

5. marts 2009

Til [sælgers navn] (sælger)

Standardgaranti ved køb af eksisterende fast ejendom

Garantien er udstedt på foranledning af (købers navn) ("køber")

(Pengeinstitutts navn) indestår Dem uigenkaldeligt for betaling af

kr. ... (Garantibeløb) skriver kroner..... .

Beløbet tjener Dem til sikkerhed for ethvert krav, som følger af den mellem Dem og køber indgåede købsaftale af (skriv dato) ("købsaftalen") vedrørende ejendommen matr.nr.:

beliggende:

Deponering og udbetaling

Garantien erstattes på overtagelsesdagen den (skriv dato) af en deponering hos (pengeinstitutts navn) eller af udbetaling, såfremt betingelserne for frigivelse er opfyldt, jf. nedenfor. Er overtagelsesdagen ikke en bankdag skal deponering ske senest bankdagen inden overtagelsesdagen.

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til af midlerne fra købesummen at foranledige betaling af følgende:

- pantegæld, der ikke skal overtages,
- ejerskiftegebyr og ejerskifteafdrag med rente til betalingsdagen,
- restancer,
- forfalden refusionssaldo i købers favør,
- beløb, som ifølge handlens vilkår skal betales af Dem eller modregnes i købesummen,
- Deres andel af handlens omkostninger,
- salgsvederlag og udlæg mv. til ejendomsmægler, hvis det hos ejendomsformidleren deponerede beløb ikke er tilstrækkeligt til dækning heraf.

Disse betalinger må dog først ske, når købers adkomst er fri for præjudicerende retsanmærkninger, eller hvis depositar garanterer for, at retsanmærkningerne kan slettes.

Den, der berigtiger handlen, eller depositar har pligt til at frigive købesummen til Dem alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen.

Købers misligholdelse

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af Dem som misligholdt af køber, vil garantibeløbet ikke blive deponeret på overtagelsesdagen, men vil efter skriftligt påkrav helt eller delvist blive udbetalt til Dem, når én af følgende betingelser er opfyldt:

1. Der foreligger en skriftlig erklæring fra køber om hel eller delvis udbetaling.
2. Der foreligger forlig eller endelig dom med angivelse af det krav, som De har over for køber, som følge af misligholdelsen.

(Eventuel) – Klausul om transport i tilbagesøgningskrav

Køber har givet pengeinstituttet transport i sit krav på eventuel tilbagebetaling af købesummen med tillæg af renter i den situation, hvor handlen ikke gennemføres, eller købesummen nedsættes. En eventuel tilbagebetaling af købesummen med tillæg af renter kan alene med frigørende virkning tilbagebetales til pengeinstituttet.

(Eventuel) – Klausul om tilbagelevering af garantibrevet

Når der er betalt under garantien, eller denne på anden måde er ophørt, skal garantibrevet tilbageleveres til (pengeinstituttets navn).

..... den

(Pengeinstituttets navn)

(underskrift)

Bemærkninger til garantiteksten for restkøbesum ved handel med ejerbolig (eksisterende, fast ejendom)

Finansrådet, Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), Realkreditrådet og Advokatrådet har i samarbejde udarbejdet en standardgarantitekst til brug ved garantistillelse for restkøbesummen i kontanthandler med eksisterende, fast ejendom, jf. bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom (bekendtgørelse 164 af 22/02/07). Bekendtgørelsen fastslår, at denne garantitekst skal anvendes ved handel med ejerbolig, medmindre andet fremgår af købsaftalen. Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale for ejerboliger, fritidshuse og grunde ("købsaftalen") henviser som standard til denne standardgaranti og **det er således ikke muligt at fravige standardgarantiteksten, medmindre dette er individuelt aftalt mellem parterne i købsaftalen**. En eventuelt aftalt ændring vil være anført i købsaftalens pkt. 16 (formular nr. 1158 oktober 2006).

A. Bemærkninger der gælder alle standardgarantier Uigenkaldelig

En garanti vil altid være uigenkaldelig, hvilket fremgår eksplicit af teksten.

Deponering og udbetaling

Garantien erstattes på overtagelsesdagen af en deponering i sælgers pengeinstitut eller af udbetaling.

Det er sælger, som kan vælge, i hvilket pengeinstitut deponeringskontoen skal oprettes, og dette skal fremgå af pkt. 17 (formular nr. 1159 januar 2007) i købsaftalen. Spørgsmålet om vilkårene for deponeringskontoen, herunder også rente, aftales mellem sælger og dennes pengeinstitut og skal ikke indgå i garantiteksten.

Direkte udbetaling kan kun ske efter frigivelseserklæring fra den, der berigtiger handlen.

