

Forbrukerrådets kontrakt ved kjøp av fast eiendom «som den er»

Om kontrakten

Denne kontrakten gjelder for kjøp av bolig og fritidsbolig mellom private, der selgeren ønsker å selge eiendommen «som den er». Kontrakten er tilpasset [avhendingslova](#) som gjelder ved slike kjøp.

Kontrakten kan fylles ut elektronisk eller skrives ut og fylles ut på papir. Forbrukerrådet anbefaler at kontrakten fylles ut elektronisk av partene i fellesskap. Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før avtalen undertegnes. Forbrukerrådet tar ikke ansvar for eventuelle feil ved utfyllingen av kontrakten.

Kontrakten må skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av begge parter. Vi anbefaler også å undertegne hver side med initialer.

Forbrukerrådets kontrakter oppdateres løpende. Siste dato for oppdatering fremgår av den enkelte kontrakt. Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene og tilhørende veiledninger ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer. Ta kontakt med Forbrukerrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.

Sist oppdatert 18.08.2015.

Parter

Kjøper

Navn:	fødselsnr.:
-------	-------------

Navn:	fødselsnr.:
-------	-------------

Adresse:

Postnr/sted:

E-post:

Selger

Navn:	fødselsnr.:
-------	-------------

Navn:	fødselsnr.:
-------	-------------

Adresse:

Postnr/sted:

E-post:

Betaling

Kjøpesum, kr

med bokstaver

Andre kostnader

Dokumentavgiften skal betales av kjøper direkte til Statens kartverk. Tinglysningsgebyret betales etterskuddsvis av den som har begjært tinglysningen. Dette er kostnader som kommer i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen:

0

Tinglysningsgebyr:

Annet, sum:

Annet (spesifiser):

Totalt gebyrer:

0

Oppgjør

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. Se utfyllingsveiledningen.

Pengene settes inn på kontonummer:

Kontant pr kontraktinngåelse (10%):

0

Kontant pr. overtakelse (restsum):

0

Annet sum:

Annet (spesifiser):

Totalt:

0

Total pris for boligen (gebyr + kjøpesum):

0

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.

Eiendom

Salget gjelder

Dersom huset/hytta står på egen tomt, skal boksen 'eiendom' benyttes.

Eiendom

Hus/hytte på festet grunn med festerett

Evt. festeavgift pr. år:

Gr.nr.

Br.nr.

Seksjonsnr.

Kommune:

Adresse:

Heftelser

Dersom kjøper skal overta en heftelse, skal det føres opp her. Långiver må godkjenne en evt. gjeldsovertakelse.

Pengeheftelser

Selgeren garanterer at eiendommen blir fri for pengeheftelser

Ja

Nei

Hvis nei, er heftelsene som følger:

1. heftelse

kr

2. heftelse

kr

3. heftelse

kr

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

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

Bruksheftelser

Opplys om samtlige heftelser, både tinglyste og utinglyste. Se utfyllingsveiledningen.

Eiendommen er fri for heftelser:

Ja

Nei

Hvis nei, spesifiser:

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. Les mer om undersøkelsesplikt og opplysningsplikt under punktet "Utfyllingsveiledning".

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. Eksempler på dette kan være anlegg og installasjoner for oppvarming, faste antenner, innebygde kjøkkenmaskiner og andre innebygde ting. jf. [avhendingsloven kap. 3](#). Se utfyllingsveiledningen.

Spesielt viktig tilbehør som selger skal beholde:

Spesielt viktig tilbehør som kjøper skal beholde:

Ovennevnte overtas i samme tilstand som besiktiget:

- Ja
 Nei

Opplysninger om eiendommen

Bruksareal, kvadratmeter

Bruttoareal, kvadratmeter:

P-rom, kvadratmeter:

Byggeår:

Tomt/målebrevsareal

Offentlige avgifter pr. år:

Kjøper har besiktiget eiendommen:

- Ja
 Nei

Foreligger det tilstandsrapport som kjøper er gjort kjent med

- Ja
 Nei

Hvis ja, tilstandsrapport datert:

Foreligger det takst som kjøper er gjort kjent med

- Ja
 Nei

Hvis ja, takst datert:

Kjøper er gjort kjent med reguleringsplan:

- Ja
 Nei

Andre opplysninger:

Overtakelse

Dersom overtakelsestidspunkt ikke avtales, har kjøperen rett til å overta ved tredje månedsskifte etter at avtalen var bindende.

Eiendommen overtas av kjøperen med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, forutsatt at kjøperen oppfyller sine forpliktelser, dato:

kl.:

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.

Velg ett av alternativene:

- Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres klar for kjøper
- 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](#).

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i:

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

Sted/dato og underskrift

Ektefellen til selgeren må samtykke til eiendomsoverføringen dersom eiendommen er felles bolig.

Selger og kjøper har gjort seg kjent med opplysningsplikt og undersøkelsesplikt i Utfyllingsveiledningen.

Sted

dato:

Kjøpers underskrift:

Selgers underskrift:

Selgers ektefelle samtykker i denne kontrakten (underskrift):

Utfyllingsveiledning

Begge parter må lese nøye gjennom denne utfyllingsveiledningen:

Når det er tatt et forbehold om at en bolig selges «som den er» betyr det at kjøper overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis kjøper oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre selger har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummens størrelse og andre forhold.

Forbrukerrådet anbefaler derfor at det alltid blir innhentet en tilstandsrapport som beskriver den tekniske tilstanden til boligen. Det er ikke tilstrekkelig med en rapport som bare beskriver boligen på overflaten uten at den tekniske tilstanden blir undersøkt.

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 en 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.

Konsesjon

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

Til punktene «Andre kostnader» og «Betaling»:

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 hos [Statens kartverk](#).

Til punktet «Bruksheftelser»:

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 veirett.

Til punktet «Tilbehør»:

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.