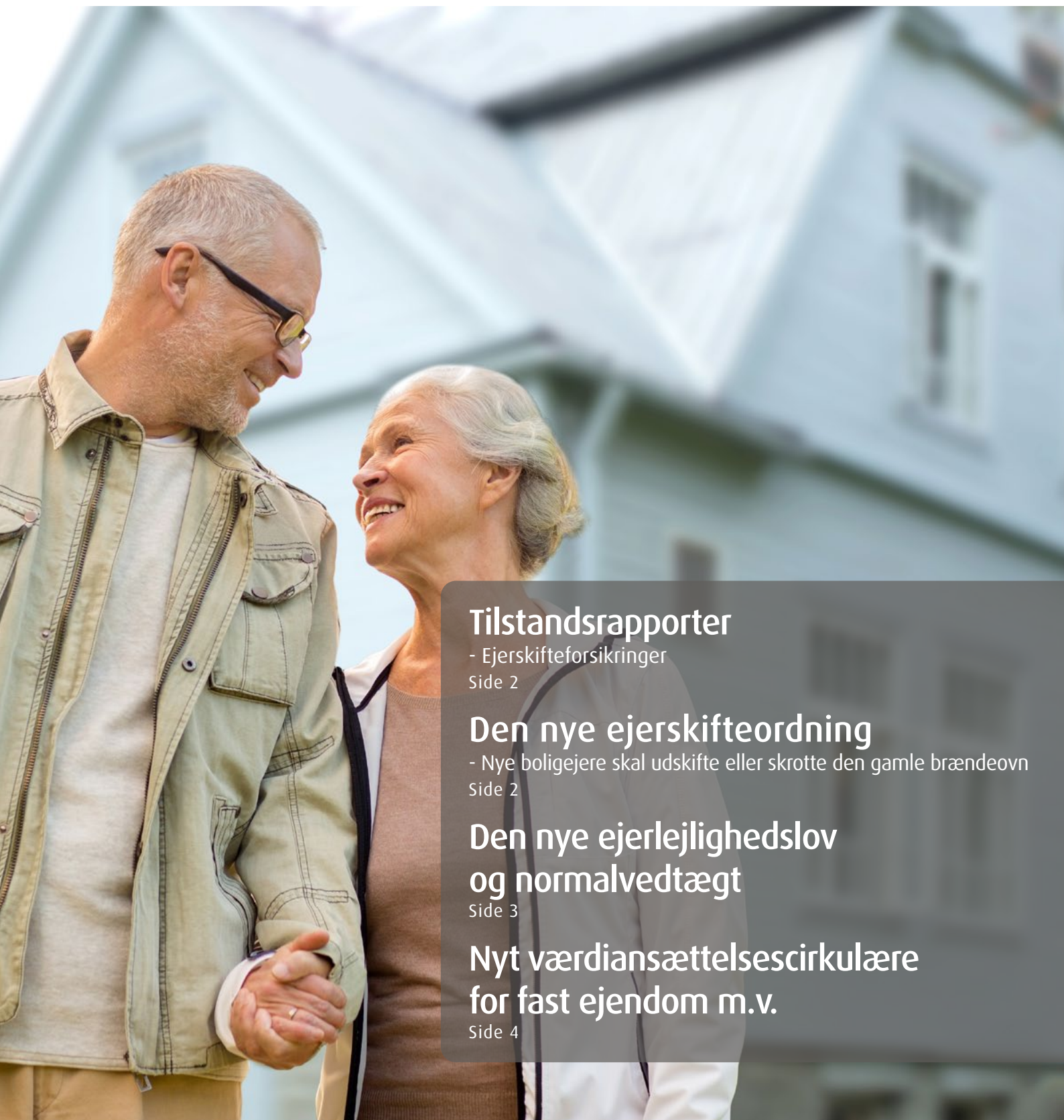


# NYHEDSBREV



Boligadvokaterne Tina Bach, Lars Kaasgaard, Lene Brun, Flemming Schiøler, Hans Peter Storvang og Maria Koust Østerby

DECEMBER 2021 | NR. 14 | 07. ÅRGANG



## Tilstandsrapporter

- Ejerskifteforsikringer

Side 2

## Den nye ejerskifteordning

- Nye boligejere skal udskifte eller skrotte den gamle brændeovn

Side 2

## Den nye ejerlejlighedslov og normalvedtægt

Side 3

## Nyt værdiansættelsescirkulære for fast ejendom m.v.

Side 4



**leoni**  
advokater

Generalkommandoen | Sct. Mathias Gade 96B | 8800 Viborg  
Nørregade 27, 1. | 7500 Holstebro - Fredrikstadvej 1 | 9200 Aalborg SV  
Tlf. 86 62 06 00 | Fax 86 62 06 49 | [post@leoniadvokater.dk](mailto:post@leoniadvokater.dk)

# Tilstandsrapporter

- Ejerskifteforsikringer



Tilstandsrapporter kan give et utilstrækkeligt billede af ejendommen og den byggesagkyndige har ikke nødvendigvis set alt.

