

# Vilkår og bruksbetingelser for tjenesten Samhandling megler og forretningsfører

## 1. INNLEDNING

- 1.1. Ambita er et eiendomsteknologiselskap spesialisert på eiendomsdata og tilbyr ulike typer tjenester for levering av eiendomsrelatert informasjon, elektronisk tinglysning, analysetjenester, karttjenester mv.
- 1.2. Denne Avtalen fastsetter generelle vilkår for Kundens bestilling og bruk av tjenester fra Ambita.

## 2. IMMATERIELLE RETTIGHETER

- 2.1. Ambita har rettigheter til formidling av tjenestenes informasjonsinnhold i henhold til avtaler mellom Ambita og de relevante informasjonsleverandørene.
- 2.2. Kunden får en begrenset disposisjonsrett til de dataene Kunden får tilgang til gjennom bruk av tjenestene under Avtalen. Disposisjonsretten omfatter de beføyelser som er nødvendig for å benytte den enkelte tjenesten i henhold til dens formål.
- 2.3. Kopiering og bruk av data fra Ambita kan bare skje som en del av Kundens interne saksbehandling i Kundens egne systemer.
- 2.4. Denne Avtalen endrer for øvrig ikke de opphavs-, disposisjons- eller eiendomsrettighetene partene hadde før Avtalen, og som de beholder under gjennomføringen av Avtalen.

## 3. BRUK AV DATA FOR ANDRE FORMÅL (UTVIKLING AV EGNE SYSTEMER MV.)

- 3.1. Dersom Kunden ønsker å bruke dataene fra Ambita for andre formål enn det Avtalen med vedlegg legger opp til, f.eks. å tilby løsninger for viderelisensiering av data til egne kunder, er Kunden ansvarlig for å skaffe seg de nødvendige rettigheter til slik bruk av dataene fra Ambita eller relevante tredjeparter.

## 4. OVERHOLDELSE AV LOVER OG REGLER

- 4.1. Kundens behandling og bruk av informasjon som mottas gjennom Ambitas tjenester skal skje i samsvar med Avtalens vilkår, herunder leveransebeskrivelsene for den enkelte tjeneste. Informasjonen skal ikke brukes til andre formål enn de som er angitt for den enkelte tjenesten.
- 4.2. Kundens behandling og bruk av informasjon som mottas gjennom Ambitas tjenester skal for øvrig skje i overensstemmelse med den til enhver tid gjeldende lovgivning, herunder lov om behandling av personopplysninger og forskrift om utlevering, viderebruk og annen behandling av opplysninger fra Grunnboken og Matrikkelen, samt retningslinjer fra Ambita, Datatilsynet eller annen offentlig myndighet.
- 4.3. Kunden plikter å sette seg inn i de rettsregler som gjelder for den mottatte informasjonen, samt de betingelser som er fastsatt i de avtaler som er utarbeidet av Kartverket. Kunden skal legge opp driften av sine systemer slik at disse til enhver tid er i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vilkår i eventuelle tillatelser. Kunden skal ikke på noen måte foreta endringer i utstyr og programvare som er en del av Ambitas eller Ambitas rettighetshavers system eller tjenester.

- 4.4. Ambita har rett til å foreta tilpasninger av systemer og tjenester i den grad det er nødvendig som følge av endringer i lover og forskrifter, eller ut ifra sikkerhetshensyn, personvernensyn eller systemendringer som angår Ambita eller Ambitas rettighetshavere.
- 4.5. Opplysninger fra Grunnboken og Matrikkelen kan ikke benyttes til reklame- eller markedsføringsformål uten etter samtykke fra den eller de opplysningene gjelder.

