

PRAKSISOVERSIGT · BOLIG- & EJENDOMSDOKUMENTER

Samejeoverenskomst

Aftalen når to eller flere ejer bolig sammen – ejerbrøk, hæftelse, exit og opløsning ved uenighed

Version 1 · Opdateret 21. jul. 2026 · 12 afgørelser · 2009-2025

[Læs online](#)

INTRODUKTION

En **samejeoverenskomst** (også kaldet samejekontrakt eller samejeaftale) er den skriftlige aftale mellem to eller flere personer, der ejer den samme faste ejendom i *ideelle anparter* – typisk ugifte samlevende, der køber hus sammen, men også søskende om et arvet sommerhus, venner om en udlejningsejendom eller forældre og barn om en forældrekøbslejlighed. Parterne er samejerne selv; aftalen regulerer forholdet **mellem** dem – ikke forholdet til banken, realkreditinstituttet eller en senere køber.

Det juridiske udgangspunkt er, at det almindelige sameje om fast ejendom er **ulovreguleret**. Der findes ingen "samejelov", og Skattestyrelsen konstaterer tørt i Den juridiske vejledning, at der heller ikke findes særskilt lovgivning om formueforholdet mellem ugifte samlevende – hver part råder over sine egne aktiver og hæfter for sin egen gæld. Retsstillingen udfyldes derfor af almindelige obligationsretlige grundsætninger og af retspraksis, og den mest indgribende af de udfyldende regler er, at **enhver samejer som udgangspunkt kan kræve samejet ophævet** – om nødvendigt ved offentlig (frivillig) auktion over hele ejendommen.

Oversigten er bygget op efter dokumentets naturlige liv: først hvornår aftalen bør oprettes og hvilken pligtstatus den har, dernæst checklisten over det indhold aftalen bør rumme for at virke, så de fejl praksis afslører, og til sidst uddybende afsnit om den udfyldende ret, det interne regnskab, tinglysningens betydning over for tredjemand og samspillet med testamente, arv og forsikring.

PRINCIPPER UDLEDT AF PRAKSIS

- 01** Samejeoverenskomsten er frivillig og ulovreguleret – men det er netop derfor, den er kritisk: uden aftale udfyldes retsstillingen af retspraksis, ikke af parternes forventninger.
- 02** Den udfyldende hovedregel er, at enhver samejer kan kræve samejet ophævet; kan parterne ikke enes om frivilligt salg, ender ejendommen på offentlig auktion – også den anpart, medejeren i forvejen ejer.
- 03** Den tinglyste ejerbrøk er udgangspunktet for fordelingen af provenuet; hvem der faktisk betalte, ændrer det ikke uden en dokumenteret aftale.
- 04** Over for realkreditinstituttet og banken hæfter samejerne solidarisk, når de har underskrevet samme gældsbrev, jf. [Gældsbrevsloven § 2](#) – den interne brøk binder ikke kreditor, og regres skal aftales særskilt.
- 05** Forkøbsret, tilbudspligt og brugsret virker kun mod senere købere og kreditorer, hvis de er tinglyst; ellers er de rene aftaleforpligtelser mellem parterne.

- 06** Interne krav mellem samejere forældes efter [Forældelsesloven § 3, stk. 1](#) på 3 år – en løbende, skriftlig opgørelse er derfor ikke pynt, men en betingelse for at kravet overlever.
- 07** Ugifte samlevende arver ikke hinanden uden testamente, og kompensationskrav efter berigelses- og forudsætningsbetragtninger tilkendes kun restriktivt i praksis; samejeoverenskomsten pakkes derfor normalt med testamente og eventuel krydslivsforsikring.
- 08** Aftalen er ikke urørlig: urimelige vilkår – fx en fastlåst overtagelsespris langt under handelsværdien – kan ændres eller tilsidesættes efter [Aftaleloven § 36](#).

§ 1 Hvornår er dokumentet påkrævet?

