

Hus eller ejerlejlighed i skilsmissen

Både i dagligdagen på kontoret og i diverse brevkasser bliver man som familieretsadvokat bestormet med spørgsmål om hus eller ejerlejlighed i forbindelse med en skilsmisse.

Det er særlig problematisk i tider, hvor det er vanskeligt at få solgt huset.

Spørgsmålene er næsten altid ens alene med små forskelle omkring de konkrete omstændigheder.

I denne folder gennemgår vi principperne på en måde, som gør det muligt for os i mange tilfælde blot at henvise til folderen på nettet, når vi får spørgsmålene.

Hovedproblemstillingen

I det følgende taler vi konsekvent om "huset". Hvis du har en ejerlejlighed, skal du bare sætte det ord ind i stedet for huset, fordi reglerne er nøjagtigt de samme.

a: anskaffelsesfasen

I dag er det mest almindeligt, at et par køber hus sammen på den måde, at de kommer til at eje huset med halvdelen til hver. Hvis man er ugift samlevende eller gift med huset som særeje, bør man allerede ved huskøbet få lavet en samejeaftale. Der er rigtig mange, som ikke får sådan en oprettet. Naiviteten ude i befolkningen er enorm. Troen på, at kærligheden holder, er alt for stor. 40% af alle ægteskaber går i stykker. Procenten er højere for ugifte samlevende.

Det er meget bekymrende, at pengeinstitutterne ikke i højere grad får køberne til at oprette en samejeoverenskomst. Selv om den ikke nødvendigvis løser alle problemer, er den erfaringsmæssigt guld værd.

I forbindelse med købet er det ikke ualmindeligt, at den ene har indskudt betydeligt mere end den anden. Det er særligt vigtigt at få konsekvenserne af det beskrevet i samejeoverenskomsten og eventuelt i et gældsbeholdningsbrev, såfremt parret er ugift eller gift med særeje.

Det er heller ikke ualmindeligt, at huset ejes af den ene, men at den anden har skrevet under på lånene som kautionist eller medskyldner. Den løsning er oftest nærmest en skandale og kan kun skyldes det fænomen, som vi beskriver på den måde, at en bankrådgiver ikke er én person, der rådgiver kunden; men én person, der rådgiver banken. Kun banken har en interesse i sådan en løsning. Du skal ikke skrive under som hverken kautionist eller medskyldner uden at blive medejer. Der kan dog være helt

særlige grunde, som gør, at det ikke er direkte tåbeligt. Da der er langt mellem sådanne grunde, skal du aldrig gøre det uden at have rådgivet dig med din advokat først. Aldrig!

b: når kærligheden visner og dør

De færreste synes, at det er sjovt at blive ved med at bo sammen, når kærligheden dør. Men rigtig mange er i en situation, hvor huset pludselig er blevet mindre værd end det, der skyldes på huset. Så længe man betaler på huset, sker der ikke noget ved det. I de situationer taler man populært om, at man er "teknisk insolvent".

Udtrykket lyder ret tilforfældeligt, fordi ordene virker som noget, som ikke rigtig betyder noget. Der er blot ikke sandt. Så snart den første terminsydelse ikke bliver betalt, begynder det at blive dyrt. Vejen til tvangsauktion er kort, og katastrofen kan blive betydelig for begge parter.

Derfor er det af stor betydning, at et skilsmissepar holder hovedet koldt og samarbejder om afviklingen. Fornuftig handling kan redde begge fra økonomisk ruin. Dumme hævn lignende reaktioner kan på tilsvarende måde føre ikke blot til den anden parts men også til egen ruin.

Den ene part ønsker at overtage huset

Det afhænger selvfølgelig først og fremmest af økonomien, om den ene part kan overtage huset. Långiverne skal godkende, at den anden udtræder som skyldner på lånene.

Hvis huset er mere værd end det, der skyldes på lånene, skal den overtagende betale halvdelen af friværdien til den anden. Pågældende skal altså i fremtiden både forrente det eksisterende lån og lånet, som bruges til at betale den anden, hvis ikke beløbet ligefrem står på en indlånskonto.

Hvis gælden er større end husets værdi, skal kreditforeningen godkende overtagelsen, og parterne skal som udgangspunkt indbetale halvdelen af det beløb, som huset er mindre værd. Her springer vi nogle detaljer over, der handler om, at kreditforeningerne kun må belåne huset op til en bestemt procent af husets handelsværdi, hvilket kan komplicere sagen yderligere.

Kan parterne løse disse problemer derved, at en af dem overtager huset, vil det ofte være en rigtig god løsning for begge.

Værdiansættelsen kan i praksis volde vanskeligheder. Det kan være fornuftigt at få en eller to ejendomsmæglere til at vurdere huset. Man bør huske at sige til mæglerne, at vurderingen skal

FORTSÆTTES ➔

være til en bodeling. Mange mæglere bruger deres vurderingspriser som et konkurrenceparameter, idet de fleste lader sig friste af den mægler, som påstår, at han kan sælge huset bedst. Samejerne har jo ikke som udgangspunkt en fælles interesse. Den, der skal overtage, vil gerne have så lav pris som muligt. Den anden så høj som muligt. Så penge til vurdering kan være givet fornuftigt ud.

