MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A [dato] av [Megler] ved [forfatter]. [Megler] har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper. [Alternativt: «Partene har tatt de forbehold som følger av bud og budaksept, og er ikke bundet før disse forbeholdene er løftet.»]

**KJØPEKONTRAKT**

**mellom**

**[Selger]**

**og**

**[Kjøper]**

**vedrørende salg av**

**[angi eiendommen]**

1. Partene og Eiendommen[[1]](#footnote-1)

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) eier gnr. [●], bnr. [●], med påstående bygninger og anlegg i [●] kommune (**Eiendommen**).

Selger og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

1. Kjøpesummen og eiendommens avkastning og kostnader
	1. Kjøpesummen og omkostninger

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).

I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.

Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

* 1. Eiendommens avkastning og kostnader

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest [30] dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta et pro & contra-oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas, med bindende og endelig virkning for partene.

1. Overtakelse, oppGjør og Forsinkelse
	1. Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den [overtakelsesdato] (**Avtalt Overtakelse**).[[2]](#footnote-2) [[3]](#footnote-3)

* 1. Faktisk overtakelse. Oppgjør

Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørs­kontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg 6 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**). [Hvis oppgjøret gjennomføres uten oppgjørsansvarlig, skriver man her: «*Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Vederlaget er disponibelt på Selgers konto etter gjennomføring av oppgjøret i henhold til oppgjørsavtalen i vedlegg 6 (****Overtakelse****).*»]

Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

* 1. Forsinkelse[[4]](#footnote-4)

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

* + - 1. og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;
			2. og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;
			3. gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og
			4. gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.
1. Betingelser for gjennomføring av avtalen[[5]](#footnote-5) [[6]](#footnote-6)
	1. Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

* + - 1. Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn [10] % av Kjøpesummen. I vurderingen av om denne beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).[[7]](#footnote-7) [[8]](#footnote-8) [[9]](#footnote-9) [[10]](#footnote-10)
	1. Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

* + - 1. Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger [10] % av Kjøpesummen. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger [10] % av Kjøpesummen som følge av skaden.[[11]](#footnote-11)
	1. Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

1. Selgers plikter før Overtakelse

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

* + - 1. At Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
			2. At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.
			3. Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
			4. Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
			5. At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Over­takelse.
1. partenes beføyelser ved avtalebrudd

Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennom-føring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendings­loven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).

Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelses­rente­loven.

Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntrer omstendig-heter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter avhendingslovens regler.[[12]](#footnote-12) [[13]](#footnote-13)

Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opp­lysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

1. Selgers garantier

Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:

* + - 1. Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendings­loven § 3-7.
			2. De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.[[14]](#footnote-14)
			3. At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
			4. Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
			5. At Selger ikke bryter leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
			6. Eiendommen er ved signering av denne avtalen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg 3, og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.
			7. Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som **Selger**[[15]](#footnote-15) **kjenner til** i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opp­lysninger fra andre enn Selger selv.

1. rett til erstatning og Begrensninger i Selgers ansvar
	1. Kjøpers rett til erstatning

Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

* 1. Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen.[[16]](#footnote-16) Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

* 1. Reklamasjon
		1. Reklamasjon ved forsinkelse

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

* + 1. Reklamasjon ved andre brudd på avtalen
			1. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.
			2. Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsøm­melsen i) har økt Kjøpers tap, eller ii) har medført at Selger har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.[[17]](#footnote-17)
	1. Beløpsmessige ansvarsbegrensninger

Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

* + - 1. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [●],[[18]](#footnote-18) og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
			2. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK [●],[[19]](#footnote-19) men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
			3. Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til *[10 % av Kjøpesummen]*.

Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*).

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 7.1(c)) og punkt 5 eller 7) er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt 9.2.

* 1. Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

* 1. Ansvaret til de respektive selgere [Strykes hvis det kun er én selger]

De aksjeeiere eller personer som utgjør Selger, hefter proratarisk og ikke solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. Den enkelte aksjeeiers/­persons ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik aksjeeierens/personens eier­andel i Eiendommen. [Alternativt: *«De aksjeeiere/personer som utgjør Selger, hefter solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen»*.]

1. skadesløsholdelse fra selger

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

* + - 1. At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse.[[20]](#footnote-20) Denne skadesløsholdelsen gjelder:
				1. Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendom­men er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.
				2. Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).
				3. Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

1. Sikkerhet [Strykes hvis Selger ikke skal stille sikkerhet]

Som sikkerhet for Kjøpers krav overfor Selger under denne avtalen skal NOK [●] av Kjøpe­summen holdes tilbake på en for begge parter sperret konto i navnet til Selger frem til og med dagen ett år etter Overtakelse. Rettmessige krav som Kjøper har overfor Selger, skal gjøres opp ved utbetalinger fra kontoen. Dersom det ikke er fremmet rettmessige krav overfor Selger i perioden frem til og med dagen ett år etter Overtakelse, skal innestående beløp på kontoen inklusive renter utbetales til Selger. Ved uenighet om hva som utgjør rettmessige krav, skal tvisten avgjøres etter punkt 14. Alle kostnader til banken i tilknytning til denne sikkerheten skal fordeles med en halvpart på hver av Selger og Kjøper.

