

2019-10-23

Dnr 19-0585

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

### Saken

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

Prövning av om fastighetsmäklaren har angett vilseledande uppgifter i marknadsföringen av ett antal lägenheter.

---

### 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 använda sig av en vilseledande uppgift i marknadsföringen av flera olika nyproducerade lägenheter.

Anmälaren har inkommit med två skärmbilder på webbannonsen för lägenheterna.

NN har via ombud yttrat sig i ärendet.

Fastighetsmäklarinspektionen har förelagt NN att inkomma med uppdragsavtalet, köpekontraktet, anbudsförteckningen och objektsbeskrivningen. NN har i skrivande stund inte inkommit med dessa handlingar. Han har som anledning uppgett att han inte kan efterkomma Fastighetsmäklarinspektionens föreläggande eftersom webbannonsen avser flera lägenheter och han vet därför inte vilken lägenhet som anmälaren syftar

2019-10-23

Dnr 19-0585

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

på.

### **Anmälan**

Anmälaran har uppgett i huvudsak följande.

Priset på lägenheten i annonsen avser byggnadens billigaste tvåa, men den angivna storleken i annonsen avser den dyraste fyran. Det senare objektet är mer än dubbelt så dyrt som det förstnämnda. Anmälaran anser att det är fult och ohederligt gjort av mäklaren.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

Han vet inte vem anmälaran är och vet inte vilken lägenhet som anmälaran syftar på. Webbannonsen avser en allmän sida för hela projektet. Det som saluförs är inte ett enda objekt utan totalt 274 olika nyproducerade lägenheter i en ny bostadsrättsförening. Objekten varierar i storlek från tvåor till femmor och annonsen gäller alla sorters lägenheter.

Där det i annonsen står (lägenhetskomplexets namn) ska istället adressen för en specifik lägenhet stå för att mottagaren av marknadsföringen ska komma vidare till uppgifterna om den lägenheten. Annonsen ändras beroende på om man annonserar ett speciellt objekt eller 274 olika objekt på en gång. Därför står det ”avgift fr. 2 500:-/mån”. I vissa fall står det även ”storlek från”.

### **Handlingarna**

#### **Skärmbilder på webbannonsen**

Av den ena skärmbilden framgår följande information om förmedlingsobjektet.

Pris: 3 990 000 kr.

2019-10-23

Dnr 19-0585

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

Boarea: 112 kvadratmeter.

Antal rum: 4 st.

Månadsavgift: från 2 500 kr.

Pris per kvadratmeter: 35 625 kr.

## **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.

### **Marknadsföringen**

Kravet på god fastighetsmäklarsed i 8 § fastighetsmäklarlagen 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.

Av 10 § 1 st. marknadsföringslagen framgår 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 8 § marknadsföringslagen är marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Av utredningen framgår att marknadsföringsmaterialet (webbannonsen) visar en prisuppgift som avser den lägenhetstyp i byggnaden som marknadsförts

2019-10-23

Dnr 19-0585

Beslutet har inte vunnit laga kraft.

---

till lägst pris. Samtidigt visas uppgifter om rumsantal och boarea som avser den största saluförda typen av lägenhet i byggnaden.

Fastighetsmäklarinspektionen finner att det har förelegat risk att en mottagare av marknadsföringsmaterialet skulle komma att invaggas i tron att byggnadens största lägenhet salufördes till ett lägre pris än vad den i verkligheten kostade. Annonsens utformning är således vilseledande och strider mot god marknadsföringssed. I och med det strider den också mot god fastighetsmäklarsed.

Genom att använda sig av en vilseledande uppgift i marknadsföringsmaterialet har NN åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Förseelsen motiverar en varning.