

Oktober
2022



Dolda bud gör bostads- marknaden mindre trygg och transparent

Mäklarsamfundets Marknadsinsikt

Sammanfattning

Dolda bud är ett fenomen som förekommer både i heta och i mer avvaktande marknadslägen. Under en tid har Mäklarsamfundet fått indikationer på att dolda bud blivit allt vanligare på flera lokala marknader. Med stöd av nyligen genomförda enkäter kan vi visa både fastighetsmäklares och konsumenters erfarenheter av och attityd till dolda bud.

39% av fastighetsmäklarna uppger att dolda bud är ganska eller mycket vanligt.

18% av konsumenterna har under de senaste tre åren varit inblandade i en budgivning där dolda bud förekommit.

Rapporten bygger på två enkäter. Den ena riktade sig till registrerade fastighetsmäklare, medlemmar i Mäklarsamfundet. Enkäten skickades ut 12/9-2022 och avslutades 20/9. Enkäten skickades till 6 200 fastighetsmäklare. 827 svarade. Det ger en svarsfrekvens på drygt 13 procent.

Den andra enkäten riktade sig till en bostadskonsumenter, alltså både säljare, köpare och spekulanter. Enkäten låg på hemnet.se mellan 29/9 och 1/10. Undersökningen besvarades av 1 699 personer.

76%

Av fastighetsmäklarna uppger sig vara övervägande negativa till fenomenet dolda bud.

49%

Av bostadskonsumenterna uppger sig vara övervägande negativa till fenomenet dolda bud.



"En bostadsmarknad utan dolda bud skulle vara öppnare, tydligare och betydligt tryggare."

Om rapporten

Bakgrund

I Mäklarsamfundets rapportserie "Marknadsinsikt" belyser vi aktuella ämnen och företeelser på bostadsmarknaden. I fokus står framför allt konsumentfrågorna. I den här rapporten undersöker vi företeelsen dolda bud. Dolda bud förekommer, i varierande utsträckning, över hela landet. Som den här korta rapporten visar är det en företeelse som både konsumenter och fastighetsmäklare önskar skulle försvinna.

Rapporten redogör för de juridiska förutsättningarna i budgivningsprocessen och förklarar hur företeelsen dolda bud fungerar. Med stöd av nyligen genomförda enkäter riktade till konsumenter och till fastighetsmäklare ger vi även en dagsaktuell bild av förekomsten av dolda bud på marknaden samt konsumenter och mäklares attityd till det.

Dolda bud minskar transparensen och försvårar för spekulanter att delta i budgivningen med samma grundläggande förutsättningar. Företeelsen drabbar i första hand de spekulanter som inte hunnit lägga några bud eller som inte får återkomma med högre bud i en pågående budgivning. Även säljaren kan känna sig missnöjd om det efter kontraktsskrivningen kommer fram bud som överstiger den avtalade köpeskillingen. För fastighetsmäklaren riskerar dolda bud att väcka misstankar om slarv eller otillbörligt agerande. Om flera spekulanter lägger dolda bud samtidigt kan en mycket invecklad situation uppkomma. För fastighetsmäklaren blir budgivningsprocessen och kommunikationen med spekulanterna mer komplex. Risken är stor att den frustration och det missnöje som spekulanter kan uppleva i budgivningar där dolda bud förekommer riktas mot fastighetsmäklaren.

En bostadsmarknad utan dolda bud är betydligt tryggare och mer transparent. Det finns mycket som kan göras för att göra bostadsmarknaden tryggare och mer långsiktigt hållbar. Ett bra första steg vore att vår nya regering tillsätter en utredning om hur ett förbud mot dolda bud skulle kunna genomföras.

Underlag

Rapporten bygger på två enkäter. Den ena riktade sig till registrerade fastighetsmäklare, medlemmar i Mäklarsamfundet. Enkäten skickades ut 12/9-2022 och avslutades 20/9. Enkäten skickades till 6 200 fastighetsmäklare. 827 svarade. Det ger en svarsfrekvens på drygt 13 procent.

Den andra enkäten riktade sig till en bostadskonsumenter, alltså både säljare, köpare och spekulanter. Enkäten låg på hemnet.se mellan 29/9 och 1/10. Undersökningen besvarades av 1 699 personer.

Juridiska förutsättningar

Det är säljaren som bestämmer över formerna för budgivningen, och vem som ska få köpa bostaden. Fastighetsmäklaren ska förklara de praktiska förutsättningarna för en planerad budgivning för spekulanterna.

