

# Avtale om kjøp av fast eiendom



FORBRUKARRÅDET

## DINE RETTAR

INFORMASJON FRÅ FORBRUKARRÅDET  
2007 NYNORSK



Dette faktabladet gir ei enkel oversikt over hovudreglane i avhendingslova. Vi ser på det som er viktig ved forbrukarkjøp – altså kjøp der eigedommen eller bustaden hovudsakleg er meint til personleg bruk for kjøparen og familien hans eller hennar. Når éin forbrukar kjøper av ein annan, er også det eit forbrukarkjøp. I forbrukarkjøp er delar av lova tvingande – det vil seie at dei viktigaste reglane ikkje kan fråvikast ved avtale til skade for kjøparen.

### AVHENDINGSLOVA

Lova blei vedteken i 1992 og tredde i kraft 1.1.1993. Seinare endringar er innarbeidde i lovteksten.

Lova omhandlar kjøp og sal av fast eiendom mellom næringsdrivande og mellom forbrukarar. Fast eiendom vil seie tomta/grunnen og det som er varig knytt til grunnen – til dømes bygningar, grunnmur og tre. Lovteksten finst på [www.forbrukerportalen.no](http://www.forbrukerportalen.no) og [www.lovdatabase.no](http://www.lovdatabase.no). Han kan òg kjøpast i bokhandelen.

### NÅR GJELD AVHENDINGSLOVA?

- Lova gjeld ved overføring av eigedomsrett til ein fast eiendom eller bustad.
- Lova gjeld òg ved overføring av tomtefesterett, sameigedel og eigarseksjon.
- Lova gjeld berre ved frivillig overdraging som sal, byte eller gåve.
- Lova gjeld ved kjøp og sal av burettslagsleilegheiter etter 15.8.2005.

Med bustad meines einebustad, rekkehus, sameigepart i fast eiendom, gardsbruk, sjølveigarbustad og fritidseiendom.

### LOVA GJELD IKKJE I DESSE TILFELLA:

- Ved avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad o.a. Då er det lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) som gjeld, sjå eigen faktainformasjon.
- Dersom du kjøper ei tomt og avtalen òg bestemmer at seljaren skal setje opp ein bustad på tomta for deg. Her er det bustadoppføringslova som gjeld.
- Dersom du inngår ein avtale om kjøp av ny bustad, fritidseiendom eller eigarseksjonsleilegheit med tomt og bygget ikkje er ferdig på avtaletidspunktet. Også her er det bustadoppføringslova som gjeld.
- Ved sal av aksje eller obligasjon med tilknytt leigerett.
- Når du kjøper ein bygning eller ei innretning som manglar varig tilknytning til grunnen eller tomta.
- Når kjøpet/salet har til formål å fjerne den varige tilknyttinga – som er tilfelle når du kjøper
- eit nedrive hus der materialane ikkje lenger har tilknytning til grunnen
- eit hus som skal rivast (utan tomta)
- eit ferdighus som blir levert i seksjonar for plassering på ferdig grunnmur



## EIGEDOMSMEKLING

### ORDLISTE

**Vising:** Privat eller meklarorganisert vising av bustaden for interesserte kjøparar.

**Offentlegrettslege krav:** Krav til forskjellige tekniske installasjonar, sette fram av myndighetene.

**Målebrev:** Dokument som er utferda av kommunen, og som viser areal og grenser for ei tomt.

**BTA – bruttoareal:** Det ytre arealet til bustaden – med buer og rom – ekskl. balkong/veranda.

**BRA – bruksareal:** Det indre arealet til bustaden – inkl. vegger som er smalare enn 50 cm.

**Bustad, hovuddel:** Stove, soverom, kjøkken, bad og andre opphaldsrom.

**Bustad, tilleggsdel:** Buer, rom for oppbevaring, garasje og anneks.

**Areal:** Skal målast i m<sup>2</sup> der det er minst 1,9 m takhøgde og breidda overstig 0,6 m inkl. trappeopningar

**Omlagpris:** Blir fastsett av meklaren, ofte etter avklaring med seljaren. Den prisen meklaren meiner det skal vere mogleg å få for bustaden. Ofte sett slik at det skal vere ei rettleiing for interesserte kjøparar til å starte bodgivinga.

