

Budgivning

Bra för konsumenter att veta om budgivning

Bud är inte bindande

Den allmänna utgångspunkten för budgivning är att bud inte är bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastighet eller bostadsrätt blir köpet bindande. Innan dess kan ena parten ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur bud bör lämnas. Mäklaren ska också upplysa om eventuella krav eller önskemål från säljaren. Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om buden inte lämnats på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra spekulanters meddelanden om intresse för objektet till säljaren. Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om

- spekulantens namn (alt namn på ombud som spekulanten använder sig av)
- kontaktuppgifter som adress, e-postadress eller telefonnummer
- bud med tidpunkt för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, t.ex. om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget slutförts. Om uppdraget slutförts utan att det blivit någon försäljning (t.ex. om uppdragsavtalet sagts upp) ska mäklaren överlämna förteckningen till uppdragsgivaren.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur en eventuell budgivning ska gå till. Säljaren är dock inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras. Det är säljaren som bestämmer till vem han vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen.

Budgivning kan ske på olika sätt

I praktiken finns två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid s.k. öppen budgivning lämnar spekulanterna bud till mäklaren som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid s.k. sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som lämnat bud informeras inte om övriga bud.

Kort om budgivning

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider. En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter. Efter avslutad försäljning har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet sålts till någon annan.

Källa: www.fmi.se/budgivning

Area-uppgifter

Uppgifter angående fastighetens area (bo-, bi-, lokal-area) är baserad på säljarens uppgifter och kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser att arean är av betydelse för köpet rekommenderas därför vidta en formell uppmätning.

Köparens undersökningsplikt

Bra för konsumenter att veta om Köparens undersökningsplikt

Mäklarens information om köparens undersökningsplikt

Mäklaren ska informera köparen om undersökningsplikten. Informationen ska lämnas skriftligt och kan till exempel presenteras i objektsbeskrivningen. Den ska beskriva vad undersökningsplikten innebär vid köp av fastighet respektive bostadsrätt. Mäklaren ska försöka få köparen att undersöka fastigheten eller lägenheten, eller föreslå köparen att anlita en besiktningsman. En sådan undersökning bör ske i nära anslutning till kontraktskrivningen. Om undersökningen inte kan göras före kontraktskrivningen bör mäklaren föreslå en s.k. besiktningsklausul. Mäklaren har inte något ansvar för att köparen verkligen fullgör sin undersökningsplikt.

Mäklarens intag

Mäklaren utför ingen besiktning av fastigheten eller lägenheten och har ingen skyldighet att undersöka objektet närmare. Men i samband med intaget ska mäklaren eller någon som mäklaren anlitat besöka objektet och göra en ytlig undersökning av objektet.

Säljarens uppgifter

Mäklaren ska försöka få säljaren att lämna uppgifter om objektet som kan antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren ska göra säljaren uppmärksam på betydelsen av att objektet beskrivs på ett korrekt sätt. Om säljaren lämnat en felaktig uppgift kan köparen ha rätt till prisavdrag. Vid allvarliga fel kan köparen ha rätt att häva köpet. Mäklaren ska göra köparen uppmärksam på att vissa uppgifter från säljaren kan medföra att köparens undersökningsplikt utökas.

Säljarens ansvar för utfästelser

Om säljaren lämnat garantier eller andra utfästelser om objektets skick ansvarar säljaren för dessa. Köparen har inte någon undersökningsplikt avseende dessa förhållanden. Mäklaren ska uppmärksamma parterna på konsekvenserna av att säljaren gör utfästelser om objektet.

Mäklarens information om fel

Mäklaren ansvarar inte för objektets skick eller för eventuella fel i objektet, men mäklaren ska informera spekulanter och köpare om sådana fel som kan vara av betydelse för dem. Det kan till exempel handla om fel som mäklaren iakttagit, känner till eller har anledning att misstänka, t.ex. genom tidigare försäljningar eller sin allmänna sakkunskap.

Besiktningen – en byggnadsteknisk undersökning

En besiktning är en byggnadsteknisk undersökning av ett bostadshus eller en lägenhet. Resultatet av besiktningen presenteras i ett protokoll. Finns det anmärkningar på bostaden i protokollet kan det medföra att köparen får en utökad undersökningsplikt. Köparen bör då göra en s.k. fördjupad undersökning. Vanligtvis omfattar en besiktning inte installationer som el, värme, vatten, sanitet, vitvaror, ventilation, eldstad och skorsten. I besiktningen ingår inte heller tomten eller andra byggnader på den. Vid besiktning av en lägenhet ingår inte den fastighet som bostadsrättsföreningen äger. För mätning av radon, buller och vattenkvalitet m.m. krävs andra typer av kontroller. Energideklaration utgör en särskild tjänst. Det är viktigt att mäklaren förklarar att köparens undersökningsplikt omfattar mer än den byggnadstekniska undersökningen.

Överlåtelseförsäkring

Det finns försäkringar för det ansvar som säljaren har för dolda fel i samband med en överlåtelse. Till en sådan försäkring hör normalt en besiktning. Mäklaren ska informera parterna om hur försäkringen eventuellt ändrar säljarens och köparens köprättsliga ansvar.

Källa: www.fmi.se/koparens-undersokningsplikt

Tilläggstjänst

Härmed informeras om Hemnet ersätter mäklaren för administration av annonsavtal. En ersättning utgår om 30% av bas-annonspriset. För tilläggsprodukterna utgår även provision på 20-40% av kostnaden för Hemnet Plus, Hemnet Premium, Raketen och Förnya annons (30-50% under 2021).