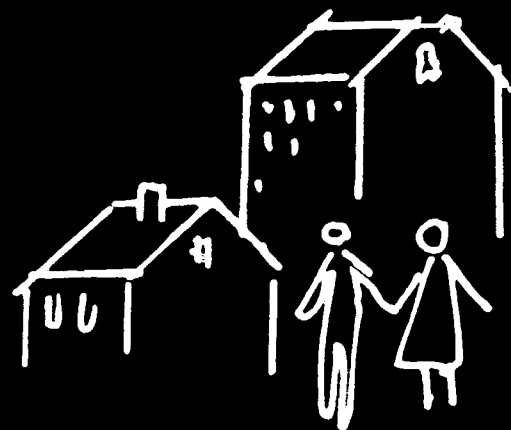


Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen

SAMEJE OM FAST EJENDOM

- ideelle anparter

2. udgave



FORLAGET THOMSON

GadJura

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen
Sameje om fast ejendom – ideelle anparter
2. udgave/1. oplag
© Forlaget Thomson A/S, København 2002

ISBN 87-619-0347-7

Omslag: Helle Melberg efter oplæg af Børge Rammeskow
Sats: JM Media, Hvidovre
Tryk: AKA-Print A/S, Århus

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

Forord til 2. udg.

Fremstillingen er i forhold til 1. udgaven (anmeldt af professor, dr. jur., Mads Bryde Andersen i U 1996 B s. 454) undergået en gennemgribende revision, der bl.a. har indebåret, at nogle afsnit er omskrevet, ligesom der enkelte steder er tilføjet nye afsnit bl.a. ét om køb og salg (omsætning) af anpartslejligheder (»ideelle anparter«). Paradigmaet til kontrakt vedrørende sameje om en tofamiliesejeendom (opdelt i anpartslejligheder), der er optrykt som bilag 1, er ligeledes revideret samt suppleret med en forkøbsretsbestemmelse. Endvidere er der som bilag 3 til bogen medtaget et paradigma til samejekontrakt mellem ugifte samlevende.

Fremstillingen er generelt opdateret med materiale fremkommet inden 1. juni 2002, ligesom der er foretaget en fornyet undersøgelse af realkreditinstitutternes praksis vedrørende belåning af ideelle anparter. Jeg takker realkreditinstitutterne for deres medvirken hertil, ligesom jeg takker de personer, som har givet mig værdifulde kommentarer til 1. udgaven af denne fremstilling.

Endvidere takkes Børge Rammeskow for oplæg til forside, herunder tegningen på denne.

Endelig takkes stud. jur. Peter Søeby for bistand til ajourføring af registre.

Jeg modtager fortsat gerne kommentarer til fremstillingens indhold eventuelt pr. email (ulrik.rammeskow.bang-pedersen@jur.ku.dk).

Frederiksberg, juni 2002

Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen

Forkortelser

ABL	Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber
Adv	Advokaten
AFTL	Aftaleloven
AL	Arveloven
Bet. 395/1965	Betænkning angående ejerlejligheder m. v.
DBSL	Dødsboskifteloven
EAL	Lov om erstatningsansvar
EBL	Lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom
ELL	Lov om ejerlejligheder
ESL	Lov om beskatning til kommunerne af faste ejendomme
EVSL	Lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat
FAL	Forsikringsaftaleloven
FBSL	Fællesboskifteloven
Fm	Fuldmægtigen
GBL	Gældsbrevsloven
GD	Grundejernes Domssamling
Jur	Juristen
KL	Konkursloven
LEF	Lov om erhvervsdrivende fonde
LFV	Lov om forsikringsvirksomhed
LL	Lejloven
LiL	Ligningsloven
LOFE	Lov om omsætning af fast ejendom
LV	Lov om visse erhvervsdrivende virksomheder
MRL	Lov om midlertidig regulering af boligforholdene
PLL	Planloven
PSL	Personskatteloven
RKL	Realkreditloven
RPL	Retsplejeloven
SL	Statsskatteloven
TAL	Tinglysningsafgiftsloven
TBB	Tidsskrift for bolig- og byggeret

Forkortelser

TFA	Tidsskrift for familie- og arveret
Tfr	Tidsskrift for retsvidenskab
TfS	Tidsskrift for Skatter og Afgifter
TL	Tinglysningsloven
USL	Udstykningsloven
Æ1	Ægteskabslov 1
Æ2	Ægteskabslov II (Retsvirkningsloven)