**Verditakst:** Blir fastsett av takstmann. Den prisen seljaren kan vente å få i marknaden. Som oftast grunnlag for ein lånetakst.

**Lånetakst:** Blir fastsett av takstmann og brukt av långivar som nøktern verdi av bustaden. Ligg gjerne 10–20 % under verditaksten.

**Likningsverdi:** Grunnlag for berekning av formuesskatt og fordelskattlegging på bustad. Verdien er normalt 20–30 % av marknadsverdien.

**Bod:** Skriftleg stadfesting på at du vil kjøpe bustaden til oppgitt pris dersom du får tilslaget. Det kan takast atterhald i bodet. Merk at bodet er bindande for kjøparen, som derfor ikkje bør by på fleire bustader før det er klart at han ikkje kjem til å få tilslaget på det første.

**Bodrunde:** Meklaren administrerer bod frå fleire interesserte kjøparar, og kvar enkelt har høve til å auke det skriftlege bodet. Skjer oftast på telefon etter auksjonsprinsippet.

**Finansieringsbevis:** Eit bevis/brev frå den aktuelle långivaren med garanti for at kjøparen kan finansiere avtalen (ofte avgrensa til eit visst beløp).

**Skøyte:** Dokument som viser kven som formelt eig ein eigedom.

**Dokumentavgift:** Pålagd skatt til staten når eigedomsretten til fast eigedom blir tinglyst (2,5 % av kjøpesummen).

**Hefte/servitutt:** Tinglyst plikt eller rett som er knytt til eigedommen.

**Festa tomt:** Tomta bustaden er oppført på, er leigd.

- bygningsdelar til huset – til dømes tak, vegger og dører
- tre for hogst
- grus som du skal køyre bort

### AVTALA

Ein avtale om kjøp av fast eigedom/bustad kjem oftast i stand ved at seljaren aksepterer eit bod frå kjøparen. Bodet bør vere skriftleg, og det same gjeld godtak av bod.

Den meir spesifiserte avtalen (kjøpekontrakten) bør òg setjast opp skriftleg. Munnlege avtalar er bindande juridisk, men vanskelege å dokumentere i ettertid. Begge partar kan krevje at det blir sett opp ein skriftleg avtale. Det er viktig at avtalen beskriv eigedommen så godt som mogleg. Ein grundig beskriven eigedomshandel er nyttig dersom det i ettertid oppstår usemje mellom partane. Hugs at lova berre er eit ytre rammeverk som supplerer avtalen, og som gir rettar og plikter ved eit eventuelt avtalebrot.

Forbrukarrådet ønskjer å gi mest mogleg nøytral og rett informasjon om prosessen før, under og etter kjøp av fast eigedom.

- Avtalar om kjøp og sal av eigedom bør vere skriftlege.
- Avtalen (kjøpekontrakten) bør beskrive eigedommen og regulere overdraginga så godt som mogleg.
- Eigedommen skal vere i slik stand som offentlege føresegner krev, når ikkje anna er avtalt.
- Seljaren har opplysningsplikt om alle viktige forhold ved eigedommen.
- Det er ein mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysningar om forhold ved eigedommen som seljaren kjende til eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få, dersom ein kan gå ut frå at opplysningane hadde komme til å verka inn på avtalen.
- Kjøparen bør alltid lese grundig gjennom alle dokument og gå på vising før avtalen blir gjort. Han bør òg undersøkje nærmare med kommunen om det er spesielle forhold knytte til eigedom-

## Ein avtale om kjøp av fast eigedom eller bustad kjem oftast i stand ved at seljaren aksepterer eit bod frå kjøparen. Bodet bør vere skriftleg, og det same gjeld godtakinga av bodet

men. Også tilstanden på bustaden bør undersøkjast nøye – særleg viss det ligg føre opplysningar frå seljaren eller takstmannen som oppmodar til det.

