

Offentliggjort d. 25. april 2015

## Hvem skal overtage sommerhuset, når flere arvinger ønsket at få dette udlagt? ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og  
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

[www.v.dk](http://www.v.dk)

Jeg har et spørgsmål om arv, som jeg håber, at du kan hjælpe med.

Min far faldt væk sidste efterår, og vi er tre børn, der skal arve ham. Vi har besluttet selv at gøre boet op med hjælp fra min fars revisor.

Vores far havde et sommerhus, som er velbeliggende, men i dårlig stand. Derudover er der en bolig + aktier og bankkonti, ca. 1,5 mio. kr. Der er ingen gæld. Vi har fået huset og sommerhuset vurderet af en ejendomsmægler. Sommerhuset kan sælges for ca. 2 mio. kr. og huset for ca. 4,1 mio. kr. Huset er blevet sat til salg.

Problemet er, at både min broder og jeg selv gerne vil overtage sommerhuset. Vores søster ønsker ikke overtage det.

Vores spørgsmål er, hvad vi gør, når både min bror og jeg ønsker at få sommerhuset? Vi har snakket om at overtage sommerhuset sammen, men ingen af os er helt overbevist om, at det er en god ide.

På forhånd tak

M.I.

### Svar

På Deres brev og efterfølgende telefoniske samtaler forstår jeg det således, at Deres fader var fraskilt, samt at han ikke havde oprettet testamente.

## Offentliggjort d. 25. april 2015

Dette betyder, at arven efter Deres fader skal fordeles mellem Dem og Deres to søskende efter reglerne i arveloven.

Det indebærer for det første, at arven skal fordeles mellem De og Deres to søskende med lige andele til hver, dvs. med 1/3 til hver.

Vedrørende fordelingen af de enkelte aktiver, dvs. hus, sommerhus, indbo m.v. mellem de enkelte arvinger, er det arvelovens udgangspunkt, at enhver arving kan kræve at få sin arv udredt i kontanter. Ønsker ingen arving at modtage boets aktiver, vil aktiverne blive forsøgt solgt bedst muligt i boet og arven herefter udredt kontant.

Ønsker en arving at overtage et eller flere konkrete aktiver, og ønsker ingen andre arvinger at overtage disse aktiver, har den pågældende arving inden for sin arvelod efter loven krav på at overtage de pågældende aktiver til vurderingsbeløbet. Eller med andre ord: Står arvingen til at modtage 500.000 kr. som arv, og ønsker arvingen at overtage afdødes bil, der er vurderet til 75.000 kr., har arvingen krav på at overtage bilen for 75.000 kr. som en del af arven på de 500.000 kr., hvis ingen andre er interesseret. Dette gælder, selv om én eller flere af de andre arvinger mener, at en vurdering på 75.000 kr. er en alt for beskeden pris for fars ”næsten ny” bil.

Ønsker flere arvinger at overtage samme aktiv, er lovens udgangspunkt, at det skal afgøres ved lodtrækning, hvem af arvingerne, der skal modtage aktivet. Men det står arvingerne frit for at aftale en anden fremgangsmåde ved fordelingen. Eksempelvis kan nævnes den fremgangsmåde, at der afholdes en intern auktion over det pågældende aktiv, således at den arving, der byder højest, overtager aktivet.

Kan én arving påvise, at det pågældende aktiv har særlig erindringsværdi for netop denne arving, har denne arving dog fortrinsret til at overtage aktivet. Retten til at overtage aktiver med særlig erindringsværdi omfatter først om fremmest billeder, møbler, smykker, kunstgenstande og samlinger af f.eks. frimærker og mønter. Men i lovforslaget til arveloven fra 2008 nævnes også som et eksempel den situation, at en arving som den eneste af flere arvinger har brugt afdødes sommerhus gennem mange år. Her

**Offentliggjort d. 25. april 2015**

vil sommerhuset altså kunne anses som et aktiv med ”særlig erindringsværdi” for den pågældende arving.

Under forudsætning af, at værdien af sommerhuset er mindre end Deres og Deres brors respektive andele af arven, vil fremgangsmåden således som udgangspunkt være den, at det skal afgøres ved lodtrækning, hvem af arvingerne, der skal overtage sommerhuset. Kan De eller Deres bror bevise, at sommerhuset har en særlig erindringsværdi for den ene af Dem, men ikke for den anden, vil vedkommende dog have fortrinsret.

Flere arvingers overtagelse af et aktiv i sameje mellem arvingerne rejser en lang række spørgsmål og må overvejes ganske nøje, se herom nærmere Spørg om Penge bl.a. den 22. september 2012.

Var afdøde gift ved sin bortgang gælder der særlige regler, der i meget vidt omfang giver den længstlevende ægtefælle fortrinsret fremfor afdødes øvrige arvinger.

Gennem testamente er det muligt at træffe bestemmelser om fordelingen af de enkelte aktiver, som afdøde efterlader sig.

— o —