

| | |
|---|--|
| Syddansk Universitet, Odense Det Samfundsvidenskabelige Fakultet, Juridisk Institut | Studieretning: Cand.jur. Afleveringsdato: 29.05.2019 Kandidatafhandling - Familieret |
|---|--|

Opståen og opløsning af sameje mellem ugifte samlevende

(The occurrence and dissolution of co-ownership between unmarried
cohabitants)

Antal anslag: 179.723 (Inkl. indholdsfortegnelse, selve opgaven og noter - ekskl. forside, tro-
og love-erklæring, abstract, kilde- og litteraturliste)

| | |
|--|--|
| Opgaven er udarbejdet af: Milena Carlsson | Vejleder: Annette Kronborg Juridisk Institut |
|--|--|

Tro og love-erklæring

"Det erklæres herved på tro og love, at undertegnede egenhændigt og selvstændigt har udformet denne rapport. Alle citater i teksten er markeret som sådanne, og rapporten eller væsentlige dele af den har ikke tidligere været fremlagt i anden bedømmelsessammenhæng."



Milena Carlsson

Abstract

The subject of this paper is to clarify the current rules about co-ownership between unmarried cohabitants related to occurrence and dissolution of co-ownership using the legal dogmatic method. The need for contractual solutions is examined, just like the issue about which agreements may be appropriate to make.

In relation to *the occurrence* of co-ownership it will always be a specific assessment if co-ownership has occurred.

The primary assessment evaluates everything that has been agreed or intentional between the parties; cf. section 2.2.2., U2005.3126V and U1955.937H.

In those cases where nothing has been agreed or intentional between the parties, the starting point is a presumption for, that the formal ownership corresponds to the real ownership, cf. section 2.2.3.1., TFA2008.282V, U2005.3126V, TFA2002.43V, U1966.257H, U1955.937H and by implication U1996.345/1V. The formal ownership may, however, be disregarded, if the other cohabitant has contributed financially to a significant extent in connection with the acquisition of assets, cf. section 2.2.3.3., U1961.283Ø and e contrario U1966.257H.

Co-ownership can also occur when mixed economy between cohabitants exists over a number of years, cf. section 2.2.3.4. and TFA1999.101V.

The conditions at the time of the acquisition of assets are decisive for whether co-ownership has been established, so that *subsequent* contributions may not be of importance, cf. section 2.2.3.8.1., e.g. TFA2008.282V, U2005.3126V and U1961.283Ø.

In relation to *the dissolution* of co-ownership, the co-ownership will be dissolved at the probate court, if there is “a plurality of assets” cf. Division of Matrimonial Property Act § 1, subsection 1, no. 3.

The analysis of case law clearly shows that a specific assessment must be made in each case. The borderline cases are especially cases concerning co-ownership of a real estate and some movable property.

However, it is crucial, if co-ownership is a *larger* property and *more expensive* movables, cf. U2006.3191Ø or vice versa, movables of limited economic value/household contents, cf. TFA2014.474/2V or e.g. ØLK from 23.1.2013, 16th department, no. B-4160-12 and FM2012.318.

In these borderline cases, emphasis is also placed on the fact how long the parties' cohabitation has lasted, cf. TFA2017.338Ø compared with ØLK from 30.7.2007, 14th department. no. B1442/07, U2006.3191Ø and U1977.904Ø.

In the probate court, due to Division of Matrimonial Property Act § 25, subsection 1, the receiver will try to sell the assets in “a free trade” and if this fails, at a voluntary auction, cf. the Administration of Justice Act § 538 b.

In cases where "plurality of assets" does not exist, the cohabitants will be able to claim co-ownership dissolved by voluntary auction with an appropriate, reasonable warning, cf. section 3.2.2. as well e.g. TFA2007.407Ø, TFA2003.326Ø and TFA1997.162Ø, unless a particular exception applies, which is summarized below.

If the parties have agreed or intentionally determined a procedure about the dissolution method, this must be used, cf. section 3.2.3.1. and e.g. U1939.198Ø.

In some cases, one of the cohabitants may have the right to take over an asset against acquiring the other partner's ideal share, cf. section 3.2.3.3. and TFA2001.478V.

In the event of a material breach of an agreement, the other party has freedom of choice between dissolution by voluntary auction or alternatively, by taking over an asset against acquiring the other partner's ideal share at market price, cf. section 3.2.3.4.

Voluntary auction is held over movable property by an auctioneer according to the Auction Act and the auction over real estate is held by an enforcement court in accordance with the principles of the general terms and conditions for forced sale in the Administration of Justice Act, but with certain necessary adjustments/changes, cf. section 3.2.4.3. and FM2014.44V/VLK of 3.12.2013, 4th department, no. B-1952-13.

In relation to *agreements* between unmarried cohabitants concerning co-ownership, it can be noted that there will often be a great need for contractual solutions, especially to ensure a demand for sales in free trade, thus ensuring the chances of the highest proceeds.

The notice period should always be considered, just like the asset valuation procedure, the legal position in the event of unsuccessful sale during a period, etc., so that later dispute on this is minimized. In addition, it is especially recommendable to make a determination on pre-emptive rights and mediation.

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|-----------|
| 1. Indledning | 7 |
| 1.1. Introduktion og baggrunden for valg af emnet | 7 |
| 1.2. Problemformulering..... | 8 |
| 1.3. Afgrænsning | 8 |
| 1.4. Kilder/metode samt struktur for fremstillingen | 10 |
| 2. Opståen af sameje..... | 12 |
| 2.1. Indledende bemærkninger – den retshistoriske udvikling..... | 12 |
| 2.1.1. "Det snævrere samejebegreb" inden 1970'erne | 12 |
| 2.1.2. "Det videregående samejebegreb" efter 1970'erne..... | 13 |
| 2.1.3. Skiftet i retspraksis i 1980'erne mv. | 13 |
| 2.2. "Det nye samejebegreb" - Retstilstanden i dag..... | 14 |
| 2.2.1. Indledende bemærkninger..... | 14 |
| 2.2.2. Aftalt eller tilsigtet sameje | 15 |
| 2.2.3. Tilfælde, hvor intet er aftalt eller tilsigtet | 15 |
| 2.2.3.1. Udgangspunktet - Det formelle ejerforhold | 15 |
| 2.2.3.2. Aktiver uden formel registrering | 16 |
| 2.2.3.3. Væsentlige bidrag og fælles hæftelse | 16 |
| 2.2.3.4. Sammenblandet økonomi mv..... | 17 |
| 2.2.3.5. Gaver og arv | 18 |
| 2.2.3.6. Proformaaftaler og parternes økonomiske formåen | 18 |
| 2.2.3.7. Genstandens særlige karakter..... | 19 |
| 2.2.3.8. Øvrige forhold af betydning | 20 |
| 2.2.3.8.1. Hvilket tidspunkt er afgørende for bedømmelse af opståen af sameje?..... | 20 |
| 2.2.3.8.2. Ejerandelens størrelse | 20 |
| 2.2.3.8.3. Bevisbyrde..... | 21 |
| 2.2.3.8.4. Indtægter, værdistigning og surrogation..... | 21 |
| 2.3. Analyse af retspraksis mv. | 22 |
| 2.3.1. Indledende bemærkninger..... | 22 |
| 2.3.2. Analyse af TFA2009.522/2V | 23 |
| 2.3.3. Analyse af TFA2008.282V | 24 |
| 2.3.4. Analyse af U2005.3126V | 25 |
| 2.3.5. Analyse af TFA2002.43V | 26 |
| 2.3.6. Analyse af TFA1999.101V | 28 |
| 2.3.7. Analyse af U1996.345/1V..... | 29 |
| 2.3.8. Analyse af U1967.319H..... | 30 |
| 2.3.9. Analyse af U1966.257H..... | 31 |
| 2.3.10. Analyse af U1961.283Ø..... | 33 |
| 2.3.11. Analyse af U1958.438Ø..... | 34 |
| 2.3.12. Analyse af U1955.937H..... | 35 |
| 2.3.13. Analyse af U1955.485H..... | 37 |
| 2.4. Delkonklusion..... | 38 |
| 3. Opløsning af sameje | 41 |
| 3.1. Opløsning ved skifteretten | 41 |
| 3.1.1. Indledende bemærkninger..... | 41 |
| 3.1.2. Skifterettens kompetence | 42 |
| 3.1.2.1. Fortolkningsbidrag udledt af forarbejderne mv..... | 42 |
| 3.1.2.2. Fortolkningsbidrag udledt af retspraksis | 44 |

| | |
|---|------------------|
| 3.1.2.2.1. Indledende bemærkninger | 44 |
| 3.1.2.2.2. Analyse af TFA2017.353/3Ø | 44 |
| 3.1.2.2.3. Analyse af TFA2017.338Ø..... | 45 |
| 3.1.2.2.4. Analyse af TFA2014.474/2V | 46 |
| 3.1.2.2.5. Analyse af ØLK af 30.7.2007 (14. afdeling, nr. B1442/2007) | 47 |
| 3.1.2.2.6. Analyse af U2006.3191Ø | 48 |
| 3.1.2.2.7. Analyse af TFA1999.157Ø..... | 49 |
| 3.1.2.2.8. Analyse af U1977.904Ø | 49 |
| 3.1.2.2.9. Analyse af U1974.943/2Ø | 51 |
| 3.1.3. Hvorledes foretages opløsningen ved skifteretten? | 51 |
| 3.1.4. Særligt omkring dødsfaldssituationer | 54 |
| 3.2. Opløsning på anden vis | 55 |
| 3.2.1. Indledende bemærkninger..... | 55 |
| 3.2.2. Hovedreglen – Opløsning/salg ved frivillig auktion | 55 |
| 3.2.3. Undtagelser | 56 |
| 3.2.3.1. Aftalte eller tilsigtede vilkår for opløsning | 56 |
| 3.2.3.2. Salg i fri handel? | 57 |
| 3.2.3.3. Overtagelsesret? | 58 |
| 3.2.3.3.1. Ulovreguleret område | 58 |
| 3.2.3.3.2. Den juridiske litteratur mv..... | 59 |
| 3.2.3.3.3. Analyse af retspraksis..... | 60 |
| 3.2.3.3.3.1. Analyse af U1939.198Ø | 60 |
| 3.2.3.3.3.2. Analyse af U1961.122H | 61 |
| 3.2.3.3.3.3. Analyse af TFA2001.478V | 62 |
| 3.2.3.3.4. Særligt om overtagelsesret i dødsfaldssituationer | 64 |
| 3.2.3.4. Misligholdelse | 65 |
| 3.2.4. Hvorledes foretages opløsning ved frivillig auktion? | 66 |
| 3.2.4.1. Indledende bemærkninger | 66 |
| 3.2.4.2. Løsøre..... | 67 |
| 3.2.4.3. Fast ejendom | 70 |
| 3.2.5. Øvrige forhold..... | 73 |
| 3.2.5.1. Udgifter | 73 |
| 3.2.5.2. Huslejebetaling..... | 74 |
| 3.3. Sammenligning af opløsningsformerne..... | 74 |
| 3.4. Delkonklusion..... | 76 |
| <u>4. Aftalemæssige løsninger.....</u> | <u>79</u> |
| 4.1. Indledende bemærkninger..... | 79 |
| 4.2. Indholdet af samejeoverenskomster..... | 80 |
| 4.3. Særligt omkring forkøbsret mv. i dødsfaldssituationer..... | 87 |
| <u>5. Konklusion</u> | <u>88</u> |
| <u>6. Kilde- og litteraturliste.....</u> | <u>92</u> |
| 6.1. Kildeliste..... | 92 |
| 6.2. Litteraturliste | 97 |

1. Indledning

1.1. Introduktion og baggrunden for valg af emnet

Genstanden for denne afhandling er at belyse de deklaratoriske regler omkring *sameje* mellem *ugifte samlevende*¹ i forhold til både opståen og opløsning af sameje. Dertil undersøges behovet for aftalemæssige løsninger, samt hvilke aftaler, der kan være hensigtsmæssige at indgå.

I løbet af 1900-tallet skete der gradvist en stigning i antallet af ugifte samlevende. Indtil straffeloven fra 1930 var kønsligt forhold uden for ægteskabet strafbart,² men herefter blev samlivsformen stadig mere accepteret. Særligt siden 1970'erne og frem til i dag er der sket en stor stigning i antallet af ugifte.³ Eksempelvis i 1974 var antallet af ugifte samlevende par med eller uden børn ca. 100.000⁴ til sammenligning med 2019, hvor tallet lyder på 352.126.⁵ Problemstillingerne vedrørende sameje for ugifte berører dermed et stort antal mennesker, hvorfor retsstillingen på området har en stor praktisk relevans.⁶

Der findes ingen nyere, større fremstillinger med fokus på indgående at behandle opståen og opløsning af sameje mellem ugifte. De seneste større afhandlinger om emnet er fra hhv. 2002 og 2011 – ”*Sameje om fast ejendom – ideelle anparter*” af Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen og ”*Familieøkonomien – samlevendes retsforhold – ægtefællers retsforhold – retspolitik*” af Ingrid Lund-Andersen.⁷ Førstnævnte behandler

¹ Ægteskabsudvalget gjorde i 1980 op med betegnelsen ”papirløse forhold”/”papirløse ægteskaber” og anbefalede i stedet terminologien ”ugifte samlevende”, jf. Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 13 og 51-54

² Pedersen, s. 17 og 36, Vindeløv m.fl. (1988), s. 24, Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 18-19 og Andersen, s. 225-226

³ Pedersen, s. 19-20, Vindeløv (1987), s. 11, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 321, Lund-Andersen (2011), s. 45, Ægteskabsudvalget betænkning nr. 8, s. 11, 34-35 og 38, Ægteskabsudvalget betænkning nr. 9, s. 13 og Taksøe-Jensen (1987), s. 339-340

⁴ Pedersen, s. 20

⁵ Lund-Andersen (2011), s. 47, Vindeløv (1987), s. 36-37 og Danmarks Statistik, Befolkning og Valg, Familier 2019

⁶ Lund-Andersen (2011), s. 20

⁷ Ingrid Lund-Andersen har i 2019 udgivet en forkortet udgave af sin doktordisputats, Lund-Andersen (2011). Den nye udgave, Lund-Andersen (2019), bringer indholdsmæssig ikke noget nyt i forhold til

alene sameje om fast ejendom og uden særligt fokus på retsstillingen for netop de ugifte samlevende, hvor der kan indgå andre hensyn end de formue- og erhvervsretlige.

Sidstnævnte har et stort retspolitisk fokus, hvor flere retsdogmatiske spørgsmål står ubesvaret særligt i forhold til *opløsning* af sameje mellem ugifte.

Dette gør emnet interessant, da der er et behov for at analysere udviklingen af gældende ret på området.⁸

Formålet med denne fremstilling er at skabe et samlet, dybdegående overblik over retstilstanden på området, således at dette vil kunne anvendes i en praktisk sammenhæng, herunder ved rådgivning i advokatbranchen.

1.2. Problemformulering

”Hvad er deklatorisk ret i forhold til opståen og opløsning af sameje mellem ugifte samlevende? På baggrund af den retsdogmatiske behandling af emnet vil det ud fra et rådgiverperspektiv analyseres og diskuteres, i hvilket omfang der er et behov for aftalemæssige løsninger, samt hvilke aftaler der kan være hensigtsmæssige at indgå i den forbindelse.”

1.3. Afgrænsning

En stor del af retspraksis med påstand om opståen af sameje har ofte en subsidiær påstand om berigelses-/kompensationskrav samt krav om tilbagebetaling af lån eller lign.⁹ Særlig henset til, at retsområdet for berigelses-/kompensationskrav mv. er indgående behandlet i den juridiske litteratur¹⁰ og af hensyn anslagsbegrænsningen for afhandlingen, inddrages disse problematikker ikke.

opståen og opløsning af sameje, hvorfor nærværende afhandling alene vil henvise til den mere omfattende udgave, Lund-Andersen (2011).

⁸ Lund-Andersen (2011), s. 20 og Rammeskov (2002), s. 15

⁹ Lund-Andersen (2011), s. 252 og 256

¹⁰ Se Lund-Andersen (2011), kap. 11 og 13, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 328-338, Taksøe-Jensen (1987), s. 349-350, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 373-376, Vindeløv (1987), særligt kap. IV og Vindeløv m.fl. (1988), særligt kap. 8

Afhandlingen vil alene have fokus på problemstillingerne inter partes, hvorimod ejendomsretlige aspekter mv. i kreditorsager og konkurstilfælde udelades, om end disse i et vist omfang inddrages til at belyse retsstillingen inter partes, jf. afsnit 2.3.1.

Under behandlingen af skifterettens kompetence i forhold til opløsning af sameje, jf. afsnit 3.1.2, vil der alene fokuseres på betingelsen omkring ”*sameje om flere aktiver*”, jf. ægtefælleskifteloven (herefter: ÆSKL) § 1, stk. 1, nr. 3, hvorimod øvrige formalitetsindsigelse ikke behandles nærmere – fx en påstand om passivitet eller at boet allerede er delt.

Derudover vil reglerne i dødsboskifteloven (herefter: DSL) omkring skifte af dødsboer, herunder skifterettens kompetence mv., ikke behandles nærmere. Dog vil enkelte, særlige regler i dødsfaldssituationer, fx vedr. overtagelsesret, blive behandlet kort for helhedens skyld.

Afhandlingen vil desuden alene beskæftige sig med dansk ret.

De skatteretlige aspekter (fx i forhold til kapitalgevinstbeskatning, gavebeskatning og fradragsretten) udelades af hensyn til anslagsbegrænsningen.

Afhandlingen har fokus på sameje om fast ejendom, biler, løsøre i øvrigt, indbo mv. Afhandlingen afgrænses til kun at behandle sameje om fast ejendom tilhørende ugifte fysiske personer (”direkte sameje”)¹¹ til brug for beboelses- eller fritidsformål, hvorimod sameje vedr. ejendomme tilhørende selskaber, interessentskaber mv. ejet af ugifte (”indirekte sameje”)¹² og ejendomme til erhvervsformål i øvrigt udelades. Afhandlingen behandler heller ikke problemstillinger vedr. lejeboliger, andelsboliger og anpartslejligheder.

Dertil fokuserer afhandlingen ikke på sameje mellem ugifte i erhvervsforhold, herunder ved fx interessentskabsdeltagelse, selskabsdeltagelse mv.

¹¹ Rammeskov (2002), s. 18-19

¹² Rammeskov (2002), s. 18-19

I behandlingen af opløsning på frivillig auktion, jf. afsnit 3.2.4., vil der fokuseres på fast ejendom og løsøre, hvorimod de særlige regler for skibe, luftfartøjer, aktier, andelsboliger og gældsbreve/fordringer udelades – dette henset til anslagsbegrænsningen, samt at disse spørgsmål mindre hyppigt vil være relevant for samlevende.

I afsnit 4 omkring de aftalemæssige løsninger vil der særligt fokuseres på *opløsningssituationen* omkring *fast ejendom*, idet der ofte i praksis opstår tvist mellem parterne i denne situation.

1.4. Kilder/metode samt struktur for fremstillingen

I denne afhandling anvendes den retsdogmatiske metode,¹³ hvor al relevant retskildemateriale inddrages til systematisering og fastlæggelse af gældende ret på området. Afhandlingen inddrager relevant lovgivning, forarbejder til lovgivningen, den juridiske litteratur og retspraksis - med særligt fokus på sidstnævnte.

Retsområdet for sameje mellem samlevende er i høj grad ulovreguleret,¹⁴ men hviler derimod primært på retspraksis.¹⁵ Den lovgivning, der gælder for ægtefæller, herunder både kvalitative som kvantitative regler, kan ikke anvendes analogt på ugifte samlevende.¹⁶ Der har flere gange været overvejelser om at indføre lovgivning for ugifte – både i den politiske debat,¹⁷ i Ægteskabsudvalget af 1969¹⁸ og i retspolitisk

¹³ Riis m.fl., s. 278-280

¹⁴ Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 281, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 324 og Smidt, s. 14

¹⁵ Lund-Andersen (2011), s. 33 og 74, Vindeløv (1987), s. 11 og 103, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 324-325, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 281 og Godsk Pedersen, s. 165

¹⁶ Vindeløv m.fl. (1988), s. 116, Godsk Pedersen, s. 165-167, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 373, Smidt, s. 109, Taksøe-Jensen (1987), s. 347-348, Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 103, Vindeløv (1987), s. 104, Weber, s. 319, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 293, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 659

¹⁷ Socialistisk Folkeparti fremsatte i 1968 det første lovforslag om ugifte – se Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 20, Vindeløv m.fl. (1988), s. 24-25 og Lund-Andersen (2011), s. 67

¹⁸ Fra 1971-1983 kom Ægteskabsudvalget med i alt 9 betænkninger, hvoraf 4 omhandlede de samlevende, nemlig betænkning nr. 5, nr. 6, nr. 8 og nr. 9

sammenhæng¹⁹ – men en samlet lovgivning på området er imidlertid (endnu) ikke blevet en realitet.²⁰

Baggrunden for at anlægge en retsdogmatisk metode i afhandlingen er at belyse et retsområde, der hovedsageligt er ulovreguleret og kun sporadisk er behandlet i den juridiske litteratur.

Den juridiske litteratur og retspraksis er fundet ved søgning på bl.a. Synopsis.dk, Karnovgroup.dk, bibliotek.dk, i SDU-bibliotekets database og ved systematisk gennemgang af alle relevante henvisninger i lånte fremstillinger samt i diverse betænkninger/forarbejder. Det kan bemærkes, at afhandlingens retskilder alene er af national karakter, idet ingen internationale retskilder eller EU-ret præger området.

I afsnit 2 ”Opståen af sameje” vil første del af afhandlingens juridiske analyse foretages. Afsnittet berører materiel ret.²¹ Den juridiske litteratur og retspraksis udgør retskildematerialet i dette afsnit. Afsnittets analyserede afgørelser er alle Højesterets- eller Landsretsdomme. Imidlertid skal det bemærkes, at den særlige retspraksis fra Landsretterne i 1970’erne omkring ”det videregående sameje” ikke er medtaget i analysen i afsnit 2.3., da denne retspraksis nu må anses for at være retshistorie, jf. afsnit 2.1.3. og 2.2.1.

I afsnit 3 ”Opløsning af sameje” foretages andel del af afhandlingens analyse. Afsnittet omhandler hovedsageligt processuelle regler²² - dog med et vist materielt indhold i afsnit 3.2. De processuelle afsnit hviler på en analyse af både lovgivning, forarbejder, juridisk litteratur og retspraksis, hvorimod de materielle afsnit primært hviler på den juridiske litteratur og retspraksis. I afsnit 3.1.2.2., vedrørende analyse af retspraksis i forbindelse med skifterettens kompetence, hviler analysen på kendelser, der er knap så

¹⁹ Lund-Andersen (2011), kap. 5, afsnit 4, kap. 13, s. 425 og kap. 19, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 380, Pedersen, kap. 6, afsnit 5, Vindeløv (1987), s. 159, Vindeløv m.fl. (1988), s. 173-174 og 305-311 og Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 313-314 og 318-319

²⁰ Ægteskabsudvalget anfører, at en samlet regulering af ugifte vil medføre et ”ægteskab af anden klasse”, jf. Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 12, 48, 50

²¹ Blume, s. 81

²² Blume, s. 82

godt begrundet og i øvrigt er mere kortfattede end den i afhandlingen i øvrigt inddragne retspraksis, der består af domme fra Højesteret og Landsretterne.

I afsnit 4 "Aftalemæssige løsninger" foretages sidste del af afhandlingens analyse og en diskussion – med fokus på at få klarlagt behovet for aftalemæssige løsninger, samt hvilke aftaler der kan være hensigtsmæssige at indgå. Metodisk er dette afsnit af en anden karakter end de øvrige. Afsnit 4 hviler dels på analyseresultaterne i afsnit 2 og 3 og dels på en undersøgelse af advokatbranchens synspunkter/forslag til udarbejdelse af samejeoverenskomster mv., jf. nærmere i afsnit 4.1.

I afsnit 5 "Konklusionen" laves en opsamling af analyse- og diskussionsresultaterne. For læsevenlighedens skyld er der i afhandlingen medtaget delkonklusioner efter hvert hovedafsnit, hvorefter de væsentlige pointer vil opsummeres i hovedkonklusionen.

2. Opståen af sameje

2.1. Indledende bemærkninger – den retshistoriske udvikling

2.1.1. "Det snævrere samejebegreb"²³ inden 1970'erne

Ifølge litteraturen foreligger sameje: "... når ejendomsretten til et aktiv tilkommer flere i forening."²⁴ Oprindeligt ansås samejebegrebet for at være et snævert begreb, hvorefter sameje – når det ikke var opstået ved aftale eller gave - alene kunne opstå i to situationer. For det første kunne sameje opstå, såfremt der var ført tiltrækkeligt, positivt bevis for medejerskab til et aktiv.²⁵ I U1953.182Ø ("skuespillerdommen"²⁶) udtalte landsretten, at der: "... ikke ses noget lovgrundlag for sagsøgtes påstand om, at sameje skulle være opstået alene i kraft af parternes samliv og fælles økonomi."²⁷ Der bestod en formodning for, at det formelle ejerforhold var svarende til det reelle ejerforhold.²⁸

²³ Pedersen, afsnit 2.5.2.2. og Vindeløv (1987), kap. IV, afsnit II

²⁴ Lund-Andersen (2011), s. 254

²⁵ Pedersen, s. 83-84 og Illum m.fl., s. 143-144

²⁶ Se fx Vindeløv (1980)'s omtale af dommen, s. 227

²⁷ Østre Landsrets præmisser i U1953.182Ø, s. 184

²⁸ Vindeløv (1987), s. 104 og Andersen (1971), s. 98

For det andet ville en sammenblanding af *indbo, ejendele og opsparede midler* ofte i samliv over en årrække føre til, at der af bevismæssige årsager var opstået sameje vedr. parternes løsøregenstande, idet det ville være umuligt at konstatere ejerforholdet i sådanne situationer.²⁹ Sameje kunne alene opstå, såfremt traditionelle formueretlige kriterier begrundede det.³⁰

2.1.2. "Det videregående samejebegreb"³¹ efter 1970'erne

I 1970'erne opstod der ved landsretterne en ny praksis, der udvidede det tidligere samejebegreb.³² Der opstod en formodning om sameje i samlivsforhold, såfremt parterne havde haft fælles økonomi og begge havde haft indtægter – dog ikke i helt kortvarige samlivsforhold.³³ Dertil blev hus- og omsorgsarbejde tillagt vægt i vurderingen, og selv ved den ene parts mindre indtjening samt (meget) mindre bidrag ved anskaffelsen, kunne der statueres lige sameje.³⁴ Det formelle ejerforhold og almindelige formueretlige regler var ikke længere afgørende for det reelle ejerforhold,³⁵ i stedet blev et særligt familieformueretligt begreb lagt til grund.³⁶

2.1.3. Skiftet i retspraksis i 1980'erne mv.

Højesteret ændrede retsstillingen på området i U1980.480H, hvorefter "det videregående samejebegreb" blev efterladt.³⁷ I stedet gik Højesteret "tilbage" til det snævre samejebegreb, hvor de almindelige formueretlige regler igen blev det styrende.³⁸

²⁹ Pedersen, s. 84, Illum m.fl., s. 143-144, Vindeløv (1987), s. 104 og Andersen (1971), s. 229

³⁰ Jørgen Nørgaard m.fl. (2002), s. 164

³¹ Vindeløv m.fl. (1988), s. 118 og Pedersen, s. 83

³² Pedersen, s. 99, Vindeløv m.fl. (1988), s. 117-118, Lund-Andersen (2011), s. 251 og 254 og Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 104-112

³³ Pedersen, s. 99, Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 104, Lund-Andersen (2011), s. 254, Vindeløv m.fl. (1988), s. 118 og fx U1976.1006Ø, U1977.814Ø, U1977.904Ø, U1979.225Ø, Østre Landsrets afgørelse af 26.9.1978 (10. afd., nr. 509/1977), Vestre Landsrets afgørelse af 28.9.1979 (nr. 5-3781/1978), Vestre Landsrets afgørelse af 6.11.1979 (1. afd., nr. 1279/1979) og Østre Landsrets afgørelse af 17.12. 1979 (1. afd., nr. 182/1979)

³⁴ Vindeløv (1987), s. 107-108, Lund-Andersen (2011), s. 255 og fx Østre Landsrets afgørelse af 26.9.1978 (10. afd., nr. 509/77), Vestre Landsrets afgørelse af 28.9.1979 (nr. 5-3781/78) og U1979.225Ø

³⁵ Vindeløv (1987), s. 106

³⁶ Lund-Andersen (2011), s. 251

³⁷ Vindeløv (1987), s. 109, Vindeløv m.fl. (1988), s. 119 og Lund-Andersen (2011), s. 251 og 255

³⁸ Vindeløv m.fl. (1988), s. 119, Vindeløv (1980), s. 227 og Jørgen Nørgaard i U1981B.183, s. 184

I stedet opstod der en praksis for tildeling af skønsmæssigt fastsatte familieformueretlig kompensationskrav,³⁹ som kan komme på tale i samlivsforhold, der har varet ca. 2 ¾ år eller derudover.⁴⁰ Højesteret har i U1985.607H obiter dictum anført de kriterier, der skal være opfyldt, førend kompensationskrav kan ikendes: ”... Ved Højesterets afgørelser i lignende tilfælde, navnlig de i U.1980.480 og U.1982.93 gengivne domme, må det anses fastslået, at der ved ophøret af et flerårigt, fast samlivsforhold kan tillægges en part, der gennem deltagelse i parternes fælles udgifter - eller på anden måde - i væsentlig grad har bidraget til, at den anden part har kunnet skabe eller bevare en ikke ubetydelig formue, et beløb, hvis størrelse fastsættes skønsmæssigt under hensyntagen til bl.a. samlivets varighed og parternes økonomiske forhold ved dets ophør.”⁴¹ Det følger også af U1984.166H, at indirekte bidrag i form af fx hus- og omsorgsarbejde kan tillægges betydning i særlige tilfælde.⁴²

2.2. ”Det nye samejebegreb” - Retstilstanden i dag

2.2.1. Indledende bemærkninger

Højesteret udtaler bl.a. følgende i U1980.480H: ”Der er ikke grundlag for at fastslå, at der er opstået sameje om ejendommen i traditionel forstand.”⁴³ Højesteret har dermed fastholdt det ovenfor omtalte snævre samejebegreb,⁴⁴ som omtales i de følgende afsnit. Det bemærkes, at retspraksis og den juridiske litteratur omkring opståen af sameje mellem *ægtefæller* også er vejledende for, hvad der gælder mellem ugifte samlevende,⁴⁵ hvorfor relevant retskildemateriale inddrages i det følgende.

³⁹ Se Lund-Andersen (2011), kap. 11 og 13, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 328-338, Taksøe-Jensen (1987), s. 349-350, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), særligt s. 674-678, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 373-376, Vindeløv (1987), særligt kap. IV og Vindeløv m.fl. (1988), særligt kap. 8

⁴⁰ Se U1982.93H

⁴¹ Højesterets præmisser i U1985.607H, s. 610 og Lund-Andersen (2011), kap. 13, afsnit 3.3. og 4

⁴² Se formuleringen ”eller på anden måde” i præmisserne i U1985.607H, s. 610 og Lund-Andersen (2011), s. 402 med henvisning til U1986.435H, TFA2001.282Ø og TFA2004.95Ø

⁴³ Højesterets præmisser i U1980.480H, s. 483

⁴⁴ Weber, s. 319 med henvisning til U1980.480H og U1982.93H, in fine, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 674, Lund-Andersen (2011), s. 251 og Jørgen Nørgaard i U1981B.184

⁴⁵ Lund-Andersen (2011), s. 256, Vindeløv m.fl. (1988), s. 40, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 366-367, Pedersen, s. 81-82, Illum m.fl., s. 144, Taksøe-Jensen (1987), s. 343 og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 674

2.2.2. Aftalt eller tilsigtet sameje

Det, parterne har *aftalt*, vil være det primære i vurderingen af, hvorvidt sameje er opstået - fx ved en samejeoverenskomst om fast ejendom eller ved en samlivskontrakt, der mere generelt regulerer ejerforholdet vedr. løsøre, indbo mv.⁴⁶ Dertil vil sameje kunne statueres, såfremt det kan godtgøres, at dette er tilsigtet af parterne ved en stiltiende aftale.⁴⁷

2.2.3. Tilfælde, hvor intet er aftalt eller tilsigtet

2.2.3.1. Udgangspunktet - Det formelle ejerforhold

I de tilfælde, hvor parterne intet har aftalt om ejerforholdet, gælder der en formodning for, at det formelle ejerforhold svarer til det reelle.⁴⁸ Jo mere værdifuldt aktivet er, desto stærkere vil denne formodning være.⁴⁹ Derudover kan det også få betydning, hvem af parterne, der står på købsaftalen og hæfter for eventuelle lån.⁵⁰ Formodningen vil således være stærk, såfremt der medfølger juridiske forpligtelser – fx hæftelse for lån, skatter mv.⁵¹

I forhold til aktiver, hvor der gælder en formel registrering af ejerforholdet – fx for fast ejendom ved Tingbogen ved Tinglysningssretten og for motorkøretøjer i Motorregistret –

⁴⁶ Lund-Andersen (2011), s. 256, Vindeløv m.fl. (1988), s. 116-117, Rammeskov (2002), s. 44, Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 102, Danielsen m.fl. (1986), s. 236, Smidt, s. 108, Nielsen (1993), s. 116 og Jørgen Nørsgaard m.fl. (1996), s. 337 og 351

⁴⁷ Irene Nørsgaard m.fl. (2017), s. 118, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 79 og 83, Lund-Andersen (2011), s. 257-258, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 109 og 111, Nielsen (1993), s. 116 og Taksøe-Jensen (1987), s. 124-125

⁴⁸ Lund-Andersen (2011), s. 257, Godsk Pedersen, s. 167, Vindeløv (1987), s. 104, Vindeløv m.fl. (1988), s. 41, Andersen (1956), s. 134, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 83 og 86, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 109, Taksøe-Jensen (1987), s. 127-128, Jørgen Nørsgaard m.fl. (1996), s. 337 og 339-340, Andersen (1971), s. 98 og U1986.765H og U2005.3126V

⁴⁹ Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 109, Irene Nørsgaard m.fl. (2017), s. 120, Andersen (1956), s. 134, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 86, Taksøe-Jensen (1987), s. 128 og Vindeløv (1987), s. 85

⁵⁰ Se fx præmisserne i TFA1999.185Ø

⁵¹ Lund-Andersen (2011), s. 257 og Jørgen Nørsgaard m.fl. (1996), s. 341

vil bevis for det formelle ejerforhold kunne føres ved fremlæggelse af skøde vedr. fast ejendom og registreringsattest vedr. motorkøretøj.⁵²

2.2.3.2. Aktiver uden formel registrering

I forhold til aktiver uden formel registrering af ejerforholdet (eller med registrering i et mindre betydningsfuldt register) – fx for almindeligt løsøre og indbo, cykler, værktøj, computere og lign. - vil bevis for ejendomsretten fx kunne føres ved købsaftale, faktura/kvittering mv.⁵³ Det tillægges således vægt, hvem af parterne der har bidraget økonomisk i forbindelse med aktivets erhvervelse, herunder hvem der har betalt købesummen/udbetalingen, og hvem der hæfter for en eventuel restgæld.⁵⁴ Såfremt den ene samlever alene har stiftet gælden til et aktiv – fx ved køb af indbo på afbetaling – vil aktivet antages at tilhøre denne samlever, uagtet at den anden samlever har nedbragt en del af afdragene.⁵⁵

Den samlever, der står som (konto)indehaveren af indestående på en bankkonto eller af værdipapirdepoter, vil dertil anses for at være den reelle ejer.⁵⁶

2.2.3.3. Væsentlige bidrag og fælles hæftelse

Medejerskab til et aktiv vil kunne opstå, såfremt den anden samlever i væsentligt omfang har bidraget økonomisk i forbindelse med aktivets erhvervelse.⁵⁷ Professor Hans Viggo Godsk Pedersen understreger i den forbindelse, at sameje kun kan opstå, når: ”... den anden part har bidraget økonomisk på nærmest lige fod ved anskaffelsen sammen med skødehaveren.”⁵⁸ Ligeledes kan der være bidraget økonomisk derved, at

⁵² Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 120, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 83, Godsk Pedersen, s. 168 og Danielsen m.fl. (1986), s. 213

⁵³ Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 109, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 119-120 og 120, note 32, Andersen (1956), s. 136, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 83 og fx TFA2005.45Ø og TFA2010.503Ø

⁵⁴ Lund-Andersen (2011), s. 258, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 110 og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 341 og 246-348

⁵⁵ Vindeløv m.fl. (1988), s. 41, Vindeløv (1987), s. 81, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 129, note 58 og se fx TFA2010.503Ø

⁵⁶ Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 119, Andersen (1956), s. 134, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 341, Anker Andersen (1997), s. 166 og forudsætningsvist TFA2005.45Ø

⁵⁷ Lund-Andersen, s. 258-259, Godsk Pedersen, s. 168, Vindeløv m.fl. (1988), s. 119-120, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 84, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 348 og 351-352 og Christiansen, s. 41

⁵⁸ Godsk Pedersen, s. 168

parterne i fællesskab har optaget et lån til anskaffelsen af aktivet.⁵⁹ En fælles lånoptagelse kan dog ikke i sig selv føre til sameje, når ingen øvrige omstændigheder støtter en sådan påstand.⁶⁰

Endvidere vil et bidrag kunne bestå i, at en ejendom overdrages fra et familiemedlem til en favorabel pris, således at gaveelementet udgør bidraget – idet gaven må anses for at tilhøre den samlever, der har et tilhørsforhold til gavegiver, medmindre anden hensigt fremgår af omstændighederne.⁶¹

Dertil kan det påpeges, at indirekte bidrag i form af fx hus- og omsorgsarbejde ikke tillægges vægt i vurderingen.⁶²

2.2.3.4. Sammenblandet økonomi mv.

Desuden vil sameje kunne opstå, når der over en årrække foreligger sammenblandet økonomi mellem samleverne, idet bevismæssige årsager ofte fører til, at det ikke er muligt at konstatere ejerforholdet vedr. parternes løsøregenstande, indbo mv.⁶³ Ofte er det tilfældigt, hvem af parterne, der har betalt en genstand – og tit glemmer parterne, hvem der har betalt – hvorfor der i disse tilfælde må være en antagelse om sameje.⁶⁴

⁵⁹ Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 128, note 51, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 84 og 88 og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 350

⁶⁰ Se fx TFA1999.246V

⁶¹ Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 348, note 52 – og formentlig U1974.432/3Ø

⁶² Lund-Andersen (2011), s. 258, note 22, Vindeløv m.fl. (1988), s. 120, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 119, note 27, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 673 og forudsætningsvist TFA2010.503Ø

⁶³ Lund-Andersen (2011), s. 251 og 259, Vindeløv m.fl. (1988), s. 119, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 129, Jørgen Nørgaard m.fl. (1986), s. 98, Carstensen, s. 43-44, Eyben, s. 122, Vindeløv (1987), s. 81, Smidt, s. 109-110, Pedersen, s. 83-84, Illum m.fl., s. 142, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 352 og 674, Weber, s. 319, Christiansen, s. 15, Andersen (1971), s. 229 og fx U1982.93H, U1983.645Ø og U1953.182Ø

⁶⁴ Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 129 og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 346

2.2.3.5. Gaver og arv

Dertil vil sameje kunne opstå i forbindelse med modtagelse af gaver.⁶⁵ Er en gave givet med den hensigt, at begge parter i et samlivsforhold skal få glæde af den, vil den være at betragte som sameje.⁶⁶ Afgørende er dog, hvor klar hensigten er, idet mere bekostelige gaver i tvivlstilfælde må tilhøre den samlever, der har et tilhørsforhold til gavegiver i form af fx nær familiær relation eller venskab – hvorimod der ved almindelige, mindre gaver anses at være opstået sameje.⁶⁷ Er der tale om gave fra fælles venner, anses gaven for at være ejet i lige sameje.⁶⁸ På samme måde vil sameje kunne være opstået ved samlevernes modtagelse af arv i forening.⁶⁹

Endvidere kan det tillægges betydning, at lånte midler til brug for anskaffelse af et aktiv, er ydet af den ene samlevers familie eller venner, da denne samlever i så fald kan anses for at have ydet lånet.⁷⁰ Såfremt familie eller venner har stillet sikkerhed for et lån, vil lånet under de konkrete omstændigheder kunne anses for fremskaffet af denne samlever.⁷¹

2.2.3.6. Proformaaftaler og parternes økonomiske formåen

Ofte ses det, at samleverne laver en proformaaftale, hvor et formelt eneejerskab til et aktiv ikke svarer til det reelle – fx pga. kreditorer⁷² eller i forsikringsøjemed mv. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt den reelle ejer kan påstå det formelle ejerforhold tilsidesat, når parterne går hver til sit. En sådan påstand er vanskelig at få medhold i,

⁶⁵ Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 118 og 130, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 352-353, Andersen (1956), s. 86, Rammeskov (2002), s. 44, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 81 og 94, Illum m.fl., s. 142, Taksø-Jensen (1987), s. 124 og 135, Christiansen, s. 16

⁶⁶ Vindeløv m.fl. (1988), s. 41, Vindeløv (1987), s. 81 og Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 111

⁶⁷ Vindeløv m.fl. (1988), s. 41, Vindeløv (1987), s. 81, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 130, Andersen (1956), s. 135, Andersen (1971), s. 95, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 81, Taksø-Jensen (1987), s. 124 og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 353

⁶⁸ Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 108, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 130, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s.353, Andersen (1956), s. 86, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 81 og Taksø-Jensen (1987), s. 124

⁶⁹ Vindeløv m.fl. (1988), s. 116-117, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 111, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 130, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 352-353, Andersen (1956), s. 86, Rammeskov (2002), s. 44, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 81 og 94, Taksø-Jensen (1987), s. 124 og 135 og Christiansen, s. 16

⁷⁰ Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), U1962.556Ø og U1958.438Ø

⁷¹ Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 348, note 53

⁷² Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 122

men kan i visse tilfælde ske.⁷³ Såfremt den anden samlever kan godtgøre, at denne helt eller delvist har erlagt købesummen/udbetalingen og ejendommens udgifter i øvrigt, vil det formelle ejerforhold kunne tilsidesættes.⁷⁴

Ved fastlæggelsen af ejerskabet tillægges det samtidig vægt, om en samlever reelt har haft økonomisk mulighed for at erhverve og bevare det pågældende aktiv – i modsat fald og uagtet det formelle ejerforhold, antages den anden samlever for at være ejer, når midlerne i øvrigt ikke er anskaffet ved et lån.⁷⁵ Såfremt en samlever har ydet et aftalt lån til brug for den anden samlevers erhvervelse af et aktiv, vil dette ikke kunne medføre, at der opstår medejendomsret for den samlever, som har ydet lånet.⁷⁶

Hvor langt kravet om økonomisk formåen kan udstrækkes, er der dog ikke fuldkommen klarlagt i den juridiske litteratur. Ingrid Lund-Andersen mener imidlertid ikke, at kravet skal forstås så stringent, at vedkommende samlever skal kunne dække *samtlig*e udgifter på ejendommen *samt tillige* udgifter til almindelige, nødvendige leveomkostninger.⁷⁷ Begrundelsen for, at der ikke *tillige* gælder et krav om at kunne dække udgifter til almindelige, nødvendige leveomkostninger, er ifølge Ingrid Lund-Andersen, at der – på trods af, at der ikke gælder en decideret gensidig forsørgelsespligt mellem ugifte - gælder et faktisk interessefællesskab, der ”*netop er udtryk for, at parrets økonomiske situation og udgiftsfordeling bliver vurderet samlet ud fra en fællesskabstankegang.*”⁷⁸

2.2.3.7. Genstandens særlige karakter

En genstands særlige karakter kan tillægges betydning i forhold til fastlæggelsen af ejerforholdet – hvor fx en damecykel må formodes at tilhøre den kvindelige samlever, og en erhvervs-genstand må formodes at tilhøre den erhvervsdrivende samlever.⁷⁹

⁷³ Lund-Andersen (2011), s. 261

⁷⁴ Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 342-343, Lund-Andersen (2011), s. 263 og Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 125

⁷⁵ Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 110, Andersen (1956), s. 136, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 79 og 88, Lund-Andersen (2011), s. 263 med henvisning til U1994.497V og U1996.345Ø og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 349-350

⁷⁶ Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 129, note 53, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 337 og Broman, s. 80

⁷⁷ Lund-Andersen (2011), s. 263-264

⁷⁸ Ibid

⁷⁹ Andersen (1956), s. 136 med henvisning til U1892.662 og Broman, s. 79

2.2.3.8. Øvrige forhold af betydning

2.2.3.8.1. Hvilket tidspunkt er afgørende for bedømmelse af opståen af sameje?

Forholdene på tidspunktet for et aktivs erhvervelse er afgørende for, hvorvidt sameje anses for at være opstået – hvorimod bidrag ydet *efter* erhvervelsen ikke selvstændigt kan stifte medejendomsret til et aktiv.⁸⁰

Aktiver, der er erhvervet inden etablering af samlivsforholdet, vil tilhøre den samlever, der ejede aktivet på tidspunktet for samlivsforholdets etablering – medmindre sameje senere er aftalt.⁸¹ Tvister om sameje opstår dermed i forhold til aktiver, som parterne har erhvervet under samlivet.⁸²

Efterfølgende bidrag - i form af fx betaling af løbende ydelser på et lån - kan dog få betydning i visse tilfælde. Professor Hans Viggo Godsk Pedersen anfører: *”Har begge bevisligt ydet en ikke uvæsentlig del af den kontante udbetaling, vil sameje formentlig kunne anerkendes, hvis begge parter i øvrigt har deltaget i betalingen af løbende ydelser på ejendommen.”*⁸³ Efterfølgende bidrag anses dog ikke for at kunne udgøre et selvstændigt moment, der i sig selv vil kunne bære en samejepåstand.⁸⁴

2.2.3.8.2. Ejerandelens størrelse

Er et sameje opstået ved aftale, gavegivelse eller ved testamente, gælder der en formodning for lige anparter, såfremt intet andet er aftalt eller forudsat – på trods af, at

⁸⁰ Lund-Andersen (2011), s. 251 og 262, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 110-111, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 129-130, Godsk Pedersen, s. 93, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 89-90 og 367, Taksøe-Jensen (1987), s. 121 og fx TFA2004.93V, U1983.215Ø og U1971.295H

⁸¹ Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 117-118, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 80-81, Taksøe-Jensen (1987), s. 124 og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 339, note 27 og 28

⁸² Vindeløv m.fl. (1988), s. 41

⁸³ Godsk Pedersen, s. 94 under henvisning til U1961.283Ø – se lign. opfattelse i Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 348

⁸⁴ Christiansen, s. 50-51

den ene part har indskudt mere kapital i et aktiv end den anden, da viljeserklæringen i modsat fald burde indeholde bestemmelse om andet ejerforhold.⁸⁵

Er et sameje derimod opstået tilfældigt – ved fx fælles anskaffelse af et aktiv eller ved sammenblandet økonomi – vil ejerandelene svare til parternes respektive økonomiske indskud, og ved sammenblanding eller lign. anses samejet at være lige.⁸⁶ Har parterne økonomisk ydet omtrent samme bidrag, vil der være lige sameje.⁸⁷

Udgifter, der skal betales til samejet, vil fordeles i overensstemmelse med ejerforholdet til aktivet – i mangel af anden aftale.⁸⁸

2.2.3.8.3. Bevisbyrde

Den, der påstår, at det formelle udgangspunkt ikke er i overensstemmelse med de faktiske og reelle forhold, har bevisbyrden.⁸⁹ Jo mere værdifuldt aktivet er, desto sværere vil bevisbyrden være at løfte.⁹⁰ Ved sædvanligt indbo og løsøre mv., der er erhvervet under samlivet, stilles derimod beskedne krav til beviset, og parternes sammenblandede økonomi vil ofte være tilstrækkeligt bevis for opståen af sameje.⁹¹

2.2.3.8.4. Indtægter, værdistigning og surrogation

Indtægter hidhørende fra eller værdistigning vedr. et aktiv tilgår den samlever, som har ejendomsretten til aktivet, hvorfor det kan få stor betydning, hvorvidt der er opstået sameje.⁹² Dertil gælder der en almindelig formueretlig surrogationsregel, hvorefter et

⁸⁵ Vindeløv (1987), s. 105, Vindeløv m.fl. (1988), s. 117, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 288 og Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 369

⁸⁶ Vindeløv m.fl. (1988), s. 117, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 128-129, Ægteskabsret (1956), s. 74, Godsk Pedersen, s. 94, Vindeløv (1987), s. 104, Danielsen m.fl. (1986), s. 236, Borum, s. 236, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 351, Eyben, s. 112 og fx TFA1999.185Ø og TFA2006.100Ø

⁸⁷ Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 94 og Taksøe-Jensen (1987), s. 135

⁸⁸ Lund-Andersen (2011), s. 257 og TFA2006.310V

⁸⁹ Lund-Andersen (2011), s. 261 og Munch, s. 79

⁹⁰ Lund-Andersen (2011), s. 261

⁹¹ Ibid

⁹² Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 108, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 81 og Taksøe-Jensen (1987), s. 124

aktiv, som træder i stedet for et andet aktiv, tilhører til samlever, som havde ejendomsret til det erstattede aktiv.⁹³

2.3. Analyse af retspraksis mv.

2.3.1. Indledende bemærkninger

Som nævnt i afsnit 2.2.1. er retspraksis omkring opståen af sameje mellem *ægtefæller* også vejledende for, hvad der gælder mellem ugifte samlevende,⁹⁴ hvorfor relevant retspraksis inddrages i de følgende analyser.

Endvidere vil retspraksis vedr. ejendomsret mellem samlevere/ægtefæller i *kreditorsager* blive inddraget i et vist omfang til at belyse retsstillingen inter partes mellem samlevende. De materielle momenter er de samme, som gælder for retsstillingen inter partes.⁹⁵ Der er dog en bevismæssig forskel, idet samleverne/ægtefællerne kan have interesse i at samstemme deres forklaring i kreditorsagerne.⁹⁶ De objektive momenter tillægges større vægt i disse tilfælde, og kun i begrænset omfang, herunder hvor samlevernes/ægtefællernes forklaringer er troværdige, vil de subjektive forhold kunne spille en rolle.⁹⁷ Der skal derfor stærke momenter til, førend samlevere/ægtefæller - i sager mod kreditorer - vil kunne få medhold.⁹⁸ I de tilfælde, hvor samleverne/ægtefællerne *får medhold*, vil sagens momenter, så meget desto mere kunne lægges til grund inter partes, hvorfor denne retspraksis vil anvendes vejledende. Dette anses dog ikke for at være tilfældet, såfremt samleverne/ægtefællerne ikke får medhold,⁹⁹ hvorfor denne retspraksis ikke vil inddrages.

⁹³ Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 108-109, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 118, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 78, 81 og 83, Taksøe-Jensen (1987), s. 121 og 133 og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 349

⁹⁴ Lund-Andersen (2011), s. 256, Vindeløv m.fl. (1988), s. 40, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 366-367, Pedersen, s. 81-82, Illum m.fl., s. 144, Taksøe-Jensen (1987), s. 343 og Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 674

⁹⁵ Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 338 og Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 91-92

⁹⁶ Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 107, Vindeløv m.fl. (1988), s. 44-46, Vindeløv (1987), s. 85 og 91-92, Taksøe-Jensen (1987), s. 122-123 og Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 91-92

⁹⁷ Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 338

⁹⁸ Danielsen m.fl. (1986), s. 236, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 338 og Munch, s. 79

⁹⁹ Vindeløv m.fl. (1988), s. 46 og Vindeløv (1987), s. 92

2.3.2. Analyse af TFA2009.522/2V

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K havde været samlevende i ca. 7 år forinden M's dødsfald. I boet efter M opstod der tvist mellem arvingerne og K om, hvorvidt en bil tilhørte M eller K. K stod registreret som formel ejer pga. forsikringsforholdene. M og K havde givet udtryk over for deres bank, at den formelle registrering alene var proforma. M erlagde hele udbetalingen, stod alene på købsaftalen og indfrie restgælden (som K alene stod som debitor af) 1 år efter købet.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at bilen alene tilhører M med henvisning til byrettens begrundelse: *"Når henset til, at slutsedlen blev oprettet med angivelse af [M] som køber, og at ejerforholdet til bilen [...] var til drøftelse på mødet i banken [...], finder retten imidlertid ikke, at det [...] kan lægges til grund [...], at bilen [...] reelt skulle tilhøre [K], [når] det var [M], der dels skulle betale for den, dels skulle bruge den. Retten finder dermed, at det må anses for kun at have været proforma med henblik på forsikringsforholdene..."¹⁰⁰*

Dommen viser, at det formelle ejerskab kan tilsidesættes, såfremt det godtgøres, at der er tale om et proforma-arrangement. I sagen blev proforma godtgjort ved, at M stod på købsaftalen og havde betalt bilen, jf. også hhv. afsnit 2.2.3.1. og 2.2.3.3. Dertil blev det tillagt vægt, at det reelt var M, der skulle anvende bilen.

Dommen viser, at parternes drøftelser og forudsætninger i øvrigt, vil kunne godtgøre, at det formelle ejerskab ikke svarer til det reelle. Parternes drøftelse i banken fik betydning, idet vidnet fra banken indikerede, at arrangementet alene var proforma.

Det anføres desuden: *"Det lægges endvidere til grund, at det allerede fra billånets stiftelse var klart, at det skulle indfries af [M]."*¹⁰¹ Udgangspunktet er, at efterfølgende

¹⁰⁰ Byrettens præmisser i TFA2009.522/2V

¹⁰¹ Byrettens præmisser i TFA2009.522/2V

bidrag ikke har betydning i vurdering af ejerforholdene, jf. afsnit 2.2.3.8.1. Det bemærkelsesværdige i denne sag er, at M's efterfølgende indfrielse (ca. 1 år efter købet) alligevel fik betydning for resultatet. Det blev under sagen sandsynliggjort, at det ved erhvervelsen havde stået klart for parterne, at M skulle indfri hele billånet. Formentlig blev denne efterfølgende (meget store) indfrielse tillagt betydning, idet forudsætningen allerede havde været tilstede ved erhvervelsen.

2.3.3. Analyse af TFA2008.282V

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og H havde bestemt fuldstændig særveje for alle aktiver i ægteskabet. Ved skilsmissen opstod en tvist om ejerforholdet til en personbil af mærket Passat.

Efter M's konkurs indrettede parterne sig således, at H ejede alle væsentlige aktiver. Dette var både banken, en revisor og en advokat bekendt. Passat'en blev købt for kr. 340.000, hvor M alene stod på købsaftalen. Købesummen blev erlagt ved, dels at H's personbil, en Mercedes, til en værdi af kr. 320.000 blev taget i bytte, dels at de resterende kr. 20.000 blev betalt kontant af M. H var formel ejer. Omvendt havde M betalt forsikring, vægtafgift og lign. på Passat'en.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at H alene har ejendomsretten over Passat'en og lægger vægt på:
"... registreringen af VW Passat'en i H's navn i Centralregisteret for Motorkøretøjer [...]. Dette gælder, uanset om det relativt lille beløb på 20.000 kr., der blev betalt kontant ved købet [...] blev tilvejebragt af M, og uanset at han [...] har underskrevet købsaftalen og har betalt løbende udgifter vedrørende bilen."¹⁰²

Dommen er i overensstemmelse med den gældende formodningsregel, jf. afsnit 2.2.3.1., hvorefter det formelle ejerforhold anses for at svare til det reelle, medmindre andet godtgøres.¹⁰³ Formodningsreglen bestyrkes i sagen yderligere ved, at H har erlagt

¹⁰² Landsrettens præmisser i TFA2008.282V

¹⁰³ Se lign. i U1964.454Ø

omtrent 94 % af købesummen. Det kan udledes forudsætningsvist af dommen, at det formelle ejerforhold vægter tungere end en underskrevet købsaftale.

Endvidere fastslår landsretten, at M's løbende betalte udgifter vedr. bilen ikke kan føre til andet resultat, jf. også afsnit 2.2.3.8.1.

Dertil bemærker landsretten, at: ”... *M ikke besad aktiver ud over et bankindestående på 1.327 kr.*”¹⁰⁴ Af denne bemærkning kan formentlig udledes, at det har været et moment i sagen, at M ikke selvstændigt havde mulighed for at erhverve bilen, hvorfor M allerede af denne grund ikke kunne betragtes som (med)ejer af bilen, jf. også det i afsnit 2.2.3.6. fremførte synspunkt.

2.3.4. Analyse af U2005.3126V

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

Under en fogedsag opstod der tvist om ejendomsretten til en fast ejendom i et samlivsforhold mellem M og K. Oprindeligt havde parterne drøftet, at begge skulle på skødet, men efter et bevidst valg blev K alene formel ejer - særligt henset til den usikre branche, som M havde virksomhed i. Ved erhvervelse af ejendommen var parterne godt klar over, at det var en forudsætning, at M bidrog med betalingen af prioritetsydelse, da K's nettoindtægt svarede nogenlunde til udgifterne på ejendommen. M erlagde udbetalingen, og begge samleverne stod som debitor på ejendommens lån. M betalte størstedelen af de efterfølgende prioritetsydelse, mens K betalte et tilsvarende beløb til de faste udgifter.

M's kreditorer påstod under sagen, at M var den reelle ejer, uanset at K stod som formel ejer – subsidiært at der var opstået sameje. Dette bestred samleverne, der mente, at K alene havde ejendomsretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at K alene har ejendomsretten med følgende begrundelse: ”*[K] har tinglyst ejendomsret til ejendommen. Oplysningerne om tilvejebringelsen af den*

¹⁰⁴ Landsrettens præmisser i TFA2008.282V

kontante udbetaling og visse terminsydelser giver ikke grundlag for at fastslå, at [M] reelt er ejer eller medejer af ejendommen."¹⁰⁵

Dommen er et godt eksempel på den gældende formodningsregel, jf. afsnit 2.2.3.1., hvorefter det formelle ejerforhold anses for at svare til det reelle, medmindre andet godtgøres – og hvor stærk denne formodningsregel er, når der er tale om fast ejendom.¹⁰⁶

Det bemærkelsesværdige er, at denne formodningsregel ikke kunne afkræftes på trods af, at M havde erlagt hele udbetalingen og stod som medansvarlig debitor på lånene. Muligvis har det været et afgørende moment, at parterne havde taget et bevidst valg om, at K skulle være ejer, hvorefter det ved stiltiende aftale mellem parterne er godtgjort, at det tilsigtede ejerforhold var reelt.

Det fremgår forudsætningsvist af dommen, at der ikke kan opstilles et stringent krav om, at ejer-samleveren skal kunne dække *samtlig*e udgifter på ejendommen *samt* udgifter til almindelige leveomkostninger, jf. også afsnit 2.2.3.6. K havde alene en nettoindtægt svarede nogenlunde til udgifterne på ejendommen.