Aldrig lovpligtig. Der findes ingen bestemmelse i dansk ret, der pålægger samejere af fast ejendom at oprette en samejeoverenskomst. Aftalen hviler på almindelig aftalefrihed, kan indgås formløst og er gyldig mellem parterne uden notar, vidner eller registrering. Pligt-statusen er altså **frivillig** – men prisen for at undlade den betales i den udfyldende ret.

Betinget: aftalen bliver praktisk uundværlig, når mindst ét af følgende er til stede.

- Parterne er **ugifte samlevende**. Ægtefællelovens regler om delingsformue, compensation og skifte gælder ikke, og der er ingen legal arveret mellem samlevende – [Arveloven § 9](#) tillægger kun *ægtefællen* arveret.
- **Indskuddene er skæve** i forhold til den tinglyste ejerbrøk (den ene lægger udbetalingen, den anden ikke), eller den ene betaler en større del af terminen, forbedringerne eller ombygningen.
- Én af parterne skal have **eksklusiv brugsret** til hele eller dele af ejendommen, eller rådigheden fordeles anderledes end ejerandelene.
- Der ønskes **forkøbsret, tilbudspligt, overtagelsesret eller karenperiode**, så den ene ikke uden videre kan kræve hele ejendommen solgt.
- Ejendommen ejes af **flere end to** (søskendesameje om sommerhus), hvor uenighed statistisk set er et spørgsmål om tid.

Betinget lovkrav for virkningen udadtil. Selve aftalen kræver ingen registrering, men skal de rettigheder, den stifter – forkøbsret, tilbudspligt, brugsret, rådighedsbegrænsninger – kunne gøres gældende mod senere aftaler om ejendommen og mod kreditorforfølgning, **skal** de tinglyses, jf. [Tinglysningsloven § 1](#). Utinglyste rettigheder virker kun mellem parterne selv.

Tidspunktet. Aftalen bør oprettes **samtidig med købsaftalen og skødet** – ikke bagefter. Efterfølgende ændring af ejerbrøken er en overdragelse af en ideel andel med tilhørende skøde, tinglysningsafgift, avanceopgørelse og risiko for gaveafgift, og en aftale indgået midt i et byggeprojekt viser sig ofte at være indgået for sent til at fange det, der allerede er betalt.

Hvad man mister uden aftalen. Uden samejeoverenskomst gælder den udfyldende hovedregel fra retspraksis: enhver samejer kan kræve samejet ophævet, og kan parterne ikke enes om et frivilligt salg, sker ophævelsen ved offentlig auktion over hele ejendommen. Retsplejelovens auktionsregler anvendes efter [Retsplejeloven § 538, stk. 2](#) også på auktion uden forudgående udlæg, "med de ændringer, som følger af forholdets natur", og det er

den ramme, fogedretten i praksis afvikler den frivillige auktion i. Der er ingen automatisk kompensation for skæve indskud, ingen karenperiode og ingen fortrinsret for den, der ønsker at blive boende.

