

REGLER OM BUDGIVNING

Det kan konstateras att det för närvarande inte finns några lagregler, branschpraxis eller andra övergripande regler som reglerar budgivningsprocessen i samband med överlåtelse av fastigheter och bostadsrätter. Reglerna för budgivning i samband med bostadsköp varierar därför mellan olika mäklarfirmor och till och med inom mäklarfirmor för enskilda objekt, eftersom det är säljaren som i samråd med mäklaren bestämmer regelverket. Det är också så att en säljare när som helst under själva budgivningen kan ändra formerna eller helt enkelt avbryta eller avsluta budgivningen. Den nuvarande bristen på samordnade regler upplevs av konsumenterna som mycket otillfredsställande och skapar osäkerhet om hur man som spekulant ska agera och ett bristande förtroende för processen. Situationen kan beskrivas på det sättet att man som spekulant i och för sig deltar i en tävling och att tävlingsreglerna är olika varje gång man ställer upp och till och med kan ändras under tävlingens gång. I verkligheten innebär det att många spekulanter som inte blev köpare, dvs. förlorade tävlingen, kommer att skylla sin förlust på de ändrade reglerna och eventuellt få den uppfattningen att vissa regler under tävlingens gång tillkommit för att förhindra att man ska kunna bli en vinnare.

De klagomål som förekommer på budgivning kan i huvudsak hänföras till tre grupper. Den första är kritik mot mäklarens sätt att sköta budgivningen. Det handlar om bristande information om den aktuella budgivningen, svårigheter att få kontakt med mäklaren, att mäklaren inte återkommer trots uttryckligt löfte och svävande eller undvikande svar på konkreta frågor. Den andra gruppen klagomål kan hänföras till bristande förtroende om själva processen och om lagda bud. Till denna grupp räknas klagomål på att mäklaren misstänks ha undanhållit bud och att dessa inte framförts till säljaren eller det rent motsatta att mäklaren för spekulanterna uppgivit att bud lämnats som inte är konkret avgivna eller slutligen att mäklaren själv fabricerat bud för att få upp prisnivån. En annan klagopunkt i denna grupp är att mäklaren påskyndat budgivningen och inte lämnat tillräckligt mycket tid för att ordna lån eller möjliggör samtal med närstående.

Den tredje stora kategorin klagomål handlar om den situationen att mäklaren, trots att kontrakt eller överlåtelseavtal inte undertecknats av samtliga parter, har lämnat besked till viss spekulant att man av säljaren blivit utsedd till köpare utan reservationer, vilket invagar mottagaren i den felaktiga tron att budgivningen slutligt upphört.

Beträffande den första klagomålskategorin faller den utanför frågan om budgivningsregler, eftersom den egentligen handlar om mäklarens förhållande till sina kunder. Även den sista, dvs. när en fastighet är såld, faller utanför budgivningsregler eftersom det där handlar om bristande eller inkorrekt information som är lätt avhjälpt. Ytterst kan man säga att det handlar om en gammal jargong i branschen som borde ha varit borta för länge sedan.

Däremot är situationen allvarigare när det gäller spekulanternas bristande förtroende för budgivningsprocessen, eftersom det dels också indirekt ger ett bristande förtroende för mäklarkåren och dels skapar i många fall helt felaktigt en negativ anstrykning till den i övrigt för de flesta mycket positiva processen att skaffa sig ett nytt drömboende.

En generell iakttagelse som bör göras är att klagomålen sällan härrör från säljaren, vilket naturligt förklaras med att säljaren är mer delaktig i processen och har ett bättre informationsflöde från mäklaren än de spekulanter som deltar i en budgivning. Förslag att avhjälpa den upplevda bristen vid budgivning på bostadsmarknaden bör således i första hand ske med utgångspunkt från den av spekulanterna upplevda situationen.

Former för budgivning

I princip kan urskiljas två huvudmodeller för hur man ur en grupp spekulanter särskiljer den blivande köparen. Dessa är sluten budgivning eller öppen budgivning. I detta sammanhang kanske också ska påpekas att det förekommer att dessa budgivningsmodeller ibland kompletterar varandra med att man kanske börjar med en öppen budgivning och när tre budgivare är kvar sker den slutliga budgivningen genom slutna bud. Sluten budgivning innebär att bud lämnas skriftligen inom viss utsatt tid och att buden öppnas vid ett och samma tillfälle då säljaren har möjlighet att acceptera ett bud eller att förkasta samtliga bud. Det är att märka att den slutna budgivningen inte förändrar jordabalkens eller bostadsrättslagens krav på skriftligt avtal för bundenhet, men det moraliska trycket från säljare som föranstaltat om sluten budgivning är naturligtvis mycket högt. För spekulanterna som deltar i en sluten budgivning är det mycket viktigt att mäklaren och säljaren noggrant diskuterat igenom de köperbudandena som riktats till spekulanterna. Krav bör kunna uppställas på att man vid sluten budgivning klart anger om säljaren önskar friskrivningsklausul, förutsättningarna och effekterna av en besiktning, om säljaren kräver viss tidpunkt för tillträde eller om säljaren t ex inte accepterar vissa suspensiva villkor i avtalet redan när uppmaningen att avge bud riktas mot spekulanterna. Klagomål på sluten budgivning förekommer sällan. Sannolikt beroende på att den budgivningsformen är relativt ovanlig.