Dertil fastslår landsretten, at M's løbende erlagte terminsydelser på ejendommen ikke kan føre til andet resultat, jf. også afsnit 2.2.3.8.1.

2.3.5. Analyse af TFA2002.43V

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K havde været samlevende i ca. 19 år forinden K's dødsfald. I boet efter K opstod der tvist mellem arvingerne og M om, hvorvidt en fast ejendom tilhørte M eller K.

K erhvervede under samlivet for egne midler en fast ejendom (E1) – hvor K alene stod på skødet, erlagde udbetalingen og hæftede alene for lånet. Senere etablerede parterne fælles økonomi, hvor M's indestående og fremtidige indtægt herefter indsattes på en

¹⁰⁵ Landsrettens præmisser i U2005.3126V, s. 3129

¹⁰⁶ Se lign. i U1994.497V og U1995.220Ø

konto i K's navn. K solgte E1 og erhvervede samtidig en anden ejendom (E2), hvor K igen alene stod på skødet, erlagde udbetalingen og hæftede for lånet. Parterne ønskede ejendommene i K's navn, idet de ville undgå, at M's særbarn fik andel i formuen, såfremt M blev førstafdøde. M blev efter erhvervelsen af E2 medansvarlig debitor på lånene pga. rentefradragsretten. Omtrent en måned før K's død fik M igen separat konto, hvor M fik overført en del af midlerne fra K's konto. M mente, at der var aftalt sameje om den faste ejendom med henvisning til parternes sammenblandede økonomi.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten afviser, at der er opstået sameje med følgende begrundelse: *”K var ved sin død anført som ejer [...]. Efter bevistførelsen lægges det endvidere til grund, at [E1 og E2] blev erhvervet for midler tilhørende [K], dels ved [K's] overtagelse af lån i de faste ejendomme. Herefter, og da [M] ikke heroverfor har bevist, at [parterne] havde indgået aftale om sameje, frifindes [K]..”¹⁰⁷*

Dommen bekræfter den gældende formodningsregel, jf. afsnit 2.2.3.1., hvorefter det formelle ejerforhold anses for at svare til det reelle, medmindre andet godtgøres – og hvor stærk denne formodningsregel er, når der er tale om fast ejendom.

Formodningsreglen bestyrkes i sagen yderligere ved, at K har erlagt udbetalingen og oprindeligt hæftede for prioritetsgælden. Den senere medhæftelse kan ikke medføre medejerskab uden aftale, jf. afsnit 2.2.3.8.1.

Det følger forudsætningsvist af dommen, at indestående på en bankkonto anses for tilhørende den samlever, der står med navns nævnelse på denne konto, jf. også afsnit 2.2.3.2. Udbetalingen var erlagt af midler fra en konto i K's navn.

Det fremgår også af landsrettens præmisser, at M havde bevisbyrden, som i sagen ikke blev løftet. Dette er i overensstemmelse med det i afsnit 2.2.3.8.3. nævnte, hvorefter den, der påstår, at det formelle ejerforhold ikke svarer til det reelle, har bevisbyrden.

¹⁰⁷ Landsrettens præmisser i TFA2002.43V under afsnittet ”Landsrettens begrundelse og resultat”

Den bevisbyrde er utrolig svær at løfte, når der er tale om fast ejendom, hvor den anden samlever *både* står på skødet og har erlagt udbetalingen.

2.3.6. Analyse af TFA1999.101V

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

Mellem M og K, som var samlevende igennem ca. 20 år, opstod bl.a. tvist om ejendomsretten til en bil, en campingvogn og en snedkermaskine. K mente, at der var opstået sameje om de nævnte aktiver, hvilket M bestred. Det fremgår ikke af sagen, hvem der stod på kvitteringerne, registreringsattest mv. – muligvis var det M. Parterne fremkom med modstridende forklaringer til, hvordan aktiverne var anskaffet. M mente, at det udelukkende var ham, der havde betalt for og afdraget på aktiverne. K mente derimod, at aktiverne var betalt og afdraget fra en fælles konto, der godt nok stod i M's navn, men hvor K løbende indsatte midler herpå. K havde fuldmagt til kontoen, således at det reelt var en fælles konto. Der var i øvrigt enighed om, at parternes øvrige indbogenstande tilhørte dem i lige sameje.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at der er opstået sameje omkring aktiverne med følgende begrundelse: *”Det må lægges til grund, at parterne har været enige om, at alle øvrige genstande [ud over den omstridte bil, campingvogn og snedkermaskine], formentlig navnlig indbo og lignende, har tilhørt parterne i lige sameje. Det må endvidere lægges til grund, at begge parter under det mangeårige samliv har bidraget til nyanskaffelser og til betaling af løbende udgifter. Under disse omstændigheder og på baggrund af parternes modstridende forklaringer om omstændighederne ved anskaffelsen af de tre omstridte løsøre genstande har [M] ikke godtgjort, at parterne ved erhvervelsen har aftalt, at disse skulle tilhøre ham alene.”*¹⁰⁸

Landsretten nævner *”det mangeårige samliv”* som et moment i afgørelsen. Parterne havde levet sammen i ca. 20 år. Der må ved langvarige samlivsforhold gælde en

¹⁰⁸ Landsrettens præmisser i TFA1999.101V

formodning for sameje om løsøregerstande, særligt i tvivlstilfælde, hvor omstændighederne omkring anskaffelsen er uklare. At der er tale om en egentlig formodningsregel bestyrkes af, at M blev pålagt bevisbyrden for, at anden aftale var opstået vedr. de bestridte aktiver.

Formodningsreglen bestyrkes dertil af, at parterne var enige om at eje øvrige genstande i lige sameje. Dertil var det i sagen sandsynliggjort, at parterne i et vist omfang have fælles og sammenblandet økonomi, og dermed begge havde bidraget til erhvervelsen, jf. også afsnit 2.2.3.3. og 2.2.3.4.

2.3.7. Analyse af U1996.345/1V

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

Under en fogedsag opstod der tvist om ejendomsretten til en fast ejendom i et samlivsforhold mellem M og K. Ved erhvervelsen havde K erlagt udbetalingen af egne opsparede midler fra tiden før etableringen af samlivet. Det var aftalt, at ejendommen var i lige sameje. Ved M's senere konkurs overtog K hele ejendommen. K stod herefter alene på skødet af ejendommen. K's månedlige nettoindtægt lød på omkring kr. 20.000. De månedlige udgifter på ejendommen, herunder bl.a. prioritetsydelse, ejendomsskatter, varme, lys, forsikring, udgjorde omtrent kr. 19.000. M's kreditorer påstod under sagen, at der var opstået sameje om ejendommen under henvisning til, at K's nettoindtægter ikke *alene* kunne dække ejendomsudgifterne *samt* tillige almindelige, nødvendige leveomkostninger. Dette bestred samleverne, der mente, at K alene havde ejendomsretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at K alene har ejendomsretten til den faste ejendom og henviser til fogedrettens fremførte begrundelse: *"Efter de [...] afgivne forklaringer lægges det til grund, at den til K hørende ejendom alene ejes af K. [...] Det findes ikke [...] bevist, at der gennem K's og [M's] fælles økonomi er etableret et sameje, idet det bemærkes, at K's egne nettoindtægter kan dække samtlige faste udgifter på ejendommen."*¹⁰⁹

¹⁰⁹ Fogedrettens præmisser i U1996.345/1V under "Retten skal udtale"

Landsretten finder således, at ”K’s indtægter er tilstrækkelige til at dække udgifterne vedrørende ejendommen...”¹¹⁰

Kernen i nærværende sag er, hvor langt kravet om økonomisk formåen kan udstrækkes. Ud fra præmisserne kan udledes et krav om, at en ejers nettoindtægter skal være tilstrækkelige til at dække ”*samtlig faste udgifter på ejendommen*”. Det fremgår derved forudsætningsvist af dommen, at der ikke kan opstilles et stringent krav om, at ejer-samleveren både skal kunne dække *samtlig* udgifter på ejendommen *samt* tillige udgifter til almindelige, nødvendige leveomkostninger, jf. også afsnit 2.2.3.6.

Formodningsreglen, hvorefter det formelle ejerforhold svarer til det reelle, bekræftes forudsætningsvist i afgørelsen, jf. også 3.2.3.1.

Dertil kan udledes, at den, der mener, at det formelle ejerskab ikke svarer til det reelle, har bevisbyrden herfor, jf. ordene ”*Det findes ikke bevist*” og også afsnit 2.2.3.8.3.

2.3.8. Analyse af U1967.319H

De faktiske omstændigheder samt parternes påstande

M og H, der indgik ægteskab i 1941, ophævede samlivet i 1964, hvor M i den forbindelse indstævnte H med påstand om, at nærmere angivet løsøre og smykker tilhørte ham alene, idet dette var givet M i gave af dennes slægtninge. H mente, at genstandene var givet dem begge i fællesskab – og for visse smykkers vedkommende mente H, at disse tilhørte hende alene. H anførte, at M’s modtagne smykker blev delt i to dele, hvor *første del* tilhørte M som egentlige slægtssmykker og blev opbevaret i M’s egen boks. I forhold til *anden del* mente H, at disse tilhørte hende.

Højesterets begrundelse og resultat

Højesteret stadfæster Østre Landsrets dom og henviser til dennes begrundelse, hvorefter M’s påstand tages til følge – med undtagelse af *andel del* af smykkerne, hvor H’s påstand tages til følge.

¹¹⁰ Landsrettens præmisser i U1996.345/1V under ”Østre Landsrets kendelse”

Østre Landsrets udtaler: ”For så vidt angår de [...] omfattede effekter findes der at måtte gives [M] medhold i, at det har formodningen for sig, at gaver ydet af hans slægtninge er ydet til ham personligt...”¹¹¹ Denne formodningsregel er i overensstemmelse med det i afsnit 2.2.3.5. anførte.

Højesteret bryder dog denne formodningsregel vedrørende *anden del* af smykkerne, idet disse fandtes at tilhøre H uden nærmere begrundelse. Muligvis kan dommen støtte den i litteraturen opstillede formodningsregel, hvor genstandens særlige karakter – i dette tilfælde damesmykker – kan tale for, at smykkerne tilhører den kvindelige samlever, når disse er i dennes besiddelse, jf. også afsnit 2.2.3.7.

2.3.9. Analyse af U1966.257H

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og H havde i deres ca. 40 år lange ægteskab vedtaget særeje for alle aktiver – henset til M’s kreditorer. Ved skilsmissen opstod en tvist om ejerforholdet til en fast ejendom. Efter tvangsauktion vedr. en ejendom tilhørende M, blev ejendommen overtaget af kreditforeningen. H tilbagekøbte ejendommen, hvor hun alene stod på skødet og købsaftalen. Udbetalingen (på ca. 7 % af den samlede købesum) tilvejebragtes af M ved et lån. Parterne havde drøftet ejerforholdet med deres advokat og familie. Restgælden stod H alene som debitor af. Da parterne ca. 26 år senere gik hver til sit, gjorde M gældende, at ejendommen alene tilhørte ham – hvilket H bestred.

Højesterets begrundelse og resultat

Højesteret finder, at ejendommen tilhører H alene og afviser dermed M’s proforma-påstand med følgende begrundelse: ”Der findes ikke i sagen at være holdepunkter for at antage, at erhvervelsen af ejendommen i [H’s] navn ikke var udtryk for, at hun, der overtog gælden til kreditforeningen [...], var den reelle køber af ejendommen, hvilket

¹¹¹ Østre Landsrets præmisser gengivet i U1967.319H, s. 323 – se også i U1953.169Ø

også – som det måtte stå parterne klart – var en betingelse for, at den tilsigtede beskyttelse mod [M's] kreditorer kunne opnås.”¹¹²

Højesteret fastslår det klare udgangspunkt om, at det formelle ejerforhold svarer til det reelle, jf. også afsnit 2.2.3.1. Dertil bemærkes, at der ikke var ”holdepunkter for at antage” proforma, hvilket bekræfter, at den, der påberåber sig en proforma-påstand og hermed vil ”vælte” det formelle ejerskab, har bevisbyrden herfor, jf. også afsnit 2.2.3.8.3.

Formentlig har det været et betydeligt moment i sagen, at udbetalingen, som M erlagte, kun udgjorde en beskedent del - ca. 7 % - af den samlede købesum, hvorfor M ikke kan anses for at have bidraget væsentligt – og ej heller stod på restgælden. Dette er i overensstemmelse med det i afsnit 2.2.3.3. anførte, hvor alene væsentlige bidrag – og evt. fælles hæftelse - kan rykke ved det formelle ejerforhold. Dertil stod H også på købsaftalen.

Dertil nævner Højesteret ”at det måtte stå parterne klart”, at et reelt ejerskab var nødvendig for den ”tilsigtede” beskyttelse mod M's kreditorer. Parterne havde drøftet ejerforholdet med deres advokat og familie. Dette moment understøtter, at det formelle ejerforhold svarer til det reelle, idet parterne med en vis grad af bestemthed inter partes og udadtil over for advokaten og familien havde foretaget en stillingtagen.

Det kan muligvis have spillet en rolle, at H havde stået på skødet i ca. 26 år – hvilket er en omstændighed, der kan støtte en påstand om, at de formelle forhold svarer til de reelle, når forholdene er efterlevet i så lang en årrække.

Desuden er det formentlig tillagt vægt, at parterne havde levet sammen i 40 år i nærværende sag – sammenlignet med TFA2009.522/2V, jf. afsnit 2.3.2., hvor samlivet kun havde varet 7 år, hvor det formelle ejerforhold blev tilsidesat.

¹¹² Højesterets præmisser i U1966.257H, s. 261

2.3.10. Analyse af U1961.283Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og H havde i deres ca. 20 år lange ægteskab vedtaget særeje vedr. alle aktiver. Dog havde de en konto, hvor diverse fælles midler var indsat. I forbindelse med deres separation opstod der bl.a. tvist om, hvorvidt en grund med tilhørende redskabsskur var ejet i sameje. M stod alene på skødet. En væsentlig del af udbetalingen ved købet blev erlagt fra deres fælles konto – og den øvrige del af udbetalingen blev betalt af hhv. H's egne midler og lånte midler fra H's arbejdsgiver.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at der er opstået sameje mellem parterne med henvisning til: ”... at en væsentlig del af den ved erhvervelsen [...] erlagte kontante udbetaling [...], hidrører fra [parternes fælleskonto] som ikke kan henføres til nogen af parternes særeje [sam]t fra midler tilhørende [H] eller lån fra hendes arbejdsgiver, og det kan heroverfor ikke være afgørende, at skødet [...] er udstedt til [M] alene. Når henses hertil og til at [H] i de følgende år, da restkøbesummen blev betalt, har haft gode indtægter [...], finder retten, at der [...] er etableret et samejeforhold.”¹¹³

Landsrettens finder, at formodningsreglen er afkræftet, idet parterne i fællesskab har bidraget til en væsentlig del af udbetalingen, jf. også afsnit 2.2.3.3.

Dertil fremgår det af dommen, at midlerne på fælleskontoen må anses at tilhøre dem begge ud fra formuleringen ”som ikke naturligt kan henføres til nogen af parternes særeje”, hvorfor grunden ved surrogation også anses for sameje, jf. også afsnit

2.2.3.8.4. Formentlig kan det ud fra nærværende dom – dog uden nogen sikker konklusion - sluttes, at der gælder en formodning om, at midler stående på en fælleskonto, anses for tilhørende parterne i sameje, medmindre andet kan godtgøres.¹¹⁴

Det kan diskuteres, hvornår det ikke længere kan godtgøres, at et indestående på en fælles bankkonto helt eller delvist kun tilhører den ene samlever, samt hvilke momenter,

¹¹³ Landsrettens præmisser i U1961.283Ø, s. 285

¹¹⁴ Lign. synspunkt i TFA2010.500/1Ø, der statuerer sameje omkring en fælleskontoindestående, idet andet ejerskab ikke er godtgjort – det skal dog bemærkes, at der i sagen er tale om en kreditorsag, hvor kreditor fik medhold, hvorfor retsstillingen ikke uden videre kan overføres inter partes.

der gør sig gældende i disse tilfælde. Efter min opfattelse må problemstillingen være meget lignende den, hvor det mellem ægtefæller skal vurderes, i hvilke tilfælde sammenblanding af særejemidler med delingsformuemidler på en delingsformuekonto gør, at særejet ikke længere er i behold.¹¹⁵ Jo længere tid sammenblandingen har stået på og jo flere hævnings og indsættelser, der har været på kontoen, desto sværere bliver det at gøre gældende, at midlerne alene tilhører den ene samlever.¹¹⁶ Dertil kan det formentlig tillægges vægt, at midlerne ved indsættelsen har haft et bestemt anvendelsesformål, som der handles på kort tid efter indsættelsen.¹¹⁷

Derudover ses det af dommen, at parternes økonomiske formåen tillægges vægt i den samlede bedømmelse. Dette er i overensstemmelse med det i afsnit 2.2.3.6. anførte, hvorefter der må gælde et krav om, at en samlever reelt har haft økonomisk mulighed for at erhverve og bevare (halvparten i) det pågældende aktiv. H havde i sagen tilstrækkeligt økonomisk formåen – se særligt ordene ”*har haft gode indtægter*”.

H's efterfølgende afdrag på restkøbesummen - ”*i de følgende år, da restkøbesummen blev betalt*” – blev tillagt en betydning i sagen. Formentlig har de efterfølgende bidrag alene været et støttende moment i den samlede afgørelse, men ikke et moment, der i sig selv vil kunne bære en samejepåstand, jf. også afsnit 2.2.3.8.1.

Muligvis kan det have spillet en rolle i afgørelsen, at parterne havde haft et langvarigt forhold på ca. 20 år – dette moment fremgår dog ikke af landsrettens præmisser.

2.3.11. Analyse af U1958.438Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

I M og H's separationsbo opstod der uenighed om, hvem den faste ejendom tilhørte. H tog initiativet til købet. M stod alene på skødet. Udbetalingen blev erlagt via et familielån fra H's far. Efter M's opfattelse blev lånet ydet ham og ikke H, hvilket H bestred. Desuden havde M af sin indtægt betalt skatter, renter og afdrag.

¹¹⁵ Se nærmere i Andersen (1956), Dam, Munch, Munck m.fl., Kronborg m.fl. (2018), Linda Nielsen m.fl. (2001), Irene Nørsgaard m.fl. (2017), Irene Nørsgaard (2001) og Carlsson

¹¹⁶ Ibid – principperne heri

¹¹⁷ Principperne i TFA2010.600V og forudsætningsvist i førsteinstans i TFA2010.500/1Ø

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten giver H medhold i, at den faste ejendom tilhører hende alene med følgende begrundelse: ”*Under hensyn til, at det var [H], som ønskede den omstridte ejendom [...] erhvervet og tog initiativet til dens køb og i forbindelse hermed fremskaffede det til købet fornødne kontantbeløb [...], og at dette blev tilvejebragt ved et rente- og afdragsfrit lån fra [H's] fader...*”¹¹⁸

Dommen viser, at et lån ydet af den ene samlevers familie, anses for at være ydet til den beslægtede samlever, jf. også afsnit 2.2.3.5. Det formelle ejerskab blev således tilsidesat, da H havde erlagt hele udbetalingen. Dertil blev det tillagt vægt – formentlig kun som støttemoment – at H tog initiativet til anskaffelsen.

Det fremgår dertil forudsætningsvist af dommen, at efterfølgende bidrag – fx som i sagen ved M's betaling af prioriteter, ejendomsskatter og renter - ikke har betydning for resultatet, da bedømmelsen foretages på tidspunktet for aktivets erhvervelse, jf. også afsnit 2.2.3.8.1.

2.3.12. Analyse af U1955.937H

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og H havde i deres ægteskab vedtaget særeje omfattende alle aktiver. Under ægteskabet erhvervedes en fast ejendom (E1), hvor kun M kom på skødet, men hvor midlerne til udbetalingen stammede fra H. M solgte E1 og købte en ny ejendom (E2) under ægteskabet. M stod alene på skødet til E2.

E2 blev delvist afhændet af M, og det indkomne provenu blev indsat på M's konto. M gjorde bl.a. gældende, at ejendommene, herunder det indkomne provenu, alene tilhørte M – hvilket H bestred, idet H anførte at være berettiget til halvdelen af det indkomne provenu ved parternes separation.

¹¹⁸ Landsrettens præmisser i U1958.438Ø, s. 439

Højesterets begrundelse og resultat

Højesteret fastslår, at ejendommene alene kan anses for tilhørende M med følgende begrundelse: ”*Som sagen foreligger oplyst, kan det ikke anses godtgjort, at der var en udtrykkelig eller stiltiende aftale mellem parterne, at den i 1937 købte ejendom skulle tilhøre [H]. Når dernæst henset til, at [M] fik skøde på ejendommen og ved købet overtog den i ejendommen indestående prioritet [...], samt til det i sagen i øvrigt foreliggende, findes det at måtte lægges til grund, at ejendommen [...] er erhvervet af [M].*”¹¹⁹

Dommens præmisser bekræfter tydeligt, at udtrykkelige eller stiltiende aftaler er det *primære* i vurderingen af, hvorvidt der er opstået sameje, jf. også afsnit 2.2.2. – hvilket understreges af ordet ”*der næst*” i 2. pkt. af præmisserne.

Dertil er dommen et eksempel på den gældende formodningsregel, jf. afsnit 2.2.3.1., hvorefter det formelle ejerforhold anses for at svare til det reelle, medmindre andet godtgøres – og hvor stærk denne formodningsregel er, når der er tale om fast ejendom. Formodningsreglen bestyrkes i sagen yderligere ved, at M hæftede for prioritetsgælden.

Endvidere kan udledes, at den, der mener, at det formelle ejerskab ikke svarer til det reelle, har bevisbyrden herfor, jf. ordene ”*kan det ikke anses godtgjort*” og også afsnit 2.2.3.8.3.

Midlerne til udbetalingen, der reelt stammede fra H, anså Højesteret for et ydet lån fra H til M, idet dette var erkendt af M. Det fremgår herved forudsætningsvist af dommen, at en samlevers lån til brug for den anden samlevers anskaffelse af et aktiv ikke vil kunne medføre, at der opstår medejendomsret for den samlever, som har ydet lånet, hvilket er i konsensus med det i afsnit 2.2.3.6. anførte.

Slutteligt henviser Højesteret til ”... *det i sagen i øvrigt foreliggende.*” uden nærmere begrundelse. Ægtefællerne havde i sagen opdelte økonomier. H anfægtede på intet

¹¹⁹ Højesterets præmisser i U1955.937H, s. 940

tidspunkt, at proventet fra salget indgik på M's konto. Med forsigtighed kan der peges på, at H's passive adfærd har spillet en rolle i den samlede bedømmelse, hvorefter dette også bestyrker, at parterne anså det formelle ejerforhold svarende til det reelle.

2.3.13. Analyse af U1955.485H

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og H havde i deres ca. 16 år lange ægteskab vedtaget særeje omfattende alle fremtidige aktiver erhvervet under ægteskabet. Under ægteskabet erhvervedes en ejendom, hvor alene H fik skøde henset til M's kreditorer. Alene M's midler blev anvendt ved erhvervelsen. Efter H i ca. 9 år havde stået på skødet, blev ejendommen solgt, og proventet udbetaltes til M. H påstod ved parternes separation 3 år senere, at ejendommen tilhørte hende alene, hvilket M bestred, idet han anførte, at H alene fik skøde på ejendommen for at bringe den i ly for M's kreditorer.

Højesterets begrundelse og resultat

Højesteret finder, at ejendommen tilhører M og henviser til landsrettens begrundelse: *"...Når henset til at de til [erhvervelsen] [...] fornødne pengemidler blev fremskaffet alene af [M], at ejerforholdet [...] efter det foreliggende ikke ved erhvervelsen blev drøftet mellem parterne, samt til at der mellem parterne er enighed om, at [H] i [skødet] alene blev anført som ejer alene for at bringe [ejendommen] i ly for [M's] kreditorer, kan det ikke anses for godtgjort, at [ejendommen] har tilhørt [H] ..."*¹²⁰

Dommen er et eksempel på, at det formelle ejerforhold ikke opretholdes, såfremt andet – i dette tilfælde en proforma-påstand – kan godtgøres.

Det blev tillagt vægt, at M havde erlagt hele udbetalingen. Til sammenligning se U1966.257H, jf. afsnit 2.3.9., hvor den *ikke*-formelle ejer alene havde erlagt en beskeden del (ca. 7 %) af købesummen.

¹²⁰ Landsrettens præmisser i U1955.485H, s. 486

Et understøttende moment i sagen er, at parterne *ikke* havde drøftet ejerforholdene, og dermed ikke foretaget en reel stillingtagen af, hvorvidt det formelle ejerforhold var svarende til det reelle.

Der fremgår af dommen, at den, der påberåber sig en proforma-påstand og hermed vil ”vælte” det formelle ejerskab, har bevisbyrden herfor, jf. også afsnit 2.2.3.8.3.

Det kan muligvis have spillet en rolle, at H alene stod på skødet i en kortere periode (ca. 9 år) set i forhold til U1966.257H, jf. afsnit 2.3.9., hvor H havde stået på skødet i ca. 26 år – hvilket er en omstændighed, der kan støtte en påstand om, at de formelle forhold svarer til de reelle, når forholdene er efterlevet i en så lang årrække.

2.4. Delkonklusion

Det er altid en konkret vurdering, hvorvidt der er opstået sameje.

Det primære i bedømmelsen er, hvad der er aftalt eller tilsigtet mellem parterne, jf. afsnit 2.2.2., U2005.3126V og U1955.937H.

I de tilfælde, hvor intet er aftalt eller tilsigtet mellem parterne, gælder der en formodning for, at det formelle ejerforhold svarer til det reelle, jf. afsnit 2.2.3.1., TFA2008.282V, U2005.3126V, TFA2002.43V, U1966.257H, U1955.937H og forudsætningsvist U1996.345/1V. Jo mere værdifuldt aktivet er, desto stærkere er denne formodning, jf. afsnit 2.2.3.1., U2005.3126V, TFA2002.43V og U1955.937H.

Derudover fremgår det af retspraksis, at det formelle ejerforhold vægter tungere end en underskrevet købsaftale, jf. forudsætningsvist TFA2008.282V.

Formodningsreglen styrkes, såfremt den formelt registrerede samlever ligeledes står på købsaftalen, lån og har erlagt købesummen/udbetalingen helt eller delvist, jf. afsnit 2.2.3.1., TFA2008.282V, TFA2002.43V, U1966.257H og U1955.937H. Det formelle ejerforhold opretholdes dog ikke i alle tilfælde, jf. nedenfor.

For så vidt angår aktiver uden formel registrering, vil det blive tillagt betydelig vægt, hvem der står på købsaftalen/kvittering, hvem der har bidraget økonomisk ved aktivets erhvervelse og hvem der hæfter for evt. lån, jf. afsnit 2.2.3.2.

I forhold til indestående på en bankkonto vil den samlever, der står som (konto)indehaveren, som udgangspunkt anses for at være den reelle ejer, jf. afsnit 2.2.3.2. og TFA2002.43V. Formentlig vil der være en formodning for, at fælleskontoindestående – såfremt andet ikke kan godtgøres – anses for tilhørende begge samleverne i lige sameje, jf. U1961.283Ø.

Et formelt ejerforhold kan tilsidesættes, såfremt den anden samlever i væsentligt omfang har bidraget økonomisk i forbindelse med aktivets erhvervelse, jf. afsnit 2.2.3.3., U1961.283Ø og modsætningsvist U1966.257H. Som støttemoment kan en påtaget fælles hæftelse ligeledes tillægges vægt, jf. afsnit 2.2.3.3.

Parternes langvarige samliv vil formentlig kunne være et støttemoment i den samlede afgørelse, jf. U1966.257H - sammenholdt med TFA2009.522/2V og U1955.485H - og muligvis U1961.283Ø.

Sameje kan også opstå, når der over en årrække foreligger sammenblandet økonomi, idet bevismæssige årsager ofte fører til, at det ikke er muligt at konstatere ejerforholdet vedr. parternes løsørestande, indbo mv., jf. afsnit 2.2.3.4. og TFA1999.101V. Jo længere tid parterne har haft sammenblandet økonomi, desto større formodning er der for sameje omkring løsøre i tvivlstilfælde, jf. TFA1999.101V. Såfremt parterne er enige om at have sameje om flertallet af løsørestande, kan der være en formodning for, at der er sameje om samtlige løsørestande i ”sammenblandingssituationer”, medmindre andet kan dokumenteres, jf. TFA1999.101V.

Sameje kan dertil opstå ved modtagelse af gaver eller arv. Ved mere bekvemlige gaver (eller fx familielån) er der en formodning for, at det modtagne må tilhøre den samlever, der har et tilhørsforhold til gavegiver (eller långiver) i form af fx nær familiær relation

eller venskab, medmindre anden hensigt kan godtgøres, jf. afsnit 2.2.3.5., U1967.319H og U1958.438Ø.

Et formelt ejerskab kan tilsidesættes i særlige tilfælde, såfremt proforma kan godtgøres, når den anden samlever beviseligt har erlagt købesummen/udbetalingen helt eller delvist (med en væsentlig del) og evt. står på købsaftalen, jf. afsnit 2.2.3.6, TFA2009.522/2V og U1955.485H. Parternes drøftelser og forudsætninger vil evt. kunne godtgøre en proforma-påstand, alt efter sagens konkrete omstændigheder, jf. TFA2009.522/2V og U1966.257H. Har parterne ikke drøftet ejerforholdene, kan de ikke anses at have foretaget en reel stillingtagen til ejerforholdet, hvorfor det formentlig kan være nemmere at godtgøre proforma, jf. U1955.485H.