Når man får sådan en vurdering fra mægleren, vil den ofte fremstå som en sædvanlig provenuberegning svarende til, hvis huset skal sælges. I den opgørelse indgår sælgers omkostninger til mægler med videre. Disse omkostninger er fiktive, når huset ikke skal sælges. De skal efter fast praksis ikke fradrages i den situation. Udover at være udtryk for en fast praksis, er begrundelsen, at beløbet jo netop ikke skal betales, og at der kan gå mange år, inden huset igen skal sælges.

Perioden fra samlivsbruddet til huset bliver solgt

Finanskrisen har gjort det sværere for den ene part at overtage huset alene. Mange vil derfor være henvist til at forsøge at få det solgt. Et hussalg sker ikke fra den ene dag til den anden.

Også her er der nogle udfyldende regler, som det er rart at kende – og klogt at rette sig efter.

Der er en lille nuanceforskel på, om man er gift eller ugifte samlevende.

For ægtefæller gælder, at man har gensidig forsørgelsespligt over for hinanden indtil separationen eller skilsmissen afhængig af, hvilken af de to begivenheder, som kommer først. Konsekvensen af det er, at hvis den ene part er flyttet inden separationen, mens den anden part bliver boende, skal begge fortsat betale ind til terminsydelse, forbrug med videre.

Hvis den ene bliver boende efter separationen, skal begge fortsat betale til de faste udgifter som f. eks. lån og ejendomsskatter. Den, der bruger huset, skal nu betale samtlige forbrugsafhængige udgifter. Det kan være vand, varme, el, fællesantenne og lignende. Vedkommende skal imidlertid også betale en husleje til fællesskabet. Den husleje fastsættes ud fra den leje, som man ville kunne få, såfremt huset var lejet ud til en helt tredje.

Man kan se på hele problemstillingen på den måde, at det svarer til, at man ejer et hus sammen, som rent faktisk er udlejet. Udlejerne skal betale de faste udgifter, mens lejeren skal betale husleje og forbrug. Det er egentlig ikke så underligt, når man lige tænker sig om.

Hvis man er ugifte samlevende, er det egentlig de samme principper, der gør sig gældende, hvis ikke de er fraveget i en samejeoverenskomst. Da der ikke her er en separations- eller skilsmisssedato, må man selvfølgelig finde nogle andre principper.

Et er regler

– noget andet er sund fornuft

Foran har vi beskrevet de regler, som gælder, hvis ikke der er aftalt andet.

Det kan imidlertid være meget fornuftigt at aftale noget andet. Vi vil derfor prøve at beskrive et par løsningsmodeller, som man kunne overveje.

Den samlet set dumme løsning ville egentlig være, at begge parter flytter fra huset og lader det stå tomt. Den model ser vi ofte, hvis "den anden part" slet ikke vil samarbejde eller stiller store krav, der virker uoverskuelige.

For det første er det normalt sådan, at et hus præsenterer sig bedst, når det er beboet. Så holdes det (forhåbentligt) rent og ryddeligt, og haven bliver passet. Ud fra de synspunkter kan det være klogest, at den ene bor i huset i fælles interesse. Da det godt kan være en nødløsning for den, der bliver boende og senere måske skal flytte med kort varsel, når det faktisk lykkes at få huset solgt, kan der være meget fornuft i at lade fordele og ulemper indgå i en samlet aftale for eksempel omkring huslejens størrelse eller faktiske betaling.

Nogen af de, der er bedst til at samarbejde i fælles interesse, aftaler måske, at også huslejen og forbruget for den, som rent faktisk flytter fra huset, i den pågældende periode indgår i et fælles regnskab, således at man er fælles om udgifterne begge steder.

Når man skal tilrettelægge løsningerne i forbindelse med skilsmissen, er det klogt at få lavet faste og helst skriftlige aftaler. Det bør også aftales, hvordan man i fællesskab sammen med ejendomsmægleren regulerer udbudsprisen og mest optimalt også, hvad man hver især skal være forpligtet til at acceptere som salgspris.

Salgsprisen er nemlig også en parameter, som kan give anledning til uenighed. Den, der sidder mageligt i huset til en måske ikke alt for høj samlet udgift, kan godt slå sig lidt i tøjet, når der dukker en køber op.

Sat på spidsen

Der er også situationer, hvor den ene bare bliver boende og eventuelt betaler alle udgifter, netop fordi de samlede udgifter ikke er voldsomt høje. Det kan godt være situationer, hvor pågældende egentlig godt vil men ikke kan få lov til at overtage huset af kreditforeningen.

