



ANBUD

Nordalsgatan 4
464 31 Mellerud
Tel 0530 - 12360

Ägare

Anna Johanssons dödsbo

c/o Auktionsfirma Leif Landberg & Co
Nordalsgatan 4
464 31 Mellerud

Anbudsgivare

**OBS! OBLIGATORISKA
UPPGIFTER**

(Namn, personnummer,
adress och telefon,
mailadress)

Objekt

Ingiver härmed ett anbud gällande fastigheten
Mellerud Bolstads-Åker 1:2

Bud

(Bokstäver)

(Siffror)

Handpenning

(Bokstäver)

(Siffror)

Bundenhet

Jag är medveten om att säljaren har fri prövningsrätt.
Jag är medveten om att anbud att köpa fast egendom inte är bindande enligt svensk rätt. Bindande köp föreligger först då säljare och köpare undertecknat köpekontrakt, och däri intagna villkor uppfyllts.

Handlingar

Jag har tagit del av för fastigheten upprättad:

Objektbeskrivning Utkast till köpekontrakt

Generell boendekalkyl Säljaren kommer i köpeavtal att helt friskriva sig från fel och brister i fastigheten

Köpekontrakt skall undertecknas senast _____

Särskilda villkor

Underskrift

(Ort och datum)

(Anbudsgivare)

(Anbudsgivare)

BLANKETT FÖR ANBUD

Fastighetsköpet är ett formalavtal. Detta innebär att lagen ställer speciella krav för att ett avtal om fastighetsköp skall vara bindande.

I jordabalken kap. 4 §1 stadgas att: **Skriftlig** köpehandling skall upprättas. Handlingen skall uppta **köpeskillingen** samt innehålla en **förklaring** av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Därutöver krävs dessutom att handlingen **undertecknas** av **både** köpare och säljare. Dessa av lagen uppställda **krav** medför att fastighetsaffären inte är bindande förrän samtliga formkrav finns uppfyllda.

I en vanlig fastighetsaffär vållar detta inga problem. Säljaren och mäklaren har satt ett pris på fastigheten och en köpare är efter kortare eller längre tid intresserad av att köpa till detta pris beroende på marknadssituationen. Men vid vissa tillfällen kan tillgången vara mycket mindre än efterfrågan och flera köpare är samtidigt intresserade till det pris som begärts. Ett särskilt förfarande kan då behövas för att särskilja intresserade köpare samt de villkor såsom pris, tillträde m m som köparen är beredd att erbjuda säljaren. I dessa fall kan ett anbuds förfarande vara lämpligt. Det är säljaren som exklusivt bedömer om anbuds förfarande skall användas eller ej. Mäklaren handhar hantering och säljaren öppnar och bedömer samtliga anbud och väljer det som passar honom bäst. Härvid är att observera att det ingalunda enbart är priset som är avgörande för säljarens val. Högsta inlämnade pris behöver ej vara det bästa alternativet. Sättet för betalning, tid för tillträde, möjligheter att överta lån m m kan vara utslagsgivande jämsides med angiven köpeskillning.

ANVISNINGAR VID ANBUDSFÖRFARANDE

1. Anbudsgivarens namn skall klart framgå, är "köparna" flera skall detta framgå liksom om köparen är en juridisk person.
2. Anbudet måste ges till ett fast pris angivet i kronor. Högsta av säljaren antagna anbud ges företräde till det belopp som angivits i anbudet.
3. Anbudet lämnas till säljaren i slutet kuvert, kuvertet skall märkas "Anbud avseende fastigheten " **Mellerud Bolstads-Åker 1:2**"
4. Säljarens fria prövningsrätt innebär att säljaren är fri att välja det anbud han finner bäst oberoende av pris.
5. Anbudet är öppet, d v s anbudsgivaren har rätt att ta del av andra angivna bud.
6. Under särskilda villkor beträffande överlåtelsen kan anbudsgivaren skriva in andra för parterna betydelsefulla villkor såsom sättet att erlægga köpeskillingen, tid för tillträde o s v.
7. Svar på avgivet anbud lämnas av säljaren via mäklaren senast fem vardagar efter anbudstidens utgång.
8. **Före denna anbudshandlings undertecknande** skall köparen beredas tillfälle att noggrant undersöka fastigheten. **(Se allmän information betr. JB 4:19 på sida 3.)**

Anbud märkt "Mellerud Bolstads-Åker 1:2" skall vara Auktionsf:a Leif Landberg & Co tillhanda senast 2018-12-11 kl 12:00.

Fri prövningsrätt.

Köparens och säljarens ansvar för fastighetens skick mm (14 Kap 19§ Jordabalken) Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten är att fastigheten köpes i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen för att trygga sig får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka, kan säljaren inte göras ansvarig. Upptäcker köparen vid sin undersökning fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick, att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökning. Finns det möjligheter måste han inspektera vindsutrymmen och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador (speciellt i källare och yttertak), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, åligger det honom att gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om t ex säljaren uppger köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida.

Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha "föväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga, att säljaren har en upplysningsskyldighet i så motto, att han kan bli skadeståndsskyldig om han faktiskt känt till eller borde ha känt till felet, men inte har upplyst köparen härom. Detta följer av köparens rätt till skadestånd p g a säljarens försummelse. Om ett förtigande av ett fel dessutom innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande, går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt.

Det är således i säljarens eget intresse, att han uppger köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. De rättsfall som finns visar, att säljaren blir ersättningsskyldig enbart om han gjort en klart uttalad och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

Dolda fel

De fel som säljaren kan bli ersättningsskyldig för är således sådana fel som köparen inte kunnat upptäcka. Det gäller även om säljaren själv inte kände till felet - s k dolda fel. Det är svårt att enkelt definiera detta begrepp, men i princip är det fråga om fel, som vare sig säljare eller köpare kände till och som köparen vid en mycket noggrann undersökning av fastigheten inte kunnat upptäcka och inte heller borde ha räknat med på grund av fastighetens ålder, pris och skick.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som jordabalken föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.