

## 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 eiendom» som regulerer slike kjøp. Selve lovteksten kan kjøpes i bokhandelen. Forbrukerrådet har et faktablad, «Kjøp av fast eiendom», som gir oversikt over reglene i loven.

### Begge parter må lese nøye gjennom følgende: Kjøperens undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han kjente 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 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.

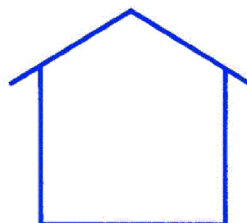
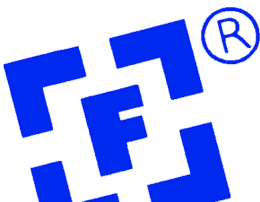
Eiendommen har mangel, dersom forhold ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt kjøperen. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til de opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder bare dersom man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

Selgeren har plikt til å opplyse kjøperen om skjulte og/eller åpenbare feil og mangler som han kjenner til eller måtte kjenne til.

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. Klausulen er generell, og det er usikkert hvor langt den rekker. Utgangspunktet er at eiendommen etter avtalen skal være i den stand den er på besiktigelsestidspunktet.

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 vil også kunne gjøre gjeldende at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det han kunne forvente ut ifra kjøpesummen og forholdene forøvrig.





---

**8. Bruksheftelser** Kjøperen har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboka for eiendommen,  
datert \_\_\_\_\_ og har gjort seg kjent med den.  
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. Dette innebærer at lovens regler om når eiendommen har mangel, fravikes til ugunst for kjøperen.

---

**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 elektriske installasjoner, 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	Boligareal	Bruksareal	Bruttoareal
	Byggeår	Tomt/målebrevsareal	
	Offentlige avgifter pr. år		Festeavgift pr. år
	Kjøper har besiktiget eiendommen		JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
	Kjøper er gjort kjent med takst datert		JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
	Kjøper er gjort kjent med tilstandsrapport datert		JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
	Kjøper er gjort kjent med reguleringsplan		JA <input type="checkbox"/> NEI <input type="checkbox"/>
	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. Risiko går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Hvis kjøperen ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, 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:

Hus eller hytte på tomt under 20 dekar kan som regel overdras uten konsesjon, dvs. at offentlige myndigheter ikke trenger samtykke i eiendomsoverføringen. Er du i tvil, så 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 er 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 det 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 tingretten. Dokumentavgiften skal betales samtidig som skjøtet sendes inn til tinglysing. Tingretten kan gi nærmere opplysninger om tinglysing og kostnader.
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 tinglysingsklart 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 oppjøret. Dersom kjøpesummen blir betalt for sent, kan selger kreve renter i følge morarentelovens regler.
7. Dersom partene er enige om at kjøperen skal overta en heftelse som f.eks. lån, skal det føres her. Långiver 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.

