

Motion till riksdagen 2005/06:L225

av **Sten Tolgfors (m)**

Öppen budgivning vid fastighetsaffärer

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen med innebörd att budgivning via mäklare skall ske öppet och att alla budgivare skall kunna få ta del av vilka andra budgivare som finns och de bud som läggs, i enlighet med vad som i motionen anförs.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om lockpriser på bostäder.

Motivering

I storstäder är lockpriser på bostäder vanligt förekommande. Det innebär att en bostad annonseras ut för ett pris som vida understiger det mäklaren räknar med att den skall säljas för. Att använda lockpriser strider mot god mäklarsed, men förekommer i alla fall tämligen ofta. Branschens självsansering har inte varit tillräcklig.

Lockpriser gör det svårare för köparen att bedöma objektets värde. Själva tanken är att ett lågt pris, och därmed många budgivare, skall få budgivningen att sticka i väg. En kvalificerad mäklare skall dock i normalfallet klara att göra en värdering av ett objekt som är rimligt rättvisande.

I dag är fastighetsmäklare inte skyldiga att genomföra öppen budgivning vid försäljning av fastigheter eller bostadsrätter. Detta förhållande är olämpligt eftersom mäklarens arvode ofta baseras på köpeskillingen som säljaren får för den aktuella fastigheten eller bostadsrätten.

Mäklare har därmed ett eget intresse av att priset blir så högt som möjligt. Till yttermera visso tar många mäklare ut en högre procentuell avgift för den del av priset som ligger över utgångspriset, varför deras intresse av budgivning är betydande.

Fel! Okänt namn på

Eftersom vare sig andra budgivare eller avlämnade bud redovisas inför samtliga budgivare kan det förutom lockpriser förekomma luftbud för att trissa upp priset på en bostad. Oseriösa mäklare kan tjäna på detta. Oavsett hur vanligt detta är skapar redan risken för att det förekommer en osäkerhet för potentiella köpare.

Ingenting hindrar mäklare från att välja att tillämpa öppen budgivning. Vissa mäklarfirmor tillämpar öppenhet, men långt ifrån alla mäklare väljer att göra det i dag.

Den 12 § i fastighetsmäklarlagen lyder: ”Fastighetsmäklaren skall utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse.”

Mäklare skall vara neutrala mellan säljare och köpare, men i praktiken har mäklare och säljare samma intresse av att priset blir så högt som möjligt. Detta riskerar att vara till köparens nackdel. Den tänkta balansen i mäklarlagen förskjuts därmed.

Säljaren har rätt att sälja till vilken spekulant den vill, vilket är bra och rimligt. Vid privat försäljning bör budgivning kunna ske på det sätt säljaren önskar. En kund kan välja att avstå från en affär, om han eller hon inte gillar hur den hanteras.

Vid försäljning av fastigheter och bostadsrätter via mäklare finns anledning att i lag slå fast att budgivning skall ske öppet och att alla budgivare skall kunna få ta del av vilka andra budgivare som finns och de bud som läggs.

Stockholm den 26 september 2005

Sten Tolgfors (m)