

Opløsning af sameje mellem ugifte kræver enighed

Når to samlevende køber et aktiv sammen, f.eks. en ejendom, opstår der et sameje. Mange samejer går rigtig godt, og uden de store gnidninger løser man de udfordringer, der kan (og vil) opstå, herunder også spørgsmålet om en eventuel opløsning enten ved salg til 3. mand, eller ved at en af ejerne overtager hele ejendommen.

Opløsning af sameje

Desværre er der også rigtig mange, der må sande, at når et sameje ønskes opløst, så står man fuldstændig på egne ben i forhold til at finde en løsning. Der ingen retsregler, der regulerer, hvordan et sameje mellem to ugifte skal opløses. Den ene ejer kan hverken sætte ejendommen til salg, sælge til 3. mand eller overdrage til sig selv, uden den anden ejers medvirken.

Det betyder, at hvis den ene ejer opgiver samejet, stopper sine betalinger og ikke vil medvirke til noget som helst, så har den tilbageværende ejer, når alt sættes på spidsen, to valgmuligheder – enten at påtage sig at betale alle udgifterne for ejendommen, eller lade ejendommen gå på tvangsauktion. En tvangsauktion vil medføre, at begge parter vil stå tilbage med en stor gæld – dette uanset at den ene part har gjort alle tænkelige forsøg på en fornuftig løsning, men bare ikke har økonomisk mulighed for at betale alle udgifter selv.

Manglende betaling

Hvis begge parter har en fornuftig økonomi, og ejer andre aktiver end ejendommen, så vil udsigten til en tvangsauktion i de fleste tilfælde få selv de mest genstridige medejere til at finde en løsning, men det sker ofte, at der er stor forskel på, hvordan to ejere berøres af en tvangsauktion. Hvis den ene ejer i forvejen har stor gæld, og er uden udsigt til at blive solvent, så vil kravet efter en tvangsauktion i det samlede billede ikke betyde nær det samme, som for den anden ejer, der måske har andre aktiver i form af opsparing, virksomhed eller lign. Den solidariske hæftelse for gælden betyder, at kreditorerne kan kræve den fulde betaling hos den ejer, der har formue.

Opløsningen af sameje hænger ofte sammen med ophævelse af samlivet. Det betyder, at opløsning ofte skal ske i en situation, hvor den ene eller begge ejere er meget berørte følelsesmæssigt. Jo flere følelser der er på spil, desto sværere er det oftest at blive enige om fornuftige løsninger.

Samejeoverenskomst

Med en god og gennearbejdet samejeoverenskomst er der taget stilling til, hvordan samejet skal opløses, hvordan værdien af ejendommen skal fastsættes, hvordan der udpeges en mægler, regulering af hvorvidt den ene part har indskudt flere kontante midler i ejendommen end den anden osv. osv.

Med samejeoverenskomsten er man i vidt omfang sikret i de tilfælde, hvor der ikke kan opnås enighed om opløsning. Uanset at der er oprettet en samejeoverenskomst, så står det ejerne fuldstændig frit for at blive enige om en anden løsning den dag, samejet skal opløses. Samejeoverenskomsten er den enkelte ejers sikkerhed for, at samejet, uanset enighed, til enhver tid kan opløses.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat
Michelle Ljungstrøm
mil@drachmann.com