. Anpartsboliger**

Ved anpartsboliger forstås anparter i en ejendom med mere end to beboelseslejligheder, der er ejet af flere som et sameje, og hvor der til anparten er knyttet brugsretten til en beboelseslejlighed (§ 12 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov nr. 652 af 02.07.2001). I ejendomme, der er opdelt i anparter inden 13. februar 1976, vil der fortsat være anpartsboliger, der kan overdrages jf. § 13, stk. 4. Derimod kan der ikke længere foretages en sådan opdeling, og overdragelse af anpartsboliger er som udgangspunkt forbudt, jf. § 13.

Værdifastsættelsen af anpartslejligheder er ikke reguleret, men det er i lovens § 12 anført, at køber skal have modtaget oplysninger om ejendommens driftsudgifter og lejlighedens andel heri.

I refusionsmæssig sammenhæng vil der være tale om overdragelse af en del af en fast ejendom, hvorfor der skal ske sædvanlig refusion, for den del af ejendommen, der overdrages.

### **17.5. Boligkommanditselskaber**

Boligkommanditselskaber er boligejendomme, der ejes af et kommanditselskab, og hvor der til hver kommanditistandel er knyttet en eksklusiv brugsret til en lejlighed i ejendommen. Denne ejerform kan i en vis udstrækning sammenlignes med interessentskabsmodeller, bl.a. vil kommanditselskabet ikke være et selvstændigt skattesubjekt, jf. forarbejderne til selskabsskattelovens § 1. Se nærmere om boligkommanditselskaberne i Mette Nevilles artikler i Advokaten 1989 s. 189 og 221 samt Mette Neville: Boligselskaber i selskabsform (1993).

Denne ejerform er omfattet af priskontrolreglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, lov nr. 652 af 02.07.2001, jf. § 1 a.

Kommanditselskabers forhold er ikke direkte lovreguleret, hvorfor de nærmere regler om disse og om overdragelse af kommanditist- og/eller komplementarandele skal være reguleret i selskabets vedtægter. Refusionsopgørelsen vil således være afhængig af de aftaler, der måtte være truffet i vedtægten. Dog finder såvel lov om erhvervsdrivende virksomheder samt årsregnskabsloven i et vist omfang anvendelse på kommanditselskaber, jf. "Selskabsformerne", af Noe Munck og Lars Hedegaard Kristensen, 4. udgave, s. 125.

I relation til panthavere i ejendommen vil overdragelse af kommanditandele antagelig alene udløse ejerskifteafdrag/krav om indfrielse, såfremt ikke hele andelen er indbetalt.

Ved overdragelsen af kommanditandele vil der typisk skulle udarbejdes en refusionsopgørelse svarende til den, der udarbejdes i forbindelse med overdragelse af ejerlejligheder (se afsnit 9.0.). Derimod vil andelshaverens skattemæssige stilling kunne være en ganske anden, se herom hos Mette Neville: Boligselskaber i selskabsform.

## 18.0. Aktie- og anpartslejligheder

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (lovbekendtgørelse nr. 652 af 02.07.2001) er i kapitel III angivet visse retningslinier for "boligaktieselskaber". Disse selskaber er aktie- eller anpartsselskaber, hvor der til ejendomsretten til en aktie eller anpart er knyttet brugsret til en lejlighed i en ejendom ejet af selskabet, hvis der i ejendommen er mere end to beboelseslejligheder (§ 8 og § 1, stk. 1).

Der er tale om, at det selskab, der ejer ejendommen, skal opfylde de sædvanlige betingelser for selskaber, bl.a. i forhold til selskabslovgivningen og årsregnskabsloven, ligesom selskabet er selvstændigt skattepligtig i medfør af selskabsskatteloven.

Det ejende selskab er udlejer i forhold til aktionærerne (og eventuelle andre beboere af ejendommen), og lejeforholdene er underlagt de sædvanlige regler i lejelovgivningen.

Overdragelse af aktier/anparter i sådanne ejendomme er i meget vid udstrækning reguleret i loven med et regelsæt, der svarer til det, der gælder for andelsboliger (§ 11).

### 18.1. Refusion ved overdragelse af aktier/anparter

I refusionsmæssig sammenhæng giver denne cocktail af overdragelse af en udlejningsejendom, et selskab og et lejemål en række teoretiske problemer.

Ved overdragelsen af aktien/anparten vil der typisk skulle tages udgangspunkt i dennes indre værdi. Grundlag for opgørelsen af denne vil være det seneste aflagte regnskab for selskabet med refusion/regulering for den forløbne del af regnskabsåret. Værdiansættelsen vil således skulle tage hensyn til de momenter, der er beskrevet nedenfor i afsnittet om overdragelse af ejendomsselskaber (afsnit 18.0.). Det vigtigste er, at der er foretaget korrekt hensættelse til selskabets forpligtigelser overfor lejerne (vedligeholdelse, depositum og forudbetalt leje), og at eventuelle udskudte eller latente skatter er medtaget i opgørelsen.