## **5. PRISER**

- 5.1. Priser for de enkelte tjenester som er omfattet av Avtalen er til enhver tid gjeldene standardpris, eller avtalt kundespesifikk pris for tjenesten.
- 5.2. Alle priser er oppgitt eksklusive merverdiavgift og de til enhver tid gjeldende offentlige skatter og avgifter.
- 5.3. Ambita kan ved hvert årsskifte justere avtalte priser tilsvarende økning i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks for varer og tjenester etter leveringssektor «Tjenester hvor arbeidskraft dominerer».
- 5.4. Ambita har rett til å kreve en reforhandling av avtalte priser hvis Ambita kan vise til vesentlige endringer i kostnadsforhold som er relevante for Ambitas utførelse av Avtalen.

## **6. BETALINGSBETINGELSER**

- 6.1. Ambita fakturerer Kunden iht. fakturaspesifikasjoner.
- 6.2. Faktureringsgebyr tillegges pr. faktura som sendes pr post.
- 6.3. Fakturering skjer månedlig. Enhver faktura fra Ambita forfaller til betaling 20 dager etter dato for utstedelse av fakturaen. Ved forsinket betaling påløper renter etter Lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven).
- 6.4. Eventuell konsulentbistand som bestilles av Kunden faktureres etter medgått tid i henhold til Ambitas til enhver tid gjeldende timepriser for relevante ressurser, og må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Kunden på e-post.
- 6.5. Kunden selv er ansvarlig for å informere Ambita om evt. endringer i kundens faktura- og kontaklinformasjon.
- 6.6. Kunden aksepterer at Ambita ikke vil gi noen refusjon av innbetalte beløp dersom Avtalen heves som følge av at Kunden bruker data fra Ambita i strid med Avtalen eller som følge av annet vesentlig mislighold fra Kunden.

## **7. AVTALENS VARIGHET**

- 7.1. Avtalen løper i 12 måneder fra og med første dag i den måneden kunden aktiverer tjenesten i sitt fagsystem. Avtalen fornyes deretter automatisk for ett år av gangen, dersom ingen av partene sier den opp med minst 3 måneders skriftlig varsel før utløpet av perioden. Oppsigelsen kan gjøres gjeldende for Avtalen i sin helhet eller kun for enkelte av de bestilte tjenestene under Avtalen.

- 7.2. Dersom Kunden ikke har benyttet sin tilgang til Ambitas systemer i løpet av de siste 12 måneder, kan Ambita si opp avtalen med umiddelbar virkning uten nærmere varsel eller underretning.
- 7.3. Uavhengig av det som fremgår i pkt. 7.1, faller Avtalen bort fra det tidspunkt Ambita eventuelt skulle miste sin rett til å levere de relevante tjenester fra Statens kartverk eller andre relevante rettighetshavere. Avtalen faller i slike tilfeller kun bort for de relevante tjenester som berøres av termineringen av distribusjonsretten, med mindre termineringen berører alle de relevante tjenestene under Avtalen. I så fall bortfaller Avtalen i sin helhet.
- 7.4. Ambita plikter umiddelbart å varsle Kunden dersom det blir kjent at Ambita vil miste retten til å levere aktuelle tjenester. Ambita er fri for ansvar overfor Kunden for bortfall av hele eller deler av Avtalen i henhold til pkt. 7.3, med mindre termineringen av distribusjonsretten skyldes vesentlig mislighold av Ambitas avtaleforpliktelser overfor relevante rettighetshavere. For øvrig gjelder Avtalens erstatningsbegrensninger i pkt. 14.

## **8. BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER**

- 8.1. Kundens bruk av Ambitas tjenester under Avtalen vil involvere behandling av personopplysninger som er underlagt personopplysningslovgivningen. Kunden skal til enhver tid overholde gjeldene regler etter denne lovgivningen.
- 8.2. Kunden er behandlingsansvarlig for Kundens behandling av personopplysninger i forbindelse med tjenestene under Avtalen og er selv ansvarlig for å ha et tilstrekkelig rettslig grunnlag for behandlingen.
- 8.3. Ambita vil enten være selvstendig behandlingsansvarlig, eller databehandler på vegne av Kunden, avhengig av den enkelte tjeneste under Avtalen. For de tjenester hvor Ambita opptrer som databehandler på vegne av Kunden som behandlingsansvarlig, gjelder databehandleravtalen som er vedlagt det relevante leveransevedlegget.
- 8.4. Partene er ansvarlig for å ha behandlingsgrunnlag for behandlingsaktiviteter som Partene er selvstendig behandlingsansvarlig for, inkludert behandlingsgrunnlag for overføring av personopplysninger mellom hverandre.

