



FORBRUKARRÅDET

Kontrakt ved kjøp av fast eiendom "som den er"

Denne kontrakten gjelder for kjøp av hus, eigarseksjon eller hytte mellom private utan bruk av meklar, der seljaren ønskjer å selje eiendomen «som den er», jf. avhendingslova § 3-9.

Kontrakten er tilpassa lov om avhending av fast eiendom, som regulerer slike kjøp. Sjølve lovteksten kan ein lese på lovdata.no eller kjøpe i bokhandelen. På forbrukerportalen.no kan du laste ned faktabladet «Kjøp av fast eiendom – dine rettar», som gir ei enkel oversikt over hovudreglane i lova.



Begge partar må lese nøye gjennom kontrakten:

UNDERSØKINGSPLIKTA TIL KJØPAREN

Forhold som kjøpar kjende til eller måtte kjenne til då avtalen blei inngått, kan han ikkje gjere gjeldande som mangel. Det blir normalt ikkje kravt meir av kjøpar enn at han går på vising før han kjøper. Dersom det i prospekt eller tilstandsrapport vert uttrykt uvisse rundt nokre forhold, samt at kjøpar vert oppmoda til å gjere grundigare undersøkingar, aukar granskingsplikta for kjøpar. Dersom han forsømmer slik nærmare undersøking, vil ofte risikoen for mogelege manglar gå over på kjøpar.

OPPLYSNINGSPLIKTA TIL SELJAREN

Eiendommen har ein mangel dersom kjøparen ikkje får opplysningar om forhold ved eiendommen som seljaren kjende til eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Det gjeld berre dersom det har verka inn på avtalen at opplysningar ikkje blei gitt.

Det same gjeld dersom eiendommen ikkje svarer til dei opplysningane som er gitt i annonse eller salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

Utelating av viktig informasjon om eiendommen kan føre til erstatningsansvar, prisavslag eller heving av kjøpet.

Når ein eiendom blir seld «som han er», inneber det ei ansvarsfråskrivning frå seljaren si side – og dermed ei innskrenking i rettane til kjøparen. Forbrukarrådet tilrår derfor at det alltid blir innhenta ein tilstandsrapport som beskriv den tekniske tilstanden til bustaden. Det er ikkje tilstrekkeleg med ein rapport som berre beskriv bustaden på overflata, utan at det blir undersøkt kva teknisk tilstand bustaden er i. Reglane om opplysningsplikta til seljaren gjeld likevel sjølv om bustaden blir seld «som den er». Seljaren blir også ansvarleg sjølv om det er teke atterhald, dersom eiendommen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøparen kunne forvente ut frå kjøpesummen og forholda elles.

OBS!

Dersom det er rubrikkar og linjer i kontrakten som ikkje blir brukte, bør det setjast ein skrå strek over dei.

UTFYLLINGSRETTELEIING:

Vêr merksam på at kjøp av fast eiendom kan medføre krav om godkjenning av myndigheit (konsesjon), jf. lov om konsesjon ved kjøp av fast eiendom (konsesjonslova) mv. Sjå konsesjonslova på lovdata.no for hovudregel og unnatak. Snakk med teknisk etat i kommunen der eiendomen ligg, om de er i tvil.

Til pkt. 5 og 6: Vi tilrår at det blir nytta advokat eller meklar til å gjennomføre oppgjeret, slik at overføringa av eigedomsrett og innbetaling skjer på ein måte som sikrar verdiane til partane.

Dokumentavgifta skal betalast av kjøpar direkte til Statens kartverk. Tinglysingsgebyret blir betalt på etterskot av den som har begjært tinglysinga. Kartverket vil då fastsetje gebyr og avgifter før faktura med 14 dagars betalingsfrist blir sendt ut.

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

Til pkt. 8: Opplys om alle tinglyste og utinglyste hefte. Eit hefte er ei innskrenking i eigaren sin faktiske råderett over eiendomen, slik som ein annan sin bruksrett, f.eks. leigerett eller vegrett.

Til pkt 10: Det er praktisk å setje opp ei liste over utvendig og innvendig lausøyre som skal følgje eiendommen – til dømes lause garderobeskap. Det er spesielt viktig at det i kontrakten blir opplyst om dei gjenstandane som det er viktig for seljar eller kjøpar å ha med, slik at det ikkje blir usemje om dette i etterkant. Særleg bør det opplystast i kontrakten om kvitevarene følgjer med kjøpet.

1. SELJAR

ALLE EIGARAR FØRAST OPP HER.

Namn Fødselsdato.....

Namn Fødselsdato.....

Adresse

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

2. KJØPAR

ALLE KJØPARAR FØRAST OPP HER.

Namn Fødselsdato.....

Namn Fødselsdato.....

Adresse

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

3. EIGEDOM

DERSOM HUSET/HYTTA STÅR PÅ EIGA TOMT, SKAL BOKSEN "EIGEDOM" NYTTAST.

Salet gjeld

Eigedom Gr. nr.: Br. nr.: Seksjonsnr.:

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

Kommune Adresse.....

4. KJØPESUM

KJØPESUMMEN BØR SKRIVAST MED BÅDE TAL OG BOKSTAVAR.

Kjøpesum kr: m/bokstavar:

5. ANDRE KOSTNADER

SJÅ UTFYLLINGSRETTEIING.

Desse kostnadene skal kjøparen betale i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen kr.

Tinglysingsgebyr kr.

Anna (spesifiser) kr.

6. BETALING

VI TILRÅR AT EIN NYTTAR EIGEDOMSMEKLAR ELLER ADVOKAT TIL BETALINGSOPPGJERET OG OVERFØRING AV EIGEDOMEN. SJÅ UTFYLLINGSRETTEIING.