Muligvis vil det også kunne spille en rolle, hvor lang en årrække det formelle ejerforhold reelt er efterlevet i praksis, jf. U1966.257H og U1955.937H.

Der gælder et krav om, at en samlever har haft økonomisk mulighed for at erhverve og bevare et aktiv, jf. afsnit 2.2.3.6., TFA2008.282V, U1996.345/1V og U1961.283Ø. En samlever, der har haft mulighed for at låne til erhvervelsen, herunder fra den anden samlever, anses for at have økonomisk formåen, jf. afsnit 2.2.3.6. og U1955.937H. Kravet om økonomisk formåen indebærer, at en ejers nettoindtægter (inkl. evt. lånte midler) skal være tilstrækkelig til at dække *samtlig faste udgifter på ejendommen*, jf. U1996.345/1V. Der stilles imidlertid ikke krav om, at vedkommende samlever skal kunne dække *samtlig* udgifter på ejendommen *samt tillige* udgifter til almindelige, nødvendige leveomkostninger, jf. afsnit 2.2.3.6., forudsætningsvist U2005.3126V og U1996.345/1V.

Forholdene på tidspunktet for aktivets erhvervelse er afgørende for, hvorvidt der er etableret sameje, således at *efterfølgende* bidrag ikke – i hvert fald ikke som et selvstændigt moment – kan tillægges betydning, jf. afsnit 2.2.3.8.1., TFA2008.282V, U2005.3126V, U1961.283Ø og U1958.438Ø.

Ved aftalt sameje gælder der en formodning for lige anparter i samejet. Er et sameje opstået tilfældigt – fx ved fælles anskaffelse af et aktiv eller ved sammenblandet

økonomi – vil ejerandelene svare til parternes respektive økonomiske indskud, og ved sammenblanding eller lign. anses samejet at være lige, jf. afsnit 2.2.3.8.2.

Den, der påstår, at det formelle ejerforhold ikke svarer til det reelle, har bevisbyrden, jf. afsnit 2.2.3.8.3., TFA2002.43V, U1996.345/1V, U1966.257H, U1955.937H og U1955.485H.

3. Opløsning af sameje

3.1. Opløsning ved skifteretten

3.1.1. Indledende bemærkninger

Ugifte samlevende har i visse tilfælde mulighed for at opløse deres samejeaktiver ved skifterettens hjælp, jf. ÆSKL § 1, stk. 1, nr. 3, som har følgende ordlyd: ”*Skifteretten behandler sager om [...] opløsning af ugifte samlevendes sameje om flere aktiver i forbindelse med samlivets ophør...*”

Der skal således foreligge ”*sameje om flere aktiver*”, før samejet kan opløses i skifteretten. Angående vurderingen af, hvorvidt der er opstået ”sameje”, henvises til afsnit 2 ovenfor. I forhold til betingelsen om, at der skal foreligge ”flere aktiver” (et bo) henvises til afsnit 3.1.2. nedenfor.

Dertil har skifteretten kompetence i enkelttvister mellem ugifte, jf. ÆSKL § 2, stk. 1, nr. 1, hvilket dog forudsætter, at der er tale om samejebo, der i forvejen behandles af skifteretten.¹²¹

Derudover forudsætter skifterettens kompetence i sager efter både ÆSKL §§ 1-2, at samejeboet ikke allerede er delt ved parternes aftale eller ved en udenlandsk afgørelse,

¹²¹ Skat Rørdam (2013), s. 40

der anerkendes i Danmark.¹²² Dertil må der ikke være udvist passivitet i en sådan grad, at adgangen til skifte afskæres.¹²³

Gøres der berettiget indsigelse omkring skifterettens kompetence afviser skifteretten sagen, hvilket sker ved kendelse, jf. ÆSKL § 14.

3.1.2. Skifterettens kompetence

3.1.2.1. Fortolkningsbidrag udledt af forarbejderne mv.

Den oprindelige skiftelov er fra 1874,¹²⁴ der gik under betegnelsen ”Lov om skifte af fællesbo mv.” eller blot ”Skifteloven”. Lovens daværende § 82 havde følgende ordlyd: *”De om offentlig Skiftebehandling af Dødsboer givne Regler bliver med de Lempelser, som følge af Forholdets Natur, at anvende i andre Boer, saasom Interessentskabsboer, der kommer under Skiftebehandling, uden at indbringes under Konkursbehandling efter Konkurslovens § 145.”*

Bestemmelsen i § 82 har stået uforandret frem til lovens ophævelse i 2011,¹²⁵ da den nye ÆSKL blev vedtaget.¹²⁶

Der er intet relevant fortolkningsbidrag i forarbejderne til den oprindelige § 82.¹²⁷

Derimod er der fortolkningsbidrag at hente i forarbejderne til ÆSKL fra 2011, særligt i betænkning nr. 1518 fra 2010 afgivet af Ægtefælleskifteudvalget.

¹²² Betænkning nr. 1518 fra 2010, s. 28, 90 og 284 vedr. bemærkninger til lovudkastets § 1, Skat Rørdam (2013), s. 33 og 41 og Skat Rørdam (2007), s. 176 – for yderligere om, hvorvidt boet kan anses for endeligt delt se fx Kronborg m.fl. (2018), s. 135-137, Kronborg m.fl. (2019) og fx dommene TFA2017.252Ø, TFA2016.500Ø, TFA2014.34V, TFA2010.87V, TFA2008.167Ø, TFA2007.236Ø, TFA2007.352/2V, TFA2006.92/2V, TFA2004.39Ø, TFA2004.25Ø, TFA2003.482Ø, TFA2001.386V, TFA2001.83Ø og U1984.510H

¹²³ Skat Rørdam (2013), s. 33

¹²⁴ Se hovedloven, lov nr. 155 af 30.11.1874

¹²⁵ Dog udgik sidste led ”efter konkurslovens § 145” i 1977, jf. lov nr. 299 af 8.6.1977 § 4

¹²⁶ Lov nr. 594 af 14.6.2011

¹²⁷ Rigsdagstidende for 1874-75, FT sp. 29, 230-32, 273, 789-91, 1052-53, LT sp. 119, 134-40, 167-76, Tillæg A sp. 1357-98, Tillæg B sp. 1-4, Tillæg C sp. 33-74, Rigsdagstidende for 1872-73, LT sp. 29-31, 98-141, 1562-1645, 1704-8, FT sp. 5182-5225, Tillæg A sp. 1343-1462, Tillæg B sp. 883-906, Tillæg C sp. 445-82 og Rigsdagstidende for 1873-74, FT 1, sp. 19-21, FT 2 sp. 83, 436-72, 2115-2214, 2547-61, 3210-45, LT sp. 861-85, 1032-52, 1058-67, Tillæg A sp. 1037-74, 1609-10, Tillæg B sp. 473-90, 819-20, Tillæg C sp. 273 ff., 553 ff. og 793 ff.

I betænkning nr. 1518 fra 2010 på s. 16 defineres et "samejebo" som "*en flerhed af aktiver, som parterne ejer i fællesskab*" og der anføres videre på s. 141 følgende: "*Det er en forudsætning, at der er tale om et bo, dvs. et sameje om en flerhed af aktiver, og ikke et sameje om et enkelt aktiv. En fast ejendom, der ejes i sameje af flere personer, kan således som udgangspunkt ikke blive skiftet ved skifteretterne, men sagen må henvises til de almindelige domstole...*"

Udvalget har i betænkningen overvejet, om skifteretten skulle gøres kompetent i forbindelse med sameje opstået mellem ugifte omkring et enkelt aktiv, fx en fast ejendom,¹²⁸ og har i den forbindelse anført: "*I disse sager anvendes der dog formentlig i dag en vis pragmatisme ved skifteretterne, således at der stilles lempelige krav for at anse et sameje mellem ugifte samlevende for at være et "bo". Typisk vil det endvidere også være tilfældet, at de pågældende i fællesskab under samlivet har anskaffet eller modtaget genstande, som i princippet også skal deles...*"¹²⁹ Der gives ikke svar på, hvor "grænsen går". Imidlertid konkluderer betænkningen, at opløsning af et sameje om *et enkelt aktiv* ikke bør ske i skifteretten,¹³⁰ hvilket også er opfattelsen i den juridiske litteratur, idet de almindelige domstole i stedet har kompetencen.¹³¹

Særligt i tvivlstilfælde anvender skifteretten en vis pragmatisme, hvor det tillægges vægt, om skifteretten er det bedst egnede forum.¹³²

Ved en *formalitetsafgørelse* af, *hvorvidt skifteretten er kompetent*, kan skifteretten *både* tage stilling til, hvorvidt der er tale om et "bo", dvs. "flere aktiver" samt foretage en vurdering af, hvorvidt der er opstået "sameje" om nærmere opregnede aktiver.¹³³¹³⁴

¹²⁸ Betænkning nr. 1518 fra 2010, s. 148

¹²⁹ Ibid

¹³⁰ Ibid. Civilretten ligeledes alene kompetent, hvis der ingen aktiver findes i boet, men kun er gæld at dele, jf. fx Anker Andersen (1981), s. 203

¹³¹ Vilttoft, s. 461, Broman, s. 79, Skat Rørdam (2013), s. 34-35, Vindeløv (1987), s. 126 og Vindeløv m.fl. (1988), s. 137

¹³² Pedersen, s. 137, Anker Andersen (1977), s. 2 og Gomard, s. 29

¹³³ Vilttoft, s. 463-465 og Anker Andersen (1981), s. 203

¹³⁴ Civilretten kan også foretage en bedømmelse af, hvorvidt skifteretten er kompetent, jf. Anker Andersen (1981), s. 203, fx TFA2017.353/3Ø og U1974.943/2Ø

Skifteretten kan imidlertid også – *under en skiftesag – realitetsbehandle* en påstand om opstået sameje, evt. subsidiært med en påstand om kompensation eller lign., jf. ÆSKL § 2, stk. 1 om enkelttvister.¹³⁵

Indeholder en sag *alene* en påstand om, at der er opstået sameje om nærmere opregnede aktiver, evt. subsidiært med påstand om kompensation, *uden samtidig påstand om skiftebehandling*, må denne i stedet henvises til de almindelige domstole.¹³⁶ Den omstændighed, at skifteretten ved en formalitetsafgørelse har afvist opståen af sameje, afskærer ikke den ”afviste” part fra at få spørgsmålet realitetsbehandlet ved domstolene, evt. med en subsidiær påstand om kompensation eller lign.¹³⁷

3.1.2.2. Fortolkningsbidrag udledt af retspraksis

3.1.2.2.1. Indledende bemærkninger

Som påpeget ovenfor gælder der en vis pragmatisme i samejeboer mellem ugifte samlevende, hvorfor alene retspraksis for ugifte inddrages, idet det vurderes, at der i boer i ægtefælleskifter, skifte af andre boer mellem søskende, familie i øvrigt, forretningsfællesskaber mv. formentlig anlægges en anderledes vurdering.

3.1.2.2.2. Analyse af TFA2017.353/3Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

Samleverne M og K indgik en samejeoverenskomst, hvor de havde aftalt lige sameje omkring en fast ejendom, et sommerhus, 2 biler, bankindestående og indbo. Efter samlivets ophør opstod der tvist om, hvorvidt M havde forpligtet sig til at overtage ejendommen under nærmere bestemte vilkår. Sagen blev af K indbragt for civilretten.

¹³⁵ Dette var også opfattelsen før den nye ÆSKL fra 2011 – se Vilttoft, s. 462 og 465, Pedersen, s. 138-139, Vindeløv (1987), s. 127, fx U1981.154V, U1976.1006Ø og U1974.943/2Ø – dog modsat Holm-Jørgensen og Jørgen Nørgaard (1981), s. 187

¹³⁶ Vilttoft, s. 463-465, Olhoff, Jørgen Nørgaard (1981), s. 187, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 652 og fx TFA1999.157 Ø

¹³⁷ Vilttoft, s. 465 og fx U1978.925H

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten afviser at tage stilling til K's påstand, jf. retsplejeloven (herefter: RPL) § 232, stk. 3, med følgende begrundelse: *"Ifølge ægtefælleskiftelovens § 1, stk. 1, nr. 3, behandler skifteretten sager om opløsning af ugifte samlevendes sameje om flere aktiver i forbindelse med samlivets ophør. Bodelingsoverenskomst/samejeoverenskomsten af 16. april 2005 omfatter flere aktiver, og opløsningen af samejet i henhold til overenskomsten henhører derfor under skifterettens kompetence..."*¹³⁸

Dommen viser, at der er tale om et samejebo, når der er tale om aftalt sameje om to ejendomme, to biler, et bankindestående og indbo. Dommen er en af de "klare" eksempler sammenlignet med den øvrige retspraksis, som er analyseret nedenfor.

3.1.2.2.3. Analyse af TFA2017.338Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K levede sammen i et kortvarigt samlivsforhold i ca. 1 år. De havde ved samlivsophævelsen sameje om en fast ejendom og noget almindeligt indbo. Indboet omfattede møbler, et TV til en nypris på ca. kr. 25.000, garderober for ca. 27.000 (som ved sagens anlæg endnu ikke var betalt) og et bankindestående på ca. kr. 27.000, svarende til nyprisen for garderoberne. De havde aftalt at anvende deres bankindestående til at betale garderoberne. K påstod, at der var tale om et samejebo, hvilket M bestred.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten afviser, at der er tale om et samejebo med følgende begrundelse:

*"Landsretten bemærker indledningsvis, at parterne har haft et meget kortvarigt samliv på den omhandlede ejendom. [...] Herefter, og da det ikke er godtgjort, at parterne i sameje har sådanne aktiver udover den faste ejendom, at der er tale om en flerhed af aktiver i ægtefælleskiftelovens forstand, jf. § 1, stk. 1, nr. 3, finder landsretten, at der ikke er grundlag for, at sagen behandles ved skifteretten."*¹³⁹

¹³⁸ Landsrettens præmisser i TFA2017.353/3Ø under afsnittet "Landsrettens begrundelse og resultat"

¹³⁹ Landsrettens præmisser i TFA2017.338Ø under afsnittet "Østre Landsrets kendelse"

Afgørelsen viser, at en fast ejendom med tilhørende almindeligt indbo ikke anses for at udgøre et "samejebo", særligt ikke, når der er tale om meget kortvarigt samliv, hvilket retten lagde udtrykkeligt vægt på.

Dertil fremgår det af afgørelsen, at den, der påstår, at der foreligger et "samejebo", har bevisbyrden herfor, jf. ordene "*det ikke er godtgjort...*"

3.1.2.2.4. Analyse af TFA2014.474/2V

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K levede sammen i et samlivsforhold – uden at varigheden er oplyst i sagen. De havde ved samlivsophævelsen sameje om en fast ejendom og en begrænset mængde almindeligt indbo. H påstod, at der var tale om et samejebo, hvilket M bestred.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten afviser, at der er tale om et samejebo med følgende begrundelse: "*Der foreligger ikke nærmere oplysninger om værdien af de aktiver, som parterne er enige om at eje i sameje, men efter aktivernes karakter må det antages, at de har en begrænset økonomisk værdi. Sofa, sofabord og havetraktor blev erhvervet i 2011 og 2012. Uanset om disse genstande måtte være erhvervet af parterne i sameje, må det antages, at genstandene nu har en begrænset økonomisk værdi. Under disse omstændigheder tiltræder landsretten, at der ikke er grundlag for en skiftebehandling, og at sagen er afvist fra skifteretten. Landsretten stadfæster derfor kendelsen.*"¹⁴⁰

Afgørelsen viser – som i TFA2017.338Ø – at en fast ejendom med tilhørende almindeligt indbo ikke anses for at udgøre et "samejebo".¹⁴¹ Landsretten lagde vægt på "*den begrænsede økonomiske værdi*", hvorfor det ikke skal afvises, at mere bekosteligt indbo i forening med en fast ejendom kan udgøre et "samejebo".

¹⁴⁰ Landsrettens præmisser i TFA2014.474/2V under afsnittet "Vestre Landsrets kendelse"

¹⁴¹ Se også ØLK af 23.1.2013 (16. afdeling, nr. B-4160-12) og FM2012.318V

3.1.2.2.5. Analyse af ØLK af 30.7.2007 (14. afdeling, nr. B1442/2007)

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K havde under deres mangeårige samliv sameje om en ejendom, en bil (værdi ca. kr. 12.000-20.000) og en fælleskonto (ved samlivets ophævelse indestod ca. kr. 20.000). M indgav anmodning til skifteretten med henvisning til, at der forelå et "samejebo", hvilket K bestred. Ca. 1 måned efter begæringens indgivelse blev parrets fælles ejendom solgt, hvorefter provenuet herfra – efter bankens eget initiativ - indsattes på parternes fælleskonto, som under sagen blev spærret. M anførte, at det måtte tillægges vægt, at skifteanmodningen var indgivet, før ejendommen blev solgt.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten stadfæstede skifterettens kendelse, hvor der fandtes at foreligge et "samejebo".

Skifteretten lagde til grund, at der forelå sameje om ejendommen, bilen og fælleskontoen. Skifteretten fandt efter det oplyste, at parternes bankrådgiver ensidigt har besluttet at indsætte provenuet på budgetkontoen, hvorfor det: "*... ikke tillægges nogen vægt, at kontante midler alene står på én konto og ikke fordelt på to.*"¹⁴² Det fremgår modsætningsvist heraf, at det ikke kan afvises, at det kan tillægges betydning, såfremt parterne beder om at få et provenu fordelt på to separate konti, idet meget taler for, at provenuet herefter er delt. Dette gjorde sig imidlertid ikke gældende i nærværende sag.

Dertil lægger skifteretten vægt på, at ejendommen først er solgt *efter* begæringens indgivelse til skifteretten, hvorfor der bestod et sameje om en flerhed af aktiver på dette tidspunkt. Skifteretten anser, at et "samejebo" kan foreligge, når der er tale om sameje om fast ejendom og to øvrige aktiver, herunder bil (værdi omtrent kr. 12.000-20.000) og en fælleskonto (indestående ved samlivets ophævelse omtrent kr. 20.000).

¹⁴² Skifterettens kendelse af 20.6.2007, SKS 18-22-2373/2006 under afsnittet "Skifterettens begrundelse og resultat"

Landsretten anfører imidlertid i sin begrundelse: *”Landsretten kan tiltræde, at der består et sameje om indeståendet på budgetkontoen og bilen. Allerede som følge heraf foreligger der et bo, som kan tages under skiftebehandling, jf. skiftelovens § 82...”*¹⁴³

Landsretten anvender en ”allerede fordi”-løsning, hvor det herefter er tilstrækkeligt, at der er sameje om et stort bankindestående (provenu fra salg af en samejeejendom mv.) samt en bil af mindre værdi.

I sagen er det oplyst, at der var tale om et mangeårigt samliv – uden det præcise tal er opgivet. Formentlig har det været et moment i sagen, jf. nedenfor i afsnit 3.1.2.2.8. under analysen af U1977.904Ø.

3.1.2.2.6. Analyse af U2006.3191Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K levede i et længere samlivsforhold på omkring 15 år. De ejede en større landsbrugsejendom (vurderet til ca. kr. 7.500.000 i fri handel) i lige sameje med tilhørende hestestutteri, Hereford-kvægbesætning, maskinpark og foderbeholdning. M begærede ejendommen solgt på frivillig auktion ved fogedretten. K påstod, at sagen skulle afvises under henvisning til, at ”samejeboet” skulle behandles ved skifteretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at der er tale om et ”samejebo” med henvisning til fogedrettens begrundelse: *”Det sameje, der har bestået mellem parterne, omfatter aktiver bestående af en større landbrugsejendom, herunder landbrugsmaskiner og besætninger m.v. samt de til ejendommen hørende beholdninger. [...] Fogedretten finder på denne baggrund, at genstanden for samejet må sidestilles med et bo, som rettelig bør behandles ved skifteretten, jf. skiftelovens § 82. [...] sagen må afvises.”*¹⁴⁴

¹⁴³ Østre Landsrets kendelse i ØLK af 30.7.2007 (14. afdeling, nr. B1442/2007) under afsnittet ”Kendelse”

¹⁴⁴ Fogedrettens præmisser i U2006.3191Ø, s. 3192

Afgørelsen adskiller sig fra TFA2017.338Ø og TFA2014.474/2V, hvor det i disse sager – i modsætning til nærværende afgørelse – blev afvist, at der forelå et ”samejebo” omkring en fast ejendom og indbo/løsøre. Afgørende er først og fremmest, om der er tale om en *større ejendom og mere bekosteligt indbo/løsøre*. Dertil har det muligvis været et moment, at der i nærværende sag var tale om et længere samlivsforhold på ca. 15 år – fx set i forhold til TFA2017.338Ø, hvor samlivet kun havde været ca. 1 år. Sidstnævnte moment fremgår dog ikke af præmisserne.¹⁴⁵

3.1.2.2.7. Analyse af TFA1999.157Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K var uenige om, hvorvidt der forelå et ”samejebo”. M påstod der var sameje omkring en bil, forskelligt indbo og en antenne – og begærede skifteretten om behandling heraf, hvilket K bestred.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten stadfæstede skifteretten afgørelse med henvisning til dennes begrundelse:

”... *Da der [...] alene består et sameje omkring en enkelt genstand, nemlig bilen, foreligger der ikke et bo, jf. skiftelovens § 82...*”¹⁴⁶

Afgørelse er et eksempel på, at sameje om et enkelt aktiv ikke udgør et ”samejebo”,¹⁴⁷ jf. også afsnit 3.1.2.1.

3.1.2.2.8. Analyse af U1977.904Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K levede sammen i ca. 5 ½ år. K påstod, at der var sameje om en ejendom og en bil til en værdi omkring kr. 22.000, som udgjorde et ”samejebo”, som kunne opløses ved skifteretten – dette bestred M.

¹⁴⁵ Se også U2010.1808Ø

¹⁴⁶ Skifterettens afgørelse af 10.11.1998 i SKS nr. B 13/1997 under afsnittet ”Retten skal udtale”

¹⁴⁷ Se også TFA2002.140/1V, FM 1997.139/2Ø, FM1993.65/1V, FM1991.72/3V og TFA2005.541Ø

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder, at der foreligger et ”samejebo” vedr. ejendommen og bilen, som hører under skifterettens kompetence uden nærmere begrundelse.

Afgørelsen af meget lignende ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07, afsnit 3.1.2.2.5., idet sameje om en budgetkonto (provenu fra ejendomssalg og oprindeligt indestående på ca. kr. 20.000) og en bil ligeledes fandtes at udgøre et ”samejebo”. Kendelserne ligger i grænseområdet af, hvorvidt der foreligger et ”samejebo”.

Bemærkelsesværdigt er, at resultatet i nærværende sag samt i ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07, jf. afsnit 3.1.2.2.5., faldt anledes ud end fx TFA2017.338Ø, jf. afsnit 3.1.2.2.3. I TFA2017.338Ø var der tale om en fast ejendom og indbo/løsøre til en nypris af omkring kr. 25.000-50.000.

I nærværende sag var der tale om en fast ejendom og løsøre i form af en bil til en nypris af kr. 22.000. Sagen er dog fra 1977, hvorfor der må tages højde for inflation mv., hvorfor nyprisen for bilen omregnet til en skønnet værdi i 2019 ligger et sted mellem ca. kr. 100.000 til 150.000. Der var dermed tale om et mere bekosteligt aktiv i nærværende sag end i TFA2017.338Ø, hvilket kan være en af forklaringerne. Et andet moment kan være, at der i TFA2017.338Ø blev lagt vægt på det meget kortvarige samliv på ca. 1 år – til sammenligning med nærværende sag, hvor samlivet havde bestået ca. 5 ½ år.

I ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07, jf. afsnit 3.1.2.2.5., var der tale om en fælles budgetkonto (provenu fra ejendomssalg og oprindeligt indestående på ca. kr. 20.000) og en bil (værdi omtrent kr. 12.000-20.000). Sammenlignes denne kendelse med TFA2017.338Ø står det klart, at begge sager omhandlede værdien fra en fast ejendom samt øvrige værdier imellem kr. 25.000-50.000. I TFA2017.338Ø var der tale om et meget kortvarigt samliv på ca. 1 år – til sammenligning med ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07, jf. afsnit 3.1.2.2.5, hvor der var tale om et mangeårigt samliv – hvilket efter min opfattelse må have gjort forskellen i sagernes udfald.¹⁴⁸

¹⁴⁸ Se lign. i U2010.1808Ø

3.1.2.2.9. Analyse af U1974.943/2Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

Ved ophøret af et 8-årigt langt samliv opstod der tvist mellem M og K omkring ejendomsretten til flere biler, en motorcykel, værktøj og indbo mv. M anlagde sag vedr. en af bilerne ved civilretten. K påstod, at sagen skulle afvises under henvisning til, at der var tale om et samejebo, der hørte under skifterettens kompetence.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten fandt skifteretten kompetent, hvorfor sagen afvistes fra civilretten, idet landsretten fandt, at aktiverne muligvis havde været i sameje, og bemærkede hertil, at: *”... spørgsmålet om samejets udstrækning mest hensigtsmæssigt kan afgøres som led i en skiftebehandling.”*¹⁴⁹

Til forskel fra de ovenfor analyserede domme – i TFA2017.353/3Ø, ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07, U2006.3191Ø og U1977.904Ø, hvor der i alle 4 sager var tale om et ”samejebo” - var der i nærværende afgørelse ikke sameje om fast ejendom, men alene mere becosteligt løsøre. Det er altså ikke en betingelse, at boet omfatter en fast ejendom, såfremt der er øvrige becostelige aktiver, der kan udgøre et bo.

Af dommen ses lidt af den tidligere omtalte ”pragmatisme”, jf. afsnit 3.1.2.1., idet landsretten i præmisserne henviser til, at skiftebehandling ville være det *”mest hensigtsmæssige”*.¹⁵⁰

3.1.3. Hvorledes foretages opløsningen ved skifteretten?

Såfremt skifteretten er kompetent i forhold til en sag om opløsning af ugiftes sameje om flere aktiver, jf. ÆSKL § 1, stk. 1, nr. 3, vil lovens bestemmelser i kap. 2-5, der gælder for ægtefæller, ligeledes anvendes for ugifte, med undtagelse af lovens §§ 10 og 44, jf. ÆSKL § 1, stk. 3.

¹⁴⁹ Landsrettens præmisser i U1974.943/2Ø, s. 944

¹⁵⁰ Se lign. i U1959.793/1V og U1953.182Ø

Skifteretten indkalder til et vejlednings- og forligsmøde, jf. ÆSKL § 11, hvor der forinden indhentes nødvendige oplysninger, jf. ÆSKL § 12. På mødet vejleder skifteretten i nødvendigt omfang om reglerne på område og bistår med at udfærdige en aftale mellem parterne, hvis det findes ubetænkeligt, jf. ÆSKL § 15, stk. 2.

Såfremt enighed ikke kan opnås på mødet, henviser skifteretten alene sagen til en bobehandler, hvis en af samleverne anmoder herom – og i modsat fald hæver skifteretten sagen, jf. ÆSKL § 17, stk. 1.

Såfremt sagen begæres taget under behandling ved bobehandler, vil denne som det første afklare, om en eller begge af samleverne ønsker boets aktiver udlagt efter vurdering, jf. ÆSKL § 24.

Ønsker *begge* et aktiv udlagt, skal bobehandleren opfordre til sagsanlæg efter ÆSKL § 2, stk. 1 (enkelttvister), jf. ÆSKL § 20, stk. 4. Se nærmere afsnit 3.2.3.3. om, hvorvidt der i visse tilfælde gælder en deklaratorisk overtagelsesret for samejeaktiver.

Ønsker kun den *ene* samlever et aktiv udlagt, vil dette kunne ske, når parterne er enige om værdien. Bobehandleren bistår med tinglysning mv.¹⁵¹ Om nødvendigt lader bobehandleren aktivet vurdere eller antager sagkyndig bistand, og såfremt en af parterne er uenige i fremgangsmåden, vil skifteretten træffe afgørelse om spørgsmålet, jf. ÆSKL § 22, stk. 3, 2. pkt. og stk. 4, 2. pkt. Ønsker en samlever tid til at få afklaret finansiering mv., vil der normalt indrømmes vedkommende en rimelig frist.¹⁵²

Ønsker ingen af samleverne et aktiv udlagt (eller der ikke er taget stilling hertil inden for rimelig tid fra en samlevers side)¹⁵³, skal bobehandleren sørge for at afhænde aktivet på en måde, der tjener samlevernes interesser bedst muligt, jf. ÆSKL § 25, stk. 1.¹⁵⁴

¹⁵¹ Skat Rørdam (2013), s. 91

¹⁵² Ibid, s. 90 og Betænkning nr. 1518 fra 2010, s. 313 vedr. bemærkninger til lovudkastets § 24

¹⁵³ Se fx TFA2001.8V og TFA2016.223Ø

¹⁵⁴ Bestemmelsen kan også anvendes i tilfælde, hvor gælden i et aktiv overstiger aktivets værdi, jf. TFA2014.222/2Ø

Såfremt en samlever er uenig i fremgangsmåden, vil skifteretten træffe afgørelse om spørgsmålet, jf. ÆSKL § 25, stk. 2. Finder skifteretten, at et aktiv skal sælges, kan salget gennemtvinges,¹⁵⁵ evt. med fogedrettens bistand, jf. ÆSKL § 73 og RPL kap. 46 og 48.