I praksis vil disse problemer dog sjældent opstå, da boligaktie- eller anpartsselskabet er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og de i loven anførte bestemmelser om værdifastsættelse, der svarer til de for andelsboliger gældende. Det skal erindres, at lovens § 5 fastslår, at boligen/aktien samlet ikke må koste mere, end hvad værdien af disse aktiver kan betinge.

Ved overdragelsen af aktien/anparten bør der ved aftalens indgåelse være taget højde for dette, således at der ikke i den faktiske handel bliver tale om refusion, men om en diskussion af værdiansættelsen.

Herudover kan der til boligen, hvortil der overdrages en brugsret, være tale om vederlag for forbedringer og eventuelle reservationer af hensyn til dennes stand. Dette giver ikke refusionsmæssige problemer, der er her tale om værdifastsættelse.

I praksis forekommer således kun sjældent refusionsmæssige spørgsmål ved overdragelse af andele i denne type af ejendomme, bortset fra de sædvanlige poster som ved enhver overdragelse af fast ejendom, f.eks. refusion af forbrug af, el, vand, gas og varme samt eventuelt medlemskab af antenneforening m.v.

## **19.0. Overdragelse af ejendomsselskaber**

Med rette kan det hævdes, at overdragelsen af et selskab intet har med refusionsopgørelser at gøre. Normalt vil der ved overdragelsen af et selskab blive udarbejdet en balance for dette med henblik på eventuel justering af købsprisen for aktierne i selskabet, og denne kan i meget vidt omfang minde om det ovenfor anførte om refusionsopgørelsen for de enkelte ejendomstyper.

Det følgende er møntet på ejendomsoverdragelser, hvor det ikke er en person, der har den direkte adkomst til den ejendom, der overdrages, men hvor der sker overdragelse af aktier eller anparten i et selskab, der er adkomsthaver til ejendommen. Disse synspunkter vil tillige kunne anføres ved opstilling af en balance for andre typer af selskaber, f.eks. kommanditselskaber.

I et vist omfang vil dette også gælde, såfremt der overdrages andele i et interessentskab eller sameje, der er adkomsthaver til ejendommen. Overdragelsen af disse andele vil i visse tilfælde nødvendiggøre – eller mest hensigtsmæssigt – ske ved udarbejdelse af skøder. Udarbejdes der skøde på ejendommen, og vil der i denne forbindelse blive udarbejdet sædvanlig

refusionsopgørelse, vil en række af de særlige poster blive medtaget over denne (f.eks. vedligeholdelseskonti). De øvrige poster indgår typisk i vurderingen af værdien for ejendommen men kommer ikke altid til udtryk i en balance eller refusionsopgørelse for disse overdragelsestyper.

I hvilket omfang de nedenfor nævnte poster skal medføre en regulering i prisen for aktierne, afhænger af parternes aftale. Det falder udenfor fremstillingen i denne bog nærmere at redegøre for eventuelle deklaratoriske regler på dette punkt.<sup>25</sup>

### 19.1. Særlige poster på balancen

Ved køb af et ejendomsselskab vil det for køber være vigtigt for vurderingen af selskabets reelle værdi at have fuldt overblik over de rettigheder og forpligtigelser, der tilkommer og påhviler selskabet. Ved aflæggelsen af en almindelig årsrapport for selskabet baseret på de specifikke bestemmelser i årsregnskabsloven, vil der være en vis valgfrihed med hensyn til, i hvilket omfang eventuelle poster skal optages som egentlige gældsposter, alene markeres i en note eller overhovedet omtales.

Dette gør sig f.eks. gældende for følgende poster:

- Grundejernes Investeringsfond (§ 18 b konti)
- Udvendig vedligeholdelse
- Udskudt skat
- Momsreguleringsforpligtigelser (ved videresalg)
- Ejendomsavancebeskatning (ved videresalg)

Til tider vil disse poster allerede indgå i det regnskab, selskabet aflægger, men hvis dette ikke er tilfældet, bør overdragelsesbalancen under alle omstændigheder medtage disse. Når posterne indgår i overdragelsesbalancen, vil der endvidere skulle ske en periodisering af disse. Denne foretages efter de samme principper, som allerede er omtalt for periodisering af udgifter og indtægter, der påhviler en ejendom, og som skal indgå i en refusionsopgørelse.

Grundejernes Investeringsfond (§ 18 og § 18 b konti) (afsnit 11.3.4.2.) og konto for udvendig vedligeholdelse (afsnit 11.3.3.) er omtalt ovenfor.

Udskudt skat er en reservation af en eventuel skat, der udgør forskellen mellem den skatte- og regnskabsmæssige værdi af et aktiv. Denne post

---

25. Litteraturen på området er i de seneste år blevet betydelig, se f.eks. Johannus Eg-holm Hansen & Christian Lundgren "Køb og salg af virksomheder".

kan således have betydning for vurderingen af aktiver som faste ejendomme, driftsmidler, varelager m.m.

