



ADVOKAT
SAMFUNDET



FINANS
DANMARK

Danske
Advokater

1. januar 2025

Til [sælgers navn] (sælger)

Standardgaranti ved køb af nybygget andelsbolig (Entreprenørstyret)

Til sikkerhed for [andelsboligkøbers navn]s (køber) opfyldelse af tegningsaftale af [skriv dato] vedrørende køb af andel med brugsret til andelsbolig nr. [xx] i [andelsboligforenings navn] (andelsboligforeningen) 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 garantisummen 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) 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, når samtlig nedestående betingelser er opfyldt:

1. Endeligt tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger

Andelsboligforeningen 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 garantibeløb/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 til andelsboligforeningen.

2. Bekræftelse fra andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen skal bekræfte, at følgende betingelser er opfyldt:

1. Andelsboligforeningen er stiftet.
2. De fornødne anmeldelser til myndigheder/myndighedsgodkendelser i henhold til tegningsaftalen og entreprisekontrakten foreligger.
3. Der har været afholdt afleveringsforretning, og andelsboligforeningen har modtaget byggeriet uden væsentlige mangler.
4. Det er dokumenteret, at alle fornødne tilslutningsafgifter m.v. er betalt.
5. Andelsboligforeningen har overtaget de garantier/de deponerede beløb, som køberne har stillet over for sælger, hvis dette er aftalt.
6. Sælger har stillet garanti over for andelsboligforeningen for eventuelle usolgte andele, hvis dette er aftalt.
7. Sælger har stillet de garantier, som er aftalt i entreprisekontrakten.
8. Beløbet til andelsboligforeningens rådgivere er betalt i overensstemmelse med tegningsaftalen.

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 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.

..... den

(Pengeinstituttets navn)

(underskrift)

Bemærkninger til standardgarantitekst

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 en nybygget, nøglefærdig andelsbolig af en erhvervsdrivende (entreprenør eller projektudbyder). Der er tale om boliger, som er planlagt til opførelse eller er under opførelse.

Tegningsaftalen indgås mellem forbrugeren og projektudbyderen. Byggeriet overdrages til andelsboligforeningen på overtagelsesdagen.

Andelen skal angives så præcist som muligt, gerne med matr.nr., adresse og andelens nummer, hvis disse oplysninger foreligger. Andelsboligforeningens navn kan alene angives, hvis dette er kendt på tidspunktet for garantiens udstedelse.

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 tegningsaftalen og i skødet

I garantiteksten tages der ikke stilling til:

- Hvordan 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. Dette er et forhold mellem entreprenør og køber, og dette gælder også efter, at byggeriet er overtaget af andelsboligforeningen.

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

Garantier efter AB-systemet

Det bør være aftalt i entreprisekontrakten, at entreprenøren skal stille entreprenørgaranti overfor andelsboligforeningen i henhold til AB-Forbruger, AB18 eller ABT18 afhængig af den valgte AB-aftale. Det forudsættes herved, at sælger også er entreprenør, og at der som tillæg til tegningsaftalen mellem sælger og andelsboligforeningen tillige indgås en entreprisekontrakt baseret på AB-systemet. Indgås der ingen sådan entreprisekontrakt, men alene en tegningsaftale, bør der i tegningsaftalen etableres en tilsvarende sikkerhed overfor andelsboligforeningen, således at andelsboligforeningen opnår samme sikkerhed.

Det forudsættes tillige, at andelsboligforeningen ikke stiller bygherregaranti efter AB-systemet, idet alle køberne overfor sælger stiller købesumgarantier.

Deponering

Ved "overtagelsesdag" forstås datoen for endelig overtagelse.

Frigivelse af garantibeløbet

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

Der kan forekomme helt særlige situationer, hvor f.eks. meget lange sagsbehandlingstider hos offentlige myndigheder er til hinder for, at andelsboligforeningen 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.

Fornødne myndighedsgodkendelser

Ved begrebet "fornødne myndighedsgodkendelser" forstås:

Sælger skal dokumentere, at

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

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

Tidspunktet for færdiggørelse af udendørsarealer bør være aftalt i tegningsaftalen.

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.