

ADVOKATENS TJEKLISTE TIL SAMEJEKONTRAKT VED KØB AF FÆLLES SOMMERHUS

Hver 10. sommerhus bliver ejet af personer, der ikke bor sammen til daglig – og tallet er stigende. Få advokatens tjekliste til indholdet af en samejeaftale.



Det bliver mere og mere populært at købe sommerhus med venner og familie. Er du en af de mange danskere, der overvejer at gøre det samme, er det en god idé at få talt om de fælles forventninger, inden I køber det nye fristed.

”Det er ikke et krav at have en samejekontrakt. Der er heller ingen gyldighedsbetingelse. Alligevel er det klogt at udarbejde en, så der er styr på alle detaljer fra starten. Så skal man ikke bekymre sig om dem senere hen,” råder advokat Mie Rahbek Thomsen fra Advodan.

Advokatens erfaring er, at det er svært at hjælpe parterne, hvis der opstår uenighed, og der ikke er nedfældet en aftale på forhånd. Hun anbefaler derfor, at man som minimum har en plan for overdragelse af sommerhuset:

”Problemerne opstår typisk, når der er flere ejere af et sommerhus, og en af ejerne dør. Skal sommerhuset så sælges eller ej – og i så fald til hvem og til hvilken pris? Men det kan også sagtens være mindre ting, der kan opstå uenighed om – er det for eksempel okay at købe en ny græsslåmaskine uden at involvere de andre ejere? Eller hører det under bagatelgrænsen? Derfor anbefaler jeg, at man skriver aftaler ned i forhold til brug, vedligeholdelse og overdragelse.”

Køber I et delesommerhus til jer og jeres børn?

Som forældre kan I vælge at købe huset på egen hånd og beholde sommerhuset i familien ved at overdrage det til næste generation. I må gerne sætte salgsprisen lavere end ved en almindelig frihandel, lige som I kan give jeres børn årlige, skattefrie pengebeløb til udbetalingen. Hvis I har friværdi i jeres nuværende bolig, kan I vælge at konvertere den til en tillægsbelåning, som kan bruges i finansieringen af den nye bolig.

Tjekliste til samejekontrakt ved køb af delesommerhus

1: Brug af sommerhuset

Hvem må bruge huset og hvornår?
Skal der laves en turnusordning for ferieuger og helligdage?
Må andre låne huset – og til hvilken pris?
Må huset lejes ud – og til hvilken pris?
Skal vi have en fast dagspris for at undgå skæveling?
Skal vi have en procedure for rengøring?

2: Vedligeholdelse af sommerhuset

Hvor meget skal vi betale til løbende drift og vedligeholdelse?
Hvor meget skal vi hjælpe med at vedligeholde huset?
Skal vi hyre håndværkere – og hvem?
Skal vi holde arbejdsweekend – og hvor mange?
Skal der være en beløbsgrænse for nye indkøb?
Skal vi have et årligt møde for at følge op på økonomien?

3: Overdragelse af sommerhuset

Hvad skal der ske i tilfælde af død? Skal eventuelle børn arve andelen?
Hvad skal der ske i tilfælde af skilsmisse? Må eksparterner overtage andelen?
Hvad skal der ske, hvis en af os ønsker at sælge? Skal vi købe hinanden ud?
Hvem har ellers ret til at købe? Må vi sælge vores andel til en anden i familien, eller skal den sælges til tredjepart?
Hvem skal fastsætte prisen? Ønsker vi at fastsætte den selv, bruge den offentlige vurdering eller måske tage gennemsnittet af to mægleres vurdering?

Sæt også gerne ord på økonomien

Det er også vigtigt at italesætte økonomi. Skal alle bidrage lige meget – hvis ikke, skal det så udlignes senere? Hvad med indskud – ønsker I det? Drøft eventuelt også, hvordan I vil håndtere en mulig eksklusion ved misligholdelse eller manglende betaling.