

Offentliggjort d. 31. oktober 2015

Sommerhus i sameje – kan den ene søskende sælge sin andel? ©

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

www.v.dk

Da min far døde for 5 år siden, overtog min søster og jeg min fars sommerhus i sameje.

Vi ejer ½ delen hver, men vi har ingen nedskrevet samejekontrakt.

Her i sommer solgte min søster så pludseligt og uden mit vidende sin andel til sin ægte-
mand.

Mit spørgsmål er nu, om hun kan det?

MVH, EWB

Svar

Jeg forstår Deres spørgsmål således, at De og Deres søster ejer sommerhuset i sameje, og dermed, at De og Deres søster hver især ejer en ideel andel af hele sommerhuset. Dette som modsætning til eksempelvis en beboelsesejendom med to separate ejerlejligheder, hvor hver ejer kun ejer og råder over sin egen lejlighed.

Jeg forstår det videre således, at De nu spørger til, om Deres søster som den ene samejer frit - og altså uden forudgående accept fra Dem - kan overdrage hendes ideelle andel af sommerhuset til en tredjemand, herunder Deres søsters ægtefælle.

Indledningsvis kan jeg oplyse, at der ikke gælder særlige lovregler, der generelt regulerer disse spørgsmål.

Offentliggjort d. 31. oktober 2015

Videre kan jeg bemærke, at den omstændighed, at forældre tester et sommerhus til børnene i sameje uden at angive vilkår herfor, desværre ofte fører til problemer, jf. min artikel herom den 5. september 2009 med titlen ”Overgang af familiens sommerhus til børnene”.

Deltagerne i et sameje kan bl.a. aftale i en samejeoverenskomst (kontrakt), dvs. en aftale mellem samejerne om bl.a. disses indbyrdes forhold, *om og givet fald i hvilket omfang og hvordan* den enkelte samejer kan disponere over ejendommen.

Har samejerne ikke indgået en sådan aftale, antages det at være **udgangspunktet**, at den enkelte samejer **frit** kan disponere over sin anpart af ejendommen **i retlig henseende**. Den enkelte samejer kan således eksempelvis frit sælge eller pantsætte sin anpart af ejendommen.

Det er givet, at en sådan adgang for den enkelte samejer til at råde frit over hans anpart i retlige sammenhænge i nogle tilfælde kan være hensigtsmæssig. Men i andre sammenhænge - som i den foreliggende situation - kan den fri retlige rådighed være mindre ønskværdig og kan give anledning til problemer, som de andre samejere ikke havde forudset ved erhvervelsen af ejendommen. Sælger en samejer f.eks. sin anpart af et sommerhus til en person, som de andre samejere finder det meget svært at dele sommerhus med, kan situation hurtigt blive kompliceret for de øvrige samejere.

I den juridiske teori har det på denne baggrund været drøftet, om udgangspunktet om fri retlig rådighed også gælder, bl.a. i tilfælde, hvor samejet medfører, hvad der i teorien betegnes som et ”personligt samvirke mellem deltagerne”, eksempelvis et sameje om en tofamiliesejeendom. Ligeledes nævnes sameje om et sommerhus, som samejerne bruger personligt.

Der kan anføres mange gode synspunkter både for og i mod en fri rådighedsret for den enkelte samejer også i disse tilfælde, og der er da heller ikke blandt teoretikerne på området enighed om, hvad der bør gælde.

Offentliggjort d. 31. oktober 2015

Spørgsmålet var fremme i en sag, der blev afgjort af Højesteret i december 2007. I denne sag havde en mor foræret sine 3 børn hver 1/3 af et sommerhus, som i en årrække havde været i familiens eje. Moderen havde ikke ved overdragelsen fastsat særlige vilkår med hensyn til salg af anparterne eller opløsning af samejet, og de 3 søskende havde heller ikke selv aftalt, hvordan der skulle forholdes, hvis en samejer ønskede at udtræde.

I 2002 ønskede 2 af de 3 samejere at udtræde af samejet og forhandlede med den tredje samejer om et salg af anparterne til ham. Han var interesseret i at købe, men ikke til den pris på 800.000 kr., som de to andre havde tilbudt ham, og som var baseret på en mægler vurdering af sommerhuset. Efter mere end et års frugtesløse forhandlinger i et anstrengt forhandlingsklima mellem samejerne solgte de to samejere deres anparter for 1 mio. kr. til en fremmed liebhaver, der havde budt 1,5 mio. kr. for hele huset, og som efter købet ophævede samejet med den 3., tilbageværende samejer.

