

# 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)

## Køber skal kunne bevise sin vilje til at ville låne

**Har man som køber i en købsaftale om fast ejendom i Frankrig indsat et forbehold for opnåelse af et bank- eller kreditforeningslån, påhviler det efterfølgende køber at bevise at man på tilstrækkelig vis har søgt om lån.**

I en sag som kom for Den franske Højesteret (*Kassationsretten*) den 30. januar 2008, var der i en købsaftale om fast ejendom forudsat, at køber skulle kunne opnå et banklån på 900.000 Euros med en specifikation om, at det højst måtte have en varighed på 15 år og med en rentesats, der ikke måtte overskride (hele) 9% per år. (Sagen har været flere år undervejs). Køber trådte tilbage fra handlen, idet han fik afslag fra sin bank. Banken havde forinden udtalt: ”Vi har vel modtaget Deres ansøgning om et lån på 900.000 Euros, som vi har gennemgået med stor interesse. Men i betragtning af det fremsendte materiale, kan vi desværre ikke imødekomme Deres låneanmodning.”

Sælger var utilfreds med købers adfærd og mente, at ordlyden i brevet fra banken ikke var tilstrækkelig til at bevise, at køber faktisk havde anmodet om lån, og som han i henhold til købsaftalens indhold jo var forpligtet til. Dommerne i *Appelretten* (hvilket svarer til den danske Landsretten) delte ikke sælgers opfattelse, idet de kom frem til, at selvom brevet fra banken hverken præciserede varighed eller rentefod for det anmodede lån, så var der af sælger ikke ført bevis for, at låneanmodningen havde været urealistisk. Højsteret kom dog efterfølgende frem til et andet resultat og gav sælger ret. I sine præmisser sagde Højsteret, at køber skulle have bevist, at der er en tæt overensstemmelse mellem de finansielle karakteristika i det anmodede lån og dem, der fremgår af købsaftalen. Det var ikke tilfældet. Sælger fik derfor medhold og kunne kræve sig godtgjort hos køber for ikke gyldigt at have trådt tilbage fra handelen.

Kilde: *Kassationsretten 3. afdeling, 30. januar 2008, Harlow c/Gray. Cass. 3ème civ. 30 janvier 2008 n° 06-21.117, Harlow c/ Gray.*

Resultatet fra Den franske Højsteret følger en linje. Således har Højsteret i anden sag, nemlig: *Kassationsretten 3. afdeling, 12-9-2007 nr. 06-15.640. Cass. 3ème civ. 12-9-2007 nr. 06-15.640* udtalt, at forbehold for opnåelse af lån anses for at være opfyldt, hvis det er køber selv,

der sætter forhindringer i vejen. Et eksempel herpå kan være, at køber ikke anmoder om et lån, der er i overensstemmelse med købsaftalens indhold eller hvis han som ovenfor ikke beviser at have anmodet om et sådant lån.

*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 : [info@brahin-avocats.com](mailto:info@brahin-avocats.com)*

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