§ 2 Det skal dokumentet indeholde

1. Entydig identifikation af samtlige samejere (navn og cpr-nr.) og af ejendommen med matrikelnummer og adresse. Det er samtidig en betingelse for, at aftalen eller rettigheder efter den kan tinglyses. *(Tinglysningsloven § 9, stk. 1)*
2. Ejerbrøken (den ideelle anpart) skal angives præcist, og det bør fremgå udtrykkeligt, om brøken afspejler parternes kontante indskud, eller om et skævt indskud i stedet skal udlignes ved et internt tilgodehavende.
3. Fordelingen af de løbende udgifter bør fastlægges post for post: terminsydelser, ejendomsskat, forsikring, forbrug, fællesudgifter og almindelig vedligeholdelse – og hvordan der afregnes, hvis den ene lægger ud.
4. Forbedringer og ekstraordinære indskud bør kræve skriftlig, løbende opgørelse (tillæg eller bilag med underskrift), og det bør stå, om kravet forfalder løbende eller først ved salg. Uden det risikerer kravet at forælde efter tre år. *(Forældelsesloven § 3, stk. 1)*
5. Brugsretten bør reguleres: hvem må bruge hvad, hvad gælder ved eneophold, og hvad der betales for en brugsret, der er større end ejerandelen. Væsentligt skæv rådighed kan udløse beskatning af en objektiv lejeværdi. *(Statsskatteloven § 4)*
6. Hæftelsen skal beskrives i to lag: den solidariske hæftelse udadtil over for realkredit- og pengeinstitut, og den interne fordeling med udtrykkelig regresadgang for den, der betaler mere end sin andel. *(Gældsbrevsloven § 2)*
7. Forkøbsret eller tilbudspligt bør fastlægges med en klar udløsningsmekanisme, en frist for accept og en metode til værdiansættelse (fx to mæglervurderinger eller en skønsmand) – ikke en fast kronepris.
8. Overtagelsesret ved samlivsophør eller udtræden bør angive, hvem der kan overtage hele ejendommen, på hvilke vilkår, og at overtagelsen er betinget af, at kreditor frigør den udtrædende for hæftelsen.
9. Opløsningsproceduren bør fastlægges: eventuel karenperiode, varsel, obligatorisk forsøg på salg i fri handel og mæglervalg – ellers gælder den udfyldende adgang til at kræve ophævelse med salg på offentlig auktion. *(Retsplejeloven § 538, stk. 2)*
10. Misligholdelse bør have en konsekvens: påkrav, rente, og ret for den betalende samejer til at indløse (udløse) den misligholdende samejers anpart mod fradrag i afregningen.
11. Dødsfald bør reguleres med forkøbs- eller overtagelsesret for længstlevende samejer, koordineret med testamente – herunder eventuelt udvidet samlevertestamente for ugifte samlevende. *(Arveloven § 87)*
12. De rettigheder, der skal binde andre end parterne – forkøbsret, tilbudspligt, brugsret og rådighedsbegrænsninger – skal tinglyses på ejendommen for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. *(Tinglysningsloven § 1, stk. 1)*

LOV

Arveloven § 87

Forældelsesloven § 3, stk. 1

Gældsbrevsloven § 2

Retsplejeloven § 538, stk. 2

Statsskatteloven § 4

Tinglysningsloven § 1, stk. 1

Tinglysningsloven § 9, stk. 1

§ 3

Det ulovregulerede sameje – hvad gælder, når man intet har aftalt?

Sameje om fast ejendom er ikke reguleret i nogen samlet lov. Hver samejer ejer en *ideel anpart* – en brøkdel af hele ejendommen, ikke et fysisk afgrænset værelse – og kan som udgangspunkt frit sælge, pantsætte og lade sin anpart gøre til genstand for kreditorforfølgning. Til gengæld kræver dispositioner over *hele* ejendommen enighed, og netop dét er samejets svage punkt.

Den vigtigste udfyldende regel er retspraksis' anerkendelse af, at enhver samejer kan kræve samejet **ophævet**. Kan parterne ikke enes om et frivilligt salg, fastslår retten, at samejet skal opløses, og ejendommen sælges ved offentlig (frivillig) auktion; Skatterådet lagde netop dette til grund i det bindende svar SKM2012.356.SR, hvor Københavns Byret havde bestemt, at to udlejningsejendomme skulle på frivillig auktion, fordi arvingerne og medejeren ikke kunne enes om prisen. Retsplejelovens auktionsregler anvendes i denne situation, fordi [Retsplejeloven § 538, stk. 2](#) udstrækker dem til auktion uden forudgående udlæg, og auktionen holdes i den retskreds, hvor ejendommen ligger, jf. [Retsplejeloven § 539](#). En samejeoverenskomst kan modificere dette med karenperioder, varsler og pligt til først at forsøge salg i fri handel – men kan næppe helt afskære adgangen til at komme ud.

