

*Følgende er et eksempel på en aftale om sameje af en grund på hvilken senere ønskes opført en bolig.
Eksemplet er ikke udtømmende og bør tilpasses den konkrete situation med professionel bistand.*

S A M E J E O V E R E N S K O M S T

Undertegnede

(...)

(...)

Cpr. nr. (...)

og

medundertegnede

(...)

(...)

Cpr. nr. (...)

har d.d. indgået følgende aftale om sameje:

§ 1

EJENDOMMENS KØB OG FORMÅL

Vi har med overtagelsesdag den (...) købt ejendommen matr.nr. (...) beliggende (...). Ejendommen er en byggegrund på Kvm. (...), på hvilken vi ønsker at opføre en bolig. Boligen vil blive finansieret af os med hver en lige stor andel. Boligen skal være omfattet af nærværende sameje.

Ejendommen er købt af os i lige sameje for kr. (...).

Ejendommen er købt for egne midler og gennem optagelse af lån, som vi hæfter for solidarisk.

Egen finansiering udgør 30 % af købesummen, som vi hver har betalt halvdelen af. 70 % af erhvervelsen er finansieret ved optagelse af lån, for hvilke vi hæfter i fællesskab.

§ 2

EJENDOMMENS DRIFT

Vi er enige om at dele samtlige udgifter i forbindelse med ejendommen i forhold til vores andele i ejendommen. Senest 15. marts hvert år udarbejder vi en opgørelse over samtlige betalte udgifter vedr. ejendommen i det forudgående kalenderår.

Derudover udarbejder vi en opgørelse til konstatering af, om vi hver især har bidraget til ejendommens udgifter i overensstemmelse med foranstående bestemmelse. Hvis ikke et sådant regnskab begæres aflagt af en af parterne, anses udgifterne for det forløbne år for at være afholdt med hver en halvdel.

Viser opgørelsen, at den ene af os har betalt mere end, hvad der i det indbyrdes forhold påhviler den pågældende, har den pågældende krav på at få det overskydende beløb betalt kontant fra den anden ved påkrav. Påkrav skal dog være rejst inden 15. april i opgørelsesåret, idet kravet ellers anses for at være bortfaldet.

§ 3

SAMTYKKE TIL PANTSÆTNING OG SALG

Ingen af os er berettiget til uden skriftligt samtykke fra den anden part at sælge eller pantsætte sin andel af ejendommen.

§ 4

BESLUTNINGER

Alle væsentlige beslutninger vedrørende ejendommen skal træffes i enighed.

§ 5

HÆFTELSE

I forhold til tredjemand hæfter vi solidarisk. I vores indbyrdes forhold hæfter vi pro rata i forhold til vores ejerandel.

§ 6

FORBEDRINGER M.M.

Hvis vi foretager forbedringer, om- og tilbygninger skal udgifterne betales af os i forhold til vores andele, med mindre vi træffer anden særskilt aftale i tillæg til denne samejeoverenskomst.

§ 7

OPSIGELSE OG OPHØR

Denne samejeoverenskomst kan af enhver af os opsiges med 3 måneders varsel til ophør den 1. i en måned. Opsigelse skal ske skriftligt ved anbefalet brev til den anden eller ved overbringelse mod kvittering for modtagelsen.

§ 8

Ved uenighed om ejendommens markedsværdi er enhver af os i tilfælde af opsigelse berettiget til at lade hele ejendommen vurdere af en statsaut. ejendomsmægler.

I mangel af enighed om ejendomsmægleren udpeges denne af Dansk Ejendomsmæglerforening. Hvis en af os ønsker det og giver skriftlig meddelelse herom til den anden senest 10 kalenderdage efter opsigelsesdagen, skal der som vurderingsmand udpeges to statsaut. ejendomsmæglere, som uafhængigt af hinanden skal vurdere ejendommen. Begge parter skal indkaldes til vurderingsforretningen med mindst 7 kalenderdages varsel.

Vurderingsmanden skal opgøre ejendommens markedsværdi ved salg indenfor 2 måneder på sædvanlige vilkår som en kontant pris og med et opgjort salgsprovenu (friværdi).

Ved anvendelse af to vurderingsmænd skal markedsværdien opgøres som et gennemsnit af de opgjorte kontante priser. Vurderingsomkostningerne skal betales af parterne med halvdelen til hver.

§ 9

Når vurderingen foreligger, har hver af os ret til at overtage den andens andel af ejendommen mod at overtage samtlige prioriteter og betale den andens forholdsmæssige andel af friværdien eller modtage den andens forholdsmæssige andel af eventuel negativ friværdi.

Ved opgørelse af friværdien bortses der fra handelsomkostninger som spares ved, at en af parterne overtager den anden parts andel.

Ønsker en af os at gøre brug af køberetten, skal det skriftligt meddeles den anden senest 14 kalenderdage efter, at ejendomsmægleren har udsendt vurderingen.

Ønsker begge at gøre brug af køberetten, afgøres det ved lodtrækning hvem der skal erhverve den andens halvdel af ejendommen.

§ 10

Kan lodtrækning jf. ovenstående ikke ske mellem os indbyrdes, skal den lokale kredsbestyrelsesformand for Det Danske Advokatsamfund anmodes om at udpege en praktiserende advokat fra retskredsen, hvori ejendommen er beliggende til at forestå lodtrækningen.

Advokaten fastsætter tidspunktet for lodtrækningen og indkalder os med mindst 7 kalenderdages varsel regnet fra afsendelsesdagen pr. anbefalet brev.

