

Offentliggjort d. 13. juni 2015

## Når ugifte samlevende køber fast ejendom sammen ©

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

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

### Spørgsmål 1805

Vores søn og hans kæreste gennem 6 år vil gerne købe hus sammen.

Vores søn har en opsparing på ca. ½ mio. kr., bl.a. på grund af gaver fra os. Kæresten har – hvad vi ved af – stort set ingenting. Men de har begge to gode stillinger.

Vores søn vil gerne sikre sin egen opsparing, hvis de går fra hinanden. Det er vi selvfølgelig også interesseret i. Vi er glade for hans kæreste, men vores søn står os nærmest! Vi har snakket om det i familien, og kæresten siger, at det er helt forståeligt og ok med hende.

Vores spørgsmål er, hvordan huskøbet skal gribes an. Hvem skal skrive under på skødet? Vil det være en fordel, at de gifter sig?

Mange hilsener og tak.

Åse

### Svar

Der er flere forskellige måder at løse denne problemstilling på.

Løsningen afhænger bl.a. af, om parterne er papirløst samlevende eller gift, og hvilke forestillinger hver af parterne har gjort sig om købet af den fælles bolig.

**Offentliggjort d. 13. juni 2015**

En nærmere omtale falder udenfor rammerne af en besvarelse her, og jeg vil således blot pege på et par hovedlinier:

### **Parterne er ugift samlevende**

Er parterne ikke gift, gælder der som udgangspunkt samme regler for køb af hus som for aftaler mellem uafhængige personer – eksempelvis hvis to naboer køber et sommerhus sammen.

Et par eksempler på forskellige løsningsmodeller kan belyse problemstillingen:

En mulighed er, at Deres søn selv køber ejendommen fuldt ud. Deres søn vil i så fald selv hæfte for den fulde gæld, der optages ved køb af ejendommen, og for skatter m.v., der hviler på ejendommen. Han modtager selv en eventuel fortjeneste ved et senere salg, ligesom han bærer den fulde risiko for, at huset senere må sælges med tab. Deres søns kæreste hæfter ikke for nogen gæld, og har hverken gevinstmulighed eller tabsrisiko ved et senere salg af huset. Kæresten kan vælge at bidrage til terminsbetalinger, skatter mv. vedrørende huset, men vil et langt stykke ad vejen ikke opnå noget krav på tilbagebetaling vedrørende bidrag til Deres søns betaling af kreditforeningsydelse m.v., da betalingerne for hendes vedkommende må anses som hendes andel af en "husleje".

En anden mulighed er, at Deres søn låner kæresten f.eks. 250.000 kr. til køb af ejendommen, således at Deres søn og kæresten hver især køber 50 pct. af ejendommen. Parterne opnår således hver især ejerskab til halvdelen af ejendommen med heraf følgende hæftelse for terminsgæld, skatter m.v. samt mulighed for gevinst henholdsvis risiko for tab ved videresalg af ejendommen. Kæresten har samtidig en gæld til Deres søn. Af bevismæssige hensyn bør der her udarbejdes et gældbrev, hvor der fastsættes renter og afdrag.

### **Parterne er gift**

Beslutter Deres søn og hans kæreste sig for at blive gift, kan der etableres tilsvarende modeller som ovenfor beskrevet. Men hertil kommer, at de ægtefælleformueretlige også

**Offentliggjort d. 13. juni 2015**

vil få betydning for, hvordan parterne hver især står i sidste ende. Det vil herunder have betydning, om parret har fælleseje eller særeje.

Forestiller man sig eksempelvis, at parret har fuldt ud fælleseje, og at Deres søn selv køber huset, og skal parterne senere skilles, vil kæresten som udgangspunkt modtage halvdelen af friværdien af huset, uanset om en del af denne friværdi skal henføres til Deres søns kontante udbetaling på ½ mio. kr. i huset eller skyldes senere værdistigninger på huset. Er Deres søn i den mellemliggende periode blevet insolvent, f.eks. som følge af store aktieinvesteringer, vil kæresten ikke modtage nogen del af friværdien.

Har parret fuldt ud særeje, og køber Deres søn selv huset, svarer konsekvenserne som udgangspunkt til, at parterne var ugifte samlevende. Deres søn skal således som udgangspunkt ikke dele nogen del af friværdien med kæresten m.v.

Som det ses, er der tale om vidt forskellige konsekvenser, alt afhængigt af parternes ægteskabelige status og af, hvilken model der vælges.

Jeg må derfor anbefale Deres søn og hans kæreste at kontakte en advokat for en gennemgang af de forskellige muligheder, der kunne være relevante for netop dem. Formålet er at undgå, at huskøbet ikke på et senere tidspunkt giver anledning til uventede og måske meget ubehagelige overraskelser.

— o —