



I nyhetsbrevet behandlar jag juridiska frågeställningar som berör dig som fastighetsmäklare. Avsikten är att du skall ha tillgång till aktuell information inom relevanta rättsområden.

Har du synpunkter eller förslag på ämnen att behandla tar jag tacksamt emot dem på magnus.melin@fmf.se

Bästa hälsningar

Magnus

Om dolda och villkorade bud

För en tid sedan fick jag en fråga om s.k. dolda bud. Jag var tvungen att ringa upp frågeställaren för att försäkra mig om att vi menade samma sak med begreppet. Det florerar nämligen olika begrepp som helt eller delvis täcker samma sak: dolda bud, mörka bud och villkorade bud. Det är viktigt att man talar samma språk och inte talar förbi varandra.

Med dolda bud menas bud där budgivaren instruerar mäklaren att vidarebefordra budet till säljaren, men inte till övriga spekulanter. Ett dolt bud är i allmänhet också villkorat i den meningen att om det kommuniceras med övriga spekulanter så förfaller det.

En annan vanlig form av villkorade bud är bud som bara gäller under en viss tidsperiod. Sådana villkorade bud är i allmänhet också dolda, det vill säga avsikten är att de inte skall kommuniceras med övriga spekulanter.

Hur skall då mäklaren hantera ett dolt bud? Här är det viktigt att konstatera att alla bud måste vidarebefordras till säljaren. Det gäller även om säljaren i förväg skulle ha sagt att han inte vill ta emot några

dolda bud. Säljaren kan alltså inte, i alla fall om man får tro kammarrättspraxis på området, instruera mäklaren att filtrera bort vissa typer av bud. (Man kan tycka att detta är ett ganska paternalistiskt förhållningssätt mot säljaren; rättsväsendet tycks inte lita på att säljaren kan fatta egna, rationella beslut. Säljaren säger "jag vill inte höra dessa bud", men rättsväsendet säger "jodå, det vill du visst det". Men oavsett vad man tycker får vi acceptera att detta, åtminstone tills vidare, utgör gällande rätt.)

Avsikten med det dolda budet är alltså att det skall leva sitt eget liv, vid sidan om den vanliga budgivningen. Men vad händer om säljaren instruerar mäklaren att det dolda budet skall vidarebefordras till övriga spekulanter, i strid med budgivarens instruktioner? Svaret är att mäklaren i sådant fall är skyldig att vidarebefordra budet, men man bör då nämna för spekulanterna att det var ett dolt bud och att det har förfallit i och med att det kommunicerades. Man bör även meddela den dolde budgivaren om säljarens beslut. Dokumentera i journalen att du har lämnat denna information.

Om det dolda budet kommuniceras med övriga spekulanter blir den dolde budgivaren ofta upprörd och vänder sin ilska mot mäklaren. Då får man förklara att det är säljaren som bestämmer över budgivningen och att man som mäklare är skyldig att följa säljarens instruktioner. Något annat hade utgjort ett brott mot god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarinspektionen har ett utmärkt faktablad i ämnet som finns publicerat på www.fmi.se/budgivning. Det kan man gärna visa för den upprörde budgivaren. På så sätt ser han att det kommer från auktoritativt håll och inte är något som mäklaren har hittat på. Man kan också i förväg, redan när det dolda budet läggs, informera budgivaren om att budet kan komma att vidarebefordras till övriga spekulanter om säljaren beslutar detta.

Ytterligare en fråga, som inte rör själva budgivningen, är hur det dolda budet skall redovisas i budgivningslistan. Fastighetsmäklarlagen anger att de "villkor" som är förbundna med budet skall anges i budgivningslistan, och antagligen – detta vet man inte säkert – är ett dolt bud ett sådant villkor som avses i lagen. Notera alltså i budgivningslistan om det har lämnats ett dolt bud.

Magnus Melin

magnus.melin@fmf.se

Skickat 2015-09-07

Telefon: 08 82 14 30
E-Post: **Maila oss**

Besök vår hemsida
Gilla oss på Facebook

Detta nyhetsbrev är skickat till .
Klicka [här](#) om du inte vill ha detta utskick i framtiden.