Det kan i almindelighed være ekstremt belastende at have andel af et hus, som man ikke kan få solgt. I praksis sætter det en stopper for muligheden for selv at komme videre, fordi man simpelthen ikke kan få lov til at købe et nyt hus eller en lejlighed, så længe man står som medejer af et andet.

Hvis man har været gift med formuefællesskab, er der en mulighed deri, at man via skifteretten kan få frataget den anden rådigheden over huset eventuelt både juridisk og fysisk sat pågældende ud. I så fald vil det være bobehandleren, som vil kunne foranledige et salg gennemført. Modellen er juridisk lidt besværlig og temmelig kostbar. Men det kan være en farbar vej.

Hvis parret ikke har været gift – eller de har haft særeje om huset, er det en lidt anden fremgangsmåde, der kan bruges. Den er også kostbar men den eneste mulige.

Formelt skal samejet opsiges, og derefter kan huset sættes på frivillig auktion. Det foregår efter nøjagtig de samme regler som en tvangsauktion men med en væsentlig forskel. Ved en tvangsauktion bliver pantebreve, som ikke får dækning ved auktionsbuddet slettet. Det sker ikke ved en frivillig auktion. Denne model kræver derfor megen overvejelse især, hvis der foreligger teknisk insolvens.

Den for begge mest katastrofale nødløsning er, at huset i sidste ende går på tvangsauktion. Den vej risikerer mange at gå, hvis den ene part pludseligt holder op med at betale sin andel af udgifterne, og den tilbageværende simpelthen ikke er i stand til at betale. En tvangsauktion fører ofte til økonomisk ruin for begge.

Til slut skal vi nævne, at der kan være ganske få og helt specielle situationer, hvor det kan være en fordel at fremprovokere en tvangsauktion. Det vil for eksempel kunne være tilfældet, hvis den ene af ejerne er så stærkt forgældet, at der er blevet tinglyst en række udlæg i pågældendes andel, samtidig med, at den anden faktisk vil kunne byde ejendommen hjem på tvangsauktionen.

Skatteproblemer

Foran har vi omtalt de problemstillinger, der kan opstå af mere praktisk og juridisk art mellem samejerne, der ikke længere har det så godt i de indbyrdes relationer.

Desværre kan skattevæsenet også medvirke til at gøre problemerne større og uoverstigelige.

Foran har vi beskrevet den situation, at en af parterne bliver boende i huset efter fælles aftale, indtil det bliver solgt. Mange tilrettelægger sig på den måde, at pågældende så i praksis betaler alle udgifterne i den periode. Den løsning er tilforladelig og opfattes af de fleste som samlet rimelig.

Hvis parret ejer huset med halvdelen til hver, vil udgangspunktet som ovenfor nævnt være, at de skal indbetale deres respektive andele af lånene. De får således fradragsret for renteudgifterne med halvdelen til hver. Hvis den ene part som antydnet i eksemplet ovenfor betaler alle udgifterne, får pågældende ikke fradragsret for samtlige renteudgifter. Det er der retspraksis for.

Man vil dog kunne aftale sig ud af det problem for eksempel på den måde, at den fælles hæftelse som skyldnere ændres, så den

ene er skyldner mens den anden er kautionist. Men det er lidt besværligt og kræver faktisk panthavernes samtykke. En anden model kunne være, at parterne indbyrdes aftaler, at den ene skal have fuld fradragsret. I praksis vil skat formentlig acceptere sådan en aftale, men det kan godt være lidt bureaukratisk at få på plads, da de automatiske indberetninger fra kreditforeningerne så ikke bliver ændret – og da der kan være lidt lang faktisk vej til en relevant skattemedarbejder, som har beføjelser til at ændre i de automatiske angivelser.

En tredje model vil være at aftale en indbyrdes kompensation for den manglende fradragsret. Den kræver lidt hovedregning og gensidig velvilje – samt betalingsvilje og evne hos den, der automatisk får et "forkert" fradrag.

Også ejendomsværdiskatten giver problemer i disse situationer. I den beskrevne situation, skal den tilbageblivende i huset betale ejendomsværdiskat af sin andel af huset. For den fraflyttende gælder, at vedkommende betragtes som udlejer og bliver beskattet af en fiktiv lejeindtægt, selv om der ikke betales en sådan. Vedkommende har til gengæld sædvanligt fradrag for sine udgifter til husets vedligeholdelse med videre. Har parret aftalt, at den tilbageblivende betaler en mindre leje, vil forskellen herimellem og markedslejen kunne betragtes som en skattepligtig indkomst for den fraflyttede.

Afsluttende samlet råd

Vores samlede råd er, at man afvejer alle fordele og ulemper – og indgår aftaler, som begge finder fornuftige med åbne øjne for diverse risici. Alle disse forhold bør du gennemgå med din advokat på baggrund af jeres konkrete forhold.

Og lad så være med at drille hinanden unødigt. Langt hen af vejen har samejerne en fælles interesse i en samlet løsning.

Vil du vide mere?

Læs mere på vores hjemmeside
www.forumadvokater.dk