Opmærksomheden henledes på, at såfremt garantien ikke rettidigt erstattes af en deponering, skal køber svare morarente af garantibeløbet i henhold til rentelovens bestemmelser, jf. købsaftalens pkt. 19 (formular nr. 1160 juli 2007), og renten reguleres over refusionssaldoen.

Garantiens ophør

En garanti vil som udgangspunkt ophøre på overtagelsesdagen, idet garantien på dette tidspunkt opfyldes, enten ved at der sker deponering af garantibeløbet eller ved udbetaling. Såfremt overtagelsesdatoen undtagelsesvis ikke er fastsat i købsaftalen, bør der rettes henvendelse til ejendomsmægleren, idet der i såvel købsaftalen som i garantien skal være fastsat en dato.

I den situation, hvor sælger inden overtagelsesdagen hæver handlen som misligholdt af køber, skal garantien ikke afløses af en deponering eller udbetaling på overtagelsesdagen. Garantien skal i disse situationer løbe, indtil parterne har afkla-

ret, om garantibeløbet helt eller delvist skal udbetales til sælger. Det er således ikke muligt i forhold til parterne at begrænse garantien tidsmæssigt, hverken i selve garantiteksten, i et følgebrev eller på anden måde.

Frigivelse af garantibeløbet

Der er tale om en garanti, hvor frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb er betinget af, at der er tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger. Frigivelse kan dog tidligst ske på overtagelsesdagen, og når eventuelle betalinger/indfrielse er sket, jf. købsaftalens pkt. 18 (formular nr. 1159 april 2007 og 1160 juli 2007).

Frigivelsen foranlediges af den, der berigtiger handlen. Medvirker der ikke en berigtigende advokat eller ejendomsmægler (eller anden professionel berigtiger med ansvarsforsikring), er det depositar (sælgers pengeinstitut), der skal frigive garantibeløbet/det deponerede beløb, medmindre køber dokumenterer, at købers mulighed for tilbageholdelse af det ønskede beløb udtrykkeligt fremgår af købsaftalen, jf. dennes pkt. 16 og 18 (formular nr. 1158 oktober 2006, 1159 april 2007 og 1160 juli 2007) eller anden skriftlig aftale mellem køber og sælger.

Såfremt det i særlige tilfælde er uklart, om betingelserne anført i købsaftalen for tilbageholdelse af et beløb er opfyldt eller hvis det er uklart, om køber på andet grundlag har dokumenteret, at vedkommende er berettiget til at foretage tilbageholdelse i det deponerede beløb, kan depositar undlade at frigive et beløb, svarende til det omstridte beløb. Dette kan kun ske, hvis betingelserne for at videredeponere i lov nr. 29 af 16. februar 1932 om skyldners ret til at frigøre sig ved deponering er opfyldt.

Frigivelse omfatter det beløb, som depositar har modtaget til deponering, herunder også beløb der er videredeponeret (modtaget) fra fx sælgers ejendomsmægler til depositar.

Hvis køber uberettiget forsinker frigivelsen af hele eller dele af garantisummen/det deponerede beløb, er køber forpligtet til at svare morarente af dette beløb iht. rentelovens bestemmelser som ved forsinket deponering af garantibeløbet, jf. købsaftalens pkt. 19 (formular nr. 1160 juli 2007).

Efterfølgende ændringer i købsaftalen

Ændrer parterne efter garantiens udstedelse i købsaftalen ved fx at aftale en anden købesum eller en ny overtagelsesdag, vil der som udgangspunkt skulle udstedes en ny garanti, der afløser den tidligere.

Kopi til ejendomsmægler

Der sendes en kopi af garantien til parternes medvirkende rådgivere.

B. Valgfrie klausuler

De to valgfrie klausuler markeret med "Eventuel", om henholdsvis transport i tilbagesøgningskrav og tilbagelevering af garantibrev, kan indsættes af det pengeinstitut, som måtte ønske disse vilkår i sine garantitekster.

C. Klausulering, der ikke kan foretages i standardgarantien

Ansvarsklausul

Det enkelte pengeinstitut har ikke mulighed for at anvende en ansvarsfraskrivelsesklausul i standardgarantien.

Såfremt det enkelte pengeinstitut ønsker, at garantien stilles på vilkår om, at pengeinstitutts sædvanlige forretningsvilkår – herunder finanssektorens standardansvarsfraskrivelsesklausul – finder anvendelse, er der ikke længere tale om en garantistillelse i bekendtgørelsens forstand, og pengeinstituttet må gøre opmærksom på dette, så købsaftalen kan tage højde for, at der anvendes en ikke-standardiseret garanti.