- Dersom det er forseinkingar med overtakinga og/eller ein oppdagar manglar, må kjøparen reklamere/klage skriftleg til seljaren innan rimeleg tid og seinast fem år etter overtakinga. Ved avtalebrot kan både kjøparen og seljaren gjere krav gjeldande mot den andre parten.

### DEI VIKTIGASTE FORHOLDA SOM BØR TAKAST INN I AVTALEN:

- Kven partane er
- Beskriving av eigedommen
- Pris, betalingsmåte – tid og stad
- Tidspunkt for overtaking
- Finansiering, sikkerheit, renter ved forseinking
- Hefte, bruksrettar
- Offentlege planar, påbod, tiltak på naboeigedom
- Forsikring av eigedommen

Forbrukarrådet har utarbeidd ein standardkontrakt som vi rår deg til å bruke når du skal inngå ein avtale (sjå baksida). Vi har òg laga ei sjekkliste som er nyttig å bruke i samband med bustadkjøp.

#### Salet

Før overlevering pliktar seljaren å rydde og reingjere eigedommen – både tomta og bustaden. Når kjøparen har oppfylt pliktene sine (først og fremst å betale kjøpesummen og eventuelle kostnader på avtalt måte og til avtalt tid), har han krav på å få tinglyst skøyte.

Skøytet er ei overdragingserklæring frå seljaren til kjøparen som viser at eigedomsretten er overført. Deretter er det vanleg at skøytet blir tinglyst. Det vil seie at dokumentet blir ført inn i tinglysingsregisteret av ein registerfører under Statens kartverk (i enkelte kommunar framleis tingretten), slik at kjøparen blir registrert som ny eigar av eigedommen i grunnboka.

Ved sal utan bistand frå meklar skal kjøparen vere klar over at det er ein viss fare for dobbeltsal før eigedomsoverdraginga blir tinglyst.

Tidspunktet for overdraging er det partane i avtalen/kjøpekontrakten som bestemmer. Viss ikkje noko er bestemt, kan kjøparen krevje å få overta eigedommen tredje månadsskiftet etter at bindande kjøpsavtale blei inngått.

Når risikoen for eigedommen har gått over på kjøparen, fell ikkje plikta til å betale inn heile kjøpesummen bort ved at eigedommen blir øydelagd eller skadd i samband med ei hending som seljaren ikkje svarer for. Risikoen går som regel over på kjøparen frå det tidspunktet han har teke eigedommen i bruk (overtaking). Vanlegvis er eigedommen forsikra av seljaren fram til overtakingstidspunktet, og då trer kjøparen inn i seljaren sine rettar etter forsikringa frå det tidspunktet kjøpsavtalen blei gjord bindande.

Seljaren ber alle kostnader i samband med førebuing og klargjering for salet, til dømes kart- og delingsforretning og sakkyndig hjelp til dette. Er det brukt meklar ved salet, er det den som har gitt oppdraget, som betaler meklaren – normalt seljaren. Det same gjeld kostnader til takstmann.

Kjøparen ber kostnadene til dokumentavgift, tinglysing og eventuelle kostnader til konsesjonsbehandling.

#### Overtakinga

Overtakingstidspunktet er som regel fastsett i kjøpekontrakten. Vanlegvis får partane eit skjema av meklaren og beskjed om at dei må fylle det ut og skrive under når overtakinga skjer. Dersom meklaren har gløymt å levere ut eit slikt skjema og/eller ikkje har gitt beskjed om at partane skal gjennomføre overtakinga saman, eller viss meklaren/advokaten ikkje har vore brukt som hjelpar ved handelen, bør både seljaren og kjøparen passe på å krevje at dei skal møtast for å gå igjennom bustaden/tomta ved overtakinga. Det bør setjast opp eit skriftleg notat frå synfaringa/overleveringa. Her bør tid og stad vere oppgitt; kven som er

til stades, manglar og liknande skal noterast – og partane skriv til slutt under.