## **9. SIKKERHETRUTINER OG TAUSHETSPLIKT**

- 9.1. Hver av partene skal sørge for at all bruk av tjenestene foregår i henhold til tilfredsstillende sikkerhetsrutiner i lys av etablerte bransjenormer og relevante lovkrav.
- 9.2. Informasjon som partene blir kjent med i forbindelse med Avtalen skal behandles konfidensielt og ikke gjøres tilgjengelig for utenforstående uten samtykke fra den annen part.
- 9.3. Taushetsplikt etter denne bestemmelsen er ikke til hinder for utlevering av informasjon som kreves fremlagt i henhold til lov eller forskrift. Om mulig skal den annen part varsles før slik informasjon gis.
- 9.4. Taushetsplikten er ikke til hinder for at opplysningene brukes når ingen berettiget interesse tilsier at de holdes hemmelig, for eksempel når de er alminnelig kjent eller alminnelig tilgjengelig andre steder.
- 9.5. Partene skal ta nødvendige forholdsregler for å sikre at uvedkommende ikke får innsyn i eller kan bli kjent med taushetsbelagt informasjon.

- 9.6. Taushetsplikten gjelder partenes ansatte, underleverandører og tredjeparter som handler på partenes vegne i forbindelse med gjennomføring av avtalen. Partene kan bare overføre taushetsbelagt informasjon til slike underleverandører og tredjeparter i den utstrekning dette er

for

|                        |                                                            |             |
|------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| Åpningstid             | E-postadresse                                              | Telefon     |
| 08:00 – 16:00 man.-fre | <a href="mailto:support@ambita.com">support@ambita.com</a> | 24 13 35 50 |

nødvendig

gjennomføring av avtalen, forutsatt at disse gjøres kjent med betingelsene under taushetsplikten og pålegges plikt til konfidensialitet tilsvarende dette punkt 9.

- 9.7. Taushetsplikten er ikke til hinder for at partene kan utnytte erfaring og kompetanse som opparbeides i forbindelse med gjennomføringen av avtalen.

## 10. MISLIGHOLD OG REKLAMASJON

- 10.1. Den part som vil påberope seg mislighold under Avtalen må reklamere skriftlig uten ugrunnet opphold etter at vedkommende burde fått eller faktisk fikk kjennskap til det påståtte misligholdet.
- 10.2. Kunden erkjenner at det fra tid til annen kan forekomme nedetid eller feil ved tjenestene eller informasjonen som hentes ut ved bruk av tjenestene. Kunden kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor Ambita for slike feil, herunder for at data fra Ambita ikke er ajourført, er ufullstendige eller inneholder andre feil.