1. Merverdiavgift. overføring av justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og rettigheter

Partene er enige om at Selgers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser og -rettigheter til­knyttet Eiendommen skal overføres til Kjøper per Overtakelse. Innen Overtakelse skal det derfor inngås en egen avtale om overføring av plikt/rett til å justere/tilbakeføre merverdi­avgift som tilfredsstiller kravene for slik overføring etter gjeldende merverdiavgiftsregelverk, jf. vedlegg 5.[[21]](#footnote-21)

1. Fraskrivelse av retten til å gjøre krav gjeldende mot andre enn partene

Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendom­men frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skades­løs­holderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlatelser til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 12 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlem­mer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

1. Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [●]

For Kjøper: [●]

Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

[Megler]: [●]

1. Lovvalg og tvisteløsning

Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalgsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [●] som eksklusivt verneting.[[22]](#footnote-22) Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

1. Vedlegg

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Selger og Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Leiekontrakter med vedlegg
4. Prospekt med vedlegg
5. Justeringsavtale
6. Oppgjørsavtale
7. *[Datarom på minnepinne]*
8. Underskrift

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og [Megler] beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger] |  | for [Kjøper] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

1. Avtale om overføring av
justerings-/tilbakeføringsforpliktelser
mellom
[Selger]
og
[Kjøper]
	* 1. Partene

Denne avtalen er inngått [dato] mellom

* + - 1. [Selger], [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. [org.nr. Selger] (**Overdrager**)
			2. [Kjøper], [adresse], [postnummer og -sted], org.nr. [org.nr. Kjøper] (**Mottaker**)
		1. Bakgrunn

Den [signeringsdato] inngikk Overdrager og Mottaker en kjøpekontrakt (**Kjøpekontrakten**) vedrørende salg av eiendom med gnr. [●], bnr. [●] i [●] kommune (**Eiendommen**). I henhold til Kjøpekontrakten skal Mottaker per [overtakelsesdato] (**Overtakelse**) overta Overdragers justerings-/tilbakeføringsforpliktelser knyttet til Eiendommen.

* + 1. Justerings-/tilbakeføringsforpliktelser som overføres

Følgende justerings-/tilbakeføringsforpliktelser overføres fra Overdrager til Mottaker per Overtakelse:

| [Angivelse av hvilket byggetiltak som er gjennomført] |  |
| --- | --- |
| Fullføringstidspunkt/anskaffelsestidspunkt | [Dato]  |
| Anskaffelseskostnad uten mva. | Kr [..] |
| Total mva. | Kr [..] |
| Mva. fradragsført av Overdrager | Kr [..] |
| Overdragers fradragsrett ved anskaffelsen | [..] % |
| Overdragers fradragsrett per Overtakelse | [..] % |
| Mottakers fradragsrett per Overtakelse | [..] |
| Resterende justeringsbeløp for Overdrager | Kr [..] |
| Overført justeringsforpliktelse | Kr [..] |

*[Ta inn én tabell for hvert byggetiltak, dersom det er flere]*

*[Angi hvordan den inngående merverdiavgiften fordeler seg på de ulike delene av bygge­tiltaket, dersom den ikke er jevnt fordelt. Hvis den er jevnt fordelt, kan følgende formulering benyttes: ”Den inngående merverdiavgiften fordeler seg likt på de ulike deler av bygge­tiltaket”.]*

* + 1. Avsluttende bestemmelser

Mottaker innestår ved sin underskrift på denne avtalen for at han er en næringsdrivende som er registrert i Merverdiavgiftsregisteret, eller vil bli registrert senest med virkning fra den avgiftstermin Overtakelse skjer, og slik har fradragsrett for inngående merverdiavgift som angitt i tabellen(e) ovenfor.

Dersom opplysninger nevnt i denne avtalen endres etter at avtalen er inngått, skal Overdrager rette disse overfor Mottaker hvis opplysningene kan påvirke Mottakers justerings­plikt.

[Sted], den [dato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for[Overdrager] |  | for[Mottaker] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

VEDLEGG 6
Oppgjørsavtale med oppgjørsansvarlig der selgers lån innfris etter tinglysing av skjøtet til kjøper[[23]](#footnote-23)

[dette vedlegget strykes hvis selgers lån skal innfris ved overtakelse, eller hvis oppgjøret skal gjennomføres uten oppgjørsansvarlig.]

1. Oppgjørsansvarlig og oppgjørskontoen

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. [•], bnr. [•] med påstående bygninger og anlegg i [•] kommune (**Eiendommen**).

Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.

Avtalt Overtakelse er [overtakelsesdato].

Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.

Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

1. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument på Eiendommen pålydende NOK [•] til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som til­kom­mer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers lån­giver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig. | Selger | Straks etter signering av Avtalen |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke ut­levere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennom­ført. | Selger | Straks etter signering av Avtalen |
| I | Innhente eventuelle samtykker som er nød­vendige for å tinglyse skjøtet. | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | Før Avtalt Overtakelse |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egen­erklæring om konsesjonsfrihet.[[24]](#footnote-24) | Kjøper | Straks etter signering av Avtalen |
|  | Forutsatt at punkt 2.4 er oppfylt, innhente kom­munens bekreftelse på egenerklæring om konsesjons­frihet. | Oppgjørsansvarlig | Så fort som mulig |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank] (**Långiveren**).[[25]](#footnote-25) | Kjøper | Senest ved Avtalt Overtakelse |
|  | Innhente eventuelle samtykker som er nød­vendige for å tinglyse pantedokumentene til Lån­giveren. | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | Før Avtalt Overtakelse |
|  | Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgavene**) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legal­pant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**) fem virkedager etter Overtakelse.  | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | Før Avtalt Overtakelse |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst, jf. punkt 2.1, skal:

* + - 1. Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og
			2. såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende følgende til Kartverket: Skjøtet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren, og eventuell annen dokumentasjon som er nødvendig for tinglysing av disse dokumentene.

Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Over­takelse.[[26]](#footnote-26) Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

1. utbetaling av kjøpesummen, mv.

Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.

Når skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst, skal Oppgjørs-ansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen:

* + - 1. innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene per Oppgjørsdagen,
			2. utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og
			3. utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen, inklusive opptjente renter på Oppgjørs­kontoen til Selgers konto med kontonr. [•]

Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.

Oppgjøret skal gjennomføres i iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

1. tilbakehold i kjøpesummen til sikkerhet for heftelser over eiendommen [Om ønskelig kan Dette punktet strykes]

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Eiendommen som ifølge denne Oppgjørsavtalen skal slettes, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgavene, ii) det som gjenstår av Kjøpesummen på Oppgjørs­kontoen etter innfrielse av Lånene med god margin gir betryggende sikkerhet for full inn­frielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt 4 i Avtalen og punkt 2 og 3 (a) og (b) i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørs­ansvarlig foreta handlingene i punkt 3(b) og 4 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal utbetales til Selgers konto tidligst første virkedag etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

1. Oppgjøret gjennomføres ikke som avtalt

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3 (a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfeller som er omtalt i punkt 5, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Over­takelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbake­­betale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Veder­laget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikrings­dokumentet.

1. Sletting av sikringsdokument

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger] |  | for [Kjøper] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

|  |  |
| --- | --- |
| for [Megler] |  |
|  |  |

VEDLEGG 6
Oppgjørsavtale med oppgjørsansvarlig der selgers lån innfris ved overtakelse[[27]](#footnote-27)

[dette vedlegget strykes hvis selgers lån skal innfris etter TINGLYSING AV SKJØTET TIL KJØPER eller hvis oppgjøret skal gjennomføres uten oppgjørsansvarlig.]

1. Oppgjørsansvarlig og oppgjørskontoen

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], (**Selger**) og [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. [•], bnr. [•] med påstående bygninger og anlegg i [•] kommune (**Eiendommen**).

Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.

Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppgjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.

Avtalt Overtakelse er [overtakelsesdato].

Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.

Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

I denne Oppgjørsavtalen fravikes eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), idet deler av Kjøpesum­men ved Overtakelse benyttes til å innfri Selgers lån med pant i Eiendommen. Kjøper fra­skriver seg herved retten til å gjøre krav gjeldende mot Oppgjørsansvarlig som følge av at § 6-9 (3) fravikes. Dessuten skal Kjøper holde Oppgjørsansvarlig skadesløs for det tilfelle at Kjøpers kreditorer gjør krav gjeldende mot Oppgjørsansvarlig som følge av denne fra­vikelsen.

1. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument på Eiendommen pålydende NOK [•] til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som til­kommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers lån­giver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten sam­tykke fra Oppgjørsansvarlig. | Selger | Straks etter signering av Avtalen |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke ut­levere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennom­ført. | Selger | Straks etter signering av Avtalen |
| I | Innhente eventuelle samtykker som er nød­vendige for å tinglyse skjøtet. | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | Før Avtalt Overtakelse |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egen­erklæring om konsesjonsfrihet.[[28]](#footnote-28) | Kjøper | Straks etter signering av Avtalen |
|  | Forutsatt at punkt 2.4 er oppfylt, innhente kom­munens bekreftelse på egenerklæring om konsesjons­frihet. | Oppgjørsansvarlig | Så fort som mulig |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig en original fullmakt som angitt i Bilag 1 der Selger gir Kjøper en rett til å pantsette Eiendommen til Kjøpers långiver, [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**)[[29]](#footnote-29) Oppgjørsansvarlig skal ikke ut­levere fullmakten til Kjøper før oppgjøret er gjennom­ført. | Selger | Senest ti[[30]](#footnote-30) virkedager før Avtalt Overtakelse |
|  | Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**) og en erklæring der Lån­giveren påtar seg å avlyse pantedokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av årsak, ikke finner sted. | Kjøper | Senest ved Avtalt Overtakelse |
|  | Innhente eventuelle samtykker som er nød­vendige for å tinglyse pantedokumentene til Lån­giveren. | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | Før Avtalt Overtakelse |
|  | Forutsatt at punkt 2.6 til og med punkt 2.8 er oppfylt, sende pantedokumentene til fordel for Långiveren til tinglysing. | Oppgjørsansvarlig | Senest 7 virkedager før Avtalt Overtakelse |
|  | Innhente bekreftelser (**Restgjeldsoppgavene**) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**). | Selger/Oppgjørs-ansvarlig | 5 dager før Avtalt Overtakelse[[31]](#footnote-31) |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt,[[32]](#footnote-32) Selger har oppfylt sine forpliktelser etter Oppgjørsavtalen punkt 2 og sikringsdokumentet og eventuelle pantedokumenter til Långiveren er tinglyst, jf. punkt 2.9, skal

* + - 1. Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og
			2. såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse:
				1. sende følgende til Kartverket: Skjøtet og eventuell annen dokumentasjon som er nødvendig for tinglysing av disse dokumentene, og
				2. innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene.

Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse.[[33]](#footnote-33) Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

1. utbetaling av kjøpesummen mv.

Når skjøtet er tinglyst, skal Oppgjørsansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen utbetale:

* + - 1. avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og
			2. det som gjenstår av Kjøpesummen, inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Selgers konto med kontonr. [•]

Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.

Oppgjøret skal gjennomføres i iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

1. Delvis oppgjør der Selger har forsømt sine plikter [Om ønskelig kan dette punktet strykes]

Hvis i) det foreligger en pengeheftelse over Eiendommen som Selger skal besørge slettet, og som ikke omfattes av Restgjeldsoppgavene, ii) det som gjenstår av Kjøpesummen på Oppgjørskontoen etter innfrielse av Lånene med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen og iii) alle de øvrige betingelsene i punkt 4 i Avtalen og punkt 2 og 3(a) i Oppgjørsavtalen er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig foreta handlingene i punkt 3(b) og 4 i Oppgjørsavtalen, men holde tilbake et beløp på Oppgjørskontoen som med god margin gir betryggende sikkerhet for full innfrielse av forpliktelsen sikret ved heftelsen. Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen skal utbetales til Selgers konto tidligst første virkedag etter at skjøtet er tinglyst. Det beløp som holdes tilbake (inklusive rentene på Oppgjørskontoen), skal utbetales når heftelsen er slettet eller en bank skriftlig har bekreftet at heftelsen vil slettes.

For det tilfelle at i) betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, ii) Kjøper har innbetalt Vederlaget til Oppgjørskontoen og oppfylt alle sine andre plikter etter Oppgjørsavtalen, men iii) ett eller flere av de øvrige vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, har Kjøper rett, men ikke plikt til skriftlig å kreve at Overtakelse likevel gjennomføres. I et slikt tilfelle skal Oppgjørsansvarlig:

* + - 1. i den utstrekning det er mulig, straks foreta handlingene i punkt 3(b) og 4(a) i Oppgjørsavtalen,
			2. holde tilbake på Oppgjørskontoen det beløp som ellers ville blitt utbetalt etter Opp­gjørs­avtalen punkt 4(b),
			3. straks vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 er oppfylt eller frafalt,
				1. om Lånene ikke allerede er innfridd, innfri Lånene med de beløp som fremgår av en ny restgjeldsoppgave som er innhentet av Oppgjørsansvarlig eller Selger, og
				2. utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen inklusive opptjente renter på Opp­gjørs­kontoen til Selgers konto.
1. Oppgjøret gjennomføres ikke som avtalt

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3.1(a)ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfeller som er omtalt i punkt 5, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig levere den originale fullmakten nevnt i punkt 2.6til Selger og tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive opptjente renter på Oppgjørskontoen til Långiveren, såfremt Långiveren bekrefter at pante­dokumentene tinglyst til fordel for Långiveren vil slettes*.* Det overskytende beløp på Oppgjørs­kontoen som ikke skal overføres til Långiveren, skal samtidig tilbakebetales til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet, med mindre Kjøper har et krav som er dekket av sikringsdokumentet.