Till skillnad från i många andra jämförbara länder är bud inte bindande i Sverige. Spekulanter har möjlighet att villkora bud. Fastighetsmäklaren är skyldig att ta emot och vidarebefordra alla bud och villkor till säljaren. Uppgifterna ska noteras i den budgivningslista (anbudsförteckning) som mäklaren ska överlämna till säljaren och köparen när uppdraget slutförs, normalt vid tillträdet. Det innebär att mäklaren måste ta emot ett bud som villkoras av att det till exempel ska vara dolt för andra spekulanter eller att budet bara gäller om säljaren ställer in planerade visningar och skriver under kontraktet inom en viss tid. Eftersom säljaren bestämmer över hur budgivningen ska gå till så kan säljaren också ändra sina direktiv när som helst.

Dolda bud är en taktik som spekulanter använder sig av i syfte att sätta press på en säljare, få ett övertag gentemot andra spekulanter och för att få ett snabbare avslut än vad som annars skulle vara fallet. Det är inte säkert att även säljaren tjänar på ett sådant förfarande. Om säljaren känner sig säker på att det dolda budet kan accepteras och avstår från ytterligare marknadsföringsåtgärder ska mäklaren medverka till att en kontraktsskrivning kan genomföras i enlighet med parternas överenskommelse.

Mäklarens hantering av dolda bud

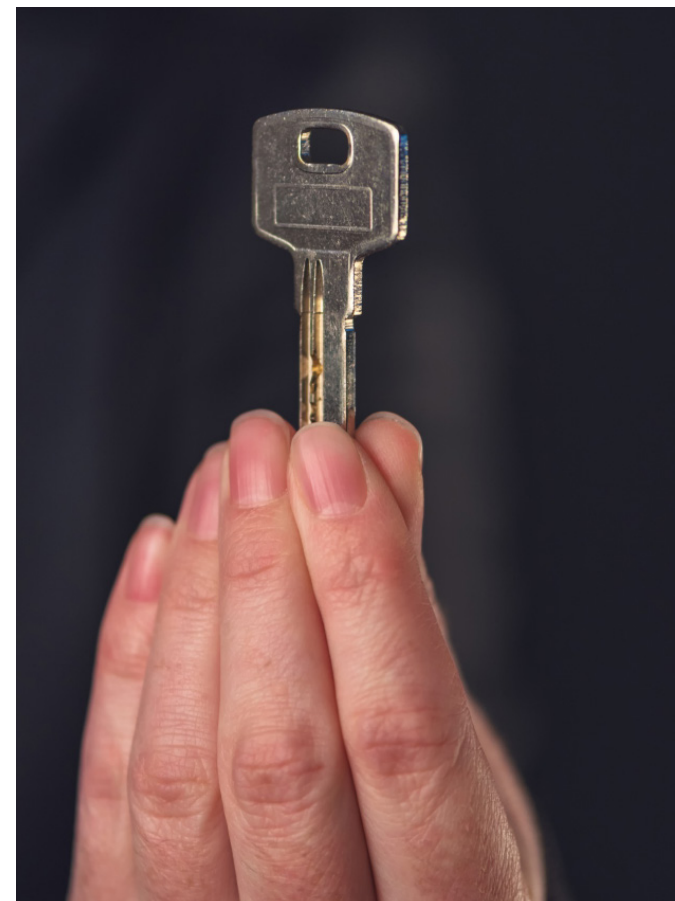
Mäklaren kan i förväg inhämta säljarens inställning till dolda bud för att kunna lämna allmän information till spekulanter om detta. Det ändrar däremot inte mäklarens grundläggande skyldighet att ändå ta emot och vidarebefordra ett villkorat bud. När en spekulant lämnar ett dolt bud bör mäklaren tydligt upplysa spekulanten om att säljaren kan agera på tre sätt 1. acceptera budet, 2. bortse från budet eller 3. kommunicera budet till andra spekulanter med information om villkoret, dvs. att budet enligt villkoret inte gäller när det nu kommunicerats med andra spekulanter. Mäklaren är inte bunden av spekulantens instruktion vilket i praktiken innebär att spekulanten bestämmer över sitt bud men att uppdragsgivaren bestämmer över budgivningen.

