

UTKAST

MEGLERSTANDARD OKTOBER 2015 FOR SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A [22.09.2017] av Fana Sparebank Eiendom [Megler] ved Per Christian Lønning [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.

KJØPEKONTRAKT

mellom

Hordaland fylkeskommune

og

[Kjøper]

vedrørende salg av

Hellebakken 35

Gnr 168 bnr 1771

1. PARTENE, EIENDOMMEN OG BAKGRUNN

Hordaland fylkeskommune, org.nr. 938626367, (**Selger**) eier gnr. 168, bnr. 1771 med påstående bygninger og anlegg i Bergen 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.

Eiendommen er i dag benyttet til undervisningsvirksomhet for Selger, og skal i en tidsbegrenset periode fortsatt brukes til skole i samsvar med egen leieavtale av dags dato mellom partene (**Leieavtalen**), jfr bilag 3.

Dette avsnitt benyttes kun ved salg etter Alternativ 1: Kjøpers formål er å utvikle Eiendommen og få denne regulert helt eller hovedsakelig til boligformål med sikte på utbygging og salg. Partene er enige om at dersom Kjøper lykkes med slik regulering skal Selger motta et tilleggsvederlag (**Tilleggsvederlaget**) i samsvar med punkt 13 nedenfor. Det eventuelle Tilleggsvederlaget vil da komme i tillegg til Kjøpesummen fastsatt i punkt 2.

2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

2.1 Kjøpesummen og omkostninger

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

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

Dokumentavgift (2.5%)	kr
Tinglysningsgebyr skjøte	kr 525,-
Tinglysningsgebyr pantedokument (pr stk)	kr 525,-
Gebyr pantattest	kr

Det betyr at Kjøpesummen inklusive omkostninger Kjøper skal betale ved Overtakelse er NOK [●] (**Vederlaget**).

Det tas forbehold om endringer av offentlige gebyrer

2.2 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 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 uavhengig statsautorisert revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas med bindende og endelig virkning for partene. Denne avgjørelsen skal foreligge senest 14 dager etter at revisor er oppnevnt.

2.3 Forsinket betaling

Betales ikke Vederlaget eller annet utestående beløp etter denne avtalen ved forfall, skal skyldneren betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.

3. OVERTAKELSE, RISIKOOVERGANG OG OPPGJØR

Eiendommen skal overtas av Kjøper kl. 12.00 den [●] (**Overtakelse**). Fra samme tidspunkt overtar Kjøper risikoen for at det inntreer omstendigheter som utgjør en mangel eller brudd på garantiene som gis per Overtakelse.

Fra samme dato leier Selger av Kjøper eiendommen ihht leieavtale jmf bilag 3. Leieavtalen og kjøpekontrakt signeres av partene i samme kontraktsmøte.

Oppgjøret under denne avtalen skal gjennomføres i samsvar med oppgjørsavtalen i vedlegg 5, og Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN

4.1 Kjøpers betingelser

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

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signering av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Selgers forpliktelser etter denne avtalen.

4.2 Selgers betingelser

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

- (a) Det har ikke inntruffet forhold, herunder nye forhold etter signeringen av denne avtalen, som utgjør vesentlig brudd på Kjøpers forpliktelser etter denne avtalen.

4.3 Oppfyllelse av betingelsene

Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold

4.4 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.

5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen i perioden fra signering av denne avtalen til Overtakelse forvaltes på sedvanlig måte, herunder at Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (b) 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.
- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (d) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.

6. SELGERS ANSVAR ETTER AVHENDINGSLOVEN, MV.

Eiendommen overtas som den er, jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger en mangel hvis Selger før signeringen av denne avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-8 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7.

Ved anvendelsen av avhendingsloven § 3-7 og 3-8 hefter Selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn Selger, selv om Selger har gjort opplysningene tilgjengelig for Kjøper, med mindre Selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger i medhold av avhendingsloven § 3-9 annet punktum og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Dette punkt 6 begrenser ikke Kjøpers rett til å gjøre krav gjeldende som følge av forsinkelse som skyldes forhold på Selgers side.

7. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde per signering av denne avtalen og Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav 7.1(c) til og med 7.1(e) bare gjelder ved signering av denne avtalen:

- (a) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (b) At det ikke eksisterer andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at Eiendommen overdras fri for pengeheftelser (jfr dog Selgers pant og tilbakekjøpsrett etter punkt 13),
- (c) At Eiendommen ikke er leiet ut (ut over Leieavtalen som skal gjelde fra Overtakelse).
- (d) At Selger ikke kjenner til krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad eller gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.