1. Sletting av sikringsdokument

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for [Selger] |  | for [Kjøper] |
| [Selgers repr.] |  | [Kjøpers repr.] |

|  |  |
| --- | --- |
|  | for [Megler] |
|  |  |

Bilag:

1. Fullmakt til å pantsette Eiendommen fra Selger til Kjøper

vedlegg 6

oppgjørsavtale uten oppgjørsansvarlig

[dette vedlegget strykes hvis oppgjøres skal gjennomføres med en oppgjørsansvarlig]

1. Handlinger før overtakelse

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 1:

|  | **Handling** | **Ansvarlig** | **Frist** | **Status** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument på Eiendommen pålydende Veder­laget til fordel for [Megler], org.nr. [org.nr. megler], (**Megleren**). Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkom­mer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers lån­giver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Megleren. | Selger | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Signere egenerklæring om konsesjonsfrihet.[[34]](#footnote-34) | Kjøper | Straks etter signering av Avtalen |  |
|  | Forutsatt at punkt 1.2 er oppfylt, innhente kom­munens bekreftelse på egenerklæringen om konsesjonsfrihet. | Kjøper | Så fort som mulig |  |
|  | Levere til Selger pantedokumenter over Eien­dom­men utstedt til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], (**Långiveren**) og en erklæring der Långiveren påtar seg å avlyse pante­dokumentene hvis Overtakelse, uavhengig av hvilken årsak, ikke finner sted. | Kjøper | Senest 10[[35]](#footnote-35) virkedager før Overtakelse |  |
|  | Forutsatt at punkt 1.4 er oppfylt, innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren, og sende disse til tinglysing. | Selger | Senest 8 virkedager før Overtakelse |  |
|  | Levere til Kjøper bekreftelser (**Restgjelds-oppgaven**) fra alle kreditorene med panterett (her­under legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de ved Overtakelse mottar et nærmere angitt beløp (**Lånene**). | Selger | 5 dager før Overtakelse[[36]](#footnote-36) |  |

1. Handlinger ved Overtakelse

Forutsatt at Lånene ikke er høyere enn Kjøpesummen, at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt,[[37]](#footnote-37) partene har oppfylt sine forpliktelser etter Oppgjørsavtalen punkt 1 og sikrings­dokumentet og eventuelle pantedokumenter til Långiveren er tinglyst, jf. punkt 1.5, skal:

* + - 1. Selger levere til Kjøper et signert skjøte utstedt til Kjøper og eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse skjøtet; og
			2. Selger og Kjøper samtidig levere til Långiveren en betalingsinstruks som angitt i Bilag 2 om innfrielse av Lånene og betaling av det gjenværende Vederlaget til Selger.
1. Tidspunkt for kjøpers overtakelse av Eiendommen

Eiendommen er overtatt av Kjøper idet det gjenværende Vederlaget etter innfrielse av Lånene er disponibelt på Selgers konto. Hvis det gjenværende Vederlaget av en eller annen grunn ikke blir disponibelt på Selgers konto, skal skjøtet leveres tilbake til Selger.

1. Sletting av sikringsdokument

Straks oppgjøret er gjennomført og skjøtet er tinglyst, skal Megleren sende sikrings-dokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

Bilag:

1. Ugjenkallelig betalingsinstruks
2.

Fullmakt til pantsettelse [Dette vedlegget strykes hvis oppgjøret skal gjennomføres etter tinglysing av skjøte]

[Selger], org.nr. [org.nr. Selger], gir herved [Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], representert ved [navngitt representant for Kjøper], personnummer [•], fullmakt til alene å pantsette og utstede en urådighetserklæring over vår eiendom med gnr. [•], bnr. [•], fnr. [•], snr. [•] i [•] kommune til fordel for [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank].

Denne fullmakten kan bare benyttes i original og gjelder ikke etter [angi romslig frist].

[Sted], [dato]

|  |
| --- |
| for [Selger] |
| [NB! Bare signaturberettigede hos hjemmelshaver kan signere.] |

Jeg/vi bekrefter at [angi navn på signaturberettigede i Selger] er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.[[38]](#footnote-38)

[Sted], [dato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Vitnes underskrift | Vitnes underskrift |
|  |
| Vitnes navn i blokkbokstaver | Vitnes navn i blokkbokstaver |
| Adresse | Adresse |

1.

Ugjenkallelig betalingsinstruks [Dette vedlegget benyttes ikke hvis oppgjøret gjennomføres med en oppgjørsansvarlig.]

[Kjøper], org.nr. [org.nr. Kjøper], gir herved [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank], ugjenkallelig instruks om straks å foreta følgende utbetalinger:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Mottaker:**  | **Kontonummer:** | **Melding til mottaker:** | **Beløp i NOK:** |
|  | [•] | [•] | Innfrielse av lån nr. [•] og [opp­tjente renter, samt over­kurs] | [•] |
|  | [Megler], org.nr. [org.nr. Megler] | [•] | Honorar | [•] |
|  | [Selger],org.nr. [org.nr. Selger] | [•] | Vederlag for salg av eiendom | [•] |
|  | Totalt: |  |  | [•] |

Vennligst bekreft så fort som mulig per epost til:

[•]

v/[•]

Epost: [•]

at betalingene i pkt. 1-[•] ovenfor er ugjenkallelig iverksatt.