## 11. SUPPORT

- 11.1. Ambitas målsetning er at alle tjenester skal være tilgjengelige 24 timer i døgnet, 7 dager i uken hver kalendermåned. Utilgjengelighet, feilsituasjoner og nedetid vil imidlertid kunne oppstå, og Ambita vil gjøre rimelige bestrebelser for å rette innmeldte eller oppdagede feilsituasjoner og nedetid for å opprettholde tjenestenes tilgjengelighet.
- 11.2. Unntatt fra forventet tilgjengelighet er planlagt nedetid, nedetid utenfor Ambitas kontroll og nedetid forårsaket av Kunden eller forhold Kunden er ansvarlig for, slik som nedetid i kommunikasjonslinjer mv. Vedlikeholdsvinduer vil søkes lagt til mellom kl 21:00 til klokken 06:00 på virkedager og helger. Ambita vil søke å varsle om dette minimum 24 timer før tjenesten tas ned for vedlikehold.
- 11.3. Kontaktpunkter for innmelding av feil og nedetid fremgår i tabellen nedenfor. Ambitas supporttjeneste vil søke å avklare om henvendelsen gjelder en feil i tjenesten, eller om feilen ligger utenfor Ambitas kontroll, f.eks. ved feil i grensesnitt utenfor API-et tilbudt av Ambita mv. Når det er sannsynliggjort hvor feilen ligger, vil feilmelding bli overført til Ambitas 2. linje-support som dekker området hvor feilen ligger, for videre feilsøking og forsøk på feilretting.
- 11.4. Ambitas supportytelser i tilknytning til Kundens bruk av tjenestene dekker, med mindre annet er spesifikt avtalt, kun brukerstøtte via e-post og telefon.
- 11.5. Ambita kan kreve vederlag for supportytelsene dersom omfanget etter Ambitas rimelige oppfatning overstiger hva som etter forholdene er rimelig å forvente for den relevante tjenesten. Kunden vil bli varslet i forkant i tilfeller hvor dette kan bli påkrevd.

## 12. FORCE MAJEURE

- 12.1. Dersom Avtalens gjennomføring helt eller delvis hindres eller i vesentlig grad vanskeliggjøres av forhold som ligger utenfor partenes kontroll, suspenderes partenes plikter i den utstrekning forholdet

er relevant, og for så lang tid som forholdet varer. Slike forhold inkluderer, men er ikke begrenset til, streik, lockout og ethvert forhold som etter norsk rett vil bli bedømt som force majeure.

### **13. HEVING**

- 13.1. Hver av partene kan ved skriftlig varsel heve Avtalen med umiddelbar virkning ved vesentlig mislighold fra den annen part.
- 13.2. Kundens eventuelle overtredelse av pkt. 2 (immaterielle rettigheter), pkt. 4 (overholdelse av lover og regler) og pkt. 6 (betalingsmislighold) skal alltid anses som vesentlig mislighold.
- 13.3. Ambita praktiserer aktiv porteføljeovervåking. Dersom denne viser en alvorlig svikt i Kundens betalingsevne, eller at det av omstendighetene for øvrig fremstår som sannsynlig at Avtalen vil bli vesentlig misligholdt, kan Ambita si opp avtalen med umiddelbar virkning. Det samme gjelder dersom Kunden går konkurs, innstiller sine betalinger eller på annen måte viser seg å være betalingsudyktig, eller det foreligger skjellig grunn til å anta at Kunden ikke kan gjøre opp sine forpliktelser.

### **14. ERSTATNING**

- 14.1. Hver av partene kan kreve erstattet ethvert direkte tap som skyldes den annen parts avtalebrudd.
- 14.2. Erstatning kan ikke kreves for indirekte tap, herunder, men ikke begrenset til, tapt fortjeneste, tapte besparelser, tap av data og krav fra tredjepart.
- 14.3. Samlet erstatning per kalenderår er begrenset til et beløp som tilsvarer samlet årlig vederlag for de avtalte tjenester.
- 14.4. Nevnte begrensninger gjelder ikke ved grovt uaktsomt eller forsettlig kontraktsbrudd, eller ved Kundens brudd på pkt. 2 (immaterielle rettigheter) eller pkt. 8 (behandling av personopplysninger).

### **15. ENDRINGER I AVTALEN**

- 15.1. Dersom funksjonelle, tekniske eller juridiske forhold knyttet til Ambitas leveranser tilsier det, forbeholder Ambita seg retten til å endre de materielle vilkårene i Avtalen så langt dette synes påkrevet.
- 15.2. Ambita plikter å varsle Kunden om endringene innen rimelig tid før endringene trer i kraft. Endringene kan f.eks. være knyttet til Statens Kartverk og/eller Bank ID som kan påvirke rammevilkårene for Ambitas leveranser.
- 15.3. Hvis slike endringer vil få økonomiske konsekvenser av større omfang og forrykker balansen i avtaleforholdet, kan Kunden kreve Avtalen reforhandlet. Dersom slik reforhandling ikke fører frem etter en forhandlingsperiode på minimum 30 dager, kan Avtalen deretter sies opp med umiddelbar virkning.
- 15.4. Endringer i Avtalen, herunder endringer av hvilke tjenester Avtalen omfatter, skal fremgå skriftlig og skal være undertegnet av bemyndiget person fra hver av partene. Ambita skal føre et løpende register over endringer til Avtalen.