For ugifte samlevende er billedet endnu barskere. Der er ingen bodeling, ingen delingsformue og ingen legal arveret. Den, der mener at have betalt mere end sin andel, er henvist til et kompensations- eller tilbagebetalingskrav, og praksis er restriktiv: i Retten i Næstveds dom af 20. december 2012 (BS-283/2011-NAE) og Retten i Hjørrings dom af 18. marts 2011 (BS-261/2010-HRS) blev kompensationskrav efter henholdsvis 22 og 35 års samliv prøvet efter berigelses- og forudsætningssynspunkter, og i Retten i Esbjergs dom af 30. maj 2024 (BS-11788/2023-ESB) og Retten i Aarhus' dom af 29. juli 2021 (BS-8638/2018-ARH) faldt tilbagebetalingskrav på overførsler mellem samlevende, fordi låneaftalen ikke kunne bevises. Selv procesretligt koster fraværet af klare aftalevilkår: i kendelsen af 2. august 2012 (BS-690/2012-ARH) måtte retten tage stilling til værneting i en sag alene om fortolkningen af en samejekontrakt. Se videre [praksis om ophævelse af sameje og intern afregning, ugifte samlevendes retsstilling og tvangssalg af fast ejendom](#).

LOV	ArveLoen § 9	Retsplejeloven § 538, stk. 2	Retsplejeloven § 539
PRAKSIS	Byretten · Krav om tilbagebetaling af 372.000 kr. efter samlivsophør afvist: Manglende bevis for låneaftaler Byretten · Sag om bristede forudsætninger ved samlivsophør og tilbagebetaling af lån Byretten · Kompensationskrav efter 22 års samliv Byretten · Kendelse om værneting i sag om fortolkning af samejekontrakt på fast ejendom Byretten · Kompensationskrav efter 35 års samliv		
			30.05.2024
			29.07.2021
			20.12.2012
			02.08.2012
			18.03.2011

§ 4 Ejerbrøk, indskud og det interne regnskab

Ejerbrøken er aftalens omdrejningspunkt, fordi den både bestemmer, hvad man ejer, og hvad man får ved et salg. Den tinglyste adkomst er udgangspunktet, og et skævt indskud ændrer ikke i sig selv brøken. Derfor må aftalen tage udtrykkelig stilling til ét af to spor: enten *tilpasses brøken indskuddet* (fx 60/40), eller *brøken holdes lige, og den, der har lagt mest, får et internt tilgodehavende*, der forlods dækkes af provenuet.

Vælger man det andet spor, er dokumentationen alt. Vestre Landsrets dom af 11. marts 2025 (BS-49673/2023-VLR) er skoleeksemplet: parterne havde en samejeoverenskomst, hvorefter ombygningsudgifterne skulle deles halvt, og hvorefter et **tillæg** skulle udarbejdes, hvis udgifterne endte skævt. Tillægget blev aldrig lavet, og landsretten afviste både at fortolke aftalen udvidende og at tilkende manden forlods dækning af salgsprovenuet – og fastslog samtidig, at kravet uanset fortolkningen var forældet efter [Forældelsesloven § 3](#), fordi det kunne gøres gældende allerede ved ombygningens afslutning. Konsekvensen for kontraktkoncipisten er klar: byg aftalen op om en løbende, underskrevet mellemregning – ikke om et tillæg, som travle samlevende aldrig får skrevet – og indsæt en bestemmelse om, at forældelse suspenderes eller afbrydes ved årlig skriftlig anerkendelse.

Det interne regnskab har også en skattemæssig side. Fordeles rådigheden væsentligt anderledes end ejerandelene, kan den samejer, der reelt afgiver sin brug, blive beskattet af en objektiv lejeværdi efter [Statsskatteloven § 4](#) – Landsskatterettens afgørelse af 19. november 2009 (j.nr. 09-00201) nedsatte ansættelsen til 0 kr., netop fordi klagerens rådighed *svarede* til ejerandelen, og fordi begge medejere var omfattet af [Ejendomsavancebeskatningsloven § 1](#). Endelig bør aftalen forholde sig til, at hver samejer som udgangspunkt kan afstå sin anpart skattefrit efter parcelhusreglen i [Ejendomsavancebeskatningsloven § 8](#), hvis anparten har tjent til bolig for vedkommende – og at en efterfølgende justering af ejerbrøken er en overdragelse med avanceopgørelse og eventuel gaveafgift til følge.