Den 3. samejer anlagde nu sag mod liebhaveren for at få overdraget de to bortsolgte anparter mod betaling af 1 mio. kr.

Et af de centrale spørgsmål i sagen var, om de to samejere havde ret til at sælge deres andele af ejendommen til en fremmed mod den 3. samejers protest.

De 3 dommere i Vestre Landsret antog her, at eftersom der ikke var blevet oprettet en samejeoverenskomst, og da der ikke til modtagelsen af gaven i 1995 var blevet knyttet vilkår om, at afhændelse af en ideel andel kun måtte ske til en medejer, fordi huset skulle forblive i familiens eje, var de to samejere, der havde forsøgt, men ikke havde kunnet forhandle sig til rette med den 3. samejer, ikke afskåret fra at sælge deres andele til den fremmede liebhaver.

Liebhaveren fik herefter medhold i, at han, dvs. liebhaveren, med rette havde opsagt samejet, og videre, at samejet kunne opløses ved en frivillig auktion.

Ved Højesteret blev billedet mere facetteret:

Offentliggjort d. 31. oktober 2015

2 af de 5 deltagende dommere fandt ikke anledning til at tage stilling til, om der gælder et generelt krav om samtykke fra de øvrige samejere ved et salg som i denne sag. Men dommerne var enige i, at de 2 samejere - set i lyset af de langvarige, men forgæves forhandlinger - med den tredje samejer kunne sælge deres anparter til liebhaveren med henblik på, at liebhaveren, i stedet for de to samejere, kunne bringe samejet til ophør ved en frivillig auktion.

Den 3. og 4. af de 5 deltagende dommere udtalte, at ved et sameje som det foreliggende om et sommerhus er de personlige relationer mellem samejerne af så væsentlig betydning, at den enkelte samejer i almindelighed ikke kan anses for berettiget til at sælge sin anpart, uden at der foreligger samtykke hertil fra de øvrige samejere. Hvis en aftalemæssig løsning ikke kan opnås, må den samejer, som ønsker at komme ud af samejet, således i almindelighed henvises til at begære samejet opløst ved bortsalg af ejendommen på offentlig (»frivillig«) auktion. Da der ikke forelå et sådant samtykke, fik den 3. samejer medhold i, at han havde krav på at overtage de solgte andele fra liebhaveren.

Den 5. dommer var **på den ene side** enig med den 3. og den 4. dommer i, at den enkelte samejer i et sameje som det foreliggende i almindelighed ikke er berettiget til at sælge sin anpart uden samtykke fra de øvrige samejere. **På den anden side** var han også enig med den 1. og 2. dommer i, at de to samejere under de foreliggende omstændigheder var berettiget til at sælge deres anparter til liebhaveren med henblik på opløsning af samejet ved en frivillig auktion.

Højesteret stadfæstede herefter Vestre Landsrets dom – hvor liebhaveren jo altså fik medhold.

Som det fremgår, udtrykker et flertal af højesteretsdommerne det grundsynspunkt, at en samejer i sag som den foreliggende, hvor de personlige relationer mellem samejerne har væsentlig betydning, **ikke** er berettiget til at sælge sin anpart uden samtykke fra de øvrige samejere.

Samtidig udtrykker et andet flertal af dommerne, at den grundlæggende uenighed mellem samejerne om håndteringen af de 2 samejeres andele gav disse samejere mulighed

Offentliggjort d. 31. oktober 2015

for at kræve samejet opløst ved en frivillig auktion - og at dette kunne ske ved en overdragelse til den fremmede liebhaver med det formål at bringe samejet til ophør i en situation som den foreliggende, hvor der havde været tale om langvarige, men forgæves forhandlinger, og måske tillige, hvor den 3. samejer i nogen grad havde gjort sig "ud til bens".

Det er selvsagt nærliggende at antage, men kan efter min bedste opfattelse næppe anses for givet, at flertallet af højesteretsdommerne, dvs. den 3., 4. og 5. dommer, med disse tilkendegivelser har knæsat, at det for sameje om et familiesommerhus gælder som almindelig regel, at den enkelte samejer i almindelighed ikke er berettiget til at sælge sin andel uden samtykke fra de øvrige samejere.

Der kan på denne baggrund efter min opfattelse ikke gives et definitivt svar på Deres spørgsmål om, hvorvidt Deres søster var berettiget til at sælge sin andel af sommerhuset til Deres svoger uden samtykke fra Dem.

Derimod vil jeg tilføje, at Deres søsters salg til Deres svoger efter min opfattelse i denne sammenhæng må betragtes som et salg til en "fremmed".

— o —