Bobehandleren vil først forsøge med et salg i fri handel, fx via ejendomsmægler, idet dette oftest vil indbringe et større provenu end salg ved frivillig auktion.¹⁵⁶

Alene i de tilfælde, hvor det ikke har været muligt at sælge et aktiv i fri handel, vil en bobehandler i praksis i medfør af RPL § 538 b sælge et aktiv efter reglerne om frivillig auktion,¹⁵⁷ jf. afsnit 3.2.4.

Omkostningerne i sagen vil bestå i retsafgiften, salær til bobehandleren, vurderings- og salgsomkostninger, tinglysningsafgift og evt. salær til antaget advokatbistand.

Ved en anmodning om offentligt skifte skal der betales en indledende retsafgift på kr. 400, jf. retsafgiftsloven (herefter RAL) § 34 a, stk. 1.¹⁵⁸ Dertil skal der betales en yderligere retsafgift, såfremt sagen henvises til bobehandler – hvilket udgør en afgift på ½ % af formuemassen, dog højst kr. 10.000, jf. RAL § 34b, stk. 1.¹⁵⁹

I enkelttvister svares der retsafgift efter ÆSKL § 2 efter de almindelige regler om retsafgift i civile sager, jf. RAL § 39, stk. 1, nr. 3.

Der kan efter ansøgning til skifteretten meddeles en part fri proces til selve bobehandlingen under et offentligt skifte efter ÆSKL § 1, jf. RPL § 327, stk. 4, såfremt

¹⁵⁵ Se fx TFA2018.149/1V, hvor bobehandleren var berettiget til at søge ejendommen solgt bedst muligt og underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med salget

¹⁵⁶ Skat Rørdam (2013), s. 92, Lund-Andersen (2011), s. 430 og Betænkning nr. 1518 fra 2010, s. 122

¹⁵⁷ Betænkning nr. 1518 fra 2010, s. 315 vedr. bemærkninger til lovudkastets § 25, Ravnsholt, s. 18, Anker Andersen (1980), s. 16 og Anker Andersen (1981), s. 203, der anfører, at auktioner både efter § 538 b, stk. 1 og 2 – dvs. uanset om et aktiv er behæftet/pantsat eller ej – i princippet vil foretages som frivillige auktioner

¹⁵⁸ Denne forfalder ved indleveringen af anmodningen og påhviler den samlever, der fremsætter anmodningen, jf. RAL § 61, stk. 1 og 2

¹⁵⁹ Denne retsafgift forfalder, når boopgørelsen er endelig og skal herefter betales inden 14 dage, jf. RAL § 34 d

ansøgeren opfylder de økonomiske betingelser i RPL § 325. Fri proces gives ikke, hvis det er åbenbart, at ansøgeren ikke vil få medhold i sagen, jf. RPL § 327, stk. 5.

Fri proces under selve bobehandlingen under et offentligt skifte efter ÆSKL § 1 medfører, at der sker *fritagelse* for sikkerhedsstillelse for omkostninger ved boets behandling og for betaling af partens andel af bobehandlerens salær, jf. RPL § 331, stk. 1, nr. 5, hhv. litra a og b. Fritagelsen omfatter dog ikke selve betalingen af retsafgifter, jf. RPL § 331, stk. 3, nr. 1, heller ikke vurderingsomkostninger og øvrige omkostninger i forbindelse med sagen, jf. RPL § 331, stk. 3, nr. 3. Mægleromkostninger, tinglysningsafgifter mv. vil ikke dækkes af reglerne om fri proces.

Derudover kan der efter ansøgning til skifteretten – foruden fri proces til bobehandlerens salær ved offentligt skifte efter ÆSKL § 1 - meddeles fri proces til en samlever, hvor det ikke findes forsvarligt at behandle boet, uden at den pågældende har fået beskikket en advokat, jf. ÆSKL § 23, og hvor vedkommende opfylder de økonomiske betingelser i RPL § 325, jf. RPL § 327, stk. 4. Det skal bemærkes, at der er tale om en undtagelsesbestemmelse, der ikke kommer til anvendelse særlig ofte.¹⁶⁰

Vedrørende enkeltvister efter ÆSKL § 2 kan der søges fri proces ved Civilstyrelsen efter de almindelige regler i RPL §§ 325, 328 og 329 om fri proces i civile sager.¹⁶¹ Fri proces i denne henseende medfører, at der sker fritagelse for betaling af retsafgifter, egne advokatomkostninger, vurderingsomkostninger og modpartens advokatomkostninger, hvis sagen tabes, jf. RPL § 331, stk. 1, nr. 1-4.

3.1.4. Særligt omkring dødsfaldssituationer

ÆSKL gælder ikke for skifte af dødsboer, jf. ÆSKL § 3. I tilfælde af, at en samlever går bort eller ved samlevernes samtidige dødsfald, skal skifte af aktiver, der har været i sameje, i stedet skiftes efter reglerne i DSL, jf. DSL § 1. Dette gælder, uanset om et sameje er taget under bobehandling ved skifteretten *før* et dødsfald, idet bobehandlingen

¹⁶⁰ Se Nyvang m.fl. i Karnov note 59 til ÆSKL § 23

¹⁶¹ Skat Rørdam (2013), s. 231

ikke kan fortsætte med boet som part, men vil skulle afsluttes på trods af, at sagen ikke er færdigekspederet – reglerne i DSL om skifte vil i stedet skulle anvendes.¹⁶²

3.2. Opløsning på anden vis

3.2.1. Indledende bemærkninger

Hvordan parterne får opløst et sameje, når de ikke er enige, samt når skifteretten i øvrigt ikke er kompetent - fx når der blot foreligger sameje om et enkelt aktiv, men intet ”samejebo” - beskrives nedenfor.

3.2.2. Hovedreglen – Opløsning/salg ved frivillig auktion

Udgangspunktet er, at hver samlever kan kræve et opstået sameje opløst ved frivillig auktion,¹⁶³ hvilket fremgår klart af retspraksis.¹⁶⁴ Dette gælder også i en dødsfaldssituation, hvor fx en bobestyrer ved offentligt skifte som udgangspunkt kan kræve et sameje opløst ved frivillig auktion.¹⁶⁵

Dog vil ovennævnte udgangspunkt ikke i alle tilfælde kunne opretholdes, jf. nærmere nedenfor omkring undtagelserne i de følgende afsnit.

En betingelse for at udnytte retten til at kræve samejet opløst på en frivillig auktion er, at samejet opsiges med et passende, rimeligt varsel.¹⁶⁶ Normalt regnes fristen fra *auktionsbegæringens behandling i fogedretten*,¹⁶⁷ dog under hensyntagen til, at opsigelse tidligere har været tilkendegivet, eller at det i øvrigt har stået klart for

¹⁶² Se U2015.3036V

¹⁶³ Betænkning nr. 1518 af 2010, s. 141 og 149, Lund-Andersen (2011), s. 430, Anker Andersen (1981), s. 203, Anker Andersen (1996), s. 55, Vinding kruse, s. 391-92, Rammeskow (2002), s. 115-116, Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 377, Vindeløv m.fl. (1988), s. 170, Taksøe-Jensen (1987), s. 348, Christiansen, s. 9, Gomard, s. 20, Illum m.fl., s. 151-152, Vindeløv (1984), s. 224, Gjerulff, s. 152 og Johannsen, s. 46

¹⁶⁴ Se retspraksis vedr. ugifte fx TFA2007.407Ø, TFA2003.326Ø og TFA1997.162Ø - samt retspraksis i øvrigt fx FM2003.48/3Ø, U2001.898H, U1998.1556H, U1986.428Ø, U1982.1129H, U1974.633Ø, U1966.221H, U1927.368Ø og U1927.179/2V

¹⁶⁵ Se fx U2003.1646Ø

¹⁶⁶ Lund-Andersen (2011), s. 430, Anker Andersen (1981), s. 203, Rammeskow (2002), s. 115 og s. 134-135, Anker Andersen (1996), s. 55, Christiansen, s. 9 og Illum m.fl., s. 151

¹⁶⁷ Rammeskow (2002), s. 134-135 og fx U1998.1556H

parterne, at samejet skulle opløses ved frivillig auktion.¹⁶⁸ Ifølge retspraksis plejer et passende, rimeligt opsigelsesvarsel som udgangspunkt at være ca. 6 måneder.¹⁶⁹ Der er altid tale om en konkret vurdering, hvor der må tages højde for, hvilken type aktiv, der er tale om, hvor længe samejeforholdet har varet mv.¹⁷⁰ Dertil kan en samlevers væsentlige misligholdelse af sine pligter i henhold til samejet forkorte opsigelsesperioden.¹⁷¹

Opsigelsesvarslet kan ”suspenderes”, såfremt en samlever kræver samejet opløst på et tidspunkt, der er ugunstigt for salget, således at fogedretten udsætter sagen for tiden.¹⁷² Se fx U1979.464Ø, hvor fogedretten udsatte salg af en fiskekutter til efter 1. april, da der alene kunne indbringes en beskedent værdi om vinteren set i forhold til den reelle værdi. Fogedretten kan ligeledes udsætte auktionstidspunktet, såfremt der ikke er givet et passende, rimeligt varsel.¹⁷³

Det kan også i en dom over et samejes opløsning bestemmes, hvornår auktionstidspunktet mest hensigtsmæssigt skal foreligge.¹⁷⁴

3.2.3. Undtagelser

3.2.3.1. Aftalte eller tilsigtede vilkår for opløsning

Det aftalte eller tilsigtede omkring opløsning vil være det primære i bedømmelsen af, hvorvidt en samlever kan kræve et opstået sameje opløst ved frivillig auktion.¹⁷⁵

Det er i øvrigt den overordnede opfattelse, at en samlever – særligt henset til den personlige relation mellem ugifte og det heri indlagte forudsætningssynspunkt – *ikke* er

¹⁶⁸ Rammeskow (2002), s. 134-135 og fx TFA1999.145V

¹⁶⁹ Se fx TFA2003.326Ø, U2008.625H, U1998.1556H og U1974.633Ø

¹⁷⁰ Anker Andersen (1981), s. 205 og Rammeskow (2002), s. 134-135

¹⁷¹ Se fx TFA1999.145V

¹⁷² Anker Andersen (1981), s. 205-206 og Vinding Kruse, s. 392

¹⁷³ Anker Andersen (1981), s. 206

¹⁷⁴ Ibid, s. 205, fx U1927.368Ø og U1940.968Ø

¹⁷⁵ Betænkning nr. 1518 fra 2010, s. 149, Lund-Andersen (2011), s. 432, note 17, Anker Andersen (1981), s. 203, Vinding kruse, s. 372, 382 og 391, Christiansen, s. 9, Illum m.fl., s. 150, Vindeløv (1984), s. 224, Gjerulff, s. 152, Johannsen, s. 48 og fx TFA2005.444Ø, FM2003.48/3Ø, U1998.1556, U1963.1019/1H, U1955.360Ø

berettiget til at sælge sin ideelle anpart¹⁷⁶ uden samtykke fra den anden part, da det vil have væsentlig betydning for en samlever, hvem der bliver medejer.¹⁷⁷ Se fx U2008.625H, hvor Højesteret udtalte, at den personlige relation er af så væsentlig betydning, at en samejer i almindelighed ikke kan anses for berettiget til at sælge sin anpart, uden at der foreligger samtykke hertil fra en anden samejer. Sagens konkrete, særlige omstændigheder (hvor de øvrige samejeres rimelige salgstilbud igennem en længere periode var afslået) førte imidlertid til, at et samtykke til salg af to søskendes ideelle anparter ikke var påkrævet mellem tre søskende vedr. et sommerhus. Samtykkekravet må anses for at have endnu større berettigelse imellem ugifte, hvorfor jeg tilslutter mig den overordnede opfattelse.

3.2.3.2. Salg i fri handel?

Udgangspunktet er, at salg i fri handel kræver enighed mellem parterne.¹⁷⁸ Det er i den juridiske litteratur diskuteret, hvorvidt en samlever i visse tilfælde kan kræve salg i fri handel i stedet for opløsning ved frivillig auktion. En enkelt forfatter, Eyben, anfører, at en samejer *muligvis* kan kræve salg i fri handel, såfremt salg på frivillig auktion vil medføre særlige tab.¹⁷⁹ Synspunktet er imidlertid afvist i den øvrige litteratur, hvilket jeg også tilslutter mig – særligt under henvisning til, at synspunktet ikke har støtte i retspraksis,¹⁸⁰ og at en sådan undtagelsesregel ville være svær at anvende i praksis, idet auktion oftest vil medføre et tab i forhold til, hvad salg i fri handel kan indbringe.¹⁸¹ En anden ting er, hvad der er mest hensigtsmæssigt, og hvad der evt. bør aftales i en samejeoverenskomst, jf. afsnit 4.

I forhold til dødsfaldssituationer skal det bemærkes, at der typisk først vil forsøges med et salg i fri handel, fx via ejendomsmægler, da dette oftest vil indbringe et større

¹⁷⁶ Det kaldes en ”ideel anpart”, idet anparten ikke kan lokaliseres til en fysisk afgrænset del af aktivet, men derimod består i en brøkdel af ejendomsretten til hele aktivet, jf. fx Linda Nielsen m.fl. (2001), s. 93 og Rammeskov (2002), s. 19

¹⁷⁷ Lund-Andersen (2011), s. 208, Eyben, s. 126, Vindeløv (1984), s. 224-225 - Se dog modsat opfattelse Rammeskov (2002), s. 77-80

¹⁷⁸ Lund-Andersen (2011), s. 430 og Rammeskov (2002), s. 111

¹⁷⁹ Eyben, s. 120

¹⁸⁰ Tværtimod viser retspraksis det modsatte – fx i TFA2007.407Ø

¹⁸¹ Rammeskov (2002), s. 77-80 og Lund-Andersen (2011), s. 430, note 11

provenu end ved auktion, jf. DSL § 58, 1. pkt. Bestemmelsen svarer til ÆSKL § 25, stk. 1 – se afsnit 3.1.3.

3.2.3.3. Overtagelsesret?

3.2.3.3.1. Ulovreguleret område

Der findes ingen lovregler vedr. overtagelse af aktiver mellem ugifte samlevende ved ophør af samlivet i parternes levende live, som der i modsætning hertil findes for ægtefæller om ”krydsende udtagelsesret” i Ægtefælleloven (herefter ÆFL) § 48. Bestemmelsen indeholder en behovsvurdering, hvor visse aktiver kan udlægges til den, hvor aktivet er af ”den væsentligste betydning for opretholdelsen af hjemmet eller fortsættelse af erhverv eller i øvrigt.”¹⁸²

Som eksempler på nogle af de momenter, der kan lægges vægt på i denne behovsvurdering ægtefæller imellem, kan bl.a. nævnes hensynet til, at børnene, der bor hos en af ægtefællerne, kan blive boende i vante omgivelser i forhold til institutioner mv.,¹⁸³ om en ægtefælle økonomisk har mulighed for at overtage boligen,¹⁸⁴ om et aktiv har særlig affektionsværdi for en af ægtefællerne, fx ved familiemæssig tilknytning til en ejendom,¹⁸⁵ behovet hos den anden ægtefælle, herunder dennes mulighed for at anskaffe sig anden passende bolig mv.¹⁸⁶

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt ÆFL’s behovsvurdering, principperne heri eller lign. kan overføres på sameje mellem ugifte samlevende, hvilket nærmere behandles i de følgende afsnit.

Det skal bemærkes, at begrebet ”overtagelsesret” i det følgende skal forstås som en egentlig udløsningsret, hvorefter en samlever har ret til at udløse/erhverve den anden

¹⁸² Lund-Andersen (2011), s. 427, Vindeløv m.fl. (1988), s. 170 og uddrag af ordlyden af ÆFL § 48

¹⁸³ Kronborg m.fl. (2018), s. 139-140, Skat Rørdam (2013), s. 173, fx U1967.412Ø, U1973.468H (forudsætningsvist), U1988.952V og TFA2002.400Ø

¹⁸⁴ Kronborg m.fl. (2018), s. 139-140, Skat Rørdam (2013), s. 173 og fx U1973.468H

¹⁸⁵ Kronborg m.fl. (2018), s. 139-140, Skat Rørdam (2013), s. 173 og fx U1972.202Ø

¹⁸⁶ Kronborg m.fl. (2018), s. 139-140, Skat Rørdam (2013), s. 173 og fx U1974.432/3Ø

samlevers ideelle anpart af et sameje til markedspris. Såfremt begrebet ”udtagelsesret” anvendes i det følgende eller nævnes i forbindelse med analysen af retspraksis, skal dette også forstås som en egentlig udløsningsret, som defineret lige ovenfor.

3.2.3.3.2. Den juridiske litteratur mv.

I den overordnede, tidligere teori er det afvist, at der gælder en udløsningsret, således at ingen af samleverne har fortrinsret til at overtage et aktiv mod at udløse/erhverve den anden samlevers ideelle anpart.¹⁸⁷

Enkelte i den juridiske litteratur, herunder Vibeke Vindeløv og Linda Nielsen, har anført, at domstolene kan foretage en behovsvurdering ud fra almindelige obligationsretlige grundsætninger og med henvisning til principperne i U1939.198Ø og U1961.122H.¹⁸⁸ Dette synspunkt er afvist af andre i den juridiske litteratur, herunder Finn Taksøe-Jensen og Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen, idet disse anfører, at det er for vidtgående at overføre principperne i ÆFL § 48 eller lign., da den anden samlever hermed fratages retten til at kræve samejet opløst på frivillig auktion og dermed byde på aktivet.¹⁸⁹

I Ingrid Lund-Andersens doktordisputats fra 2011 henviser forfatteren til TFA2001.478V, som hun mener kan tages til udtryk for en vis ændret praksis på området, idet M i sagen blev tillagt en udløsningsret med hjemmel i de almindelige obligationsretlige regler, idet M boede på ejendommen med et mindreårigt fællesbarn.¹⁹⁰

Lige nedenfor vil der foretages en analyse af U1939.198Ø, U1961.122H og TFA2001.478V, hvor det vil vurderes, hvorvidt der med hjemmel i de almindelige obligationsretlige grundsætninger i visse tilfælde gælder en udløsningsret for en samlever for så vidt angår aktiver ejet i sameje mellem parterne.

¹⁸⁷ Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 102

¹⁸⁸ Vindeløv (1984), s. 224-230, s. 228-229 og Vindeløv m.fl. (1988), s. 172

¹⁸⁹ Taksøe-Jensen (1989) s. 212 og Rammeskov (2002), s. 119.

¹⁹⁰ Lund-Andersen (2011), s. 433-436

3.2.3.3.3. Analyse af retspraksis

3.2.3.3.3.1. Analyse af U1939.198Ø

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

To svogre, E1 og E2, købte i lige sameje en fast ejendom med lejlighed til beboelse til hver af dem og erhvervslokaler til brug for deres fælles virksomhed.

Erhvervsvirksomheden blev efter ca. 40 år ophævet, men parterne vedblev med at bebo hver deres lejlighed. E2 overdrog efter noget tid sin andel af ejendommen til sine børn med forbehold for livsvarig brugsret for E2 og dennes hustru. E1 krævede salg på frivillig auktion, hvorimod E2 påstod frifindelse med henvisning til, at samejet blev stiftet for at skaffe parterne livsvarig bolig.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten afviser salg ved frivillig auktion med følgende begrundelse: ”... [parterne] er vedblevet at bebo Ejendommen ogsaa efter Ophøret af deres Samvirksomhed, findes der imidlertid at være tilvejebragt tilstrækkeligt Bevis for, at Samejets Formaal blandt andet har været at skaffe begge [parterne] en Bolig [...] samt da en Ophævelse af Samejet ved Forauktionering af Ejendommen maa antages at være ganske i Strid med [E2's] interesser, medens [E1's] interesser findes tilstrækkeligt varetagne derved, at [E1] kan udtræde af Samejet ved Salg af sin Anpart, vil [E2] være at frifinde.”¹⁹¹

Dommen viser, at det primære i vurderingen af et samejes opløsning er, hvad parterne har aftalt eller tilsigtet, herunder ved en stiltiende aftale, jf. afsnit 3.2.3.1. I sagen var det tilsigtede formål omkring boligretten bevist, idet formålet reelt også var efterlevet efter virksomhedens ophør, hvilket bestyrkede den stiltiende forudsætning/aftale. På trods af, at parterne formentlig ville kunne opnå en højere pris ved et samlet salg, anfører landsretten, at E1's interesser er ”tilstrækkeligt varetaget derved, at denne kan udtræde af samejet ved salg af sin anpart”, og dermed bør kunne opnå en rimelig pris herved.

¹⁹¹ Landsrettens præmisser i U1939.198Ø, s. 200

Efter min opfattelse kan der ikke af dommens resultat udledes en deklaratorisk udløsningsret, idet dommens resultat hviler på det af parterne tilsigtede/en stiltiende aftale. Jeg tilslutter mig dermed det af Finn Taksøe-Jensen og Ulrik Rammeskov Bang-Pedersen fremførte, hvorefter dommens resultat *ikke* kan strækkes så vidt, at der kan udledes en deklaratorisk udløsningsret for ugifte.¹⁹²

Derudover er der tale om en ældre Landsretsdom, som ikke konkret omhandler ugifte samlevende par, men derimod to svogre. Dertil omhandler dommen ikke en tvist om fordelingen, idet E1 ønskede at flytte, hvorfor dommen ikke kan anses for at tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt der gælder en deklaratorisk udløsningsret.¹⁹³

3.2.3.3.2. Analyse af U1961.122H

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

Samleverne M og K var uenige om, hvem af dem, der skulle overtage et fælles benyttet *lejemål* ved samlivets ophør. M havde alene underskrevet lejekontrakten. De havde levet sammen omkring 10 år på tidspunktet for samlivets ophævelse. De havde tidligere ejet en ejendom i lige sameje, som senere blev skiftet ud med lejeboligen, hvorfor K påstod, at parterne havde tilsigtet, at lejemålet tilkom dem begge ud fra en analogi af lejelovens fordelingsregler for ægtefæller. K mente, at det burde tillægges vægt, at M havde fundet en anden kvinde, hvorfor det var mest rimeligt, at lejemålet tillagdes K. Dette bestred M. De havde ingen hjemmeboende børn.

Højesterets begrundelse og resultat

Indledningsvist skal det bemærkes, at dommen er afsagt *inden* behovsvurderingen i lejelovens § 77 a for ugifte samlevende i 1982 blev indført.

Uanset at M alene stod på lejekontrakten, fandt Højesteret, at der var tale om et fælles lejemål bl.a. med henvisning til parternes langvarige samliv, fælles økonomi og

¹⁹² Se Taksøe-Jensen (1989), s. 212 og Rammeskov (2002), s. 119

¹⁹³ Se også Lund-Andersen (2011), s. 432

tidligere sameje om en fast ejendom. Højesteret fastslog herefter, at K kunne fortsætte lejemålet særligt henset til, at: "... [M]har optaget forbindelse med en anden kvinde og navnlig herved har brudt forudsætningerne for parternes fællesskab om lejligheden."¹⁹⁴ Lejelovens regler for ægtefæller omkring fordelingsspørgsmålet fandtes ikke anvendelige.

Med afgørelsen har domstolene ikke afvist at tage stilling til fordelingsspørgsmål mellem ugifte samlevende. Efter min opfattelse kan nærværende dom imidlertid ikke tages til udtryk for, at der generelt gælder en deklaratorisk udløsningsret omkring samejeaktiver for ugifte, da der i denne sag var tale om et *lejemål* og begrundelsen ikke gik på et *behovssynspunkt*, men i stedet på et *skyldssynspunkt*, der ikke længere er gældende i dag.¹⁹⁵

Jeg kan dermed tilslutte mig Finn Taksøe-Jensen og Ulrik Rammeskow Bang-Pedersens synspunkt om, at der på baggrund af nærværende dom *ikke* kan udledes en deklaratorisk udløsningsret for ugifte,¹⁹⁶ om end dommen dog ikke udelukker dette.

3.2.3.3.3. Analyse af TFA2001.478V

De faktiske omstændigheder og parternes påstande

M og K havde været ugifte samlevende i ca. 20 år. Under sagen opstod der tvist om, hvem af parterne der kunne overtage parternes samejeejendom på baggrund af almindelige obligationsretlige grundsætninger. M påstod at have et behov for at få udlagt ejendommen til sig, idet M ellers ikke havde et sted at bo sammen med parternes ældste fællesbarn, hvorimod K allerede havde købt anden bolig, hvor hun og parternes yngste fællesbarn boede. Boet efter parterne var taget under skiftebehandling, hvor der under sagen var indhentet en sagkyndig erklæring, hvor den omtvistede ejendom blev vurderet. K mente, at ejendommen var mere værd, men fik afslag på sin begæring om ny vurdering. K mente, at ejendommen skulle udlægges til hende, således at hun kunne videresælge ejendommen til en højere pris.

¹⁹⁴ Højesterets præmisser i U1961.122H, s. 124

¹⁹⁵ Se også Lund-Andersen (2011), s. 433

¹⁹⁶ Se Taksøe-Jensen (1989), s. 212 og Rammeskow (2002), s. 119

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten finder først og fremmest, at: ”Spørgsmålet om udtagelsesret til ejendommen [...] skal afgøres ud fra almindelige obligationsretlige regler.”¹⁹⁷

Dernæst finder landsretten, at M har ret til at overtage den omtvistede ejendommen med følgende begrundelse: ”Under hensyn til, at [K] har købt en ny fast ejendom, som hun bebor sammen med det yngste fællesbarn, og at baggrunden for hendes ønske om at udtage ejendommen [...] er, at hun har en forventning om at kunne sælge ejendommen til en højere pris end den pris, som den sagkyndige vurdering ved skifteretten er nået frem til, finder landsretten, at [M] som bebor ejendommen sammen med det ældste fællesbarn, skal have ret til at udtage ejendommen i forbindelse med opløsningen...”¹⁹⁸

Dommen må anses at have ændret retstilstanden på området. Det er dermed med dommen afklaret, at domstolene har kompetence til at bedømme en tvist mellem ugifte samlevende omkring overtagelsesretten til et samejeaktiv, herunder foretage en behovsvurdering med hjemmel i almindelige obligationsretlige grundsætninger.

Der bliver lagt vægt på, at K ”har købt en ny fast ejendom, som hun bebor sammen med det yngste fællesbarn”, hvorfor K’s behov for at overtage ejendommen dermed er mindre end for M, der ikke har anskaffet sig en anden bolig for sig selv og det ældste fællesbarn. Der er dermed tale om en behovsvurdering, hvor parternes behov sammenholdes.

Landsretten fastslår samtidig, at en parts interesse i at overtage ejendommen med ønsket om at kunne videresælge denne til en højere pris end det mellem parterne vurderede, ikke vægter højere end behovet ved den anden samlever for at blive boende med et eller flere fællesbørn i vante omgivelser.

Det er imidlertid interessant, hvorledes domstolene ville forholde sig i en tvist, hvor begge parter ønsker en ejendom udlagt *udelukkende* ud fra behovssynspunkter.

¹⁹⁷ Landsrettens præmisser i TFA2001.478V under afsnittet ”Landsrettens begrundelse og resultat”

¹⁹⁸ Ibid

Ingrid Lund-Andersen finder ikke, at dommens resultat uden videre kan overføres på en sådan situation, og anfører videre herom: *”Af afgørelsen fremgår det alene, at retten har lagt vægt på, at K’s interesse i at overtage ejendommen udelukkende var med salg – til en høj pris – for øje.”*¹⁹⁹ Jeg er ikke enig i, at landsretten alene har lagt vægt på dette moment, da der i sagen også blev lagt vægt på, at K *”har købt en ny fast ejendom, som hun bebor sammen med det yngste fællesbarn”*.

Det er korrekt, at der i sagen ikke blev taget stilling til en ”ren behovsvurdering”, men uanset dette, er det min opfattelse, at landsrettens indledende bemærkninger om, at *”Spørgsmålet om udtagelsesret til ejendommen [...] skal afgøres ud fra almindelige obligationsretlige regler”* og det nævnte moment omkring, at K *”har købt en ny fast ejendom, som hun bebor sammen med det yngste fællesbarn”*, må tages til udtryk for, at domstolene ligeledes ville kunne foretage en behovsvurdering i en tvist, hvor *begge* parter ønsker en ejendom udlagt *udelukkende* ud fra behovssynspunkter.

Såfremt parterne vurderes at have et lige stort behov for at få en ejendom udlagt (eller det ikke er en velfærdssag for nogen af parterne eller lign.), er det min opfattelse, at domstolene må falde tilbage på den almindelige hovedregel omkring salg på frivillig auktion, medmindre anden undtagelse gør sig gældende.

3.2.3.3.4. Særligt om overtagelsesret i dødsfaldssituationer

I dødsfaldssituationer findes enkelte, særlige regler i DSL og arveloven (herefter AL) omkring overtagelsesret for længstlevende samlever, som kort vil opsummeres.

Der findes en særlig regel i DSL § 111 a, hvorefter den længstlevende samlever under visse betingelser har ret til at overtage den hidtidige fælles bolig og sædvanligt indbo mod at betale vurderingsbeløbet kontant til boet. Er længstlevende samlever gjort til arving efter førstafdøde, anses overtagelsesretten i DSL § 111 a som en ret til inden for sin arvelod at overtage de pågældende genstande til vurderingsbeløbet mod at betale et evt. overskydende beløb kontant til boet, jf. DSL § 111 a, stk. 3.

Bestemmelsen forudsætter, at parterne på dødsfaldstidspunktet levede sammen på samme bopæl i et ægteskabslignende forhold og dertil enten havde haft fælles bopæl i

¹⁹⁹ Lund-Andersen (2011), s. 434

de sidste 2 år forud for dødsfaldet, jf. DSL § 111 a, stk. 1, nr. 1, eller ventede, havde eller havde haft et fælles barn, jf. DSL § 111 a, stk. 1, nr. 2.

