



Yvonne Elmgren svarar läsarna i Villa & Fritid:

Vi lämnade det högsta budet men fick inte köpa huset.

Vad gäller vid budgivning?

FRÅGA: Vi har precis "förlorat vårt hus" i en budgivning och känner oss felbehandlade av mäklaren. Vi gav det högsta budet men fick ändå inte köpa huset. Kan du ge oss några råd som hjälper oss på vägen? Det känns svårt för oss att veta hur vi ska agera.

SVAR: Beklagar att ni inte fick köpa huset som ni så gärna ville och att ni är besvikna på mäklaren.

Det finns många duktiga fastighetsmäklare och jag tror att vi alla gör vårt yttersta för att få till en förmedling efter bästa förmåga. Registrerade fastighetsmäklare står under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden, FMN, som är en statlig myndighet (www.fastighetsmaklarnamnden.se).

Fastighetsmäklarens roll är att vara en opartisk mellanman mellan säljaren och köparen. Vi får inte vara ombud för någon part utan skall hjälpa båda parter.

Tyvärr är det ofta många spekulanter på samma bostad och speciellt när det är relativt få till salu. Säljaren bestämmer om det skall vara budgivning men kan också avbryta densamma om han så vill.

BUDGIVNINGEN SKER antingen öppen eller sluten. Vid en öppen budgivning lämnar köparna bud till mäklaren som informerar övriga spekulanter och säljare. När sluten budgivning används får spekulanterna en viss tid då budet senast skall lämnas. Därefter informeras säljaren om de aktuella bud som inkommit. Budgivning är inte reglerat enligt lag varför det kan ske på olika sätt.

Fastighetsmäklaren är skyldig att informera spekulanterna om hur budgivningen går till. Som kund har du alltid rätt att få reda på samtliga förutsättningar t.ex. om säljaren har några speciella villkor för försäljningen.

ALLA INKOMNA BUD skall framföras till säljaren. En fastighetsmäklare kan aldrig lova någon spekulant att få köpa. Det är alltid säljaren som bestämmer till vem han vill sälja och för vilket pris och även om han vill sälja.

En spekulant är ej heller juridiskt bunden vid sitt bud förrän ett skriftligt köpekontrakt undertecknats av både köpare och säljare.

SPEKULANTENS RÄTTIGHETER under budgivningen:

- Alla har rätt att ge ett bud skriftligt eller muntligt, det kan dock krävas att budet preciseras till bestämt belopp.
- En spekulant kan tillsammans med sitt bud ha övriga villkor.
- Det högsta budet berättigar inte till något köp.
- En spekulant kan inte kräva att få veta vilka övriga budgivare är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid sitt bud, inte ens om det lämnats skriftligt.

Hoppas jag kunnat hjälpa er lite och jag tror att det finns en mening med det som sker. Ert drömhus finns, tappa inte sugen!



Yvonne Elmgren är auktoriserad fastighetsmäklare och besvarar dina frågor om att köpa och sälja en bostad. Yvonne är VD och ägare av Elmgrens Fastighetsbyrå AB sedan drygt 20 år tillbaka.



TEXT: YVONNE ELMGREN

Villa&Fritid nr 3/2009

FASTIGHETSBYRÅ AB
ELMGRENS

Biblioteksg. 16B, 435 30 Mölnlycke 031-88 58 58 www.elmgrensfastighetsbyra.se