Momsreguleringsforpligtigelsen er pligten til at tilbagebetale eventuelt refunderet moms på ejendommen, såfremt ejendommen ikke fremtidigt skal være momsregistreret. Dette kan særligt have betydning, såfremt det fremover ikke vil være hensigten, at lejen skal tillægges moms, f.eks. fordi der skal ske udlejning til erhverv, der ikke er momsregistreret. Som udgangspunkt vil denne forpligtigelse påhvile selskabet, men som anført ved eksemplet vil den sjældent udløses. I denne relation er det alene vigtigt at kende den eventuelle forpligtigelse, der påhviler selskabet, i modsætning til overdragelser af ejendommen, hvor det forudsætter særskilt aftale, for at køber overtager forpligtigelsen.

## **19.2. Årsregnskabsloven**

Det må anses for stridende mod årsregnskabslovens § 4, såfremt bl.a. følgende poster ikke altid er medtaget som et passiv i ejendomsselskabets regnskab:

- Deposita indbetalt fra lejere
- Forudbetalt husleje
- Ejendomsskatter
- Forudbetalte omkostninger

For de tre sidstnævnte poster gælder endvidere, at disse skal periodiseres i balancen.

Af mere specielle poster, der bør medtages i overdragelsesbalancen, i det omfang disse er aktuelle for den konkrete ejendom, kan f.eks. nævnes følgende:

- Omkostninger til forureningsbekæmpelse
- Skjulte mangler (f.eks. betonskader)

# Bilag

## Bilag 1

### Advokatfirmaet Kyed & Jybæk

Niels Oluf Kyed, M.C.J. (H)  
Kim Jybæk, LL.M. (H)  
Marianne Hartling (H)  
Peter Gjørtler (L)  
Hans Henrik Tausen (H)  
Jan Allan Svendsen (L)  
Henrik Overgaard  
Karsten T. Henriksen, LL.M.  
Bo Overgaard  
Charlotte Zacho Skovbo

Telefon 33 145 145

Telefax 33 112 741

Mail [doh@kyed-jybaek.dk](mailto:doh@kyed-jybaek.dk)

J.nr. 2600-2

Dato 4. september 2003

### REFUSIONSOPGØRELSE

Mellem underskrevne sælger Hans Hansen og medunderskrevne køber Peter Petersen udfærdiges med den 1. september 2003 som skæringsdag refusionsopgørelse vedrørende overdragelsen af ejendommen beliggende Paradisvænget 7, Himmelstrup.

| Tekst:                                                                                    | For tiden:       | Sælger ref. kr. | Køber ref. kr. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|
| <u>Grundejerforening</u>                                                                  |                  |                 |                |
| Restancer jf. opgørelse betales af køber, hvorfor sælger refunderer                       |                  | 51.737,25       |                |
| Herefter refunderer køber fællesbidrag m.m.                                               | 1/9 - 31/10 2003 |                 | 6.826,67       |
| Efterbetaling af varme jf. opgørelse opkræves pr. 1/11 2003 hos køber. Sælger refunderer  |                  | 2.443,80        |                |
| <u>Ejerskifteforsikring</u>                                                               |                  |                 |                |
| Køber har tegnet ejerskifteforsikring. Sælger refunderer halv præmie i henhold til tilbud |                  | 5.818,50        |                |
| <u>Ejendomsskatte m.v.</u>                                                                |                  |                 |                |
| Sælger har betalt 1. rate 2003. Beløbet godskrives sælger, jf. nedenstående opgørelse.    |                  |                 | 12.602,98      |

Køber betaler 2. rate inkl. renter, rykkergebyrer og afgift jf. opgørelse af 16/9 2003 fra Gentofte Kommune.

Sælger skal herefter refundere følgende:

|                           |           |                |           |
|---------------------------|-----------|----------------|-----------|
| Grundskyld amt og kommune | 16.899,20 | 1/1 - 1/9 2003 | 11.266,13 |
| Morarenter 2002           |           |                | 265,87    |
| Rykkergebyr 2002          |           |                | 250,00    |
| Skorstensfejer            | 413,88    | do.            | 275,92    |
| Rottebekæmpelse           | 58,65     | do.            | 39,10     |
| Morarente 2003            |           |                | 830,45    |

## Bilag 1

### Advokatfirmaet Kyed & Jybæk

|                                                                                                                                                  |                          |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| Gebyr 2003                                                                                                                                       |                          | 500,00           |                  |
| Afgift 2003                                                                                                                                      |                          | 350,00           |                  |
| <u>Vandafgifter m.v.</u>                                                                                                                         |                          |                  |                  |
| Forbrug i 2001/02                                                                                                                                | 4.589,38                 |                  |                  |
| - betalt aconto                                                                                                                                  | <u>5.068,13</u>          |                  |                  |
| Beløb som køber refunderer                                                                                                                       | 478,75                   |                  | 478,75           |
| <br>Flytteaflysning                                                                                                                              | 601 m <sup>3</sup>       |                  |                  |
| Seneste årsaflysning                                                                                                                             | <u>404 m<sup>3</sup></u> |                  |                  |
| Sælgers forbrug                                                                                                                                  | 197 m <sup>3</sup>       |                  |                  |
| å kr. 36,38                                                                                                                                      |                          | 7.166,86         |                  |
| <br>Berigtigende advokat har meddelt ejerskiftet<br>samt måleraflysninger til Nesa og Brunata.<br>Nesa sender slutaftregning direkte til sælger. |                          |                  |                  |
|                                                                                                                                                  |                          | 80.943,88        | 19.908,40        |
| Balance                                                                                                                                          |                          |                  | <u>61.035,48</u> |
|                                                                                                                                                  |                          | 80.943,88        | 80.943,88        |
| Saldo, som <b>sælger</b> refunderer                                                                                                              |                          | <u>61.035,48</u> |                  |

I henhold til skødet betales saldoen kontant.

