

2018-03-14

Dnr 4.1-1515-16

Beslutet/domen har överklagats.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om marknadsföring.

Prövning av om fastighetsmäklaren har marknadsfört en fastighet i strid med marknadsföringslagen.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

### Ärendet

En anmälare har framfört kritik mot NN med anledning av hans utförande av ett förmedlingsuppdrag beträffande en fastighet. Anmälaren har bifogat en utskrift av annonsen.

NN har yttrat sig i ärendet. Han har bifogat uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen och överlåtelseavtalet.

### Anmälan

Anmälan har uppgett i huvudsak följande.

Han upptäckte att NN i en annons påstod att en fastighet var utrustad med frånluftsvärmepump, trots att fastigheten endast hade en luftvärmepump. Skillnaden i värde mellan dessa två uppvärmningssystem kan vara uppemot 100 000 kr.

2018-03-14

Dnr 4.1-1515-16

Beslutet/domen har överklagats.

---

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har tillbakavisat anmälares kritik.

Han medger att ordet frånluftsvärmepump fanns med på ett ställe i den säljande texten på internet. Den rätta uppgiften om att fastigheten var utrustad med en luftvärmepump fanns dock med i den tekniska beskrivningen som låg ute samtidigt. Tråkigt nog stod det fel i annonsen, trots att säljaren hade läst igenom och godkänt innehållet innan publiceringen. När anmälares ringde och påpekade felet hade huset legat ute knappt ett dygn på internet. Han korrigerade omedelbart uppgiften. Samtliga spekulanter, inklusive köparna, fick en objektsbeskrivning med rätt uppgift.

### **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.

#### **Uppgifter i marknadsföringen**

I kravet på god fastighetsmäklarsed ingår att mäklaren ska följa all tillämpbar lagstiftning, bland annat marknadsföringslagen (2008:486).

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 1 gäller detta särskilt framställningar rörande produktens förekomst, art, mängd, kvalitet och andra utmärkande egenskaper.

Marknadsföring som är vilseledande enligt bland annat 10 §

2018-03-14

Dnr 4.1-1515-16

Beslutet/domen har överklagats.

---

marknadsföringslagen är att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut (8 § första stycket marknadsföringslagen). Exempel på affärsbeslut är att kontakta mäklaren för att inhämta mer information eller besöka en visning.

Uppvärmningssystemet i ett bostadshus är en faktor som typiskt sett får anses påverka värdet på fastigheten i betydande omfattning. NN har i marknadsföringen felaktigt uppgett att fastigheten hade ett väsentligt mer sofistikerat och värdefullt uppvärmningssystem än vad som var fallet.

Detta påstående rör är en sådan utmärkande egenskap som sannolikt påverkar konsumenternas förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. Fastighetsmäklarinspektionen gör därför bedömningen att NN har marknadsfört fastigheten i strid mot marknadsföringslagen. En sådan överträdelse motiverar normalt en varning. NN gjorde dock, enligt egen utsago, en korrigerande uppgift omedelbart efter det att han hade blivit uppmärksam på felaktigheten. Han överlämnade även en objektsbeskrivning med rätt uppgifter till spekulanterna på visningen. Med hänsyn till detta anser inspektionen att det påföljden kan begränsas till en erinran.

### **Övrigt**

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd av Fastighetsmäklarinspektionen.