



# Kontrakt ved kjøp av fast eiendom "som den er"

Denne kontrakten gjelder for kjøp av hus, eierseksjon eller hytte mellom private uten bruk av mekler, der selgeren ønsker å selge eiendommen «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9.

Kontrakten er tilpasset lov om avhending av fast eiendom som regulerer slike kjøp. Du finner selve lovteksten på [lovdata.no](http://lovdata.no), eller den kan kjøpes i bokhandel. På [forbrukerportalen.no](http://forbrukerportalen.no) kan du laste ned faktabladet «Avtale om kjøp av fast eiendom – dine rettigheter», som gir en enkel oversikt over hovedreglene i loven.



## Begge parter må lese nøye gjennom følgende:

### KJØPERENS UNDERSØKELSESPLIKT

Forhold som kjøper kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, kan han ikke påberope seg som en mangel. Det kreves normalt ikke mer av kjøperen enn at han går på visning før han kjøper. Dersom det i prospekt eller tilstandsrapport gis uttrykk for usikkerhet mht. visse forhold, samt at det oppfordres til å gjøre grundigere undersøkelser, økes undersøkelsesplikten for kjøper. Hvis han unnlater slik nærmere undersøkelse, vil ofte risikoen for mulige mangler gå over på kjøper.

### SELGERENS OPPLYSNINGSPLIKT

Eiendommen har mangel, dersom kjøperen ikke får opplysninger om forhold ved eiendommen som selgeren kjente til eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette gjelder bare dersom det har innvirket på avtalen at opplysninger ikke ble gitt.

Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til de opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren.

Fortielse av viktig informasjon om eiendommen kan medføre erstatningsansvar, prisavslag, eller heving av kjøpet.

Når en eiendom selges «som den er», innebærer det en ansvarsfraskrivelse fra selgerens side - og dermed en innskrenkning i kjøperens rettigheter. Forbrukerrådet anbefaler derfor at det alltid innhentes en tilstandsrapport som beskriver boligens tekniske tilstand. Det er ikke tilstrekkelig med en rapport som kun beskriver boligen på overflaten, uten at det undersøkes hvilken teknisk tilstand boligen er i. Reglene om selgers opplysningsplikt gjelder imidlertid selv om boligen selges «som den er». Selgeren blir også ansvarlig selv om det er tatt forbehold, dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente uti fra kjøpesummen og forholdene ellers.

### OBS!

Dersom det er rubrikker og linjer i kontrakten som ikke benyttes, bør det settes en skrå strek over disse.

## UTFYLLINGSVEILEDNING:

Vær oppmerksom på at kjøp av fast eiendom kan medføre krav om godkjenning av myndighet (konsesjon), jf. lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Se konsesjonsloven på [lovdata.no](http://lovdata.no) for hovedregel og unntak. Snakk med teknisk etat i kommunen hvor eiendommen ligger, om dere er i tvil.

Til pkt 5 og 6: Vi anbefaler at det benyttes advokat eller mekler til å foreta oppgjøret, slik at overdragelsen av eiendomsrett og innbetaling skjer på en måte som sikrer partenes verdier.

Dokumentavgiften skal betales av kjøper direkte til Statens kartverk. Tinglysningsgebyret betales etterskuddsvis av den som har begjært tinglysningen. Kartverket vil da fastsette gebyr og avgifter før faktura med 14 dagers betalingsfrist sendes ut.

Skjøtet er grunnlaget for den formelle overgangen av retten til eiendommen, og formularet får du i bokhandelen.

Til pkt. 8: Opplys om samtlige tinglyste og utinglyste heftelser. En heftelse er en innskrenkning i eierens faktiske råderett over eiendommen, slik som en annens bruksrett, f.eks leierett eller veierett.

Til pkt. 10: Det er praktisk å sette opp en liste over utvendig og innvendig løsøre som skal følge eiendommen – f.eks. løse garderobeskap med mer. Det er spesielt viktig at det i kontrakten opplyses om de gjenstandene som det er viktig for selger eller kjøper å ha med, slik at det ikke blir uenighet om dette i etterkant. Særlig bør det opplyses i kontrakten om hvitevarene følger med kjøpet.

## 1. SELGER

**SAMTLIGE EIERE FØRES OPP HER.**

Navn..... Fødselsdato.....

Navn..... Fødselsdato.....

Adresse .....

Tlf.nr. .... E-postadr.....

## 2. KJØPER

**SAMTLIGE KJØPERE FØRES OPP HER.**

Navn..... Fødselsdato.....

Navn..... Fødselsdato.....

Adresse .....

Tlf.nr. .... E-postadr.....

## 3. EIENDOM

**DERSOM HUSET/HYTTA STÅR PÅ EGEN TOMT, SKAL BOKSEN "EIENDOM" BENYTTES.**

Salget gjelder .....

Eiendom..... Gr. nr.:..... Br. nr.:..... Seksjonsnr.: .....

Hus/hytte på festet grunn med festerett..... Gr. nr.:..... Br. nr.:..... Seksjonsnr.: .....

Kommune..... Adresse.....

## 4. KJØPESUM

**KJØPESUMMEN BØR SKRIVES MED BÅDE TALL OG BOKSTAVER.**

Kjøpesum kr:  m/bokstaver: .....

## 5. ANDRE KOSTNADER

**SE UTFYLLINGSVEILEDNINGEN.**

**Følgende kostnader skal kjøper betale i tillegg til kjøpesummen:**

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen kr.

Tinglysingsgebyr kr.

Annet (spesifiser) kr.

## 6. BETALING

**VI ANBEFALER AT MAN BENYTTET EIENDOMSMEKLER ELLER ADVOKAT TIL BETALINGSOPPGJØRET OG EIENDOMSOVERFØRINGEN. SE UTFYLLINGSVEILEDNINGEN.**

Pengene settes inn på kontonummer: .....

Kontant pr. kontraktinngåelse (10 %) kr.

Kontant pr. overtakelse (restsum) kr.

Annet (spesifiser) kr.

**Totalt** kr.

For den del av kjøpesummen som ikke er betalt i rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling. Idet kjøpesummen betales, skal kjøper få utlevert tinglysningsklart skjøte. Kjøper får rett til å overta eiendommen fra samme tidspunkt.

**Annet:** .....

## 7. PENGEHEFTELSER

**DERSOM KJØPER SKAL OVERTA EN HEFTELSE, SKAL DET FØRES OPP HER. LÅNGIVER MÅ GODKJENNE EN EVT. GJELD SOVERTAKELSE.**

Selgeren garanterer at eiendommen blir levert fri for pengeheftelser

JA

NEI

Hvis nei, følger heftelsene nedenfor.

1.

kr.

2.

kr.

3.

kr.

Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning

---

## 8. BRUKSHEFTELSER

**OPPLYS OM SAMTLIGE HEFTELSER, BÅDE TINGLYSTE OG UTINGLYSTE. SE UTFYLLINGSVEILEDNINGEN.**

Kjøperen har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboka for eiendommen og har gjort seg kjent med den:

Datert:

Eiendommen er fri for heftelser

JA

NEI

Hvis nei, spesifiser:.....

.....

.....

.....

---

## 9. FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen selges «som den er», det vil si i den stand den var ved kjøperens besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9, dog med eventuelle forbehold tatt i denne kontrakten.

---

## 10. TILBEHØR

**SE UTFYLLINGSVEILEDNINGEN.**

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen, samt varig innredning som enten er fastmontert, eller som er tilpasset bygningen. Eksempler på dette kan være anlegg og installasjoner for oppvarming, faste antenner, innebygde kjøkkenmaskiner og andre innebygde ting. jf. avhendingsloven kap. 3.

Spesielt viktig tilbehør som selger skal beholde:

.....

.....

.....

Spesielt viktig tilbehør som kjøper skal overta:

.....

.....

.....

Ovennevnte overtas i samme tilstand som besiktiget

JA

NEI

---

## 11. OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Bruksareal..... Bruttoareal.....

P-rom .....

Byggeår..... Tomt/målebrevsareal.....

Offentlige avgifter pr. år ..... Festeavgift pr. år .....

Kjøper har besiktiget eiendommen JA  NEI

Kjøper er gjort kjent med

tilstandsrapport datert ...../...../.....

takst datert ...../...../.....

Kjøper er gjort kjent med reguleringsplan JA  NEI

Andre opplysninger:.....

## 12. OVERTAKELSE

**DERSOM OVERTAKELSESTIDSPUNKT IKKE AVTALES, HAR KJØPEREN RETT TIL Å OVERTA VED TREDJE MÅNEDSSKIFTE ETTER AT AVTALEN VAR BINDENDE.**

Eiendommen overtas av kjøperen den ..... kl. .... med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, forutsatt at kjøperen oppfyller sine forpliktelser jf. pkt. 6. Kjøperen svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og får eventuelle inntekter fra den. Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Hvis kjøperen ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos han, har han likevel risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selgeren ikke svarer for.

*Stryk over det alternativet som ikke passer:*

**A:** Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøperen,

eller

**B:** Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand. Kjøperen overtar rettigheter og plikter i tilknytning til leieforholdet fra samme dag.

Dersom selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen gjøre gjeldende de krav som følger av avhendingsloven kap. 4.

## 13. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i: .....

Selgeren er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret ut dagen for overtakelsen.

## 14. UNDERSKRIFT

**ÆKTEFELLEN TIL SELGEREN MÅ SAMTYKKE TIL EIENDOMSOVERFØRINGEN DERSOM EIENDOMMEN ER FELLES BOLIG.**

Selger og kjøper har gjort seg kjent med opplysningsplikt og undersøkelsesplikt på side 1 i kontrakten.

Sted ..... Dato.....

Kjøper ..... Selger.....

Selgers ektefelle samtykker i denne kontrakten (navn) .....

[www.forbrukerportalen.no](http://www.forbrukerportalen.no)

FORBRUKERRÅDET The Consumer Council of Norway  
Postadresse: Pb. 4594 Nydalen, 0404 Oslo, E-post: [post@forbrukerradet.no](mailto:post@forbrukerradet.no)  
Publikumstelefon: 03737 • Sekretariatstelefon: 23 40 05 00 • Telefaks: 23 40 05 01

Forbrukerrådets øvrige kontraktsformularer kan lastes ned fra <http://forbrukerportalen.no>

© Forbrukerrådet • 10/10 • Design: 07 Gruppen AS



FORBRUKERRÅDET