

# CABINET BRAHIN

---

DANSK-FRANSK ADVOKATFIRMA I FRANKRIG / DANISH-FRENCH LAW FIRM IN FRANCE

NICOLAS BRAHIN  
AVOCAT ASSOCIÉ  
DESS DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

BARBARA CASTANIÉ  
AVOCAT COLLABORATEUR

Me Nicolas BRAHIN  
Avocat au Barreau de NICE  
[Nicolas.brahin@brahin-avocats.com](mailto:Nicolas.brahin@brahin-avocats.com)  
Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Droit Bancaire et Financier  
Université Panthéon-Sorbonne (DESS 1997)

## Ejendomshandel indgået på suspensive betingelser om opnåelse af lån

1. Indgåelse af en ejendomshandel er normalt underlagt købers opnåelse af lån, hvilket er en suspensiv betingelse. 3. Afdeling for Civilsager ved Kassationsretten er netop fremkommet med nogle vigtige præcisioner til gennemførelsen af denne betingelse, især med hensyn til dens forbindelse til reglerne om realkreditlån. Kassationsretten har i denne henseende truffet flere afgørelser samme dag, og nogle af dem bliver offentliggjort i Kassationsrettens officielle tidende.

### Gennemførelse af betingelsen ved opnåelse af lån

2. Kassationsretten har præciseret, at den suspensive betingelse om opnåelse af lån anses for at være gennemført fra det øjeblik der foreligger et *fast tilbud uden forbehold*, der kendetegner opnåelse af lån i overensstemmelse med de kontraktmæssige bestemmelser. Herefter har Kassationsretten truffet afgørelse om, at følgende ikke udgør et lånetilbud, der gør det muligt at gennemføre betingelsen:
  - en attest, hvori en bank giver *principielt samtykke* til lån af et ubestemt beløb til fordel for køber;
  - meddelelse om samtykke til lån, hvis oprettelse er underlagt gennemførelsen af forskellige kontraktmæssige formaliteter samt optagelse af garantier, der er nævnt i det kommende lånetilbud. Til gengæld er betingelsen gennemført i det øjeblik køber udprinter en e-mail sendt til ham fra en bank, hvoraf fremgår lånetilbud på 105.000 Euros på de i slutseddelen indeholdte betingelser samt en senere skrivelse fra samme bank, der meddeler bankens samtykke til dette lån.
3. Det at *lånetilbuddet* ikke stemmer overens med *reglerne om realkreditlån* gør det i princippet ikke muligt for sælger at komme udenom gennemførelsen af denne betingelse og ej heller indgåelsen af ejendomshandelen. Det forholder sig nemlig sådan, at de formelle krav i Forbrugerloven vedrørende realkreditlånetilbud kun er til for at beskytte låntager, der som den eneste kan påberåbe sig dem.
4. Hvis underskriverne af *slutseddelen* dog har sørget for at angive omstændighederne for gennemførelsen af betingelsen ved udtrykkeligt at *henvise til Forbrugerloven*, er køber forpligtet til at opnå et skriftligt lånetilbud fra långiver. Der er følgelig blevet truffet afgørelse om, at et håndskrevet brev fra banken, der attesterer, at lånet er

bevilget, men at tilbuddene er ved at blive redigeret, ikke kunne betragtes som et kontraktmæssigt defineret lånetilbud.

### Information fra sælger om gennemførelsen af betingelsen

5. Kassationsretten havde tidligere bekræftet, medmindre andet var aftalt, at hvis køber ifølge en slutseddel med suspensiv betingelse om opnåelse af lån ikke informerer sælger om afslag på anmodning om lån inden udløbet af slutseddelsens gyldighedsfrist, er dette ikke tilstrækkeligt til at betegne det som en fejl i gennemførelsen af hans kontraktmæssige forpligtelser.