En sådan upplysning från mäklaren ger dock spekulanten möjlighet att avstå från villkoret och eventuellt justera nivån på det bud man önskar lägga. Mäklarens skyldigheter att ta emot, vidarebefordra och notera samtliga bud i budlistan bör då omfatta både spekulantens första bud och det anpassade budet.

Det råd som Mäklarsamfundet ger sina medlemmar är att, om det under en budgivning läggs ett dolt bud, så bör mäklaren upplysa spekulanten om att det är säljaren som bestämmer vilken betydelse budet ska få i budgivningen, och att säljaren kan ge instruktioner om att budet ändå ska kommuniceras till andra spekulanter. Mäklaren kan inte utlova att spekulanten ska få återkomma och lägga ett alternativt eller högre bud. Om det dolda budet kvarstår och ligger till grund för en överlåtelse bör säljaren uppmärksammas särskilt på risken att en bortvald spekulant kan återkomma efter kontraktsskrivningen med uppgifter om tänkta eller påhittade bud på en högre nivå än den slutliga köpeskillingen.

Det lagreglerade kravet på budgivningslista lägger ett ansvar på mäklaren att i efterhand redovisa samtliga bud och villkor till parterna. Syftet med kravet är att bidra till ett ökat förtroende för budgivningsförfarandet. Mäklaren bör i alla sammanhang framhålla fördelarna med att tillämpa en öppen budgivning genom hela förmedlingsuppdraget.

"Det lagreglerade kravet på budgivningslista lägger ett ansvar på mäklaren att i efterhand redovisa samtliga bud och villkor till parterna. Syftet med kravet är att bidra till ett ökat förtroende för budgivningsförfarandet."



Relativt vanligt med dolda bud

Dolda bud är ett fenomen som förekommer både i heta och i mer avvaktande marknadslägen. Under en tid har Mäklarsamfundet fått indikationer på att dolda bud blivit allt vanligare på flera lokala marknader. Med stöd av nyligen genomförda enkäter kan vi visa både fastighetsmäklares och konsumenters erfarenheter av och attityd till dolda bud.

Sett över riket som helhet är det 39 procent av de svarande mäklarna som upplever att dolda bud är ganska eller mycket vanligt. Även om alla bostadsmarknader delar vissa grundförutsättningar kan mycket också skilja sig åt. Isoleras svaren till de län där landets tre största städer finns visar det sig att förekomsten av dolda bud är något högre i Stockholms län, där 45 procent svarar att det är ganska eller mycket vanligt med dolda bud. Motsvarande andel för Västra Götalands län är 31 procent, alltså 8 procentenheter lägre än andelen för riket som helhet. I Skåne län svarar 44 procent att

dolda bud är ganska eller mycket vanligt förekommande. Skillnaderna går inte att förklara med att dolda bud främst är ett storstadsfenomen. Malmös befolkning utgör cirka 26 procent av hela länets befolkning, medan motsvarande andel för Stockholm är 65 procent och Göteborg 35 procent.

Till konsumenter ställde vi frågan om de under de senaste tre åren varit inblandade i en budgivning där dolda bud förekommit. 18 procent av de svarande konsumenterna har, under de senaste tre åren, varit inblandad i en budgivning där dolda bud förekommit. Det kompletterar fastighetsmäklarnas bild att dolda bud är ett förhållandevis vanligt fenomen, som dessutom inte med nödvändighet ska förknippas med en het marknad.

Diagram 1. Förekomst av dolda bud. Fastighetsmäklare.
Hur vanligt förekommande uppfattar du att så kallade dolda bud är på din lokala marknad?

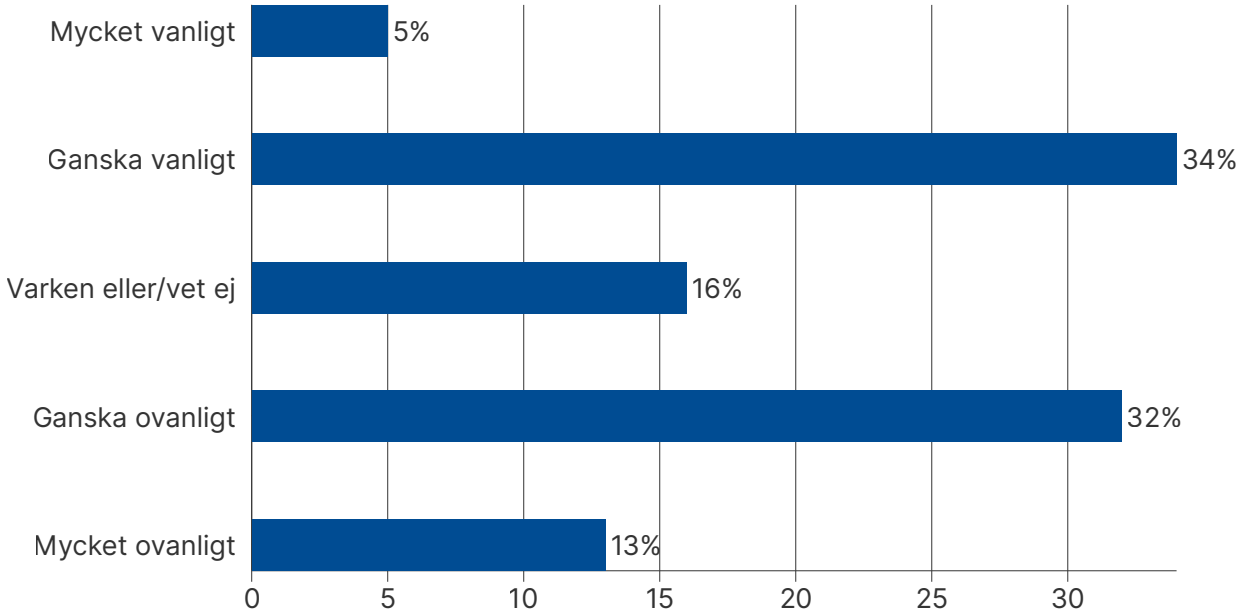
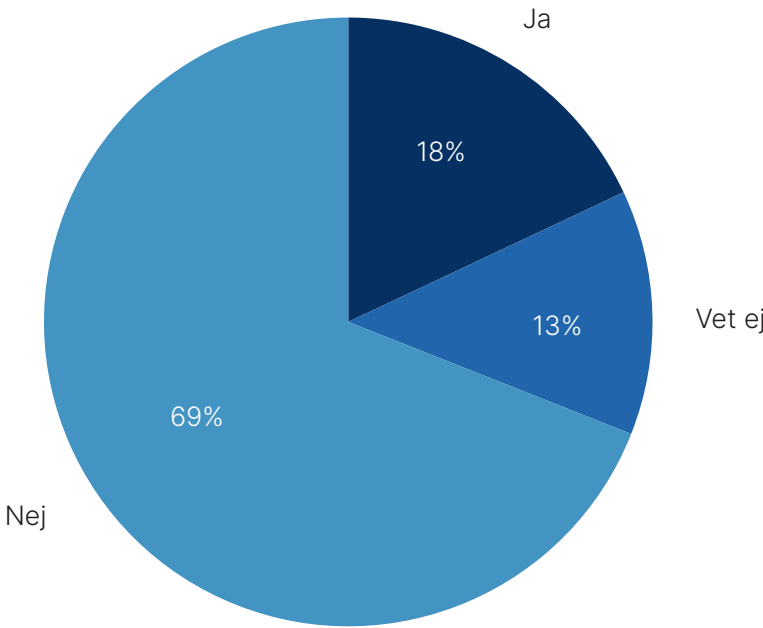


Diagram 2. Förekomst av dolda bud. Konsumenter.
Har du, under de senaste tre åren, varit inblandad i en budgivning där ett dolt bud förekommit?



Både konsumenter och fastighetsmäklare negativa

I enkäterna ställdes även frågor om attityden till dolda bud. Samstämmigheten är stor mellan fastighetsmäklare och konsumenter. Företeelsen dolda bud anses av en majoritet vara negativ. Cirka 75 procent av fastighetsmäklarna är övervägande negativa till spekulanters möjlighet att lägga dolda bud.

fastighetsmäklare än konsumenter som har en uppfattning om dolda bud. 46 procent av de svarande konsumenterna har ingen uppfattning i frågan eller vet inte. En större andel än så, 49 procent, anser däremot att spekulanters möjlighet att lägga dolda bud är övervägande negativt.

Av förklarliga skäl är det betydligt större andel

Diagram 3. Attityd till dolda bud. Fastighetsmäklare.

Har du en övervägande positiv eller övervägande negativ syn på möjligheten för spekulanter att lägga ett dolt bud?