Når en byggesagkyndig gennemgår en bygning, gennemgår han kun det, der er synligt i bygningen, og opfanger derfor ikke de skader, der gemmer sig bag ved eksempelvis vægge, gulve og lofter.

## Ejerskifteforsikringen hjælper – eller gør den?

Ejerskifteforsikringen dækker i udgangspunktet de eventuelle skader i boligen, som ikke står i tilstandsrapporten, og som boligkøberen ikke kendte eller burde kende på overtagelsestidspunktet.

### Der er dog en række begrænsninger i dækningen:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke småskader – det vil sige skader, der har en værdi, der ikke overstiger selvriskoen, som typisk er på kr. 5.300.

Ejerskifteforsikringer dækker heller ikke skader, som en boligkøber må forvente af en bolig i forhold til boligens alder og stand.

Hertil kommer, at forsikringen benytter sig af afskrivningstabeller, som medfører, at boligkøberen alligevel risikerer at stå med en større udgift selv.

Boligkøber skal således være opmærksom på, at der kan være mange forhold, som ejerskifteforsikringen ikke dækker og at afskrivningstabeller medfører, at boligkøber ofte ikke opnår dækning for den fulde udbedringsudgift, når skaden opdages.

I forbindelse med køberrådgivning til kommende boligkøbere gør vi meget ud af at drøfte tegning af ejerskifteforsikringer, herunder hvad de dækker og ikke dækker.

# Den nye ejerskifteordning

- Nye boligejere skal udskifte eller skrotte den gamle brændeovn

**Pr. 1. august 2021 trådte nye regler i kraft, der medfører, at brændeovne der er produceret før 2003, skal udskiftes i forbindelse med, at en bolig overdrages til en ny køber.**

Rent praktisk foregår det således, at man i forbindelse med tinglysning af skødet er forpligtet til at oplyse, om der er en brændeovn i den købte bolig samt alderen på denne.

Såfremt brændeovnen er produceret tidligere end år 2003, skal ovnen udskiftes eller skrottes senest 12 måneder efter, at boligkøberen har overtaget boligen, og dette skal indberettes digitalt til Miljøstyrelsen.

Såfremt brændeovnen er produceret efter den 1. januar 2003, skal boligkøberen dokumentere brændeovnens alder for eksempel ved at fremskaffe en underskrevet erklæring om vurdering af produktionsåret fra skorstensfejer eller en anden fagperson. Denne dokumentation skal sendes til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter, at boligkøberen har overtaget boligen.

I nogle tilfælde kendes produktionsåret på brændeovnen ikke. Man kan henvende sig til en skorstensfejer, som kan hjælpe med at udarbejde en erklæring om vurdering af produktionsåret.

Erklæringen skal også her indsendes til Miljøstyrelsen inden 6 måneder fra overtagelsesdagen.

Visse brændeovne og ejerskifter er undtaget af ordningen, blandt andet er pillefyr og åbne ildsteder/pejse undtaget fra ordningen ligesom ejerskifter som følge af en ægtefælles død, eller i forbindelse med skilsmisse er undtaget af ordningen.



## Den nye ejerlejlighedslov og normalvedtægt

Den nye ejerlejlighedslov der trådte i kraft den 1. juli 2020, samt den nye normalvedtægt der trådte i kraft den 1. januar 2021, har medført en gennemgribende modernisering af reglerne, som ejerforeninger bør være opmærksom på.

### Ændringer i ejerlejlighedsloven

Med den nye ejerlejlighedslov er der kommet en række præciseringer af forhold, der ikke var nærmere beskrevet i den nu forældede ejerlejlighedslov. Ligeledes er der sket ændringer i forhold til afstemning, sanktionsmuligheder og regler angående digital kommunikation.

I loven er der indsat mulighed for, at en ejerforening kan kræve betaling af bod overfor en ejer, der gør sig skyldig i grov eller gentagen misligholdelse. Før var den eneste sanktionsmulighed eksklusion af ejeren. På den måde er sanktionssystemet blevet mere fleksibelt overfor den misligholdende ejer.

