

Offentliggjort d. 9 december 2017

Sommerhus i sameje – hvordan kommer jeg ud af det? ©

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

www.v.dk

Jeg har følgende spørgsmål:

Vi er fire søskende, som ligeligt ejer et sommerhus på nordkysten af Sjælland.

Jeg bor i Jylland, mens de tre andre søskende er bosiddende i Københavnsområdet.
Ejendomsværdien er 800.000 kr.

Jeg ønsker at trække mig ud af fællesejet, men mine søskende vil ikke som minimum købe mig ud til min fjerdedel af ejendomsværdien.

Hvordan kan jeg trække mig ud uden at skabe problemer, og i givet fald, hvad er mine rettigheder?

Håber du kan hjælpe.

Mvh

JE

Svar

Spørgsmålet om udtræden af et sameje vedrørende fast ejendom er desværre en tilbagevendende problemstilling, som kan give anledning til en del vanskeligheder.

Offentliggjort d. 9 december 2017

I mange tilfælde er et sameje vedrørende et sommerhus opstået på den måde, at børnene overtager et familiesommerhus som arv efter forældrene, og da med det udgangspunkt, at alle i familien gerne vil værne om familiesommerhuset og de mange gode minder fra en svunden tid.

I kampens hede får familiemedlemmerne imidlertid desværre ikke altid foretaget en forventningsafstemning og herunder aftalt klare regler for det fælles ejerskab. Og nogle gange går der ikke lang tid, før ejendomsskattebilletten, de fælles arbejdsdage, forskellig rengøringsstandard m.v. sætter familiesammenholdet på prøve. Det er ganske enkelt min erfaring, at overdragelse af et familiesommerhus m.v. til børnene i sameje vil være en ret sikker vej til at skabe splid i familien. Måske ikke mellem børnene, men så mellem svigerbørnene.

Mest kritisk er imidlertid, at børnene i disse tilfælde typisk heller ikke har aftalt, hvilke vilkår, der skal gælde ved ét eller flere børns udtræden af samejet. Særligt fastsættelsen af overtagelsessummen ved salg af en andel har selvsagt stor betydning, ikke blot for det barn, der udtræder, men også for de tilbageværende børn, der skal betale overtagelsessummen.

Har børnene ikke aftalt, hvordan der skal forholdes, hvis ét barn ønsker at udtræde af samejet, reguleres børnenes rettigheder af dansk rets almindelige regler for opløsning af et sameje. Det vil i første række sige af retspraksis. I retspraksis antages det at være udgangspunktet, at enhver deltager (ejer) i et sameje om en fast ejendom kan kræve samejet opløst og da på den måde, at hele ejendommen bortsælges til højstbydende på en frivillig, offentlig auktion. Ønsker en eller flere af de øvrige tilbageværende ejere at beholde ejendommen, står det disse ejere frit for at byde på ejendommen på den offentlige auktion.

Vil de øvrige ejere gerne beholde ejendommen, vil selve den omstændighed, at den udtrædende ejer har mulighed for at iværksætte en frivillig offentlig auktion, i mange tilfælde føre frem til, at ejerkredsen ad frivillighedens vej når frem til en løsning, således at de tilbageværende ejere overtager den udtrædende ejers andel af ejendommen mod en passende betaling.

Offentliggjort d. 9 december 2017

Vedrørende prissætningen på den udtrædende ejers andel af ejendommen fører samme regler efter min opfattelse til, at den udtrædende ejer som udgangspunkt har krav på at modtage en relativ andel af ejendommens værdi opgjort som handelsværdien for ejendommen ved et samlet bortsalg, da denne værdi svarer til, hvad ejerne hver især vil modtage ved et bortsalg af ejendommen på en offentlig auktion.

Undertiden fremføres det synspunkt, eller det kan ligefrem være aftalt mellem ejerne, at en ejer, der ønsker at udtræde af et sameje om en fast ejendom, eksempelvis familiesommerhuset, ”kun” bør have ret til en lavere betaling - f.eks. den offentlige vurdering som udtryk for en ”moderat” pris. Begrundelsen for en regel af dette indhold er typisk, at de øvrige ejere ellers ikke har råd til at beholde ejendommen og derved berøves muligheden for at beholde ejendommen, hvilket anses at stride mod forældrenes ønske.

Herved overses imidlertid, at en sådan konstruktion på helt vilkårlig vis vil forgyldte sidste mand i ejerkredsen på bekostning af de øvrige ejere, der er udtrådt på et tidligere tidspunkt. Realiteten i denne form for prisaftaler er, at nogle børn har sommerhus på de andre børns regning. Og det har trods alt meget sjældent været forældrenes ønske, at ét barn forgyldes på de øvrige børns bekostning.

Mit råd til Dem er derfor at rette henvendelse til en advokat for en nærmere gennemgang af sagen med henblik på at klarlægge mulighederne for salg af sommerhuset på en frivillig offentlig auktion.

Foreligger der ikke hindringer for en frivillig offentlig auktion, kunne jeg forestille mig, at en henvendelse fra Deres advokat til Deres tre søskende vil fremme forhandlingsviljen.

— o —