



BOLIGPRODUSENTENE

Endringer i boligkontraktene

Høsten 2023

Per Jæger

Ufravikelig lover

- Bustadoppføringslova som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.
- Avhendingslova som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 1-2 andre og tredje ledd.



Komite oppnevnt av Standard Norge

Forbrukerkontrakter

Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter:

- Arkitektbedriftene i Norge,
- Boligprodusentenes Forening,
- Byggmesterforbundet,
- Eiendom Norge,
- Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA),
- Finans Norge,
- Forbrukerrådet,
- Forbrukertilsynet,
- Maskinentreprenørenes Forbund (MEF)
- Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

Oversikt

- Byggblankett 3425
- Byggblankett 3426 A
- Byggblankett 3426 B
- Byggblankett 3427
- Byggblankett 3428
- Byggblankett 3429A
- Byggblankett 3429B

Ikke ferdig prBYGGBLANKETT 3462

Kontrakt om kjøp av oppstillingsplass i parkeringsanlegg under oppføring



Kundens tomt - Byggblankett 3425

Bustadoppføringslova – Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukers tomt

Kontrakten brukes i avtaler mellom forbruker og entreprenør dersom entreprenør påtar seg det hovedsakelige av planlegging og oppføring av bolig, inkludert fritidsbolig, på en tomt som disponeres av forbruker.



Kundens tomt - Byggblankett 3426 A og 3426 B

Byggblankett 3426 A

Bustadoppføringslova – Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Mindre byggearbeider. Vederlag mindre enn 2G.

Kontrakten brukes i avtaler mellom forbruker og entreprenør når entreprenør påtar seg utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig, inkludert fritidsbolig, på en tomt som disponeres av forbruker .

Byggblankett 3426 B

Bustadoppføringslova – Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig eller fritidsbolig. Vederlag over 2G.

Kontrakten brukes i avtaler mellom forbruker og entreprenør når entreprenør påtar seg utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av bolig, inkludert fritidsbolig, på en tomt som disponeres av forbruker.



Bolig og tomt sammen - Byggblankett 3427 og 3428

Byggblankett 3427

Bustadoppføringslova – Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig med tomt som ikke er fullført

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Byggblankett 3428

Avhendingslova – Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig .



Kundens tomt med byggeklausul Byggeblankett 3429 A og B

Byggblankett 3429A

Bustadoppføringslova – Kontrakt om rett til tomt med byggeklausul for bolig eller fritidsbolig

Dette kontraktsdokumentet er ett av to som benyttes dersom entreprenør/bortfester av tomten skal utføre byggearbeidene på tomten senere. Kontraktsdokumentet benyttes også selv om overføring av retten til tomten foretas fra en tredjepart. Forutsetningen er at den entreprenøren som skal utføre byggearbeidene på tomten senere, har rett til å disponere over tomten i forbindelse med kontraktsinngåelsen. I den senere byggekontrakten mellom partene benyttes Byggblankett 3429 B *Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul.*

Byggblankett 3429B

Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på tomt med byggeklausul.

Kontrakten brukes i avtaler mellom forbruker og entreprenør dersom entreprenør påtar seg det hovedsakelige av planlegging og oppføring av bolig, inkludert fritidsbolig, på en tomt hvor retten til tomten tidligere er overført fra entreprenøren. Dersom retten til tomten er ervervet ved kontrakt med tredjepart, med klausul om at entreprenøren skal planlegge og oppføre boligen, brukes kontraktsdokumentet Byggblankett 3425, Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukerens tomt.



