

2019-09-25

Dnr 18-2010

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om anbudsförteckning och pris i marknadsföring.

Prövning av om mäklaren har upprättat en korrekt och fullständig anbudsförteckning när hon delat upp den i tre separata dokument. Även prövning av om mäklaren använt sig av ett så kallat lockpris.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en erinran.

Ärendet

I en anmälan har det riktats kritik mot NN. NN har yttrat sig i ärendet och tillbakavisat anmälares kritik. Till yttrandet har hon fogat kopior av bland annat uppdragsavtalet, anbudsförteckningen, objektsbeskrivning och en utskrift av en sms-konversation.

Anmälan

Anmälares anmälan har uppgett i huvudsak följande.

Mäklaren har använt sig av lockpriser. Bostadsrätten har marknadsförts till ett pris som säljaren inte var villig att acceptera. Fastighetsmäklaren har även i ett sms uppgett att utgångspris normalt sett är lägre än vad säljare kan acceptera.

2019-09-25

Dnr 18-2010

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarens yttrande

NN har uppgett i huvudsak följande.

Hon tillbakavisar anmälares kritik och uppger att bostadsrätten har marknadsförts med en prisuppgift som stämmer överens med det bedömda marknadsvärdet. När ett bud, som stämde överens med utgångspriset, lämnades förväntade hon att säljaren skulle acceptera det.

Angående sms:et som anmälares hänvisar till så har hon svarat på en synpunkt från anmälares och försökt vara så pedagogisk som möjligt. Hon har förklarat vad skillnaden är mellan utgångspris och accepterat pris. Hon vill göra inspektionen uppmärksam på att bostaden aldrig marknadsfördes med ett accepterat pris utan med ett utgångspris. Detta eftersom säljaren aldrig uppgav ett specifikt pris som han skulle förklara sig nöjd med. Hon upplevde att säljaren var något svår att kommunicera med.

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat följande i de ingivna handlingarna.

Anbudsförteckningen

Av anbudsförteckningarna framgår det inte hur många dokument de totalt består av och tre olika budgivare är angivna som budgivare 1.

Anbudsförteckningen består av tre olika dokument.

Sms-konversation

NN har framfört följande till anmälares.

”Ett accepterat pris och utgångspris är inte samma sak. Ett accepterat pris ligger på en nivå som säljaren kan tänka sig att acceptera. Utgångspris är normalt sett lägre än vad säljaren kan acceptera. Däremot har säljaren fri prövningsrätt och kan såklart neka till bud både på accepterat och vid

2019-09-25

Dnr 18-2010

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

utgångspris”

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.

Pris i marknadsföring

I god fastighetsmäklarsed ingår att följa all i övrigt tillämplig lagstiftning. Däri ingår 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 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 anges att vilseledande prisupplysningar vid marknadsföringen av bostäder strider mot marknadsföringslagen (prop. 2010/11:15 s. 33.) 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.

Mot bakgrund av vad NN har anfört om att bostadsrätten marknadsförts inom det bedömda marknadsvärdet och att hon förväntade sig att säljaren skulle acceptera budet som stämde överens med utgångspriset finns inte grund för att meddela någon påföljd i denna del.

Fastighetsmäklainspektionen vill dock påpeka att ett utgångspris ska vara ett pris som säljaren är beredd att acceptera. Om en fastighetsmäklare använder

2019-09-25

Dnr 18-2010

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

sig av ett utgångspris, som fastighetsmäklaren vet om att säljaren inte accepterar, bör det anses vara vilseledande marknadsföring riktat mot konsumenter.

Anbudsförteckningen

Enligt 20 § 1 stycket fastighetsmäklarlagen ska mäklaren föra anteckningar över förmedlingsuppdraget. Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet.

Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en särskild förteckning över de anbud som lämnas (prop. 2010/11:15 s. 61). Anbudsförteckningen ska göra det möjligt att i efterhand kontrollera att de anbud som mäklaren har framfört motsvaras av riktiga anbud och att samtliga bud som har framförts till mäklaren också har förts vidare till säljaren (prop. 2010/11:15 s. 36).

En korrekt förd och riktigt hanterad anbudsförteckning tjänar flera syften, varav ett av de viktigaste är att värna om de skilda intressen som ingår i mäklarens roll att iaktta. Avsikten är också att göra budgivningsförfarandet mer transparent och att därmed öka förtroendet för förfarandet. En sådan förteckning måste därför anses tillhöra de centrala inslagen i ett förmedlingsuppdrag (se Högsta förvaltningsrättens dom meddelad den 20 januari 2016 i mål nr 3567-14).

Anbudsförteckningen ska finnas i ett sammanhållet dokument då det anses att det är svårt för mottagaren att ta till sig en anbudsförteckning som består av tre olika dokument. Det är inte möjligt för uppdragsgivaren och dennes motpart att veta om de verkligen har fått del av förteckningen som helhet om den består av fler än ett dokument och där det också saknas information om hur många dokument som förteckningen faktiskt består av.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att när nya bud lämnades på fastigheten borde dessa ha tillförts den redan påbörjade anbudsförteckningen. Att det rör sig om bud som lämnats vid olika annonseringar av objektet saknar betydelse i sammanhanget så länge det är fråga om samma uppdrag.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att det inte är förenligt med god fastighetsmäklarsed att dela upp anbudsförteckningen på det sätt som har

2019-09-25

Dnr 18-2010

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

skett. Med hänsyn till att utredningen inte visar på några andra brister i
anbudsförteckningen kan dock påföljden begränsas till en erinran.