

Om köparmäklare

På senare tid har det uppkommit ett delvis nytt fenomen på mäklarhimlen – köparmäklare. Mäklarens uppdrag innebär traditionellt ett uppdrag från en säljare att förmedla en fastighet eller bostadsrätt som skall överlåtas. Med ”förmedling” menas då en verksamhet som går ut på att hitta en motpart till säljaren som denne kan träffa avtal med, alltså att hitta en köpare. Men mäklarens uppdrag kan lika väl komma från en köpare. Uppdraget blir då att för köparens räkning hitta en säljare som har ett lämpligt objekt att överlåta.

Det är viktigt att komma ihåg att fastighetsmäklarlagen inte gör någon skillnad på köparmäklare och traditionella säljarmäklare; lagen gäller för båda kategorier och med i princip samma regler. Det finns dock vissa praktiska skillnader som man måste beakta.

Sedan gammalt gäller att mäklaren skall opartisk. Mäklaren skall, har det sagts, vara en ”fri och obunden mellanman” som kan inta en ”oberoende och opartisk ställning gentemot båda parter”.¹ Som ett utflöde av denna princip innehåller fastighetsmäklarlagen bland annat ett generellt förbud för mäklaren att agera som ombud för någon av parterna. Detta gäller både för köpar- och säljarmäklare.

Mäklarens opartiskhet har dock sina gränser. I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att det är ”naturligt” att mäklaren i fråga om ”rent affärsrättsliga överväganden” stöder sin uppdragsgivare snarare än motparten. Motparten förväntar sig inte heller, menade departementschefen, att mäklaren skall iaktta strikt neutralitet exempelvis när det gäller priset på det förmedlade objektet.² Departementschefens uttalande bör kompletteras på det sättet att mäklaren inte bara *får* tillvarata sin uppdragsgivares intressen, utan han *skall* också göra det. Det sistnämnda är inget som direkt följer av god fastighetsmäklarsed, utan är ett uttryck för den allmänna lojalitetsplikt som gäller i avtalsförhållanden.

Det nu sagda gäller alltså både för köpar- och säljarmäklare. Även köparmäklaren skall vara en opartisk mellanman, men inte när det gäller de affärsrättsliga övervägandena. Man kan säga att köpar- och säljarmäklaren i någon mening är varandras spegelbilder: på samma sätt och i samma utsträckning som säljarmäklaren får och skall tillvarata säljarens intressen

¹ SOU 1981:102, s. 190 och 208.

² Prop. 1994/95:14 s. 41 f.

gentemot köparen, får och skall köparmäklaren tillvarata köparens intressen gentemot säljaren. Det innebär bland annat att medan säljarmäklaren skall försöka få till stånd ett så *högt* pris som möjligt, skall köparmäklaren tvärtom försöka få till stånd ett så *lågt* pris som möjligt.

Det sistnämnda innebär ett särskilt problem som lagstiftaren inte tycks ha tänkt på. Enligt fastighetsmäklarlagen skall mäklarens ersättning normalt utgå i form av provision, alltså som en procentsats av köpeskillingen. Regeln gäller enligt dess ordalydelse både för säljar- och köparmäklare. En köparmäklare som arbetar mot provision får alltså *mer* pengar ju högre pris objektet säljs för, vilket ger ett ekonomiskt incitament som går rakt emot köparmäklarens skyldighet att arbeta för ett så *lågt* pris som möjligt. Enligt min uppfattning kan en köparmäklare – trots lagtextens ordalydelse – inte åta sig ett sedvanligt provisionsuppdrag, eftersom det skulle strida mot mäklarens lojalitetsplikt mot uppdragsgivaren. Uppdraget får i stället ingås mot ett fast arvode eller, om det nu är praktiskt möjligt att konstruera, mot en inverterad provisionsskala där mäklarens ersättning blir högre ju lägre priset på objektet blir.

Tidningsuppgifter får man som bekant ofta ta med en nypa salt, men i media har på sista tiden gjorts en del intervjuer med köparmäklare, där läsaren får intrycket att mäklaren närmast sett sig som ombud för köparen. Om mediavinklingen är riktig är det, som framgått ovan, en missuppfattning av köparmäklarens roll och ett brott mot god fastighetsmäklarsed.. Återigen: köpar- och säljarmäklare lyder under samma regelverk och utgör varandras spegelbilder när det gäller skyldigheten att, i princip, vara en opartisk mellanman.

Magnus Melin, förbundsjurist