Refusionsopgørelsen underskrives med gensidigt forbehold for fejl og forglemmelser.

|             |            |
|-------------|------------|
| Dato:       | Dato:      |
| Som sælger: | Som køber: |

.....

## Bilag 1

**Advokatfirmaet Kyed & Jybæk**

Udfærdiget af: Doh

Den: 13. september 2003

J.nr.: 2600-2

Ejendommen: Paradisvænget 7, Himmelstrup

**REGULERING VEDRØRENDE EJERSKIFTELÅN**

|                                         |     |            |
|-----------------------------------------|-----|------------|
| Provenu af opr. foreslået ejerskiftelån | kr. | 348.000,00 |
|-----------------------------------------|-----|------------|

Omkostninger der fratrækkes låneprovenuet:

|                                |     |          |               |
|--------------------------------|-----|----------|---------------|
| Tinglysningsafgift             | kr. | 6.700,00 |               |
| Kurtage                        | kr. | 522,00   |               |
| Omkostninger til låneformidler | kr. | 0,00     |               |
| Lånesagsgebyr                  | kr. | 3.000,00 |               |
| Stiftelsesprovision            | kr. | 8.000,17 |               |
| Lånesagshonorar mægler         | kr. | 3.200,00 | kr. 21.422,17 |

|                                              |     |                   |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|
| Kontantværdi af opr. foreslået ejerskiftelån | kr. | <u>326.577,83</u> |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|

|                                          |     |            |
|------------------------------------------|-----|------------|
| Provenu af faktisk optaget ejerskiftelån | kr. | 348.000,00 |
|------------------------------------------|-----|------------|

Omkostninger der fratrækkes låneprovenuet:

|                                |     |          |               |
|--------------------------------|-----|----------|---------------|
| Tinglysningsafgift             | kr. | 6.700,00 |               |
| Kurtage                        | kr. | 522,00   |               |
| Omkostninger til låneformidler | kr. | 0,00     |               |
| Lånesagsgebyr                  | kr. | 3.000,00 |               |
| Stiftelsesprovision (- rabat)  | kr. | 4.000,00 |               |
| Lånesagshonorar mægler         | kr. | 1.500,00 | kr. 15.722,00 |

|                                               |     |                   |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|
| Kontantværdi af faktisk optaget ejerskiftelån | kr. | <u>332.278,00</u> |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|

|                                              |     |            |
|----------------------------------------------|-----|------------|
| Kontantværdi af opr. foreslået ejerskiftelån | kr. | 326.577,83 |
|----------------------------------------------|-----|------------|

|                                               |     |                   |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|
| Kontantværdi af faktisk optaget ejerskiftelån | kr. | <u>332.278,00</u> |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|

|                                 |     |                 |
|---------------------------------|-----|-----------------|
| Difference, som tilkommer køber | kr. | <u>5.700,17</u> |
|---------------------------------|-----|-----------------|

|                                            |     |               |
|--------------------------------------------|-----|---------------|
| Gebyr ved kurssikring betales af køber med | kr. | <u>400,00</u> |
|--------------------------------------------|-----|---------------|

## Bilag 2

ADVOKAT  
**PALLE RØHRSTED**  
MØDERET FOR HØJESTERET

TØMMERGANGEN 7 . 6760 RIBE . TLF. 75 42 23 00

J. nr. : 19695/va

### Refusionsopgørelse

(opbevares til brug for selvangivelsen)

Skæringsdag: 15. december 2002

Overdragelsen af ejendommen, matr. nr. 468 m.fl. Husby ejerlav, Husby, beliggende Husbyvej 8, 0100 Husby.

Sælger: Holger Hansen  
Husbyvej 8, 0100 Husby

Køber: Hans Peter Nielsen  
Landevejen 25, 0200 Husted

| Tekst                                                                                                                                       | Sælger<br>refunderer | Køber<br>refunderer |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Nordea Kredit – ejerskiftelån opr. kr.<br>2.226.000,00 til 6% årligt. Lånet er hjemtaget<br>pr. 15.01.2003                                  |                      |                     |
| Rente for tiden 15.12.02-15.01.03 (31 dage)                                                                                                 |                      | 11.501,00           |
| Ejerskiftelånet er forudsat udbetalt med kr.<br>2.226.000 men er alene udbetalt med kr.<br>2.191.497, hvorfor køber refunderer differencen. |                      | 34.503,00           |
| Stempel og tinglysningsafgift til ejerskiftelån<br>afholdt af køber med                                                                     | 34.590,00            |                     |
| Honorar til Nordea Bank for gennemførelse af<br>ejerskiftelånssagen afholdt af køber med                                                    | 2.200,00             |                     |