Endringer i alle kontrakter

- Bruksområdet til alle blankettene er tydeliggjort i innledningen
- Samordning av ordlyd i alle blanketter som det ikke er gode grunner for at skal være forskjellig
- Forbedring av språk
- Teksten er gjort kjønnsnøytral
- Feil er rettet opp
- Det er innarbeidet klikkbare henvisninger til regelverk
- Opprydning i bruk av entreprenør stiller garanti/ forbruker stiller sikkerhet
- Fødselsnummer er endret til fødselsdato av hensyn til personvern – Dette vil komme tilbake til fødselsnummer
- Omfanget av fullmakt ved representanter er tydeliggjort
- Vedleggene er samordnet



Endringer i alle kontrakter

- Alle kontrakter er lagt opp til å kunne underskrives elektronisk

▼ 22. Underskrifter

Elektronisk signering.

Signering på papir.

Undertegnes dette kontraktsdokumentet med bilag på papir, skal det utstedes i eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Dato

Format åååå-mm-dd
Sted

Underskrift forbruker

Dato

Format åååå-mm-dd
Sted

Underskrift entreprenør



Endringer i alle kontrakter

✓ 14. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbruker etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde ha vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av forbruker så snart råd er.

Forbruker mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom forbruker ikke varsler entreprenør om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at forbruker oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre entreprenør har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Entreprenør kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at entreprenør, eller noen entreprenør er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.



Endringer i alle kontraktene

✓ 16. Tvister

PÅKREVD

- Entreprenør er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd. Se www.boligtvistnemnda.no.
- Entreprenør er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd.

Forbrukertilsynet tilbyr mekling i saker hvor entreprenør ikke er tilsluttet Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.



Endringer for 3425 og som også gjelder for:

- Indeksregulering: Tydeliggjøring av hvilken indeks som skal benyttes og bruk av SSB sine begreper, (tabellnummer). Henvisning til kalkulator. 3426 B, 3427 og 3429 B
- Nytt alternativ knyttet til entreprenørens garanti i punkt 7.1 3426 B og 3429 B
- Presisering knyttet til finansieringsbevis i punkt 7.2 3426 B og 3429 B
- Ny struktur angående egeninnsats i punkt 8.1 og presiseringer angående HMS 3426 B og 3429 B
- Tydeliggjøring av at endringer ikke kan kreves hvis det er til vesentlig ulempe for entreprenør i punkt 10.1 3426 A, 3426 B, 3427 og 3429 B
- Endring av forsikringer i punkt 11.1 3429 B
- Tydeliggjøring av nødvendig midlertidig brukstillatelse i punkt 12.1 3427, 3428 og 3429 B
- Nytt punkt om naturlige forhold under 13 3426 A, 3426 B, 3427, 3428 og 3429 B



3425, 3426 B og 3429 B

Nytt alternativ knyttet til entreprenørens garanti

■ 7.1 Entreprenør

- ☑ Det er tatt forbehold om igangsettingstillatelse eller åpning av byggelån. Dette gir rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Entreprenør plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter at forbeholdene er bortfalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Hvis det skal innbetales forskudd før forbeholdene er bortfalt, må det likevel stilles garanti etter bustadoppføringslova § 12 senest samtidig med forskuddsbetalingen. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal entreprenør stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Forbruker har rett til å holde tilbake alt vederlag fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.
- ☑ Forbruker har tatt forbehold som gir entreprenør rett til å utsette tidspunktet for garantistillelse, jf. bustadoppføringslova § 12. Entreprenør plikter å stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12 straks etter at de overnevnte forbeholdene er bortfalt. Forbruker skal uten ugrunnet opphold varsle entreprenør skriftlig når det er avklart hvorvidt forbeholdet gjøres gjeldende.

Den garantien som entreprenør stiller, skal utgjøre kr , tilsvarende minst 10 % av vederlaget. Denne

garantien gjelder for krav som forbruker setter fram mot entreprenør, senest i forbindelse med overtakelsen. For krav som forbruker framsetter mot entreprenør på et senere tidspunkt, men senest 5 år etter overtakelsen, reduseres garantien til kr

tilsvarende minst 5 % av vederlaget. For krav som forbruker framsetter etter dette tidspunktet, gjelder

ingen garanti.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen, eller dersom de reklamerte forholdene er utbedret, kan entreprenør kreve at forbruker bekrefter dette skriftlig, slik at garantien kan reduseres. Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder for, kan entreprenør kreve at forbruker bekrefter dette skriftlig dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukers øvrige rettigheter etter kontrakten.



