

Ejerformer på boligområdet (ejerlejlighed, andelslejlighed, anpartslejlighed m.v.)

Nærværende artikel har til formål at oplyse om nogle af de forskellige ejerformer, som findes på det danske boligmarked, samt orientere om de risici, der kan være forbundet med køb af en bestemt type bolig.

Fast ejendom - hvad er det?

De fleste mennesker har formentlig stiftet bekendtskab med begrebet fast ejendom, men det er givetvis kun de færreste, som har tænkt over den retlige betydning af fast ejendom.

En fast ejendom er som udgangspunkt et stykke jord, det være sig matrikuleret eller umatrikuleret. Bygges der en bygning på jorden med henblik på varig tilblivelse, eventuel på støbt sokkel, kan denne bygning blive en del af den faste ejendom, men behøver ikke nødvendigvis at blive det. Som eksempel herpå kan nævnes bygninger på lejet grund.

I takt med foreningslivets udbredelse i Danmark er der til stadighed kommet flere forskellige ejerformer til, såsom andelsboliger, ideelle anpartar, interessentskaber og ejerlejligheder.

Ideelle anpartar og interessentskaber

Hvis flere personer ejer en fast ejendom i ideelle anpartar gennem et selskab, en forening eller blot i sameje, indebærer dette, at de enkelte ejere ikke opnår en ejendomsret til en rørlig ejendom, forstået som en eksklusiv dispositionsret. I stedet opnår ejerne en fællesdispositionsret, der reguleres nærmere ved parternes aftale.¹

Den mest simple form for sameje er ideelle anpartar, som blot er et udtryk for, at flere personer ejer en ejendom i fællesskab og anvender den i fællesskab.

Som det mest klassiske eksempel på sameje/ideelle anpartar kan nævnes en mand og en kone, som køber en ejendom i fællesskab. Historisk set har ideelle anpartar/sameje givet størst problemer, når der kun har været to ejere, og der mellem disse to ejere ikke har været udfærdiget og tinglyst en samejeoverenskomst på ejendommen, hvilket altid bør gøres.

Kerneproblemet er, at begge ejere har lige meget indflydelse, hvorved der bliver skabt en såkaldt deadlock situation, hvor hver part har vetoret mod for eksempel forbedringer/forandringer på ejendommen, hvilke er særdeles uheldigt.

Problemstillingen kan sammenlignes med den situation, hvor to aktionærer hver har 50 % af akterne i et selskab, og hvor der ikke kan træffes beslutning medmindre de er enige.

Interessentskaber hvor flere ejere via deres interessentskaber ejer en ejendom, er i sagens kerne blot en videreudvikling af samejet/ideelle anpartar, dog med den lille forskel, at interessentskaber i forholdet til tinglysningsmyndighederne bliver betragtet som en ejer. Et salg af en interessentskabsandel skal således ikke tinglyses. Det er vigtigt at være opmærksom på, at

¹ Finn Traf, *Køb og salg af fast ejendom*, 3. udgave 2005, pag. 34.

ejerkredsen til interessentskabet hæfter direkte og solidarisk for den fælles gæld. Er der således kun en af interessenterne, som reelt set har midler til at betale gælden, kan kreditor vælge at inkassere gælden alene for denne, hvorefter denne interessent må søge sig fyldestgjort hos de øvrige interessenter, hvilket imidlertid ikke er nogen garanti for, at han får dækning for sit udlæg til kreditorerne.

Andelsboligforeninger og aktielejligheder m.v.

Andelsboliger adskiller sig fra den traditionelle ejerlejlighed ved, at det er andelsboligforeningen som ejer alle boligerne, og at andelshaverne alene i kraft af deres medlemskab af andelsboligforeningen har en eksklusiv brugsret til andelen. Der er således ikke i klassisk forstand tale om, at man ejer en fast ejendom, når man har en andelsbolig. Det tilsvarende gør sig gældende i relation til aktielejligheder, som synes at være det nyeste skud på stammen i ejerboligformer.

Ved aktielejligheder tilhører ejendommen nemlig aktieselskabet og aktionærerne er alene tillagt en eksklusiv brugsret til de respektive lejligheder i kraft af deres status som aktionær.

I modsætning til ideelle anparter og interessentskabet er fordelingen ved aktielejligheder, at aktionærerne alene hæfter med den indskudte aktiekapital, og således ikke hæfter direkte og solidarisk for hele gælden, hvilket som ovenfor nævnt er tilfældet ved interessentskaber.

Ejerlejligheder

Ejerlejligheder adskiller sig fra klassiske faste ejendomme, ved tillige at have elementer af ideelle andele.

En ejerlejlighed består nemlig af en ejendom (fællesejendommen), som ejerne ejer i fællesskab, og de enkelte ejerlejligheder, som udgør en selvstændig fast ejendom i klassisk forstand.

Idet ejerlejlighedsejerne ejer en ideel andel af den fælles ejendom, er der behov for, at der kan træffes beslutninger, så man undgår, at fællesskabet havner i en deadlock situation, jf. de ovenfor nævnte bemærkninger i relation til sameje.

Lovgiver har fundet det så væsentligt, at man på dette område har vedtaget en normalvedtægt, som gælder for det tilfælde, at der ikke i forbindelse med udstykningen af ejendommen i ejerlejligheder bliver stiftet en ejerlejlighedsforening, som kan træffe beslutninger.

I relation til de enkelte særeejendomme er det den klassiske opfattelse, at ejerne kan bygge om som de vil, så længe dette ikke berører fællesejendommen, ja for den sags skyld udstykke lejligheden i flere lejligheder, idet der jo er tale om en selvstændig fast ejendom.

For en mere detaljeret eller konkret gennemgang af reglerne i nærværende artikel, må det anbefales, at der tages kontakt til en advokat med speciale i fast ejendom.

Advokat Simon Heising og advokatfuldmægtig Christian Kirk Zöllner, Centura Advokater.