

Kontrakt ved kjøp av fast eiendom «som den er»

Viktig: Les om kontrakten

Denne kontrakten gjeld for kjøp av bustad og fritidsbustad mellom private, der seljaren ønskjer å selje eigedomen «som han er». Kontrakten er tilpassa avhendingslova som gjeld ved slike kjøp.

Kontrakten kan fyllast ut elektronisk eller skrivast ut og fyllast ut på papir. Forbrukarrådet tilrår at kontrakten blir fylt ut elektronisk av partane i fellesskap. Forbrukarrådet oppmodar begge partane til å lese gjennom heile avtalen før avtalen blir underskriven. Forbrukarrådet tek ikkje ansvar for eventuelle feil ved utfyllinga av kontrakten.

Kontrakten må skrivast ut i minst to eksemplar og underskrivast av begge partar. Vi tilrår også å underskrive kvar side med initialar.

Forbrukarrådet sine kontraktar blir oppdaterte løpande. Siste dato for oppdatering går fram av den einskilde kontrakten. Reglar og praksis på området kan endrast, og det kan vere periodar der innhaldet i kontraktane og tilhøyrande rettleiingar ikkje er oppdaterte. Forbrukarrådet fråskriv seg einkvar mogeleg ansvar for feil, utelatingar eller mangelfulle oppdateringar. Ta kontakt med Forbrukarrådet på telefonnummer 23 400 500 dersom du har spørsmål til kontrakten.

1. Partar

Seljar(ar)

Namn:

.....

Fødselsnr.:

.....

Adresse:

.....

Postnr./stad:

.....

E-post:

.....

Kjøpar(ar)

Namn:

.....

Fødselsnr.:

.....

Adresse:

.....

Postnr./stad:

.....

E-post:

.....

2. Betaling



Andre kostnader

Ved overføring av fast eigedom skal ein som oftast betale ei dokumentavgift til staten. Dokumentavgifta skal betalast av kjøpar direkte til Statens kartverk.

I nokre situasjonar skal det ikkje betalast dokumentavgift. Det skal f.eks. ikkje betalast dokumentavgift ved overføring av fast eigedom mellom ektefellar eller til livsbestemte arvingar ved dødsfall. Overføring av burettslagsandelar blir ikkje rekna som overføring av fast eigedom, og det skal derfor ikkje betalast dokumentavgift. Les meir om i kva tilfelle det ikkje skal betalast dokumentavgift hos kartverket.no

Tinglysingsgebyret blir betalt etterskotsvis av den som har kravd tinglysinga.

Kjøpesum, kr:

Med bokstavar:

.....

Gebyr



Velj **eitt alternativ**:

A. Det skal betalast dokumentavgift

B. Det skal ikkje betalast dokumentavgift

Viss A, dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen):

.....

Tinglysningsgebyr:

.....

2. Betaling

Anna, sum:

.....

Anna (spesifiser):

.....

3. Oppgjør



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 partane sine verdjar. Sjå utfyllingsretteleinga.

Pengane skal settast inn på kontonummer:

.....

Kontant ved kontraktinngåinga (10%):

.....

Kontant ved. overtaking (restsum):

.....

3. Oppgjør

Anna sum:

.....

Anna (spesifiser):

.....

Total kjøpesum (skal betalast til seljar):

.....

Total pris for kjøpar (inkl. dok. avgift, andre gebyr + kjøpesum):

.....



For den delen av kjøpesummen som ikkje blir betalt i rett tid, betaler kjøpar forseinkingsrente i samsvar med lov om forseinkingsrenter. Idet kjøpesummen blir betalt, skal kjøpar få utlevert tinglysingsklart skøyte. Kjøpar får rett til å overta eigedomen frå same tidspunkt.

4. Atterhald om eigedomen sin tilstand



Eigedomen blir seld «som han er», det vil seie i den standen den var ved synfaringa frå kjøparen, jf. avhendingslova § 3-9, likevel med eventuelle atterhald i denne kontrakten. Les meir om granskingsplikt og opplysningsplikt under punktet «Utfyllingsretteiing».

Tilbehør



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

Spesielt viktig tilbehør som seljar skal behalde:

.....

Spesielt viktig tilbehør som kjøpar skal behalde:

.....

Ovannemnde skal overtakast i same tilstand som under synfaringa:

Ja Nei

5. Salet gjeld

Dersom huset/hytta står på eiga tomt, skal boksen 'eigedom' nyttast.

Eigedom

Hus/hytte på festet grunn med festerett

5. Salet gjeld

Evt. bygslesum pr. år:

.....

Gr.nr.:

Br.nr.:

Seksjonsnr.:

.....

Kommune:

.....

Adresse:

.....

6. Hefte



Dersom kjøpar skal overta eit hefte, skal det først opp her. Långivar må godkjenne ei evt. gjeldsovertaking.

Pengehefte

Seljaren garanterer at eigedomen blir fri for pengehefte:

Ja

Nei



Viss nei, er hefta som følgjer:

1. hefte:

kr:

.....

2. hefte:

kr:

.....

6. Hefte

3. hefte:

kr:



Pengehefte som ikkje blir overtekne av kjøparen, skal slettast for seljar si rekning.

Kjøparen har fått sjå stadfesta utskrift av grunnboka for eigedomen og har gjort seg kjend med den,

dato:

Brukshefte



Opplys om alle hefte, både tinglyste og utinglyste. Sjå utfyllingsretteiinga.

Eigedomen er fri for hefte:

Ja

Nei

Viss nei, spesifiser:

.....

7. Opplysingar om eigedomen

Bruksareal, m2:

Bruttoareal, m2:

.....

P-rom, m2:

.....

Byggjeår:

.....

Tomt/målebrevareal:

.....