Når kjøparen overtek, markerer det eit viktig juridisk skilje. Kjøparen overtek risikoen for bustaden og må sjølv sørgje for forsikring, reklamasjonsfristen tek til å løpe, og seljaren har krav på sluttoppgjer dersom beløpet har vore halde tilbake.

Synfaringa bør gjennomførast på dagtid ettersom det ofte er slik at basislyset i bustadene er dårleg og skadar/manglar kan vere vanskelege å oppdage på kveldstid.

Har kjøparen, anten i samband med bodgivinga eller då kjøpekontrakten blei underskriven, teke atterhald om at visse forhold skal vere ordna før overtakinga, er det spesielt viktig at desse punkta blir sjekka. Dreier det seg om tekniske/bygningsfaglege forhold, kan det vere fornuftig å ta med seg ein bygningskyndig person.

Forhold som vanlegvis bør stå i protokollen:

- Om reingjeringa av bustaden og ryddinga av tomta blir godkjende
- Om gjenstandar/inventar er fjerna i strid med avtale eller forventingar
- Om det er skadar/manglar av eit visst omfang som ikkje var synlege under visinga (sprokne ruter, uventa mange høl/skadar i vegger og golv o.a.)
- Kor mange sett med nøklar som blir overleverte, og til kva rom (hugs kjellar, loft, søppelcontainer, postkasse, søppelsjakt etc.)
- At straumen er avbestilt/bestilt og målarstanden og målarnummeret noterte
- At hovudkrana er påvist og vassmålaravlesen (viss det finst ein slik)
- Dersom seljaren har teke atterhald om refusjon for attverande behaldning av fyringsolje eller parafin ved overtaking, må eventuell målar avlesast eller behaldninga stipulerast.
- Noter den nye adressa og telefonnummeret til seljaren.
- Begge partane skriv under.

## MANGLAR

Eigedommen skal vere i samsvar med det som er avtalt mellom partane. Kva som er avtalt, går fram av kjøpekontrakten og elles av munnleg og skriftleg informasjon gitt av seljaren eller representanten (meklaren) hans ved salet – også prospekt, eigenmelding, takst og tilstandsrapport. Dessutan skal det gå fram av kjøpekontrakten korleis eigedommen såg ut under visinga eller på salstidspunktet.

Dersom avtalen ikkje gir noka nærmare beskriving av tilstanden på eigedommen, har lova sett opp nokre vanlege krav til eigedommar flest. Lova seier at delar av og funksjonar ved eigedommen skal ha den standarden som liknande eigedommar normalt har. Det gjeld både kvaliteten på bygningsmaterialar og utføringa av arbeid. Huset skal til dømes vere normalt isolert, dører og vindauge skal vere heile, og taket skal vere tett – viss det er i samsvar med den standarden liknande eigedommar/bygningar skal ha.

## OFFENTLEGE FØRESEGNER

Eigedommen skal vere i samsvar med offentlege føresegner når ikkje anna er avtalt. Det betyr til dømes at det elektriske anlegget og pipa/eldstaden skal vere i forskriftsmessig stand. I dei tilfella der seljaren ikkje veit om bustaden er i samsvar med offentlege krav, kan han ta atterhald om at han ikkje vil hefte for at bustaden er slik føresegnene krev.

