
Ægtefælleloven og andelsboliger



Ægtefælleloven (lov nr. 548 af 30. maj 2017 om ægtefællers økonomiske forhold) træder i kraft den 1. januar 2018. Loven indeholder bl.a. regler om deling af ægtefællers formue ved separation og skilsmisse.

Den nye lov får særlig betydning for andelsboliger:

- Når en andelsbolig anvendes til helårsbolig for en familie, må den ægtefælle, der ejer boligen, fx ikke sælge den uden den anden ægtefælles tilladelse (beskyttelse af familiens bolig).
- Ved separation og skilsmisse kan en ægtefælle overtage en andelsbolig, der anvendes til helårsbolig for familien, selvom andelsboligen tilhører den anden ægtefælle (krydsende udtagelsesret).

Tilladelse fra den anden ægtefælle til salg m.v. af en andelsbolig

Hvis kun den ene ægtefælle ejer boligen

Når en bolig, fx en andelsbolig, anvendes til familiens helårsbolig, må den ægtefælle, der ejer boligen, ikke sælge boligen uden den anden ægtefælles tilladelse. Reglen er en beskyttelsesregel, som sikrer, at boligen ikke, uden begge ægtefæller er enige, kan sælges, pantsættes eller udlejes.

En andelsbolig er familiens helårsbolig, når boligen fungerer som familiens hjem, dvs. der hvor familien bor og har sin hverdag. Det omfatter også en bolig, som familien fx har købt, men endnu ikke er flyttet ind i.

Når ægtefæller bliver gift, får de automatisk en formueordning, der kaldes formuefællesskab. Det betyder bl.a., at ved skilsmisse og død skal ægtefællernes formuer deles lige.

Hvis ægtefæller ønsker en anden formueordning, er der mulighed for at lave en aftale om særeje. For at lave en aftale om særeje, skal ægtefællerne oprette en ægtepagt, der skal tinglyses. Ægtefællerne kan fx bestemme, at en andelsbolig er den ene ægtefælles særeje, og derfor ikke skal deles med den anden ægtefælle ved skilsmisse og død.

Ægtefællebeskyttelsen omfatter kun en andelsbolig, som indgår i ægtefællers formuefællesskab. Beskyttelsen gælder altså ikke, hvis ægtefællerne har aftalt, at andelsboligen er særeje.

Hvis begge ægtefæller ejer boligen

Ejer begge ægtefæller en andelsbolig, så ejer de boligen i sameje, og så gælder det samme – den ene ægtefælle må ikke sælge boligen uden den anden ægtefælles samtykke.

Andelsboliger bliver omfattet af den såkaldte krydsende udtagelsesret

Hvis den ene ægtefælle ejer boligen

Når ægtefæller skal skilles, skal der foretages en såkaldt bodeling, hvor hver ægtefælles værdier og gæld skal opgøres og fordeles.

Ved bodelingen fordeler ægtefællerne deres ejendele imellem dem, fx en andelsbolig.

Hvis ægtefællerne ikke kan blive enige, kan skifteretten bestemme, hvilken ægtefælle der skal have andelsboligen.

Den ægtefælle, der ejer en andelsbolig, har fortrinsret til den.

Den anden ægtefælle kan dog mod betaling få lov til at overtage andelsboligen. Dette gælder, hvis andelsboligen er familiens helårsbolig, og ægtefællen har mere brug for boligen end den ægtefælle, der ejer boligen, fx af hensyn til børnene.

Den krydsende udtagelsesret gælder ikke andelsboliger, der er særeje.

Tidligere regler

Tidligere var andelsboliger ikke omfattet af beskyttelsen mod salg m.v., medmindre det fremgik af normalvedtægten for andelsboligforeningen. Andelsboliger var heller ikke omfattet af den krydsende udtagelsesret.

Nye reglers ikrafttræden

De nye regler gælder både for andelsboliger købt inden den 1. januar 2018 og andelsboliger købt senere.

Mere viden

Læs mere på Børne- og Socialministeriets hjemmeside www.sm.dk under emnet "Familier".