- (e) At det ikke foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

Med forhold som Selger kjenner til i punkt 6 og 7, 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 gir ingen andre garantier enn de som er angitt ovenfor i dette punkt 7.

8. BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR

8.1 Kjøpers kunnskap

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 6 eller 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de dokumentene Selger har gjort tilgjengelig for Kjøper før signering av denne avtalen. Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.2 Reklamasjon

Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne avtalen gjeldende hvis Kjøper ikke innen 60 dager etter at han selv oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Uansett taper Kjøper retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende hvis Kjøper ikke sender slik reklamasjon innen ett år etter Overtakelse.

Reklamasjonsfristene ovenfor gjelder ikke for brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*). For et slikt brudd må Kjøper sende en skriftlig reklamasjon som nevnt senest tre år etter Overtakelse. Ved slike brudd kan Kjøper ikke kreve at Selger dekker tap som skyldes at han har unnlatt å gi Selger skriftlig melding om bruddet innen 60 dager etter at han oppdaget det.

8.3 Omfanget av erstatningen

Selger kan ikke holdes ansvarlig for indirekte tap som definert i avhendingsloven § 7-1 (2), selv om Selger har utvist skyld. Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

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 forsikringselskap. 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 8.2 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

8.4 Beløpsmessig ansvarsbegrensning

Selgers ansvar for brudd på punkt 6 eller 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK 50.000 og det skal ses bort fra slike brudd ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK 500.000, men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning eller prisavslag fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til 10 % av Kjøpesummen. Denne ansvarsbegrensningen gjelder likevel ikke ved brudd på punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*).

Ansvarsbegrensningene i dette punkt 8.4 gjelder bare ved brudd på punkt 6 eller 7 og ikke ved brudd på andre punkter i denne avtalen.

8.5 Samlet ansvarsbegrensning for ethvert brudd på avtalen

Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder punkt 7 bokstav (a) (*om eierskap til Eiendommen*) og punkt 5, 6, 7 eller 10) er under enhver omstendighet begrenset til Vederlaget.

8.6 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.2 til og med 8.5 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.

8.7 Betydningen av ansvarsbegrensningene for Kjøpesummen

Partene har ved fastsettelsen av Kjøpesummen tatt hensyn til begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 6, 7 og 8.

9. BEFØYELSER VED BRUDD PÅ AVTALEN

Med de begrensninger som følger av denne avtalen, kan hver av partene gjøre misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven gjeldende hvis den annen part bryter avtalen, herunder heve avtalen hvis den annen part gjør seg skyldig i vesentlig kontraktsbrudd.

10. SELGERS SKADESLØSHOLDELSE

Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap (herunder forsvarlige advokatutgifter) som springer ut av:

- (a) At Eiendommen blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 på dagen for Overtakelse. Denne skadesløsholdelsen gjelder ikke hvis tapet er lavere enn beløpstærskelen i punkt 8.4(a), eller hvis 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. Kjøper taper retten til å gjøre brudd på denne skadesløsholdelsen gjeldende hvis Kjøper ikke innen

45 dager etter Overtakelse, gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.1, 8.2 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 10.

11. FULLSTENDIG AVTALE

Denne avtalen med vedlegg utgjør hele avtaleforholdet mellom partene og erstatter enhver tidligere avtale eller forståelse mellom partene vedrørende det som er regulert i denne avtalen.

12. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN SELGER

Kjøper fraskriver seg herved enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos Selger eller selskap i samme konsern som Selger, Selgers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller Selgers megler, rådgivere eller representanter som følge av deres handlinger eller unnlaterer frem t.o.m. Overtakelse. Dessuten skal Kjøper holde disse personene (de **Beskyttede Personer**) skadesløse for det tilfelle Kjøpers aksjeeiere (direkte og indirekte) eller kreditorer gjør krav gjeldende mot dem som følge av deres handlinger eller unnlaterer i forbindelse med inngåelsen eller oppfyllelsen av denne avtalen med vedlegg.

Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i forrige avsnitt gjelder ikke i den grad kravet mot de Beskyttede Personer springer ut av deres forsettlige opptreden eller en særskilt avtale med de Beskyttede Personer.