LOV

[Boafgiftsloven § 22, stk. 1](#)
[Ejendomsavancebeskatningsloven § 8](#)
[Forældelsesloven § 3, stk. 1](#)
[Statsskatteloven § 4](#)

PRAKSIS	Landsretten · Krav om betaling for ombygning af fælles ejendom afvist på grund af forældelse og manglende aftale	11.03.2025
	Landsskatteretten · Ingen beskatning af objektiv lejeværdi ved sameje af ejendom, når medejere har rådighed	19.11.2009

§ 5 Hæftelse, tinglysning og forkøbsret – hvad binder tredjemand?

Samejeoverenskomsten regulerer forholdet mellem samejerne. Den regulerer ikke forholdet til dem, der har penge til gode i ejendommen. Har begge samejere underskrevet realkreditpantebrevet eller banklånet, hæfter de "een for alle og alle for een", medmindre andet er aftalt med kreditor, jf. [Gældsbrevsloven § 2](#) – og bestemmelsens stk. 2 giver netop den, der har betalt, ret til at afkræve hver medskyldner sin del. En intern brøk på 70/30 gør altså ingen forskel for banken; den gør kun en forskel i regresopgøret, og kun hvis den er skriftligt fastlagt. Tilsvarende bortfalder hæftelsen ikke, blot fordi den ene sælger sin anpart til den anden: frigørelse kræver kreditors udtrykkelige accept, og den bør derfor være en betingelse i aftalens exit-klausul.

Også offentligretlige pligter rammer hver samejer for sig. Østre Landsret idømte i dommen af 13. marts 2025 (S-3388-22) hver af to samejende ægtefæller en selvstændig bøde for tilsidesættelse af bopælspligten og den manglende anmeldelse af boligen som ledig – pligten påhvilede begge ejere, uanset at ejendommen var ejet i fællesskab.

Skal aftalens rettigheder virke over for senere købere og kreditorer, skal de tinglyses. [Tinglysningsloven § 1](#) er ubønhørlig: rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, og den ret, der skal fortrænge en utinglyst ret, skal selv være tinglyst og erhververen i god tro. Dokumentet skal efter [Tinglysningsloven § 10, stk. 1](#) gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom og fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen kan råde – og der kan

ikke tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument, ligesom afgiften efter [Tinglysningsafgiftsloven § 7](#) beregnes pr. rettighedstype. Virkningen af at gøre det rigtigt er stor: i Østre Landsrets kendelse af 17. april 2013 (B-1091-13) blev en tinglyst forkøbsret anset for at kunne gøres gældende "ved enhver overdragelse, herunder ved tvangsauktion", så den forkøbsberettigede kunne indtræde i auktionskøberens sted.

Værdiansættelsesmekanismen i forkøbsretten fortjener særlig omhu. En fast kronepris eller "overtagelse til restgælden" bliver med årene enten et gavevilkår eller en urimelighed. Landsskatteretten fastslog i afgørelsen af 18. februar 2011 (j.nr. 07-01712), at tidligere samlevende med fælles børn er interesseforbundne parter, og at en tinglyst køberet til restgælden på 350.000 kr. ikke kunne lægges til grund, når syn og skøn satte handelsværdien til 685.000 kr. Skriv i stedet en objektiv mekanisme ind – gennemsnittet af to mæglervurderinger eller en skønsmand – og lad [Aftaleloven § 36](#) være en påmindelse om, at fastlåste vilkår kan blive ændret eller tilsidesat, hvis de med tiden bliver urimelige.