Derudover kan realkreditinstitutter, administratorer, advokater og andre nu sende kommunikation til ejerforeninger og ejere i foreningerne via Digital Post og kommunikation mellem ejerforeningen og dets ejere kan nu også ske digitalt. Derved følger ejerlejlighedsloven nu også den omfattende digitalisering, der er sket i samfundet.

## Ændringer i normalvedtægten

Som det er tilfældet i ejerlejlighedsloven, er der også sket en del ændringer i normalvedtægten. Dette har både været i form af indskrænkninger, udvidelser og præciseringer.

Derudover er der også indført bestemmelse om en generalklausul. Herefter må der ikke træffes en beslutning på generalforsamlingen, hvis formål har været at skaffe visse ejere eller andre en betydelig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning.

Den nye normalvedtægt gælder for ejerforeninger, der er stiftet den 1. januar 2021 eller senere og som ikke har vedtaget deres egne særvedtægter.

For ejerforeninger, der er stiftet før den 1. januar 2021, og som ikke har vedtaget deres egne særvedtægter, gælder de nye normalvedtægter fra den 1. januar 2022.

Ejerforeninger, der allerede har en særvedtægt, er ikke omfattet af den nye normalvedtægt.

Der er flere ændringer end de, der er nævnt ovenfor. Derfor er det som ejerforening vigtigt at være opdateret om indholdet af de nye regler.

---

# Nyt værdiansættelsescirkulære for fast ejendom m.v.

---

Den 27. september 2021 ændrede skatteministeriet "værdiansættelsescirkulæret" med virkning fra den 15. oktober 2021. Det nye cirkulære har virkning for overdragelser, hvor ejendommen er vurderet efter den nye ejendomsvurderingslov.

Hvis en fast ejendom overdrages eller udlægges til en eller flere arvinger, eller overdrages indenfor gaveafgiftskredsen, som blandt andet omfatter børn og forældre, skal skattestyrelsen fremover lægge parternes værdiansættelse til grund, hvis den højst er 20% højere eller lavere end den seneste offentlige ejendomsvurdering efter den nye vurderingslov, med mindre der foreligger særlige omstændigheder.

Indtil den nye ejendomsvurdering foreligger, gælder den gamle +/- 15% regel stadig, dog i praksis med øget fokus fra myndighedernes side på, om der foreligger særlige omstændigheder.

### Hvad er særlige omstændigheder?

Særlige omstændigheder medfører, at +/- 15% eller 20% reglen ikke finder anvendelse.

Praksis om hvorvidt der er tale om særlige omstændigheder peger i vidt forskellige retninger, hvorfor det ikke endeligt kan fastlægges, hvad særlige omstændigheder er. Dog kan følgende udgangspunkter opstilles:

Særlige omstændigheder kan være, at der er indhentet en ekstern vurdering af ejendommen, eller den omstændighed at der allerede før overdragelsen til en nærtstående er indgået en aftale om videresalg af ejendommen til et væsentligt højere beløb.

Senest har Skatterådet afgivet nogle bindende svar, hvor der lægges afgørende vægt på,



(1.) hvor kort tid der er gået mellem erhvervelsen af ejendommen og afhændelsen til en nærtstående og (2.) hvor lav værdiansættelsen er i forhold til købesummen. Jo kortere tid og jo lavere værdiansættelse i forhold til købesummen for ejendommen jo større er risikoen for, at det betragtes som "særlige omstændigheder".

Skatterådet forudsætter i sine svar, at der ikke sker væsentligt højere værdiansættelse ved optagelse af kreditfor- eningslån i forbindelse med overdragelsen, og at der ikke samtidig med overdragelsen gives væsentlige gaver eller arveforskud til overdragerens andre børn.

Højesteret har i en kendelse af 26. april 2021 slået fast, at "særlige omstændigheder", kun kan være forhold, som ved- rører den konkrete ejendom, og at det er det offentlige, der bærer risikoen, hvis de offentlige ejendomsvurderinger er for lave.

Sammenfattende kan det siges, at der ikke entydigt kan gives et svar på, hvad der er særlige omstændigheder, men at dette fastlægges løbende via afgørelser fra forskellige instanser.



Lars Kaasgaard  
Partner - Viborg

lak@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret  
Formand for Viborg Udlejerforening



Tina Bach  
Partner - Viborg

tb@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret  
Næstformand Danske Boligadvokater



Lene Brun  
Partner - Holstebro

lb@leoniadvokater.dk

Møderet for Landsret



Hans Peter Storvang  
Partner - Aalborg

hps@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret



Flemming Schiøler  
Advokat - Holstebro

fs@leoniadvokater.dk

Advokat, LL.M.



Maria Koust Østerby  
Advokatfuldmægtig - Viborg

mk@leoniadvokater.dk