

Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen

**Sameje
om
fast
ejendom**

GADJURA

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen

Sameje om fast ejendom

1. udgave / 1. oplag

© GadJura, København 1996

ISBN 87-607-0368-7

Omslag/Grafisk tilrettelæggelse: Axel Surland

Tryk: Narayana Press

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse af denne bog eller dele af den er ikke tilladt ifølge gældende dansk lov om ophavsret. Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

Jeg er en stor tak skyldig til lektor Peter Mortensen, Københavns Universitet, for gode råd og vejledning i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende fremstilling.

Jeg takker i øvrigt de banker og kreditforeninger, der medvirkede i den i kapitel V omtalte undersøgelse.

Endelig rettes en tak til Susse Rammeskow Bang-Pedersen for bistand til korrekturlæsning samt til Jytte Hvidsø, Københavns Universitet, Retsvidenskabeligt Institut C for bistand til udarbejdelse af lov- og domsregister.

Jeg modtager gerne kommentarer til fremstillingens indhold, herunder konceptet til samejekontrakt.

Det har kun i begrænset omfang været muligt at tage hensyn til materiale fremkommet efter 1. maj 1996.

Frederiksberg, maj 1996

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen

Forkortelser

ABL	Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
Adv	Advokaten
AFTL	Aftaleloven
Ar	Arveloven
Bet. 395/65	Betænkning angående ejerlejligheder m. v.
EAL	Lov om erstatningsansvar
ELL	Lov om ejerlejligheder
ESL	Lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme
FAL	Forsikringsaftaleloven
Fm	Fuldmægtigen
GBL	Gældsbrevsloven
Jur	Juristen (& Økonomen)
KL	Konkursloven
LEF	Lov om erhvervsdrivende fonde
LFV	Lov om forsikringsvirksomhed
LiL	Ligningsloven
LL	Lejeloven
LV	Lov om erhvervsdrivende virksomheder
MRL	Lov om midlertidig regulering af boligforholdene
PLL	Planloven
PSL	Personskatteloven
RAL	Retsafgiftsloven
RKL	Realkreditloven
RPL	Retsplejeloven
SKL	Skifteloven
SL	Statsskatteloven
STPL	Stempeloven
Tfr	Tidsskrift for retsvidenskab
TL	Tinglysningsloven
USL	Udstykningsloven
Æ 2	Ægteskabslov II (Retsvirkningsloven)

Indhold

Forord	5
Forkortelser	6
Kapitel I	11
Fremstillingens emne	11
1 Indledning	11
2 Plan for fremstillingen	12
Kapitel II	14
Generelle spørgsmål	14
1 Hvornår foreligger der sameje om fast ejendom	14
1.1 Direkte og indirekte sameje	14
1.2 Afgrænsning overfor beslægtede ejerformer	15
1.2.1 Ejerlejligheder, A/S, Aps og andelsboligforening	15
1.2.2 Interessentskab	16
1.2.2.1 Erhvervsdrivende interessentskaber	18
1.2.2.2 Ikke-erhvervsdrivende interessentskaber	19
1.2.2.3 Hvorledes skal fællesskabet om den enkelte ejendom klassificeres	21
1.2.2.4 Hvornår har parterne valgfrihed mellem interessentskabsformen og samejeformen	23
1.2.3 Kommanditselskaber	27
2 Analogi til andre retsområder	27
Kapitel III	29
Samejernes retsstilling inter partes	29
1 Samejets stiftelse og indhold	29
1.1 Beslutningsmajoritet	30
1.1.1 Regulering af beslutningsmajoritet ved aftale	30
1.1.2 Deklaratorisk ret	31
1.1.2.1 Anpartslejligheder	31
1.1.2.2 Sameje i almindelighed	32
1.2 Ejendomsret over dele af ejendommen	38