Pengane skal setjast inn på kontonummer:

Kontant per kontraktinngåing (10 %) kr.

Kontant per overtaking (restsum) kr.

Anna (spesifiser) kr.

Totalt kr.

For den delen av kjøpesummen som ikkje er betalt i rett tid, betaler kjøparen forseinkingsrente i samsvar med lov om renter ved forsinket betaling m.m. Idet kjøpesummen blir betalt, skal kjøparen få utlevert tinglysingsklart skøyte. Kjøparen får rett til å overta eigedommen frå same tidspunktet.

Anna:

7. PENGEHEFTE

DER SOM KJØPAR SKAL OVERTA EIT HEFTE, SKAL DET FØRAST HER. LÅNGIVAR MÅ GODKJENNE EI EVT. GJELDSOVERTAKING.

Seljaren garanterer at eigdommen blir levert fri for pengehefte

JA

NEI

Viss nei følgjer hefta nedanfor.

1.

kr.

2.

kr.

3.

kr.

Pengehefte som kjøparen ikkje overtek, skal slettast for seljaren si rekning.

8. BRUKSHEFTE

OPPLYS OM ALLE HEFTE, BÅDE TINGLYSTE OG UTINGLYSTE. SJÅ UTFYLLINGSRETTLEIING.

Kjøparen er blitt presentert for ei stadfesta utskrift av grunnboka for eigdommen og har gjort seg kjend med den:

Datert:

Eigdommen er fri for hefte

JA

NEI

Viss nei, spesifiser:.....

.....

.....

.....

9. ATTERHALD OM TILSTANDEN TIL EIGDOMMEN

Eigdommen blir seld «som han er», det vil seie i den stand han var då kjøparen var på synfaring, jf. avhendingslova § 3–9, med eventuelle atterhald som er tekne i denne kontrakten.

10. TILBEHØR

SJÅ UTFYLLINGSRETTLEIING.

Med eigdommen følgjer gjenstandar som er på eigdommen, og som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal tilhøyre eigdommen, i tillegg til varig innreiing som anten er fastmontert, eller er tilpassa bygningen. Eksempel på dette kan vere anlegg og installasjonar for oppvarming, faste antenner, innebygde kjøkkenmaskiner og andre innebygde ting. jf. avhendingslova kap. 3.

Spesielt viktig tilbehør som seljar skal behalde:

.....

.....

.....

Spesielt viktig tilbehør som kjøpar skal overta:

.....

.....

.....

Ovannemde blir overteke i same tilstand som ved synfaringa

JA

NEI

11. OPPLYSNINGAR OM EIGEDOMMEN

Bruksareal Bruttoareal.....

P-rom

Byggjeår Tomt/målebrevsareal

Offentlege avgifter per år Festeavgift per år

Kjøparen har inspisert eigedommen JA NEI

Kjøparen er gjord kjend med

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

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

Kjøparen er gjord kjend med reguleringsplan JA NEI

Andre opplysningar:.....

12. OVERTAKING

DERSOM OVERTAKINGSTIDSPUNKT IKKJE BLIR AVTALT, HAR KJØPAREN RETT TIL Å OVERTA VED TREDJE MÅNADSSKIFTE ETTER AT AVTALEN VAR BINDANDE.

Kjøparen overtek eigedommen den kl. med alle rettar og plikter slik han har tilhørt seljaren, under føresetnad av at kjøparen oppfyller pliktene sine, jf. pkt. 6. Kjøparen svarer frå overtakinga for alle utgifter som er knytte til eigedommen, og får eventuelle inntekter som skriv seg frå han. Risikoen går over på kjøparen når han har teke over bruken av eigedommen. Dersom kjøparen ikkje overtek til fastsett tid og årsaka ligg hos han, har han likevel risikoen frå det tidspunktet han kunne ha overteke bruken. Når risikoen for eigedommen er gått over på kjøparen, fell ikkje plikta hans til å betale kjøpesummen bort ved at eigedommen blir øydelagd eller skadd som følge av ei hending som seljaren ikkje svarer for.

Stryk over alternativet som ikkje passar:

A: Ved overtakinga skal seljaren levere eigedommen i ryddig og reingjord stand, utan leigeforhold av noko slag, slik at heile eigedommen blir levert ledig for kjøparen,

eller

B: Ved overtakinga skal seljaren levere eigedommen i ryddig og reingjord stand. Kjøparen tek over rettar og plikter i tilknytning til leigeforholdet frå same dag.

Dersom seljaren ikkje til rett tid oppfyller pliktene sine etter avtalen (forseinking), kan kjøparen gjere gjeldande krava som følgjer av avhendingslova kap. 4.

13. FORSIKRING

Eigedommen er fullverdiforsikra i :

Seljaren pliktar å halde eigedommen fullverdiforsikra ut dagen for overtakinga

14. UNDERSKRIFT

EKTEFELLEN TIL SELJAREN MÅ GODKJENNE EIGEDOMSOVERFØRINGA DERSOM EIGEDOMEN ER FELLES BUSTAD.

Seljaren og kjøparen har gjort seg kjende med opplysningsplikta og undersøkingsplikta som er omtalte på side 1 i kontrakten.

Stad Dato

Kjøpar Seljar

Ektefellen til seljaren samtykkjer i denne kontrakten (namn)

www.forbrukarportalen.no

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

Andre kontraktsformular frå Forbrukarrådet kan lastast ned frå <http://forbrukarportalen.no>

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



FORBRUKARRÅDET