## Bilag 2

|                                                          |           |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| DLR, opr. kr. 1.055.000,00. Til rest pr.                 |           |           |
| 01.10.02 kr. 1.041.910,19 til 5% årligt                  |           |           |
| Det forudsættes, at sælger betaler december termin 2002. |           |           |
| Rente for tiden 15.12.02-31.12.02                        |           | 2.315,36  |
| Bidrag for tiden 15.12.02-31.12.02 (1.693,10 ¼-årligt)   |           | 301,00    |
| Afdrag afholdt med                                       |           | 17.583,33 |
| DLR, opr. kr. 130.000. Til rest pr.                      |           |           |
| 01.10.02 kr. 44.334,46 til 16,37520% årligt              |           |           |
| Rente for tiden 01.10.02-15.12.02                        | 1.492,30  |           |
| Bidrag for tiden 01.10.02-15.12.02 (108,49 ½-årligt)     | 44,60     |           |
| DLR, opr. kr. 840.000,00. til rest pr.                   |           |           |
| 01.10.02 kr. 725.412,22 til 9% årligt                    |           |           |
| Rente for tiden 01.10.02-15.12.02                        | 13.420,13 |           |
| Bidrag for tiden 01.11.02-15.12.02 (2.357,59 ½-årligt)   | 969,23    |           |
| DLR, opr. kr. 325.000,00. Til rest pr.                   |           |           |
| 01.10.02 kr. 278.806,88 til 10% årligt                   |           |           |
| Rente for tiden 01.10.02-15.12.02                        | 5.731,03  |           |
| Bidrag for tiden 01.10.02-15.12.02 (906,12 ½-årligt)     | 372,52    |           |
| Ejendomsskat: Grundskyld, renovation og                  |           |           |
| digebidrag afholdt af sælger med kr.                     |           |           |
| 5.190,30 for tiden 01.07.-31.12.2002.                    |           |           |
| refusion for tiden 15.12.98-31.12.02                     |           | 461,36    |
| Sælger har modtaget mejerifregning for                   |           |           |
| perioden 07.12.-20.12.2002.                              |           |           |
| Sælger godtgør for leverancer i tiden 15.12.             |           |           |
| -20.12.2002                                              | 17.274,11 |           |
| Køber overtager 1500 kg kraftfoder A til bl.a.           |           |           |
| kvier til en pris a kr. 111,00 pr. 100 kg.               |           | 1.665,00  |
| Køber overtager 500 kg. soyaskrå a kr. 131,00            |           |           |
| pr. 100 kg.                                              |           | 655,00    |
| Køber overtager 700 ltr. fyringsolie til en pris a       |           |           |
| kr. 4,00 pr. ltr.                                        |           | 2.800,00  |
| Difference i besætning i forhold til købsaftale:         |           |           |
| Køber refunderer 1 kvie over 1 år                        |           | 4.100,00  |
| Køber refunderer 4 kalve a kr. 950,00                    |           | 3.800,00  |

side 2

## Bilag 2

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Køber refunderer for 2 tyrekalve a kr. 950,00 | 1.900,00 |
|-----------------------------------------------|----------|

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Sælger refunderer 6 kvier 0-1 år a kr. 1.900,00. | 11.400,00 |
|--------------------------------------------------|-----------|

Forpagtning af engareal:

3 årig forpagtningsaftale med udløb med udgangen af 2004. Sælger har modtaget forpagtningsafgiften for 2002 og det er aftalt, at der ikke sker refusion. Køber modtager forpagtningsafgiften for 2003.

Fiskeret:

Udlejning af fiskeret med Sportsfiskerforeningen. Årlig udlejning udløber pr. 31.12.2002. Sælger har modtaget lejebeløbet for 2002 og det er aftalt, at der ikke sker refusion. Køber forhandler selv fremtidig udlejning med Sportsfiskerforeningen.

|                                                                                                               |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Vandaflædningsafgift: For meget betalt a conto af sælger i perioden 01.10.01-30.09.02 refunderes af køber med | 81,42 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

|                                                                                                            |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Køber betaler a conto for tiden 01.10.02-30.09.99 kr. 646,00. Sælger refunderer for tiden 01.10.-15.12.98. | 132,79 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| Garantiprovision frem til 05.05.2003 afholdt af køber med | 3.750,00 |
|-----------------------------------------------------------|----------|

---

|           |           |
|-----------|-----------|
| 91.376,71 | 81.666,47 |
|-----------|-----------|

---

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| <b>Sælger refunderer ialt</b> | <b>9.710,24</b> |
|-------------------------------|-----------------|

Udfærdiget den 17. januar 2003

# Litteraturfortegnelse

Jens Anker Andersen

- “Auktioner”, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1996

Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen

- “Aftaler og Mellemmænd”, 4. udg., Thomson 2001

Lars Svenning Andersen

- “Lov om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse”, 4. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2002

