

2018-03-14

Dnr 4.1-1882-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (), fråga om pris i marknadsföring.

Prövning av om fastighetsmäklarens prissättning i marknadsföringen har utgjort ett så kallat lockpris.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen avskriver ärendet.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot fastighetsmäklaren NN med anledning av det marknadsförda priset på två bostadsrätter. Anmälaren har gett in marknadsföringsmaterial.

NN har yttrat sig över anmälan. Hon har gett in uppdragsavtalen, objektsbeskrivningarna, upplåtelseavtalen, anbudsförteckningarna och prisuppgifter från marknadsföringen av liknande objekt i samma område.

Anmälan

Anmälaren har anfört i huvudsak följande.

Hon anser att NN har använt sig av ett så kallat lockpris vid marknadsföringen av två bostadsrätter. Den ena bostadsrätten var nyrenoverad och består av två rum och kök om 47 kvadratmeter. Lägenheten marknadsfördes med utgångspriset 2 475 000 kronor. Hon anser att det är för

2018-03-14

Dnr 4.1-1882-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

lågt med tanke på att hon själv hade sålt en lägenhet med två rum och kök om 41 kvadratmeter i samma område för 2 800 000 kronor två och ett halvt år tidigare. Redan i samband med den första visningen hade anbud upp till 1 000 000 kronor över utgångspriset lämnats.

Den andra bostadsrätten återfinns i samma bostadsrättsförening och låg ute till försäljning samtidigt. Den består av två rum och kök om 57 kvadratmeter och utgångspriset var 2 750 000 kronor. Även för den lägenheten hade bud upp till 1 000 000 kronor över utgångspriset lämnats före den andra visningen.

Hon anser att en etablerad och erfaren fastighetsmäklare ska och bör ha bättre koll på priserna än så. Hon frågade NN på plats varför så låga priser hade valts. Hon fick till svar ett litet ryck på axlarna och beskedet ”ja det kan man ju fråga sig, får väl ändra det till nästa gång”.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av fastighetsmäklarens prissättning i marknadsföringen, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Hon och den bostadsrättsförening som var säljaren diskuterade i samband med försäljningarna vilket utgångspris som skulle sättas för respektive bostadsrätt. För att komma fram till ett marknadsmässigt pris granskade de tillsammans det utbud av lägenheter i samma område som redan marknadsfördes på en bostadsannonsplats på internet. De konstaterade att alla likvärdiga bostadsrätter som var till salu i området under den perioden marknadsfördes med ett utgångspris som låg mellan 35 000 kronor och 67 000 kronor per kvadratmeter.

Utgångspriset för de båda bostadsrätterna sattes till 2 450 000 kronor, det vill

2018-03-14

Dnr 4.1-1882-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

säga 52 128 kronor per kvadratmeter, respektive 2 795 000 kronor, det vill säga 52 735 kronor per kvadratmeter.

Hon bedömde att slutpriset möjligtvis kunde gå upp till mellan 55 000 kronor och 60 000 kronor per kvadratmeter. De aktuella bostadsrätterna ligger vid en av stadens största vägar. Hennes erfarenhet av tidigare försäljningar i området var att det hade varit ett stort orosmoment för spekulanter. Detta hade medfört att budgivningar och slutpris inte hade hamnat så högt. Därför bedömde hon att högre utgångspriser inte var lämpliga, trots att båda bostadsrätterna var i ett gott skick.

Säljaren hade accepterat att överlåta bostadsrätterna för utgångspriserna om det inte skulle bli någon budgivning. Hon tror att anledningen till att priserna gick upp så pass mycket är att spekulanterna bedömde ljudet från den stora vägen på ett annat sett än hon gjorde. I tidigare försäljningar hade priset alltid påverkats negativt av den vägen. Hon bedömde även att den omständigheten att det handlade om en nybildad bostadsrättsförening med endast sju lägenheter skulle medföra en viss tveksamhet till att betala för mycket. Dessutom skulle föreningen sköta sin gård och förvaltning själv, vilket inte brukar vara så populärt. Till detta hör att föreningen dessutom hade en mycket hög skuldsättning per kvadratmeter. Troligtvis bortsåg vissa spekulanter från de här faktorerna vid den tidpunkten på året då det fanns ett lågt utbud av liknande lägenheter på marknaden. Hon har väldigt svårt att se att hon skulle ha uttryckt sig på det sätt som anmälaren redogör för. Hon har svårt att minnas exakt vad som sades på visningarna men hon brukar aldrig uttrycka sig på det sättet.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Mäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

2018-03-14

Dnr 4.1-1882-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Priset i marknadsföringen

Enligt 5 § marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. Det framgår av 6 § i samma lag att en marknadsföring som strider mot god marknadsföringssed är att anse som otillbörlig om den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

I 10 § första stycket marknadsföringslagen anges att en näringsidkare vid marknadsföringen inte får använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. Enligt bestämmelsens andra stycke 4 gäller detta särskilt framställningar rörande produktens pris, grunderna för prisberäkningen, särskilda prisfördelar och betalningsvillkoren.

I kravet på god marknadsföringssed ligger bland annat ett krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115 s. 144). I förarbetena till fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15 s. 33) anges att vilseledande prisupplysningar vid marknadsföringen av bostäder strider mot marknadsföringslagen.

Ett så kallat lockpris anses innebära att ett förmedlingsobjekt marknadsförs till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det pris som säljaren är beredd att acceptera (se prop. 2010/11:15 s. 33). Att det strider mot god fastighetsmäklarsed att lägga ut ett objekt till ett utgångspris som väsentligt understiger fastighetsmäklarens bedömda marknadsvärde har fastställts i flera domar av de allmänna förvaltningsdomstolarna (se bland annat Kammarrätten i Stockholms dom den 21 augusti 2012 i mål 1532–12 samt tre domar den 11 februari 2013 i målen 3332–12, 3335–12 och 3343–12). I ett av dessa fall fann kammarrätten att det förhållandet att utgångspriset understeg fastighetsmäklarens bedömda marknadsvärde med drygt tio procent inte ansågs vara en väsentlig avvikelse (mål nr 3343–12).

Bostadsrätterna marknadsfördes med utgångspriserna 2 450 000 kronor respektive 2 795 000 kronor. De slutliga försäljningspriserna blev 3 745 000

2018-03-14

Dnr 4.1-1882-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

kronor respektive 3 750 000 kronor. De marknadsförda priserna på bostadsrätterna har understigit de slutliga försäljningspriserna med drygt 34 respektive drygt 25 procent. NN har angett skälen för sin bedömning av bostadsrätternas marknadsvärden.

Fastighetsmäklarinspektionen kan inte tillbakavisa mäklarens bedömning. Mot denna bakgrund anser inspektionen att det inte är otvetydigt fastställt att det har varit fråga om vilseledande prisuppgifter i marknadsföringen av bostadsrätterna. Ärendet ska därför avskrivas.