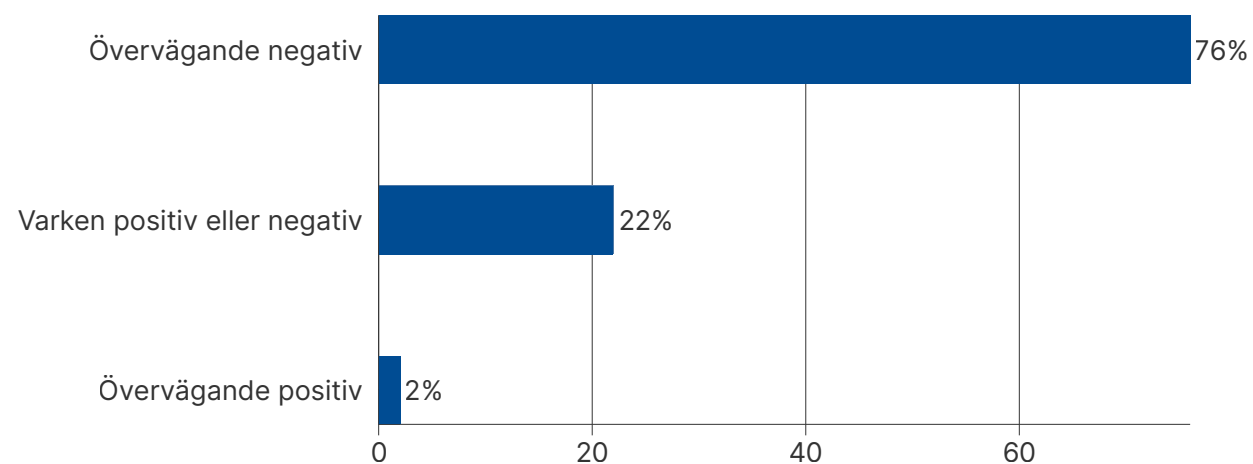
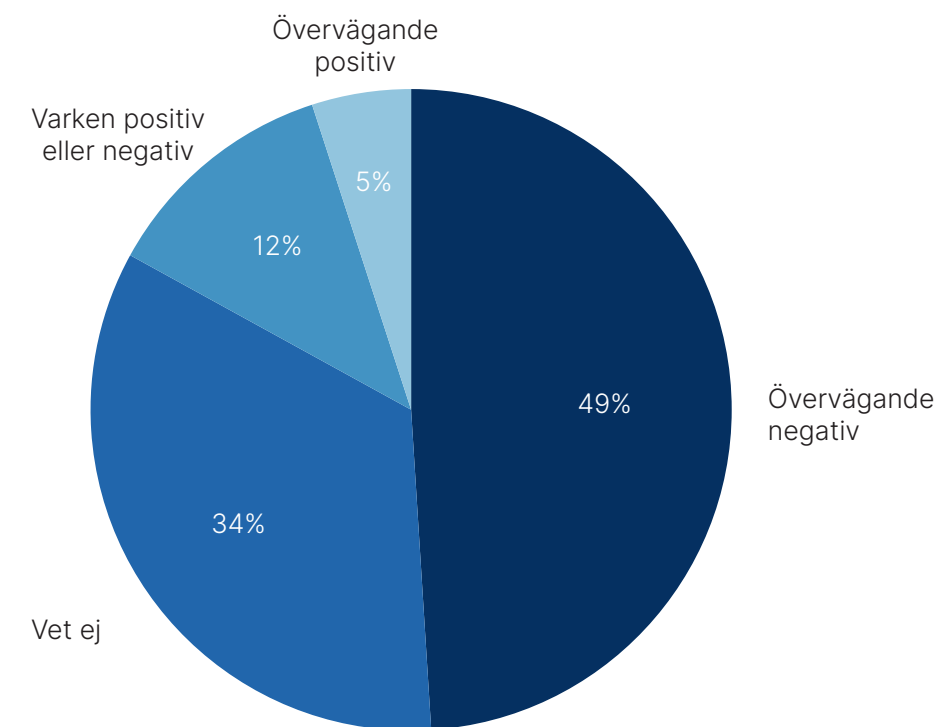


Diagram 4. Attityd till dolda bud. Konsumenter.

Har du en övervägande positiv eller övervägande negativ syn på spekulanters möjlighet att lägga ett dolt bud?