## OPPLYSNINGSPLIKTA TIL SELJAREN

Seljaren pliktar å opplyse kjøparen om alt han veit eller mistenkjer kan vere gale med eigedommen. Det er opplysningar som kjøparen har grunn til å rekne med å få. Til dømes skal det opplystast om det har vore vasslekkasjar eller fukt i kjellaren eller andre stader, og om det i så fall er fullt utbetra eller ikkje. Også informasjon om dårleg vasstrykk eller offentlege eller private planar i nabolaget som seljaren kjenner til, fell inn under opplysningsplikta. Dersom seljaren unnlèt å opplyse om negative forhold ved eigedommen, kan det utgjere ein mangel.

Opplysningane som seljaren gir om eigedommen, må vere rette. Det hjelper ikkje at seljaren gir opplysningar i god tru, dersom det seinare viser seg at dei

var feil. Seljaren heftar ikkje berre for eigne opplysningar, men òg for informasjon som eigedomsmeklaren og takstmannen har gitt. Eigedommen har òg ein mangel dersom bustaden er mindre enn avtalt. Opplysningane må likevel bety noko for kjøparen. Dersom dei ikkje betyr noko for innhaldet i avtalen eller prisen, blir dei neppe rekna som manglar.

## TILBEHØYR

Eigedommen skal ha det tilbehøret som normalt følgjer med, til dømes fast utstyr som omnar, antenneanlegg, flaggstong, fast kjøkkeninnreiing og faste innreiingar i andre rom, og det som elles måtte vere avtalt. Dersom du lurar på om eit garderobeskap eller noko anna er fast montert eller særskilt tilpassa bygningen, kan du spørje seljaren eller meklaren. Be om skriftleg svar før du legg inn eit skriftleg tilbod, eller ta skriftleg atterhald i bodet. Alle bustader skal òg ha nødvendig(e) brannsløkkingsapparat, som skal følgje med ved handelen

## EIGEDOM SELD "SOM HAN ER" ELLER "SOM VED SYNFA- RING"

I dag blir dei fleste eigedommar selde med klausulen "som han er" eller "som ved synfaring". Ein slik klausul inneber ei innskrenking i rettane til kjøparen. Dersom seljaren ikkje har gitt opplysningar om manglar han kjende til eller måtte ha kjent til, eller seljaren har gitt urette opplysningar, kan kjøparen dekkje seg bak dei sjølv om seljaren har teke eit "som han er"-atterhald. Det er likevel eit vilkår at dei manglande eller urette opplysningane har verka inn på handelen. Rettspraksis viser at domstolane i mange tilfelle godtek at sal med slike atterhald grip sterkt inn i rettane til kjøparen.

## UNDERSØKINGSPLIKTA TIL KJØPAREN

Det krevjast normalt ikkje meir av kjøparen enn at han går på vising før han kjøper. Dersom det i prospektet eller tilstandsrapporten blir gitt uttrykk for usikkerheit med omsyn til visse forhold og kjøparen blir oppmoda til å undersøkje desse forholda grundigare, aukar undersøkingsplikta for kjøparen. Viss han unnlèt å undersøkje nærmare,

går ofte risikoen for manglar over på kjøparen.

Har kjøparen hatt med seg ein sakkunnig på visinga eller før bodet er akseptert, aukar risikoen med omsyn til kva han burde kjenne til om bustaden, og sjansane for å nå fram med mangelkrav som gjeld forhold som den sakkunnige burde ha oppdaga, blir reduserte. Etter at kjøparen har overteke eigedommen, har han derimot plikt til å undersøkje eigedommen slik god skikk tilseier, for å sjå om han er i samsvar med avtalen.

Forhold som han kjende til eller måtte kjenne til då avtalen blei inngått, kan han ikkje påstå er ein mangel.

## KRAV FRÅ KJØPAREN NÅR SELJAREN ER FORSEINKA

Dersom seljaren ikkje gir frå seg skøytet eller bruken av eigedommen til rett tid, utan at det skriv seg frå forhold på kjøparen si side, kan følgjande skje::

- Kjøparen kan halde fast ved avtalen og krevje at seljaren oppfyller pliktene sine. Han må likevel ikkje vente urimeleg lenge med å fremje eit slikt krav. Det gjeld ikkje dersom oppfylling frå seljaren si side er hindra av omstende som seljaren ikkje rår med, eller viss oppfylling fører til så store kostnader/ulempar for seljaren at det står i vesentleg misforhold til kjøparen si interesse av å få seljaren til å oppfylle pliktene sine.

- Kjøparen kan heve avtalen dersom forseinking inneber eit vesentleg avtalebrot. Det er ein føresetnad for heving at eigedommen ikkje har minka i verdi i mellomtida.

- Kjøparen kan krevje erstatning for direkte tap han har hatt som følgje av forseinkinga. Det gjeld ikkje dersom seljaren godtgjer at forseinkinga er eit resultat av forhold som han ikkje har kontroll over.

- Kjøparen kan òg halde tilbake så mykje av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at kravet hans som følgje av forseinkinga blir dekt.

Seljaren har elles opplysningsplikt overfor kjøparen om forhold som kan føre til forseinkingar, og kva følgjer det kan få.

## KRAV FRÅ KJØPAREN VED MANGLAR

### Halde tilbake pengar.

Dersom kjøparen oppdagar manglar

etter at bodet er akseptert, og før eigedommen er overteken, kan det gi grunnlag for å krevje å få mangelen retta av seljaren eller for seljaren si rekning eller for å halde tilbake ein like stor del av kjøpesummen. Ta dette opp skriftleg med seljaren eller meklaren for å dokumentere forholdet og for å få ei avklaring. Ver merksam på at manglar som måtte bli oppdaga på dette tidspunktet, ikkje nødvendigvis blir dekte av eigarskifteforsikringa til seljaren – viss han har ei slik.

## RETTING

Dersom kjøparen oppdagar manglar etter overtakinga, kan han gjere ei rekkje mangelkrav gjeldande. Han kan krevje at mangelen blir retta, viss det kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren. Seljaren har òg rett til å få mangelen utbetra sjølv – ved hjelp av eigne valde handverkarar til dømes – så sant det kan skje utan urimeleg ulempe for kjøparen. Dersom seljaren ikkje har fått høve til å utbetre mangelen sjølv, kan kjøparen sine krav mot seljaren falle bort. Er det snakk om akutte feil og manglar, til dømes at eit vassrør er sprokne og står og renn, kan kjøparen alltid utbetre mangelen sjølv.

## PRISAVSLAG

Dersom seljaren ikkje utbetrar mangelen, kan kjøparen krevje prisavslag som svarer til kostnadene med å få mangelen retta.

## HEVING

Kjøparen kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg kontraktbrot. Kjøparen kan tape hevingsretten dersom han ikkje varslar seljaren om hevinga innan rimeleg tid etter at han oppdaga mangelen. Heving vil seie at seljaren får eigedommen tilbake mot at kjøparen får att pengane. Det gjeld ikkje viss eigedommen har minka i verdi etter at kjøparen overtok han.

## ERSTATNING

Erstatning kan bli aktuelt anten åleine eller i tillegg til dei andre mangelkrava. Kjøparen kan krevje å få erstatta dokumenterte økonomisk tap eller utlegg han har hatt som følge av mangelen.

## KRAV FRÅ SELJAREN NÅR KJØPAREN BRYT AVTALEN

Dersom kjøparen ikkje betaler eller oppfyller pliktene sine etter avtalen, kan seljaren gjere krav gjeldande overfor kjøparen. Det gjeld ikkje når det er seljaren sjølv som er årsak til den manglande oppfyllinga frå kjøparen si side.

## OPPFYLING

Seljaren kan krevje at kjøparen oppfyller avtalen og betaler kjøpesummen. Det gjeld likevel ikkje dersom det er omstendene som kjøparen ikkje har kontroll over, som er årsak til avtalebrotet.

