



Kontrakt ved kjøp av fast eiendom "som den er"

Denne kontrakten er utarbeidet med tanke på ordinære kjøp av hus, eierseksjon eller hytte mellom private uten bruk av megler, der selgeren ønsker å selge eiendommen med det generelle forbeholdet at eiendommen selges som den er, jf. avhendingsloven § 3-9.

Kontrakten er tilpasset "Lov om avhending av fast eignedom" som regulerer slike kjøp. Selve lovteksten kan leses på www.forbrukerportalen.no, kan sees på www.lovdatabase.no eller kjøpes i bokhandel. Forbrukerrådet har også et faktablad, "Kjøp av fast eiendom (som den er)", som gir en enkel oversikt over hovedreglene i loven.



Begge parter må lese nøye gjennom følgende:

KJØPERENS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å foreta en undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen. Det er unntak for tilfeller der selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller har handlet i strid med god tro. Partene gjøres oppmerksom på at selgerens opplysningsplikt generelt går foran kjøperens undersøkelsesplikt. Kjøperens undersøkelsesplikt innskrenker ikke den opplysningsplikten selgeren har.

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.

Eiendommen har mangel, dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til de opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har innvirket på avtalen, og at opplysningene ikke er rettet på en tydelig måte før selgeren har akseptert kjøperens bud.

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. Klausulen er generell, og det er usikkert hvor langt den rekker. Selgeren kan også fraskrive seg ansvaret for at boligen er i samsvar med offentligrettslige krav. Dersom selgeren ikke har gitt opplysninger om mangler han kjente til/måtte kjenne til, eller han har gitt uriktige opplysninger eller han har holdt tilbake opplysninger, kan kjøperen påberope seg disse, selv om selgeren har tatt et slikt "som den er"-forbehold. Utgangspunktet er at eiendommen skal være i den stand den er på besiktigelsestidspunktet - dog med de forbehold som måtte være tatt i avtalen.

Men selv om eiendommen er solgt "som den er", vil kjøperen i alle fall kunne gjøre gjeldende brudd på selgerens opplysningsplikt, dersom de manglende eller uriktige opplysningene har virket inn på handelen jf. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Kjøperen kan kreve erstatning dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det han kunne forvente ut ifra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

1. SELGER

Navn..... Pers. nr.....

Navn..... Pers. nr.....

Adresse

2. KJØPER

Navn..... Pers. nr.....

Navn..... Pers. nr.....

Adresse

3. EIENDOM

Salget gjelder

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

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

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

4. KJØPESUM

Kjøpesum kr: m/bokstaver:

5. ANDRE KOSTNADER

Følgende kostnader skal kjøper betale i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen kr.

Tinglysingsgebyr kr.

Annet (spesifiser) kr.

6. BETALING

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. PENGEHEFTELSE

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

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, spesifer:

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. Selgeren fraskriver seg også ansvaret for at eiendommen er i samsvar med offentligrettslige krav.

10. TILBEHØR

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 slik som anlegg og installasjoner for oppvarming, faste antenner, faste gulvtepper, doble vinduer, innebygde kjøkkenapparater og -maskiner og andre innebygde ting jf. avhendingsloven kap. 3.

Følgende løsøre skal i tillegg følge eiendommen:

Ovennevnte overtas i samme tilstand som besiktiget

JA

NEI

11. OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

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

Byggeår..... Tomt/målebrevsareal.....

Offentlige avgifter pr. år Festeavgift pr. år

Kjøper har besiktiget eiendommen

JA

NEI

Kjøper er gjort kjent med takst datert/...../.....

JA

NEI

Kjøper er gjort kjent med tilstandsrapport datert/...../.....

JA

NEI

Kjøper er gjort kjent med reguleringsplan

JA

NEI

Andre opplysninger:

12. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøperen den kl. med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, forutsatt at kjøperen oppfylder 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 oppfylder 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

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)

RETTLEDNING TIL PUNKTENE I KONTRAKTEN:

Kjøp av fast eiendom kan medføre krav om godkjenning av myndighet (konsesjon), jfr. lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Konsesjon er i en del tilfeller ikke påkrevd - bl.a. ved erverv av:

- Ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven.
- Ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller bebyggelsesplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til byggeområde, og der tomteinndelingen er godkjent av bygningsmyndighetene.
- Bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der ikke mer enn 20 dekar av arealet er fulldyrket.

