

2018-02-14

Dnr 4.1-1355-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

### Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), fråga om marknadsföring och förtroende för mäklaren.

Prövning av om fastighetsmäklaren har haft samtycke till att använda bilder av och uppgifter om en förmedlad fastighet i marknadsföringen av den egna mäklartjänsten. Frågan om mäklarens samarbete med ett företag som erbjuder överlåtelsebesiktningar och försäkringar mot dolda fel skulle kunna vara förtroenderubbande har också berörts.

---

### Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren NN en varning.

### Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har en av säljarna riktat kritik mot fastighetsmäklaren NN med anledning av hennes förmedling av en fastighet.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har NN yttrat sig över anmälan. Hon har gett in förmedlingsuppdraget, köpekontraktet, objektsbeskrivningen, anbudsförteckningen, depositionsavtalet, frågelistan, likvidavräkningen, köpebrevet, journalen, dokumentationen av åtgärderna för att uppnå kundkännedom och marknadsföringsmaterialet.

### Anmälan

---

POSTADRESS

Fastighetsmäklarinspektionen  
Box 22034, 104 22 Stockholm

TELEFON

010-458 01 00

EPOST

registrator@fmi.se

BESÖKSADRESS

Våxnäsgatan 5, Karlstad

TELEFAX

010-224 71 10

WEBBPLATS

www.fmi.se

2018-02-14

Dnr 4.1-1355-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

Anmälararen har uppgett i huvudsak följande.

Någon vecka efter kontraktsskrivningen delades det ut reklam i brevlådorna i deras bostadsområde. Det angavs att NN hade sålt huset. Texten antydde att hon genom sin stora kundbas kunde sälja innan visning. Huset hade sålts till en bekant person, som NN aldrig hade haft kontakt med. Det är därför felaktigt att ge sken av att hon hade sålt huset innan visning. De har inte heller gett tillstånd till någon eftermarknadsföring, utan endast till marknadsföring i samband med försäljningen. De har endast gett tillstånd till annonsering i dagspress och på internet. Någon sådan annonsering behövdes inte eftersom de sålde huset till en bekant person. Deras barn visste inte ännu att huset var sålt. På grund av eftermarknadsföringen fick barnen reda på detta av klasskamrater. NN kände till att det var känsligt för barnen.

De köpte en besiktning och en försäkring mot dolda fel via NN. Hon har inte specificerat vilken kommission hon får för detta.

### **Fastighetsmäklarens yttrande**

NN har uppgett i huvudsak följande.

Uppdragsavtalet är ett standardavtal som hon noga gick igenom med säljarna. Inom det mäklar företag där hon arbetar sker så kallad eftermarknadsföring automatiskt efter det att ett köpekontrakt har undertecknats och eventuella svärvillkor har uppfyllts. Denna marknadsföring sker i enlighet med det ingångna uppdragsavtalet. Informationen om att huset är sålt innan visning är korrekt. Säljarna rådgjorde med henne om det erhållna budet innan de valde att acceptera det.

Ibland har mäklar företaget en annons i lokaltidningen med både sålda objekt och försäljningar. Hon reagerade därför inte när denna lokala folder skickades ut som trycksak i närområdet. Självklart ska avtalet vara tydligt om vad som gäller beträffande marknadsföring, men skillnaden mellan en lokal trycksak och en bilaga till en dagstidning måste anses vara obefintlig. Detta är den enda marknadsföringen där den aktuella fastigheten har förekommit. Direktförsändelsen skickades ut när svärvillkoret var uppfyllt, vilket var sex dagar efter det att köpekontraktet hade skrivits under. Hon

2018-02-14

Dnr 4.1-1355-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

anser därför att marknadsföringen ligger väl inom det ingångna avtalet.

Hon får ingen ersättning (kommission) för överlåtelsebesiktningar eller för försäkringar mot dolda fel.

### Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av marknadsföringen samt för bedömningen av om fastighetsmäklaren har informerat om sidotjänster och eventuell ersättning för dessa. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

### Uppdragsavtalet

Uppdragsavtalet ingicks den 17 januari 2017.

