

## BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

---

### Budgivning vid förmedling av fastigheter, tomträtter och bostadsrätter

Fastighetsmäklarnämnden får ofta klagomål från personer som upplever att en budgivning inte har gått rätt till. Kritiken avser vanligtvis mäklarens sätt att sköta budgivningen; det kan exempelvis vara mäklarens information om hur budgivningen går till som uppfattas som bristfällig. Många spekulanter upplever dessutom en osäkerhet huruvida mäklaren verkligen har framfört deras intresse för ett objekt till säljaren liksom om övriga bud och budgivare verkligen existerar.

#### **Budgivningen är inte reglerad i lag - Säljaren bestämmer**

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning skall gå till. Det är säljaren som, i samråd med mäklaren, bestämmer om det skall vara en budgivning och formerna för den. Det är även säljaren som bestämmer hur länge en budgivning skall fortgå. Säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Det är vidare alltid säljaren som avgör till vem han eller hon vill sälja. Säljaren behöver inte sälja till den spekulant som lämnat det högsta budet eftersom det råder fri anbudsprövning.

#### **Mäklarens information till spekulanter**

Spekulanterna skall informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och att det är säljaren som avgör till vem han eller hon vill sälja. Mäklaren har härvid att se till att samtliga spekulanter får samma information. Spekulanterna har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Har säljaren ställt upp vissa villkor för försäljningen skall mäklaren informera spekulanterna om detta.

En fastighetsmäklare är inte skyldig att upplysa en spekulant om vilka de övriga budgivarna är och vilka bud som lämnats. En spekulant kan således inte utgå från att mäklaren lämnar fortlöpande information om hur budgivning och försäljning fortskrider. Det sagda innebär att en spekulant som vill lämna ett "motbud" själv får bedöma på vilken nivå. Normalt kan det dock antas att det ligger i säljarens intresse att mäklaren låter en spekulant höja sitt bud.

## **Vem är att betrakta som spekulant?**

Av förarbetena (prop. 1994/95:14 s 46) till fastighetsmäklarlagen (1995:400) framgår att frågan om vad som menas med att någon är "spekulant" på ett objekt inte kan besvaras generellt. Förhållandena kan nämligen variera från en situation till en annan. Den som besöker en visning utan att ge sig till känna, t.ex. genom att lämna namn eller telefonnummer, är inte spekulant i nu avsedd mening. Lämnar däremot en person sitt namn och klargör en konkret vilja att gå vidare, kanske genom att förklara sig vilja tänka över saken, är personen normalt att anse som spekulant.

## **Mäklarens skyldighet att redovisa spekulanter och vidarebefordra bud**

Enligt god fastighetsmäklarsed åligger det mäklaren att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva objektet. Det åliggandet är fullgjort först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar.

Fastighetsmäklaren har således en skyldighet att till säljaren redovisa samtliga spekulanter, oavsett om de har lämnat ett konkret bud.

Fastighetsmäklaren har dessutom en skyldighet att ta emot och vidarebefordra samtliga bud till säljaren till dess ett köpekontrakt är undertecknat av såväl säljaren som köparen. Denna skyldighet gäller även om buden inte har lämnats på det sätt som bestämts. Inkomna bud skall förmedlas skyndsamt till säljaren. Det åligger fastighetsmäklaren att vidarebefordra ett bud även om mäklaren tror sig veta att säljaren inte är intresserad av bud på den aktuella nivån. Det är inte mäklarens sak att bedöma om ett bud är intressant eller inte. Detta hindrar naturligtvis inte att mäklaren ger säljaren sakliga råd inför valet av avtalspart.

## **Mäklaren får inte ge löften om köp eller lova att en spekulant skall få ytterligare tid för att lägga ett bud**

Eftersom det alltid är säljaren som avgör till vem, när och till vilket pris ett objekt skall säljas, kan en mäklare aldrig med bindande verkan lova en spekulant att en fastighet inte skall säljas till någon annan.

Det är inte heller förenligt med god fastighetsmäklarsed att invägga en spekulant i tron att denne fått tid för att lägga ett ytterligare bud när detta i realiteten inte med någon bindande verkan över huvud taget kan utlovas.

## **S.k. fejkade bud**

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren vid förfrågan upplysa om vad som följer av fastighetsmäklarlagen, god fastighetsmäklarsed eller annan lagstiftning som frågan rör. Vid frågor om fejkade bud ankommer

det på mäklaren att tydligt ta avstånd från att medverka till något sådant och att informera om gällande bestämmelser.

### **Fastighetsmäklarnämndens rekommendation**

Då många spekulanter upplever en osäkerhet huruvida mäklaren verkligen har framfört deras bud till säljaren samt om övriga bud och budgivare verkligen existerar, rekommenderar Fastighetsmäklarnämnden att mäklaren tillämpar en så stor öppenhet som möjligt vid budgivningen. En sådan öppenhet kan exempelvis uppnås genom en redovisning av samtliga budgivare och bud i en s.k. budgivningslista, som i samband med kontraktskrivning överlämnas till säljaren och köparen. Listan bör uppta samtliga budgivares namn, telefonnummer och bud. Syftet är att såväl köparen som säljaren skall känna sig trygg och ges tillfälle att kontrollera budgivningens gång. För att dessa uppgifter skall kunna lämnas ut till köparen krävs dock godkännande av budgivarna, varför dessa i samband med budstarten dels skall upplysas om formerna, dels ge sitt godkännande till att uppgifterna lämnas ut till köparen, vilket lämpligen sker skriftligt. Om en budgivare inte vill ge ett dylikt medgivande måste mäklaren, med beaktande av personuppgiftslagens (1998:204) regler om behandling av personuppgifter, respektera detta.

---

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden  
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6  
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61  
E-POST [registrator@fastighetsmaklarnamnden.se](mailto:registrator@fastighetsmaklarnamnden.se), WEBBPLATS [www.fastighetsmaklarnamnden.se](http://www.fastighetsmaklarnamnden.se)