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Kjøper]  |
| [Kjøpers repr.] |

Vi bekrefter herved at betalingsinstruksen så vidt vi kjenner til, er korrekt.

Med vennlig hilsen

|  |
| --- |
| for [Selger] |
| [Selgers repr.] |

1. **Viktig informasjon om kryssreferanser**

Dersom nye avsnitt skal tilføyes, skal dette alltid gjøres ved å plassere markøren på slutten av foregående avsnitt før «Enter» trykkes. Punktet det evt. er satt referanse til, vil da forskyves. Ved kryssreferanser er det alltid satt referanse til punktet, ikke teksten.

Dersom et punkt det er satt kryssreferanse til, slettes, vises meldingen «Feil! Fant ikke referansekilden». Dersom eksisterende tekst i et punkt skal erstattes med ny tekst, må ny tekst tilføyes (i samme punkt) før aktuell tekst slettes. Hvis ikke vil referansen bli fjernet.

Ved bruk av «Spor endringer» vil all form for nummerering (i avsnitt og fotnoter) kunne vises uriktig inntil «alle endringer er godtatt».

Merk at «søk og erstatt»-funksjonen kan benyttes til å erstatte[Selger], [org.nr. Selger], [Kjøper], [org,nr. Kjøper], [signeringsdato], [Megler], [org.nr. megler], [Kjøpers bank], [org.nr. Kjøpers bank], [overtakelsesdato], [Selgers repr.], og [Kjøpers repr.] med korrekt betegnelse gjennom hele dokumentet.

Alle kryssreferanser bør oppdateres etter «alle endringer er godtatt». Dette gjøres på følgende måte:

1. Markør plassert i teksten

a) Trykk Ctrl + A (all tekst merkes)

b) Trykk F9 (alle kryssreferanser oppdateres)

