

Samejekontrakt, ideelle anparter

IDEELLE ANPARTER

Hvad betyder det, at en villalejlighed er en ideel anpart?

Villalejligheder, der ofte er registreret som ideelle anparter, har en del tilfælles med ejerlejligheder - særligt på grund bofællesskabet.

De ideelle anparter er på samme måde som ejerlejligheder selvstændige faste ejendomme, der kan købes og finansieres med bank- og realkreditlån.

Systematikken er dog anderledes. En køber af en ideel anpart erhverver sammen med en eller flere andre købere en 2 families ejendom i sameje, dvs. en andel af bygningen og en andel af fællesarealet og grunden.

Hvor stor en del, der tilkommer de respektive købere, aftales indbyrdes mellem anpartshaverne. Aftalen herom skal tinglyses i en såkaldt samejekontrakt eller samejeoverenskomst. Køberne af andelene har herefter hver især ret til pantsætte eller videresælge deres andel.

Særkendet ved den ideelle anpart er desuden, at den matrikulære opdeling ikke fremgår af en officiel ejerlejlighedsfortegnelse, som en landinspektør har udarbejdet. Opdelingen – og fordelingstallet – beror på en privat aftale og fremgår af den tinglyste samejekontrakt.

Ideelle anparter som villalejligheder ses normalt kun i tofamiliehuse. Tidligere var det lovligt at opdele større ejendomme i flere end 2 ideelle anparter, men i 1970'erne blev der i Danmark indført forbud mod dette. Det betyder, at det ikke i dag er muligt at opdele ejendomme i 3 eller flere ideelle anparter. En sådan opdeling kan dog selv i dag være lovlig, hvis opdelingen har fundet sted inden forbuddet trådte i kraft. Eneste undtagelse er, hvis ejendommen består af 2 beboelsesenheder og en erhvervsenhed. Her er det muligt, at opdele i 3 ideelle anparter.

Hvad er en samejekontrakt?

Samejekontrakten er et helt centralt dokument ved ideelle anparter. Den har til formål at fastlægge fordelingen af anpartshavernes rettigheder og pligter vedrørende ejendommen.

Kontrakten skal indeholde en klar og udførlig beskrivelse af omfanget af parternes eksklusive brugsret. Eksklusiv brugsret betyder, at hver anpartshavers råder over bestemte områder i ejendommen som udgangspunkt efter eget ønske og behov.

Samejekontrakten angiver fordelingstallet, f.eks. 60 % til stuelejligheden og 40 % til førstesalslejligheden, og den angiver de tilknyttede brugsrettigheder til ejendommens forskellige rum og til haven. Hvem der har brugsret til henholdsvis for- og baghaven, carporten, kælder, loft, og om der er fællesrum, f.eks. vaskerum, bør fremgå af samejekontrakten. Brugsrettigheder over grunden kan dog maksimum aftales for en periode af 30 år, eller med 30 års gensidig opsigelse.

En samejekontrakt vil desuden normalt som minimum indeholde bestemmelser om følgende:

- Ejendommens anvendelse – må der f.eks. drives erhverv? Er der andre begrænsninger?
- Hvilke bygningsdele er omfattet af den fælles vedligeholdelsespligt, og hvilke er individuelle?
- Fælleskonto til løbende udgifter, administration og regnskab
- Forkøbsrettigheder
- Pant i anparterne til sikkerhed for betaling af fællesudgifter
- Fremgangsmåde ved tvister mellem parterne

Når der søges bank- eller realkreditfinansiering af et køb af en ideel anpart, vil långiver forlange at se samejekontrakten, idet der heri findes vigtige oplysninger af betydning for anpartens værdi. Da långiver ønsker at sikre værdien af sit pant, ses det ikke sjældent, at långiver forlanger ændringer i samejekontrakten som betingelse for at yde lånet. Derfor er det en god idé at du som køber af en ideel anpart sørger for at der tages et forbehold herom i forbindelse med handlen. Långiver vil som regel altid betinge sig at være påtaleberettiget til enhver ændring i samejekontrakten.

Kilde: Boligejer.dk