3425, 3426 B og 3429 B

Forbrukerens finansieringsbevis

- Skriftlig bekreftelse («finansieringsbevis») fra kredittyster på at byggekreditt er innvilget, og på at kredittyster har reservert for entreprenør et beløp som _____ tilsvarer vederlaget med tillegg av påregnelig prisstigning. Det skal framgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn entreprenør, med mindre forbruker har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Beløpet skal ikke kunne utbetales uten etter anvisning fra forbruker. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at kredittyster skal godkjenne utbetalingene, og at entreprenørs rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter kredittysters samtykke. Det reserverte beløpet kan ikke benyttes til dekning av kredittysters krav på renter/provisjoner. Reservasjonen faller bort dersom kredittyster hever / sier opp byggekreditten overfor forbrukeren. Betalinger etter finansieringsbeviset suspenderes dersom kredittyster suspenderer forbrukerens trekkrettigheter etter byggekreditten. Kredittyster skal umiddelbart varsle entreprenøren om dette.



3425, 3426B og 3429 B

Ny struktur egeninnsats og presiseringer angående HMS

✓ 8. Forbrukers forpliktelser og tidsfrister

■ 8.1 Forbrukers egeninnsats og sideentreprenørers arbeider

- Forbruker skal ikke utføre eget arbeid på boligen.
- Forbruker skal utføre eget arbeid på boligen.**
 - Forbruker har engasjert eller skal engasjere andre entreprenører (sideentreprenører) til å utføre arbeid på boligen.
 - Forbruker skal utføre eget arbeid på boligen, og forbruker har engasjert eller skal engasjere andre entreprenører (sideentreprenører) til å utføre arbeid på boligen.**
 - Forbruker har ikke engasjert eller skal ikke engasjere andre entreprenører (sideentreprenører) til å utføre arbeid på boligen.

Forbrukers egeninnsats arbeider skal framgå av leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg B eller E.

Forbrukers egeninnsats og sideentreprenørers arbeider skal framgå av leveransebeskrivelsen, jf. vedlegg B eller E.

Funksjoner etter plan- og bygningsloven, som forbruker eventuelt skal sørge for, er likeledes angitt i vedlegg B eller E.

Før forbruker skal på besøk eller utføre egne arbeider på byggeplassen, skal forbruker varsle entreprenøren på grunn av helse, miljø og sikkerhetsforhold på byggeplassen. Ved egne arbeider er forbruker selv ansvarlig for å ivareta helse, miljø og sikkerhet.

Sideentreprenør må varsle entreprenøren når det skal utføres arbeider på byggeplassen. Sideentreprenør har ansvar for egen helse, miljø og sikkerhet, men skal samarbeide med entreprenøren i den utstrekning arbeidsmiljøloven krever.

Sideentreprenør skal ha forsikring som nevnt i avtalens punkt 11.1 og 11.2

- Forbruker skal administrere framdriften til de entreprenører forbruker har engasjert.
- Entreprenør skal administrere framdriften til de entreprenører forbruker har engasjert. Slik administrasjon innebærer ikke at entreprenør har et ansvar for sideentreprenørers forsinkelser i framdrift eller eventuelle mangler ved sideentreprenørers leveranse.**



Endringer ikke kan kreves hvis det er til vesentlig ulempe for entreprenør

■ 10.1 Endringer og tilleggsarbeid

Forbruker kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med

15

 % eller mer.

