



ADVOKAT
SAMFUNDET



FINANS
DANMARK

Danske
Advokater

1. januar 2025

Til [sælgers navn] (sælger)

Standardgaranti ved køb af nybygget fast ejendom

Til sikkerhed for [købers navn]s (køber) opfyldelse af købsaftale af [skriv dato] vedrørende køb af ejendommen matr.nr. [xx], 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 garantisummen ethvert krav, som sælger har mod køber som følge af købsaftalen, herunder sælgers eventuelle krav på refusionssaldo og eventuelle erstatningskrav over for køber som følge af dennes misligholdelse.

Deponering

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

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

Garantibeløbet/det deponerede beløb kan tidligst frigives til sælger på overtagelsesdagen, og når samtlige nedenstående betingelser er opfyldt:

1. Endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger

Køber skal have opnået endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

Hvis der ikke foreligger et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger på overtagelsesdagen, og sælger ønsker at få udbetalt garantibeløbet/det deponerede beløb eller dele heraf, kan udbetaling alligevel

finde sted. Forudsætningen herfor er, at sælger 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 rentelovens § 5, hvis der ikke inden 12 måneder efter overtagelsesdagen foreligger et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

2. Mangler

Der skal være afholdt en afleveringsforretning, og køber skal have afgivet en erklæring om, at denne har overtaget ejendommen uden væsentlige mangler.

Hvis der mellem køber og sælger er enighed om eksistensen af en mangel og størrelsen af udbedringsomkostningerne, kan dette beløb tilbageholdes i forbindelse med frigivelse af garantibeløbet/det deponerede beløb.

Hvis køber påberåber sig en mangel ved byggeriet, og sælger ikke er enig i eksistensen heraf eller størrelsen af udbedringsomkostningerne, kan køber tilbageholde et rimeligt beløb maksimalt svarende til udbedringsomkostningerne.

Køber skal herefter straks og senest inden 10 arbejdsdage foranledige, at der indsendes en begæring til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed om at få den mulige mangel og eventuelle udbedringsomkostninger vurderet af en uafhængig sagkyndig. Der kan herefter alene tilbageholdes et beløb svarende til den sagkyndiges vurdering. Har køber ikke indsendt en begæring om vurdering af en uafhængig sagkyndig inden for 10 arbejdsdage, skal det af køber tilbageholdte beløb frigives til sælger i sin helhed.

3. Lovlig ibrugtagning

Boligen skal være lovlig at tage i brug i henhold til byggelovens regler, og byggetilladelsens betingelser for ibrugtagning skal være opfyldte. Der henvises til købsaftalens bestemmelser om, hvorvidt ibrugtagning kan ske på midlertidig ibrugtagningsstilladelse, hvis byggemyndigheden vil udstede en sådan midlertidig ibrugtagningsstilladelse.

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 gælder for garantien, hvis denne på tidspunktet for ophævelsen, endnu ikke er afløst af en deponering.

Gyldighedsperiode

Garantien er gyldig til den [skriv dato] (forventet overtagelsesdag tillagt 6 måneder). Hvis 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 ophæves.

(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 standardgarantitekst ved nybyggeri

Anvendelsesområde

I bekendtgørelse nr. 1413 af 30. november 2023 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom følger det af § 23, stk. 2, at: "*Ved garantistillelse skal en standardgaranti udarbejdet af Advokatsamfundet, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Finansrådet, Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation 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 et nøglefærdigt hus eller en ejerlejlighed af en erhvervsdrivende. Der er tale om boliger, som er planlagt til opførelse eller er under opførelse.

Ejendommen skal angives så præcist som muligt, gerne med matr.nr. og ejerlejlighedsnummer, hvis dette foreligger.

Overskrift

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

Forhold reguleret i købsaftalen

I garantiteksten tages der ikke stilling til:

- Hvordan en eventuel tvist mellem parterne skal afgøres.
- Om der er behov for en bagatelgrænse i forbindelse med tilbageholdelse for mangler.
- En sanktion, hvis købers mangelindsigelser viser sig åbenlyst ubegrundede.
- 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.

Disse forhold bør være reguleret af den underliggende købsaftale mellem parterne.

Deponering

Ved "overtagelsesdag" forstås datoen for endelig overtagelse.

Frigivelse af købesum

Krav om endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

Der kan ikke ske udbetaling af garantibeløbet eller det deponerede beløb mod garanti for mangler eller færdigmelding. Der skal således foreligge de nødvendige myndighedsgodkendelser og en erklæring fra køber om, at denne har overtaget ejendommen uden væsentlige mangler, inden sælger kan få udbetalt garantibeløbet eller det deponerede beløb mod garanti for endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger eller tilbagebetaling af beløbet.

Der kan forekomme helt særlige situationer, hvor f.eks. meget lange sagsbehandlingstider hos offentlige myndigheder er til hinder for, at køber kan få et endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger inden for 12 måneder. I disse situationer kan perioden, hvor sælger skal stille pengeinstitutgaranti over for køber, forlænges.

Mangler

Ved "rimeligt beløb" forstås et beløb svarende til, hvad køber anser for rimeligt, dog maksimalt et beløb svarende til købers vurdering af udbedringsomkostningerne. Det er herefter op til en uafhængig sagkyndig at afgøre, om købes vurdering er korrekt. Er købers vurdering højere end den sagkyndiges vurdering, skal pengeinstituttet frigive differencen. Vurderer en sagkyndig, at der ikke foreligger nogen mangel, skal hele det tilbageholdte beløb frigives.

En uafhængig sagkyndig skal findes ved henvendelse til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed. Voldgiftsnævnet kan kontaktes via deres hjemmeside: www.voldgift.dk, hvor der også er adgang til yderligere information om proceduren m.v. Det er væsentligt, at den sagkyndige er udpeget af Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed og dermed uafhængig og ikke en person valgt af køber.

Fristen på 10 arbejdsdage er til indlevering af begæring til Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed om vurdering af den mulige mangel. Selve vurderingen vil foregå efterfølgende.

Voldgiftsnævnet fastsætter omkostningerne til afholdelse af vurderingen og fordelingen mellem parterne.

Ibrugtagningstilladelse

Sælger skal dokumentere, at

- Sælger har fremsendt færdigmelding til kommunen i henhold til gældende bygningsreglement, og
- Sælger har modtaget en endelig ibrugtagningstilladelse i henhold til gældende bygningsreglement.

Herudover skal der foreligge relevante specialtilladelser, f.eks. skorstensattest eller godkendelse fra Kulturarvsstyrelsen (fredet ejendom), ligesom der i købsaftalen og/eller byggetilladelsen kan være yderligere krav.

Tidspunktet for færdiggørelse af udendørsarealer bør være aftalt i købsaftalen.

Valgfri klausul

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