Det er også i loven gjort unntak for kravet til konsesjon når erververen bl.a. er:

- Eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden.
- Odelsberettiget til eiendommen.

Det er også i loven gitt unntak for kravet til konsesjon under forutsetning av at erververen oppfyller visse krav til bo- og driveplikt, uten at vi her kan komme nærmere inn på disse bestemmelsene.

Er du i tvil om det vil stilles betingelser for ervervet, og i såfall hva disse vil bestå i, bør du ta kontakt med teknisk etat i den kommunen der eiendommen ligger.

For å få til et problemfritt betalingsoppgjør, er det ofte en forutsetning at man engasjerer en eiendomsmegler eller en advokat. Dette fordi kjøperens bank som regel vil kreve en panteattest uten heftelser på eiendommen før lånesummen utbetales, mens selgerens bank ikke vil slette sine heftelser før den har fått betaling.

OBS!

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

1. Er eiendommen eid av flere, skal samtlige eiere føres opp som selgere og undertegne kontrakten
2. Skal eiendommen kjøpes av flere, skal samtlige føres opp som kjøpere og undertegne kontrakten.

3. Dersom huset/hytta står på egen tomt, skal rubrikken "Eiendom" benyttes
4. Kjøpesummen bør skrives med både tall og bokstaver
5. Dette er kostnader som er holdt utenfor kjøpesummen. F.eks. skal dokumentavgiften betales av kjøper direkte til tingsretten. Dokumentavgiften skal betales samtidig som skjøtet sendes inn til tinglysning. Statens kartverk vil fastsette gebyr og avgifter, og sende faktura til den som begjærer tinglysningen. Frist er 14 dager. Fortsatt er det mulig å få dette gjort i en del kommuner, men etter hvert vil disse oppgavene bli overtatt av Statens kartverk for alle.
6. Formular for skjøte får du i bokhandelen. Skjøtet gir grunnlag for den formelle overgangen av den rettslige hjemmelen til eiendommen. Skjøtet må tinglyses for at kjøpet skal få rettsvern for ettertiden. Det innebærer en risiko for kjøper at kjøperen får et tinglysningsklart skjøte mot betaling av kjøpesummen. Inntil skjøtet er tinglyst kan andre heftelser bli tinglyst på eiendommen. Ønsker man å unngå denne risikoen kan man benytte megler/advokat til å forestå oppgjøret. Dersom kjøpesummen blir betalt for sent, kan selger kreve renter i følge forsinkelsesrentelovens regler.
7. Dersom partene er enige om at kjøperen skal overta en heftelse som f.eks. lån, skal det føres her. Lånegiver må godkjenne en gjeldsovertakelse.
8. Opplys om alle heftelser, både de som er tinglyst og de som ikke er det. En heftelse er en innskrenkning i eierens faktiske råderett over eiendommen, f.eks. at andre har en bruksrett, f.eks. leierett eller ferdselsrett.
10. Det er praktisk å sette opp en liste over utvendig og innvendig løsøre som skal følge eiendommen – f.eks. løse garderobeskap med mer.
12. Dersom partene ikke har avtalt noe tidspunkt for overtakelse, har kjøperen rett til å overta eiendommen ved tredje månedsskifte etter at avtalen var bindende.
14. Ektefellen til selgeren må samtykke i eiendomsoverføringen, dersom eiendommen er felles bolig for dem.

www.forbrukerportalen.no

FORBRUKERRÅDET The Consumer Council of Norway
Postadresse: Pb. 4594 Nydalen, 0404 Oslo, E-post: post@forbrukerradet.no
Publikumstelefon: 815 58 200 • Sekretariatstelefon: 23 40 05 00 • Telefaks: 23 40 05 04

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

© Forbrukerrådet • Opplag: 3 500 • 04/07 • Trykk: Lobo Media AS



FORBRUKERRÅDET