Retten efter DSL § 111 a gælder dog ikke, såfremt aktivet har en særlig affektionsværdi for en særlivsarving efter førstafdøde samlever, jf. DSL § 111 a, stk. 4, 2. pkt., eller såfremt førstafdøde har rådet over aktivet ved testamente, jf. DSL § 111 a, stk. 5.

Såfremt længstlevende samlever ikke opfylder betingelserne i DSL § 111 a, stk. 1, nr. 1 eller nr. 2, kan samleveren i visse tilfælde imidlertid have en overtagelsesret efter AL § 7. Ejer længstlevende samlever en andel af et aktiv i sameje med boet, og har førstafdøde samlever gjort længstlevende samlever til arving, har længstlevende samlever, selv om værdien heraf overstiger arvelodden, fortrinsret til at overtage boets andel af aktivet mod at betale det overskydende beløb kontant til boet, jf. AL § 7, stk. 1, 1. pkt.

Såfremt længstlevende samlever ikke er den eneste arving, der gør overtagelsesretten efter AL § 7, stk. 1, 1. pkt. gældende, afgøres det ved lodtrækning, hvem der skal have ret til at overtage boets andel af aktivet, jf. AL § 7, stk. 3.

Retten efter AL § 7, stk. 1, 1. pkt. gælder dog ikke, såfremt førstafdøde har rådet over aktivet ved testamente, eller såfremt andet er fastsat i en samejeoverenskomst mv., jf. AL § 8.

3.2.3.4. Misligholdelse

Såfremt en samlever væsentligt misligholder sine forpligtelser – fx ved at ophøre med betaling af prioritetsydelse eller lignende, større beløb – vil den anden samlever kunne ophæve samejet ved frivillig auktion, også uanset om samejet som udgangspunkt er uopløseligt mv.²⁰⁰ Som nævnt i afsnittet 3.2.2. kan den misligholdende adfærd begrunde, at opsigelsesvarslet forkortes.²⁰¹

²⁰⁰ Anker Andersen (1981), s. 203, Rammeskov (2002), s. 95-98 og Illum m.fl., s. 151

²⁰¹ Se fx TFA1999.145V

Alternativt kan den ikke-misligholdende part vælge at udløse den misligholdende part ved erhvervelse af dennes ideelle anpart til markedspris.²⁰² Gøres en udløsningsret gældende, kan den misligholdende part fra modtagelsen²⁰³ af påkravet herom ikke længere begære opløsning ved frivillig auktion eller gøre andre opløsningsmuligheder gældende.²⁰⁴ Den ikke-misligholdende samlever kan i forbindelse med en eventuel udløsning modregne med krav, denne har på den misligholdende, fx betaling af prioritetsydelse el. lign., såfremt de almindelige modregningsbetingelser er opfyldt.²⁰⁵

3.2.4. Hvorledes foretages opløsning ved frivillig auktion?

3.2.4.1. Indledende bemærkninger

Der kræves som udgangspunkt intet egentligt auktionsgrundlag ved en frivillig auktion, hvorfor en samlevers begæring herom til fogedretten vil være tilstrækkelig.²⁰⁶

Ved en tvist om et aktiv kan kræves opløst ved frivillig auktion eller ej, kan afklaring heraf ske ved et civilt søgsmål, eller evt. ved fogedrettens mellemkomst, når der foreligger *rimelig klarhed* om, at fogedretten kan gennemføre en frivillig auktion.²⁰⁷

Den samlever, der modsætter sig en fogedforretning med henvisning til, at denne skal afvises, har bevisbyrden for, at udgangspunktet om opløsning ved frivillig auktion ikke skal opretholdes.²⁰⁸

Fogedretten afviser således en sag, såfremt det er *sandsynliggjort* eller bevist, at der ikke kan ske opløsning ved frivillig auktion, og der hermed er skabt usikkerhed om auktionsgrundlaget.²⁰⁹ Den auktionsbegærende samlever er herefter henvist til civilretten for en afklaring af tvisten.

²⁰² Rammeskow (2002), s. 96-98 og Eyben, s. 118-119

²⁰³ Ved påbud er fremkomsttidspunktet afgørende, jf. Bryde, s. 246

²⁰⁴ Rammeskow (2002), s. 99

²⁰⁵ Ibid, s. 98 – se om modregningsbetingelser i Sørensen m.fl., s. 168 og frem

²⁰⁶ Vindeløv (1984), s. 225, Rammeskow (2002), s. 132, Anker Andersen (1996), s. 51, Anker Andersen (1981), s. 205

²⁰⁷ Vindeløv (1984), s. 225, Anker Andersen (1996), s. 55, Rammeskow (2002), s. 133, Anker Andersen (1981), s. 205 og fx TFA2007.407Ø

²⁰⁸ Rammeskow (2002), s. 132-133 og se fx TFA2003.326Ø, U2003.1646Ø og U1998.1556H

²⁰⁹ Rammeskow (2002), s. 133, fx FM2017.157V, TFA2005.444Ø og U1988.236Ø

Såfremt der allerede verserer en tvist om opløsningsmåden ved civilretten på tidspunktet for fogedbegæringens indgivelse,²¹⁰ vil en fogedbegæring om afholdelse af frivillig auktion imidlertid skulle afvises (*for tiden*) - indtil tvisten er afklaret.²¹¹

Ved den frivillige auktion sættes aktivet til salg offentligt, hvor salget sker ved bud og overbud herpå.²¹² Alle har adgang til at byde på auktionen.²¹³ Samleverne kan dermed begge byde, således at den, der byder højest, får retten til at overtage aktivet.²¹⁴

Hvilket regelsæt, der finder anvendelse for frivillig auktion, er afhængig af, om der er tale om fast ejendom eller løsøre, jf. nærmere nedenfor.

3.2.4.2. Løsøre

Auktionsloven (herefter: AUKL) finder anvendelse for frivillig auktion over løsøre, hvorefter auktionerne afholdes af en auktionsleder beskikket af justitsministeren, jf. AUKL § 1, stk. 1.²¹⁵

Ifølge AUKL § 11 skal auktionen bekendtgøres. Af bestemmelsens stk. 4 fremgår følgende: *”I tilfælde, hvor salg ved offentlig auktion er foreskrevet i lovgivningen, skal auktionen bekendtgøres og auktionsvilkårene affattes efter de for tvangsauktioner gældende regler, medmindre fogeden, hvem spørgsmålet kan forelægges, tillader afvigelse herfra.”*

²¹⁰ Det er tidspunktet for *fogedbegæringens indgivelse*, der er afgørende for afvisningen, jf. Højesterets præmisser i U2002.24H

²¹¹ Rammeskov (2002), s. 133 og fx U2002.24H

²¹² Broman, s. 79, Ravnholt, s. 19-20 og Anker Andersen (1980), s. 9

²¹³ Kistrup, s. 265

²¹⁴ Lund-Andersen (2011), s. 430, Broman, s. 79, Anker Andersen (1981), s. 204

²¹⁵ AUKL's regler om frivillige auktioner anvendes også for behæftede aktiver, der sælges fra et bo ved auktion (efter forsøg i fri handel), jf. RPL § 538 b – se Ravnholt, s. 33, Munch-Petersen, s. 177-179 og Anker Andersen (1981), s. 203, der anfører, at auktioner både efter § 538 b, stk. 1 og 2 – dvs. uanset om et aktiv er behæftet/pantsat eller ej – i princippet vil foretages som frivillige auktioner. Se i øvrigt henvisningsreglen i AUKL § 2. Forarbejderne til AUKL, Rigsdagstidende 1934-35, FT tillæg A, sp. 3135, Münther, s. 171 og Kistrup m.fl., s. 275, anfører, at tvangsauktioner over løsøre i almindelighed bør afholdes af en auktionsleder efter henvisning fra fogedretten/skifteretten, hvilket i praksis næsten altid sker, jf. Anker Andersen (1996), s. 57 og 78, Anker Andersen (1980), s. 21, Jacobsen, s. 3 og Rothe, s. 12.

Stk. 4 finder også anvendelse ved opløsning af et sameje, uanset at dette ikke har udtrykkelig hjemmel i loven, men blot følger af retspraksis.²¹⁶

Auktionslederen fastsætter vilkårene efter reglerne om tvangsauktion, som sker efter principperne i de almindelige tvangsauktionsvilkår²¹⁷ for fast ejendom med de fornødne lempelser/ændringer.²¹⁸

Bekendtgørelse skal ske mindst en uge før auktionens afholdelse og indrykkes mindst 2 gange ved annoncer i pressen, jf. RPL § 544, stk. 1, 1. pkt. Bekendtgørelsen skal indeholde en beskrivelse af genstandene samt tydeligt angive tid og sted for auktionens afholdelse, jf. RPL § 545.

Til brug ved auktionen udarbejdes et auktionskatalog, som indeholder angivelse af tid og sted for auktionens begyndelse, auktionsvilkårene mv., jf. AUKL § 12.²¹⁹

Selve auktionen foretages af en auktionsleder, som opråber aktivet til salg – og efter 3 gentagne opråb uden overbud gives den til højstbydende, jf. AUKL § 13, stk. 4, 1. pkt., 1. led. Auktionsrekvirenten, dvs. den samlever, der har anmodet om auktionen, kan stille som betingelse for bortsalg, at køberen har budt en fastsat mindstepris – og denne bestemmer selv, hvorvidt mindsteprisen skal oplyses, jf. AUKL § 13, stk. 4, 2. og 4. pkt. Kommer der intet bud, kan mindsteprisen evt. nedsættes og nyt opråb finde sted.²²⁰

Skønnes det af auktionslederen, at der kan opnås et væsentligt højere bud ved en 2. og sidste auktion, kan det bestemmes, at ny auktion skal afholdes, jf. AUKL § 13, stk. 5.²²¹ Auktionslederen skal kunne bestemme, at den nye auktion skal afholdes i en anden retskreds, hvor en højere pris evt. kan opnås.²²²

²¹⁶ Ravnholt, s. 83-84, Kistrup m.fl., s. 270, som anfører, at stk. 4 finder anvendelse ved salg fra et fællesbo eller dødsbo med henvisning til U1961.861Ø

²¹⁷ Se Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, bekendtgørelse nr. 652 af 15.12.1978, som er vedtaget i medfør af RPL § 570, stk. 1

²¹⁸ Kistrup m.fl., s. 269

²¹⁹ Se nærmere Ravnholt, s. 86-87

²²⁰ Ravnholt, s. 99

²²¹ Bestemmelsen svarer til RPL § 550, stk. 5

²²² Kommissionsbetænkning nr. 800 fra 1977, s. 73 – 1. auktionen kan også afholdes i en anden retskreds, hvis det findes fordelagtigt, se Münther, s. 171, Munch-Petersen, s. 245-246 og Jacobsen, s. 31

Omkostningerne ved auktionen omfatter auktionslederens salær og øvrigt afholdte udgifter ved auktionen, herunder udgifter til annoncering mv., jf. nærmere bekendtgørelse om auktionslederens vederlag mv. (herefter: auktionsbekendtgørelsen).²²³

Det er fast praksis, at auktionslederens salær omfatter både et sælgersalær (som betales af auktionsrekvirenten) og et købersalær (som betales af auktionkøberen).²²⁴

Sælgersalæret udgør i praksis omkring 15-22 % af budsummen, inkl. moms, og i visse tilfælde også et mindre indskrivningsgebyr.²²⁵

Købersalæret udgør i praksis omkring 18-25 % af budsummen, inkl. moms.²²⁶

Både sælger- og købersalæret dækker samtlige udgifter ved den praktiske afvikling, således at der kun i særlige tilfælde herudover kan kræves godtgørelse efter regning for yderligere udgifter, der er foranlediget af auktionen – fx såfremt rekquirenten har særlige ønsker til annoncering mv.²²⁷

Det følger også af auktionsbekendtgørelsen, at auktionssalæret højst kan udgøre kr. 800 pr. påbegyndt time.²²⁸ Afholdes auktionen udenfor tidsrummet fra kl. 6.00 til kl. 17.00, kan vederlaget forhøjes med 100 %.²²⁹ For en aflyst auktion kan auktionslederen ifølge auktionsbekendtgørelsen opkræve kr. 800.²³⁰

Dertil skal det bemærkes, at auktioner over løsøre er afgiftsfrie.²³¹

²²³ Se bekendtgørelse nr. 244 af 24.5.1935 som senest er ændret ved bekendtgørelse nr. 1043 af 1.11.2004

²²⁴ Jacobsen, s. 65

²²⁵ Jacobsen, s. 65 - se fx Københavns Auktioner, hvor sælgersalæret pt. i 2019 er på 16 % af budsummen, inkl. moms og et indskrivningsgebyr på kr. 100, inkl. moms pr. katalognummer: <http://kbhauktioner.dk/saelg-pa-auktion/almindelige-indleveringsbetingelser/>

²²⁶ Jacobsen, s. 65 - se fx Københavns auktioner, hvor købersalæret pt. i 2019 er på 25 % inkl. moms: <http://kbhauktioner.dk/kob-pa-kobenhavns-auktioner/auktionsvilkar-almindelige/> - se i øvrigt eksempler på auktionsbetingelser i Munch-Petersen, s. 251, Ravnsholt s. 199-203, Jacobsen, s. 99-100 og Anker Andersen (1996), s. 700

²²⁷ Jacobsen, s. 65, der samtidig på s. 61 anfører, at auktionsbekendtgørelsen på visse punkter er fraveget i praksis. Auktionsbekendtgørelsens § 2, stk. 1 omkring auktionslederens vederlag på 1 % af budsummen kan ikke længere opretholdes, da de ovenfor nævnte salærer nu er gældende, idet disse dog omfatter samtlige af auktionens omkostninger, således at der ikke herudover kan kræves godtgørelse efter regning efter auktionsbekendtgørelsens § 2, stk. 3 – kun i særlige tilfælde – hvilket har støtte i forarbejderne til lov nr. 162 af 1976, FT 1975-76, sp. 135, 553-554 og særligt tillæg A sp. 285-286

²²⁸ Se bekendtgørelse nr. 1043 af 1.11.2004 § 2, stk. 2, 1. pkt. – 2. pkt. omkring minimumssalær på kr. 1.600 ses dog ikke altid opretholdt i praksis – se fx Københavns Auktioner, hvor minimumssalær for sælger, inkl. indskrivningsgebyr, er kr. 200 pr. katalognummer, medmindre andet er aftalt: <http://kbhauktioner.dk/saelg-pa-auktion/>

²²⁹ Se bekendtgørelse nr. 1043 af 1.11.2004 § 2, stk. 2, sidste pkt.

²³⁰ Se bekendtgørelse nr. 1043 af 1.11.2004 § 2, stk. 2, 3. pkt.

²³¹ Se modsætningsvist RAL kap. 4, Kistrup m.fl., s. 270, Anker Andersen (1996), s. 644 og 646, da fogedrettens arbejde er minimalt i disse situationer

3.2.4.3. Fast ejendom

AUKL's regler anvendes ikke for frivillige offentlige auktioner over *fast ejendom*, idet auktioner i disse tilfælde i stedet ”*afholdes af fogeden i overensstemmelse med de hidtil gældende regler*”, jf. AUKL § 1, stk. 3, 1. pkt. Det er almindeligt antaget, at en frivillig auktion foretages efter principperne i de almindelige vilkår for tvangsauktionssalg i RPL,²³² men dog med visse fornødne lempelser/ændringer,²³³ der opsummeres i det følgende.

Auktionsprocessen kan evt. indledes med et forberedende auktionsmøde, men reglerne om vejledningsmøde, afværgefrist, antagelse af sagkyndig, afværgelse ved betaling mv., finder ikke anvendelse.²³⁴ Mødet kan fx anvendes til at drøfte og fastsætte auktionsvilkårene.²³⁵

Bekendtgørelse skal ske en gang i Statstidende med mindst 14 dages varsel, hvor der skal fremgå oplysninger om tid, sted, matrikelnummer, beliggenhed, ejendomsværdi, areal, anvendelse, karakter mv., jf. RPL § 566, stk. 1 og 2. Dertil skal auktionen bekendtgøres på internettet, jf. RPL § 566, stk. 3, 1. pkt.

Selve auktionen behøver ikke nødvendigvis afholdes i samme retskreds, hvor ejendommen er beliggende, idet RPL § 539 om, hvor tvangsauktionen skal afholdes, ikke finder anvendelse på frivillige auktioner.²³⁶ Selve auktionen foretages en bestemt dag på et bestemt tidspunkt i fogedretten, hvor de fremmødte kan afgive bud og

²³² Se RPL kap. 51 om ”Tvangsauktion over fast ejendom”, §§ 560-582 og tvangsauktionsvilkår i bekendtgørelse nr. 652 af 15.12.1978

²³³ Anker Andersen (1996), s. 55, Rammeskov (2002), s. 133 med henvisning til U1974.633Ø og U1982.1129H, Kistrup m.fl., s. 270, Vinding kruse, s. 392, Munch-Petersen, s. 179 og 253, Eyben, s. 118, Illum m.fl., s. 152-153, Gjerulff, s. 152 og se fx FM2014.44V/VLK af 3.12.2013 (4. afd., nr. B-1952-13), hvor landsretten i præmisserne udtaler, at RPL's regler om tvangsauktion over fast ejendom finder anvendelse med de fornødne lempelser

²³⁴ Anker Andersen (1981), s. 206, Rammeskov (2002), s. 133 – RPL § 561, § 562, stk. 1 og 2 og § 263 a finder dermed ikke anvendelse på frivillige auktioner

²³⁵ Anker Andersen (1981), s. 206, der anfører, at mødet ikke er det samme som RPL § 563-møder, som ikke anvendes i denne sammenhæng – se også TFA2003.326Ø

²³⁶ Anker Andersen (1981), s. 206 og Munch-Petersen, s. 244-245

overbud.²³⁷ Den højestbydende skal straks efter hammerslaget stille sikkerhed for det i auktionsvilkårene punkt 7 fastsatte beløb.²³⁸

Formålet med auktionen er at fordele samejeaktivet, hvorimod formålet ikke er et opgør mellem kreditorerne. Dermed kan ingen rettigheder over samejeaktiver slettes som udækket i henhold til RPL § 581, selvom disse måtte ligge uden for budsummen, idet rettighedshavernes retsstilling ikke ændres af auktionen, hvorfor det heller ikke er nødvendigt at indkalde disse til møder eller selve auktionen.²³⁹ Begge samleverer skal dog altid indkaldes til møder og selve auktionen.²⁴⁰

Selve auktionen afholdes ved fogedretten, der foretager opråbet - og efter 3 gentagne opråb uden overbud gives den til højstbydende, jf. RPL § 574. Opråbet skal anses som en opfordring til at gøre tilbud, således at buddene anses for tilbud, der kan accepteres ved hammerslaget.²⁴¹

Begge samleverer må kunne forlange 2. auktion i medfør af reglerne i RPL § 576, stk. 1 sammenholdt med RPL § 577 – for at opnå den højst mulige pris.²⁴²

Fogedretten udsteder auktionsskøde, jf. RPL § 580, og noterer salget i tingbogen, jf. analogi af TL § 13, stk. 1, 1. pkt., sidste led.²⁴³

I forbindelse med begæringen om afholdelse af frivillig auktion, skal der udredes kr. 800, jf. RAL § 22, stk. 1, 1. pkt..²⁴⁴ I forbindelse med selve auktionens afholdelse svares yderligere retsafgift på 1 % af budsummen (med tillæg af omkostninger, som det ifølge

²³⁷ Rammeskow (2010), s. 106

²³⁸ Ibid, s. 106

²³⁹ Se FM2014.44V/VLK af 3.12.2013, 4. afd., nr. B-1952-13 og Anker Andersen (1981), s. 206, Anker Andersen (1996), s. 51, 53 og 55, Anker Andersen (1980), s. 9, Munch-Petersen, s. 179, Kistrup m.fl., s. 266, Rammeskow (2002), s. 133, hvorfor fx RPL § 564 ikke finder anvendelse

²⁴⁰ Anker Andersen (1981), s. 206

²⁴¹ Johannsen, s. 104 og Anker Andersen (1980), s. 9

²⁴² Anker Andersen (1981), s. 206-207, Rammeskow (2002), s. 133, Anker Andersen (1996), s. 367, Illum m.fl., s. 153, note 92 og U1967.202Ø

²⁴³ Anker Andersen (1981), s. 207

²⁴⁴ Denne retsafgift forfalder ved indleveringen af anmodningen og påhviler den samlede, der fremsætter anmodningen, jf. RAL § 61, stk. 1 og 2

auktionsvilkårene²⁴⁵ påhviler køberen at udrede)²⁴⁶ ifølge RAL § 22, stk. 2, 1. pkt., in fine.²⁴⁷

For fogedrettens udstedelse af auktionsskøde betales ingen retsafgift - om end der imidlertid skal betales tinglysningsafgift.²⁴⁸ Tinglysningsafgiften er ved ejerskifte kr. 1.660 plus 0,6 % af budsummen, jf. tinglysningsafgiftslovens § 4.

Ved afholdelse af 2. auktion svares ingen afgift efter RAL § 22, stk. 1, 1. pkt., jf. bestemmelsens 2. pkt., men dog skal der svares retsafgift for selve afholdelsen med 1 % af budsummen mv., jf. RAL § 22, stk. 2, 2. pkt., såfremt der bydes mere end på 1. auktionen.²⁴⁹

Auktionsomkostningerne omfatter - udover rets- og tinglysningsafgift – i øvrigt advokatomkostninger for rekvirenten (den samlever, der har anmodet om auktionen), annonceringsudgifter mv. Ifølge Dommerforeningens og Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledende salærtakster ved auktioner beregnes rekvirentsalæret ud fra budsummen, dog mindst den seneste ejendomsvurdering med tillæg af 25 %. Såfremt beregningsgrundlaget udgør indtil kr. 499.999, vil grundtaksten lyde på kr. 6.500 med et tillæg på 0,6 % af beregningsgrundlaget – og såfremt beregningsgrundlaget udgør kr. 500.000 eller derover, vil grundtaksten lyde på kr. 9.000 med et tillæg på 0,6 % af beregningsgrundlaget.²⁵⁰

Det er normal praksis, at auktionsomkostningerne, herunder retsafgiften efter RAL § 22, stk. 2 (1 % af budsummen mv.), tinglysningsafgiften efter tinglysningsafgiftslovens § 4, rekvirentens advokatomkostninger mv., betales af auktionsskøber,²⁵¹ hvilket denne må tage med i sine overvejelser, når der fremsættes bud på auktionen.

²⁴⁵ Se tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 B

²⁴⁶ Jf. RAL § 24, 1. pkt.

²⁴⁷ Denne retsafgift forfalder ved auktionens afslutning, jf. RAL § 25 – som dog i praksis bliver betalt efter fogedrettens påkrav, jf. RAL § 62, stk. 2, og dermed betales der normalt ikke under auktionsmødet, jf. Anker Andersen (1996), s. 658

²⁴⁸ Anker Andersen (1996), s. 650 med henvisning til betænkning nr. 377 fra 1965, s. 47 og 51

²⁴⁹ Anker Andersen (1996), s. 650-651

²⁵⁰ Se Johannsen, s. 248-249 og Advokatsamfundet hjemmeside:

<https://www.advokatsamfundet.dk/Advokatregulering/ReglerOgVedtaegter/Takster.aspx>

²⁵¹ Se Munch-Petersen, s. 251 og landsrettens præmisser i FM2014.44V/VLK af 3..12.2013, 4. afd., nr. B-1952-13, som udtaler, at enhver af samejerne kan kræve, at auktionen afholdes efter Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår – Fx fremgår det af standardformularen på Synopsis.dk, at køberen dækker

Såfremt retsafgiften efter RAL § 22, stk. 1 (kr. 800 ved fogedbegæringens indgivelse) ikke i auktionsvilkårene er pålagt auktionsskøberen, vil der i princippet kunne søges om fri proces og dermed fritagelse for denne udgift, jf. RPL § 331, stk. 1, nr. 1, jf. RAL § 13, stk. 1, nr. 2 og RAL § 26, såfremt de almindelige regler i RPL §§ 325, 328 og 329 om fri proces i civile sager er opfyldt.²⁵² Fritagelsen omfatter dog ikke retsafgiften efter RAL § 22, stk. 2 (1 % af budsummen mv.),²⁵³ men denne dækkes derimod af auktionsskøberen, jf. ovenfor.²⁵⁴

Det følger imidlertid af Civilstyrelsens j.nr. 11-210-25168, at retsafgiften på kr. 800 for begæring om frivillig auktion vedr. et sameje i praksis ikke kan dækkes, idet en så lille retsafgift anses for uvæsentlig i forhold til indtægtsgrundlaget på trods af, at indtægtsgrænserne i RPL § 325 er overholdt.

3.2.5. Øvrige forhold

3.2.5.1. Udgifter

Såfremt det er konstateret, at et ugift samlevende par ejer et aktiv i sameje, gælder der i forhold til retlig råden på fællesskabets vegne – både under samejets beståen og i forbindelse med en eventuel opløsning – som udgangspunkt et krav om enighed.²⁵⁵ Den ene part kan dog ensidigt foretage nødvendige og sædvanlige dispositioner på et aktiv – fx for at afværge skade mv., hvilket der kan kræves forholdsmæssig refusion af hos den anden part i forhold til ejerandelens størrelse.²⁵⁶

I perioden fra samlivsophævelsen til at aktivet udlægges en af parterne (enten ved aftale eller dom) eller sælges til tredjemand, kan den af parterne, der har afholdt *nødvendige*

auktionsomkostningerne med inspiration i justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, bekendtgørelse nr. 652 af 15.12.1978, punkt 6B: <https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Auktionsvilkkaar.asp>

²⁵² Anker Andersen (1996), s. 659

²⁵³ Jf. modsætningsvist RAL § 26 og Anker Andersen (1996), s. 659

²⁵⁴ Se også Anker Andersen (1996), s. 659 – Det følger i øvrigt formentlig af U2011.65Ø (i sagen var den auktionsbegærende samlever højstbydende), at der generelt ikke er hjemmel til at beskikke en advokat, hvor en auktionsbegæring skyldes et samejes opløsning ved frivillig offentlig auktion

²⁵⁵ Lund-Andersen (2011), s. 208, Eyben, s. 123 og Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 102

²⁵⁶ Lund-Andersen (2011), s. 208, Eyben, s. 123 og Vinding Kruse, s. 388

udgifter i samejets interesse eller i øvrigt efter aftale, få godtgjort disse udgifter med halvdelen, såfremt samejet er i lige sameje.²⁵⁷ Nødvendige udgifter vil som udgangspunkt fx dække udgifter til realkreditlån, ejendomsskat, forsikring, forsyningsudgifter, der har været nødvendige til en ubeboet ejendom (fx for at undgå rørskader) mv.²⁵⁸

Det følger af almindelige formueretlige principper, at udgifter i forbindelse med salg af samejeaktiver – herunder fx mægleromkostninger ved salg i fri handel eller auktionsomkostninger/sælgersalæret ved salg på frivillig auktion - forlods skal dækkes af proventet.²⁵⁹

3.2.5.2. Huslejebetaling

Det fremgår af retspraksis og almindelige obligationsretlige grundsætninger, at den samlever, der har beboet en ejendom fra samlivsophævelsen til at ejendommen udlægges en af parterne (enten ved aftale eller dom²⁶⁰) eller sælges til tredjemand, herfor skal svare en husleje til samejet, således at den anden part har krav på halvdelen af dette beløb, såfremt ejendommen er i lige sameje.²⁶¹

3.3. Sammenligning af opløsningsformerne

Der er ingen tvivl om, at et salg i fri handel vil kunne forventes at indbringe et større provenu end salg ved frivillig auktion.²⁶² Først og fremmest må tidsaspektet spille en rolle, idet ejendommen på en auktion sælges hurtigt i forhold til i fri handel.²⁶³ Dernæst indeholder annonceringen ved en auktion ikke en særlig ”fangende” beskrivelse og

²⁵⁷ Se TFA2019.21Ø under ”Landsrettens begrundelse og resultat”, TFA2006.310V under ”Vestre Landsrets dom” og TFA2001.415V under ”Rettens udtalelse og afgørelse” samt ”Landsrettens begrundelse og resultat”

²⁵⁸ Se TFA2019.21Ø under ”Landsrettens begrundelse og resultat”

²⁵⁹ Se obiter dictum i TFA2019.21Ø under ”Landsrettens begrundelse og resultat”

²⁶⁰ Huslejen skal betales indtil tidspunktet for domsafsigelsen ved den sidste ankeinstans, jf. forudsætningsvist TFA2001.478V

²⁶¹ Eyben, 7. udgave, s. 126, fx TFA2001.478V og TFA2019.21Ø

²⁶² Rammeskov (2010), s. 103, Vindeløv m.fl. (1988), s. 170 og Kistrup m.fl., s. 265

²⁶³ Rammeskov (2010), s. 103

typisk ingen billeder af den indvendige stand eller plantegning, og vil typisk ikke være ligeså tilgængelig på internettet/boligportaler, som fx boliger i fri handel.²⁶⁴

Salgsopstillingen ved auktioner kan ofte foranledige forståelsesproblemer, som kan afholde en køber fra at byde.²⁶⁵ Dertil kan det afholde potentielle købere, at der allerede ved hammerslaget på selve auktionen, straks skal stilles sikkerhed for det i auktionsvilkårene punkt 7 fastsatte beløb.²⁶⁶

Chancerne for et større provenu taler for at foretrække opløsning af samejet ved *skifteretten* (under forudsætning af, at der foreligger et "samejebo"), hvor aktivet først forsøges solgt ved fri handel.

