

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. Indbetaling af købesummen fra køber på foreningens deponeringskonto

Forbundet anbefaler, at alle foreninger opretter en deponeringskonto til handler over 100.000 kr. (og også gerne under 100.000 kr.) En deponeringskonto 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.

Deponeringskontoen kan oprettes som en almindelig konto, men det anbefales, at den alene benyttes til deponerede 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 penge til haveforeningens deponeringskonto, har bestyrelsen ansvar for pengene indtil de er afregnet med sælger. Inden pengene kan udbetales til sælger skal en række betingelser som er nævnt i købsaftalen være opfyldt. Betingelser er nævnt her, og hvert punkt er uddybet nedenfor.

1. Fortrydelsesretten på 6 hverdage er gået uden at køber har fortrudt
2. Restancer og gæld til foreningen er opgjort og beløbet fratrukket salgssummen inden udbetaling
3. Hvis der fremgår beløb i overdragelsesdokumentet, som skal betales af sælger eller modregnes i købesummen skal dette trækkes fra salgssummen inden udbetaling
4. Evt. tilbageholde 25.000 kr. til sælgers rettelse af ejerforhold i tingbogen
5. Pant er indfriet og aflyst
6. Hvis der er udgifter til handlen skal sælgers andel af disse trækkes fra salgssummen inden udbetaling
7. Hvis der ikke er penge nok til at dække alle udgifter, skal sælger indbetale det resterende beløb inden 10 dage. I modsat fald kan køber træde tilbage fra handlen.

Reglerne om fortrydelsesret findes i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom 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.

Meddelelse om fortrydelse skal skriftligt være kommet frem til sælgeren (eller en der repræsenterer sælgeren) inden fristens udløb. Hvis købesummen står på haveforeningens deponeringskonto skal haveforeningen have besked inden for samme frist. Tilsvarende skal et beløb på 1% af den aftalte købesum være kommet frem til sælger eller en repræsentant for sælger inden fristens udløb.

Det er uden betydning, om der til aftalen er knyttet vilkår om godkendelse af bank, advokat, foreningsbestyrelsen eller lignende.

Ad 2 - Gæld til foreningen modregnes i salgssummen

Hvis sælger har gæld til foreningen, er foreningen berettiget til for ethvert krav mod et medlem at søge sig fyldestgjort i den på havelodden opførte bebyggelse, beplantning m.v., forud for andre kreditorer. Dette gælder også evt. advokatomkostninger og retsgebyrer. Foreningen kan altså modregne gæld til foreningen i købesummen, inden den udbetales til sælger. Dette gælder dog kun, hvis der er enighed mellem parterne om gældens eksistens.

Ad 3 – Beløb som fremgår af købsaftalen

Hvis der fremgår beløb i købsaftalen – f.eks. mangler som skal udbedres for sælgers regning - som endnu ikke er betalt af sælger, skal dette trækkes fra salgssummen inden udbetaling. Opstår der efter købers overtagelse af hus og have spørgsmål om skjulte 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 civilt søgsmål. En konflikt mellem køber og sælger vedr. mangler har ingen betydning for udbetaling af det deponerede beløb.

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

Bestyrelsen skal påse, at der fra sælger foreligger en ny tingsbogsattest fra sælger. 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 1-8 er på plads.

Ad b) Hvis sælger er registreret som ejer på ejendommen, kan pengene udbetales, når alle øvrige punkter under 1-8 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. I så fald, skal foreningen tilbageholde 25.000 kr. til sælgers udgifter til dette. Disse 25.000 kr. skal først udbetales til sælger, når ejerforholdet er rettet.

Ad c) Hvis der ikke er pant i ejendommen kan pengene udbetales, når alle øvrige punkter under 1-8 er afklaret. Hvis der derimod er pant eller ejerpant i ejendommen skal bestyrelsen påse, at der ligger en skriftlig bekræftelse fra banken på indfrielsesbeløbet samt bekræftelse på, at banken sørger for aflysning af pantet, inden udbetaling til sælger.

Ad 6 – Udgifter til handlen

Hvis der har medvirket en ejendomsmægler, advokat eller lignende ved handlen, som skal have en salær, så skal udgifterne hertil betales af salgssummen, hvis foreningen er bekendt med dette salær. Hvis bestyrelsen ikke kender dette beløb, kan købesummen udbetales til sælger, når de øvrige punkter 1-8 er afklaret.

Sælger må i så fald selv betale en evt. ejendomsmægler, advokat eller lignende.

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

Ad 8 – Hvis købesummen ikke dækker udgifterne

Hvis købesummen ikke dækker de udgifter, der er nævnt under punkt 1-8, er der tale om en såkaldt "underskudshandel". I sådanne tilfælde skal bestyrelsen bede sælger om at indbetale de penge, der mangler til at dække restbeløbet under punkt 1-8 løbet inden 10 dage. Hvis sælger ikke indbetaler pengene inden 10 dage, kan køber træde tilbage fra handlen.