

2019-10-23

Dnr 18-2580

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### Saken

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

Prövning av betydelsen av att mäklaren i marknadsföringen av en bostadsrätt har publicerat bostadsrättsföreningens näst senaste årsredovisning istället för den senast tillgängliga. Mäklaren rättade misstaget först efter att ha blivit kontaktad av anmälaren som uppmärksammade mäklaren på att det fanns en senare årsredovisning.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en erinran.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot fastighetsmäklaren NN med anledning av förmedlingen av en bostadsrätt. Anmälaren har bland annat gett in objektsbeskrivningen, bostadsrättsföreningens årsredovisning för år 2017 och e-postkonversationer med NN.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har NN yttrat sig över anmälan. Hon har gett in uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, en blankett med ifylld information från bostadsrättsföreningen och en frågelista ifylld av säljaren.

### Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

---

2019-10-23

Dnr 18-2580

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Bostadsrättsföreningen för ingen lägenhetsförteckning och har ingen korrekt medlemsförteckning. Det går därför inte att få tillförlitliga uppgifter avseende exempelvis om bostadsrätten är pantsatt. Fel har begåtts ifråga om firmateckningen i föreningen. Stadgarnas regler för hur årsredovisning ska upprättas har inte heller följts, vilket innebär stora risker för kreditgivare. Hon anser att bristerna är så stora att lägenheten inte kan säljas, varken privat eller genom fastighetsmäklare eller genom Kronofogdemyndigheten. Årsredovisningen för år 2016 har använts vid marknadsföringen trots att det fanns en årsredovisning för år 2017.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

Bostadsrättsföreningen är en privat förening och sköter den ekonomiska förvaltningen själv. Uppgifterna om lägenheten är hämtade hos styrelsen, både per telefon med en företrädare för styrelsen och skriftligen genom att en blankett som en företrädare för styrelsen har fyllt i. Uppgifter har lämnats om pantsättning och andelstal. Hon har förmedlat flera lägenheter i föreningen tidigare och har alltid kunnat få fram uppgifter från föreningen, vilket gör att hon inte har någon anledning att misstänka att föreningen inte för ett aktivt medlemsregister.

Vid publiceringen av marknadsföringen av lägenheten lades årsredovisningen för år 2016 ut med annonsen. Detta uppmärksammades av anmälaren. Hon lade då ut årsredovisningen för år 2017 med annonsen och hon mejlade den även till anmälaren. Det var ett misstag att årsredovisningen för år 2016 publicerades och det åtgärdades omgående så att spekulanterna som besökte visningen samt den slutliga köparen kunde få ta del av den senaste årsredovisningen.

### **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

#### **Mäklarens allmänna omsorgsplikt**

2019-10-23

Dnr 18-2580

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

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 uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

## **Marknadsföringen och tillhandahållande av den senast**

### **tillgängliga årsredovisningen**

I 18 § fastighetsmäklarlagen anges bland annat att mäklaren vid förmedlingen av en bostadsrätt ska tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen.

Av fastighetsmäklarlagen framgår inte på vilket sätt årsredovisningen ska tillhandahållas, men i förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att det kan vara lämpligt att mäklaren överlämnar den tillsammans med objektsbeskrivningen (prop. 2010/11:15 s. 60).

Av utredningen i ärendet framgår inte annat än att köparen och de spekulanter som besökt visningen har fått del av den senast tillgängliga årsredovisningen tillsammans med objektsbeskrivningen. NN har därmed inte agerat i strid mot 18 § fastighetsmäklarlagen. Däremot har fel årsredovisning varit publicerad på internet en kortare period i samband med marknadsföringen av bostadsrätten.

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

Den årsredovisning som publicerades var inte felaktig i sig, men publiceringen av en äldre årsredovisning kan vara vilseledande om den ger annan information om bostadsrättsföreningens ekonomiska situation än vad som skulle ha framgått om den senast tillgängliga årsredovisningen hade publicerats istället. Användandet av en annan årsredovisning än den senast tillgängliga får därmed anses utgöra otillbörlig marknadsföring, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed. Med hänsyn till att NN rättade misstaget så

2019-10-23

Dnr 18-2580

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

snart hon uppmärksammades på det och att det var under en begränsad tid som den äldre årsredovisningen fanns med i marknadsföringen anser Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden för förseelsen kan stanna vid en erinran.

### **Övrigt**

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