

Budgivning

En rak och ärlig budgivning är ett bra sätt att bestämma det marknads-mässiga värdet för en bostad. Mäklarens roll i en budgivning är att vara en opartisk länk mellan säljaren och spekulanterna. Självklart ska både säljare och köpare vara säkra på att bostadsaffären utförs på ett korrekt sätt.

Fastighetsbyråns budgivningspolicy

- Fastighetsbyråns budgivningspolicy gäller för hela Fastighetsbyrån i alla budgivningar.
- Inom Fastighetsbyrån kännetecknas budgivningen av öppenhet och tydlighet.

Vad säger lagen?

Hur en budgivning hanteras är inte i detalj reglerat i lag. Det är fastighetsmäklaren i samråd med säljaren som bestämmer hur budgivningen går till. Fastighetsmäklaren ska ge tydlig och korrekt information om budgivningsprocessen. Uppdragsgivare/säljare, spekulanter/budgivare och köpare ska känna sig trygga i hur en budgivning kommer att genomföras. I enlighet med Fastighetsmäklarlagen (2011:666) har fastighetsmäklaren en skyldighet att upprätta en så kallad anbudsförteckning, av vilken samtliga bud som lämnats på ett objekt ska framgå. Budgivarens namn, kontaktuppgifter (vanligen i form av telefonnummer), belopp som budjuts, tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet ska framgå av förteckningen. Förteckningen ska överlämnas till köparen och säljaren i samband med att fastighetsmäklaren avslutar sitt uppdrag, vilket vanligen är vid tillträdet. Avslutas ett förmedlingsuppdrag utan att ett objekt säljs, ska anbudsförteckningen överlämnas till uppdragsgivaren. En spekulant har inte, utan samtliga budgivares medgivande, möjlighet att få ta del av anbudsförteckningen. Ett lagt bud är ett lagt bud. De bud som lagts kan därför inte tas bort från anbudsförteckningen. Bud är inte bindande, oavsett om de läggs muntligen eller skriftligen. Fram till dess att en köpehandling är undertecknad av både säljare och köpare så finns ingen juridiskt bindande överenskommelse. Säljaren har möjlighet att under budgivningens gång ändra förutsättningarna och kan när denne önskar avbryta eller avsluta budgivningen. Det är säljaren som avgör till vem, vid vilken tidpunkt och till vilket pris objektet ska säljas. Ändras förutsättningarna för budgivningen ska fastighetsmäklaren tydligt informera alla budgivare om detta.

Öppen och tydlig budgivning

Inom Fastighetsbyrån vill vi arbeta med öppen budgivning, vilket innebär att buden läggs i löpande tidsföljd, med information till samtliga spekulanter om senast lagda bud, med möjlighet att buda över andra spekulanters bud. Utgångspunkten är att alla bud presenteras på vår hemsida, fastighetsbyran.com. Om, hur och vad som visas kan variera, beroende på vad fastighetsmäklaren och säljaren överenskommit. Undantagsvis kan det därför förekomma bud som inte visas på hemsidan. Säljare/uppdragsgivare ska löpande informeras om eventuella inkomna bud och eventuella villkor för bud. Buden ska också redovisas för samtliga budgivare.

Vill en budgivare inte längre stå fast vid sitt bud ska fastighetsmäklaren informera övriga budgivare. Fastighetsmäklaren antecknar att budet är "Anullerat" i både anbudsförteckningen och i den information som redovisas på hemsidan. När en budgivare bestämt sig för att inte lägga några högre bud, antecknar fastighetsmäklaren lämpligen "Stannat" i både anbudsförteckningen och budgivningen som redovisas på hemsidan. När en budgivning ska avslutas redovisar fastighetsmäklaren alla budgivarna med bud och eventuella villkor till säljaren. Säljaren väljer sedan vem denne vill skriva kontrakt med. Fastighetsmäklaren ska därefter återkoppla till alla budgivare. Återkopplingen sker lämpligen innan kontraktet skrivs. Fastighetsmäklaren ska undvika att det kommer som en överraskning för en budgivare att en budgivning avslutats och att kontrakt skrivits.

Dolda bud och slutna budgivning

Det kan förekomma så kallade "dolda bud". Den vanligaste formen av dolt bud innebär att budet endast gäller om det inte förmedlas till övriga budgivare och att kontrakt skrivs så snart det är möjligt. Dolda bud, i olika varianter, är i sig en olycklig företeelse som gör det svårt för fastighetsmäklaren att vara transparent och tydlig. Den öppna budgivningen sätts ur spel. När fastighetsmäklaren tar emot ett sådant bud ska fastighetsmäklaren vara tydlig mot sin uppdragsgivare. Ett dolt bud kan innebära att fastighetsmäklaren inte kan säkerställa att säljaren fått bästa möjliga pris på rådande marknad, vilket är en del av fastighetsmäklarens uppdrag. En så kallad slutna budgivning används mycket sällan. Vid slutna budgivning läggs buden skriftligen inom en särskilt angiven tid till fastighetsmäklaren. Alla slutna skriftliga bud öppnas av fastighetsmäklaren vid ett och samma tillfälle och information lämnas sedan vidare till säljaren. Säljaren har därefter att ta ställning till de inkomna buden. Vid slutna budgivning ska fastighetsmäklaren vara särskilt tydlig med vilka eventuella villkor, vid sidan av priset, som en säljare har. Villkoren ska förmedlas till alla budgivare.

