



ADVOKAT
SAMFUNDET



FINANS
DANMARK

Danske
Advokater

1. januar 2025

Til [sælgers navn] (sælger)

Standardgaranti ved køb af eksisterende fast ejendom

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

(Pengeinstituttets navn) indestår sælger uigenkaldeligt for betaling af

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

Beløbet tjener sælger til sikkerhed for ethvert krav, som følger af den mellem sælger 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 (sælgers pengeinstituts navn) eller af udbetaling, hvis 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 sælger eller modregnes i købesummen,
- sælgers andel af handlens omkostninger,

- salgsvederlag og udlæg mv. til ejendomsmægler, hvis det hos ejendomsmægleren 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 sælger alene med fradrag af de anførte udgifter/indfrielse, når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Frigivelse kan dog tidligst ske på overtagelsesdagen, og når eventuelle betalinger/indfrielse er sket, jf. standardvilkårene for Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftales pkt. 13 eller lignende aftalegrundlag herom.

Ophævelse pga. misligholdelse

Hvis handlen inden overtagelsesdagen hæves af den ene part pga. den anden parts misligholdelse, tilbageholdes deponerede beløb, indtil det ved dom eller (evt. udenretligt) forlig er afgjort, hvem beløbet tilkommer. Tilsvarende vil garantien ikke blive afløst af kontant deponering, hvis denne på tidspunktet for ophævelsen, endnu ikke er afløst af en deponering.

(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.

..... den

(Pengeinstituttets navn)

(underskrift)

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

Advokatsamfundet, DI Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Finans Danmark og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation har i samarbejde udarbejdet en standardgarantitekst til brug ved garantistillelse for restkøbesummen i kontanthandler med eksisterende, fast ejendom, jf. bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (bekendtgørelse 1413 af 30. november 2023). 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. 11.

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. 12 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 hvis garantien ikke rettidigt erstattes af en deponering, skal køber svare morarente af garantibeløbet i henhold til rentelovens bestemmelser, jf. Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftales standardvilkår vedrørende købsaftalens pkt. 13, 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. Hvis 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 en af parterne inden overtagelsesdagen hæver handlen som misligholdt af den anden part, skal garantien ikke afløses af en

deponering eller udbetaling på overtagelsesdagen. Garantien skal i disse situationer løbe, indtil det er afklaret, hvilken part garantibeløbet helt eller delvist skal udbetales til eller om garantien skal annulleres. 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. Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftales standardvilkår vedrørende købsaftalens pkt. 13.

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. 11 eller anden skriftlig aftale mellem køber og sælger.

Hvis 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 f.eks. 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 i henhold til rentelovens bestemmelser som ved forsinket deponering af garantibeløbet, jf. Dansk Ejendomsmæglerforenings købsaftales standardvilkår vedrørende købsaftalens pkt. 10.

Efterfølgende ændringer i købsaftalen

Ændrer parterne efter garantiens udstedelse i købsaftalen ved f.eks. 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. Valgfri klausul

Den valgfrie klausul markeret med "Eventuel", om transport i tilbagesøgningskrav, kan indsættes af det pengeinstitut, som måtte ønske dette 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.

Hvis 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.