Normalt tillämpas i bostadsaffären öppen budgivning. Den öppna budgivningen kännetecknas av att buden avges i en löpande tidsföljd och att deltagarna i budgivningen har möjlighet att reagera och bjuda över andra spekulanter tidigare avgivna bud. Det vanligaste är att buden avges i kronor men även andra erbjudanden från spekulanter kan ingå såsom t.ex. snabbt tillträde eller accept av en friskrivningsklausul. Av förarbeten till 1995 års fastighetsmäklarlag (prop. 1994/95:14 sid. 46) framgår att mäklaren har skyldighet att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse för att förvärva det aktuella objektet. Den skyldigheten är fullgjord först sedan mäklaren till säljaren har framfört de meddelanden och bud som spekulanterna önskar. Det kan alltså konstateras att förarbetena ger uttryck för att spekulanterna via fastighetsmäklaren har en rätt till att få sina bud och meddelanden framförda till säljaren. Denna rätt kan i princip inte begränsas genom att säljaren eller mäklaren föreskriver att bud ska avges på särskilt sätt eller i speciell form. Gällande det fallet att bud kan lämnas via Internet eller sms har mäklaren ändå skyldighet att motta bud per telefon eller i skriftlig form och framföra dessa till säljaren. Det blir allt vanligare att mäklare redovisar pågående budgivning på sina hemsidor och när detta sker är det mäklarens skyldighet att tillse att förteckningen redovisar alla avgivna bud. Det åligger också en fastighetsmäklare att redovisa de regler som tillämpas för en pågående eller förestående budgivning. En sådan redovisning ska innehålla uppgift om hur spekulanterna kontinuerligt kan få information om senast avgivna bud.

Av Konsumentverkets riktlinjer för tillhandahållande, utförande och marknadsföring av mäklartjänster framgår under punkten 11.3 att fastighetsmäklaren ska anvisa överlåtaren samtliga de spekulanter som för mäklaren klargjort sitt intresse att förvärva objektet. Man bör notera att en spekulant inte behöver vara en person som avgivit ett konkret bud, utan till gruppen räknas också personer som visat en konkret och aktiv vilja förvärva objektet. Av samma punkt i riktlinjerna framgår också att en fastighetsmäklare har skyldighet att lämna uppdragsgivaren en spekulantförteckning när förmedlingsuppdraget upphör utan att överlåtelse kommit till stånd. Bestämmelsen anger att spekulanterna ska anges med namn och adress eller telefonnummer. Eftersom mäklaren under förmedlingsuppdragets gång är skyldig att anvisa spekulanter kan detta naturligtvis ske summariskt under processens gång. Däremot när säljaren eventuellt med mäklarens biträde ska välja köpare bland spekulanterna ska spekulanterna naturligtvis vara identifierbara för säljaren genom att mäklaren lämnar uppgifter om namn eller telefonnummer på spekulanterna. Detta får anses ligga i mäklarens skyldigheter att till uppdragsgivaren redovisa alla spekulanter som visat intresse. Praktiskt sker det genom

att till säljaren överlämna en förteckning över avgivna bud, varav framgår budgivarens fullständiga namn. Under förutsättning att uppdragsgivaren hålls kontinuerligt informerad under budgivningens gång om inkomna bud behöver budförteckningen endast avges om uppdragsgivaren så begär.

Eftersom det är spekulanterna som i första hand misstror budgivningsprocessen är det också viktigt för mäklarkårens trovärdighet och anseende att transparensen blir större för spekulanterna. En avvägning mellan spekulanters krav på information och deras motstående krav på integritet innebär att också de spekulanter som avgivit de tre högsta buden ska ha rätt att få en förteckning över budgivningen. Förteckningen ska dock inte ange spekulanternas namn utan enbart initialer för budgivarna. Innehållet i övrigt i förteckningen ska vara detsamma som den säljaren kan begära. I de fall bud har avgivits dels i kronor och dels med kompletterande erbjudande till säljaren ska även det kompletterande erbjudandet anmärkas. I de fall uppdragsgivaren väljer annan till köpare än den spekulant som avgivit det högsta budet behöver dock inte något skäl härför anges. Det är rimligt att formerna för budgivningsprocessen även fortsättningsvis kan anpassas direkt till den konkreta och aktuella situationen, men en fastighetsmäklare ska alltid ha skyldighet att upplysa om hur budgivningen beräknas gå till i varje förmedling.

Förslag till åtgärd

Budgivningsprocessen ska dokumenteras genom upprättande av en särskild förteckning över avgivna bud. Av förteckningen ska minst framgå för- och efternamn på budgivaren och telefonnummer eller fullständig adress samt avgivet bud, tidpunkten då budet avgavs samt vilket objekt som budgivningen avser. Bud ska noteras i tidsordning med angivande av dag och timme då bud avgivits eller när mäklaren mottog budet. Av förteckningen ska vidare framgå de bud som avgivits i kronor och eventuella övriga erbjudanden från spekulanten till säljaren. Av den förteckning som mäklaren på begäran ska överlämna till säljaren ska alltid framgå spekulantens fullständiga adress och när bud lämnas första gången identifikation bestående av telefonnummer och/eller adress. Av den förteckning som på begäran kan erhållas av säljaren ska framgå samtliga bud och meddelanden som avgivits under budgivningsprocessen, medan den förteckning som kan begäras av de tre spekulanter som avgivit de tre högsta buden beträffande spekulant endast ska ange fullständiga initialer. I de fall de senaste tre buden avgivits av två spekulanter är det bara dessa två som kan begära förteckning av mäklaren. En förteckning som lämnas till spekulant behöver endast innehålla de tio i tidsföljd senast avgivna buden.

Förteckning till spekulant utlämnas först sedan bindande köpekontrakt eller överlåtelseavtal undertecknats.

Beslut om regler för budgivning; 2004-10-14 i styrelsen för Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB.