



FORBRUKARRÅDET

Kontrakt ved kjøp av fast eiendom ”som den er”

Denne kontrakten er utarbeidd med tanke på ordinære kjøp av hus, eigarseksjon eller hytte mellom private utan bruk av meklar der seljaren ønskjer å selje eiendommen med det generelle atterhaldet at eiendommen blir seld som han er, jf. avhendingslova § 3-9.

Kontrakten er tilpassa lov om avhending av fast eiendom, som regulerer slike kjøp. Sjølve lovteksten kan ein lese på www.forbrukerportalen.no, sjå på www.lovdatabase.no eller kjøpe i bokhandelen.

Forbrukarrådet har òg eit faktablad, ”Kjøp av fast eiendom (som han er)”, som gir ei enkel oversikt over hovudreglane i lova.



Begge partar må lese nøye gjennom kontrakten:

UNDERSØKINGSPLIKTA TIL KJØPAREN

Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko han kjende til eller måtte kjenne til då avtalen blei inngått. Har kjøparen før avtalen blei inngått, undersøkt eiendommen, eller utan rimeleg grunn late vere å følge ei oppmoding frå seljaren om å gjere det, kan kjøparen ikkje gjere gjeldande som mangel noko han burde ha fått kjennskap til ved undersøkinga.

Det er unntak for tilfelle der seljaren har vore grovt aklaus eller uærleg eller har handla i strid med god tru. Partane blir gjorde merksame på at opplysningsplikta til seljaren generelt går føre undersøkingsplikta til kjøparen. Undersøkingsplikta til kjøparen innskrenkar ikkje opplysningsplikta til seljaren.

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.

Eiendommen har ein mangel dersom forhold ved eiendommen ikkje svarer til opplysningar som seljaren har gitt kjøparen. 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. Det gjeld berre dersom ein kan gå ut frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og at opplysningane ikkje er retta på ein tydeleg måte før seljaren har akseptert bodet til kjøparen.

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. Klausulen er generell, og det er usikkert kor langt han rekk. Seljaren kan òg fråskrive seg ansvaret for at bustaden er i samsvar med offentlegrettslege krav. Dersom seljaren ikkje har gitt opplysningar om manglar han kjende til / måtte kjenne til, eller han har gitt urette opplysningar eller han har halde tilbake opplysningar, kan kjøparen vise til dette sjølv om seljaren har teke eit slikt ”som han er”-atterhald.

Utgangspunktet er at eiendommen skal vere i den stand han er på synfaringstidspunktet – med dei atterhald som måtte vere tekne i avtalen.

Sjølv om eiendommen er seld ”som han er”, kan kjøparen i alle fall gjere gjeldande brot på opplysningsplikta til seljaren dersom dei manglande eller urette opplysningane har verka inn på handelen jf. avhendingslova § 3-7 og § 3-8.

Kjøparen kan krevje erstatning dersom eiendommen er i vesentleg dårlegare stand enn det han kunne vente ut frå kjøpesummen og forholda elles.

1. SELJAR

Namn Pers. nr.....

Namn Pers. nr.....

Adresse

2. KJØPAR

Namn Pers. nr.....

Namn Pers. nr.....

Adresse

3. EIGEDOM

Salet gjeld

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

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

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

4. KJØPESUM

Kjøpesum kr: m/bokstavar:

5. ANDRE KOSTNADER

Desse kostnadene skal kjøparen betale i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen kr.

Tinglysingsgebyr kr.

Anna (spesifiser) kr.

6. BETALING

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

Seljaren garanterer at eigedommen blir levert fri for pengehefte

JA

NEI

Viss nei følger hefta nedanfor.

1. kr.

2. kr.

3. kr.

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

8. BRUKSHEFTE

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

Datert:

Eigedommen er fri for hefte

JA

NEI

Viss nei, spesifer:.....

9. ATTERHALD OM TILSTANDEN TIL EIGEDOMMEN

Eigedommen 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. Seljaren fråskriv seg òg ansvaret for at eigedommen er i samsvar med offentlegrettslege krav.

10. TILBEHØR

Med eigedommen følger gjenstandar som er på eigedommen, og som etter lov, forskrift eller anna offentlig vedtak skal tilhøyre eigedommen, i tillegg til varig innreiing som anten er fastmontert eller er tilpassa bygningen, slik som anlegg og installasjonar for oppvarming, faste antenner, faste golvteppe, doble vindauge, innebygde kjøkkenapparat og -maskiner og andre innebygde ting, jf. avhendingslova kap. 3.

Desse lausøyra skal òg følge eigedommen:

.....
Ovannemnde blir overteke i same tilstand som ved synfaringa

JA

NEI

11. OPPLYSNINGAR OM EIGEDOMMEN

Bruksareal Bruttoareal.....

Byggeår Tomt/målebrevsareal

Offentlege avgifter per år Festeavgift per år

Kjøparen har inspisert eigedommen

JA

NEI

Kjøparen er gjord kjend med takst datert/...../.....

JA

NEI

Kjøparen er gjord kjend med tilstandsrapport datert/...../.....

JA

NEI

Kjøparen er gjord kjend med reguleringsplan

JA

NEI

Andre opplysningar:.....

12. OVERTAKING

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 følgje 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

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)

RETTLEIING TIL PUNKTA I KONTRAKTEN:

Kjøp av fast eiendom kan medføre krav om godkjenning av myndighet (konsesjon), jf. lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonslova) mv. Konsesjon er i ein del tilfelle ikkje påkravd – mellom anna ved erverv av:

- utbygde enkelttomter for bustad eller fritidshus dersom tomta ikkje er større enn 2 dekar og er godkjend frådelte etter plan- og bygningslova.
- utbygde enkelttomter for bustad eller fritidshus som ligg i eit område som i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan eller utbyggingsplan etter plan- og bygningslova er utlagt til
- utbygd eiendom, ikkje over 100 dekar, der ikkje meir enn 20 dekar av arealet er fulldyrka.

Det er også i lova gjort unntak for kravet til konsesjon når ervervaren mellom anna er:

- ektefellen til eigaren eller i slekt med eigaren eller ektefellen hans/hennar i rett opp- eller nedstigande linje eller i eigarens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eigaren i rett oppstigande linje, under føresetnad av at eigaren har konsesjonsforholdet sitt i orden.
- ein person som har odelsrett til eigdommen.

Det er også i lova gitt unntak for kravet til konsesjon under føresetnad av at ervervaren oppfyller visse krav til bu- og driveplikt, utan at vi her kan komme nærmare inn på desse føresegnene.

Er du i tvil om det vil bli stilt vilkår for ervervet, og i så fall kva dei kjem til å bestå i, bør du ta kontakt med teknisk etat i kommunen der eigdommen ligg. For å få til eit problemfritt betalingsoppgjer er det ofte nødvendig å engasjere ein eigedomsmeklar eller advokat. Dette fordi banken til kjøparen som regel krev ein panteattest utan hefte på eigdommen før lånesummen blir utbetalt, mens banken til seljaren ikkje vil slette hefta sine før han har fått betaling.

OBS!

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

1. Er det fleire som eig eigdommen, skal alle eigarane først opp som seljarar og skrive under på kontrakten.
2. Er det fleire som skal kjøpe eigdommen, skal alle først opp som kjøparar og skrive under på kontrakten.

3. Dersom huset/hytta står på eiga tomt, skal rubrikken "Eiendom" nyttast.
4. Kjøpesummen bør skrivast med både tal og bokstavar.
5. Dette er kostnader som er haldne utanfor kjøpesummen. Til dømes skal kjøparen betale dokumentavgifta direkte til tingretten. Dokumentavgifta skal betalast samtidig som skøytet blir sendt inn til tinglysing. Statens kartverk fastset gebyr og avgifter og sender faktura til den som krev tinglysinga. Fristen er 14 dagar. Framleis er det mogleg å få dette gjort i ein del kommunar, men etter kvart kjem Statens kartverk til å overta desse oppgåvene for alle.
6. Formular for skøyte får du i bokhandelen. Skøytet gir grunnlag for den formelle overgangen av den rettslege heimelen til eigdommen. Skøytet må tinglystast for at kjøpet skal få rettsvern for ettertida. Det inneber ein risiko for kjøparen at kjøparen får eit tinglysklart skøyte mot å betale kjøpesummen. Inntil skøytet er tinglyst, kan andre hefte bli tinglyste på eigdommen. Ønsker ein å unngå denne risikoen, kan ein bruke meklar/advokat til å organisere oppgjeret. Dersom kjøpesummen blir betalt for seint, kan seljaren krevje renter ifølgje reglane i forseinkingsrentelova.
7. Dersom partane er samde om at kjøparen skal overta eit hefte som til dømes lån, skal det først her. Långivaren må godkjenne gjeldsovertakinga.
8. Opplys om alle hefte, både dei som er tinglyste, og dei som ikkje er det. Eit hefte er ei innskrenking i den faktiske råderetten til eigaren over eigdommen. Det kan mellom anna vere at andre har bruksrett – til dømes leigerett eller ferdselsrett.
10. Det er praktisk å setje opp ei liste over utvendig og innvendig lausøyre som skal følgje eigdommen – til dømes lause garderobeskap.
12. Dersom partane ikkje har avtalt noko tidspunkt for overtaking, har kjøparen rett til å overta eigdommen ved tredje månadsskifte etter at avtalen var bindande.
14. Ektefellen til seljaren må samtykke i eigdomsoverføringa dersom eigdommen er deira felles bustad.

www.forbrukarportalen.no

FORBRUKARRÅDET 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

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

© Forbrukarrådet • Opplag: 1 750 • 05/07 • Trykk: Lobo Media AS



FORBRUKARRÅDET