Forbruker kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for entreprenør som ikke står i forhold til forbrukers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Entreprenør skal skriftlig klargjøre for forbruker de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av endringene eller tilleggsarbeidet som forbruker krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Entreprenør kan kreve at forbruker stiller sikkerhet for entreprenørs krav på tilleggsvederlag, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd, første punktum

■ 10.2 Entreprenørs rett til mindre endringer

Entreprenør har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget.

Entreprenør skal så langt det er praktisk mulig, informere forbruker om slike endringer.



3425 og 3429 B

Endring av forsikringer

■ 11.1 Tingforsikring

Entreprenør skal tegne tingforsikring for alt arbeid og alle materialer som skal brukes på bygget, inkludert de delene som er utført eller levert av forbruker fram til overtakelsen, i samsvar med bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Tingforsikringen skal også omfatte sideentreprenørs leveranse. Dersom sideentreprenør har tegnet forsikring, skal skade på sideentreprenørs leveranse likevel dekkes fullt ut av denne før hovedentreprenørens forsikring kommer til anvendelse.

Entreprenør skal levere forbruker en kopi av forsikringsbeviset senest 14 kalenderdager etter utgangspunktet for fristen i 9.1 første ledd.

Forbruker skal gi de nødvendige opplysningene om arbeid og materialer som er utført eller levert av vedkommende selv eller av sideentreprenører.

Forsikringen skal til enhver tid gi dekning for det beløpet det i skadetilfeller vil koste å bringe boligen i samme stand som før skaden og erstatte skadede materialer. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 20 MNOK.

Forbruker er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før forbruker har mottatt dokumentasjon på at entreprenør har tegnet forsikring etter denne bestemmelsen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd.

■ 11.2 Ansvarsforsikring

Entreprenør skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår som skal dokumenteres overfor forbruker senest 14 kalenderdager før avtalt byggestart for entreprenørs arbeider.

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade som entreprenør og entreprenørs underentreprenører kan påføre forbruker eller tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150 G (G = Folketrygdens grunnbeløp).



Endringer i 3426B

Forsikringer

12.1 Forsikring av arbeid og materialer

PÅKREVD

- Entreprenør skal tegne forsikring for alt arbeid og alle materialer som skal brukes på bygget, inkludert de delene som er utført eller levert av forbrukeren fram til overtakelsen, i samsvar med bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Tingforsikringen skal også omfatte sideentreprenørers leveranse. Dersom sideentreprenør har tegnet forsikring, skal skade på sideentreprenørs leveranse likevel dekkes fullt ut av denne før hovedentreprenørens forsikring kommer til anvendelse.
- Forbruker eller en medhjelper sørger for at det blir tegnet forsikring for skade på alt arbeid og alle materialer på eiendommen. Entreprenøren skal oppgis som medforsikret i forsikringsbeviset.
- Entreprenøren forsikrer eget kontraktsarbeid og materialer til dette kontraktsarbeidet. Denne forsikringen omfatter ikke sideentreprenørers arbeid, og forbrukeren bør sikre at det er tegnet forsikring for sideentreprenørens arbeid.



3425, 3427, 3428 og 3429 B

Tydeliggjøring av nødvendig midlertidig brukstillatelse

■ 12.1 Overtakelsesforretning

Forbruker skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Entreprenør skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

- Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal entreprenør framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.
- Der forbrukers etterfølgende egeninnsats eller arbeid utført av forbrukers sideentreprenører er en forutsetning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, kan overtakelsesforretning avholdes selv om dette ikke foreligger.

Forbruker kan nekte å overta boligen før entreprenørs frist til å ha boligen klar til overtakelse, med mindre annet er avtalt i punkt 20.

Forbruker kan også nekte å overta eiendommen dersom det foreligger en mangel som gir rimelig grunn til å motsette seg overtakelsen.



Endringer i 3425 og 3429 B

12.4 Sluttoppgjør

Slutfakturaen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. bustadoppføringslova §15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbruker har flyttet inn i boligen, jf. bustadoppføringslova §14. Entreprenør kan kreve utbetaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises det til 6.5.



