

NYHEDSBREV



Boligadvokaterne Tina Bach, Lars Kaasgaard, Lene Brun og Flemming Schiøler

MARTS 2021 | NR. 13 | 07. ÅRGANG



Ældre brændeovne skal udskiftes

- eller skrottes ved ejerskifte

Side 2

Indefrosset grundskyld

- kan nu betales

Side 2

Ændrede regler om forældrekøb

- i virksomhedsordningen m.v.

Side 3

Husk nu advokatforbeholdet

- og pengeinstitutforbeholdet!

Side 3



**leoni
advokater**

Generalkommandoen | Sct. Mathias Gade 96B | 8800 Viborg
Nørregade 27, 1. | 7500 Holstebro
Tlf. 86 62 06 00 | Fax 86 62 06 49 | post@leoniadvokater.dk

Ældre brændeovne

- skal udskiftes eller skrottes ved ejerskifte



Fra 1. august 2021 skal brændeovne og pejseindsatser fra før 2003 udskiftes eller nedlægges inden for 12 måneder efter, at skødet er tinglyst, når en bolig skifter ejer. Det er køber, som skal betale udskiftningen, hvis ikke andet er aftalt.

Baggrunden er en ændring af Miljøbeskyttelsesloven, som har til formål at begrænse udledningen af farlige partikler i luften. Gamle brændeovne udleder op til 5 gange så mange skadelige partikler, som en moderne brændeovn.

Køber af en bolig er i forbindelse med tinglysningen af handlen forpligtet til at oplyse, om der står en brændeovn fra før 2003 i boligen. Hvis man som boligkøber ikke umiddelbart kan konstatere, om en brændeovn er fra før 2003, kan man indhente en erklæring

fra en skorstensfejer og indsende den til Miljøstyrelsen sammen med anden relevant dokumentation. Miljøstyrelsen tager herefter stilling til, om brændeovnen er omfattet af ordningen.

Der findes i Danmark ca. 260.000 brændeovne produceret før 2003. Det forventes, at ca. 12.000 brændeovne ekstra vil blive udskiftet det første år med den nye ordning.

Indefrosset grundskyld

- kan nu betales

Boligejere får fra 1. maj 2021 adgang til at betale hele grundskylden, hvis man ikke længere ønsker at fortsætte med at indefryse stigninger. Man kan også vælge at betale den gæld til kommunen, som er opstået ved den obligatoriske indefrysning af stigninger i grundskylden, som har været gældende siden 2018.

Indefrysningsordningen blev indført i 2018, og skulle gælde indtil en ny boligskattereform trådte i kraft. Reformen er forsinket med 3 år på grund af omfattende IT-problemer, og forventes at træde i kraft i 2024.

Hver medejer af ejendommen skal selv framelde sig indefrysningsordningen. Man kan tilmelde sig ordningen igen fra og med næstkommende grundskyldsrate, men ikke med den virkning at tidligere fravalgt indefrysning genopstår.

Gælden der er opstået ved den tvungne indefrysning er stadig rente- og gebyrfri. Dog tilskrives der renter m.v., hvis man fravælger ordningen, og ikke betaler gælden.



Ændrede regler om forældre køb

- i virksomhedsordningen m.v.

Det er pr. 1. januar 2021 ikke længere muligt at få fuldt rentefradrag, når en forældre købslejlighed er placeret i virksomhedsordningen. De nye regler medfører, at der skal laves en rentekorrektion, som begrænser rentefradraget.

Tilsvarende regler gælder for kapitalafkastordningen.

Det vil derfor ikke længere være attraktivt at have en forældre købslejlighed i virksomhedsordningen, da værdien af rentefradraget vil være den samme, som hvis lejligheden lå uden for ordningen.

En forældre købslejlighed defineres som en fast ejendom, der stilles til rådighed som bolig for den selvstændigt erhvervsdrivendes og/eller dennes ægtefælles forældre, bedsteforældre, børn, børnebørn eller disses ægtefæller, altså den erhvervsdrivendes nærtstående.

Afgørende for om der skal foretages rentekorrektion i et indkomstår, er, om lejligheden er stillet til rådighed for (udlejet til) en nærtstående ved indkomstårets begyndelse eller virksomhedens start.



Husk i øvrigt stadig de grundige forberedelser og rådgivning med hensyn til avancebeskatning, belåning, fastsættelse af lejen m.v. før der investeres i en forældre købslejlighed. En kunstig lav leje kan føre til beskatning af forskellen på den "korrekte leje" og den betalte leje hos forældrene, mens barnet vil have modtaget en gave på samme forskelsbeløb. Gaven er dog skattefri for barnet, hvis den er under bundfradraget for gaveafgift på kr. 68.700 (i 2021).

Husk nu advokatforbeholdet

- og pengeinstitutforbeholdet!

Boligmarkedet er nogle steder tæt på at være overophedet. De gode boliger sælges meget hurtigt og man er som køber ofte nødt til at slå til med en hurtig underskrift, hvis man ikke vil overhales inden af en anden køber.

Hurtige beslutninger kan desværre også medføre fejl og ikke gennemtænkte konsekvenser. Derfor er det om muligt endnu vigtigere, at du altid husker at kontrollere, at købsaftalen indeholder et forbehold for godkendelse fra købers advokat og pengeinstitut (et såkaldt advokat- og pengeinstitutforbehold). Ofte er der fastsat en frist på 3 - 6 hverdage til at indhente denne godkendelse - jo længere mod øst ejendommen ligger, jo kortere er fristen typisk. Det er vigtigt, at fristen bliver så lang som mulig, så du har ordentlig tid til at gennemgå handlen med dine rådgivere.

Fristen i advokatforbeholdet løber sideløbende med den 6-dages fortrydelsesfrist for forbrugere, som følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Forskellen er, at det er gratis at springe fra handlen, hvis din advokat eller pengeinstitut ikke kan godkende den, mens det i de fleste tilfælde koster 1% af købesummen, hvis du vil fortryde købet via fortrydelsesretten. Hvis du køber som erhvervsdrivende, gælder fortrydelsesretten slet ikke.

Så husk nu advokat- og pengeinstitutforbeholdet! Det kan spare dig for mange penge og ærgrelser.



Lene Brun
Partner

lb@leoniadvokater.dk
Møderet for Landsret



Flemming Schiøler
Advokat

fs@leoniadvokater.dk
Advokat, LL.M.



Lars Kaasgaard
Partner

lak@leoniadvokater.dk
Møderet for Højesteret
Formand for Viborg Udlejerforening.



Tina Bach
Partner

tb@leoniadvokater.dk
Møderet for Højesteret
Formand for Viborg Handel