

Ref 28

Det strider inte mot god fastighetsmäklarsed att i marknadsföringen av en bostad ange ett utgångspris som motsvarar det lägsta pris som säljaren kan tänka sig att sälja bostaden för men som väsentligt överstiger det av mäklaren bedömda marknadsvärdet.

8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Högsta förvaltningsdomstolen meddelade den 11 maj 2023 följande dom (mål nr 6078-21).

Bakgrund

1. En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Om så inte sker kan mäklaren meddelas en påföljd i form av bl.a. varning.

2. Fastighetsmäklaren P.B. 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. P.B. 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. P.B. överklagade till Förvaltningsrätten i Karlstad som avslog överklagandet.

5. Även Kammarrätten i Göteborg avslog P.B:s 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. *P.B.* 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 upphävda 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 P.B. 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. P.B:s 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.

Högsta förvaltningsdomstolens avgörande

Högsta förvaltningsdomstolen bifaller överklagandet och upphäver underinstansernas avgöranden.

I avgörandet deltog justitieråden *Ståhl*, *Classon*, *Askersjö*, *Anderson* och *Medin*. Föredragande var justitiesekreteraren Maria Rydell.

Förvaltningsrätten i Karlstad (2021-01-29, ordförande Montelius):

Det är ostridigt att P.B. har marknadsfört ett förmedlingsobjekt till ett pris av 4 250 000 kr, trots att han har uppskattat marknadsvärdet till mellan 3 200 000 kr och 3 700 000 kr. Frågan i målet är om P.B. därigenom har använt sig av ett pris som avviker så väsentligt från det av honom bedömda marknadsvärdet att han har handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

Det kan konstateras att avvikelserna mellan P.B:s bedömda marknadsvärde av objektet, och vad han marknadsfört det till, är mycket stor. Förvaltningsrätten bedömer att det är fråga om en sådan vilseledande prisuppgift som strider mot marknadsföringslagen, och att P.B. därigenom även har handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Skäl att meddela annan påföljd än en varning har inte framkommit. Överklagandet ska därför avslås.

– Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

Kammarrätten i Göteborg (2021-09-16, Dahlström, Römbo och Hanson):

Även om en fastighetsmäklare är skyldig att särskilt beakta uppdragsgivarens intresse ska det ske inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Den omständigheten att en uppdragsgivare har önskemål eller intressen som inte är förenliga med god fastighetsmäklarsed påverkar därför inte mäklarens ansvar vid bedömningen av om denne har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Att mäklaren särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen innebär inte någon begränsning i skyldigheten att enligt god fastighetsmäklarsed vara en opartisk mellanman som ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse, t.ex. när det gäller att lämna upplysningar

om prisläget i allmänhet. Fastighetsmäklarens marknadsföring måste därför utformas så att den inte vilseleder tilltänkta köpare i fråga om en bostads marknadsvärde.

Att använda ett utgångspris vid marknadsföringen av en bostad som överstiger marknadsvärdet kan vilseleda den som överväger att köpa bostaden. Den som överväger att köpa bostaden riskerar nämligen att tro att utgångspriset ligger inom ramen för vad som utgör ett marknadspris för bostaden. Kammarrätten anser därför att det i god fastighetsmäklarsed ingår att en mäklare i sin marknadsföring av bostäder inte använder sig av utgångspriser som överstiger det bedömda marknadsvärdet.

P.B. medger att det utgångspris som han använde i annonseringen översteg det av honom bedömda marknadsvärdet. Det innebär att han har handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Kammarrättens anser att avvikelser från det bedömda marknadsvärdet är så stora att agerandet bör föranleda en varning.

Överklagandet ska därför avslås.

– Kammarrätten avslår överklagandet.