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen

- “Sameje om fast ejendom”, 2. udg., Thomson, 2002

Hans Henrik Edlund

- “Handel med fast ejendom”, 1. udg., GadJura, 1998
- “Vedligeholdelse af udlejningsejendomme – skatteretlige aspekter”, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 1993

W.E. von Eyben

- “Formuerettigheder”, 7. udg., Akademisk Forlag, 1983
- “Panterettigheder”, 8. udg., Akademisk Forlag, v. H. Skovgaard, 1987

Holger Hansen

- “Regulering af fast ejendom”, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997

Johannus Egholm Hansen & Christian Lundgren

- “Køb og salg af virksomheder”, 2. udg., Nyt Juridisk Forlag, 2002

Jytte Holm-Larsen

- “Ejendomshandel – en håndbog”, 5. udg., Nyt juridisk Forlag, 2002

Lene Pagter Kristensen

- “Tinglysningsloven”, 1. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1984

A.Vinding Kruse

- ”Ejendoms køb”, 6. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1992
- ”Advokatansvaret”, 6. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1990

Mogens Munch

- ”Konkursloven”, 9. udg., Thomson, 2001
- ”Renteloven”, 2. udg., Thomson 2002

Noe Munck og Lars Hedegaard Kristensen

- ”Selskabsformerne”, 4.udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2002

Bente Naver & Hans Henrik Edlund

- ”Købsaftale”, 1. udg., Thomson, 2002

Mette Neville

- ”Boligfællesskaber i selskabsform”, 1. udg., Gads Forlag, 1993

Per Holkmann Olsen & Niels Viltoft

- ”Skifteloven med kommentarer”, 1. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1986

Axel H. Pedersen

- ”Refusionsopgørelser ved ejendoms køb”, 3. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1965

Alf Ross

- ”Om ret og retfærdighed”, Nyt Nordisk Forlag, Arnold Busk, 4. oplag, 1966

Thomas Rørdam & Vagn Carstensen

- ”Pant”, 7. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2002

Finn Träff

- ” Køb og salg af fast ejendom”, 2. udg., Thomson, 2000

Hans Willumsen

- ”Tinglysningsloven med kommentarer”, 1. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1997

# Forkortelser

|                              |                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| U                            | Ugeskrift for retsvæsen                                                                                                                         |
| TfS                          | Tidskrift for Skatteret                                                                                                                         |
| DE 2002                      | Dansk Ejendomsmægler forenings<br>autoriserede købsaftale med tilhørende<br>standardbestemmelser for 1- og 2 familie<br>og fritidshuse fra 2002 |
| Ligningsvejledningen<br>2002 | Told og Skattestyrelsens lignings-<br>vejledning                                                                                                |
| AB 92                        | Almindelige betingelser for arbejder og<br>leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed                                                              |



# Stikordsregister

- aconto udlæg 43
- administration 48
- administrationsbidrag 59
- advokatrådet
  - udtalelser 25
- afdrag 57
- afdragsfrie lån 52
- afgifter til det offentlige 61
- afgrøder 48, 50
- aftalefrihed 21
- aftalt refusion 21
- afvanding 97
- aktie- og anpartslejligheder 133
- almennyttige andelsboligforeninger 128
- almennyttige boligselskaber 128
- ammekoordineringer 100
- andelsboliger 127
- annuitetslån 52
- anpartsboliger 132
- anpartslejligheder 129, 132, 133
- antenneforeninger 75
- arbejderboliger
  - lån 89
- arveudlæg 43, 44
- auktion 40
  - ny auktion 47
  - overskud regnskab 41
  - regnskab i.h.t. KL. § 87 41
- auktionsvilkårene 40
- automater 76
- bankierselskaber 53
- bebyggede ejendomme 125
- begrænsede brugsrettigheder 30
- begrænset råden 21, 29
- beholdninger 48, 50
- beregningsmetode efter faktisk/faktisk 28
- beregningsmetoden efter 30/360 26
- beregningsmetoder 26, 28
- beskatning ved auktionskøb 50
- besætning 48, 50
- besætningsforskydninger 94
- betalingsstandsning 40
- bidrag 55
- biogasanlæg 102
- boder 76
- boliger for ældre 129
- boligfællesskaber 129, 131, 134
- boliginteressentskaber 130
- boligkollektiver 131
- boligkommanditselskaber 132
- bolværkspenge 75, 76
- brandafgift 65
- brandforsikring 71
- brandforsikringspræmier 48
- brandsikringskrav 50
- brugsret, tidligere 29
- brugsretsforhold 92
- brændsel
  - restancer 49
- brændselsbeholdninger 92
- bygas 74
- bygherrens garantier 122
- bygninger på lejet grund 125
- bygninger under opførelse 120
- bygningslovgivningskrav 50
- Dansk Landbrugs Realkreditfond 88, 90

- Danske Mejeriers Mælkeudvalg 101
- debitorgodkendelse 30
- deklaratoriske regel 19, 23
- deklaratoriske regler 29
  - fravigelser 29
- deponeringer 30
- deposita 129
- depositum 49, 113
- DEs standardkøbsaftale 29
- digelaug 97
- dispositionsdagen 21, 29, 31
- driftsinventar 48, 119
- driftsmateriel 119
- driftsmidler 48
- dækningsafgifter 71
  
