



VEJLEDNING TIL BESTYRELSER OM HÅNDTERING AF KØBESUMMER

Når købsaftalen er udarbejdet, har bestyrelsen typisk en opgave i forhold til håndtering af købesummen, som skal udbetales til sælger. Bestyrelsen skal i den forbindelse huske, at bestyrelsen er en neutral part, som hverken repræsenterer køber eller sælger.

1. KØBERS INDBETALING AF KØBESUMMEN TIL FORENINGENS KØBESUMSKONTO

Forbundet anbefaler, at alle foreninger opretter en købesumskonto til handler over 100.000 kr. (og også gerne under 100.000 kr.) En købesumskonto er en konto, som køber kan indbetale købesummen til, uden at sælger får adgang til pengene. Imens pengene står på kontoen, har ingen af parterne derfor adgang til pengene. En købesumskonto har samme funktion som en deponeringskonto i en bank, men er ikke en rigtig deponeringskonto, da dette ofte vil være uforholdsmæssigt dyrt for foreningen.

Købesumskontoen bør oprettes som en almindelig konto, men det anbefales, at den alene benyttes til at opbevare købesummer og ikke blandes sammen med foreningens øvrige økonomi.

Det er vigtigt, at bestyrelsen ikke udbetaler pengene til sælger, før betingelserne i købsaftalen er opfyldt.

Nedenfor er beskrevet lidt mere om de enkelte punkter, som skal være opfyldt, før pengene kan udbetales.

2. UDBETALING AF KØBESUMMEN TIL SÆLGER

Hvis køber har indbetalt købesummen til haveforeningens købesumskonto, har bestyrelsen ansvar for denne, indtil den er afregnet overfor sælger. Før dette kan ske, skal en række betingelser i købsaftalen være opfyldt. Betingelserne er nævnt her, og hvert punkt er uddybet nedenfor:

1. Perioden på 6 hverdage, hvor køber kan fortryde købet, er udløbet uden, at køber har fortrudt;
2. Restancer og gæld til foreningen er opgjort og beløbet fratrukket købesummen inden udbetaling;
3. Hvis der står andre beløb i købsaftalen, som skal betales af sælger, skal disse beløb trækkes fra købesummen inden udbetaling;
4. Er der tinglyst adkomst til andre end sælger, tilbageholdes evt. op til kr. 25.000 kr. indtil sælger har rettet ejerforholdet i tingbogen;
5. Pant er indfriet og aflyst;
6. Hvis der ikke er penge nok til at dække alle udgifter, skal sælger indbetale det resterende beløb inden 10 dage før overtagelsesdagen. I modsat fald kan køber træde tilbage fra handlen.

Foreningen er som sagt en upartisk part i handlen mellem køber og sælger. Såfremt der opstår uenighed mellem parterne om eventuelle mangler ved huset, er foreningen derfor ikke berettiget til at



tilbageholde købesummen helt eller delvist overfor sælger – heller ikke selvom bestyrelsen måtte synes, at sælger tager fejl.

Ad 1 – Fortrydelsesret

Reglerne om fortrydelsesret findes i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE), kapitel 2. Hovedindholdet i fortrydelsesretten er, at en køber af et kolonihavehus kan træde tilbage fra aftalen inden for en frist på 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Dette vil som regel være tidspunktet for underskrift på købsaftalen.

Meddelelse om fortrydelse skal skriftligt være kommet frem til sælgeren (eller den, der repræsenterer sælgeren) inden fristens udløb. Hvis købesummen står på haveforeningens købesumskonto, skal haveforeningen have besked inden for samme frist. Tilsvarende skal et beløb på 1% af den aftalte købesum være indbetalt til sælger eller en repræsentant for sælger inden fristens udløb. Hvis købesummen står på haveforeningens konto, skal haveforeningen tilbageholde 1 % af købesummen og udbetale dette beløb til sælger, inden resten af pengene returneres til køber.

Ad 2 - Gæld til foreningen modregnes i salgssummen

Hvis sælger har gæld til foreningen, må foreningen modregne gælden i købesummen, inden den udbetales til sælger, og inden andre kreditorer får noget. Dette gælder også evt. advokatomkostninger og retsgebyrer. Dette gælder dog kun, hvis der er enighed mellem parterne om gældens eksistens. Husk dog, at registrerede/tinglyste panthavere kan have fortrinsret overfor foreningen i tilfælde af konkurs eller misligholdt gæld.