## HEVING

Seljaren kan krevje å få heva kjøpet dersom forseinkinga med betaling av kjøpesummen skriv seg frå eit vesentleg kontraktbrot. Seljaren kan krevje heving også ved anna vesentleg avtalebrot – til dømes dersom kjøparen ikkje overtek eigedommen til avtalt tid og det er vesentleg for seljaren.

## HALDE TILBAKE SKØYTE

Seljaren kan halde tilbake skøyte og nekte kjøparen å ta eigedommen i bruk før han oppfyller pliktene sine etter avtalen.

## ERSTATNING

Seljaren kan som regel krevje erstatning for økonomisk tap han har blitt påført, til dømes renter ved forseinka betaling. Det gjeld ikkje dersom det er forhold utanfor kjøparen sin kontroll som er årsak til avtalebrotet.

Generelt må seljaren klage (helst skriftleg) til kjøparen så snart som råd er etter at han blei eller burde ha blitt kjend med avtalebrotet.

Dersom kjøparen ikkje vil gi etter for kravet frå seljaren, kan seljaren forfølge kravet sitt via dei vanlege domstolane.

## KVA MÅ KLAGAREN PASSE PÅ VISS HAN ØNSKJER Å REKLAMERE ELLER KLAGE?

Kjøparen må klage til seljaren så snart som mogleg dersom han er forseinka eller har oppdaga ein mangel. Gjer han ikkje det, kan han tape retten til å gjere kravet sitt gjeldande. Siste sjansen til å klage er fem år etter at kjøparen overtok eigedommen (viss ikkje seljaren ved garanti eller avtale har teke på seg ansvar for lengre tid). Reklamasjonen bør vere

skriftleg, og det bør klargjerast kva slags avtalebrot det er snakk om. Dersom det ikkje er snakk om ein mangel som kjøparen må utbetre omgåande for å unngå følgjeskadar, bør seljaren spørjast om han vil stå for utbetringa sjølv, eller om han overlèt det til kjøparen. Kjøparen bør òg ta ein kopi av brevet før han sender det til seljaren.

Dersom kjøparen ønskjer å heve kjøpet, må det gå klart fram av reklamasjonen.

## EIGARSKIFTEFORSIKRING

Mange bustadseljarar vel å teikne ei eigarskifteforsikring. Det er seljaren si forsikring, og ho dekkjer meir eller mindre det ansvaret seljaren måtte ha overfor kjøparen etter avhendingslova. Kjøparen må alltid reklamere overfor seljaren, men dersom seljaren har eigarskifteforsikring, bør han òg sende ein kopi direkte til forsikringsselskapet.

At seljaren har ei eigarskifteforsikring, endrar ikkje på rettane kjøparen har overfor seljaren etter avhendingslova, men kjøparen kan i tillegg ha eit direkte krav overfor forsikringsselskapet dersom forsikringa dekkjer mangelen kjøparen reklamerer på. Forsikringsselskapet gjer normalt frådrag i ei forsikringsutbetaling for eigendelen, og dette beløpet må kjøparen gå til seljaren for å få utbetalt.

Dersom kjøparen ikkje når fram med kravet sitt overfor seljaren eller forsikringsselskapet, kan han klage saka inn til forsikringsklagekontoret. Han kan òg gå vidare med kravet via dei vanlege domstolane.

## BUSTADKJØPARFORSIKRING

I den seinare tida har det òg blitt mogleg for bustadkjøparar å teikne forsikring. Forsikringa gjeld ved kjøp av brukt bustad som er seld gjennom meklar. Forsikringa er meint å vere eit tilbod til kjøparar som treng hjelp i eventuelle tvistar med seljaren og/eller eigarskifteforsikringsselskapet til seljaren. Tanken er altså å etablere ein betre balanse mellom kjøparen og seljaren i tilfelle konflikhtar etter bustadkjøp. Forsikringa kostar omtrent det same som eigarskifteforsikringa – kanskje noko mindre.