LOV	Aftaleloven § 36	Gældsbrevsloven § 2	Tinglysningsafgiftsloven § 7
	Tinglysningsloven § 1, stk. 1	Tinglysningsloven § 10, stk. 1	
PRAKSIS	Landsretten · Bøde for brud på bopælspligt og manglende anmeldelse af bolig: Fortolkning af 'ledig' i Boligreguleringsloven		
	Landsretten · Landsrettens kendelse om forkøbsret ved tvangsauktion		
	Landsskatteretten · Ejendomsoverdragelse mellem interesseforbundne parter - overdragelse til restgæld		
			13.03.2025
			17.04.2013
			18.02.2011

Dødsfald, arv og forsikring – dokumentpakken omkring § 6 samejeoverenskomsten

Samejeoverenskomsten løser uenighed mellem levende samejere. Den løser ikke arveretten, og for ugifte samlevende er det dér, den største risiko ligger. Kun ægtefællen har legal arveret efter [Arveloven § 9](#); en samlever arver intet uden testamente, og afdødes ideelle andel tilfalder børn eller anden slægt, som herefter bliver længstlevendes nye medejere – med samme adgang til at kræve samejet ophævet.

Derfor kombineres samejeoverenskomsten næsten altid med et testamente. Ugifte samlevende kan efter [Arveloven § 87](#) oprette et *udvidet samlevertestamente*, hvor de arver hinanden, som var de ægtefæller – dog ikke med adgang til uskiftet bo. Gyldigheden er betinget: efter [Arveloven § 88](#) skal parterne på førstafdødes dødstidspunkt bo sammen på fælles bopæl og enten vente, have eller have haft fælles barn eller have levet ægteskabsligt sammen i de sidste 2 år, og testamentet bortfalder efter [Arveloven § 89](#), hvis parterne gifter sig med hinanden eller en af dem gifter sig med en anden. Formkravet er det almindelige – skriftlighed og notarpåtegning efter [Arveloven § 63](#). Livsarvingers tvangsarv sætter grænsen for, hvor meget længstlevende kan tilgodeses.

Afgiftsmæssigt er samlivet en fordel, når det har varet længe nok: personer, der har haft fælles bopæl med afdøde i de sidste 2 år før dødsfaldet, slipper for tillægsboafgiften på 25 pct. efter [Boafgiftsloven § 1, stk. 2](#), og samme 2-årige bopælskrav giver adgang til det årlige afgiftsfrie gavebeløb. Er samlivet kortere, kan arven til samleveren blive beskåret hårdt af afgift, netop når pengene skal bruges til at løse medarvingerne ud af huset.

Endelig bør finansieringen af forkøbsretten tænkes med. En krydslivsforsikring – hvor hver samejer forsikrer den anden – giver længstlevende likviditet til at overtage andelen. Begunstigelsen skal holdes ajour og formuleres præcist: efter [Forsikringsaftaleloven § 105 a](#) anses en samlever kun for "nærmeste pårørende", hvis

parterne bor sammen og enten venter/har fælles barn eller har boet ægteskabsligt sammen i de sidste 2 år før dødsfaldet. Højesterets dom af 2. februar 2024 (BS-50349/2023-HJR) viser konsekvensen af at glemme det: forsikringssummen tilfaldt afdødes børn, fordi samlivet var endeligt ophørt. Se videre om arvereglerne i [praksisoversigten om arveret](#).

LOV

ArveLoVen § 63

ArveLoVen § 87

ArveLoVen § 88

Boafgiftsloven § 1, stk. 2

Forsikringsaftaleloven § 105a

PRAKSIS

Højesteret · Forsikringssum tilfaldt afdødes børn som nærmeste pårørende efter endeligt samlivsophør

02.02.2024

Højesteret · Beskatning af millionbeløb ved samlivsophør: Spørgsmålet om kompensationskrav, gaveafgift og menneskerettigheder

01.02.2012

§ 7 Typiske faldgruber

Ingen aftale – og så kan den ene tvinge boligen på auktion. Uden samejeoverenskomst gælder den udfyldende regel fra retspraksis om, at enhver samejer kan kræve samejet ophævet. Kan parterne ikke enes om et frivilligt salg, træffer retten bestemmelse om ophævelse, og ejendommen sælges på offentlig (frivillig) auktion – også den anpart, medejeren i forvejen ejer, som det fremgår af Skatterådets bindende svar SKM2012.356.SR. Resultatet er salg på et tidspunkt og til en pris, ingen af parterne selv har valgt.

