

Budgivning

Vid köp av fastighet, tomrätt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän skriftligt köpeavtal undertecknats av dem båda. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklaren roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Varken säljare eller köpare är bunden förrän skriftligt köpeavtal undertecknats av båda.

Öppen budgivning

Budgivning är inte reglerad i lag och det finns inga bestämda regler för hur en budgivning ska gå till.

Vi använder oss nästan uteslutande av s.k. öppen budgivning vilket innebär att mäklaren löpande redovisar högsta budet till säljare och till spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra. Mäklaren noterar samtliga bud med namn på budgivaren, tidpunkt och bud samt eventuella villkor med budet.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer efter samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den ska gå till. Säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna informeras om hur budgivningen kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren ställt upp särskilda villkor för försäljningen ska mäklaren informera spekulanterna om dessa.

Säljare bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högst budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om säljare tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt undertecknats.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan att det är säljarens beslut. Mäklaren får ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Tills dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Endast säljaren kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort.

Eftersom det är säljaren som bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud men det ligger oftast i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.



Spekulanternas rättigheter under budgivningen

Alla kan ge ett bud muntligt eller skriftligt.

Säljaren kan kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.

En spekulant som lämnat högsta bud äger ingen ovillkorlig rätt att få köpa.

En spekulant kan i ett bud förena priset med olika villkor.

En spekulant som lämnar ett bud muntligt eller skriftligt är inte juridiskt bunden vid det.

En spekulant kan inte räkna med att få förlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

En spekulant har inte rätt att veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter om inte säljare och övriga budgivare lämnat sitt tillstånd.