



ADVOKAT  
SAMFUNDET

dansk  
byggeri



DANSKE  
ADVOKATER



REALKREDIT  
FORENINGEN

REALKREDITRÅDET

5. marts 2009

Til [andelsboligforeningens navn] (sælger/andelsboligforeningen)

## **Standardgaranti ved køb af nybygget andelsbolig (Brugerstyret)**

Til sikkerhed for [andelsboligkøbers navn]s (køber) opfyldelse af tegningsaftale af [xx.xx.xxxx] vedrørende køb af andel med brugsret til andelsbolig nr. [xx] på [matrikelnummer], beliggende [xx], under opførelse stilles uigenkaldelig garanti stor

kr. [x.xxx.xxx,xx]

skriver [xx] 00/100 kroner

### **Dækningsomfang**

Garantien sidestilles med kontant deponering og dækker inden for garanti-summen ethvert krav, som sælger har mod køber som følge af tegningsaftalen, herunder sælgers eventuelle erstatningskrav over for køber som følge af dennes misligholdelse.

### **Deponering**

Garantien afløses af kontant deponering i [xx] (sælgers pengeinstitut) 14 dage før overtagelsesdagen. Falder denne dato ikke på en bankdag, skal garantibeløbet deponeres seneste bankdag forud for datoen.

### **Frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb ved sælgers opfyldelse af aftalen**

Garantibeløbet/det deponerede beløb kan tidligst frigives til andelsboligforeningen, når samtlige nedenstående betingelser er opfyldt:

#### *1. Endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger*

Andelsboligforeningen skal have opnået endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

#### *2. Bekræftelse fra andelsboligforeningen*

Andelsboligforeningen skal bekræfte, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Andelsboligforeningen er stiftet.
2. Der har været afholdt afleveringsforretning, og andelsboligforeningen har modtaget byggeriet uden væsentlige mangler.
3. Købers andelsbolig er klar til at blive taget i brug.

**Frigivelse ved misligholdelse**

I tilfælde af købers misligholdelse af de i tegningsaftalen nævnte forpligtelser kommer garantibeløbet/det deponerede beløb helt eller delvist til udbetaling til sælger/andelsboligforeningen, når der foreligger dokumentation for sælgers/andelsboligforeningens krav i form af en erklæring underskrevet af køber, frivilligt forlig, endelig dom, kendelse eller retsforlig.

**Gyldighedsperiode**

Garantien er gyldig til den [xx.xx.xxxx]. Såfremt der inden deponering eller – hvis deponering ikke sker – inden garantiperiodens udløb iværksættes retsskridt fra nogen af parterne vedrørende handlens opfyldelse og gennemførelse, suspenderes garantiens udløbstidspunkt til 1 måned efter, at endelig afgørelse foreligger, eller retssagen hæves.

**(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 standardgarantitekst**

### **Anvendelsesområde**

I bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom følger det af § 13, stk. 2 at: "*Ved garantistillelse skal en standardgaranti udarbejdet af Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, DE, Dansk Byggeri, Finansrådet og Realkreditrådet, benyttes og kan kun fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at garantien indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår.*"

Denne standardgarantitekst er tiltænkt anvendelse i de situationer, hvor en forbruger køber en nybygget, nøglefærdig andelsbolig af en nystiftet andelsboligforening eller af en andelsboligforening under stiftelse. Der er tale om boliger, som er planlagt til opførelse eller er under opførelse.

Andelen skal angives så præcist som muligt, gerne med matr.nr., adresse og andelens nummer, hvis disse oplysninger foreligger.

### **Overskrift**

Det pengeinstitut, som udsteder garantitilsagnet, har mulighed for som underoverskrift at tilføje fx "Garanti nummer xx" eller anden oplysning til brug for identifikation af den pågældende garanti.

### **Forhold reguleret i tegningsaftalen og i skødet**

I garantiteksten tages der ikke stilling til:

- Hvorledes en eventuel tvist mellem parterne skal afgøres.
- Om sælger skal stille en pengeinstitutgaranti, hvis denne misligholder aftalen eller størrelsen af en sådan garanti.
- Hvilke myndighedsgodkendelser der skal foreligge med henblik på boligens ibrugtagning, herunder om disse skal være midlertidige eller endelige.
- Hvornår der skal stilles garanti.
- Håndtering af tilkøb. Garantien skal ikke kunne udvides ved tilkøb.

Disse forhold bør være reguleret af den underliggende tegningsaftale mellem sælger og køber.

### **Deponering**

Ved "overtagelsesdag" forstås datoen for endelig overtagelse.

Årsagen til, at der skal ske deponering 14 dage før overtagelsesdagen, er administrative hensyn hos andelsboligforeningen.

### **Frigivelse af garantibeløbet**

Såfremt der ikke foreligger et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger på overtagelsesdagen, og sælger/andelsboligforeningen ønsker at få udbetalt garantibeløbet/det deponerede beløb eller dele heraf, kan udbetaling alligevel finde sted. Forudsætningen herfor er, at sælger/

andelsboligforeningen samtidig hermed stiller en pengeinstitutgaranti over for køber svarende til størrelsen af det beløb, der ønskes udbetalt. Garantien skal efter sit indhold garantere tilbagebetaling af det udbetalte beløb med renter efter renteloven (Nationalbankens officielle udlånsrente + 7 pct. p.a.), hvis der ikke inden 12 måneder efter overtagelsesdagen foreligger et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger til andelsboligforeningen.

Der kan ikke ske udbetaling af garantibeløbet eller det deponerede beløb mod garanti for de i punkt 2 nævnte forhold. Der skal således foreligge en erklæring fra andelsboligforeningen, som beskrevet under punkt 2, inden sælger kan få udbetalt garantibeløbet eller det deponerede beløb mod garanti for endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger eller tilbagebetaling af beløbet.

### **Garantiens gyldighedsperiode**

Det skal angives, hvilken dato garantien er gyldig til. Dette kan fx være den forventede overtagelsesdag tillagt 6 måneder. Da garantien skal stilles af en køber af en andelsbolig over for en andelsboligforening, som køber selv er medlem af, kan garantiperioden være en anden end 12 måneder. Det afgørende er, hvad der er aftalt i tegningsaftalen.

Der kan forekomme helt særlige situationer, hvor fx meget lange sagsbehandlingstider hos offentlige myndigheder er til hinder for, at andelsboligforeningen kan få et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger inden garantiens udløb. I disse situationer kan perioden, hvor sælger skal stille pengeinstitutgaranti over for køber, forlænges.

### **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.