Skævt indskud uden skriftlig regulering. Betaler den ene hele udbetalingen, men tinglyses adkomsten 50/50, er udgangspunktet, at provenuet deles 50/50. Kompensationskrav mellem tidligere samlevende bygger på berigelses- og forudsætningsbetragtninger og tilkendes kun restriktivt – se Retten i Næstveds dom af 20. december 2012 (BS-283/2011-NAE) om kompensationskrav efter 22 års samliv og Retten i Hjørrings dom af 18. marts 2011 (BS-261/2010-HRS) efter 35 års samliv. Får man et beløb, kan det oven i købet udløse skat eller gaveafgift, jf. Højesterets dom af 1. februar 2012 (sag 94/2010).

Tillægget, der aldrig blev lavet – og forældelsen der løb. En samejeoverenskomst, der betinger forlods dækning af, at parterne senere udarbejder et tillæg med en opgjort saldo, er værdiløs, hvis tillægget aldrig laves. I Vestre Landsrets dom af 11. marts 2025 (BS-49673/2023-VLR) mistede en mand kravet på 1,2 mio. kr. af salgsprovenuet, netop fordi det aftalte tillæg aldrig blev udarbejdet – og kravet var under alle omstændigheder forældet efter [Forældelsesloven § 3](#), fordi der var gået mere end tre år fra ombygningens afslutning til stævningen.

Utinglyst forkøbsret og brugsret. Forkøbsret, tilbudspligt og eksklusiv brugsret, der kun står i den underskrevne aftale i skuffen, er rene aftaleforpligtelser mellem parterne og fortrænges af en godtroende erhverver og af kreditorforfølgning. Tinglysning gør forskellen: i Østre Landsrets kendelse af 17. april 2013 (B-1091-13) kunne en tinglyst forkøbsret gøres gældende ved *enhver* overdragelse – også over for den, der havde købt ejendommen på tvangsauktion. Husk desuden, at der ikke kan tinglyses flere rettighedstyper ved samme dokument, og at afgiften beregnes pr. rettighedstype.

Troen på at den interne brøk begrænser hæftelsen over for banken. Har begge underskrevet pantebrevet eller gældsbeviset, hæfter de én for alle og alle for én, medmindre andet er aftalt med kreditor. En intern aftale om at hæfte 70/30 binder ikke realkreditinstituttet, og en udtrædende samejer bliver ikke frigjort, blot fordi anparten overdrages – det kræver kreditors accept. Uden en udtrykkelig regresbestemmelse står den, der betaler den andens andel, tilbage med et krav, der skal bevises og forfølges inden for forældelsesfristen.

Fastlåst overtagelsespris i aftalen. En klausul om, at den ene kan overtage ejendommen "til restgælden" eller til en pris fastsat for år tilbage, er både aftaleretligt og skatteretligt farlig. Landsskatteretten fastslog i afgørelsen af 18. februar 2011 (j.nr. 07-01712), at tidligere samlevende med fælles børn er interesseforbundne parter, og at en tinglyst køberet til restgælden ikke kunne lægges til grund – overdragelsen skulle ske til handelsværdien, med gaveafgift efter [Boafgiftsloven § 22, stk. 1](#) af differencen. Vilkåret kan desuden ændres eller tilsidesættes som urimeligt.

Eksklusiv brugsret uden skattemæssig stillingtagen. Aftaler man, at den ene bor i hele ejendommen, mens begge ejer halvdelen, kan den ikke-boende samejer blive beskattet af en objektiv lejeværdi. Landsskatteretten frifandt i afgørelsen af 19. november 2009 (j.nr. 09-00201) en medejer, netop fordi rådigheden *ikke* i væsentlig grad afveg fra ejerandelen – modsætningsvis udløser en væsentligt skæv rådighed beskatning. Samejeoverenskomsten bør derfor tage stilling til, om der betales leje for merbrugen.

Samejeoverenskomst uden testamente og uden opdateret begunstigelse. Forkøbsretten for længstlevende samejer hjælper ikke, hvis vedkommende hverken arver eller kan finansiere overtagelsen: ugifte samlevende har ingen legal arveret, og afdødes andel tilfalder børn eller anden slægt. Begunstigelsen på livsforsikringen skal desuden holdes ajour – i Højesterets dom af 2. februar 2024 (BS-50349/2023-HJR) tilfaldt forsikringssummen afdødes børn som "nærmeste pårørende", fordi samlivet var endeligt ophørt.

§ 8 Relaterede dokumenter

- [Testamente](#) – Rådighed over arven inden for tvangsarvens grænser – notartestamente, friarv og de dispositioner der holder i skifteretten
- [Ægtepagt](#) – Aftalen om formueordningen i ægteskabet – særejeformer, gyldig tinglysning og pensionskompensation
- [Købsaftale \(fast ejendom\)](#) – Bolighandlens hoveddokument – fortrydelsesret, advokatforbehold, huseftersynsordningen og sælgers ansvarsfraskrivelse
- [Gældsbrief](#) – Skylderkæringen på skrift – simple vs. omsætningsgældsbriefe, tvangsfuldbyrdelse og familielånets krav
- [Ejeraftale](#) – Aftalen mellem kapitalejerne – exit, forkøbsret, dødvande og hvorfor selskabslovens § 82 gør den nødvendig
- [Fremtidsfuldmagt](#) – Selvvalgt repræsentation før tab af handleevne – oprettelse, ikraftsættelse via Familieretshuset og fuldmægtigens pligter
- [Gavebrief](#) – Dokumentation af gaver – afgiftsfri bundbeløb, gaveanmeldelse, særejeklausuler og kreditorernes grænser

REFERENCE Lovgrundlag

8 paragraffer

Aftaleloven § 36	Arveloven § 87
Boafgiftsloven § 22 stk. 1	Forældelsesloven § 3 stk. 1
Gældsbriefsloven § 2	Retsplejeloven § 538 stk. 2

Tinglysningsloven § 1

stk. 1

Tinglysningsloven § 10

stk. 1

MATERIALE Citerede afgørelser

12 afgørelser

HØJESTERET · ØVERSTE INSTANS

2

02.02.2024	Forsikringssum tilfaldt afdødes børn som nærmeste pårørende efter endeligt samlivsophør	bs-50349-2023-hjr
01.02.2012	Beskatning af millionbeløb ved samlivsophør: Spørgsmålet om kompensationskrav, gaveafgift og menneskerettigheder	94-2010

LANDSRET TEN · ANKEINSTANS

3

13.03.2025	Bøde for brud på bopælspligt og manglende anmeldelse af bolig: Fortolkning af 'ledig' i Boligreguleringsloven	S-3388-22
11.03.2025	Krav om betaling for ombygning af fælles ejendom afvist på grund af forældelse og manglende aftale	9892-11574
17.04.2013	Landsrettens kendelse om forkøbsret ved tvangsauktion	6681-8024

BYRET TEN · FØRSTE INSTANS

5

30.05.2024	Krav om tilbagebetaling af 372.000 kr. efter samlivsophør afvist: Manglende bevis for låneaftaler	9806-11464
29.07.2021	Sag om bristede forudsætninger ved samlivsophør og tilbagebetaling af lån	1155-1405
20.12.2012	Kompensationskrav efter 22 års samliv	32-32
02.08.2012	Kendelse om værneting i sag om fortolkning af samejekontrakt på fast ejendom	1683-2024
18.03.2011	Kompensationskrav efter 35 års samliv	3416-4072

LANDSSKATTERET TEN · ADMINISTRATIV KLAGEINSTANS

2

18.02.2011	Ejendomsoverdragelse mellem interesseforbundne parter - overdragelse til restgæld	07-01712
19.11.2009	Ingen beskatning af objektiv lejeværdi ved sameje af ejendom, når medejer har rådighed	09-00201