Kjøparen skal vere klar over at han allereie har ei forsikringsordning som kan brukast i slike tilfelle – nemleg rettshjelpsforsikringa under "hus- og heimforsikringa" som dei fleste busta-



FORBRUKARRÅDET The Consumer Council of Norway

Postadresse: Pb. 4594 Nydalen, 0404 Oslo, E-post: [post@forbrukerradet.no](mailto:post@forbrukerradet.no)

Publikumstelefon: 815 58 200 • Sekretariatstelefon: 23 40 05 00 • Telefaks: 23 40 05 04

© Forbrukerrådet • Opplag: 6 000 • 01/07 • Design: Tank Design AS • Trykk: Lobo Media AS

deigarar har. Dei som har ei slik forsikring, er langt på veg dekte av retts-  
hjelpsforsikringa. Men denne forsikringa  
dekkjer berre tvistekostnader på opptil  
om lag 80 000 kroner, og det er ein stor  
eigendel. Vidare dekkjer ikkje forsikringa  
eventuelt ansvar for sakskostnadene til  
motparten (viss kjøparen skulle tape  
saka).

Dersom kjøparen såleis reknar med  
at det kan bli aktuelt å ta ei rettsak vi-  
dare opp i domstolssystemet, og dessu-  
tan ønskjer å forsikre seg mot å måtte  
betale eigendel og sakskostnadene til  
motparten, kan bustadkjøparforsikringa  
ha noko for seg.

## SÆRLEGE KLAGERETTAR

Dersom seljaren eller kjøparen er mis-  
nøgd med måten eigedomsmeklaren  
har vareteke oppdraget med å hjelpe  
ved handelen på, kan ei klage på mekla-  
ren fremjast for reklamasjonsnemnda  
for eigedomsmeklartenester.

Er det brukt advokat som meklar og  
det er misnøye med arbeidet som er  
utført, kan det fremjast ei klage til disi-  
plinærnemnda for advokatverksemd.

Viss det er takstmannen og/eller  
bustadtaksten seljaren eller kjøparen er  
misnøgd med, kan dei fremje ei klage til  
reklamasjonsnemnda for takstmenn.

## NYTTIGE ADRESSER

### Reklamasjonsnemnda for eigedomsme- klartenester

Postadresse: Hansteens gt. 2, 0253 Oslo

Telefon: 22 12 90 90 (kl 1230 – 1500)

E-post:

[post@eiendomsmeulingsnemnda.no](mailto:post@eiendomsmeulingsnemnda.no)

Heimeside:

<http://www.eiendomsmeulingsnemnda.no>

### Disiplinærnemnda for advokatverksemd

Postadresse:

Den Norske Advokatforening,

Kr. Augustsg. 9, 0164 Oslo

Telefon: 22 03 50 50

Faks: 22 11 53 25

E-post: [dnapost@jus.no](mailto:dnapost@jus.no)

Heimeside: [www.jus.no](http://www.jus.no)

### Reklamasjonsnemnda for takstmenn

Postadresse: PB 155 Sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 22 33 80 60

Faks: 22 42 52 70

E-post: [amjakobs@online.no](mailto:amjakobs@online.no)

### Forsikringsklagekontoret

Besøksadresse:

Drammensveien 145 A, 5. etg, 0277 Oslo

Postadresse:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo

Telefon: 23 13 19 60

Faks: 23 13 19 70

E-post:

[firmapost@forsikringsklagekontoret.no](mailto:firmapost@forsikringsklagekontoret.no)

Heimeside:

<http://www.forsikringsklagekontoret.no>

## KONTRAKT OG SKJEMA

Forbrukerrådet har utarbeidd ein stan-  
dardkontrakt som kan brukast ved avta-  
lar om kjøp av fast eigedom ("som han  
er"), og ei sjekkliste som er godt eigna til  
bruk ved bustadkjøp.

Både kontrakten og sjekklista kan lastast  
ned frå **[www.forbrukerportalen.no](http://www.forbrukerportalen.no)**.