Endringer i 3427

- Presisering av meglers ansvar under punkt 2
- Omstrukturering av punkt 3 om ulike eierformer, samt presisering av heftelser og forpliktelser
- Presisering av 18 måneders-bestemmelsen knyttet til forbehold i punkt 4.1
- Indeksregulering: Tydeliggjøring av hvilken indeks som skal benyttes og bruk av SSB sine begreper (tabellnummer). Henvisning til kalkulator.
- Regulering av sluttoppgjør er flere steder
- Nytt punkt om tinglysning under punkt 6
- Omstrukturering og presisering av garantibestemmelser i punkt 7.1
- To nye alternativer under punkt 8.1 om selgers tidsfrister
- Tydeliggjøring av at endringer ikke kan kreves hvis det er til vesentlig ulempe for entreprenør i punkt 9.1
- Nytt punkt om forhåndsbefaring under 11
- Tydeliggjøring av nødvendig midlertidig brukstillatelse i punkt 12.1.1
- Nytt punkt om naturlige forhold under punkt 12.3
- Nytt punkt 18 om videresalg av kontrakt
- Bestemmelser om borettslag knyttet til borettslag er endret og bygge opp annerledes
- Presiseringer og omstrukturering knyttet til dokumentavgift i punkt 5.2, blant annet skilt ut for borettslag
- Regulering av fellesgjeld i borettslag er flyttet
- Bestemmelser om borettslag er gjort valgfritt og tilpasset under punkt 12.1.4



3427 og 3428 er samkjørt



BOLIGPRODUSENTENE

3427 og 3428 Presisering av meglers ansvar

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak

Organisasjonsnummer

Adresse

Postnummer

Poststed

E-postadresse

Telefonnummer

Ansvarlig megler

Tøm kontaktskjema

Meglernes vederlag betales av selger.

Meglernes er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Megler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til meglernes klientkonto.

For det tilfellet annet ikke er avtalt sendes eventuelt signerte pantdokument(er) direkte til megler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.



3427 og 3428 Omstrukturering av punkt 3 om ulike eierformer, samt presisering av heftelser og forpliktelser

- Se direkte i kontrakten
- Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.



3427 -18 måneders-bestemmelsen knyttet til forbehold

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

Igangsettingstillatelse

Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen _____
Format åååå-mm-dd

Byggelån

Det tas forbehold om åpning av byggelån innen _____
Format åååå-mm-dd

Salg av et bestemt antall boliger

Det tas forbehold om at _____ boliger av totalt _____ boliger er solgt innen _____
Format åååå-mm-dd

Salg av et bestemt antall og typer boliger

Det tas forbehold om at _____ boliger av totalt _____ boliger, inkludert minst _____, er solgt innen _____
Format åååå-mm-dd

Salg av en bestemt andel boliger

Det tas forbehold om at det innen _____ er solgt boliger som utgjør minst _____ % av totalverdien i prosjektet, jf. prisliste per _____ der prosjektets totalverdi er kr _____
Format åååå-mm-dd

I tillegg har selger tatt følgende forbehold:

Annen finansiering

Det tas forbehold om at det er gitt _____ innen _____
Format åååå-mm-dd

Andre forbehold

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggearbeidene. Oppstart av byggearbeidene skal forstås på samme måte som bustadoppføringslova § 12 andre ledd, fjerde setning.

Selger er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.



3427 Nytt punkt om tinglysning

✓ 6. Tinglysning

Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos selger inntil tinglysing finner sted.

- Selger gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger.

Etter overtakelse skal boligen overskjøtes til kjøper, under forutsetning av at kjøpesummen inkludert omkostninger er innbetalt. Det er en forutsetning for kjøpers innbetaling at selger har stilt garanti i tråd med bustadoppføringslova § 47 for hele det innbetalte beløpet.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysing tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 17.



