

BUDGIVNINGSPOLICY

Budgivning skapar ibland stress, till och med en riktigt dålig känsla. Det vill vi på Bostada undvika.

Vår strategi för att slippa obehagliga budgivningar är dels att veta vad som gäller juridiskt och hålla oss till reglerna, dels att under hela processen kommunicera ärligt och ofta med alla inblandade.

När alla har rätt information i rätt tid blir budgivningarna trygga och till och med roliga. När den oundvikliga spänningen drabbar dig, då ska du veta att allt går rätt till.

Här kan du läsa om hur vi tillsammans med säljare och köpare ser till att alla budgivningar går rätt till.

5 snabbfakta om budgivning:

1. En fastighetsmäklare har aldrig rätt att lova en spekulant att få köpa en bostad. Säljaren beslutar alltid till vem, när och till vilket pris bostaden ska säljas.
2. Innan ett köpekontrakt signeras av både säljare och köpare måste fastighetsmäklaren redovisa samtliga bud till säljaren. För att undvika oklarheter rekommenderar vi parterna att träffas för att signera köpekontraktet så snart som möjligt efter avslutad budgivning, eller efter beslut från säljarens sida.
3. Den som lagt högsta budet blir i de allra flesta fall också köpare. Men det är bra att veta att ett högsta bud inte automatisk ger rätten att köpa bostaden. Säljaren kan alltid sälja till en budgivare som lagt ett lägre bud.
4. Innan köpekontraktet är signerat är inga bud bindande. Båda parter har rätt att ändra sig utan invändningar från motparten.
5. Säljaren kan när som helst avsluta en budgivning i förtid genom att välja att acceptera ett bud och sälja bostaden. Mäklaren måste agera på säljarens beslut.

Lagar och riktlinjer gällande budgivning

Själva budgivningsprocessen är faktiskt inte reglerad, varken i lag eller branschpraxis. Det vi måste utgå från är vad fastighetsmäklarlagen slår fast på en mer allmän nivå. Och det är att säljaren alltid bestämmer regelverket i samråd med fastighetsmäklaren. Därför kan reglerna för budgivningen vara olika hos olika mäklarfirmor.

Vad ingen kan ändra på är att inga bud, varken skriftliga eller muntliga, är bindande. Det är först när ett köpekontrakt för fastigheten eller bostadsrätten har signerats av både köpare och säljare som överenskommelsen blir juridiskt bindande. Innan ett sådant avtal är upprättat och signerat har båda parter rätt att ändra sig utan några invändningar från motparten.

Säljarens roll i en budgivning

Det är säljaren som i samråd med mäklaren beslutar om en budgivning skall ske och hur den skall utföras. Men säljaren är ändå aldrig juridiskt bunden till en sådan överenskommelse. Formerna för budgivningen kan ändras eller avslutas, även mitt under pågående budgivning.

Säljaren har alltid fri prövningsrätt. Det betyder att säljaren alltid avgör vem han eller hon vill sälja till, när det skall ske och till vilket pris. Det innebär exempelvis att säljaren har rätt att sälja till en spekulant som lagt ett lägre bud än det högsta. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till bostadens marknadsförda pris.

Mäklarens roll i en budgivning - enligt fastighetsmäklarlagen

Mäklaren ska upplysa samtliga spekulanter om hur budgivningen kommer att gå till, exempelvis när budgivningen planeras starta, hur man som spekulant bör lämna ett bud, samt om säljaren har några specifika önskemål som kan ha betydelse för köpet i övrigt.

Mäklarens roll i budgivningen är att ta emot, registrera och vidarebefordra alla bud som inkommer till säljaren. Om bud lämnas på ett inkorrekt sätt (annat sätt än vad som är bestämt) skall även dessa bud framföras till säljaren.

Mäklaren är skyldig att vidarebefordra alla villkor och meddelanden som hör ihop med budet från spekulanterna till säljaren. Det är alltid säljaren som bedömer om ett bud är intressant eller inte. Mäklaren ger säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter, men får aldrig lova en spekulant att få köpa. Det är alltid säljarens val.

När ett köpekontrakt är undertecknat av både säljare och köpare är mäklaren skyldig att upprätta en budförteckning med namn på samtliga budgivare, kontaktuppgifter (telefonnummer, adress eller e-postadress), belopp på det bud som är lagt, tidpunkt för när budet lämnades samt eventuella villkor. Denna förteckning skall sedan överlämnas till både säljare och köpare. Inga budgivare har rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga är, om villkor eller om vem som fått köpa bostaden.

LÄS MER OM BUDGIVNINGSPROCESSEN

All ovanstående information är riktlinjer från Fastighetsmäklarinspektionen samt Mäklarsamfundet. Vill du läsa mer, gå in på deras hemsidor om budgivning:

<http://www.fmi.se/budgivning>

<http://www.maklarsamfundet.se/konsument/budgivning>