

Brugsret

Brugsret kan defineres og fortolkes på mange måde, og vi prøver her, at give et bud på de mest gængse brugsretter inden for bolighandel.

Der skelnes mellem en brugsret over en fast ejendom (defineret som et matrikuleret areal, eller flere matrikler der er samnoteret i tingbogen) eller en brugsret over bygning eller dele heraf.

Grund

For så vidt en brugsret over en fast ejendom, også kaldet en selvstændig udmatrikuleret grund er følgende gældende jf. lov om udstykning:

§ 16. Der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end

- 1) 30 år, såfremt arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, eller*
- 2) 10 år, såfremt arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom.*

Stk. 2. Miljøministeren kan fastsætte regler om, at stk. 1 ikke gælder, når retten angår anbringelse af en teknisk indretning på et areal af ubetydelig størrelse.

Kilde: www.tinglysning.dk

Oversat til dansk betyder det, at hvis du fx ejer en ejerlejlighed, ejerlejlighed i 2 families villa, ideel anpart eller lignende hvor flere bor i samme bygning på samme grund, kan man ikke aftale en eksklusiv brugsret over sin haveandel for mere end 30 år. Der kan altså ikke aftales, at boligen for tid og evighed råder over et nærmere defineret stykke af grunden.

Derimod kan det aftales, at brugsretten løber indtil den opsiges af en af aftaleparterne, og her kan der aftales en opsigelsesperiode, der maks. kan være 30 år.

Hvis andet forsøges aftalt afvises det af tinglysningsdommeren. Skulle man vælge, at aftale det uden tinglysning, vil det stadig være ovennævnte der gælder og aftalen vil blive tilsidesat ved en evt. tvist om gyldigheden.

Bolig

En brugsret over en del af bygningen er ikke reguleret ved lovgivning og her er der reelt aftalefrihed mellem parterne (ejerne).

Typisk vil der være tale om brugsret til en boligenhed i en 2 families villa (ideel anpart) eller en brugsret til fx kælderrum, loftsrums, værksted, garager eller lignende i en ejerforeningen.

Ideelle anparter

Brugsret over ideelle anparter reguleres ved en samejekontrakt, der tinglyses. Her aftales udover brugsretten til lejligheden, kælderrum m.m. også de andre forhold der er gældende mellem parterne ligesom en form for vedtægter i det fælles ejerforhold. Selvom der er aftalefrihed er det ikke altid at det kan gennemføres. Hvis der skal ske finansiering af boligerne vil realkreditinstitutterne og bankerne have indflydelse på aftalerne, for at sikre, at der sker en rimelig og fornuftig fordeling, der sikrer samejet i mange år frem. De vil også være påtaleberettigede ved eventuelle ændring i aftaleforholdet, dvs. der ikke kan ske ændringer i aftaleforholdet uden deres samtykke.

Ejerlejligheder

Brugsretten i almindelige ejerlejligheder i en ejerforening vil ofte være til loftsrum, kælderrum, garager, udhuse m.m. I de fleste ejerforeninger, er disse arealer fællesarealer og en evt. brugsret fastsættes af ejerforeningen. Dvs. at ejerforeningen suverænt bestemmer ved flertal hvem der skal have brugsret til hvilke rum, herunder også at fratage dem et rum, selvom det sjældent sker. Ind imellem sker det dog fx ved salg af loftsrum til etablering af nye boliger.

I visse ejerforeninger, som regel nyere eller nye boliger (projektsalg), er kælderrum el.lign. tinglyst til selve lejligheden, og man ejer således sit eget rum.