Rammerne ved skifteretten vil skabe bedre mulighed for at indgå forligsmæssige løsninger, fx ved det indledende vejlednings- og forligsmøde, til sammenligning med et evt. indledende møde ved fogedretten, der har til hensigt at fastsætte de nærmere auktionsvilkår mv. Forliges de mellem samleverne opståede tvister på det indledende møde i skifteretten, vil der alene skulle erlægges kr. 400 i retsafgift og eventuelle omkostninger til egen advokat.

I forhold til retsafgifterne vil skifteretten ligeledes være at foretrække sammenlignet med frivillig auktion - i forhold til fast ejendom. Ved skifteretten skal der erlægges en retsafgift på kr. 400 i forbindelse med skifteanmodningens indgivelse og ved evt. senere behandling ved bobehandler på ½ % af formuemassen, dog højst kr. 10.000 ved sagens afslutning – til forskel fra fogedretten, hvor der skal erlægges kr. 800 i forbindelse med begæringens indgivelse og 1 % af budsummen ved sagens afslutning. Imidlertid betales sidstnævnte retsafgift oftest af auktionskøber, hvilket dog ikke vil kunne "mærkes" af samleverne, idet budsummen blot må antages at blive dét mindre.

Ved fri proces er der en fordel ved skifteretlig behandling, idet visse skifteretlige udgifter mv. vil kunne være omfattet af reglerne om fri proces (fritagelse for sikkerhedsstillelse for omkostninger ved boets behandling og for betaling af

²⁶⁴ Ibid, s. 103

²⁶⁵ Rammeskov (2010), s. 103-104

²⁶⁶ Ibid, s. 106

samleverens andel af bobehandlerens salær) til forskel fra frivillig auktion, hvor fri proces i praksis ikke vil kunne meddeles. Salgsomkostninger, herunder mægleromkostninger ved skifteretten og rekvirentsalæret ved frivillig auktion, tinglysningsudgifter mv. vil hverken ved skifteretten eller ved frivillig auktion kunne omfattes af fritagelse ved fri proces.

3.4. Delkonklusion

Samleverne kan få opløst deres sameje ved skifteretten, såfremt der foreligger ”*sameje om flere aktiver*” (”samejebo”), jf. ÆSKL § 1, stk. 1, nr. 3 og afsnit 3.1.

I de tilfælde, hvor der ikke foreligger et ”samejebo”, vil samleverne som udgangspunkt i stedet kunne kræve et sameje opløst ved frivillig auktion, jf. afsnit 3.2.2. - medmindre en af de i afsnit 3.2.3. nævnte undtagelser gør sig gældende.

I forhold til skifterettens kompetence findes intet klart svar på, hvor ”grænsen går” i forhold til, hvornår der er tale om en ”flerhed af aktiver”. Der må foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

I den ene ende af skalaen, hvor der med sikkerhed er tale om en ”flerhed af aktiver”, er fx tilfælde, hvor der er tale om to ejendomme, to biler, bankindestående og indbo, jf. fx TFA2017.353/3Ø.

I den anden ende af skalaen, hvor der alene er tale om et enkelt aktiv, fx en fast ejendom eller fx blot en bil, vil betingelsen om en ”flerhed af aktiver” ikke være opfyldt, jf. afsnit 3.1.2.1 og fx TFA2005.541Ø, TFA2002.140/1V, TFA1999.157Ø, FM 1997.139/2, FM1993.65/1V og FM1991.72/3V.

I gråzonen er særligt de tilfælde, hvor der er tale om sameje vedr. en fast ejendom og desuden noget løsøre. Her er billedet i retspraksis mere broget.

Såfremt der er tale om løsøre af *begrænset økonomisk værdi/almindeligt indbo*, er dette ikke nok til – sammen med en fast ejendom - at statuere et ”samejebo”, jf. udtrykkeligt TFA2014.474/2V eller fx ØLK af 23.1.2013, 16. afdeling, nr. B-4160-12 og

FM2012.318. Omvendt hvis der er tale om en *større* ejendom og *mere* *bekosteligt* indbo/løsøre, vil dette kunne føre til, at skifterettens kompetence indtræder, jf. fx U2006.3191Ø. Ligeledes vil en ejendom, en bil (værdi omtrent kr. 12.000-20.000) og en fælleskonto (ved samlivets ophævelse indestod omtrent kr. 20.000), udgøre et ”samejebo”, jf. ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07. Det gør i øvrigt ingen forskel, at en ejendom er solgt *efter* skifteanmodningens indgivelse, når provenuet står på en udelt konto, jf. ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07.

Desuden kan nævnes U1977.904Ø, hvor en fast ejendom og en bil (skønnet værdi ca. 100.000-150.000) også udgjorde et ”samejebo”.

I disse grænsetilfælde lægges der vægt på, hvor længe parternes samliv har varet, jf. udtrykkeligt TFA2017.338Ø sammenholdt med ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07, U2006.3191Ø og U1977.904Ø.

Særligt i tvivltilfælde anvender skifteretten en vis pragmatisme, hvor det tillægges vægt, om skifteretten er det bedst egnede forum, jf. afsnit 3.1.2.1., fx U1974.943/2Ø, U1959.793/1V og U1953.182Ø. I øvrigt er det ikke en betingelse, at boet omfatter en *fast ejendom*, såfremt der blot er en *flerhed* af mere *bekostelige aktiver*, jf. fx U1974.943/2Ø og U1953.182Ø.

Den, der påstår, at der foreligger et ”samejebo”, har bevisbyrden herfor, jf. fx TFA2017.338Ø.

Såfremt skifteretten er kompetent, og parterne i øvrigt ikke kan finde frem til en mindelig løsning, vil en bobehandler forestå opløsningen af samejet, jf. afsnit 3.1.3.

Ønsker *begge* samlevere et aktiv udlagt, skal bobehandleren opfordre til sagsanlæg efter ÆSKL § 2, stk. 1 (enkelttvister), jf. ÆSKL § 20, stk. 4.

Ønsker kun den *ene* et aktiv udlagt, vil det kunne ske, når de er enige om værdien.

Ønsker *ingen* af samleverne et aktiv udlagt, vil bobehandleren forsøge at sælge samejeaktiverne i fri handel, jf. ÆSKL § 25, stk. 1, og hvis dette ikke lykkes, på frivillig auktion, jf. RPL § 538 b.

I forhold til opløsning på anden vis er udgangspunktet, at samejet kan kræves opløst på frivillig auktion, jf. afsnit 3.2.2., TFA2007.407Ø, TFA2003.326Ø og TFA1997.162Ø. Samejet skal her opsiges med et passende, rimeligt varsel (normalt 6 måneder), jf. afsnit 3.2.2. og fx TFA2003.326Ø. Har en samlever væsentlig misligholdt sine pligter i henhold til samejet, kan dette forkorte opsigelsesperioden, jf. afsnit 3.2.2. Dertil kan opsigelsesvarslet ”suspenderes”, såfremt en samlever kræver samejet opløst på et tidspunkt, der er ugunstigt for salget, således at fogedretten udsætter sagen for tiden, jf. afsnit 3.2.2. og fx U1979.464Ø.

Udgangspunktet om krav på opløsning ved frivillig auktion kan imidlertid ikke opretholdes i alle tilfælde.

Såfremt parterne har aftalt eller tilsigtet noget bestemt omkring opløsningsmåden, skal dette lægges til grund, jf. afsnit 3.2.3.1. og fx U1939.198Ø.

En samlever er i almindelighed ikke berettiget til at sælge sin ideelle anpart uden samtykke fra den anden part, henset til den personlige relation mellem parterne, jf. afsnit 3.2.3.1. og U2008.525H.

Dertil er det den overordnede opfattelse, at salg i fri handel kræver enighed mellem parterne, jf. afsnit 3.2.3.2.

Derudover diskuteres det, hvorvidt der gælder en overtagelsesret/udløsningsret.

Det er min opfattelse, at TFA2001.478V har ændret retstilstanden på området, således at domstolene har hjemmel til at foretage en behovsvurdering og tillægge en samlever, som har et større behov end den anden, fortrinsret til at overtage et aktiv mod at udløse/erhverve den anden samlevers ideelle anpart, jf. afsnit 3.2.3.3.

I tilfælde af væsentlig misligholdelse har den anden part valgfrihed mellem ophævelse på frivillig auktion eller alternativt at udløse den misligholdende part ved erhvervelse af dennes ideelle anpart til markedspris, jf. afsnit 3.2.3.4.

Frivillig auktion afholdes som en offentlig auktion, hvor alle har adgang til at byde, herunder begge samleverne, jf. afsnit 3.2.4.1.

Frivillig auktion afholdes over løsøre af en auktionsleder ifølge AUKL, hvorimod frivillig auktion over fast ejendom afholdes af fogedretten efter reglerne i RPL, dog med visse fornødne lempelser/ændringer, jf. afsnit 3.2.4.3. samt FM2014.44V/utrykt VLK af 3.12.2013, 4. afd., nr. B-1952-13.

I forhold til fast ejendom er det vigtigt at bemærke, at ingen rettighedshavers retsstilling ændres ved en frivillig auktion, jf. afsnit 3.2.4.3. og FM2014.44V/ VLK af 3.12.2013, 4. afd., nr. B-1952-13.

Ved sammenligning af opløsningsformerne er det konstateret, at behandling i skifteretten overordnet vil være at foretrække fremfor frivillig auktion, idet salg i fri handel forventes at indbringe et større provenu end ved frivillig auktion og henset til bedre forligsmuligheder i skifteretten, mindre retsafgift og bedre mulighed for fri proces, jf. afsnit 3.3.

4. Aftalemæssige løsninger

4.1. Indledende bemærkninger

I de følgende afsnit fokuseres på at få klarlagt behovet for aftalemæssige løsninger, samt pege på hvilke aftaler der kan være hensigtsmæssige at indgå imellem ugifte. Afsnittenes analyser og diskussioner foretages dels ud fra de retsdogmatiske analyseresultater, jf. afsnit 2 og 3, og dels på baggrund af indhentet empiri fra advokatbranchen i form af forskellige bud på samejeoverenskomster/synspunkter i øvrigt. I alt har jeg forespurgt 65 familieretlige advokatkontorer om deres anbefalede løsninger, hvoraf omkring halvdelen er vendt tilbage. Flertallet af de tilbagevendte kunne oplyse, at de tager udgangspunkt i Grønborgs paradigma fra Synopsis.dk.²⁶⁷

Ugifte samlevende kan indgå forskellige typer aftaler omkring sameje. Der sondres mellem på den ene side de såkaldte ”samlivskontrakter”, som bl.a. kan regulere sameje

²⁶⁷ Se Grønborgs eksempel på en samejeoverenskomst på Synopsis.dk:
<https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samejeoverenskomst.asp>

omkring løsøre, herunder fx bil, båd, indbo mv. (en mere generel aftale),²⁶⁸ og på den anden side de såkaldte ”samejeoverenskomster”, der regulerer sameje om typisk større aktiver, fx fast ejendom (en mere konkret aftale om typisk et enkelt større aktiv).²⁶⁹

Ifølge Ingrid Lund-Andersen vedtages ofte – i videre omfang end hvad formueretlige regler begrunder - følgende i samlivskontrakter: ”... at alle aktiver, som erhverves under samlivet, er sameje bortset fra værdier modtaget i form af arv eller gave eller genstande købt til personligt brug, uddannelse eller arbejdsredskaber.”²⁷⁰ For så vidt angår aktiver, som parterne hver især ejede på tidspunktet for samlivets etablering, indgår typisk ikke som et samejeaktiv i samlivskontrakter.²⁷¹

De følgende afsnit vil alene have fokus på ”samejeoverenskomster”, herunder særligt i forbindelse med *opløsningssituationen* omkring *fast ejendom*.

4.2. Indholdet af samejeoverenskomster

I forhold til opståen af sameje mellem samlevende ses det primære i vurderingen at være, hvad parterne har aftalt eller tilsigtet, jf. afsnit 2.2.2. For at undgå tvivl om ejerforholdet til et aktiv, herunder hvorvidt der er opstået sameje, vil det være anbefalelsesværdigt at nedfælde en skriftlig aftale herom, hvor parterne fastslår, hvorvidt aktivet er i lige sameje – eller er ejet i andet brøkdelsforhold. Såfremt den ene har ydet et lån til den anden part, er det også et forhold, der bør medtages i aftalen.

I forhold til opløsning af sameje mellem samlevende er det aftalte eller tilsigtede ligeledes det primære i vurderingen af, hvilken opløsningsmåde der skal anvendes, jf. afsnit 3.2.3.1.

²⁶⁸ Se Lund-Andersen (2011), s. 256-257 og eksempel på en samlivskontrakt på Synopsis.dk:

<https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samlivskontrakt.asp>

²⁶⁹ Se eksempel på en samejeoverenskomst omkring fast ejendom på Synopsis.dk:

<https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samejeoverenskomst.asp>

²⁷⁰ Lund-Andersen (2011), s. 256-257 og eksempel på en samlivskontrakt på Synopsis.dk:

<https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samlivskontrakt.asp>

²⁷¹ Ibid

Det mest fordelagtige er at foretage opløsningen af samejet ved skifteretten fremfor ved frivillig auktion, idet et aktiv ved skifteretten primært forsøges solgt ved fri handel, hvilket oftest vil indbringe et større provenu end ved auktionssalg, jf. afsnit 3.3. I de tilfælde, hvor der ikke foreligger et ”samejebo”, jf. afsnit 3.1.2. (således at skifteretten ikke er kompetent), er det yderst relevant at indgå en aftale omkring opløsningsmåden, herunder ved en bestemmelse om salg i fri handel frem for frivillig auktion,²⁷² idet salg i fri handel ikke kan kræves ifølge deklatorisk ret i disse tilfælde, jf. afsnit 3.2.3.2. Alle de adspurgte advokater foreslår løsningen med salg i fri handel frem for auktionssalg. I praksis ses det meget ofte, at samleverne ikke kan blive enige om opløsningsmåden, når først konflikten er opstået.

I forbindelse med opløsningen, fx ved salg i fri handel eller anden opløsningsmåde, er der flere generelle forhold, der bør tages stilling til.

Først og fremmest bør der tages stilling til, hvor lang opsigelsesfristen skal være. I de fleste samejeoverenskomster indsættes en særskilt bestemmelse om opsigelse af kontrakten, der er gældende uanset hvilken opløsningsmåde, der i kontrakten er foreskrevet. Opsigelsesfristen fastsættes til 3 måneder af de fleste advokater.²⁷³

Dernæst skal der tages stilling til værdien af ejendommen. Normalt indsættes en særskilt bestemmelse herom. Ved uenighed om værdien, er det typisk bestemt, at der af Dansk Ejendomsmæglerforening udpeges en eller to ejendomsmæglere, der vil forestå vurderingen, der herefter lægges til grund. Er der ifølge kontrakten foretaget to forskellige vurderinger, vil det være gennemsnittet af disse, der lægges til grund.²⁷⁴

Salg i fri handel foretages af en udpeget ejendomsmægler – og i mangel af enighed herom, vil det ofte bestemmes, at Dansk Ejendomsmæglerforening skal udpege vedkommende ejendomsmægler.²⁷⁵

²⁷² Se også Lund-Andersen (2011), s. 430 og Rammeskov (2002), s. 132

²⁷³ Se fx Synopsis-varianten:

<https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samejeoverenskomst.asp>

²⁷⁴ Se fx Synopsis-varianten:

<https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samejeoverenskomst.asp>

²⁷⁵ Ibid

Endvidere bør der tages stilling til, hvad fremgangsmåden skal være ved forgæves salg af ejendommen inden for en nærmere bestemt periode. Fristen sættes typisk til et sted imellem 3 til 6 måneder, hvorefter det bestemmes, at ejendomsmægleren vil nedsætte prisen på baggrund af de aktuelle markedsforhold. En evt. vedtaget forkøbsretsbestemmelse vil ofte ligeledes indtræde i disse tilfælde. Det kan evt. bestemmes, at der skal ske bortsalg på frivillig auktion, såfremt ejendommen forgæves er forsøgt solgt, fx efter 2 eller 3 prisnedsættelser.²⁷⁶

Dertil ses meget hyppigt en bestemmelse om forkøbsret i samejeoverenskomster, således at denne ret kan afværge anden opløsningsmåde, fx salg i fri handel, såfremt én af parterne ønsker at overtage ejendommen mod at udløse/erhverve den anden samlevers ideelle andel.²⁷⁷

Uden en bestemmelse om forkøbsret, vil en samejer ikke skulle tåle at blive udløst af den anden samlever,²⁷⁸ dog med undtagelse af de tilfælde, hvor der foreligger væsentlig misligholdelse, jf. afsnit 3.2.3.4. I forhold til misligholdelsessituationer er det hensigtsmæssigt at definere, hvad ”væsentlig misligholdelse” indebærer, og hvilke konsekvenser dette skal have, således at senere tvist herom undgås.²⁷⁹

Bestemmelser om en forkøbsret kan udformes med stor forskellighed, men i det følgende vil peges på en række forhold, der bør tages stilling til.

Der bør vedtages en frist for, hvornår en forkøbsret senest skal være gjort gældende. Typisk er der aftalt en frist på mellem 14-21 dage regnet fra modtagelsen af (den seneste) ejendomsmæglervurdering.²⁸⁰ Efter min opfattelse kan det være en god ide at stille krav om, at der til denne meddelelse skal følge en bekræftelse fra et pengeinstitut, hvoraf det fremgår, at den købende part er godkendt som enedebitor til de i

²⁷⁶ Se lign. Rammeskov (2002), s. 132 og 260

²⁷⁷ Rammeskov (2002), s. 126 - Hvis en bestemmelse om forkøbsret må fortolkes således, at den i en konkret situation ikke kan gøres gældende, vil bestemmelsen ikke forhindre opløsning, jf. fx U2001.898H og U2014.2226V

²⁷⁸ Rammeskov (2002), s. 112

²⁷⁹ Rammeskov (2002), s. 100

²⁸⁰ Ibid, s. 81 – se fx Synopsis-varianten:

<https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samejeoverenskomst.asp>

ejendommen indestående lån mv. Dette for at spare tid og ressourcer, såfremt den ene part alligevel ikke har økonomisk mulighed for at overtage ejendommen.

I forhold til overdragelsesprisen vil denne ofte være vedtaget i en særskilt bestemmelse. Ved en intern overtagelse mellem samleverne på baggrund af en forkøbsretsbestemmelse, vil det typisk være bestemt, at friværdien i ejendommen opgøres uden tillæg af hypotetiske salgskostninger – og at den part, der gør brug af forkøbsretten vil overtage samtlige prioriteter og betale den andens forholdsmæssige andel af friværdien.²⁸¹

Flere advokater fraråder, at der anvendes en ”musefældeklause”/”shotgunklausul”, hvor den samlever, der har opsagt samejet, kan tilbyde den anden en bestemt pris for dennes ideelle anpart. Den anden samlever har herefter valgfrihed om denne enten vil købe samleverens ideelle anpart eller selv blive købt ud til denne pris. En sådan klausul kan hurtigt blive urimelig for den part, som ikke har økonomisk mulighed for at overtage ejendommen, idet den anden, økonomisk stærkere part vil kunne opsig samejet og tilbyde en lav pris, som den anden ikke har mulighed for at takke ja til. Den økonomisk stærke part vil således kunne overtage ejendommen til under markedspris.

I forbindelse med en forkøbsretsbestemmelse kan denne suppleres med en bestemmelse om *anvisningsret*, således at en samlever har ret til at anvise en køber til den andens ideelle anpart af ejendommen.²⁸² På den måde sikres, at der er mulighed for, at fx en af parternes forældre kan overtage den andens ideelle anpart i en opløsningssituation.

Såfremt *ingen* af samleverne ønsker at gøre brug af forkøbsretten/anvisningsretten, vil man i stedet blot gå ud fra den i øvrigt fastsatte opløsningsmåde, typisk ved salg i fri handel.

²⁸¹ Se fx Synopsis-varianten:

<https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samejeoverenskomst.asp>

²⁸² Ibid

Såfremt *begge* samleverne ønsker at gøre brug af forkøbsretten/anvisningsretten, vil det skulle besluttes, hvorledes dette skal håndteres. I det følgende vil de hyppigst anvendte løsningsmuligheder behandles.

Hovedparten af de adspurgte advokater foreslår, at der vedtages en bestemmelse om intern auktion, således at denne afholdes som en lukket, privat budrunde, hvor alene samleverne har mulighed for at byde.²⁸³ Dette er en fravigelse af deklatorisk ret, idet frivillige auktioner afholdes offentligt, således at alle kan byde, herunder også samleverne, jf. afsnit 3.2.4.1.

Fordelen ved denne løsning er, at der er forudsigelighed om fremgangsmåden, det er en billig løsning, og den der ”taber” alligevel får noget ud af auktionen, idet vedkommende muligvis får en højere pris, end hvad samleverne kunne få i fri handel. Ulempen kan være, at det ikke kvalitativt er en fordel for den økonomisk svage samlever, da den økonomisk stærke part ”vinder budkrigen”.

Budrunden kan være enten åben eller hemmelig. Ved en åben budrunde kender parterne hinandens bud og kan derved overbyde hinanden. Omvendt vil en hemmelig budrunde betyde, at parterne hver giver et bud i en lukket kuvert, hvor ingen af parterne er bekendt med hinandens bud, hvorefter den med det højeste bud kan overtage ejendommen. De fleste adspurgte advokater anbefaler en åben auktion, idet denne kan virke mest rimelig og gennemsigtig.

Af andre løsningsmuligheder kan nævnes, at spørgsmålet afgøres ved lodtrækning blandt samleverne,²⁸⁴ hvorefter det vil være tilfældigt, hvem af samleverne, der overtager aktivet. På trods af, at dette er en billig løsning, kan det hurtigt komme til at virke uretfærdigt for den der ”taber”, idet vedkommende ikke ”kompenseres” med en højere pris, som ved en intern auktion.

Alternativt kan det bestemmes, at en konflikt om overtagelsesretten skal afgøres efter samme retningslinjer som i ÆFL § 48, der indeholder en behovsvurdering, hvor

²⁸³ Ibid

²⁸⁴ Lund-Andersen (2011), s. 430 og Rammeskov (2002), s. 81

ejendommen udlægges til den, for hvem ejendommen er af ”den væsentligste betydning for opretholdelsen af hjemmet eller fortsættelse af erhverv eller i øvrigt.”²⁸⁵

En sådan bestemmelse kan være en fordel for den økonomisk svage part, og det kan i mange tilfælde anses som en rimelig løsning, da der tages hensyn til parternes behov.

Ulempen kan være, at behovsvurderingens konkrete, svære skøn i højere grad kan medføre risiko for en tvist, hvor parterne i værste fald skal gennemføre en dyr og tidskrævende retssag.

Såfremt fremgangsmåden vælges, må overdragelsen herefter ske til den fastsatte værdi ved intern overdragelse. Såfremt parterne vurderes at have et lige stort behov for at få en ejendom udlagt (eller det ikke er en velfærdssag for nogen af parterne eller lign.), kan det i kontrakten evt. bestemmes, at der i så fald skal foretages en intern auktion eller spørgsmålet må afgøres ved lodtrækning, jf. ovenfor.

Det skal i øvrigt bemærkes, at en generel henvisning til, at reglerne for ægtefællers formueforhold skal gælde for samleverne, ikke gyldigt kan vedtages.²⁸⁶

Ofte indsættes der en **mediationsklausul**²⁸⁷ i samejeoverenskomster, således at enhver tvist eller uoverensstemmelse mellem parterne skal søges løst af en mediator – fx efter henvisning fra Mediationsinstituttet.²⁸⁸ En stor del af de adspurgte advokater anbefaler denne løsning. Det kan ofte være en god løsning på økonomiske tvister såvel som menneskelige uoverensstemmelser. En stor fordel ved mediation er, at konflikten kan afsluttes langt hurtigere end ved retssager, der ofte kan tage flere år. Mediation vil i højere grad end skifte- og fogedretlig behandling kunne skabe gode rammer for forlig. Derudover vil en mediationsløsning kunne spare parterne for store omkostninger både økonomisk og på det mentale plan. En langvarig retssag er for de fleste mentalt meget nedslidende. Ved mediation inddrages ikke kun juridiske aspekter. Ulempen ved mediation er imidlertid, at løsningen forudsætter, at en af parterne ikke modsætter sig

²⁸⁵ Vindeløv m.fl. (1988), s. 239, Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 288, Lund-Andersen (2011), s. 527 og 538

²⁸⁶ Linda Nielsen m.fl. (2018), s. 287-288, Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 342, Ægteskabsudvalgets betænkning nr. 8, s. 119, Godsk Pedersen, s. 172, Lund-Andersen (2011), s. 538-539 og Pedersen, s. 108

²⁸⁷ Se eksempler på mediationsklausuler på hhv.: https://mediationsinstituttet.dk/wp-content/uploads/2018/09/Klausuler-brevpapir_ny.pdf og <https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Mediationsklausul.asp?searchstring=mediation>

²⁸⁸ Se nærmere på Mediationsinstituttet hjemmeside: <https://mediationsinstituttet.dk/privat/> - se i øvrigt Østergaard, særligt s. 107-127, 155-170 og 251-265

behandlingen, idet mediation ikke kan gennemtvinges. Der er heller ingen garanti for, at parterne finder en løsning.

Efter mundtlig dialog med Mediationsinstituttet blev det foreslået, at det mellem samleverne kan bestemmes, at det ikke er muligt at indbringe en sag for domstolene, forinden mediation har været forsøgt, medmindre særlige omstændigheder foreligger.²⁸⁹ Formentlig vil en sag, der forsøges indbragt for domstolene inden mediation er forsøgt og uden der foreligger særlige omstændigheder, skulle afvises fra domstolene.²⁹⁰ Dertil kunne man i kontrakten forsøge at skabe incitamenter til at deltage i mediationen, fx ved at bestemme, at den part, der modsætter sig mediationsbehandling – uden rimelig grund - *alene* skal betale det forgæves afholdte mediationssalær.²⁹¹

Det skal i øvrigt bemærkes, at en bestemmelse om, at pantsætning eller *salg af en samlevers ideel andel kræver samtykke* fra den anden part, er foreslået af alle de forespurgte advokater. Dette følger imidlertid allerede af deklatorisk ret. Dog skal det ikke afvises – set i lyset af U2008.625H – at konkrete, særlige omstændigheder kan fravige det deklatoriske udgangspunkt. Særligt også af denne årsag er det anbefalelsesværdigt at indsætte en sådan bestemmelse i kontrakten, således at der ikke kan foreligge tvivl herom.

Opsummerende kan det konstateres, at der oftest vil være et stort behov for aftalemæssige løsninger imellem ugifte vedr. samejeaktiver - særligt hvor deklatorisk ret er uhensigtsmæssig/uklar.

I forhold til opståen af sameje vil det altid være anbefalelsesværdigt at nedfælde en aftale om ejerforholdet og eventuelle lån, således at tvivl herom undgås.

I forhold til opløsning af sameje vil en samejeoverenskomst særligt være vigtig for at sikre, at en samlever kan kræve salg i fri handel frem for salg ved frivillig auktion

²⁸⁹ Særlige omstændigheder kunne fx være vold, overgreb mv.

²⁹⁰ Se formentlig Salung Petersen m.fl., s. 191, formentlig forudsætningsvist U2015.1412H og principperne i voldgiftslovens § 8

²⁹¹ Pt. i 2019 udgør salæret for mediation gennem Mediationsinstituttet kr. 18.750 inkl. moms samt kr. 3.750 inkl. moms ved forgæves afholdt mediation: <https://mediationsinstituttet.dk/priser/>

(uanset om skifteretten er kompetent eller ej), således chancerne for det største provenu sikres.

Ved koncipering af samejeoverenskomster bør sikres klarhed om en række forhold, herunder om opsigelsesfristen, proceduren for værdiansættelse af aktivet, retsstillingen ved forgæves salg igennem en periode, således at senere tvist herom minimeres.

Dertil kan det anbefales at tilføje en bestemmelse om forkøbsret i opløsningssituationer. Der bør tages stilling til, inden for hvilken frist en forkøbsret kan gøres gældende, til hvilken pris dette kan ske, samt hvorledes situationen skal løses, såfremt begge samleverer ønsker at gøre brug af en sådan aftalt forkøbsret. Typisk vil sidstnævnte løses ved en intern auktion, lodtrækning eller ved anvendelse af principperne i ÆFL § 48.

Endelig anbefales det ofte at indsætte en mediationsklausul i samejeoverenskomster, idet disse i mange tilfælde vil kunne skabe gode muligheder for forligsmæssige løsninger, som vil kunne spare parterne både økonomiske og mentale kræfter.

Generelt er aftalemæssige løsninger at foretrække fremfor omkostningsfulde og nedslidende retssager. Samejeoverenskomster er et godt redskab til at skabe hensigtsmæssige, individuelle aftaler, der fastlægger et sæt klare spilleregler.

4.3. Særligt omkring forkøbsret mv. i dødsfaldssituationer

I samejeoverenskomster indsættes typisk en bestemmelse om, at aftalens bestemmelser også finder anvendelse i tilfælde af en samlevers dødsfald, således at den anden samlever fx har en forkøbsret til afdødes ideelle andpart.