Offentlege avgifter pr. år:

.....

Kjøpar har synfart eigedomen:

Ja Nei

Ligg det føre tilstandsrapport som kjøpar er gjort kjend med:

Ja Nei

Viss ja, tilstandsrapport er datert:

.....

7. Opplysingar om egedomen

Ligg der føre takst som kjøpar er gjort kjend med:

Ja Nei

Viss ja, takst er datert:

Kjøpar er gjort kjend med reguleringsplan:

Ja Nei

Andre opplysingar:

8. Overtaking



Dersom overtakingstidspunkt ikkje blir avtalt, har kjøparen rett til å overta ved tredje månedsskiftet etter at avtalen var bindande.

Eigedomen skal overtakast av kjøparen med alle rettar og plikter slik han har tilhøyrt seljaren, forutsett at kjøparen oppfyller pliktene sine, dato: kl.:



Kjøparen svarer frå overtakinga for alle utgiftene til eigedomen og får eventuelle inntekter frå han. Risikoen går over på kjøparen når han har overteke bruken av eigedomen. Dersom kjøparen ikkje overtek til fastsette tid og årsaka ligg hos han, har han likevel risikoen frå det tidspunktet han kunne ha overteke bruken. Når risikoen for eigedomen er gått over på kjøparen, fell ikkje plikta hans til å betale kjøpesummen bort ved at eigedomen blir øydelagd eller skadd som fylgje av ei hending som seljaren ikkje svarer for.



Vel **eitt av alternativa:**

A: Ved overtakinga skal seljaren levere eigedomen i ryddig og reingjord stand, utan leigeforhold av nokon art, slik at heile eigedomen blir levert klar for kjøpar

B: Ved overtakinga skal seljaren levere eigedomen i ryddig og reingjord stand. Kjøparen overtek 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 dei krava som følgjer av avhendingslova kap. 4.

8. Overtaking

Forsikring

Eigedomen er fullverdifiksokra i:

.....



Seljaren er forplikta til å halde eigedomen fullverdifiksokra ut dagen for overtakinga.

9. Underskrifter



Ektefellen til seljaren må samtykke til eigedomsoverføringa dersom eigedomen er felles bustad.

Seljar og kjøpar har gjort seg kjend med opplysningsplikt og granskingsplikt i utfyllingsrettleiinga.

Stad:

Dato:

.....

Seljar si underskrift:

.....

Kjøpar si underskrift:

.....

Utfyllingsrettleiing

Begge partar må lese nøye gjennom denne utfyllingsrettleinga:

Når det blir teke eit atterhald om at ein bustad blir seld «som han er» tyder det at kjøpar overtek mykje av risikoen for at bustaden kan ha skjulte manglar. Dersom kjøpar oppdagar manglar etter avtaleinngåinga, er det normalt ikkje eit kontraktsbrot med mindre seljar har gitt feil eller manglande opplysingar, eller dersom bustaden er i vesentleg dårlegare stand enn det kjøpar hadde rimeleg grunn til å forvente ut frå storleiken til kjøpesummen og andre forhold.

Forbrukarrådet tilrår derfor at det alltid blir innhenta ein tilstandsrapport som skildrar den tekniske tilstanden til bustaden. Det er ikkje tilstrekkeleg med ein rapport som berre skildrar bustaden på overflata, utan at den tekniske tilstanden blir undersøkt.

Kjøpar si undersøkingsplikt

Forhold som kjøper kjende til eller måtte kjenne til då avtalen blei inngått, kan han ikkje vise til som ein mangel. Det blir normalt ikkje kravt meir av kjøparen enn at han går på vising før han kjøpar. Dersom det i prospekt eller tilstandsrapport blir gjeve uttrykk for uvisse m.o.t. visse forhold, samt at det blir oppfordra til å gjere grundigare undersøkingar, blir granskingsplikta for kjøpar auka. Dersom han unngår slik nærmare undersøking, vil ofte risikoen for mogelege manglar gå over på kjøpar.

Seljaren si opplysningsplikt

Eigedomen har ein mangel, dersom kjøparen ikkje får opplysingar om tilhøve ved eigedomen som seljaren kjende til eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld berre dersom det har innverka på avtalen at opplysingar ikkje blei gitte. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje svarer til dei opplysingane som er gitt i annonse, salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

Å halde tilbake viktig informasjon om eigedomen kan medføre erstatningsansvar, prisavslag, eller heving av kjøpet.

Konsesjon

Ver merksam på at kjøp av fast eigedom kan medføre krav om godkjenning av styresmakt (konsesjon). Sjå konsesjonslova på lovdata.no for hovudregel og unnatak. Snakk med teknisk etat i kommunen der eigedomen ligg, om de er i tvil.

Til punkta «Andre kostnader» og «Betaling»:

Vi tilrår at det blir nytta advokat eller meklar til oppgjeret, slik at overføringa av eigedomsrett og innbetaling skjer på ein måte som sikrar partane sine verdiar. Dokumentavgifta skal betalast av kjøpar direkte til Statens kartverk. Tinglysingsgebyret blir betalt etterskotsvis av den som har kravd 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 eigedomen, og formularen får du hos Statens kartverk.

Til punktet «Brukshefte»:

Opplys om alle tinglyste og utinglyste hefte. Eit hefte er ei innskrenking i den faktiske råderetten til eiga-
ren over eigedomen, slik som ein annan sin bruksrett, t.d. leigerett eller vegrett.

Til punktet «Tilbehør»:

Det er praktisk å setje opp ei liste over utvendig og innvendig lausøyre som skal fylgje eigedomen – f.eks.
lause garderobeskap med meir. 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 opplysast i kontrakten om kvitevarene fylgjer med kjøpet.