Indhold

Forord	5
Forkortelser	7

Kapitel I

Fremstillingens emne	15
1. Indledning	15
2. Plan for fremstillingen	17

Kapitel II

Generelle spørgsmål	18
1. Hvornår foreligger der sameje om fast ejendom	18
1.1. Direkte og indirekte sameje. Sameje, boligsameje, anpartslejlighed og ideel anpart	18
1.2. Afgrænsning overfor beslægtede ejerformer	21
1.2.1. Ejerlejligheder, A/S, Aps og andelsboligforening	21
1.2.2. Interessentskab	24
1.2.2.1. Indledning. Betydningen af tingbogens udvisende	24
1.2.2.2. Erhvervsdrivende interessentskaber	27
1.2.2.3. Ikke-erhvervsdrivende interessentskaber	31
1.2.2.3.1. Ikke-erhvervsdrivende interessentskaber, hvor deltagerne selv benytter ejendommen	31
1.2.2.3.2. Ikke-erhvervsdrivende interessentskaber, hvor deltagerne udlejer ejendommen til tredjemand	36
1.2.2.4. Eksstinktion som følge af urigtig angivelse af ejerforhold i tingbogen	39
1.2.3. Kommanditselskaber	41
2. Analogi til andre retsområder	42

Kapitel III

Samejernes retsstilling inter partes	44
1. Samejets stiftelse og indhold	44
1.1. Beslutningsmajoritet	45
1.1.1. Regulering af beslutningsmajoritet ved aftale	45
1.1.2. Deklaratorisk ret	46
1.1.2.1. Anpartslejligheder	46

1.1.2.2. Sameje i almindelighed	48
1.2. Ejendomsret over dele af ejendommen	56
1.3. Brugsrettigheder over bygninger	57
1.3.1. Forbudet mod opdeling i anpartslejligheder i ABL	57
1.3.2. Særligt om tinglysning af skøder på ideelle anparter samt dokumenter vedrørende brugsrettigheder over bygninger	64
1.4. Brugsrettigheder over grundarealer	67
1.5. Servitutter	71
1.6. Afgrænsning af fællesudgifter	71
1.7. Regulering af råden	74
1.7.1. Faktisk råden	74
1.7.2. Retlig råden	77
1.8. Forsikring	88
1.9. Sikring af pengekrav mod medejere	90
1.10. Misligholdelsesbeføjelser	95
1.10.1. Naturalopfyldelse, erstatning og ophævelse	95
1.10.2. Det nærmere indhold af hævebeføjelsen	96
1.10.2.1. Udløsning eller opløsning	96
1.10.2.2. Gennemførelsen af udløsningen af den misligholdende	98
1.10.3. Kontraksregulering af misligholdelsesbeføjelserne	100
1.10.4. Har angivelsen af påtaleberettigede betydning for, hvem der kan udøve misligholdelsesbeføjelser	100
1.11. Voldgift. Værneting	102
2. Ændring af indholdet af retsstillingen mellem samejerne, herunder ændring af samejekontrakten og i kredsen af påtaleberettigede	103
2.1. Kravene til vedtagelse af ændringer i samejekontrakten	103
2.2. Ændring i kredsen af påtaleberettigede	107
2.3. Andre forhold der kan ændre retsstillingen mellem samejerne	110
3. Ophør af samejet. Udløsning af samejere	111
3.1. Opløsning og udløsning	111
3.1.1. I almindelighed opløsningsret, men ikke udløsningsret. Aftaler og forudsætninger om uopløselighed	111
3.1.2. Er opløsningsadgangen indskrænket ved sameje mellem ægtefæller og ugifte samlevende?	117
3.1.3. Kan en samejer, som har mulighed for at sælge sin anpart særskilt til en rimelig pris, kræve samejet opløst? Afværgelse af opløsningskrav ved tilbud om udløsning	122
3.1.4. Betydningen af forkøbs- og udløsningsrettigheder for opløsningsadgangen.	125

3.1.5. Kan en misligholdende samejer kræve opløsning af samejet?	127
3.1.6. Kan en samejers kreditorer eller afledede erhververe kræve samejet opløst?	128
3.1.7. Opløsningsmåde og opsigelsesfrist	130
3.2. Ophør af samejet ved samling af alle anparter hos én person	135
3.2.1. Generelt om samling af alle anparter hos én person	135
3.2.2. Konfusion af panterrettigheder	137
3.2.3. Konfusion af pant i rettigheder	140
3.2.4. Konfusion af andre rettigheder end panterrettigheder	141
3.2.5. Skal der ske et opgør mellem rettighederne i de ideelle anparter ved samling af alle anparter hos én person	143
3.2.6. Andre særlige retsvirkninger af samling af alle anparter hos én person	144

Kapitel IV

Samejernes forhold til tredjemand

1. Strukturen i kapitel IV	145
2. Samejerens forhold til fælles aftaleerhververe og kreditorer	146
2.1. Hvornår forpligtes samejerne i forening	146
2.1.1. Forpligtelser stiftet ved aftale	146
2.1.2. Ejendomsskatter	150
2.1.3. Fællespanthaveres valgret ved fyldestgørelse	151
2.1.4. Erstatningskrav udenfor kontrakt	153
2.1.5. Ejendomsværdiskat	154
2.2. Hvem kan modtage påkrav på alle samejeres vegne	158
2.3. Hæftelsens tidsmæssige udstrækning. Frigørelse for hæftelse	159
2.3.1. Forpligtelser stiftet ved aftale	159
2.3.2. Ejendomsskatter	163
2.3.3. Erstatningskrav udenfor kontrakt	164
2.4. Fortrinsret for fælles gæld	164
2.5. Regres	166
3. Samejerens forhold til (udelukkende) egne aftaleerhververe og kreditorer	169
3.1. Kreditorudelukkelsesklausuler	170
3.2. Sikring af rettigheder mod egne kreditorer	172
3.3. Samejerens forhold til erhververen af samejerens anpart. Omsætning af ideelle anparter	173
3.3.1. Indledning	173
3.3.2. Loyal oplysningspligt	174

3.3.3. Finansiering, herunder behov for ændring af samejekontrakten	181
3.3.4. Indestående på fælleskonto og refusionsopgørelse	184
3.3.5. Særlige forhold ved tinglysning af skøde på en ideel anpart	186
4. Særligt om samejerens forhold til medejernes (udelukkende egne) aftaleerhververe og kreditorer	188
4.1. I hvilke tilfælde er samejeren udsat for eksstinktion af medejernes aftaleerhververe og kreditorer	188
4.1.1. Hvornår skal rettigheder mod medejerne tinglyses på medejernes ideelle anparter	188
4.1.2. Kan både aftaleerhververe og kreditorer eksstingvere	191
4.1.3. Retsvirkningen af eksstinktion	195
4.1.4. Betydningen af med hvilken prioritet samejekontrakten er tinglyst. Alternativt opråb på tvangsauktion	198
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	201
4.2.1. Generelle problemstillinger ved ændring af samejerkredsen	201
4.2.2. Særligt om pant i ideel anpart, der skifter ejer på tvangsauktion	203
4.2.3. Indestændet på fælleskontoen. Hæftelse for overdragerens restancer	207

Kapitel V

Samejernes finansieringsmuligheder	213
1. Indledning	213
2. RKL's begrænsninger i realkreditinstitutternes mulighed for at yde lån mod pant i ideelle anparter	214
3. Adgangen til særskilt finansiering af ideelle anparter	219
3.1. Praksis vedrørende udlån omkring årskiftet 1994/1995	219
3.2. Praksis vedrørende udlån i 2002	224
4. Långivers krav til udformning af samejekontrakt	226
4.1. Praksis vedrørende samejekontrakter omkring årskiftet 1994/1995	226
4.2. Praksis vedrørende samejekontrakter i 2002	227

Kapitel VI

Samejes egnethed som ejerform	235
1. Samejes egnethed som ejerform efter gældende ret	235
1.1. Udlejningsejendomme	235
1.2. Tofamiliehuse, der anvendes til helårsbeboelse	237
1.3. Enfamiliehuse, sommerhuse, ejerlejligheder og anpartslejligheder	240
2. Vil en lov om sameje øge samejes egnethed som ejerform	242
Bilag 1	245
Bilag 2	257
Bilag 3	259
Litteratur	265
Lovregister	268
Domsregister	271
Stikordsregister	273

Bogen belyser de juridiske problemer vedrørende sameje om fast ejendom herunder vedrørende ejendomme opdelt i anpartslejligheder («ideelle anpart») Det er den eneste nyere samlede fremstilling af dette komplicerede og praktisk relevante emne.

Forfatteren redegør bl.a. for:

- samejernes indbyrdes retsstilling, eksempelvis råden og begrænsning i råden over ejendommen og egen ideel anpart samt afgrænsning af fællesudgifter
- adgangen til at opdele af en ejendom i anpartslejligheder
- misligholdelse, herunder sikring af krav mod medejere
- ændring af samejekontrakter
- opløsning af sameje, herunder mellem ugifte samlevende og ægtefæller
- samejernes forhold til tredjemand, herunder hæftelsen over for kreditorer
- samejernes stilling i forhold til køberen af en medejers ideelle anpart
- køb og salg af anpartslejligheder («ideelle anpart»)»
- realkreditinstitutternes praksis og krav ved udlån mod pant i en ideel anpart

Bogen indeholder et forslag til kontrakt ved sameje om en tofamiliesejendom opdelt i anpartslejligheder, samt et forslag til samejekontrakt mellem ugifte samlevende.

Forfatteren er lektor ved det Juridiske Fakultet, Københavns Universitet, hvor han bl.a. underviser i ejendomsret. Forfatteren har skrevet en række artikler om sameje- og ejerlejlighedsforhold.

FORLAGET THOMSON

GadJura

