

Kontrakt ved kjøp av fast eiendom

Viktig: Les om kontrakten

Denne kontrakten gjelder for kjøp av brukt bolig og fritidsbolig når kjøperen er en person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.

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, inkludert utfyllingsveiledningen, 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.

Vi anbefaler at det benyttes eiendomsmegler, eventuelt advokat, til å foreta oppgjøret. Dette for å sikre at overdragelsen av eiendomsrett og innbetaling skjer på en måte som sikrer partenes verdier.

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.

1. Parter

Selger

Navn:

.....

Fødselsnr.:

.....

Adresse:

.....

Postnr./sted:

.....

E-post:

.....

Kjøper

Navn:

.....

Fødselsnr.:

.....

Adresse:

.....

Postnr./sted:

.....

E-post:

.....

2. Betaling



Andre kostnader

Ved overføring av fast eiendom skal det som regel betales en dokumentavgift til staten. Dokumentavgiften skal betales av kjøper direkte til Statens kartverk.

I noen situasjoner skal det ikke betales dokumentavgift. Det skal f.eks. ikke betales dokumentavgift ved overføring av fast eiendom mellom ektefeller eller til livsbestemte arvinger ved dødsfall. Overføring av borettslagsandeler regnes ikke som overføring av fast eiendom, og det skal derfor ikke betales dokumentavgift. Les mer om i hvilke tilfeller det ikke skal betales dokumentavgift hos kartverket.no

Tinglysningsgebyret betales etterskuddsvis av den som har begjært tinglysningen.

Kjøpesum, kr:

Med bokstaver:

Gebyrer



Velg **ett alternativ**:

☐ A. Det skal betales dokumentavgift

☐ B. Det skal ikke betales dokumentavgift

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

Tinglysningsgebyr:

2. Betaling

Annet, sum:

.....

Annet (spesifiser)

3. Oppgjør



Vi anbefaler at det benyttes eiendomsmegler, eventuelt advokat, til å foreta oppgjøret. Dette for å sikre at overdragelsen av eiendomsrett og innbetaling skjer på en måte som sikrer partenes verdier.

Pengene settes inn på kontonummer:

.....

Kontant pr kontraktinngåelse (10%):

.....

Kontant pr. overtakelse (restsum):

.....

3. Oppgjør

Annet sum:

Annet (spesifiser)

Total kjøpesum (betales til selger):

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



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.

4. Eiendommens tilstand



Eiendommen skal samsvare med de krav til kvalitet, utrustning og andre egenskaper som følger av avtalen. Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Opplysninger som tydelig fremgår av tilstandsrapporten eller salgsdokumenter, og som er gjort tilgjengelig for salg, skal regnes som kjente omstendigheter for kjøperen. Les mer om undersøkelsesplikt og opplysningsplikt under punktet "Utfyllingsveiledning".

4. Eiendommens tilstand



Arealavvik på bygning som utgjør mer enn to prosent og minst en kvadratmeter utgjør en mangel så fremt selger ikke kan godtgjøre at kjøper ikke la vekt på opplysningen.

Kjøperen må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på 10 000 kroner så fremt salget ikke gjelder en ny bygning, eller annet er bestemt i loven.

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

5. Salget gjelder

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

☐ Eiendom

☐ Hus/hytte på festet grunn med festerett

5. Salget gjelder

Evt. festeavgift pr. år:

.....

Gr.nr.:

Br.nr.:

Seksjonsnr:

.....

Kommune:

.....

Adresse:

.....

6. 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:

.....

6. Heftelser

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

7. Opplysninger om eiendommen

Bruksareal, m2:

Bruttoareal, m2:

.....

P-rom, m2:

.....

Byggeår:

.....

Tomt/målebrevsareal:

.....

Offentlige avgifter pr. år:

.....

Kjøper har besiktiget eiendommen:

☐ Ja ☐ Nei

Kjøper er gjort kjent med tilstandsrapport:

☐ Ja ☐ Nei

Dato tilstandsrapport er datert:

.....

7. Opplysninger om eiendommen

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:

8. 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, forut
satt 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 alternativ**:

☐ A: Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres klar for kjøper

☐ 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 oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen gjøre gjeldende de krav som følger av avhendingsloven kap. 4.

8. Overtakelse

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i:



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

9. Underskrifter



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:

Selgers underskrift:

Kjøpers underskrift:

Utfyllingsveiledning

Begge parter må lese nøye gjennom denne utfyllingsveiledningen:

Ved forbrukerkjøp vil "som den er" og lignende forbehold ikke tillegges betydning. Eventuelle forbehold om eiendommen må være tydelige og avgrenset. Selger er pålagt å selge eiendommen med en tilstandsrapport som må være utarbeidet i samsvar med Forskrift til avhendingslova tryggere bolighandel) gjeldene fra 01.01.2022.

Kjøperens undersøkelsesplikt

Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i tilstandsrapporten og tilgjengelig salgsinformasjon. Kjøperen skal regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig frem av en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter. Feil som tydelig fremkommer av salgsdokumentene, eller andre forhold som kjøper kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, kan ikke senere påberopes som en mangel. 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 kjøper 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 blir benyttet advokat eller mekler til oppgjøret, slik at overføringen av eiendomsrett og innbetaling skjer på en måte som sikrer partene sine verdier. Dokumentavgiften skal betales av kjøper direkte til Statens kartverk. Tinglysingsgebyret blir betalt etterskuddsvis av den som har krevd tinglysingen. Kart-verket vil da fastsette gebyr og avgifter før faktura med 14 dagers betalingsfrist blir sendt ut. Skjøtet er grunnlaget for den formelle overgangen av retten til eiendommen, og formularen får du hos Statens kart-verk.

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.

Til punktet «Oppgjør»:

Det er naturlig at en del, for eksempel 10% av kjøpesummen betales ved kontraktsinngåelse, som en sikkerhet for selger dersom kjøper senere skulle trekke seg fra en bindende avtale. Denne løsningen er derfor valgt som standard i kontrakten. Det er likevel full avtalefrihet på dette punkt. Partene står fritt til å avtale andre løsninger. Dette gjøres ved å presisere annen valgt løsning under «Annet (spesifiser)».