

2019-10-23

Dnr 19-0587

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### Saken

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

Prövning av fastighetsmäklarens prissättning i marknadsföringen.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar NN en varning.

### Ärendena

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklare NN. Kritiken avser att NN ska ha brustit i god fastighetsmäklarsed genom att ha använt sig av en vilseledande prisuppgift i marknadsföringen av ett förmedlingsobjekt.

Anmälararen har inkommit med 3 skärmbilder på webbannonsen där förmedlingsobjektet marknadsfördes.

NN har via ombud yttrat sig i ärendet och inkommit med uppdragsavtalet, köpekontraktet, anbudsförteckningen, objektsbeskrivningen, försäljningsstatistik samt en skärmbild på en webbannons avseende ett annat förmedlingsobjekt.

### Anmälan

Anmälararen har uppgett i huvudsak följande.

2019-10-23

Dnr 19-0587

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Han följer marknaden där förmedlingsobjektet är beläget och anser att NN behöver en tillrättavisning angående hur en seriös prissättning ska göras. Han har tidigare anmält tre av NN:s försäljningar på gatan där förmedlingsobjektet ligger, där samtliga budgivningar gick upp med ca 1 000 000 kr i pris. Anmälaren anser att det är särskilt anmärkningsvärt att samtliga objekt tillhör samma förening och liknar varandra i läge och storlek. Han menar att NN därför borde förstå att sådana objekt inte ska marknadsföras till ett pris av 3 500 000 kr när de säljs för mellan 4 300 000 och 4 500 000 kr. Att hon har marknadsfört det aktuella förmedlingsobjektet för 3 300 000 kr anser anmälaren utgöra bevis för att NN behöver en varning för att ändra sitt återkommande beteende. Han uppger vidare att om Fastighetsmäklarinspektionen skulle granska hennes försäljningar från det senaste halvåret skulle inspektionen se en vidrig prissättning som förstör marknaden.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

Säljarna kontaktade henne 17 dagar innan de skulle tillträda sin nya bostad och kände sig pressade att få sålt. För säljarna var det viktigare med en snabb affär än ett högt slutpris. Både NN och säljarna hade noterat att många lägenheter som marknadsförts av olika fastighetsmäklare i området stod helt stilla i budgivningarna och förblev osålda.

NN talade med en fastighetsmäklare som vid den tiden hade försökt sälja en tre kvadratmeter större bostadsrätt på samma våningsplan och byggnad som förmedlingsobjektet. Mäklaren uppgav att inga bud hade inkommit under tre månaders marknadsföring av bostadsrätten, vars utgångspris låg på 4 495 000 kr. Utöver det har objekten på adressen loftgångar, vilket mäklaren uppgav fick spekulanterna att uppleva det som att bostadsrätten låg på bottenvåningen med insyn. Alla som passerar för att komma till lägenheterna längre in går förbi lägenhetens fönster, däribland de båda sovrumsfönstren.

Säljarna uppgav att deras lägsta möjliga försäljningspris var 3 300 000 kr. eftersom de behövde den summan för att inte gå med förlust vid

2019-10-23

Dnr 19-0587

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

försäljningen. NN bedömde att bostadsrätten var värd 3 600 000 +/- 300 000 kr. Värdebedömningen avser att fastställa bostadsrättens marknadsvärde i befintligt skick, vilket vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning under normala omständigheter. Ovan beskrivna omständigheter var inte normala och därför valde säljaren ett ovanligt lågt pris som tänkbart försäljningspris. Andra faktorer som också kan ha påverkat priset är att säljaren investerade i en bred marknadsföring och styling. Vidare närmade det sig påsk, vilket gjorde att utbudet minskade under försäljningen och antalet kunder ökade.

