

Budgivning

Vilka regler gäller för budgivning?

Det finns för närvarande inga särskilda lagregler, branschpraxis eller generella bestämmelser som reglerar budgivningsprocessen vid försäljning av fastigheter eller bostadsrätter. Reglerna kan därför variera mellan olika mäklarfirmor – och till och med mellan olika objekt hos samma firma – eftersom det är säljaren som, i samråd med fastighetsmäklaren, bestämmer hur budgivningen ska gå till.

Säljaren har också rätt att när som helst under budgivningen ändra formerna, pausa eller helt avsluta den. Med andra ord – det är säljaren som håller i taktspinnen.

Finns det olika former av budgivningar?

Det finns i huvudsak två typer av budgivningar: öppen och sluten budgivning.

I vissa fall kan en budgivning börja som öppen men avslutas som sluten, till exempel om flera spekulanter visar starkt intresse.

En öppen budgivning innebär att bud läggs löpande och att deltagarna kan se och bjuda över varandras tidigare bud. Buden anges i kronor, men kan även kompletteras med särskilda erbjudanden – exempelvis snabbt tillträde eller att köparen accepterar en friskrivningsklausul.

Bergets Ro Fastighetsförmedling har skyldighet att redovisa alla spekulanter som visat intresse för bostaden. Som budgivare har du alltid rätt att få ditt bud framfört till säljaren, oavsett på vilket sätt budgivningen genomförs.

En sluten budgivning är mindre vanlig. Då lämnas bud skriftligt inom en bestämd tidsfrist, och samtliga bud öppnas samtidigt. Säljaren väljer därefter att acceptera ett av buden – eller att förkasta samtliga.

Det finns ingen juridisk skillnad mellan att lägga bud i en öppen eller sluten budgivning; i båda fallen blir budet bindande först när ett skriftligt avtal undertecknats av både köpare och säljare, enligt Jordabalkens och Bostadsrättslagens krav.

Vid sluten budgivning bör det tydligt framgå om säljaren har särskilda önskemål, till exempel friskrivningsklausul, specifikt tillträdesdatum eller andra villkor för affären.

Kan man lita på budgivningen på mäklarens webbplats?

Om budgivningen går att följa på Bergets Ro Fastighetsförmedlings webbplats, kan det förekomma att inte alla bud visas. I vissa fall står det endast "Budgivning pågår".

Grundprincipen är att antingen visa samtliga bud eller inga alls – men undantag kan

förekomma. Det är mäklarens ansvar att tydligt informera om hur den aktuella budgivningen redovisas, samt hur spekulanter kan få information om senaste budet.

Detta webbsystem är dock helt fristående från den obligatoriska budförteckning som fastighetsmäklaren enligt lag måste föra. Denna lista över alla inkomna bud lämnas endast till säljaren och köparen senast på tillträdesdagen.

Är affären klar när säljaren accepterar mitt bud?

Nej. För både fastigheter och bostadsrätter krävs ett skriftligt avtal för att köpet ska vara bindande.

Det betyder att fram till dess att både köpare och säljare har skrivit under köpekontraktet, är affären inte juridiskt giltig. Fastighetsmäklaren är skyldig att framföra alla nya bud och spekulanter till säljaren fram till dess att kontraktet är undertecknat.

Det är alltid säljaren som bestämmer till vem, när och till vilket pris bostaden säljs.

Du har formellt köpt ditt nya hem först när båda parter undertecknat köpehandlingarna och eventuella villkor för köpets fullbordan har uppfyllts.

Vi ska köpa vårt första boende – kommer mäklaren att förklara hur budgivningen fungerar?

Ja. Alla spekulanter har rätt att bli informerade om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Bergets Ro Fastighetsförmedling informerar alltid om villkoren för budgivningen och säkerställer att du får sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har särskilda önskemål eller villkor ska även dessa framgå tydligt.

Mäklaren kan inte utlova att någon får köpa bostaden – det är alltid säljaren som bestämmer till vem, till vilket pris och när försäljningen sker. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd inför beslutet.

Som spekulant har du, efter avslutad budgivning, normalt endast rätt att få veta om du fick köpa bostaden eller inte.

Om du blir köpare och skriver kontrakt med säljaren, kommer Bergets Ro Fastighetsförmedling att redovisa budgivningslistan till både köpare och säljare. Listan visar namn, telefonnummer och bud i kronologisk ordning, och du får den i samband med tillträdet.

BERGETS

RO™