## **16. OVERDRAGELSE**

- 16.1. Kunden kan ikke overdra sine rettigheter og forpliktelser etter Avtalen uten forutgående skriftlig samtykke fra Ambita.

## **17. LOVVALG OG VERNETING**

- 17.1. Avtalen er underlagt norsk rett.
- 17.2. Dersom det oppstår tvist mellom partene om tolkningen eller rettsvirkningen av Avtalen, skal tvisten først søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører til en løsning av tvisten innen 14 dager etter at forhandlinger er innledet, kan hver av partene bringe saken inn for de alminnelige domstoler.
- 17.3. Oslo tingrett er avtalt verneteting.

## **VEDLEGG 1 – Tjenestebeskrivelse**

Tjenesten er utviklet for å håndtere en digital meldingsflyt i forbindelse med eierskifte for borettsandeler, aksje- og obligasjonsleiligheter og seksjoner i eierseksjonssameier. Tjenesten automatiserer flere av de manuelle operasjonene i salgsprosessen mellom eiendomsmegler og forretningsfører, samt understøtter god datakvalitet og utveksling av data mellom forretningsfører og eiendomsmegler.

Tjenesten vil forenkle eierskifte for både eiendomsmegler og forretningsfører, understøtte god datakvalitet og redusere risiko ved overføring av personopplysninger mellom forretningsfører og eiendomsmegler.

Tjenesten og tilhørende funksjonaliteter er under kontinuerlig utvikling og er tilbudt «som den er», uten noe spesifikt tjenestenivå eller funksjonalitet.

Deler av tjenesten kan bli endret eller avvirket som en del av den kontinuerlige utviklingen av tjenesten. Dersom vesentlige deler av tjenesten endres eller avvikes vil Ambita varsle om dette min 3. mnd. i forkant.

### **Beskrivelse av produkter som kan bestilles av megler i løsningen**

#### **Info fra forretningsfører**

- Grunnleggende informasjon om samhandlingsprodukter som støttes for borettsandel

#### **Forhåndsutlysning forkjøpsrett**

- Avklare interessenter der boligen utlyses på forkjøpsrett av forretningsfører før boligen er solgt. Interessenter melder sin interesse for boligen uten forpliktelser. Dette om megler/selger ønsker å benytte seg av mulighet for forhåndsutlysning, eller parallellavklaring forkjøpsrett.

#### **Salgsmelding eierskifte - Megler sender salgsmelding til forretningsfører:**

- Forretningsfører avklaring forkjøpsrett
  - Forhåndsutlysning med interessenter
  - Fastprisavklaring om andel med forkjøpsrett og forhåndsutlysning ikke er gjennomført
- Forretningsfører avklaring styregodkjenning
  - Avklare styregodkjenning for borettslag som har vedtektsfestet at nye eiere må godkjennes av styret
- Kjøpere avklart
  - Informasjon til megler om avklart forkjøpsrett og styregodkjenning

#### **Fellesgjeld/felleskostnad knyttet til forespurt bolig**

- Inneholder summert fellesgjeld/formue for alle lån
- Inneholder summert husleie inneværende måned
- Forretningsførers forbehold

#### **Digitalt meglerbrev**

- Oppdaterer megleroppdraget med strukturerte data
- Genere meglerbrev som pdf

#### **Restanse** (Ikke påbegynt. Planlagt utvikling Q1 2026)

- Gebyrer bestilte produkter (forkjøpsrettavklaring, eierskifte, m.v.)
- Husleie / fellesutgifter
- Utestående fordringer
- Tilleggstjenester
- Kapitalinnkalling