Er der aftalt en gensidig forkøbsret i dødsfaldssituationer, vil en sådan alene kunne vedtages i en samejeoverenskomst, uden iagttagelse af AL's testamentsregler, såfremt forkøbsretten *både* gælder ved samlivsophævelse i levende live og i tilfælde af

dødsfald, og såfremt købsprisen ikke ligger væsentligt under aktivets reelle markedsværdi.²⁹²

Såfremt forkøbsretten derimod *alene* vedtages i en dødsfaldssituation – uanset at der er tale om en forkøbsret til markedspris - er en sådan bestemmelse kun gyldig i testamentsform.²⁹³

Bestemmelser, der i øvrigt indeholder en kvantitativ eller kvalitativ disponering af arveladers aktiver i dødsfaldssituationer, skal vedtages i testamentsform, der opfylder AL's regler herom.²⁹⁴ Det kunne fx være ved en til længstlevende tillagt mulighed for at erhverve afdødes ideelle andel på favorable vilkår eller en tillagt brugsret over parrets fælles bolig i en periode efter dødsfaldet.²⁹⁵

5. Konklusion

I forhold til *opståen* af sameje vil det altid være en konkret vurdering, hvorvidt et sådant er opstået. Det primære i bedømmelsen er, hvad der er aftalt eller tilsigtet mellem parterne, jf. afsnit 2.2.2., U2005.3126V og U1955.937H.

I de tilfælde, hvor intet er aftalt eller tilsigtet, gælder der en formodning for, at det formelle ejerforhold svarer til det reelle, jf. afsnit 2.2.3.1., TFA2008.282V, U2005.3126V, TFA2002.43V, U1966.257H, U1955.937H og forudsætningsvist U1996.345/1V.

Et formelt ejerskab kan tilsidesættes, såfremt den anden samlever i væsentligt omfang har bidraget økonomisk i forbindelse med aktivets erhvervelse, jf. afsnit 2.2.3.3., U1961.283Ø og modsætningsvist U1966.257H. Angående aktiver uden formel

²⁹² Bormann m.fl., s. 527, Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 669-670, Vindeløv m.fl. (1988), s. 198, Rammeskov (2002), s. 82 – med henvisning til U1962.576Ø – En *ensidig* forkøbsret (uanset at denne også kan gøres gældende i levende live) vil formentlig kunne betragtes som en døds gave, jf. U1971.373Ø

²⁹³ Jørgen Nørgaard m.fl. (1996), s. 670, Bormann, s. 71, Vindeløv m.fl. (1988), s. 199-200 og Rammeskov (2002), s. 82 – dette gælder både ved en gensidig forkøbsret, men også ved en ensidig bestemt forkøbsret, jf. U1968.491V

²⁹⁴ Irene Nørgaard m.fl. (2017), s. 344

²⁹⁵ Ibid, s. 344 med henvisning til fx U1978.606Ø

registrering tillægges det vægt, hvem der står på købsaftalen/kvittering, hvem der har bidraget økonomisk ved erhvervelsen og hvem der hæfter for evt. lån, jf. afsnit 2.2.3.2.

Sameje kan også opstå, når der over en årrække foreligger sammenblandet økonomi, særligt omkring løsørestande, jf. afsnit 2.2.3.4. og TFA1999.101V.

Dertil kan sameje opstå ved modtagelse af gaver eller arv, jf. afsnit 2.2.3.5.

Der gælder et krav om, at en samlever har haft økonomisk mulighed for at erhverve og bevare et aktiv, jf. afsnit 2.2.3.6., TFA2008.282V, U1996.345/1V og U1961.283Ø.

Forholdene på tidspunktet for aktivets erhvervelse er afgørende for, hvorvidt der er etableret sameje, således at *efterfølgende* bidrag ikke – i hvert fald ikke som et selvstændigt moment – kan tillægges betydning, jf. afsnit 2.2.3.8.1., TFA2008.282V, U2005.3126V, U1961.283Ø og U1958.438Ø.

Ved aftalt sameje gælder der en formodning for lige anparter i samejet. Er et sameje opstået tilfældigt – fx ved fælles anskaffelse af et aktiv eller ved sammenblandet økonomi – vil ejerandelene svare til parternes respektive økonomiske indskud, og ved sammenblanding eller lign. anses samejet at være lige, jf. afsnit 2.2.3.8.2.

Den, der påstår, at det formelle ejerforhold ikke svarer til det reelle, har bevisbyrden, jf. afsnit 2.2.3.8.3., TFA2002.43V, U1996.345/1V, U1966.257H, U1955.937H og U1955.485H.

I forhold til opløsning af sameje vil samejet kunne opløses ved skifteretten, såfremt der foreligger en ”flerhed af aktiver”, jf. ÆSKL § 1, stk. 1, nr. 3 og afsnit 3.1.

Hvornår skifteretten er kompetent findes der intet klart svar på, hvorfor der må foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

I gråzonen er særligt de tilfælde, hvor der er tale om sameje vedr. en fast ejendom og desuden noget løsøre. Det er afgørende, om der er tale om en *større* ejendom og *mere* *bekosteligt* indbo/løsøre, jf. fx U2006.3191Ø, eller omvendt løsøre af begrænset

økonomisk værdi/almindeligt indbo, jf. udtrykkeligt TFA2014.474/2V eller fx ØLK af 23.1.2013, 16. afdeling, nr. B-4160-12 og FM2012.318.

I grænsetilfældene lægges der vægt på, hvor længe parternes samliv har varet, jf. udtrykkeligt TFA2017.338Ø sammenholdt med ØLK af 30.7.2007, 14. afd. nr. B1442/07, U2006.3191Ø og U1977.904Ø.

Den, der påstår, at der foreligger et ”samejebo”, har bevisbyrden, jf. fx TFA2017.338Ø. Såfremt skifteretten er kompetent, og ingen af parterne ønsker et aktiv udlagt eller i øvrigt ikke kan finde frem til en mindelig løsning, vil en bobehandler forestå opløsningen af samejet, jf. afsnit 3.1.3., hvor aktiverne forsøges solgt i fri handel, jf. ÆSKL § 25, stk. 1, og hvis dette ikke lykkes, på frivillig auktion, jf. RPL § 538 b.

I de tilfælde, hvor skifteretten ikke er kompetent, er udgangspunktet, at samejet kan kræves opløst på frivillig auktion med et passende, rimeligt varsel, jf. afsnit 3.2.2., TFA2007.407Ø, TFA2003.326Ø og TFA1997.162Ø.

Såfremt parterne har aftalt eller tilsigtet noget bestemt omkring opløsningsmåden, skal dette lægges til grund, jf. afsnit 3.2.3.1. og fx U1939.198Ø.

Dertil er det diskuteret, hvorvidt der gælder en overtagelsesret/udløsningsret.

Det er min opfattelse, at TFA2001.478V har ændret retstilstanden på området, således at domstolene har hjemmel til at foretage en behovsvurdering og tillægge en samlelever, som har et større behov end den anden, fortrinsret til at overtage et aktiv mod at udløse/erhverve den anden samlevers ideelle anpart, jf. afsnit 3.2.3.3.

Frivillig auktion afholdes som en offentlig auktion, hvor alle har adgang til at byde, herunder begge samlevere, jf. afsnit 3.2.4.1. Frivillig auktion afholdes over løsøre af en auktionsleder ifølge AUKL, hvorimod frivillig auktion over fast ejendom afholdes af fogedretten efter reglerne i RPL, dog med visse fornødne lempelser/ændringer, jf. afsnit 3.2.4.3. og FM2014.44V/utrykt VLK af 3.12.2013, 4. afd., nr. B-1952-13.

Ved sammenligning af opløsningsformerne er det konstateret, at behandling i skifteretten overordnet vil være at foretrække fremfor frivillig auktion, idet salg i fri handel forventes at indbringe et større provenu end ved frivillig auktion og henset til bedre forligsmuligheder i skifteretten, mindre retsafgift og bedre mulighed for fri proces, jf. afsnit 3.3.

I forhold til aftaler imellem ugifte om samejeaktiver, vil der oftest være et stort behov for aftalemæssige løsninger, særligt hvor deklatorisk ret er uhensigtsmæssig/uklar.

Ved opståen af sameje vil det altid være anbefalelsesværdigt at nedfælde en aftale om ejerforholdet og eventuelle lån, således at tvivl herom undgås.

Ved aftaler om opløsning af sameje vil det være vigtigt at sikre, at en samlever som udgangspunkt kan kræve, at ejendommen sælges i fri handel frem for salg ved frivillig auktion (uanset om skifteretten er kompetent eller ej), således chancerne for det største provenu sikres.

Ved koncipering af samejeoverenskomster bør sikres klarhed om en række forhold, herunder om opsigelsesfristen, proceduren for værdiansættelse af aktivet, retsstillingen ved forgæves salg igennem en periode, således at senere tvist herom minimeres.

Dertil kan det anbefales at tilføje en bestemmelse om forkøbsret i opløsningssituationer. Der bør tages stilling til, inden for hvilken frist en forkøbsret kan gøres gældende, til hvilken pris dette kan ske, samt hvorledes situationen skal løses, såfremt begge samleverne ønsker at gøre brug af en sådan aftalt forkøbsret. Typisk vil sidstnævnte løses ved en intern auktion, lodtrækning eller ved anvendelse af principperne i ÆFL § 48.

Endelig anbefales det ofte at indsætte en mediationsklausul i samejeoverenskomster, idet disse i mange tilfælde vil kunne skabe gode muligheder for forligsmæssige løsninger, som vil kunne spare parterne både økonomiske og mentale kræfter.

Generelt er aftalemæssige løsninger at foretrække fremfor omkostningsfulde og nedslidende retssager. Samejeoverenskomster er et godt redskab til at skabe hensigtsmæssige, individuelle aftaler, der fastlægger et sæt klare spilleregler.

6. Kilde- og litteraturliste

6.1. Kildeliste

- **Lovforarbejder/betænkninger**
 - Betænkninger fra Ægteskabsudvalget af 1969:
 - Betænkning nr. 5 fra 1974 nr. 720 af Inger Margrete Pedersen - om kortlægning af retsstillingen for ugifte samlevende
 - Betænkning nr. 6 fra 1974 nr. 726 af socialforskningsinstituttet ved Inger Koch-Nielsen - om samliv i statistisk og sociologisk belysning
 - Betænkning nr. 8 fra 1980 nr. 915 - om bl.a. forældremyndighed, retten til leje- eller andelsbolig, formueforholdet mellem samlevende og arveafgift
 - Betænkning nr. 9 fra 1983 nr. 989 - om forsørgelsespligt
 - Vedr. den ”gamle”, nu ophævede skiftelov - lov nr. 155 af 30.11.1874
 - Rigsdagstidende for 1874-75, FT sp. 29, 230-32, 273, 789-91, 1052-53, LT sp. 119, 134-40, 167-76, Tillæg A sp. 1357-98, Tillæg B sp. 1-4, Tillæg C sp. 33-74, Rigsdagstidende for 1872-73, LT sp. 29-31, 98-141, 1562-1645, 1704-8, FT sp. 5182-5225, Tillæg A sp. 1343-1462, Tillæg B sp. 883-906, Tillæg C sp. 445-82 samt Rigsdagstidende for 1873-74, FT 1, sp. 19-21, FT 2 sp. 83, 436-72, 2115-2214, 2547-61, 3210-45, LT sp. 861-85, 1032-52, 1058-67, Tillæg A sp. 1037-74, 1609-10, Tillæg B sp. 473-90, 819-20, Tillæg C sp. 273 ff., 553 ff. og 793 ff.
 - Vedr. ægtefælleskifteloven – lov nr. 594 af 14.6.2011
 - Betænkning nr. 1518 fra 2010 om ægtefælleskifte mv., afgivet af Ægtefælleskifteudvalget/udvalg til revision af arveloven og lov om skifte af fællesbo mv.
 - Vedr. auktionsloven - Lov nr. 132 af 16.4.1935 og lov nr. 162 af 1976
 - Rigsdagstidende 1934-35, FT tillæg A, sp. 3135
 - FT 1975-76, sp. 135, 553-554 og særligt tillæg A sp. 285-286
 - Vedr. retsplejeloven
 - Kommissionsbetænkning nr. 800 fra 1977, betænkning om tvangsauktion over fast ejendom
- **Lovgivning**
 - Arveloven – Lov nr. 515 af 6.6.2007 som ændret ved lov nr. 168 af 12.3.2008, lov nr. 221 af 21.3.2011, lov nr. 652 af 12.6.2013, lov nr. 628 af 9.6.2016, lov nr. 550 af 30.5.2017 og lov nr. 1711 af 27.12.2018
 - Auktionsloven – Lov nr. 132 af 16.4.1935, lovbekendtgørelse nr. 191 af 9.4.1986 om offentlig auktion ved auktionsledere ændret ved lov nr. 385 af 22.5.1996 og lov nr. 1018 af 23.12.1998
 - Den ”gamle”, nu ophævede skiftelov – lov nr. 155 af 30.11.1874, lovbekendtgørelse nr. 725 af 23.10.1986
 - Dødsboskifteloven - Lovbekendtgørelse nr. 1335 af 26.11.2015 om skifte af dødsboer som ændret ved lov nr. 550 af 30.5.2017 og lov nr. 683 af 8.6.2017

- Lejeloven - Lovbekendtgørelse nr. 227 af 9.3.2016 som er ændret ved lov nr. 643 af 8.6.2016, lov nr. 550 af 30.5.2017, lov nr. 653 af 8.6.2017, lov nr. 1556 af 19.12.2017, lov nr. 1561 af 19.12.2017, lov nr. 555 af 29.5.2018 og lov nr. 1322 af 27.1.2018
- Retsafgiftsloven - Lovbekendtgørelse nr. 1252 af 27.11.2014 om retsafgifter som ændret ved lov nr. 1867 af 29.12.2015, lov nr. 670 af 8.6.2017 og lov nr. 1711 af 27-12.2018
- Retsplejeloven - Lovbekendtgørelse 2018-11-14 nr. 1284 med senere ændringer
- Tinglysningsafgiftsloven - Lovbekendtgørelse nr. 142 af 31.1.2019 om afgift af tinglysning af ejer- og panterrettigheder mv. som ændret ved lov nr. 270 af 26.3.2019
- Voldgiftsloven - Lov nr. 553 af 24.6.2005 som ændret ved lov nr. 106 af 26.2.2008
- Ægtefælleskifteloven – lov nr. 594 af 14.6.2011 som ændret ved lov nr. 550 af 30.5.2017 og lov nr. 1711 af 27.12.2018
- Ægtefælleloven - Lov nr. 548 om ægtefællers økonomiske forhold af 30.5.2017, ændret ved lov nr. 1711 af 27.12.2018
- Lov om ændring af forskellige lovbestemmelser vedrørende konkurs m.v. – lov nr. 299 af 8.6.1977
- Bekendtgørelser
 - Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, bekendtgørelse nr. 652 af 15.12.1978, som er vedtaget i medfør af retsplejelovens § 570, stk. 1
 - Auktionsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 244 af 24.5.1935 som senest er ændret ved bekendtgørelse nr. 1043 af 1.11.2004
- Retspraksis
 - Fuldmægtigen
 - FM1991.72/3V
 - FM1993.65/1V
 - FM 1997.139/2Ø
 - FM2003.48/3Ø
 - FM2012.318V
 - FM2014.44V
 - FM2017.157V
 - Tidsskrift for Familie- og Arveret
 - TFA1997.162Ø
 - TFA1999.101V
 - TFA1999.145V
 - TFA1999.157 Ø
 - TFA1999.185Ø
 - TFA1999.246V
 - TFA2001.8V
 - TFA2001.83Ø
 - TFA2001.282Ø
 - TFA2001.386V
 - TFA2001.415V
 - TFA2001.478V
 - TFA2002.43V

- TFA2002.140/1V
- TFA2002.400Ø
- TFA2003.326Ø
- TFA2003.482Ø
- TFA2004.25Ø
- TFA2004.39Ø
- TFA2004.93V
- TFA2004.95Ø
- TFA2005.45Ø
- TFA2005.444Ø
- TFA2005.541Ø
- TFA2006.92/2V
- TFA2006.100Ø
- TFA2006.310V
- TFA2007.236Ø
- TFA2007.352/2V
- TFA2007.407Ø
- TFA2008.167Ø
- TFA2008.282V
- TFA2009.522/2V
- TFA2010.87V
- TFA2010.500/1Ø
- TFA2010.503Ø
- TFA2010.600V
- TFA2014.34V
- TFA2014.222/2Ø
- TFA2014.474/2V
- TFA2016.223Ø
- TFA2016.500Ø
- TFA2017.252Ø
- TFA2017.338Ø
- TFA2017.353/3Ø
- TFA2018.149/1V
- TFA2019.21Ø
- Ugeskrift for retsvæsen
 - U1927.179/2V
 - U1927.368Ø
 - U1939.198Ø
 - U1940.968Ø
 - U1953.169Ø
 - U1953.182Ø
 - U1955.360Ø
 - U1955.485H
 - U1955.937H
 - U1958.438Ø
 - U1959.793/1V
 - U1961.122H
 - U1961.283Ø

- U1961.861Ø
- U1962.556Ø
- U1962.576Ø
- U1963.1019/1H
- U1964.454Ø
- U1966.221H
- U1966.257H
- U1967.202Ø
- U1967.319H
- U1967.412Ø
- U1968.491V
- U1971.295H
- U1971.373Ø
- U1972.202Ø
- U1973.468H
- U1974.432/3Ø
- U1974.633Ø
- U1974.943/2Ø
- U1976.1006Ø
- U1977.814Ø
- U1977.904Ø
- U1978.606Ø
- U1978.925H
- U1979.225Ø
- U1980.480H
- U1981.154V
- U1982.93H
- U1982.1129H
- U1983.215Ø
- U1983.645Ø
- U1984.166H
- U1984.510H
- U1985.607H
- U1986.428Ø
- U1986.435H
- U1986.765H
- U1988.236Ø
- U1988.952V
- U1994.497V
- U1995.220Ø
- U1996.345Ø
- U1998.1556H
- U2001.898H
- U2002.24H
- U2003.1646Ø
- U2005.3126V
- U2006.3191Ø
- U2008.625H

- U2010.1808Ø
- U2011.65Ø
- U2014.2226V
- U2015.1412H
- U2015.3036V
- Utrykte afgørelser
 - Østre Landsrets afgørelse af 26.9.1978 (10. afdeling, nr. 509/1977)
 - Vestre Landsrets afgørelse af 28.9.1979 (nr. 5-3781/1978)
 - Vestre Landsrets afgørelse af 6.11.1979 (1. afdeling, nr. 1279/1979)
 - Østre Landsrets afgørelse af 17.12.1979 (1. afdeling, nr. 182/1979)
 - Østre Landsrets afgørelse af 30.7.2007 (14. afdeling, nr. B1442/2007)
 - Østre Landsrets afgørelse af 23.1.2013 (16. afdeling, nr. B-4160-2012)
 - Vestre Landsrets afgørelse af 3.12.2013 (4. afd., nr. B-1952-2013)
- Internet-hjemmesider
 - <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/befolkning-og-valg/husstande-familier-boern/familier>
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - <http://kbhauktioner.dk/saelg-pa-auktion/almindelige-indleveringsbetingelser/>
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - <http://kbhauktioner.dk/kob-pa-kobenhavns-auktioner/auktionsvilkar-almindelige/>
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - <https://www.advokatsamfundet.dk/Advokatregulering/ReglerOgVedtaegter/Takster.aspx>
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - <https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Auktionsvilkaar.asp>
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - <https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samejeoverensk omst.asp>
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - <https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Samlivskontrakt.asp>
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - <https://www.themis.dk/synopsis/docs/Formularsamling/Mediationsklausul.asp?searchstring=mediation>
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - https://mediationsinstituttet.dk/wp-content/uploads/2018/09/Klausulerbrevpapir_ny.pdf
 - Senest besøgt 21.5.2019
 - <https://mediationsinstituttet.dk/privat/>

- Senest besøgt 21.5.2019
- <https://mediationsinstituttet.dk/priser/>
 - Senest besøgt 21.5.2019

6.2. Litteraturliste

- Andersen, Ernst (1956): *Ægteskabsret, Bind 2, Ægteskabets retsvirkninger, skilsmisse og separation, samlivsophævelse uden separation*, Gads Forlag
- Andersen, Ernst (1971): *Familieret – Lærebog*, 3. udgave, Juristforbundets Forlag
- Anker Andersen, Jens (1977): *Skifterettens kompetence*, i *Juristen* 1977.1-24
- Anker Andersen, Jens (1980): *Lærebog i auktionsret*, 2. udgave, Juristforbundets Forlag
- Anker Andersen, Jens (1981): *Opløsning af sameje ved auktionssalg, Frivillige auktioner*, i *Juristen* 1981.203-208, årgang 63, nr. 10 (1981)
- Anker Andersen, Jens (1996): *Auktioner*, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Anker Andersen, Jens (1997): *Tvangsfuldbyrdelse*, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Blume, Peter (2011): *Retssystemet og juridisk metode*, 1. udgave, 3. oplag, Jurist- og Økonomforbundet
- Bormann, Anne Louise, Ib Hounsgaard Trabjerg (2017): *Arveloven med kommentarer*, 2. udgave, Karnov Group Denmark A/S
- Borum, O.A. (1946): *Familieretten bind 2, Ægteskabs indgaaelse, opløsning, retsvirkninger*, 2. udgave, Gads Forlag
- Broman, Henning (2007): *Ægtefælleskifte*, 1. udgave, 1. oplag, Christian Ejlers' Forlag
- Bryde, Mads (2015): *Praktisk aftaleret*, 4. udgave, 1. oplag, Gjellerup
- Carstensen, Vagn (1974): *Fast ejendom i sameje og interessentskab*, 1. udgave, Akademisk Forlag
- Christiansen, Tommy V. (1979) med artiklen: *Stiftelse af sameje mellem ægtefæller og mellem papirløse samlevende*, *Justitia*, nummer 2, 2. årgang 1979, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Dam, Henrik (1997): *Ægtepagter*, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag
- Danielsen, Svend, Mogens Hornslet (1986): *Lov om ægteskabets retsvirkninger med kommentarer*, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Godsk Pedersen, Hans Viggo, Anitta Godsk Pedersen (2018): *Familie- og arveret*, 10. udgave, Karnov Group Denmark A/S
- Gjerulff, Th. (1964): *Kommentarer til danske Højesteretsdomme afsagt august-december 1963*, i *Ugeskrift for Retsvæsen*, U.1964B.151
- Gomard, Bernhard (1969): *Skifteret*, 2. udgave, Juristforbundets Forlag
- Holm-Jørgensen, Povl (1981): *Lidt mere om UfR 1980.480H*, i *Ugeskrift for Retsvæsen*, U1981B.16
- Illum, Knud, Vagn Carstensen (1976): *Dansk Tingsret*, 3. udgave, Juristforbundets Forlag
- Jacobsen, Jørgen (1997): *Auktioner og auktionsledelse*, Nyt Juridisk Forlag

- Johannsen, Mogens (2012): *Tvangsauktion over fast ejendom og andelslejligheder*, 3. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Kistrup, Michael, Lars Lindencrone Petersen, John Lundum, Bernhard Gomard (1997): *Fogedret*, 4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Kronborg, Annette, Minie Andersen (2019): *Bindende bodelingsaftaler*, i Ugeskrift for Retsvæsen, TFA2019.1
- Kronborg, Annette, Linda Nielsen (2018): *Skilsmisseret – de økonomiske forhold*, 4. udgave, 1. oplag, Karnov Group Denmark A/S
- Lund-Andersen, Ingrid (2011): *Familieøkonomien – samlevende retsforhold – ægtefællers retsforhold – retspolitik*, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets forlag
- Lund-Andersen, Ingrid (2019): *Uddrag af Familieøkonomien – samlevendes retsforhold, ægtefællers retsforhold, retspolitik*, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Munch, Mogens (1955), *Formueforholdet mellem ægtefæller, En undersøgelse af, hvorledes de nye principper i ægteskabsloven af 1925 har virket i praksis*, 1. udgave, Gads Forlag
- Munch-Petersen, Erwin (1948): *Tvangsfuldbyrdelse*, 4. udgave, Gads Forlag
- Munck, Noe, Finn Taksøe-Jensen (1996): *Nye særejeformer og deres betydning ved generationsskifte*, 1. udgave, Gad Jura
- Münther, Jesper (2016): *Fogedret*, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag
- Nielsen, Linda (1993): *Familieformueretten – Skilsmisse og skifte*, 1. udgave, 2. oplag, Gads Forlag
- Nielsen, Linda, Jesper Vorstrup Rasmussen (2001): *Familieretten*, 3. udgave, 1. oplag, Forlaget Thomson A/S
- Nielsen, Linda, Ingrid Lund-Andersen (2018): *Familieretten*, 8. udgave, 1. oplag, Ex Tuto Publishing A/S
- Nyvang, Martin, Marie Kathrine Rosenkilde Nielsen (2011) i Karnovs noter til Ægtefælleskifteloven, redigeret af Justitsministeriet
- Nørgaard, Irene (2001): *Formueordninger mellem ægtefæller efter gennemførelsen af særejereformen i 1990 – særligt om ægtefællers indbyrdes aftalemuligheder*, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomiforbundets forlag
- Nørgaard, Irene, Caroline Adolphsen, Eva Naur (2017): *Familieret*, 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Nørgaard, Jørgen (1981): *Mere om dommen U 1980.480 HD – deling mellem papirløse samlevende*, i Ugeskrift for Retsvæsen, U1981B.183
- Nørgaard, Jørgen, redigeret af Torben Jensen, W.E. von Eyben, Mogens Koktvedgaard (1986), *Højesteret 1661-1986*, 1. udgave, Gads Forlag
- Nørgaard, Jørgen, Ingrid Lund-Andersen, Noe Munck, Irene Nørgaard, Marianne Højgaard Pedersen, Peter Vesterdorf (1996): *Familieret*, 4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets forlag
- Nørgaard, Jørgen, redigeret af Peter Garde, Mogens Koktvedgaard, Oluf Engell (2002), *Mindeværdige retssager*, 1. udgave, 1. oplag, Forlaget Thomson A/S
- Olhoff, Svend (1980): *Om skifteretten kompetence ved deling af formuen mellem papirløse samlevende*, i Ugeskrift for Retsvæsen, U1980B.330

- Pedersen, Inger Margrete (1976): *Papirløse samlivsforhold*, 1. udgave, Juristforbundets forlag
- Rammeskow Bang-Andersen, Ulrik (2002): *Sameje om fast ejendom – ideelle anparter*, 2. udgave, 1. oplag, Forlaget Thomson A/S
- Rammeskow Bang-Andersen, Ulrik (2010): *Er tvangsauktionssystemet tidssvarende?*, i Ugeskrift for retsvæsen, U.2010B.102
- Ravnholt Rasmussen, V. (1980): *Auktionslederloven med kommentarer*, 2. udgave af Håndbog for Auktionsledere, Juristforbundets Forlag
- Riis, Thomas, Jan Trzaskowski (red.) (2013): *Skriftlig jura – den juridiske fremstilling*, 1. udgave, 1. oplag, Ex Tuto Publishing A/S
- Rothe, Henrik (1997): *Hammerslag – en håndbog om tvangsauktioner*, 2. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Salung Petersen, Clement, Ulrik Rammeskow Bang-Pedersen, Lasse Højlund Christensen (2017): *Den civile retspleje*, 4. udgave, Universitetsforlaget Pejus
- Skat Rørdam, Julie (2007): *Ægtefælleskiftet - i civilprocessuel belysning*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Skat Rørdam, Julie (2013): *Ægtefælleskifteloven*, 1. udgave, 1. oplag, Karnov Group Denmark A/S
- Smidt, Poul med bistand af Claus Stougaard-Andersen (1980): *Papirløst ægteskab*, 4. udgave, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck
- Sørensen, Ivan, Peter Mortensen, Bo von Eyben (2013): *Lærebog i obligationsret, bind 2, Personskifte i skyldnerforhold, Fordringers ophør, Hæftelsesformer*, 4. udgave, Karnov Group Denmark A/S
- Taksøe-Jensen, Finn (1987), *Person-, Familie- og Arveret*, 1. udgave, Gads Forlag
- Taksøe-Jensen, Finn (1989): *Anmeldelse af Vibeke Vindeløv, Ingrid Lund-Andersen og Linda Nielsen: Retstillingen for ugifte samlevende, 1988*, i Juristen 1989.208-216
- Viltoft, Niels, Per Holkmann Olsen (1986): *Skifteloven kommenteret*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Vindeløv, Vibeke (1980): *Mere om deling af formuen mellem papirløse samlevende - på baggrund af UfR 1980 s. 480 H*, i Ugeskrift for retsvæsen, U1980B.226
- Vindeløv, Vibeke (1984): *Opløsning af sameje om enfamiliesboliger*, i Ugeskrift for Retsvæsen, U.1984B.224
- Vindeløv, Vibeke (1987): *De økonomiske forhold mellem ugifte samlevende – dogmatik og retspolitik*, 1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag
- Vindeløv, Vibeke, Ingrid Lund-Andersen, Linda Nielsen (1988): *Retstillingen for ugifte samlevende*, 1. udgave, Gads Forlag
- Vinding Kruse, Fr. (1951), *Ejendomsretten*, bind 1, 3. udgave, Gads Forlag
- Von Eyben, W.E. (1983): *Formuerettigheder*, 7. udgave, Akademisk Forlag
- Weber, F. (1982) i Ugeskrift for Retsvæsen, U.1982B.319
- Utrykt: Carlsson, Milena (2018) - mit eget ikke offentligtgjorte projekt under titlen ”*Ophør af særeje ved sammenblanding af særeje og delingsformue*” om problemstillingen under kandidatfaget Skilsmisseret – afleveret til bedømmelse 14. maj 2018
- Østergaard, Kim, Gerlinde Berger-Walliser (2012): *Proactive law*, 2. udgave, DJØF Publishing