13. PLANLAGT REGULERING HELT ELLER HOVEDSAKLIG TIL BOLIGFORMÅL

Dette punkt 13 benyttes kun ved salg etter Alternativ 1:

Kjøpers hovedformål, jfr punkt 1 er å utvikle Eiendommen og få denne regulert helt eller hovedsaklig til boligformål med sikte på utbygging og salg.

Kjøper plikter å sette i gang arbeidet med slik planlagt regulering så snart som mulig og drive frem prosessen på beste og raskeste mulige måte med sikte på å oppnå en så optimal reguleringsplan som mulig, herunder med høyest mulig utnyttingsgrad/tomteutnyttelse.

Kjøper skal holde Selger orientert om reguleringsprosessen, herunder gjennom både møter og skriftlige redegjørelser.

Partene er enige om at Kjøper skal betale det eventuelle Tilleggsvederlaget til Selger så snart det foreligger en endelig godkjent reguleringsplan helt eller hovedsaklig til boligformål.

Selgers rett på det eventuelle Tilleggsvederlaget opphører dersom endelig godkjent reguleringsplan ikke foreligger innen 10 år regnet fra Overtakelse.

Dersom det senere vedtas endringer av en allerede godkjent reguleringsplan som øker tillatt utnyttingsgrad, skal det straks foretas et etteroppgjør fra Kjøper til Selger for differansen,

dette dog forutsatt at også de(n) senere endrede reguleringsplan(er) vedtas innen 10 år regnet fra Overtakelse.

Tilleggsvederlaget størrelse skal fastsettes ut fra NOK [●] pr kvm BRA ihht NS 3940:2012 for den samlede boligmasse inkl eventuelt næringsareal/annet bygningsareal som endelig godkjent reguleringsplan tillater på Eiendommen, herunder medregnet både eksisterende og ny bebyggelse.

Ved beregningen av Tilleggsvederlaget gjøres det fradrag for Kjøpesummen som allerede er betalt av Kjøper ved Overtakelse.

Både beløpet på NOK [●] pr kvm BRA ihht NS 3940:2012 og Kjøpesummen skal prisjusteres på tidspunktet for beregning av Tilleggsvederlaget ut fra endringen i konsumprisindeksen KPI fra april 2018 frem til oppgjørstidspunktet.

Som sikkerhet for Selgers rett på Tilleggsvederlaget skal det ved Overtakelse tinglyses et pantedokument (sikringsobligasjon) på MNOK [●] til fordel for Selger. Dette pantedokumentet skal ha andre prioritet i Eiendommen etter Kjøpers lånefinansiering på inntil MNOK [●]. Selger skal sørge for at denne sikringsobligasjonen til fordel for Selger blir slettet så snart den ikke lenger er aktuell.

For det tilfelle at Kjøper innen [●] år fra Overtakelse ikke lykkes med planlagt regulering hovedsakelig til boligformål, evt at det vedtas en så lav utnyttingsgrad at Tilleggsvederlaget vil utgjøre mindre enn MNOK [●] i dagens prisnivå, skal Selger ha rett til å kjøpe tilbake Eiendommen for et beløp likt Kjøpesummen prisjustert med KPI med tillegg av eventuelle bygningsmessige påkostninger som Selger skriftlig har samtykket til. Det presiseres at Kjøper ikke skal kompenseres for arbeid og kostnader i forbindelse med reguleringsarbeidet. Denne kjøpsrett skal også tinglyses på Eiendommen ved Overtakelse.

Selgers rett på Tilleggsvederlaget følger Eiendommen og Kjøper plikter ved et eventuelt planlagt salg av Eiendommen således å orientere både mulige kjøpere og Selger. Kjøper skal være solidarisk ansvarlig med en eventuell ny(e) eier(e) overfor Selger med hensyn til Tilleggsvederlaget.

14. MEDDELELSER

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

For Selger: Hordaland fylkeskommune v/ Guro Klyve. E-post: Guro.klyve@hfk.no

For Kjøper: [●]

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

Fana Sparebank Eiendom v/ Per Christian Lønning. E-post: pcl@fsb.no

15. 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 Bergen Tingrett som eksklusivt verneting. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

16. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattest for Kjøper
2. Grunnboksutskrifter med servitutter
3. Leiekontrakt mellom Selger og Kjøper.
4. Prospekt med vedlegg
5. Oppgjørsavtale

17. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Fana Sparebank eiendom beholder ett hver.

[sted], [signeringsdato]

for Selger

for [Kjøper]

Hordaland Fylkeskommune

Rune Haugsdal - Fylkesrådmann

[Kjøpers repr.]

