

2019-10-23

Dnr 19-0309

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har uppgett korrekta uppgifter om boarean i marknadsföringen.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en erinran.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik framförts mot NN med anledning av hans utförande av ett förmedlingsuppdrag. Anmälaren har gett in den marknadsföring som har presenterats på en webbplats för bostadsannonser.

NN har yttrat sig i ärendet. Han har gett in två versioner av objektsbeskrivningen, dels den som delgetts spekulanterna vid visning, dels den som parterna har tagit del av vid kontraktsskrivningen samt köpekontraktet.

### Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

Fastigheten har inledningsvis i en webbannons uppgetts ha en boarea om 96 kvm. Boarean är dock endast 48 kvm. Detta då resterande 48 kvm avser

2019-10-23

Dnr 19-0309

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

källarplan vilket enligt svensk standards mätregler räknas som biarea. I en annan del av informationen om fastigheten framgår att den totala uppvärmda golvytan är 96 kvm varav 48 kvm är biarea. Hon anser angiven information direkt felaktig då det inte framkommer av annonsen att den faktiska boarean är 48 kvm med hänvisning till att begrepp som ”uppvärmd golvyta” inte är vedertaget.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

Han medger att de annonserade uppgifterna om boarean angetts felaktigt. Av då angiven information framkom av webbannonsen att boarean var 96 kvm med ett förtydligande i texten nedanför att 48 kvm av boarean avsåg biarea. NN fick vetskap om den felaktiga informationen när en företrädare för den webbplats där fastigheten marknadsfördes påpekade felet, varefter misstaget åtgärdades omgående därefter. Det var således bara under en väldigt kort period som fel information fanns angiven i webbannonsen. Han uppskattar anmälarens påpekande men betonar att informationen ändrades inom bara någon dag efter att den annonserats. Alla spekulanter, köpare och säljare har informerats såväl skriftligt som muntligt om att boarean är 48 kvm och biarean 48 kvm. Av det material som lämnats till spekulanter framgår tydligt att boarean är 48 kvm.

### **Handlingarna**

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

### **Objektsbeskrivningen**

I den objektsbeskrivning som delgetts spekulanterna vid visning anges följande uppgifter om boarean.

#### **Fakta**

BOAREA 48 kvm

2019-10-23

Dnr 19-0309

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

**Interiör**

Den totala uppvärmda golvytan är 96 kvm varav 48 kvm anges som biarea i taxeringsinformationen.

I den objektsbeskrivning som parterna har tagit del av vid kontraktsskrivningen anges följande uppgifter om boarean.

**Interiör**

Boarea 48 m<sup>2</sup> + biarea 48 m<sup>2</sup> (taxeringsinformation)

**Marknadsföringen**

I faktadelen i marknadsföringen av fastigheten på en webbplats för bostadsannonser anges följande.

Boarea 96 m<sup>2</sup>

I den löpande beskrivningen av fastigheten anges följande.

Den totala uppvärmda golvytan är 96 kvm varav 48 kvm anges som biarea i taxeringsinformationen.

**Fastighetsmäklarinspektionens bedömning****Mäklarens allmänna omsorgsplikt**

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä 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.

**Uppgifter om boarean**

Enligt 18 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

I kravet på god fastighetsmäklarsed ingår att mäklaren ska följa all tillämplig 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

2019-10-23

Dnr 19-0309

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. Enligt bestämmelsens andra stycke punkt 1 gäller detta särskilt framställningar rörande produktens förekomst, art, mängd, kvalitet och andra utmärkande egenskaper.

Marknadsföring som är vilseledande enligt bland annat 10 § marknadsföringslagen är att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. (8 § första stycket marknadsföringslagen).

En fastighetsmäklare har en skyldighet att se till att den i förmedlingen använda marknadsföringen inte är vilseledande. Av praxis framgår dessutom att uppgifter om area och biarea är väsentliga uppgifter för potentiella köpare (se Kammarrätten i Stockholms dom den 19 september 2017 i mål nr 8455-16). Hur boarean och biarean ska mätas och anges är reglerat i den svenska standarden *Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler*. Standarden är framtagen av SIS, Swedish Standards Institute, tillsammans med byggbranschen.

I beslut den 13 mars 2019 (Dnr 2018–1502) meddelade inspektionen en fastighetsmäklare en varning för att i marknadsföringen på internet ha uppgett felaktiga uppgifter om objektets boarea. Den 19 september 2019 i mål 1977–19 (Dnr 2018-1502) konstaterade förvaltningsrätten det däremot vara förmildrande att uppgifterna hade korrigerats så snart mäklaren fick vetskap om felaktigheten och att de felaktiga uppgifterna endast marknadsförts under några få dagar, samt att korrekta uppgifter om boarean framgick av både objektsbeskrivningen och överlåtelseavtalet. Mot bakgrund därav ansågs påföljden istället kunna stanna vid en erinran.

Av utredningen i ärendet framgår att NN har infört en felaktig uppgift om boarean i marknadsföringen av en fastighet på en webbplats för bostadsannonser. Uppgifterna är sådana som sannolikt påverkar konsumenternas förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. Fastighetsmäklarinspektionen gör därav bedömningen att NN har marknadsfört fastigheten i strid mot marknadsföringslagen och därigenom brutit i god fastighetsmäklarsed. En sådan överträdelse motiverar normalt en varning. NN gjorde dock, enligt egen utsago, en korrigerande uppgift så snart han blev uppmärksam på felet. Han har även uppgett att den felaktiga informationen var angiven i marknadsföringen under bara någon

2019-10-23

Dnr 19-0309

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

dag. Det har inte framkommit något under utredningen som motsäger detta. Vidare framgår det av utredningen att korrekta uppgifter har lämnats till samtliga spekulanter, köpare och säljare såväl skriftligt som muntligt. Med hänsyn till detta anser inspektionen att påföljden kan stanna vid en erinran.