



BLENDOW

LEXNOVA

LEXNOVA NYHETER

## Inte lockpriser enligt kammarrätten – men varning mot mäklare fastställs ändå

Publicerad

06 SEP 2023

*Trots att utgångspriset har understigit försäljningspriset för i princip samtliga granskade objekt anser kammarrätten att det inte är bevisat att det har rört sig om lockpriser. Prissättningen har dock varit systematiskt inkorrekt och varningen mot mäklaren fastställs på den grunden. Minoriteten menar att prissättningen över huvud taget inte är varningsgrundande.*

Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, beslutade i april 2022 att varna en mäklare för att ha använt sig av lockpriser.

Beslutet motiverades med att utgångspriset för nästan samtliga 76 förmedlade objekt under den granskade perioden hade understigit det slutliga försäljningspriset. För en stor del av objekten hade slutpriset väsentligen avvikit från utgångspriset. 70 av objekten befann sig inom ett område på en kvadratmil i en storstad, varför mäklaren fick antas ha haft god kännedom om prisläget.

Förvaltningsrätten i Karlstad avslög mäklarens överklagande.

Med lockpris menas, enligt förarbetena, att förmedlingsobjektet bjuds ut till ett pris som väsentligt avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det pris som säljaren är beredd att acceptera.

I det aktuella fallet har FMI inte angivit vad det bedömda marknadsvärdet för objekten har varit, anmärkte domstolen. Mäklarens uppgifter om marknadsvärdet - alltså utgångspriset - skulle därför läggas till grund för bedömningen.

Även utifrån detta ansåg domstolen att det var fråga om lockpris, då försäljningspriset för flera objekt väsentligen avvikit från utgångspriset. Man beaktade även att en relativt stor del av de granskade objektet varit belägna inom samma geografiska område. Varningen skulle därför stå fast.

Kammarrätten i Göteborg delar inte underinstansernas slutsats att det har varit fråga om lockpriser. Varken FMI eller mäklaren har nämligen fört fram någon beräkning eller uppskattning av fastigheternas bedömda marknadsvärden, utan inspektionen har i stället jämfört slutpriserna med utgångspriserna i annonserna.

Det kan finns flera godtagbara förklaringar till varför utgångspris och slutpris skiljer sig åt, och det är därför inte lämpligt att jämföra utgångspriset med slutpriset för att konstatera att vilseledande prisuppgifter har förekommit. Det går därför inte att slå fast att mäklaren har använt sig av lockpriser.

Samtidigt kan omständigheterna inte förklaras på annat sätt än prissättningen systematiskt har varit inkorrekt och därmed vilseledande. Överklagandet avslås därför.

En ledamot är skiljaktig men håller med majoriteten om att mäklaren inte har använt sig av lockpriser.

Högsta förvaltningsdomstolen, HFD, har i HFD 2023 ref. 28, som visserligen avser en annan situation än den aktuella, angett att utgångspriset är det pris som budgivningen förväntas starta på och kan många gånger vara det lägsta pris som säljaren är villig att acceptera. Enligt HFD är alltså utgångspris och marknadsvärde inte samma sak, konstaterar minoriteten.

En jämförelse mellan utgångspris och försäljningspris kan därför aldrig ensamt vara avgörande för om det är fråga om vilseledande marknadsföring. Eftersom FMI inte fört fram några andra omständigheter till stöd för att mäklaren har lämnat inkorrekta prisuppgifter har det saknats fog för den beslutade varningen.

**Karl Engstrand**

---

Instans: Kammarrätterna

Rättsområden: [Legitimations- och disciplinärenden](#), [Förvaltningsrätt](#), [Marknadsrätt](#), [Fastighetsköp](#), [Fastighetsmäklari](#), [Tillstånd och tillsyn](#)

## 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 skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på [lexnova.se/nyheter](https://lexnova.se/nyheter)