2. Markør plassert i feltet med fotnoter

a) Utfør punktene a) og b) ovenfor [↑](#footnote-ref-1)
2. NB: Hvis gjennomføringen av eiendomssalget er betinget av forhold utenfor partenes kontroll og det er usikkert når betingelsene vil oppfylles, bør man heller skrive at: «*Overtakelse skal skje [●] bankdager etter at alle betingelsene i punkt 4.1 og 4.2 er oppfylt eller frafalt*». Dessuten bør man tilføye et nytt punkt 4.4 med overskrift «*Frist for gjennomføring av avtalen»: Hvis betingelsene for gjennomføring av denne avtalen ikke er oppfylt eller frafalt innen [●], kan både Selger og Kjøper ved skriftlig melding til den annen part si opp denne avtalen. Hvis en betingelse ikke er oppfylt som følge av en parts brudd på avtalen, kan den misligholdende part ikke si opp avtalen.*» [↑](#footnote-ref-2)
3. Pass på at Avtalt Overtakelse er en bankdag. Ellers kan det oppstå uklarhet om når rettidig betaling skal skje. [↑](#footnote-ref-3)
4. Dette punktet er inntatt av pedagogiske grunner. Om punktet strykes, vil det således ikke få betydning for den retten til erstatning og forsinkelsesrente som partene har etter standarden for øvrig sett i sammenheng med bakgrunnsretten. [↑](#footnote-ref-4)
5. Punkt 4 kan strykes hvis det ikke er avtalt at særskilte betingelser må være oppfylt før avtalen skal gjennomføres. [↑](#footnote-ref-5)
6. Hvis gjennomføring av avtalen er betinget av forhold som Selger eller Kjøper skal bestrebe seg på å bringe i orden, bør man lage et nytt punkt 4.3 med overskrift «*Oppfyllelse av betingelsene*» som lyder: «*Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold [, likevel slik at Kjøper [og Selger] står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene i punkt* [her inntas henvisninger til forbehold om styregodkjennelse, tilfredsstillende due diligence og annet som Selger eller Kjøper skal stå fritt til å gjøre gjeldende som grunn til å trekke seg fra avtalen]].» [↑](#footnote-ref-6)
7. At en vesentlig leietaker slås konkurs eller blir insolvent, kan utgjøre en bristende forutsetning for Kjøper og medføre at Kjøpers bank trekker sitt tilsagn om finansieringen av kjøpet. I så fall kan man her vurdere å innta et nytt punkt som lyder: «*En vesentlig leietaker er ikke tatt under konkursbehandling og har ikke begjært oppbud, innledet gjeldsforhandling av noe slag, innstilt sine betalinger eller erkjent å være ute av stand til å dekke sine forpliktelser etter hvert som de forfaller. Med vesentlig leietaker her menes en eller flere leietakere som har inngått avtale(r) om leie av Eiendommen mot en samlet årlig leie som utgjør mer enn [10] % av den samlede avtalte, årlige leien fra Eiendommen.*» [↑](#footnote-ref-7)
8. Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Kjøper: «*Kjøpers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen. Hvis Kjøper ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Selger om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Kjøper bundet av avtalen*.» [↑](#footnote-ref-8)
9. Følgende punkt kan tilføyes her hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, og gjennomføring av denne avtalen er betinget av at det ikke gjøres negative funn: «*Kjøper har i sin tekniske og juridiske due diligence ikke avdekket forhold som han mener avviker fra den informasjon som Selger har gitt om Eiendommen. Hvis Kjøper avdekker slike forhold og ønsker å trekke seg fra avtalen, må Kjøper sende skriftlig melding om dette til Selger innen [●] kl. 12.00. Kjøper blir ellers bundet av avtalen.*» [↑](#footnote-ref-9)
10. Merk at et salg av en eiendom som er påheftet en forkjøpsrett eller annen løsningsrett, vil utløse løsningsretten til eiendommen, med mindre noe annet følger av stiftelsesgrunnlaget for løsningsretten, jf. lov om løysingsrettar 1994/64 §11. Følgende punkt kan tilføyes her hvis eiendomssalget utløser en løsningsrett: «*[angi kontraktspart] har bekreftet skriftlig at han ikke vil utøve løsningsrett til Eiendommen som følge av Kjøpers erverv av Eiendommen*.» [↑](#footnote-ref-10)
11. Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Selger: «*Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Selger ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.*» [↑](#footnote-ref-11)
12. Hvis Selger gir Kjøper en selgerkreditt og Selger etter Overtakelse skal kunne heve avtalen om Kjøper misligholder selgerkreditten, kan man tilføye følgende setning her: «*Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4). Som sikkerhet for Selgers krav mot Kjøper som springer ut av denne avtalen, skal Kjøper ved Overtakelse pantsette Eiendommen på første prioritet til fordel for Selger. Denne panteretten skal slettes idet Kjøper har gjort opp Vederlaget.*» Videre bør denne pantsettelsen reguleres i oppgjørsavtalen med vedlegg. [↑](#footnote-ref-12)
13. Denne bestemmelsen betyr at Selger må tilbakebetale hele kjøpesummen for Eiendommen til Kjøper hvis det i reklamasjonsperioden i punkt 8.3 inntrer et brudd på garantiene eller andre forpliktelser som anses som et vesentlig brudd av Selgers forpliktelser etter denne avtalen. Kjøper kan i et slikt tilfelle kreve tilbakebetaling av hele kjøpesummen selv om det er avtalt i punkt 8.4.1(c) at Selgers maksimale ansvar for brudd på de alminnelige garantier er begrenset til X % av Kjøpesummen. Hvis det er ønskelig at Kjøper skal fratas retten til å heve avtalen også etter Overtakelse, kan man erstatte denne setningen med det følgende: «*Etter Overtakelse kan ingen av partene heve denne avtalen*.» [↑](#footnote-ref-13)
14. Ifølge denne garantien hefter Selger for uriktige opplysninger selv om han verken skjønte eller burde skjønt at opp­lysningene var uriktige. Skal Selger unngå et slikt strengt, objektivt ansvar for uriktige opplysninger som er gitt av en eller annen person som Selger hefter for, kan garantien her endres til å lyde som følger: «*De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.»* Ifølge denne garantien hefter Selger bare for tap som Kjøper lider som følge av uriktige opplysninger fra Selgers side hvis Selger kjenner til at opplysningene var uriktige, eller mangler en rimelig grunn til å være uvitende om det. Skal Kjøper ha rett til erstatning for forhold som Selger har en rimelig unnskyldning for å være uvitende om, må Kjøper be om en særskilt garanti om forholdet. [↑](#footnote-ref-14)
15. Er Selger et selskap, er det bakgrunnsretten som avgjør hvilke fysiske personer som skal regnes som «Selger» i garanti­kapittelet. Bakgrunnsretten gir en viss veiledning, men svarer ikke på alle spørsmål. Denne usikkerheten kan avhjelpes ved å angi hvem Selger skal identifiseres med. Dette kan gjøres ved å erstatte *Selger* med *Nøkkelpersonene* i punkt 7.1 og 7.2, og ved å innta følgende definisjon i punkt 7.2: «*Med* ***Nøkkelpersonene*** *menes i) medlemmene av styret og eventuell daglig leder i Selger og ii) ansatte i Selger eller selskap i samme konsern som Selger som har vært involvert i forberedelsene til inngåelsen av denne avtalen.*» Hvis denne personkretsen har begrenset kjennskap til Eiendommen, f.eks. fordi en ekstern part forestår drift og forvaltning, kan det vurderes å utvide personkretsen ved å tilføye: «*samt* [navn på personene som selger skal hefte for]». [↑](#footnote-ref-15)
16. Hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, jf. note 9, tilføyer man her: «… *eller noe som Kjøper ble kjent med i forbindelse med gjennomføringen av Kjøpers due diligence av Eiendommen, jf. punkt 4.1 […].*» [↑](#footnote-ref-16)
17. Om det er ønskelig at Kjøpers oversittelse av reklamasjonsfristen her skal medføre at Kjøper taper sitt krav, kan man erstatte denne setning med det følgende: «*Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.*» [↑](#footnote-ref-17)
18. I praksis er dette beløpet gjerne 0,1 % av Kjøpesummen, dog ikke lavere enn NOK 50 000 eller høyere enn NOK 1 million. [↑](#footnote-ref-18)
19. Beløpsterskelen her settes ofte til 1 % av Kjøpesummen, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner. [↑](#footnote-ref-19)
20. Selger hefter bare for skader som inntreffer etter signering av avtalen. Det kan derfor være fornuftig for Kjøper å under­søke Eiendommen rett før signering. [↑](#footnote-ref-20)
21. Det må foretas en vurdering i hvert enkelt tilfelle av om vilkårene for overføring av justeringsforpliktelser og -rettigheter er oppfylt, og om denne bestemmelsen i så fall skal inn. Hvilken effekt overføringen av disse forpliktelser/rettigheter skal ha for kjøpesummen, må vurderes konkret av partene. [↑](#footnote-ref-21)
22. Hvis det er ønskelig med voldgift, kan man skrive:

