

# Kontrakt ved kjøp av fast eiendom

---

## Viktig: Les om kontrakten

Denne kontrakten gjeld for kjøp av brukt bustad og fritidsbustad når kjøparen er ein person som ikkje handlar som ledd i næringsverksemd. 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, inkludert utfyllingsrettleiinga, før avtalen blir underteikna.. 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.

Vi tilrår at det blir nytta eigedomsmeklar, eventuelt advokat, til å gjennomføre oppgjeret. Dette for å sikre at overdraginga av eigedomsrett og innbetaling skjer på ein måte som sikrar verdiane til partane.

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 telefonnum-mer 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 eigedomsmeklar, eventuelt advokat, til å gjennomføre oppgjøret. Dette for å sikre at overdraginga av eigedomsrett og innbetaling skjer på ein måte som sikrar verdiane til partane.

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):

---



Før 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



Eigedommen skal samsvare med dei krava til kvalitet, utrusting og andre eigenskapar som følgjer av avtalen. Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen kjende til eller måtte kjenne til då avtalen blei inngått.

Opplysningar som tydeleg kjem fram av tilstandsrapporten eller salsdokument, og som er gjort tilgjengeleg før sal, skal reknast som kjende omstende for kjøparen. Les meir om undersøkingsplikt og opplysningsplikt under punktet «Utfyllingsretteiing».

#### 4. Tilstanden til eigedommen



Arealavvik på bygning som utgjer meir enn to prosent og minst ein kvadratmeter utgjer ein mangel så framst seljar ikkje kan godtgjere at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga.

Kjøparen må sjølv dekke tap og kostnader ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner såframt salet ikkje gjeld ein ny bygning, eller anna er bestemt i loven.

#### Tilbehør



Med eigedomen følger 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

Kjøpar har blitt gjord kjend med tilstandsrapport:

Ja      Nei

Dato 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 utfyllingsrettleiinga:

Ved forbrukarkjøp vil «som ho er» atterhald og liknande atterhald ikkje blir tillagd betydning. Eventuelle atterhald om eigedommen må vere tydelege og avgrensa.

Seljar er pålagd å selje eigedommen med ein tilstandsrapport som må vere utarbeidd i samsvar med Forskrift til avhendingslova (tryggare bustadhandel) gjelda frå 01.01.2022.

## Undersøkingsplikta til kjøparen

Det er viktig at kjøpar set seg godt inn i tilstandsrapporten og den salsinformasjonen som er gjort tilgjengeleg. Kjøparen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument. Feil som tydeleg kjem fram av salsdokumenta, eller andre forhold som kjøpar kjende til eller måtte kjenne til då avtalen blei inngått, kan ikkje seinare påkallast som ein mangel.

Dersom det i prospekt eller tilstandsrapport blir gitt uttrykk for uvisse når det gjeld visse forhold, og dessutan at det blir oppmoda til å gjere grundigare undersøkingar, blir undersøkingsplikta auka for kjøpar. Viss han let slik vere nærare undersøking, vil ofte risikoen for moglege 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 der-som 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](http://lovdata.no) for hovudregel og unnatak. Snakk med teknisk etat i kommunen der eigedo-men 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 send 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 egedomen, 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 egedomen – 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.

**Til punktet «Oppgjør»:**

Det er naturleg at ein del, til dømes 10% av kjøpesummen blir betalte ved kontraktsinngåing, som ein  
tryggleik for seljar dersom kjøpar seinare skulle trekkje seg frå ein bindande avtale. Denne løysinga er  
derfor vald som standard i kontrakten. Det er likevel full avtalefridom på dette punktet. Partane står fritt  
til å avtale andre løysingar. Dette blir gjort ved å presisere anna vald løysing under «Anna (spesifiser)».