Starkt stöd för förbud mot dolda bud

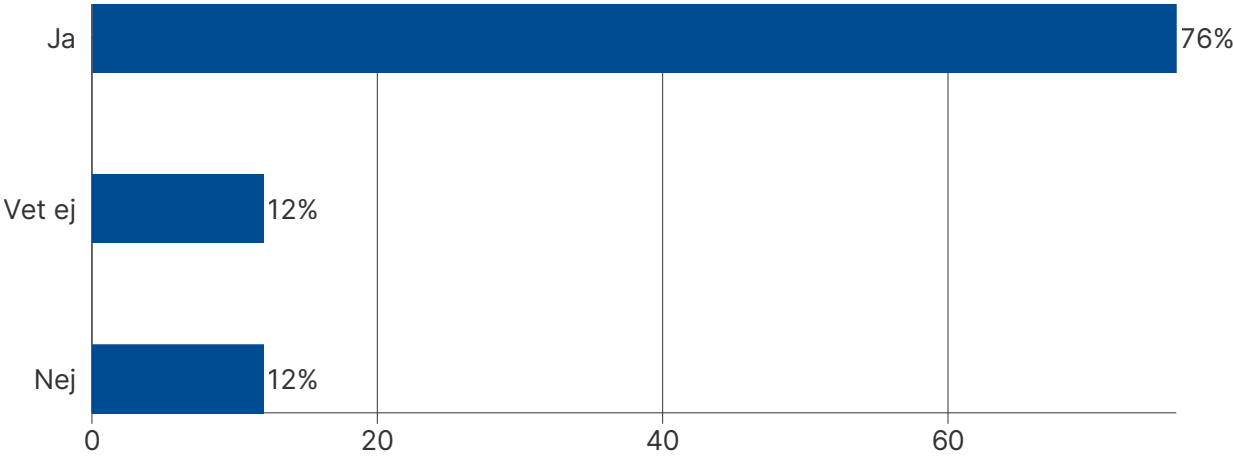
Majoriteten av de svarande konsumenterna (56%) menar att dolda bud gör bostadsmarknaden mer otrygg och mindre transparent.

Av den övervägande negativa synen på dolda bud i såväl

fastighetsmäklarkåren som i konsumentledet följer också att många ställer sig positiva till ett förbud av dolda bud. Bland fastighetsmäklarna är det hela 76 procent som önskar ett sådant förbud.

76% av fastighetsmäklarna tycker att dolda bud bör förbjudas.

Diagram 5. Bör dolda bud förbjudas? Fastighetsmäklare.
Om det var möjligt, skulle du önska att dolda bud förbjöds?



Dags att utreda förbud mot dolda bud

Den svenska bostadsmarknaden blir allt mer transparent. Genom att fastighetsmäklarna rapporterar in slutpriser till Svensk Mäklarstatistik kan tillförlitlig prisutvecklingsdata tillgängliggöras för både konsument- och samhällsnytta. En dominerande marknadsplats skapar översikt av utbudet. Identifiering med bank-id blir allt vanligare i budgivningarna. Mäklaren ska enligt lag lämna en budförteckning till säljare och köpare. Budgivningen är dock fortfarande oreglerad, och det är ofta i budgivningsmomentet som frågor, missförstånd eller rentav missnöje kan uppstå.

Det är möjligheten att villkora bud som möjliggör dolda bud. Den möjligheten är viktig att värna, då köpare och säljare måste kunna förhandla om mer än bara priset. Till exempel villkor för tillträde. Att förbjuda dolda bud görs inte i en handvändning. Det är tvärtom lika fundamental som komplicerad juridik som behöver hanteras, och konsekvenserna av förändringar mot en mer reglerad budgivning kan bli långtgående. Samtidigt är behovet av tydligare spelregler i budgivningen stort, vilket inte minst de enkäter som den här rapporten bygger på visar. En bostadsmarknad utan dolda bud skulle vara öppnare,

tydligare och betydligt tryggare. Därför uppmanar vi den nyttillträdde regeringen att initiera ett utredningsarbete för att reglera budgivningsprocessen och föreslå vägar att förbjuda dolda bud. Avslutningsvis lämnar vi några rekommendationer om möjliga vägar framåt, och frågeställningar som en sådan utredning bör undersöka och ta ställning till.

"Initiera ett utredningsarbete för att reglera budgivningsprocessen och föreslå vägar att förbjuda dolda bud."

Ett förbud mot dolda bud?

