



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

God sed ange utgångspris som väsentligt överstiger marknadsvärdet

Publicerad

11 MAY 2023

Högsta förvaltningsdomstolen anser i motsats till underinstanserna att det inte strider 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.

Frågan om en prisupplysning är vilseledande har framför allt aktualiserats med avseende på lockpriser. Det nu avgjorda målet gällde inte en situation där utgångspriset var ett lockpris, utan tvärtom hade fastighetsmäklaren i marknadsföringen angett ett utgångspris på 4 250 000 kronor jämfört det av mäklaren bedömda marknadsvärdet på mellan 3 200 000 och 3 700 000 kronor.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade i april 2020 att varna mäklaren för att ha använt en vilseledande prisuppgift i marknadsföringen.

Fastighetsmäklarinspektionen bedömde att mäklaren hade agerat i strid med god fastighetsmäklarsed framför allt eftersom mäklaren själv vidgått att varken han eller säljarna hade någon förväntan om att kunna få fastigheten såld för utgångspriset.

Mäklaren överklagade till Förvaltningsrätten i Karlstad och anförde att säljarna inte var beredda att acceptera ett pris som understeg 4 250 000 kronor. Om han hade satt priset lägre hade han gjort sig skyldig till vilseledande marknadsföring i form av lockpris eftersom fastigheten då hade annonserats till ett pris som säljarna inte hade varit beredda att acceptera.

Förvaltningsrätten konstaterade att kravet på god fastighetsmäklarsed även innefattar ett krav på att mäklaren ska följa all annan tillämplig lagstiftning, däribland marknadsföringslagen. Av denna lag följer att en näringsidkare vid marknadsföringen inte får använda sig av felaktiga påståenden eller vilseledande framställningar - särskilt gällande pris. Vidare framhölls att det i förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges ett vilseledande prisupplysningar av bostäder strider mot marknadsföringslagen.

Mot bakgrund av att avvikelsen mellan utgångspriset och marknadsvärdet är mycket stor ansåg domstolen att det varit fråga om vilseledande prisuppgift i strid mot marknadsföringslagen och god fastighetsmäklarsed. Överklagandet avslogs därför.

Kammarrätten i Göteborg ansåg att det i god fastighetsmäklarsed ingår att en mäklare i marknadsföringen av en bostad inte använder sig av utgångspriser som överstiger det bedömda marknadsvärdet. Eftersom mäklaren i det aktuella fallet medger att utgångspriset är högre än marknadsvärdet innebär det att han handlat i strid med god fastighetsmäklarsed. Avvikelsen är så pass stor att agerandet, enligt kammarrätten, bör föranleda en varning.

Högsta förvaltningsdomstolen, som nu river upp underinstansavgörandena, slår till att börja med 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. Med anledning av att Fastighetsmäklarinspektionen gjort gällande att det höga utgångspriset skulle kunna vilseleda potentiella köpare om vad fastigheten var värd konstaterar Högsta förvaltningsdomstolen därefter att utgångspris och marknadsvärde inte är samma sak. Domstolen uttalar vidare att eventuell villfarelse hos potentiella köpare om vad ett utgångspris ger uttryck för inte kan leda till att marknadsföringen ska anses vilseledande. Fastighetsmäklaren handlade alltså enligt Högsta förvaltningsdomstolen inte i strid med god fastighetsmäklarsed och det saknades således grund för att påföra mäklaren någon påföljd.

Mikael Kindbom

Instans: Högsta förvaltningsdomstolen

Rättsområden: [Marknadsrätt](#), [Fastighetsmäklari](#), [Legitimations- och disciplinärenden](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter