

Lav klare aftaler om betaling af faste udgifter ved skilsmisse

Af advokat Thomas Philip, Machenhauer Nielsen Advokater

Jeg arbejder for tiden med en bodeling, hvor aftalen om delingen af boet er lavet af parterne selv, og hvor huslejebetalingen ikke er nævnt specifikt, men kun selve betalingen af udgifterne undervejs. Kvinden, som bor i ejendommen, mener ikke, at hun skal betale en rimelig husleje, men derimod, at det er tilstrækkeligt, at hun kun skal betale halvdelen af alle udgifter inklusive forbrug. Situationen er nu blevet kilde til en tvist, der kunne være undgået, hvis parterne havde formuleret en bedre aftale på skrift.

Delingsformue

Når man bliver skilt, er der mange problemstillinger, som skal finde sin løsning. En af dem er, om man skal bo sammen i huset, hvis man har et.

De fleste par ønsker - og er bedst tjent med - at flytte fra hinanden, når først beslutningen om, at de ikke skal være sammen mere, er taget.

Når den ene flytter ud, og den anden bliver boende, skal parterne finde en løsning på, hvordan udgifterne på ejendommen skal betales - og af hvem.

Hvis ægtefællerne ikke har særejeordninger, har de delingsformue frem til det tidspunkt, hvor en af dem søger om skilsmisse eller separation, som efterfølgende bliver gennemført.

Skæringsdatoen er udløbet af det døgn, hvor ansøgningen lander i Familierets-huset.

Ansøgning sker elektronisk med Nem-ID på Familieretshusets hjemmeside. Fra det tidspunkt opstår spørgsmålet om dækningen af ejendommens udgifter fremadrettet, hvis begge vel at mærke ikke længere bebor ejendommen i perioden

op til, at den er solgt eller udtaget af en af parterne.

Eksempel på betaling

Udgangspunktet er, at ejer-ægtefællen/ejerægtefællerne skal betale de faste udgifter på ejendommen - det vil sige ejendommens lån, forsikring og ejendomsskatten plus eventuelle andre faste udgifter. Den ægtefælle, som bor i ejendommen, skal til ejerægtefællen betale 'en rimelig leje', som svarer til det beløb, ejendommen ville kunne udlejes for til tredje-mand. Forbrugsudgifterne skal derimod betales af den ægtefælle, der bor i ejendommen, og som dermed har forbruget.

Lyder det kryptisk? Her kommer et eksempel: Anne og Jørgen, som skal skilles, ejer begge huset, de bor i. De betaler årligt 96.000 kroner til deres realkreditlån, 12.000 kroner i ejendomsskat og 6000 kroner i årlig forsikring - i alt 114.000 kroner, som svarer til 9500

kroner per måned. Anne og Jørgen skal altså betale 4750 kroner hver om måneden til ejendommens faste udgifter. Anne er imidlertid flyttet ud, så Jørgen bor i ejendommen alene, og det skal han betale en rimelig leje for. Lejen udgør 6500 kroner og er blevet fastsat af den ejendomsmægler, der skal sælge ejendommen. De 6500 kroner skal jo deles mellem Anne og Jørgen, som begge er ejere af huset, med 3250 kroner til hver. Anne skal herefter betale 4750 kroner, fratrukket de 3250 kroner fra lejen, som svarer til 1500 kroner netto - selvom hun er flyttet. Jørgen betaler henholdsvis 4750 og 6500 kroner, men får jo de 3250 kroner tilbage og ender dermed med en nettobetaling på 8000 kroner. Dertil kommer, at Jørgen selv skal afholde alle forbrugsudgifter som vand, vandafledning, el og varme.

En løsning at udleje

Det står parterne frit for at

Spørg Ret & Rimeligt

Ret & Rimeligt skrives i samarbejde med MachenhauerNielsen Advokater. Den skrives med udgangspunkt i spørgsmål fra læsere, sager fra advokaternes praksis og aktuelle juridiske forhold.



Thomas Philip

Har du spørgsmål til advokaterne eller emner, du kunne tænke dig at få belyst, kan du skrive til dem på mail-adressen mail@machenhauernielsen.dk.

machenhauernielsen



aftale den indbyrdes fordeling af udgifterne, og nogle ægtefæller vælger andre løsninger, for eksempel at finde en lejlighed til den fraflyttede ægtefælle og så dele alle udgifterne sammen. Andre vælger, at den fraflyttede skal betale mere end sin egen andel, simpelthen fordi den ægtefælle, der bliver boende, ikke har råd til selv at betale sin andel. Det er ofte tilfældet, hvis den blivende ægtefælle har børnene boende hos sig. Andre igen vælger en helt tredje løsning. Hvis ejendommen ikke kan sælges relativt hurtigt, eller det ikke er attraktivt at sælge i det givne marked, vælger nogle ægtefæller at udleje ejendommen. Her skal man dog være opmærksom på de beskyttelsesregler, som lejere er omfattet af, og jeg vil anbefale, at man søger rådgivning på områ-

det, inden man udlejer sin ejendom.

Kan føre til tvangsauktion

Ovenstående beskriver forholdet mellem ægtefællerne indbyrdes. I forhold til kreditorer og leverandører gælder naturligvis de indgåede aftaler. Man hæfter derfor for sine betalinger - og for så vidt angår Anne og Jørgen, hæfter de for eksempel solidarisk for lånene til kreditforeningen og ejendomsskatten. Betaler man ikke, ender det med, at ejendommen går på tvangsauktion, og det er derfor vigtigt, at der bliver indgået nogle brugbare aftaler, som begge parter overholder.

Tak, fordi du læste med. Læserne er altid velkomne til at indsende spørgsmål om jura, som vi vil tage op i vores klumme.