3427 Omstrukturering og presisering av garantibestemmelser

✓ 7. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

- Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova § 12. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Forbehold om annen finansiering eller andre forbehold i 4.1 er uten betydning for tidspunktet for selgers garantistillelse.

Garantien skal utgjøre kr 150 000.00, som tilsvarer 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal

sikkerheten økes til kr 250000.00, som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i fem år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Selger skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

- Kjøper stiller ikke sikkerhet.
- Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet**

i form av Finansierungsbevis for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr 4 000 000.00. Det skal tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling ved fastsettelse av sikkerheten som kjøper stiller.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.



3427 Selgers tidsfrister

Selgers ferdigstillelse

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen kvartal , men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter 4.1 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

Bustadoppføringslova § 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimelsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.



Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødige avbrot.



3427 Selgers tidsfrister

Overtakelse av boligen

Overtakelse av boligen skal skje i en overtakelsesperiode som ikke skal være lengre enn 3 måneder. Overtakelsesperioden

er fra  til 
Format åååå-mm-dd Format åååå-mm-dd

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.



3427 Overtagelse - midlertidig brukstillatelse

■ 12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova §15.

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.



3427 Presisering angående påberopelse av mangler

✓ 13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen kjøpesummen, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget, eller burde ha oppdaget, mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.



3427 Videresalg av kontrakt

✓ 18. Videresalg av denne kontrakten

Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten

på følgende vilkår:

Selger aksepterer ikke videresalg av denne kontrakten.



Endringer i 3428 følger 3427

- Presisering av meglers ansvar under punkt 2
- Omstrukturering av punkt 3 om ulike eierformer, samt presisering av heftelser og forpliktelser
- Regulering av sluttoppgjør er flyttet (er tilbakeholdelse av beløp og innbetaling av forskudd er tatt ut?)
- Omstrukturering når det gjelder betaling og finansiering
- Omstrukturering og presisering av garantibestemmelser i punkt 5
- Tydeliggjøring av nødvendig midlertidig brukstillatelse i punkt 7.1
- Nytt punkt om dokumentasjon under punkt 7.5
- Nytt punkt om naturlige forhold under punkt 7.6 og 7.7 (falt ut)
- Presisering angående påberopelse av mangler i punkt 8
- Nytt punkt om tolkingsregler i punkt 13 (falt ut)
- Borettslag
- Presiseringer og omstrukturering knyttet til dokumentavgift i punkt 4.2, blant annet skilt ut for borettslag
- Bestemmelser om borettslag knyttet til borettslag er endret og bygge opp annerledes
- Regulering av fellesgjeld er flyttet
- Bestemmelser om borettslag er gjort valgfritt og tilpasset under punkt 7.4





holte
en del av EG

Holte Øystein Karlsen

Min side

Prosjekt

Bedrift



Integrasjoner

HMS

GDPR

Inspeksjoner

Avvik

Endring

Oppgaver

NS-kontrakter

Bedriftsmaler

Særlige bestemmelser

Dokumenter

Kontakter

Leverandører

NS-kontrakter > Bedriftsmaler

+ Opprett mal

<input type="checkbox"/>	Nu... ↑	Navn	Referanse	Kommentarer	Sist endret	Status	
<input type="checkbox"/>	3425	Bustadoppføringslova – Kontrakt om planlegging og oppføring av bolig eller fritidsbolig på forbrukers tomt	Forbruker 1 Hansen Olsen		14.06.2023	Bedriftsmal	Åpne
<input type="checkbox"/>	3427	Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.		Mal for eierseksjonsbolig på eiet tomt hvor selger tar forbehold	04.09.2023	Bedriftsmal	Åpne
<input type="checkbox"/>	3501	Håndverkertjenesteloven - Kontrakt om arbeider på fast eiendom - Avtalt vederlag 2 G eller mer			04.09.2023	Bedriftsmal	Åpne