

# Standardgarantitekster ved nybyggeri



DE har sammen med en række samarbejdspartnere medvirket til udarbejdelsen af tre standardgarantitekster, som kan anvendes, når der stilles garanti for en købesum i forbindelse med projektsalg. Håbet er, at teksterne vil blive normdannende på området.

▼ Af JØRGEN MØLLER, MÆGLERFAGLIG KONSULENT, DE

Dansk Ejendomsmæglerforening medvirkede, sammen med Realkreditrådet, Finansrådet, Advokatrådet, Dansk Byggeri og ABF, i efteråret ved udarbejdelsen af nogle standardtekster, når der skal stilles garanti for købesummen – eller en del af købesummen – i forbindelse med projektsalg.

Oprindeligt gik opgaven ud på at lave en tekst, der skulle anvendes i forbindelse med salg af ejerboliger, men den blev hurtigt udvidet til også at omfatte salg af andelsboliger. Der findes derfor tre forskellige standardtekster til brug i forbindelse med henholdsvis:

- Salg af ejerboliger (projekter)
- Salg af entreprenørstyrede andelsboligprojekter
- Salg af brugerstyrede andelsboligprojekter

Alle tre tekster ligger på DE's hjemmeside, hvorfra de kan downloades. De findes også i DE's informationssystem.

## BESKRIVELSE AF DÆKNING OG FRIGIVELSESKRAV

At lave en standardtekst er en kompliceret sag. Der skal nemlig være en passende balance mellem købers og sælgers interesser. F.eks. vil en sælger typisk være interesseret i, at der stilles garanti for hele købesummen, allerede når køber skriver under på købstilbuddet, mens

køberen helst vil vente så længe som muligt med at stille garantien.

Garantiteksten indeholder selvfølgelig en beskrivelse af, hvad garantien dækker. Herudover er der en beskrivelse af, hvornår og hvordan garantibeløbet frigives – også selv om garantien er erstattet af en deponering.

Når det drejer sig om ejerboliger, er det primære krav for frigivelse selvfølgelig, at køber, ligesom ved salg af almindelige ejerboliger, skal have fået et anmærkningsfrit skøde. Men da der her er tale om nybyggede boliger – som antageligt slet ikke eksisterer på det tidspunkt, hvor en købsaftale indgås – er det desuden et krav, at der skal være afholdt afleveringsforretning, og køber skal have afgivet en erklæring om, at denne har overtaget ejendommen uden væsentlige mangler. Hvis der er mangler, findes der i teksten regler for, hvordan og i hvilket omfang der kan tilbageholdes et beløb, indtil manglerne er udbedrede.

Endelig skal de fornødne myndighedsgodkendelser af byggeriet foreligge, inden frigivelse kan finde sted. Dette skal forstås på den måde, at der – hvis der er tale om etagebyggeri, som er omfattet af bygningsreglementet BR 95 – skal foreligge en ibrugtagningstilladelse. Hvis der derimod er tale om lavt byggeri (rækkehuse, kædehuse, klyngehuse o.lign.), som er omfattet af bygningsreglementet BR-S 98, vil der ikke kunne udstedes en ibrugtagningstilladelse. Derfor skal der i den situation blot være indsendt en færdigmelding til

kommunen, og kommunen må ikke have haft indsigelser mod ibrugtagningen.

Når det drejer sig om et andelsboligprojekt, er frigivelsesbetingelserne noget anderledes. Her er det andelsboligforeningen, der skal have opnået et anmærkningsfrit skøde, og foreningen skal desuden bekræfte, at en række forhold er på plads – f.eks. at foreningen er stiftet, at de fornødne myndighedsgodkendelser foreligger, at foreningen har modtaget byggeriet, at sælger har stillet garantier for eventuelt usolgte andele og meget mere.

## HÅB OM NORMDANNELSE

Alle tre garantitekster indeholder bestemmelser om, på hvilke vilkår garantien/deponerede beløb må frigives i tilfælde af købers misligholdelse, ligesom det er anført, hvor længe garantien er gyldig.

Til hver garantitekst er knyttet et sæt bemærkninger, som kan give brugeren nogle hints om, hvordan teksten skal forstås og anvendes.

Det er de medvirkende foreningers håb, at garantiteksterne vil blive brugt i stort omfang, således at de vil blive normdannende. Herved opnås, at det ikke er indholdet af garantibestemmelserne, der skal nærlæses, og som giver anledning til diskussion køber og sælger imellem i dagligdagen. DE's formularer vil selvfølgelig fremover indeholde standardgarantiteksterne. ●