

Pressmeddelande 2026-01-29

Majoriteten av mäklarna vill förbjuda dolda bud

Dolda bud förekommer i var femte bostadsförsäljning i landets tre storstadsregioner, visar SBAB:s Mäklarbarometer. Vid försäljningar av bostadsrätter i Stockholm förekommer det i så många som var tredje affär. Enligt mäklarna leder det generellt sett inte till lägre priser för köparna utan skapar mest irritation och osäkerhet hos spekulanterna. Det minskar dessutom transparensen på bostadsmarknaden. Majoriteten av mäklarna är negativt inställda till dolda bud och vill se ett förbud.

- När en mäklare berättar att det inkommit ett bud, men inte får avslöja hur högt det är, hamnar spekulanten i en svår situation. På väldigt lösa grunder behöver man avgöra om man ska kontra med ett eget bud, hur högt det i så fall ska vara och om man ska svara med samma mynt och lägga ett dolt bud, säger Linda Hasselvik SBAB:s privat- och boendeekonom.

I var femte, 21 procent, av bostadsförsäljningarna som sker i landets tre storstadsregioner läggs idag bud med villkor att de ska vara hemliga för övriga spekulanter, så kallade dolda bud. Detta enligt mäklarna i SBAB:s senaste undersökning. Det är ännu vanligare vid försäljningar av bostadsrätter i Stockholm. Då förekommer dolda bud i nästan var tredje försäljning. En majoritet av mäklarna, 65 procent, uppger att det mest negativa med dolda bud är att de skapar irritation och misstro hos spekulanterna. 29 procent uppger att de skapar mindre transparens i budgivningsprocessen.

- Jag är uppriktigt förvånad över att dolda bud är så pass utbrett som det är. Spekulanter som lägger dolda bud kanske gör det för att försöka stänga affären snabbt i hopp om att få köpa till ett bra pris, men det skapar samtidigt oreda och missnöje hos övriga spekulanter och ofta även hos mäklarna. Den minskade transparensen påverkar dessutom bostadsmarknadens funktionssätt negativt, säger Linda Hasselvik.

Enligt mäklarnas bedömning är det generellt sett inte ekonomiskt gynnsamt för spekulanter att lägga dolda bud. 54 procent av mäklarna uppger att köparna får betala lika mycket för bostaden som om de skulle lagt öppna bud. 26 procent uppger till och med att de får betala mer, 10 procent uppger att de får betala mindre.

- Det tycks inte finnas några uppenbara vinnare på företeelsen med dolda bud. Däremot ställer det högre krav på den som letar bostad att ta reda på vad som är ett rimligt pris och hålla fast vid sin egen prisgräns, säger Linda Hasselvik.

Merparten av mäklarna är också negativt inställda till dolda bud. 60 procent tycker att det borde förbjudas.

Om budgivningsprocessen och dolda bud:

Ett dolt bud är ett bud som en spekulant lägger med villkoret att det ska vara hemligt för övriga spekulanter. Budgivningsprocessen i sig är inte särskilt reglerad i lag. Bud är inte juridiskt bindande och säljaren är heller inte skyldig att sälja till högstbjudande. Det är möjligt att lägga bud med villkor att de ska vara dolda eller giltiga under en begränsad tid. Affären är öppen till dess att ett köpekontrakt undertecknats av köpare och säljare.



Det som framgår i lag är att mäklaren är skyldig att:

- Ta emot alla bud och vidarebefordra dem till säljaren.
- Notera buden i en budgivningslista som överlämnas till köpare och säljare när mäklaren avslutat sitt uppdrag, normalt sett i samband med kontraktsskrivningen. Budgivningslistan ska innehålla budgivarens namn, kontaktuppgifter, budets belopp, tidpunkt samt eventuella villkor budet var förenat med.

Fakta om SBAB:s Mäklarbarometer:

SBAB:s Mäklarbarometer är en kvartalsvis enkät till 220 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö som genomförts sedan 2005. Den görs som telefonintervjuer av Origo Group på uppdrag av SBAB. Den senaste undersökningen gjordes från 17 november – 1 december 2025.

För mer information, vänligen kontakta:

Linda Hasselvik, privat- och boendeekonom, SBAB

Telefon: 070-561 21 47

E-post: linda.hasselvik@sbab.se

Catharina Henriksson, presschef, SBAB

Telefon: 076-118 79 14

E-post: catharina.henriksson@sbab.se