Under rubriken ”Marknadsföring” anges följande.

Uppdragsgivaren tillåter att förmedlingsobjektet utannonseras i dagspress och på Internet.

### Journalen

I journalen finns följande anteckning som gäller information till uppdragsgivarna om sidotjänster.

Skriftlig information om sidotjänster och eventuell ersättning har lämnats till uppdragsgivare i samband med intag.  
(NN, 2017-01-17 kl 13:30)  
Vi samarbetar med [företagsnamn] och får ingen kickback från dem.

### Marknadsföringsmaterialet

Marknadsföringsmaterialet utgörs av en folder från mäklarföretaget. Tre utvändiga bilder på den aktuella fastigheten finns med. På den första bilden finns texten ”Nu har vi sålt ännu en bostad i ditt område”. På den andra bilden står fastighetens gatuadress tryckt. I anslutning till den andra och tredje bilden finns följande text.

2018-02-14

Dnr 4.1-1355-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

*SÅLT INNAN VISNING! Huset är i två plan med entré i suterrängplanet. Här möts man av en stor välkommande hall med klinker, värmegolv och infällda spotlights. [...]*

ADRESS: [...]

PRIS: [...]

BOAREA: [...]

BIAREA: [...]

TOMTAREA: [...]

## **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 intressen. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

### **Förbudet mot förtroenderubbande verksamhet**

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Enbart det förhållandet att mäklaren får ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren, under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig. Mäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren får för den. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

NN har uppgett att hon inte får någon ersättning från det företag som utför överlåtelsebesiktningar och erbjuder försäkringar mot dolda fel. Det framgår av journalen att hon har informerat uppdragsgivarna om sitt samarbete med detta företag. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning saknas det därför skäl för någon påföljd i denna del.

### **Marknadsföringen**

Anmälaren har gjort gällande att marknadsföringens innehåll är vilseledande eftersom den felaktigt ger intryck av att NN har sålt fastigheten genom sina

2018-02-14

Dnr 4.1-1355-17

Beslutet/domen har vunnit laga kraft.

---

kundkontakter. Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att informationen om att fastigheten har sålts innan visning i och för sig är korrekt, men att den ändå utifrån sitt sammanhang får anses vara vilseledande.

Att en mäklare vid marknadsföringen av den egna mäklartjänsten använder information som har tagits emot vid tidigare förmedlingar är som huvudregel tillåtet endast om köpare och säljare har lämnat sitt samtycke till detta. Det är inte förenligt med god fastighetsmäklarsed att inte infodra ett samtycke (lämpligen skriftligt) från både köpare och säljare om uppgifter som rör dem ska användas vid marknadsföringen av den egna mäklartjänsten (jämför Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 30 augusti 2017 i ärendet 4.1-1710-15).

Det är utrett i ärendet att NN har marknadsfört fastigheten efter det att köpet blev bindande. Vid denna tidpunkt saknades det enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning skäl att marknadsföra fastigheten för att tillgodose syftet med förmedlingsuppdraget. Marknadsföringen ska därför anses utgöra en marknadsföring av den egna mäklartjänsten. Det samtycke till marknadsföring som uppdragsgivarna hade lämnat i uppdragsavtalet kan inte anses omfatta marknadsföring som inte uttryckligen framgick av avtalet. Dessutom krävs även köparnas samtycke om ett förmedlat objekt ska användas vid marknadsföringen av den egna mäklartjänsten. Det är dock inte utrett i ärendet om NN har inhämtat köparnas samtycke till marknadsföringen.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning har NN använt en otillåten marknadsföringskanal, eftersom marknadsföringen skedde genom en lokalt utdelad trycksak men samtycket i uppdragsavtalet avsåg endast dagspress och Internet. Dessutom har det samtycke till marknadsföring som säljarna lämnat i uppdragsavtalet inte omfattat marknadsföringen efter det att fastigheten hade blivit såld. Inspektionen finner därför att NN har genomfört marknadsföringen i strid med god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att dessa förseelser utgör grund för en varning.