

NYHEDSBREV



Boligadvokaterne Tina Bach, Lars Kaasgaard, Lene Brun og Per Broe-Andersen
JANUAR 2018 | NR. 07 | 04. ÅRGANG

Ny lov om

- ægtefællers økonomiske forhold trådte i kraft
den 1. januar 2018
Side 2

DinGeo.dk

- en ny kanal til data om din bolig og dens-
omgivelser
Side 3

Manglende beboelse

- af andelsbolig kan føre til tvangssalg
Side 4

Energimærkning

- har nu altid gyldighed i 10 år
Side 5



leoni
advokater

Generalkommandoen | Sct. Mathias Gade 96B | 8800 Viborg
Nørregade 27, 1. | 7500 Holstebro
Tlf. 86 62 06 00 | Fax 86 62 06 49 | post@leoniadvokater.dk

Ny lov om

- ægtefællers økonomiske forhold trådte i kraft den 1. januar 2018

Når et par indgår ægteskab opstår der et økonomisk formuefællesskab mellem dem. Hidtil har man talt om, at ægtefæller fik fælleseje. Begrebet bevirkede imidlertid den fejlagtige opfattelse, at ægtefællerne troede at de ejede alting i fællesskab (sameje), hvilket ikke var tilfældet.

Begrebet fælleseje er nu udgået af lovgivningen og erstattet af begrebet delingsformue. Juridisk betyder begreberne helt det samme, men delingsformue er en langt mere korrekt betegnelse. Ægtefællers formuefællesskab ændrer ikke på ejerforholdene men indebærer, at ægtefællerne som udgangspunkt skal dele evt. overskud af deres egen nettoformue med den anden ægtefælle, når ægteskabet ophører.

Med den nye ægtefællelov har ægtefæller fået langt flere muligheder for at aftale en anden deling af deres formuer end lovgivningens udgangspunkt om ligedeling. En sådan aftale skal som hidtil oprettes ved skriftlig ægtepagt, der skal tinglyses.

-Sumsæreje og sumdeling

I modsætning til tidligere kan ægtefæller nu aftale, at et konkret beløb, f.eks. de første kr. 500.000 af ægtefællens formue ikke skal deles, mens resten ligedeles. Man kan også aftale det modsatte; at kun de første kr. 500.000 skal deles, mens resten ikke skal deles.

-Gaver uden ægtepagt

En anden nyskabelse af stor praktisk betydning er, at ægtefæller efter 1. januar 2018 gyldigt kan give hinanden gaver uden samtidig oprettelse af ægtepagt.

Det vil herefter være muligt at forære en fast ejendom fra den ene ægtefælle til den anden uden oprettelse af gaveægtepagt. Overdragelsen skal stadig tinglyses som hidtil.



En gavegiver må dog ikke forære mere væk end at vedkommende stadig har råd til at betale de løbende forpligtelser man har. Kan dette ikke godtgøres, kan gaven omstødes af en kreditor efter konkurslovens regler – og dette nu helt uden tidsmæssige grænser, da den hidtil gældende på op til 2 år nu er blevet ophævet.

Hvis gaven skal tilhøre modtagerægtefællen som særeje, skal der dog fortsat oprettes en ægtepagt herom.

-Aftaler om fordeling af gæld

Ægtefæller har også fået mulighed for at lave en ægtepagt med nærmere aftaler om, i hvilket omfang eksisterende gæld skal trækkes fra i opgørelsen af den formue en ægtefælle skal dele med den anden ved ægteskabets ophør. Ægtefæller kan f.eks. aftale, at en gammel studiegæld fra før ægteskabet ikke skal tælles med (fradrages) i opgørelsen af den formue, der skal deles i forbindelse med separation eller skilsmisse.

-Ægtefæller med tilknytning til udlandet

Hidtil har mandens bopæl ved ægteskabets indgåelse været afgørende for, hvilket lands lov der regulerede de økonomiske forhold mellem ægtefællerne. Fra 1. januar 2018 er der kommet helt nye regler herom.

