

# 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)

## Salg med tilbagekøbsklausul

På latin betyder *rémeré* genkøb. Salgs- og tilbagekøbsforretningen, der er fastsat i Code civils (fransk civillovbog) artikel 1659 og følgende, giver sælger ret til at tilbagekøbe ejendomsretten til det afståede gode mod tilbagebetaling af prisen samt diverse udgifter, som køber har afholdt.

Det er en normal handel, der underskrives for notar, hvor salgsaftalen indeholder tilbagekøbsklausulen, som sælger kan gøre brug af, når han ønsker, inden for en aftalt frist, som ikke kan overstige fem år. I gennemsnit er denne frist på omkring 18 måneder. Tilbagekøbet bevirker en ophævelse af salget. Hvis der ikke sker et tilbagekøb, forbliver køber ejer af godet.

Det er som oftest forgældede personer, der er registret hos Banque de France, og som derfor ikke kan opnå et lån, eller som er optaget i Commission de surendettement (udvalg for gældsandragender), der benytter sig af denne fremgangsmåde. Denne metode gør det muligt for ejeren af en fast bolig at undgå udlæg og fortsat kunne bebo ejendommen mod betaling af en beboelsesgodtgørelse, som hvis det var husleje.

Notaren anvender salgsprisen til betaling af gælden, som ikke må overstige 60 % af ejendommens værdi. Når disse betalinger er foretaget, ophører retsforfølgning og retssager, og registreringen i Banque de

Frances debitorregister slettes. Køber kan for at tilbagekøbe sin ejendom optage et boliglån. Det tilrådes for at kunne gøre brug af sin tilbagekøbsret at tegne en livsforsikring, der dækker den aftalte tilbagekøbspris.

Det er muligt selv at finde en køber, der accepterer tilbagekøbsklausulen, men som oftest må man henvende sig til en specialiseret virksomhed.

Virksomheden vurderer ejendommen, og da ejendommen er beboet, benyttes et nedslag på 30 % og somme tider mere. En lejlighed til 200.000 Euro vurderes derfor til 140.000 Euro. Sælger får restbeløbet, efter at virksomhedens honorar og et deponeret garantibeløb på 50.000 Euro (til brug for senere tilbagekøb) er fratrukket.

Sælger skal kunne dokumentere, at han har tilstrækkelige indtægter til at betale beboelsesgodtgørelsen, hvortil ofte lægges en årlig godtgørelse på 3 % af salgsprisen eller blot en tilbagekøbsgodtgørelse. Alle udgifter herunder ejendomsskat og vedligeholdelse betales af sælger. Da et tilbagekøb ikke betragtes som et nyt salg, der medfører ejerskifteafgifter, opkræves disse kun en gang.

### **En investeringsmulighed.**

En tilbagekøbsforretning er ligeledes en investeringsmulighed, der ikke er særlig kendt, eller anvendt, men absolut gyldig. Beboelsesgodtgørelsen svarer til en investering til ca. 7 %, der er garanteret ved deponering. Køber refunderes hele købsprisen ved tilbagekøbet. Lejligheden er vedligeholdt, idet sælger betragter sig selv som midlertidig lejer. Beboelsesgodtgørelserne skal på den årlige selvangivelse figurere under indtægt af fast ejendom. En ophævelsesklausul i skødet kan bestemme bortfald af retten til tilbagekøb, hvis huslejen ikke betales.

Et eksempel fra en specialiseret virksomhed. En ejendom, der er vurderet til 120.000 euro købes efter nedslag til 100.000 euro inklusive udgifter og honorarer. Tilbagekøbsfristen er 18 måneder. Hvis der ikke kræves tilbagekøb inden, har køber indkasseret 12.750 Euro i beboelsesgodtgørelse.

Køber har ret til at sælge ejendommen, men tilbagekøbsklausulen gælder for den nye køber. Kreditorer kan i medfør af Code civile artikel 1166 udøve tilbagekøbsret i stedet for sælger på basis af et indirekte søgsmål, (søgsmål i hvilket en kreditor udøver sin debtors søgsmålsret). I dette tilfælde skal kreditorerne tilbagebetale køber under samme betingelser, som hvis tilbagekøbet var blevet foretaget af sælger. Hans endelige omkostning er temmelig høj, men det har sin pris at være blevet frigjort fra sine gældsforpligtelser, ikke længere at være registreret som skyldner, og have bevaret sin bopæl. Naturligvis vedrører disse fordele kun den del af personer med gæld, der har tilstrækkelige indtægter til at finansiere banklånets terminer i forbindelse med tilbagekøbet.

### **Lån mod håndpant**

Lån mod håndpant, der minder om tilbagekøbsforretningen, giver mulighed for at stille sikkerhed for et lån i goder, som kan generhverves efter tilbagebetaling. Pantelåneren, der har været betragtet som en afskyelig ågerkarl, har i lang tid haft et dårligt ry. I dag drejer det sig om et almindeligt kreditsystem.

Forretninger med kreditkonsignation, Cash Converters, køber således ure, smykker, fotografiapparater, telefoner og mange andre genstande med ret til tilbagebetaling og tilbagelevering inden for 28 dage.

Men Crédit Municipal, der har 18 afdelinger i forskellige franske byer har monopol på lån mod håndpant. Organisationen der i dagligtale i Paris omtales som "Min tante", takserer genstandene og udbetaler 50 til 70 % af værdien. Det er muligt at genkøbe genstanden inden for et år, når der er betalt renter til dagsatsen (mindst 10 %). Efter et år sælges det, der ikke er blevet tilbagekøbt, på auktion, hvor der kan gøres en rigtig god forretning.