- effektivitet i landbruget 99
- efterbetalinger i.h.t. varmeregnskab 50
- efterbetalingsbeløb 94
- ejendomme under udstyknin 123
- ejendomsavancebeskatning 135
- ejendomsselskaber 134
- ejendomsskat 31
- ejendomsskat efter areal 125
- ejendomsskat særskilt for hver af de udstykkede parceller 124
- ejendomsskatter 61, 91, 124
- ejendomsskatterestancer 48
- ejerforening 82
- ejerlejligheder 82
  - administration 83
  - armeregnskab 84
  - driftsregnskab 83
  - efterbetaling/tilbagebetaling 84
  - ejerandel 83
  - ejerforeningsbidrag 84
  - fordelingstal 83
  - fællesudgifter 84
  - grundfond 84
  - opsparing/hensættelse 84
  - udlejede 85
  - varmeregnskab 84
- ejerlejligheder alene med erhverv 120
- ejerskifteafdrag 59
- ejerskifteforsikring 30, 72
- ejerskiftegebyrer 60
- ejerskiftelån 28, 32, 51
- ekstraarbejder 121, 122
- ekstraordinære afdrag 59
- el 72
  - depositum 73
  - forbrug 72
  - restancer 49
  - skønnet forbrug 73
- elevatortilsyn 24
- enfamiliehuse 81
- engangsudgifter 23
- entreprisedel, refusion 121
- erhvervsejendomme 119
  
- faktisk/faktisk 26
- fast brændsel 75
- finansieringsselskaber 53
- fiskeretsudlejning 93
- fjernvarme 73
- foderbeholdninger 50, 93
- forandringer på ejendommen 30
- forbedring 111
- forbedring af struktur 99
- forbedringsplaner 99
- forbrændinganstalter 64
- forpagtningsafgifter 92, 123
- forpagtningsperiode 93
- forpligtigelser overfor licensgivere, franchisor og lign 119
- forsikring 30, 71
- forsikringstilbud 72
- forsyningsselskaber 72
- fortovsbidrag 49
- forudbetalt leje 113

- forurenende affald 114
- forældelse 36
- fradragsberettigede refusionsposter 39
- Franchisor, forpligtelser 119
- fremavlskontrakter 96
- frigørelsesafgift 86
- frøavlskontrakter 96
- fællesboskifte ved separation og skilsmisse 44
- gadebidrag 49
- garantistillelser 30
- gas, restancer 49
- glatføre, snerydning 64
- grundejerforeninger 75
- Grundejernets Investeringsfond 108, 109, 111, 112, 135
- grundforbedringslån 89
- grundskyld 62
  - amtskommunal 62
  - forfaldsdato 62
  - morarente 63
  - regulering fra tidligere år 63
  - skønsmæssig afsætning 63
  - størrelse 62
- grødeskæring 97
- grønttrækkontrakter 96
- gældsovertagelse 30
- gødning 48, 50
- gødningsbeholdninger 94
- gødningsstoffer 95
- gødningsværdi 93
- gågadeafgifter 77
- handyrsordninger 100
- haveaffald 24, 67
- haveaffaldsordning 29
- hektarstøtte 101
- hektarstøtte 100
- husdyrpræmier 100
- høstpant 91, 96
- igangværende arbejder 119
- igangværende entreprise 121
- immaterielle rettigheder 119
- indekseringstillæg 58
- indekslån 52, 58
- indskud 113
- indvinding af råstoffer 98
- inkonvertible lån 53
- insolvent bobestyrerbo 42, 48
- interessentskaber 129, 130
- jagtleje 93, 123
- jordbrugets strukturudvikling 99
- jordbrugsmæssige formål
  - lån 89
- jordfordeling 91
- jordrenteforpligtelser 102
- kalenderår i dage 26
- kemikalier 95
- kloaktilslutningsbidrag 32
- kollegier 129
- kollektive overenskomster 78
- kollektiver 129, 131
- kommanditselskab 132
- kommanditselskaber 129
- konkursbo 40, 48
- konkurslovens § 87 41
- kontant del af købesummen 60
  - deponering 60
  - forfaldsdato 61
  - forrentning 61
  - proformaopgørelse 61
  - renter 61
- kontantlån 53
- kontraktlige forpligtelser 24
- konvertible lån 53
- kutymen 25
- købekontrakter 78
- lager 119
- landbrugsejendomme 86