Fremover bliver der taget udgangspunkt i ægtefællernes fælles bopæl ved ægteskabets indgåelse. Bor ægtefællerne ikke i samme land, kan statsborgerskab eller tætteste tilknytning til et land blive afgørende.

Ægtefæller med udenlands herkomst skal særligt være opmærksomme på, at de nye regler indebærer, at den danske lovgivning automatisk finder anvendelse på deres økonomiske forhold, når ægtefællerne har boet i Danmark i mere end 5 år efter lovens ikrafttræden, medmindre ægtefællerne aftaler andet ved ægtepagt.

Leoni Advokater anbefaler alle ægtefæller at søge rådgivning om de nye regler og evt. få tjekket om oprettede ægtepagter bør ændres som følge af den nye ægtefællelov.



DinGeo.dk

- en ny kanal til data om din bolig og dens omgivelser

Som boligejere eller køber/sælger vil du før eller siden foretage søgninger på nettet efter oplysninger om din egen eller en anden bestemt grund eller bolig.

På www.dingeo.dk kan man finde en lang række gratis og offentligt tilgængelige oplysninger om en konkret fast ejendom. Indtastes en fuld adresse, fremkommer en lang række oplysninger om grunden og de nærmeste omgivelser, herunder bl.a. risiko for oversvømmelse, radon, jordforurening, trafikstøj, hårdhed af drikkevand samt oplysninger om lokalplaner, BBR, byggesager mm. Alt sammen samlet på ét sted, hvilket er særdeles tidsbesparende. Senest er der også kommet oplysninger om internet og mobildækning.

Danske Boligadvokater samarbejder med DinGeo og har oprettet en boligbrevkasse på hjemmesiden, hvor alle kan indsende et boligspørgsmål og få et gratis juridisk svar fra en af medlemmerne af Danske Boligadvokater. Hvis svaret har almen interesse offentliggøres det på Dingeo.dk til glæde for andre brugere. Alle navne fjernes ved offentliggørelse, så man er sikret anonymitet. Du finder boligbrevkassen www.dingeo.dk/brevkasse.

Manglende beboelse

- af andelsbolig kan føre til tvangssalg

De fleste andelsboligforeninger stiller i deres vedtægter krav om, at foreningens medlemmer skal benytte deres andelsbolig til helårsbeboelse. I nogle tilfælde tillader vedtægterne, at andelsboligen bebos af en anden end ejeren, men det er på ingen måde en selvfølge, at ejeren har ret til at udleje sin andelsbolig til andre.

Hvis en andelsboligejer ikke opfylder bopælspligten i vedtægterne, kan det i yderste konsekvens medføre at ejeren bliver ekskluderet af andelsboligforeningen og tvunget til at sælge sin andelsbolig.

Dette blev resultatet i en retssag fra Østre Landsret gengivet i Tidsskriftet for Bolig og Byggeret i 2017 side 31. Ejeren erhvervede her en andelsbolig på et tidspunkt, hvor han også ejede og beboede en ejerlejlighed et andet sted. Han solgte imidlertid ikke denne ejerlejlighed, hvor han også fortsat havde sin folkeregisteradresse.

Andelsboligforeningen krævede, at ejeren opfyldte sin bopælspligt og at folkeregisteradressen skulle ændres hertil, hvilket imidlertid ikke skete. Den fortsatte manglende iagttagelse af bopælspligten bevirkede herefter, at ejeren blev ekskluderet af foreningen. Ejeren protesterede mod eksklusionen og gjorde gældende, at han beboede sin andelslejlighed, selv om folkeregisteradressen ikke var flyttet fra den hidtidige bopæl, som han også benyttede i et vist omfang.

Landsretten fandt dog ikke, at ejeren havde bevist, at han beboede andelslejligheden i et sådant omfang, at det kunne sidestilles med helårsbeboelse. Eksklusionen blev derfor fundet berettiget, og ejeren blev pålagt at fraflytte og afhænde sin andelsbolig.

Leoni Advokater anbefaler altid at søge rådgivning ved en Dansk Boligadvokat inden køb af en andelsbolig, da forholdene omkring køb og det at eje en andelsbolig er meget forskellige fra køb af f.eks. en ejerlejlighed eller anden ejerbolig.



Energimærkning

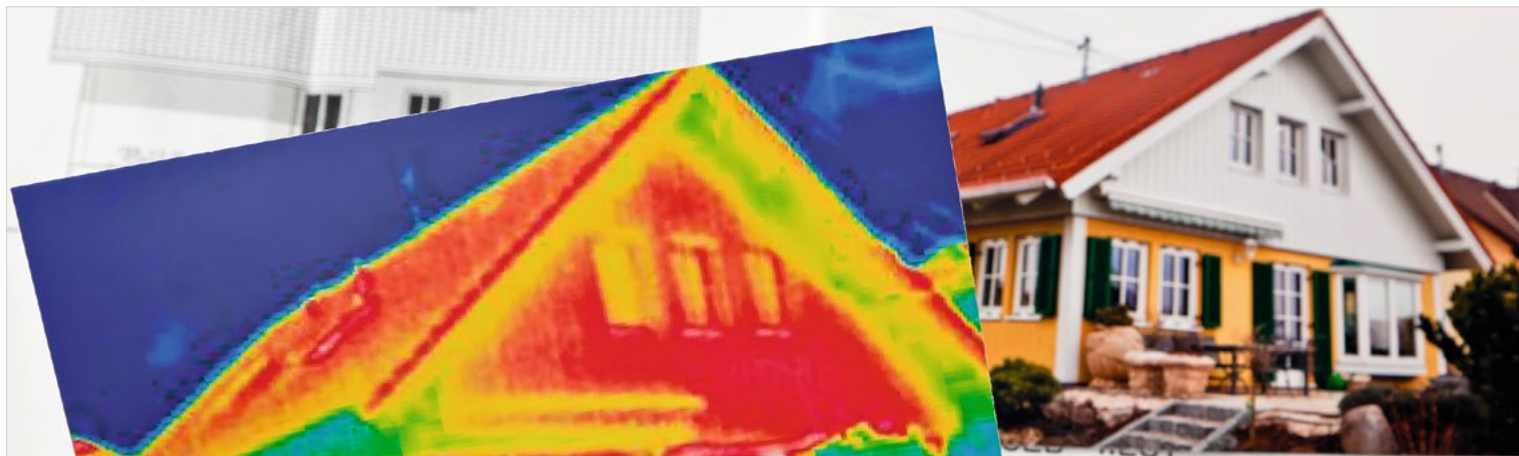
- har nu altid gyldighed i 10 år

I forbindelse med køb af en fast ejendom til helårsbeboelse skal køber have udleveret et gyldigt energimærke. Formålet med dokumentet er at give køber et indblik i ejendommens energiøkonomi, altså forbruget af el, vand og varme. Køber får samtidig forslag til, hvilke energimæssige tiltag det kan betale sig at foretage for at forbedre forbrugsforholdene.

Tidligere var energimærket gyldigt i 5, 7 eller 10 år fra den dag, det var registreret. Fra den 1. september 2017 er reglerne ændret med tilbagevirkende kraft. Et energimærke har herefter gyldighed i 10 år fra udstedelsesdagen, uanset hvad der står på ældre energimærkningsrapporter.

En energimærkning må almindeligvis genbruges, når boligen skal sælges igen. Dette skal blot ske inden for gyldighedsperioden på 10 år. Energimærkningen mister dog sin gyldighed, hvis ejendommen renoveres eller ændres i et sådant omfang, at det påvirker boligens energiforbrug.

Vær i øvrigt opmærksom på, at en udlejer også har pligt til at udlevere et gyldigt energimærke ved indgåelse af lejeaftaler for beboelseslejemål, når udlejningen har en varighed på mere end 2 måneder.



Lene Brun
Partner

lb@leoniadvokater.dk

Møderet for Landsret



Per Broe-Andersen
Advokat

pba@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret



Lars Kaasgaard
Partner

lak@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret
Formand for Viborg Udlejerforening.



Tina Bach
Partner

tb@leoniadvokater.dk

Møderet for Højesteret
Formand for Viborg Handel