

Accepterat pris

Ett initiativ från branschen som ger resultat!

Accepterat pris innebär att priset som anges i bostadsannonsen utgår från mäklarens värdering av bostaden och ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Även om Accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren, vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

Under våren 2011 diskuterades prissättning på bostäder av konsumenter, fastighetsmäklare och i Stockholmsmedia. Mäklarsamfundets kundombudsman mottog samtal om prissättning. Kritikerna menade att fastighetsmäklarna medvetet satte ett lågt utgångspris i bostadsannonsen för att locka till sig så många spekulanter som möjligt. När sedan budgivning startade kunde det slutgiltiga försäljningspriset bli avsevärt högre än det utannonserade priset. Även Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), branschens tillsynsmyndighet, var kritisk. För att möta kritiken tog fastighetsmäklarna i Stockholms innerstad ett initiativ och bildade en arbetsgrupp vars arbete resulterade i att Accepterat pris infördes i bostadsannonserna i augusti 2011. Fastighetsmäklarna i Göteborg gjorde motsvarande bedömning och införde Accepterat pris i december 2012.

Sedan Accepterat pris infördes har skillnaden mellan begärt pris och slutpris minskat markant. I riket syns en minskning på bostadsrätter från omkring 15 procent till cirka 8 procent. I Stockholm låg spannet mellan begärt pris och slutpris på omkring 20 procent våren 2011 och minskade efter införandet av Accepterat pris till omkring 4 procent våren 2012. Under 2013 har vi sett en liten ökning av spannet och i oktober visar vår uppföljning en skillnad mellan begärt pris och slutpris på 7,2 procent.

I Göteborgsregionen uppgick skillnaden mellan begärt pris och slutpris till 8-9 procent före införandet. Därefter minskade skillnaden något, men inte lika tydligt som i Stockholm. I oktober visar vår uppföljning en skillnad mellan begärt pris och slutpris på 9,8 procent i Göteborg. Införandet av Accepterat pris i Göteborg bröt trenden med ökande skillnader mellan begärt pris och slutpris. Spannet är avsevärt lägre på villor både i Stockholm och Göteborg. I Malmö ligger fortfarande slutpriset som regel något under utpriset och har gjort det sedan 2011. I övriga riket förekommer också skillnader men där är variationerna större och objekten färre.

Att försäljningspriset slutar relativt nära det utannonserade priset visar att mäklarens värdering är i nivå med aktuellt marknadsvärde. Detta är en stor trygghet för bostadsspekulanten som kan lita på att det utannonserade priset återspeglar en rimlig prissättning på bostaden. FMIs granskning tar sin utgångspunkt i att mäklaren kan ges påföljd om prissättningen i annonsen är missvisande. Accepterat pris är branschens initiativ att förhålla sig även till detta.

Bristen på bostäder, billiga bolån kombinerat med en stark tro på bostadsmarknaden med stigande priser har gjort det vanligare med budgivning och snabba avslut. Det är naturligt att Accepterat pris visar följsamhet när priserna stiger samtidigt som det av förklarliga skäl blir en viss eftersläpning. Fastighetsmäklares möjlighet att bedöma marknadsvärdet påverkas när priset ökar med flera procent från en månad till nästa. Vår uppföljning visar att branschens initiativ ger resultat.

Både fastighetsmäklare och konsumenter värdesätter och vill ha Accepterat pris och man uppskattar den tydlighet som Accepterat pris ger. Därför kommer vi att driva frågan om Accepterat pris vidare där vi bedömer att det behövs.

- Accepterat pris innebär att priset ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre.
- Säljaren och mäklaren kommer gemensamt fram till nivån på det accepterade priset som även ligger inom ramen för mäklarens värdering.
- Även om ett Accepterat pris är angett råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris.

För mer information kontakta:

Ingrid Eiken, VD Mäklarsamfundet, 070- 669 34 34.

Stefan Nilsson, ordförande Mäklarsamfundets
Stockholmskrets, 070-717 70 60.

Henrik Nilsson, ordförande i Mäklarsamfundets
Göteborgskrets, 031-25 37 00.