1.3. Brugsrettigheder over bygninger	39
1.4. Brugsrettigheder over grundarealer	43
1.5. Servitutter	45
1.6. Afgrænsning af fællesudgifter	45
1.7. Regulering af råden	47
1.7.1. Faktisk råden	47
1.7.2. Retlig råden	48
1.8. Forsikring	53
1.9. Sikring af pengekrav mod medejere	55
1.10. Misligholdelsesbeføjelser	58
1.10.1. Naturalopfyldelse, erstatning og ophævelse	58
1.10.2. Det nærmere indhold af hævebeføjelsen	59
1.10.2.1. Udløsning eller opløsning	59
1.10.2.2. Gennemførelsen af udløsningen af den misligholdende	61
1.10.3. Kontraksregulering af misligholdelsesbeføjelserne	62
1.10.4. Har angivelsen af påtaleberettigede betydning for, hvem der kan udøve misligholdelsesbeføjelser	63
1.10.5. Ændring af tingbogens angivelse af påtaleret	64
1.11. Voldgift. Værneting	67
2. Ændring af indholdet af retsstillingen mellem samejerne	68
3. Ophør af samejet. Udløsning af samejere	68
3.1. Opløsning og udløsning	68
3.1.1. Hvornår foreligger der krav på opløsning og udløsning	68
3.1.2. Opløsningsmåden	75
3.2. Samling af anparter hos én samejer	78
3.2.1. Generelt om samling af alle anparter hos én person	78
3.2.2. Konfusion af panterrettigheder	80
3.2.3. Konfusion af pant i rettigheder	82
3.2.4. Konfusion af andre rettigheder end panterrettigheder	83
3.2.5. Skal der ske et opgør mellem rettighederne i de ideelle anparter ved samling af alle anparter hos én person	85
3.2.6. Andre særlige retsvirkninger af samling af alle anparter hos én person	85

Kapitel IV	87
Samejernes forhold til trediemand	87
1. Strukturen i kapitel IV	87
2. Samejerens forhold til fælles aftaleerhververe og kreditorer	88
2.1. Hvornår forpligtes samejerne i forening	88
2.1.1. Forpligtelser stiftet ved aftale	88
2.1.2. Hvem kan modtage påkrav på alle samejeres vegne	92
2.2. Hvornår hæfter samejerne solidarisk	93
2.3. Hæftelsens tidsmæssige udstrækning. Frigørelse for hæftelse	96
2.3.1. Forpligtelser stiftet ved aftale	96
2.3.2. Ejendomsskatter	99
2.3.3. Erstatningskrav udenfor kontrakt	99
2.4. Fortrinsret for fælles gæld	100
2.5. Regres	101
3. Særligt om samejerens forhold til (udelukkende) egne aftaleerhververe og kreditorer	103
3.1. Kreditorudelukkelsesklausuler	104
3.2. Sikring af rettigheder mod egne kreditorer	106
4. Særligt om samejerens forhold til medejernes (udelukkende) egne aftaleerhververe og kreditorer	107
4.1. I hvilke tilfælde er samejeren udsat for eksstinktion af medejernes aftaleerhververe og kreditorer	107
4.1.1. Hvornår skal rettigheder mod medejerne tinglyses på medejernes ideelle anparter	107
4.1.2. Kan både aftaleerhververe og kreditorer eksstingvere	109
4.1.3. Retsvirkningen af eksstinktion	111
4.1.4. Betydningen af med hvilken prioritet samejekontrakten er tinglyst	113
4.2. Samejernes forhold til erhververen af en medejers ideelle anpart, herunder navnlig problemer vedrørende gensidig sikkerhedsstillelse, indestående på fælles konti og hæftelse for overdragerens restancer	115
4.2.1. Generelle problemstillinger ved ændring af samejerkredsen	115
4.2.2. Særligt om pant i ideel anpart, der skifter ejer på tvangsauktion	116
4.2.3. Indestående på fælles konti. Hæftelse for overdragerens restancer	120

Kapitel V	124
Samejernes finansieringsmuligheder	124
1. Adgangen til særskilt finansiering af ideelle anparter	124
2. ELL-beholdninger i kreditforeningernes mulighed for at etablere pant i ideelle anparter	129
3. Finansieringsforhold til udformning af samejekontrakt	134

Kapitel VI	138
Samejes egnethed som ejerform	138
1. Samejes egnethed som ejerform efter gældende ret	138
1.1. Ejendomsretlige forhold	138
1.1.1. Ejendomsretlige forhold	139
1.1.2. Tofamiliehuse der anvendes til helårsbeboelse	139
1.1.3. Tofamiliehuse, sommerhuse, ejerlejligheder og anpartslejligheder	141
1.2. Miljøloven om sameje øger samejes egnethed som ejerform	143
2. Bilag 1. Forslag til samejekontrakt for anpartslejligheder i tofamiliehuse	145
3. Bilag 2. Spørgeskema	153
4. Bilag 3. Litteratur	155
5. Bilag 4. Forordninger	157
6. Bilag 5. Dommepræcedens	159
7. Bilag 6. Ejendomsregister	161

Kapitel I

Fremstillingens emne

1. Indledning

Målet for nærværende fremstilling er en beskrivelse af reglerne om sameje om fast ejendom. Dette skal ses på baggrund af, at emnet i hovedsagen er ulovreguleret, ligesom der ikke foreligger nyere specialfremstillinger om emnet¹, men derimod alene korte overordnede fremstillinger i almindelige formueretlige værker². Fremstillingen begrænser sig til at beskrive retsstillingen for ejendomme beliggende i Danmark (bortset fra Færøerne og Grønland) og undergivet dansk ret. Fremstillingen afsluttes med en kort vurdering af sameje som ejerform. Af denne grund er der foretaget en undersøgelse af finansieringsmulighederne for samejerne, ligesom den afsluttende vurdering i begrænset omfang vil inddrage skattemæssige aspekter.

I de tilfælde, hvor samejeformen anvendes, søger fremstillingen tillige at give inspiration til koncipering af en eventuel samejekontrakt. En række forskellige forhold, navnlig de konkrete forhold ved stiftelsen af samejet, vil selvsagt have afgørende betydning for udformningen af en samejekontrakt. Ved sameje om tofamiliehuse med adskilte eksklusive brugsrettigheder for samejerne (anpartslejligheder) er forholdene ved oprettelsen oftest sammenlignelige. Der er derfor som bilag 1 medtaget et forslag til en samejekontrakt for tofamiliehuse opdelt i anpartslejligheder. Ved andre samejer vil forholdene ved stiftelsen oftest være mere for-

1. Carstensen, Fast ejendom i sameje og interessentskab er fra 1974, og beskæftiger sig trods titlen kun med to aspekter af sameje: Sondringen mellem sameje og interessentskab og kreditorernes adgang til fyldestgørelse. P. Blok, Ejerlejligheder, 3. udgave fra 1995 indeholder i kapitel 9 en dybdegående fremstilling af visse aspekter af en særlig form for sameje: Anpartslejligheder. Det er dog hovedsagligt spørgsmålet om forholdet til ELL og reglerne om overdragelse af anpartslejligheder, der er behandlet hos Blok.

2. Se f.eks. B. Gomard, Hovedpunkter af selskabsretten, 4. udg., N. Munck m.fl., Selskabsformerne, 2. udg., K. Illum, Dansk tingsret, 3. udg. ved V. Carstensen, og W.E. von Eyben, Formueretligheder, 7. udg.



Bogen behandler de juridiske problemer ved sameje om fast ejendom, herunder anpartslejligheder. Det er den eneste nyere samlede fremstilling af dette komplicerede og praktisk relevante emne.

Forfatteren redegør bl.a. for:

- samejernes indbyrdes stilling, eksempelvis afgrænsning af fællesudgifter og rådighed over ejendommen
- misligholdelse og opløsning
- forholdet til trediemand, herunder hæftelse over for kreditorer
- samejernes stilling ved salg af ideelle anparter
- finansiering ved pant i ideelle anparter

Bogen indeholder forslag til kontrakt ved sameje om tofamiliehuse (anpartslejligheder).

Forfatteren er Ph.D.-stipendiat og underviser i ejendomsret på Københavns Universitet.