Ad 3 – Beløb som fremgår af købsaftalen

Hvis der fremgår andre beløb af købsaftalen, som skal betales af sælger, skal sådanne beløb trækkes fra købesummen inden udbetaling.

Opstår der efter købers overtagelse af hus og have spørgsmål om mangler ved det solgte, er dette et anliggende mellem køber og sælger, som bestyrelsen som udgangspunkt ikke bør blande sig i. Kan konflikten ikke løses af parterne selv, må de henvises til at få sagen afgjort ved et civilt søgsmål. En konflikt mellem køber og sælger vedrørende mangler har ingen betydning for udbetaling af købesummen. Køber kan således ikke kræve, at foreningen tilbageholder et beløb i købesummen til dækning af et krav om mangler eller andet, medmindre dette er aftalt og fremgår af købsaftalen. Bestyrelsen kan derimod som nævnt tidligere heller ikke af egen drift tilbageholde købesummen overfor sælger blot fordi de mener, at køber har ret i sagen.

Hvis der har medvirket ejendomsmægler, advokat eller anden rådgiver ved handlen, som skal have et salær, skal dette beløb betales af købesummen, hvis foreningen er bekendt med salæret. Hvis bestyrelsen ikke kender dette beløb, kan købesummen udbetales til sælger, når punkt 1-6 er afklaret. Sælger må i så fald selv sørge for betaling af mægler eller anden rådgiver.

Hvis foreningen tager gebyr for handlen, kan dette også trækkes fra som en udgift til handlen inden udbetaling til sælger.



Ad 4 og 5 – Rettelse af ejerforhold og/eller indfrielse og aflysning af pant i tingbogen

Bestyrelsen skal påse, at sælger fremlægger en ny tingbogsattest. Tingsbogsattesten kan indeholde følgende:

- A. Ingenting;
- B. Oplysning om ejerforhold (adkomst); og/eller
- C. Oplysning om pant eller ejerpant.

Ad A)

Hvis der ikke er tinglyst noget på ejendommen, kan pengene udbetales, når alle øvrige punkter under 1-6 er på plads.

Ad B)

Hvis sælger er registreret som ejer på ejendommen, kan pengene udbetales, når alle punkter under 1-6 er afklaret. Hvis der er registreret en anden ejer end sælger i tingbogen, skal sælger sørge for at få rettet tingbogen, så de rigtige ejerforhold fremgår. Hvis foreningen bruger Kolonihaveforbundets standardkøbsaftale, har foreningen mulighed for at tilbageholde op til 25.000 kr. i købesummen til sikkerhed herfor. Beløbet frigives, når sælger fremlægger dokumentation for, at ejerforholdet er rettet i form af en ny tingbogsattest. I standardkøbsaftalen er sælger frist til at fremlægge dokumentation for berigtigelse, sat til 4 uger.

I praksis sker rettelsen af sælgers ejerforhold og tinglysning af adkomst til køber i samme arbejdsgang. Sælger og køber bør derfor samarbejde om dette.

Ad C)

Hvis der ikke er pant i ejendommen, kan pengene udbetales, når alle punkter under 1-6 er afklaret.

Hvis der derimod er pant/underpant i ejendommen, skal foreningen eller den, der forestår handlen sørge for, at pantet/underpantet bliver indfriet til kreditorerne. Hvis der er tinglyst et ejerpantebrev på kolonihavehuset, kan køber og sælger aftale, at køber overtager pantebrevet. I så fald skal der ikke ske aflysning af pantebrevet.

Ad 6 – Hvis købesummen ikke dækker udgifterne

Hvis købesummen ikke dækker de udgifter, der er nævnt under punkt 1-6, er der tale om en såkaldt "underskudshandel". I sådanne tilfælde skal bestyrelsen bede sælger om at indbetale det manglende beløb inden 10 dage før overtagelsesdagen. Gør sælger ikke dette, skal foreningen meddele køber, at han/hun har mulighed for at træde tilbage fra handlen. Køber skal i så fald meddele foreningen dette (eller hvis en anden part berigtiger handlen, så denne part), senest 3 hverdage efter, at køber har fået at vide, at det manglende beløb ikke er blevet indbetalt.