- leasingkontrakter 79
- lejeindtægter 46, 50
- licensgivere, forpligtelser 119
- lovgivningsmæssige forpligtelser 24
- lysreklamer 76
- læhegn 99
- løbende indtægter 23
- løbende udgifter 23
- løn- og arbejdsforhold 78
- lønmodtageres retsstilling 78, 114
- lønmodtagerkrav 102
- lån i Grundejernes Investeringsfond 117
- mangler 122
- maskiner 119
- mejeriselskaber 94
- miljøforbedrende investeringer 100
- moderfårordninger 100
- modregning
  - aftalt 35
  - ikke aftalt 35
  - i deponeret udbetaling 34
  - i sælgerpantebrev 35
  - i udbetaling 34
- momsregistrering 77
- momsreguleringsforpligtelser 77, 117, 119, 123, 135
- morenter 57, 63
- mælkekvoter 101
- måned i dage 26
- Nationalbanken 26, 28
- naturgas 74
- obligationslån 28
- offentlige veje 64
- offentligt ejede vandværker 69
- offentligt skifte 44
- offentligt støttede andelsboliger 128
- oliebeholdninger 50, 92
- olieforsyninger 74
- oliefyrsservice 23
- ophørsstøtte 102
- ordrebeholdning 119
- overskudsandele 95
- overtagelsestidspunkt 37
- overtagelsestidspunktet 21
- parkerings 76
- pengeinstitutters efterfinansieringslån 54
- pensionskasser 53
- prioriteter 51
- privat skiftede boer 43, 45
- private andelsboliger 127
- private brøndboringer 70
- private fællesveje 64, 94
- private pantebreve 53
- private vandværker 70
- producentstefteerklæringer 101
- produktions- eller servicevirksomhed 119
- produktudvikling i landbruget 100
- pålepenge 76
- realkreditinstitutters efterfinansieringslån 54
- realkreditlån 51
- Realkreditrådet 26, 28
- refusion
  - aftalt 21
  - forrentning 37
  - forældelse 36
  - gennemførelse 31
  - sædvanlig 22, 28
- refusion for entreprisedelen 121
- refusion ved erhvervelse fra boer 40

- refusion ved tvangsauktion 46
- refusionslignende poster 75
- refusionsopgørelse 19
  - endelig 32
  - erlæggelse 33
  - fejl 32, 33, 36
  - forbehold 33
  - forglemmelser 33
  - passivitet 36
  - skatteretlig 37
  - tidspunkt 33
- refusionsopgørelsens formål 20
- refusionssaldo
  - forfald 34
  - forrentning 37
  - modregning 34
- refusionssaldoen 20
- reklamationsfrist 36
- rengøring 114
- renovation 66
- renovationsafgift i sommerhus-  
områder 29, 66
- rentedage 26
- rentefradrag mellem to auktioner  
50
- renter 55, 56
- rentetilpasningslån 53
- restejendomme 117
- restejerlejlighedsejendomme 117
- roefrø 95
- rottebekæmpelse 67
- råstofudvinding 98
  
- samejer 129
- sameje om maskiner 98
- serielån 52
- skattepligtige refusionsposter 39
- skilte 76
- skorstensfejning 23, 64
- skovforbedrende foranstaltninger  
100
- slagterier 95
  
- solvent bobestyrerbo 42
- spildevandsanlæg m.v. 67
- sprøjtning 96
- stadeopgørelse 121
- stadepladser 76
- statslån 89
- strafafgift 102
- stående lån 52
- sukkerfabrikker 95
- sædvane 28
- sædvaner/kutymmer 25
- sædvanlig refusion 22, 28
- sædvanlige refusionsposter 51
- sælgerpantebrev 54
- særlige ejerformer 127
  
- termin 55
- terminsopkrævning 51
- terminsydelse 51, 55
- tilbagebetalingsbeløb 95
- tilstandsrapport 72
- tiltrædelsestidspunktet 21
- tofamiliehuse 118
- tvangsauktionssalg 40, 42
  
- ubebyggede ejendomme 123
- udhængsskabe 76
- udlejningsejendomme 103
  - administration 114
  - definition 103
  - depositum 113
  - ejerskifteregnskab 112
  - el/vand 116
  - forbedringer af det lejede  
116
  - forsikringer 104
  - forudbetalt leje 113
  - Grundejernes Investeringsfond  
108, 109
  - haveanlæg 115
  - indvendig vedligeholdelse  
105

- konto for indvendig vedligeholdelse 105
- regulerede områder – boligreguleringslovens § 18 og § 18 b 109
- rengøring 114
- renovation 114
- tekniske installationer 113
- udvendig vedligeholdelse 108
- uregulerede områder – lejelovens § 63 a 109
- varmforsyning 115
- vicevært 114
- udlejningsejendomme alene med erhverv 117
- udskudt skat 135
- udstykkede parceller 124
- udtalelser 25
- udvendig vedligeholdelse 135
- ukrudtsbekæmpelse 96
- underhåndssalg 40, 41, 42
- underskud regnskab 40
- underskud ved bestyrelsen 41
- ungdomsboliger 129
- vand 68, 73
  - restancer 49
- vandafgifter 92
- vandforsyning
  - landbrug 92
  - offentlige værker 68
  - private værker 68
- vandløb 97
- vejafgift 64
- vejbidrag 49
- vicevært 114
- vintervedligeholdelse 64
- virksomhedsoverdragelse 78
- væksthusgartneri 90
- ydelsen 55
- yngre jordbrugere
  - lån 90
- økologisk produktion 99