Kassationsretten blev således her bedt om at udtale sig i et tilfælde, hvor slutseddelen pålagde køber at informere sælger (og ejendomsmægleren eller den notar, dokumentet bliver oprettet for) om gennemførelsen af betingelsen *inden for hvis frist*. Kassationsretten har truffet afgørelse om, at manglende overholdelse af denne forpligtelse ikke medfører handelens ugyldighed. Det forholder sig nemlig sådan, at de fundamentale retsgrundsætninger i paragraf L312-16 i Forbrugerloven forbyder, at køber pålægges kontraktmæssige forpligtelser, der gør denne lovtteksts krav højere.

*Overtrædelsen af denne klausul* om forpligtelse for køber til at informere sælger om opnåelse af lån kan altså kun sanktioneres inden for civilretligt ansvar i kontraktforhold ved idømmelse af erstatning, men det er op til sælger at godtgøre, at han har lidt skade på grund af denne manglende information. Beviset for skade er derimod ikke nødvendigt, når forpligtelsen om information sanktioneres af en bestemmelse om konventinalbøde.

### Gennemførelse af betingelsen i tilfælde af fejl fra købers side

6. Betingelsen anses for gennemført, når det er debitor - der er bundet af denne forpligtelse - som har forhindret dens gennemførelse. Dette er tilfældet, når køber har anmodet om et lån, der ikke stemmer overens med specifikationerne i slutseddelen eller skødet.

I et tilfælde, hvor en slutseddel blev underskrevet med suspensiv betingelse om opnåelse af lån inden for en måned fra underskriften af slutseddelen, mener Appelretten i Rennes, at *køber* har begået en fejl, der havde medført afslag på bevilling af lån, idet han først havde kontaktet banken 13 dage før udløbet af ovennævnte frist, og fordi han således ikke havde foretaget *det fornødne* for at anmode om et lån *inden for de frister, der er forenelige med betingelsens forfaldsdato*. Kassationsretten censurerede denne afgørelse under anbringende af, at dommerne ikke havde konstateret, at købers forsinkelse med låneanmodningen skyldtes afslag fra bankens side. Kassationsretten havde allerede truffet afgørelse om, at § 1178 i Den Franske Civillovbog ikke finder anvendelse, hvis den manglende gennemførelse af den suspensive betingelse om opnåelse af lån ikke skyldtes forsinkelse i låneanmodningen, men begrundet afslag på lån fra bankernes side.

### Betingelsens manglende opfyldelse

7. Når en betingelse udelukkende er til én af parternes fordel, er det kun denne part, der kan påberåbe sig de juridiske konsekvenser af betingelsens manglende opfyldelse eller give afkald herpå. Hvis der i slutseddel eller skøde ikke er nogen oplysninger om

betingelsens beneficiant, træffer dommerne afgørelse om, at der foreligger fælles hensigt fra parternes side.

Kassationsretten har netop bekræftet en afgørelse truffet af Appelretten i Caen, der, for at afgøre, at det ikke var muligt at udpege en enkelt beneficiant til en suspensiv betingelse, havde lagt følgende elementer til grund: den omtvistede betingelse figurerede under rubrikken ”beskyttelse af realkreditlåntager”, hvis indhold også vedrørte hans forhold til sælger, og som fulgte op på to andre rubrikker, der henholdsvis var benævnt ”i købers interesse” og ”i sælgers interesse”. De forpligtelser, der blev pålagt køber efterhånden som opnåelsen af lånet skred frem, gjorde det ikke muligt at antage, at disse bestemmelser var blevet anført udelukkende i hans interesse.

Den angivelse, at betingelsen anses for ikke at være opfyldt over for sælger, efter udløbet af en vis frist uden meddelelse om lånetilbud, og hvor denne fritages for enhver forpligtelse, og hvor begge parter på ny er fritstillede, kom begge parter til gode. Herefter havde sælger været i sin ret til at påberåbe sig den manglende opfyldelse af ovennævnte betingelse.

***Cabinet Brahin Avocats***

***Advokatfirma***

*1, rue Louis Gassin*

*06300 Nice*

*Frankrig*

*Tél. : 04 93 83 08 76*

*Fax : 04 93 18 14 37*

*E-mail : [nicolas.brahin@brahin-avocats.com](mailto:nicolas.brahin@brahin-avocats.com)*

*[www.brahin-avocats.com](http://www.brahin-avocats.com)*