Huvudregeln i svensk lag är att muntliga avtal är bindande i samma utsträckning som skriftliga avtal. För att avgöra om ett avtal har slutits används den så kallade anbud-accept modellen. För överlåtelse av fast egendom och bostadsrätter krävs dock att vissa formkrav är uppfyllda för att ett avtal ska vara giltigt. För överlåtelse av fast egendom krävs enligt 4 kap. jordabalken en skriftlig köpehandling som skrivs under av köpare och säljare, där köpeskillingen anges jämte en förklaring att fastigheten överläts på köparen. Vid överlåtelse av bostadsrätt tillämpas inte formkraven i jordabalken, utan istället motsvarigheten i bostadsrättslagen. Även köp av bostadsrätter ska alltså vara skriftliga och köpehandlingar ska skrivas under av både köpare och säljare. Anbud-accept modellen är alltså inte tillämplig på köp av bostäder. Muntliga avtal gäller inte. Som tidigare konstaterats har säljaren av en bostad så kallad fri prövningsrätt. Det innebär att säljaren avgör när, till vilket pris och till vem som denne vill sälja. Bud är inte bindande, och en budgivare kan villkora sitt bud. Fastighetsmäklaren är skyldig att vidareförmedla samtliga bud till säljaren.

En reglering av de delar av budgivningsprocessen som riskerar att göra budgivningen otydlig eller otrygg skulle

innefatta komplicerad juridik där flera lagrum berörs och konsekvenserna behöver utredas grundligt. Samtidigt finns viktiga principer som behöver värnas. Till exempel möjligheten att villkora bud, inte minst för att kunna konkurrera med annat än kronor och ören.

Mot bakgrund av de juridiska förutsättningarna ser Mäklarsamfundet främst två vägar framåt för att hantera problematiken med dolda bud. Det ena är att utreda möjligheten att ålägga mäklaren skyldighet att förmedla samtliga bud till alla budgivare. Möjligheten att lägga ett dolt bud skulle då finnas kvar, men i praktiken görs budet offentligt för alla budgivare genom att det måste förmedlas vidare. En annan potentiell lösning är en ny och tydligare definition av vad ett bud är, där kriterier upprättas för att hindra möjligheten att villkora ett bud som dolt.

Vår nya regering har stora och svåra uppgifter framför sig. Mäklarsamfundets förhoppning är att det också finns kraft, energi och ambition hos regeringen att hantera de konsumentnära bostadsmarknadsfrågorna. En utredning av hur dolda bud skulle kunna förbjudas vore ett stort kliv framåt för konsumentskyddet på bostadsmarknaden.

Två vägar framåt



Utreda möjligheten att ålägga mäklaren skyldighet att förmedla samtliga bud till alla budgivare. I praktiken görs budet offentligt för alla budgivare då det måste förmedlas vidare.



En ny och tydligare definition av vad ett bud är, där kriterier upprättas för att hindra möjligheten att villkora ett bud som dolt.

Fastighetsmäklarna är navet i en fungerande bostadsmarknad.

Mäklarsamfundet representerar 86 procent av Sveriges fastighetsmäklare. Med deras samlade kunskap och engagemang direkt från bostadsmarknaden bidrar vi med underlag som möjliggör välgrundade beslut inom bostadspolitik.

Fastighetsmäklarbranschen är beroende av en stabil bostadsmarknad där det är lätt att flytta. Mäklarsamfundets samhällsarbete sprider därför kunskap om bostadsmarknaden och verkar för att fler ska kunna förverkliga sina bostadsdrömmar. Våra rapporter om bostadsmarknaden är framtagna med stöd av Sveriges främsta experter inom bostadsmarknadsområdet.

Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden?

Då rekommenderar vi våra andra rapporter som du kan ta del av på www.maklarsamfundet.se



Käppar i hjulet Hur påverkar bostadsmarknaden synen på flytt, jobb och familjebildning? En kartläggning från Mäklarsamfundet, Hemnet och Stockholms Handelskammare.



Reformprogram för en hållbar bostadsmarknad Ett omfattande bostadspolitiskt program med 50 reformförslag för en mer hållbar bostadsmarknad – klimatomått, ekonomiskt och socialt.



Stämpla ut stämpelskatten På tio år har hushållens kostnader för stämpelskatter ökat nästan åtta gånger snabbare än inflationen. Stämpelskatten försvårar inträdet på villamarknaden, försämrar rörligheten, och ökar hushållens ekonomiska sårbarhet.