

2019-09-25

Dnr 19-0450

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

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

Prövning av fastighetsmäklarens ansvar när foton, som har tagits i samband med en tidigare försäljning av en fastighet, har återanvänts i marknadsföringen när fastigheten har bjudits ut till försäljning på nytt.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har dottern till de tidigare säljarna av en fastighet riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN med anledning av foton som har använts i marknadsföringen av fastigheten när den på nytt bjöds ut till försäljning.

NN har yttrat sig i ärendet. Han har lämnat in uppdragsavtalet och foton som användes i marknadsföringen vid den aktuella förmedlingen samt objektsbeskrivningen som användes vid den tidigare förmedlingen.

Anmälan

Anmälan har uppgett i huvudsak följande.

Hennes föräldrar sålde en fastighet som bestod av en bostadsdel och en affärslokal år 2016. När fastigheten på nytt marknadsfördes till försäljning

2019-09-25

Dnr 19-0450

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

upptäckte hon att flertalet av de foton som ingick i marknadsföringen var från hennes föräldrars bostad och affärslokal. Av de totalt 58 foton som användes i marknadsföringen var 46 fotade i hennes föräldrahem. Endast tolv foton var nytagna av de förändringar som de nuvarande ägarna hade gjort av fastigheten. Hon kontaktade mäklarkontoret den 27 februari 2019. Hon pratade med mäklaren som undrade varför hon hade synpunkter på det och hänvisade till upphovsrätten av foton. Hon framförde att det måste finnas ett samtycke från tidigare ägare för att på nytt använda foton i samband med en försäljning. Mäklaren fick i samtalet hennes godkännande att använda de foton som visade fastighetens trädgård. Sent samma eftermiddag var de flesta foton borttagna från marknadsföringen men när hon en knapp vecka senare återigen besökte en webbaserad annonsplats för bostäder var samtliga foton återigen inkluderade i marknadsföringen. Från den 5 mars till den 18 juni fanns samtliga 46 foton från det tidigare förmedlingsuppdraget med i marknadsföringen av fastigheten. Den 18 juni avbröts marknadsföringen av fastigheten.

Fastigheten har även tidigare legat ute till försäljning och även då har foton återanvänts. Hennes far pratade då med mäklaren och frågade varför foton från det tidigare förmedlingsuppdraget användes när säljaren av fastigheten var någon annan. Svaret var även då att mäklaren hade upphovsrätt till foton.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för anmälarens kritik i ärendet, så kallad riktad granskning.

I objektsbeskrivningen från den tidigare överlåtelsen återfinns totalt 17 foton från den aktuella bostadsdelen. Totalt innehåller objektsbeskrivningen 39 foton.

Samtliga 15 foton som mäklaren har angett har använts vid marknadsföringen på internet avseende den aktuella bostadsdelen är de samma som återfinns i objektsbeskrivningen från det tidigare förmedlingsuppdraget. Totalt innehåller det underlag som mäklaren har gett

2019-09-25

Dnr 19-0450

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

in från marknadsföringen i det aktuella förmedlingsuppdraget 55 foton.

Fastighetsmäklarens yttrande

När han sålde fastigheten år 2016 var det en hyresfastighet med en lägenhet om 80 kvadratmeter. Resterande bestod av tomma lokaler. I försäljningen ingick alla inventarier utom vissa personliga saker i lägenheten. Köparna byggde därefter om större delen av lokalerna till ytterligare två lägenheter så att fastigheten nu bestod av tre lägenheter och en affärslokal som fortfarande var tom. Han fotade det som var omgjort i fastigheten och valde att använda sig av sina gamla foton eftersom ingenting var ändrat, inte ens i lägenheten. Möbler och inventarier ägdes ju då av hans uppdragsgivare eftersom de ingick i överlåtelsen av fastigheten.

När säljarens dotter kontaktade honom valde han att genast ta bort de foton som hon ville ta bort av hennes föräldrars lägenhet. Anmälaren påstår att fotona lades ut igen efter några dagar men det stämmer absolut inte. De foton som togs bort användes inte igen. Mellan perioden 5 mars till 18 juni marknadsfördes fastigheten med foton från det tidigare förmedlingsuppdraget utom de foton på bostadsdelen som dottern ville att han skulle ta bort.

Det stämmer att han även under år 2017 hade i uppdrag att förmedla fastigheten. Den marknadsfördes under en kortare period och även då återanvändes foton från det tidigare förmedlingsuppdraget. Eftersom det saknades intresse för den avbröts marknadsföringen på säljarens begäran. Det stämmer inte att den tidigare ägaren skulle ha framfört kritik mot honom med anledning av de återanvända fotona. Han hade en bra dialog med honom men kan inte minnas att något sades om fotona. Om den tidigare uppdragsgivaren hade haft synpunkter på dem hade han valt att ta bort dem redan då.

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

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 intressen. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta

2019-09-25

Dnr 19-0450

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Enligt god fastighetsmäklarsed ska en tidigare uppdragsgivare ha samtyckt till att foton från det tidigare förmedlingsuppdraget får användas för en ny publicering. Agerandet står annars i strid med god fastighetsmäklarsed. (se Kammarrätten i Stockholms dom den 27 december 2018 i mål 4806-18). I avgörandet av vilken påföljd som skulle meddelas mäklaren lade kammarrätten vikt vid att återanvändandet skett medvetet. Vikt lades också vid att foton visade interiören i fastigheten och att den inkluderade foton av privat karaktär. Vidare konstaterade domstolen att förhållandet att mäklaren hade tagit bort foton från marknadsföringen på internet efter påpekande inte innebär att agerandet är mindre klandervärt till den grad att en erinran är en tillräcklig åtgärd. Domstolen konstaterade att det fanns skäl att meddela mäklaren en varning.

I ärendet är det utrett att NN vid två tillfällen har återanvänt foton i marknadsföringen av en fastighet från ett tidigare förmedlingsuppdrag. Han har gjort detta utan att inhämta de tidigare uppdragsgivarnas samtycke. Även om NN i upphovsrättsligt avseende har haft rätt att använda foton, skulle han ha inhämtat ett sådant samtycke. Det har han inte gjort. NN har därför handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. I ärendet står ord mot ord avseende om foton har slutat användas i marknadsföringen efter att anmälnaren kontaktat mäklaren eller inte. Inspektionen anser, eftersom mäklaren medvetet har återanvänt foton som visar interiören vid två tillfällen, att även om mäklaren har tagit bort foton efter påpekandet innebär det inte att omständigheterna kan ses förmildrande i den utsträckning att erinran är en tillräcklig påföljd. Förseelsen motiverar en varning.

Övrigt

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