



Så går budgivningen till

Budgivningsprocessen är ett ansträngande moment för alla inblandande parter, och det finns mycket känslor inblandade. För att ingen ska bli besviken eller känna sig lurad är det viktigt för mäklaren att redogöra för förutsättningarna inför budgivningen.



Så här går alla Mäklarhusets budgivningar till.
För detaljerad information, se nästa sida.

DEM FÅR KÖPA?

Säljaren är fri att välja köpare, oavsett vilket bud som lagts. Faktorer som slutligen kan vara avgörande för vem som får köpa objektet kan vara: tillträdesdag, köparens intentioner med objektet, andra eventuella villkor för köpet, emotionella kopplingar till de potentiella köparna. Det är alltså inte så att det högsta budet automatiskt vinner budgivningen, även om det är det vanligaste scenariot.

AFFÄREN ÄR AVGJORD FÖRST NÄR KONTRAKTET SIGNERATS

Det är viktigt för både köpare och säljare att teckna kontrakt så snart budgivningen är över. Budet är inte bindande för någon part och affären är inte klar förrän köpekontraktet är undertecknat av båda parter. Det är mäklarens skyldighet att framföra ett bud till säljaren även om denne sagt ja till en annan köpare i ett tidigare läge. Det kan även vara så att säljaren väljer att avstå en försäljning i ett sent skede, men detta är mycket ovanligt.

ÖPPEN BUDGIVNINGSLISTA

För att samtliga parter ska känna sig säkra på att budgivningen går korrekt till tillämpar Mäklarhuset öppen budgivning. Öppen budgivning innebär att den slutgiltiga köparen och säljaren får ta del av den lista där buden noteras under budgivningsprocessen. På listan syns nivån på buden, namn, klockslag, telefonnummer samt eventuella kända förbehåll för budet när avtal skrivs.

BUDGIVNING

1. VISNINGEN GENOMFÖRS.

Under visningen tar mäklaren namn och telefonnummer (där de kan nås dag och kväll) av alla visningsgäster. Finns det fler än en intresserad köpare efter visningen blir det budgivning. Det är viktigt att de köpare som har för avsikt att lämna bud på objektet har sin finansiering ordnad för att kunna vara med och lämna bud. Eventuella kompletterande besiktningar med mera ska vara klara, om inget annat är överenskommet med mäklaren och säljaren. Detta för att de potentiella köparna ska kunna avge förbehållslösa bud.

2. MÄKLAREN KONTAKTAR SAMTLIGA KUNDER.

Mäklaren eller en representant hör av sig för att undersöka det aktuella intresset och vilket bud man vill lämna avseende objektet. Bud får avges i enlighet med mäklarens instruktioner. Alla bud noteras på budgivningslistan, med belopp, tid och datum, namn samt eventuell reservation.

3. MEDDELANDE OM BUD

Alla som anmält sitt intresse för att delta i budgivning- en får så snart nytt bud är lagt, ett SMS eller e-post om detta. Mäklaren håller löpande kontakt med samtliga budgivare. Buden redovisas även på vår hemsida för de deltagande budgivarna. Namnen är där ersatta med koder.

4. SÄLJAREN INFORMERAS

Säljaren informeras löpande om de bud som läggs samt eventuella förutsättningar och förbehåll för lagda bud. Till exempel via telefon, sms, mail och via Säljarens sida på maklarhuset.se.

5. MÄKLAREN HAR LÖPANDE KONTAKT MED BUDGIVARE

Budgivningen fortsätter så länge det finns budgivare som vill fortsätta, och momenten 3-7 upprepas till dess att inga högre bud läggs.

6. NYA OMGÅNGAR

Som ovan

7. SÄLJAREN VÄLJER KÖPARE

I allmänhet går objektet till den som lagt det högsta budet, men andra faktorer kan vara avgörande för säljarens slutliga val. Faktorer som kan påverka säljarens val är eventuella villkor, tid för tillträde, emotionella kopplingar som uppstått till någon av köparna. Säljaren är inte skyldig att redogöra för sina skäl i valet av köpare.

8. BOKNING AV KONTRAKTSSKRIVNING

Tid för kontraktsskrivning bokas med alla parter. Det finns anledning för alla parter att få detta till stånd så fort som möjligt eftersom köpet/försäljningen/budet inte är bindande förrän köpekontraktet är undertecknat av båda parter.

9. EVENTUELLT SENT BUD (OVANLIGT)

Det är mäklarens lagstadgade skyldighet att framföra ett bud till säljaren även om denne sagt ja till en annan köpare i ett tidigare läge. Detta kan innebära att säljaren ändrar sig och väljer ny köpare trots att tid för kontraktsskrivning är bokad med annan.

10. EVENTUELLT AVHOPP (OVANLIGT)

På liknande sätt kan en köpare dra sig ur för att annat objekt har dykt upp eller för att andra förutsättningar ändrats.

11. KONTRAKTSSKRIVNING/TILLTRÄDE

När eventuella villkor är uppfyllda och bindande avtal kommit till stånd, får köparen och säljaren ta del av budgivningslistan. Där framkommer bud, tid för bud, namn samt eventuella förbehåll för buden. I och med att båda parter tecknat köpekontraktet får budgivning- en anses vara över.