

Att köpa hus eller bostadsrätt

Vi är mycket måna om att det ska kännas tryggt att vara med i en budgivning hos Fjelkners och vi är stolta över att alltid arbeta på ett korrekt och seriöst sätt.

Budgivning hos oss

I normalfallet tillämpar vi öppna budgivningar när flera spekulanter är intresserade av samma objekt. Om annat förfarande gäller informeras spekulanterna om detta.

Att lämna intresseanmälan

Vid våra allmänna visningar finns våra blanketter "Intresseanmälan" som kan fyllas i om man är intresserad av objektet. Det går även bra att skicka ett mail till info@fjelkners.se eller att ringa ansvarig mäklare på 08-26 86 00 och anmäla sitt intresse. Alla som lämnar intresseanmälan blir kontaktade av oss.

Vi eftersträvar trygghet och öppenhet i budgivningsprocessen

Vi är noga med att anteckna dag, tid och innehåll i de bud som avges. Vi håller spekulanterna informerade via telefonsamtal och/eller SMS om det aktuella budläget. Om vi inte får tag i er lämnar vi meddelande om att vi ringt och ber er återkomma så snart som möjligt. Som spekulant går det bra att när som helst ringa och fråga om det aktuella läget. Bud måste alltid avges personligen till

ansvarig fastighetsmäklare, antingen per telefon eller vid ett möte. Om bud avlämnas på annat sätt, genom sms eller mail, är budet inte framfört till fastighetsmäklaren förrän fastighetsmäklaren bekräftat mottagandet av budet..

Vi är måna om den personliga kontakten med spekulanterna vid budgivning så att möjlighet ges till att få svar på frågor om aktuellt objekt. Normalt är köp av en fastighet eller bostadsrätt en av vårt livs största affärer och vi anser att det är viktigt att vi tar oss tid med spekulanternas alla frågor och funderingar kring sitt bostadsköp.

Vi erbjuder boendekalkyl och kan hjälpa till med våra goda bankkontakter ifall lånelöfte inte finns och/eller om ni behöver hjälp med "bryggån", dvs ytterligare lån för att finansiera ert nya boende innan ert gamla boende hunnit bli sålt. Vi är samtidigt måna om att säkerställa att avgivet bud uppfattas korrekt av oss och att övriga frågor såsom tillträde, besiktning mm är beaktade.

Om du känner minsta undran över händelseförloppet är vi därför tacksamma om du tar upp det med oss.

Bra att veta om budgivning

Krav på skriftligt avtal

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

Mäklarens 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.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren.

Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

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

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

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

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon 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 skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

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

Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa. En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det, inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider. En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren och slutgiltig köpare – med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).