Marknadsvärdet har uppskattats med hjälp av ortsprismetoden. NN har fått information om försäljningarna dels genom mäklarprospekt, dels genom andra mäklare. För att bilda sig en uppfattning om förmedlingsobjektets marknadsvärde gick NN igenom försäljningar av liknande objekt i området som uppfyller sökvillkoren. Hänsyn togs också till när respektive försäljning genomfördes eftersom prisnivån under olika tidsperioder skiljt sig åt. Generellt kan sägas att priserna för bostadsrätter steg fram till försommaren 2017 och har sedan dess sjunkit med ca 10 – 20 %. Mellan januari 2018 och april 2019 planade prisutvecklingen ut, även om det förekom mindre skillnader mellan månaderna. NN framhåller också att prisnedgången egentligen är större än vad statistiken visar, eftersom statistiken enbart baseras på de objekt som faktiskt sålts.

NN menar att man vid en genomgång av försäljningarna i området snabbt kan konstatera att prisspridningen är relativt stor. Hon bedömer att prisskillnaderna beror på ett antal faktorer som läge, skick och avgifter samt att även likvärdiga objekt kan variera kraftigt i pris. Snittpriset är 42 243 – 63 802 kr per kvadratmeter i området. NN har inte satt ett lägre pris per kvadratmeter trots att jämförelseobjekten har utsikt och lägre avgifter än det aktuella objektet som istället har loftgång, hög avgift och ett sovrum som är avvikande till form och ljusinsläpp. Då summan som säljarna behövde för att inte gå med förlust låg inom ramen för statistiken marknadsförde NN objektet för 3 300 000 kr.

Anmälararen påstår att lägenheter på samma adress som förmedlingsobjektet säljs för 4 300 000 – 4 500 000 kr. NN anser att uppgiften inte stämmer och hänvisar till statistiken. Hon har tidigare marknadsfört lägenheter till högre pris i området, vilket i ett fall resulterade i att lägenheten inte såldes.

2019-10-23

Dnr 19-0587

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Köparen var på grund av en separation så angelägen att köpa bostaden att hon höjde sitt eget bud tre gånger för att få ett avslut innan första söndagsvisningen, vilket hon även angav som villkor för sina sista bud. Att köparen villkorade sitt bud med en tidsgräns resulterade i att hon höjde priset för sig själv tre gånger utan något motbud.

NN anser att utgångspriset inte är ett lockpris eftersom både utgångspriset och försäljningspriset ligger i jämförelsespannet i prisbilden 42 000 – 63 000 kr per kvadratmeter för bostadsrätter i området. Hon menar därför att utgångspriset låg på en rimlig prisnivå och att det för övrigt inte är otvetydigt fastställt att utgångspriset stred mot god fastighetsmäklarsed.

### **Handlingarna**

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende huvudsakligen granskat de ingivna dokumenten som underlag för bedömningen av anmälarens klagomål, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

### **Fastighetsmäklarinspektionens bedömning**

#### **Priset i marknadsföringen**

Kravet på god fastighetsmäklarsed innefattar även att mäklaren ska följa all annan tillämplig lagstiftning. Däri innefattas marknadsföringslagen (2008:486).

Enligt 5 § marknadsföringslagen ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. Det framgår av 6 § i samma lag att 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.

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 samma bestämmelse, 2 st. 4 p. gäller detta särskilt framställningar rörande produktens pris, grunderna för

2019-10-23

Dnr 19-0587

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

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 (prop. 2010/11:15 s. 33) anges att vilseledande prisupplysningar vid marknadsföringen av bostäder strider mot marknadsföringslagen.

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 (se prop. 2010/11:15 s. 33). Att det strider mot god fastighetsmäklarsed att lägga ut ett objekt till ett utgångspris som väsentligt understiger fastighetsmäklarens bedömda marknadsvärde har fastställts i flera domar av de allmänna förvaltningsdomstolarna (se bland annat Kammarrätten i Stockholms dom den 21 augusti 2012 i mål 1532-12 samt tre domar den 11 februari 2013 i målen 3332-12, 3335-12 och 3343-12). I ett av dessa fall fann kammarrätten att det förhållandet att utgångspriset understeg fastighetsmäklarens bedömda marknadsvärde med drygt 10 % inte var en väsentlig avvikelse (mål nr 3343-12).

Av utredningen i ärendet framgår att utgångspriset var 3 300 000 kr och försäljningspriset 4 500 000 kr. Utgångspriset understeg således det slutliga försäljningspriset med drygt 26 %. Den väsentliga avvikelsen tyder på att utgångspriset inte låg i linje med marknadsvärdet.

Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammar också att det första budet som kom in låg på 3 800 000 kr och således översteg utgångspriset med 500 000 kr. Även detta är en indikation på att utgångspriset inte låg i linje med marknadsvärdet.

NN har också inkommit med statistik över försäljningar i området som hon lagt till grund för sin värdering av förmedlingsobjektet.

Fastighetsmäklarinspektionen noterar att NN i sitt yttrande har påtalat att priset på bostadsrätter i området ska ha sjunkit sedan försommaren 2017. Av den anledningen måste jämförelseobjekt som såldes i nära anslutning till värderingen av förmedlingsobjektet ha varit särskilt relevanta för NN:s värdering. Bland de jämförelseobjekt som framgår av den bifogade statistiken återfinns endast tre objekt som sålts i nära anslutning till förmedlingen av den aktuella bostadsrätten. Två av dessa är belägna i en

2019-10-23

Dnr 19-0587

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

byggnad som är nära 40 år äldre än byggnaden där förmedlingsobjektet ligger. Det tredje jämförelseobjektet som sålts i närtid har samma antal rum som förmedlingsobjektet, har en jämförbar boarea och månadsavgift samt är beläget i en byggnad som uppfördes 8 år efter byggnaden där förmedlingsobjektet ligger. I Fastighetsmäklarinspektionens mening måste objektet därför vara det mest lämpliga jämförelseobjektet som framgår av den bifogade statistiken. Nyss nämnda jämförelseobjekt ligger dessutom på bottenvåningen, vilket kan anses tala för ett lägre marknadsvärde än förmedlingsobjektets. Jämförelseobjektet såldes i mars 2019 för 4 125 000 kr, vilket är en avsevärt högre summa än de 3 300 000 kr som förmedlingsobjektet marknadsfördes för senare samma månad. Fastighetsmäklarinspektionen anser att statistiken talar för att förmedlingsobjektets utgångspris inte motsvarade dess marknadsvärde.

Vidare har NN uppgett att en bidragande orsak till att utgångspriset sattes till 3 300 000 kr var att säljarna ville ha en snabb affär med anledning av deras kommande tillträde av en ny bostad. Fastighetsmäklarinspektionen vill understryka att medan en mäklare ska, enligt 8 § fastighetsmäklarlagen, särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen innebär det inte att mäklaren är fri att sätta ett utgångspris som inte är i linje med objektets marknadsvärde för att uppfylla säljarens önskan att locka intressenter. Det framgår dessutom av anbudsförteckningen att säljarna valde att inte acceptera det första budet på 3 800 000 kr, vilket hade inneburit en vinst på 500 000 kr eftersom de behövde 3 300 000 kr för att undvika att gå med förlust. De valde istället att låta budgivningen pågå i 6 dagar. NN har därför saknat stöd för att låta säljarnas påstådda önskan om en snabb affär påverka hennes värdering av förmedlingsobjektet. NN har också uppgett att hon satte ett lägre utgångspris bland annat med anledning av att många objekt i området inte blev sålda samt att förmedlingsobjektet hade insyn och saknade utsikt. Dessa uppgifter motsägs av texten i objektsbeskrivningen, enligt vilken området är ”mycket populärt”, att förmedlingsobjektets balkong har ”högt, fritt läge utan insyn” och att det ”insynsskyddade läget omfattar hela bostaden”. Sammantaget finner Fastighetsmäklarinspektionen att NN:s grund för en återhållsam värdering av förmedlingsobjektet är svag och bör tillmätas låg tillförlitlighet.

Med hänsyn till samtliga ovanstående omständigheter anser Fastighetsmäklarinspektionen att det är otvetydigt fastställt att NN har använt sig av en vilseledande prisuppgift i marknadsföringen av förmedlingsobjektet. Förseelsen motiverar en varning.

2019-10-23

Dnr 19-0587

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### **Övrigt**

Det som i övrigt har kommit fram i ärendena ger inte anledning till någon åtgärd från Fastighetsmäklarinspektionens sida.