«*Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett.*

*Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [●], og voldgiftsspråket skal være norsk.*

*Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.*

*Kretsen av kompetente domstoler i henhold til alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her*.» [↑](#footnote-ref-22)
23. Denne oppgjørsavtalen forutsetter i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3) at ingen deler av Kjøpesummen blir utbetalt fra Oppgjørskontoen før skjøtet er tinglyst. Selger må bære rentekostnaden på egne lån fra Overtakelse til lånene innfris og løper en risiko for endringer i over- og underkurs på lånene fra Overtakelse frem til innfrielse. [↑](#footnote-ref-23)
24. Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter med­fører at konsesjon er nødvendig. [↑](#footnote-ref-24)
25. Dette punktet strykes hvis Eiendommen ikke skal pantsettes i forbindelse med oppgjøret. [↑](#footnote-ref-25)
26. Hvis Selger skal unngå å betale denne differansen, må det innhentes nye Restgjeldsoppgaver som bekrefter at kreditor­ene vil slette alle panteretter hvis de mottar et beløp som er lavere enn Kjøpesummen. [↑](#footnote-ref-26)
27. Denne oppgjørsavtalen forutsetter at eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3) fravikes, og at Selgers lån med pant i Eiendom­men innfris ved Overtakelse og ikke etter at skjøtet er tinglyst. [↑](#footnote-ref-27)
28. Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter medfører at konsesjon er nødvendig. [↑](#footnote-ref-28)
29. Punkt 2.5 til 2.8 kan strykes dersom det ikke er etablert pant til Kjøpers bank forut for Overtakelse. [↑](#footnote-ref-29)
30. Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til den tiden det tar å få pantedokumentenetinglyst. [↑](#footnote-ref-30)
31. Har Selger inngått swapavtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente rest­gjelds­oppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-31)
32. Stryk følgende hvis avtalen ikke oppstiller betingelser for gjennomføring: *«betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt,»* [↑](#footnote-ref-32)
33. Hvis Selger skal unngå å betale denne differansen, må det innhentes nye Restgjeldsoppgaver som bekrefter at kreditor­ene vil slette alle panteretter hvis de mottar et beløp som er lavere enn Kjøpesummen. [↑](#footnote-ref-33)
34. Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter med­fører at konsesjon er nødvendig. [↑](#footnote-ref-34)
35. Fristene her må tilpasses den tid man har til rådighet mellom avtalesignering og overtakelse, og ta hensyn til tiden det tar å få pantedokumentenetinglyst. [↑](#footnote-ref-35)
36. Har Selger inngått swapavtaler i tilknytning til Lånene, bør Selger undersøke om det er praktisk mulig å innhente rest­gjeldsoppgaver fem dager før Overtakelse. [↑](#footnote-ref-36)
37. Stryk følgende hvis avtalen ikke oppstiller betingelser for gjennomføring: «*betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt*». [↑](#footnote-ref-37)
38. Kartverket krever at hjemmelshavers signatur bevitnes av to myndige vitner bosatt i Norge eller én advokat, eien­domsmegler, jurist med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, eller megler som har tillatelse til å være ansvarlig­ megler. En eiendomsmeglerfullmektig kan også vitne alene. Det samme gjelder statsautorisert eller registrert revisor. [↑](#footnote-ref-38)