Advokaten fastsætter vilkårene for lodtrækningen gennemførelse.

Den der vinder lodtrækningen, skal have ejendommen overdraget fra den anden (sælgeren) i overensstemmelse med nedenstående retningslinier.

Efter afholdelse af en lodtrækning er advokaten berettiget til på sælgerens vegne at underskrive samtlige nødvendige dokumenter i forbindelse med tinglysning af skøde. Omkostninger til lodtrækningens afholdelse og handlens berigtigelse deles af parterne med halvdelen til hver.

§ 11

Når det er bestemt hvem der overtager hele ejendommen, skal der udfærdiges et sædvanligt skøde.

Som overtagelsesdag fastsættes den dag, hvor samejet ophører efter opsigelse.

Der udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant ved påkrav.

Alle udgifter vedrørende ejendommen frem til overtagelsesdagen, herunder udgifter til el, vand og varme deles mellem os forholdsmæssigt uanset hvem af os der har benyttet ejendommen i perioden indtil overtagelsesdagen. Har sælgende part alene i det væsentlige benyttet/beboet ejendommen efter overtagelsesdagen, skal der svares køber en rimelig betaling (leje) for perioden fra overtagelsesdagen og indtil ejendommen er fraflyttet/brugen er ophørt.

Sælgerens andel af friværdien skal reguleres med eventuelle mellemværender i henhold til det for samejet eksisterende regnskab. Saldoen betales kontant pr. overtagelsesdagen.

Den resterende købesum berigtiges ved overtagelse af sælgers andel af den på ejendommen tinglyste pantegæld. Handlen skal derudover være betinget af, at pantøver kan godkende køber som eneste debitor på lånene, således at sælgeren i handlen kan frigøres for sin hæftelse.

Eventuelle ejerskifteafdrag på indestående lån betales af køber.

Alle omkostninger i forbindelse med handlen, herunder tinglysningsafgift, advokathonorar, gebyrer vedrørende gældsovertagelse og ejerskiftegebyr skal betales af os med halvdelen hver.

§ 12

Hvis ejendommen i stedet sættes til salg ved en statsaut. ejendomsmægler forpligter vi os begge til at acceptere et salg af ejendommen på de vilkår, der er fastsat ved vurderingen, dog tidligst med en overtagelsesdag pr. den dag samejet ophører.

Er ejendommen ikke solgt inden 3 måneder efter, at den er blevet udbudt til salg, er ejendomsmægleren berettiget til at nedsætte prisen på baggrund af de aktuelle markedsforhold, og vi forpligter os hermed til i den situation at acceptere et salg på de vilkår.

Alle udgifter vedr. ejendommen, herunder udgifter til el, vand og varme frem til den dato, hvor ejendommen overtages af køberen, deles forholdsmæssigt mellem os.

Bebos ejendommen af en af os alene i en periode efter opsigelsesfristens udløb, skal den pågældende betale samtlige udgifter til el, vand og varme i den periode.

Eventuelt sælgerpantebrev skal tilstræbes solgt, således at nettoprovenuet kommer til at foreligge kontant.

Nettoprovenuet i forbindelse med salget skal fordeles forholdsmæssigt imellem os efter, at der er foretaget eventuelle indbyrdes reguleringer for mellemværender vedrørende ejendommen.

Giver salget ikke noget provenu men kun et tab, skal tabet deles lige forholdsmæssigt mellem os svarende til vores ejerandel.

Hvis der på tidspunktet for nettoprovenuets afregning fortsat findes gæld - for hvilken vi begge hæfter – skal sådan gæld forlods indfries af nettoprovenuet.

§ 13

DØDSFALD

Hvis en af os dør, mens vi ejer ejendommen i fællesskab, betragtes dødsfaldet som en opsigelse af samejet, og i forbindelse med opløsning af samejet, gælder samtlige bestemmelser i denne overenskomst.

Hvis længstlevende i testamentet har fået tillagt køberet til afdødes andel af ejendommen på mere favorable vilkår end omtalt i denne kontrakt, kan længstlevende frit vælge at gøre brug af sin testamentariske køberet.

§ 14

TINGLYSNING/ÆGTESKAB

Nærværende overenskomst skal tinglyses på ejendommen og kan af enhver af os alene, begæres tinglyst med påtaleret for begge ejere. Omkostninger ved tinglysning betales af os med halvdelen hver.

Hvis vi efter denne overenskomsts indgåelse indgår ægteskab med hinanden og den i nærværende kontrakt nævnte ejendom bliver fælleseje, bortfalder bestemmelserne om udtagelsesret og lodtrækning og erstattes af lovgivningens almindelige regler om udtagelsesret og udløsningsret.

Denne overenskomst kan herudover kun ændres ved ny skriftlig overenskomst eller et tillæg til denne, og kun hvis overenskomsten og tillæg er forsynet med dato og vores personlige underskrifter.

Denne overenskomst og eventuelle senere tillæg opretter vi i to enslydende originaleksemplarer. Hver af os opbevarer et originaleksemplar.

Dato (...), Sted (...),

Dato (...), Sted (...),

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Navn:

Stilling:

Bopæl:

Jordportalen marts 2005 ©

*Dette dokument har til formål at give et indblik i nogle af overvejelserne bag køb og salg af jord og grunde.
Jordportalen opfordrer til, at der bruges professionelle rådgivere ved køb og salg af jord og grunde.*