

2018-04-18

Dnr 4.1-693-17

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 26 september 2018 (mål 2901-18) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten i Göteborg och Högsta förvaltningsdomstolen har den 11 april 2019 (mål nr 4908-18) respektive 18 oktober 2019 (mål 2956-19) beslutat att inte meddela prövningstillstånd.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av om uppgifterna om boarean har angetts på ett korrekt sätt i marknadsföringen och objektsbeskrivningen.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en deltagare på visningarna av en bostadsrätt riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN. Anmälaren har gett in marknadsföringen av bostadsrätten på en bostadssajt.

NN har yttrat sig. Hon har gett in ett omdöme som hon har fått på en webbplats, objektsbeskrivningen, överlåtelseavtalet, ett mätbevis och uppdragsavtalet.

Anmälan

Anmälaren har framfört i huvudsak följande kritik.

NN har använt sig av falska och vilseledande uppgifter på en annonsplats för bostäder på internet för att få ett bättre uträknat kvadratmeterpris på annonsplatsen. I stället för att uppge boarean i fältet för boarea har NN

2018-04-18

Dnr 4.1-693-17

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 26 september 2018 (mål 2901-18) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten i Göteborg och Högsta förvaltningsdomstolen har den 11 april 2019 (mål nr 4908-18) respektive 18 oktober 2019 (mål 2956-19) beslutat att inte meddela prövningstillstånd.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

angett ett 44 kvadratmeter större värde, nämligen golvytan. Lägenheten hade 61 kvadratmeter boarea.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

I objektsbeskrivningen framgår det tydligt att den totala golvytan är 105 kvadratmeter, varav 61 kvadratmeter är boarea och 44 kvadratmeter är yta under snedtak. Dessa 44 kvadratmeter användes som funktionell yta att möblera och bo på. Under avsnittet boarea och i löptexten som är en säljande beskrivning av lägenheten står det att golvytan är totalt 105 kvadratmeter och att golvytan består av 61 kvadratmeter boarea och 44 kvadratmeter biarea. Detta har alltså gjorts tydligt på två ställen i objektsbeskrivningen. Ett mätbevis har funnits tillgängligt under hela försäljningsprocessen på samtliga webbsidor och på visningarna. Mätbeviset har också varit bifogat till prospektet. Det har varit fullt synligt för spekulanterna. Hon har aktivt talat om på visningarna hur bostadens ytor är fördelade. Anmälaren deltog på visningarna och de pratade då om bostadens yta på ett tydligt sätt.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande i de ingivna handlingarna.

I objektsbeskrivningen anges följande.

Generös golvyta om totalt 105 kvm som består av 61 kvm boarea samt 44 kvm biarea gör bostaden mycket rymlig.

[---]

Boarea

105 m²

2018-04-18

Dnr 4.1-693-17

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 26 september 2018 (mål 2901-18) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten i Göteborg och Högsta förvaltningsdomstolen har den 11 april 2019 (mål nr 4908-18) respektive 18 oktober 2019 (mål 2956-19) beslutat att inte meddela prövningstillstånd.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

Boareauppgift enligt: Mätning

Total golvyta 105 kvm (61 kvm boarea + 44 kvm biarea under snedtak).

I marknadsföringen av bostadsrätten på bostadssajten anges endast att boarean är 105 kvadratmeter.

I mätbeviset anges följande.

Resultat:

Boarea (BOA) 61 kvm

Ej mätvärt utrymme (begränsad takhöjd under snedtak) 44 kvm

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Uppgifterna om boarea

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.

Av 18 § fastighetsmäklarlagen framgår det bland annat att fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgifter om lägenhetens storlek.

Enligt 5 och 6 §§ marknadsföringslagen (2008:486) ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. 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.

2018-04-18

Dnr 4.1-693-17

Förvaltningsrätten i Karlstad har i dom den 26 september 2018 (mål 2901-18) avslagit mäklarens överklagande. Kammarrätten i Göteborg och Högsta förvaltningsdomstolen har den 11 april 2019 (mål nr 4908-18) respektive 18 oktober 2019 (mål 2956-19) beslutat att inte meddela prövningstillstånd.

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

En fastighetsmäklare har en skyldighet att se till att den i förmedlingen använda marknadsföringen inte är vilseledande. Bostadsrättens boarea är en obligatorisk uppgift som ska finnas med i en objektsbeskrivning. Uppgiften om boarean är dessutom av central betydelse för spekulanternas intresse av en bostad (jämför till exempel Fastighetsmäklarinspektionens beslut i ärende 4.1-1668-16).

Av utredningen framgår det att NN har infört en felaktig uppgift om boarean i marknadsföringen av en bostadsrätt på en bostadssajt.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att hon genom detta har brutit i god fastighetsmäklarsed. NN har emellertid uppgett att den korrekta boarean, och hur den totala arean var fördelad, framgick av bland annat objektsbeskrivningen och ett mätbevis som fanns tillgängligt på internet och på visningarna. Hennes uppgifter bekräftas av de ingivna handlingarna i ärendet. Påföljden kan enligt inspektionen därför stanna vid en erinran.

Övrigt

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