



# HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS DOM

Mål nr  
6078-21

meddelad i Stockholm den 11 maj 2023

## KLAGANDE

AA

Ombud: Förbundsjurist Emil Ericsson  
Mäklarsamfundet Juridik  
Box 1487  
171 28 Solna

## MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen  
Box 5045  
650 05 Karlstad

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrätten i Göteborgs dom den 16 september 2021 i mål nr 814-21

## SAKEN

Påföljd för fastighetsmäklare

---

## HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta förvaltningsdomstolen bifaller överklagandet och upphäver underinstansernas avgöranden.

**BAKGRUND**

1. En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Om så inte sker kan mäklaren meddelas en påföljd i form av bl.a. varning.
2. Fastighetsmäklaren AA marknadsförde en fastighet till utgångspriset 4 250 000 kronor trots att han bedömde att marknadsvärdet på fastigheten låg mellan 3 200 000 och 3 700 000 kronor. Anledningen till att utgångspriset sattes så högt var att säljarna annars inte var beredda att sälja fastigheten.
3. AA anmäldes till Fastighetsmäklarinspektionen som beslutade att meddela en varning. Beslutet motiverades med att det satta utgångspriset utgjorde en vilseledande prisuppgift och att det är varningsgrundande att använda sig av en sådan. Inspektionen menade att det strider mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföringen ange ett utgångspris som väsentligt avviker från det bedömda marknadsvärdet, och att detta inte bara gäller i situationer där det angivna utgångspriset understiger marknadsvärdet utan även när utgångspriset överstiger marknadsvärdet.
4. AA överklagade till Förvaltningsrätten i Karlstad som avslag överklagandet.
5. Även Kammarrätten i Göteborg avslag AAs överklagande dit. Enligt kammarrätten kan användandet av ett utgångspris som överstiger marknadsvärdet vilseleda den som överväger att köpa bostaden, eftersom det finns en risk för att denne tror att utgångspriset ligger inom ramen för vad som utgör ett marknadspris. Kammarrätten ansåg därför att det ingår i god fastighetsmäklarsed att en fastighetsmäklare i sin marknadsföring av bostäder inte använder sig av utgångspriser som överstiger det av mäklaren bedömda marknadsvärdet.

**YRKANDEN M.M.**

6. AA yrkar att varningen ska undanröjas och anför följande. Ett utgångspris är något helt annat än ett marknadsvärde. Marknadsvärdet har inte angetts i marknadsföringen och det finns heller ingen skyldighet att göra det. Ett utgångspris i nivå med det bedömda marknadsvärdet skulle enligt rådande praxis ha ansetts vara en vilseledande prisuppgift (s.k. lockpris), eftersom säljarna inte var beredda att sälja fastigheten för det priset.
7. *Fastighetsmäklarinspektionen* anser att överklagandet ska avslås och anför följande. Det finns en gräns där en fastighetsmäklare inte kan tillgodose en säljares önskemål om försäljningspris utan att mäklaren agerar i strid med kravet på att vara en oberoende mellanman som tillvaratar båda parternas intresse och iakttar god fastighetsmäklarsed. Om säljaren inte kan acceptera ett lägre pris får denne själv annonsera ut bostaden, utan hjälp av mäklare.

**SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET****Frågan i målet**

8. Frågan i målet är om det ska anses vilseledande – och därmed strida mot god fastighetsmäklarsed – att en fastighetsmäklare i marknadsföringen av en fastighet anger ett utgångspris som motsvarar det lägsta pris som säljaren kan tänka sig att sälja fastigheten för men som väsentligt överstiger det av mäklaren bedömda marknadsvärdet.

**Rättslig reglering m.m.**

9. Vid tidpunkten för den påstådda överträdelsen gällde fastighetsmäklarlagen (2011:666). Den lagen har upphävts och ersatts av en ny fastighetsmäklarlag (2021:516). Enligt övergångsbestämmelserna till den nya lagen gäller den

upphäva lagen fortfarande för överträdelser som har inträffat före ikraftträdandet. Det är alltså bestämmelserna i 2011 års lag som ska tillämpas i målet. Motsvarande bestämmelser finns dock även i 2021 års lag.

10. Enligt 8 § första stycket ska fastighetsmäklaren utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Enligt andra stycket ska mäklaren ta till vara både säljarens och köparens intresse. Där anges dock också att mäklaren inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.
11. Kravet på fastighetsmäklaren att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed innefattar ett krav på att följa all tillämplig lagstiftning, bl.a. marknadsföringslagen (2008:486). Enligt 10 § första stycket och andra stycket 4 i den lagen får en näringsidkare vid marknadsföringen inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar, bl.a. sådana som rör produktens pris, som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet.
12. Av 28 § första stycket fastighetsmäklarlagen framgår att Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade. Enligt 29 § första stycket ska inspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen enligt tredje stycket i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får inspektionen avstå från påföljd.

### **Högsta förvaltningsdomstolens bedömning**

13. I en fastighetsmäklares marknadsföring av bostäder anges ofta ett utgångspris. Utgångspriset är det pris som budgivningen förväntas starta på och kan många gånger vara det lägsta pris som säljaren kan tänka sig att sälja bostaden för.

14. Att använda vilseledande prisupplysningar vid marknadsföringen av bostäder strider mot marknadsföringslagen och därmed mot god fastighetsmäklarsed. Frågan om en prisupplysning är vilseledande har framför allt aktualiserats med avseende på lockpriser. Med lockpris brukar menas att objektet bjuds ut till ett pris som avviker väsentligt från det av mäklaren bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det pris som säljaren är beredd att acceptera. Branschorganisationerna rekommenderar sina medlemmar att inte annonsera ut ett objekt till ett lägre pris än säljaren kan tänka sig att acceptera (prop. 2010/11:15 s. 33).
15. Det här målet avser emellertid inte en situation där utgångspriset är ett lockpris. Det är tvärtom så att AA i marknadsföringen har angett ett utgångspris som väsentligt överstiger det av honom bedömda marknadsvärdet. Anledningen till det var att säljarna inte accepterade ett lägre försäljningspris. Frågan är om denna marknadsföring ska anses vilseledande och därmed strida mot god fastighetsmäklarsed.
16. Det kan till att börja med slås fast att angivandet av det höga utgångspriset i enlighet med säljarnas instruktion inte innebar någon risk för att presumtiva köpare skulle vilseledas om det sannolika försäljningspriset, eftersom utgångspriset var i nivå med vad säljarna kunde tänka sig att sälja fastigheten för.
17. Fastighetsmäklarinspektionen menar dock att det ändå ska anses vara fråga om vilseledande marknadsföring eftersom det höga utgångspriset skulle kunna vilseleda potentiella köpare om vad fastigheten var värd. Utgångspris och marknadsvärde är emellertid inte samma sak, och eventuell villfarelse hos potentiella köpare om vad ett utgångspris ger uttryck för kan inte leda till att marknadsföringen ska anses vilseledande.

18. Högsta förvaltningsdomstolen finner därför att det angivna utgångspriset inte inneburit att marknadsföringen kan anses vilseledande. AAs handlande har därmed inte varit i strid med god fastighetsmäklarsed och det saknas således grund för att påföra honom någon påföljd. Underinstansernas avgöranden ska därför upphävas.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I avgörandet har deltagit justitieråden Kristina Ståhl, Per Classon, Inga-Lill Askersjö, Mats Anderson och Magnus Medin.

Föredragande har varit justitiesekreteraren Maria Rydell.