

Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat på Nyman & Wergens Advokatbyrå. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, bostadsköp och avtalsrätt.

Om budgivning och högsta bud

Högsta budet

Jag har via en mäklare lämnat bud på ett hus. Mitt bud var det högsta, men mäklaren har trots detta meddelat att jag inte får köpa. Min fråga är om säljaren verkligen kan vägra att sälja huset till mig?

Hälsningar
Gustaf

Hej,

Tack för din fråga, som handlar om vilka rättigheter du som budgivare har vid en försäljning av en fastighet genom budgivning.

Det är i praktiken mycket vanligt att en fastighetsförsäljning sker genom budgivning. Budgivning innebär att den som är intresserad av att förvärva fastigheten får avge ett bud motsvarande vad intressenten är villig att betala.

Eftersom fastighetsköp för många är en mycket viktig affär kan man lätt tro att budgivning är ett i lag reglerat förfarande. Det stämmer dock inte. Det finns inte någon lag eller annan reglering som styr hur en budgivning får gå till. Avsaknaden av reglering innebär att det är upp till säljaren i samråd med mäklaren att besluta hur budgivningen ska gå till i varje enskilt fall. I vissa fall finns ett dokument med villkoren för budgivningen noterade.

Budgivning kan vara öppen eller sluten. Vid en *öppen* budgivning avger intressenterna löpande sina anbud. Mäklaren vida-

” Avsaknaden av reglering innebär att det är upp till säljaren i samråd med mäklaren att besluta hur budgivningen ska gå till i varje enskilt fall.

rebefordrar buden till övriga intressenter, som har möjlighet att ge högre bud. Vid en *sluten* budgivning ska samtliga intressenters anbud vara mäklaren tillhanda vid en viss tidpunkt. Buden ska normalt vara skriftliga. Alla bud som inkommit öppnas samtidigt. Säljaren fattar därefter beslut om vilket bud säljaren vill acceptera. En sluten budgivning skiljer sig därför mot en öppen budgivning genom att intressenterna inte kan bjuda över ett lagt bud. Säljaren kan dock när som helst under budgivningsprocessen ändra sig och byta budgivningstyp, utan att vara bunden av de bud som inkommit.

Vid en privat budgivning avseende en fastighet är inte säljaren skyldig att anta det högsta budet. En säljare har alltid rätt att välja vem säljaren vill ingå ett avtal med, vilket inom juridiken kallas för avtalsfrihet. Säljaren måste inte ingå avtal med den som erbjuder det högsta priset, och har i princip inga skyldigheter mot en budgivare. Det kan finnas många skäl till varför en säljare

väljer att sälja sin fastighet till ett lägre bud. Som budgivare har man ingen rätt att få veta mer än att man inte får köpa fastigheten. Sker försäljningen av fastigheten genom en mäklare får den person som skriver avtal med säljaren normalt en kronologisk lista över de anbud som inkommit.

Vid köp av en fastighet krävs, som du säkert vet, att vissa formkrav är uppfyllda innan köpet blir giltigt. Köpeavtalet ska bland annat vara *skriftligen* avfattat samt undertecknas av både säljaren och köparen. På grund av skriftlighetskravet vid fastighetsköp kan det särskilt noteras att varken säljaren eller köparen är bundna av köpet innan alla formkrav är uppfyllda. Att du som intressent har *lämnat* ett bud är därför irrelevant. Båda parter kan i princip utan konsekvenser ändra sig innan dess att köpehandlingen har undertecknats.

Köparen är inte bunden av sitt anbud och säljaren är inte bunden av sin accept förrän köpehandlingarna blivit undertecknade. Fram till dess kan budgivningen således börja om på nytt. Båda parter bör dock vara medvetna om reglerna om oakt-samhet i avtalsförhandlingar, vilka innebär att en part under vissa förutsättningar kan bli *skadeståndsskyldig* mot den andre avtalsparten. Dessa allmänna skadeståndsregler om oakt-samhet i avtalsförhandlingar (*culpa in contrahendo*) gäller om part skapat en befogad men oriktig tillit hos den andre parten om att avtal om fastighetsköp kommer att ingås, och den andre parten handlar på grundval av denna tillit och därmed drabbas av onödiga kostnader.

Sammanfattningsvis är svaret på din fråga ja. Säljaren behöver inte sälja sitt hus till dig. Säljaren har rätt att ingå avtal med vem han eller hon vill, oavsett vilka belopp som erbjudits för fastigheten. Tillsammans med mäklaren bestämmer säljaren hur budgivningen ska gå till. Säljaren kan när som helst ändra budgivningsform eller avbryta budgivningen, utan att bli bunden av redan lagda bud. Säljaren behöver inte motivera varför han eller hon väljer att sälja till en specifik person, även om denna person inte lagt det högsta budet. Säljaren kan ha andra bevekelsegrunder än ekonomiska, såsom att säljaren vill sälja till någon som fortsätter att ta hand om trädgården och vårda rosenbuskarna.



AGNETA GUSTAFSSON
Advokat, Nyman & Wergens Advokatbyrå

Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp eller bilköp, juridik eller avtal, skicka då gärna din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nwab.se.