



KLAGANDE

Hanna Tairi, 19920506-3580

Ombud: Michael Eckerstein

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten i Karlstads dom den 20 januari 2023 i mål nr 2483-22,
se bilaga A

SAKEN

Påföljd för fastighetsmäklare

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Kammarrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Hanna Tairi yrkar att kammarrätten undanröjer beslutet att meddela henne en varning och anför följande.

Det är säljarna som angett det pris som de kunde tänka sig att sälja för som hon har använt som utgångspris. Hon måste kunna lita på säljarnas uppgifter och hon hade ingen anledning att ifrågasätta deras uppgifter.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att överklagandet ska avslås och anför följande.

Mot bakgrund av mäklarens allmänna omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed ligger det i mäklarens uppdrag att göra en bedömning av objektets marknadsvärde inför en förmedling. Mäklaren kan inte helt förlita sig på säljarens önskemål. Mäklaren har bättre kunskaper och verktyg för att kunna ta fram uppgifter om likartade jämförelseobjekt. Det är inte rimligt att tro att säljarna i så stor andel av Hanna Tairis förmedlingsuppdrag är villiga att sälja sina objekt till så lågt pris som utredningen i målet visar.

SKÄLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Frågan är om Hanna Tairis marknadsföring vid de aktuella förmedlingarna ska anses vilseledande och därmed vara i strid med god fastighetsmäklarsed.

Att använda vilseledande prisupplysningar vid marknadsföringen av bostäder strider mot marknadsföringslagen (2008:486) och därmed även mot god fastighetsmäklarsed. Frågan om en prisupplysning är vilseledande har framför allt aktualiserats med avseende på lockpriser. Med lockpris brukar menas att förmedlingsobjektet i marknadsföringen bjuds ut till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det som säljaren är beredd att acceptera (se prop. 2010/11:15 s. 33).

Av utredningen framgår att Hanna Tairi har förmedlat 76 objekt under tiden den 1 augusti 2020–31 juli 2021 och att 70 av dessa objekt var inom ett område på en kvadratmil i en storstad. Sex av objekten har sålts till utgångspris eller därunder, 22 objekt har sålts för ett pris som överstiger utgångspriset med upp till 11 procent, 32 objekt har sålts för ett pris som

överstiger utgångspriset med 11–18 procent och 16 objekt har sålts för ett pris som överstiger utgångspriset med mer än 18 procent.

Kammarrätten konstaterar att varken Fastighetsmäklarinspektionen eller Hanna Tairi har fört fram någon beräkning eller uppskattning av fastigheternas bedömda marknadsvärden, utan inspektionen har i stället jämfört slutpriserna med utgångspriserna i annonserna. Eftersom det kan finnas godtagbara förklaringar till varför utgångspris och slutpris skiljer sig åt, är det inte lämpligt att jämföra priset i ett visst antal annonser med den slutgiltiga köpeskillingen för att konstatera att vilseledande prisupplysning har förekommit (jfr SOU 2008:6 s. 172 f). I nu aktuellt mål har utgångspriset för nästan samtliga av de 76 förmedlingsobjekten under den granskade perioden understigit det slutgiltiga försäljningspriset, varav slutpriset på mer än hälften av objekten väsentligen har avvikit från utgångspriset. Även om det inte går att säga att Hanna Tairi använt sig av lockpriser enligt den definition som brukar användas (jfr prop. 2010/11:15 s. 33) anser kammarrätten att omständigheterna inte kan förklaras på annat sätt än att prissättningen systematiskt har varit inkorrekt och därmed vilseledande. Detta särskilt med beaktande av att nästan samtliga förmedlingsobjekt befinner sig inom centrala delar av en storstad och Hanna Tairi borde därför ha haft god kunskap om värdet på bostäderna inom detta område. Den omständighet att utgångspriserna har satts utifrån vad säljarna kunde tänka sig att acceptera föranleder inte att kammarrätten gör en annan bedömning.

Kammarrätten anser att Hanna Tairi genom att systematiskt lämna vilseledande prisuppgifter i marknadsföringen av de förmedlade objekten har åsidosatt god fastighetsmäklarsed. Det har inte kommit fram skäl som medför att Hanna Tairis handlande skulle vara att anse som ringa.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B (formulär 1).

Katarina Dunnington

Skiljaktig mening

Anders Cedhagen
referent

Emma Dahlgren

/Madeleine Runesson

Katarina Dunningtons skiljaktiga mening

I likhet med majoriteten anser jag att omständigheterna i målet inte är sådana att det är visat att Hanna Tairi använt sig av lockpriser enligt den definition som anges i ovan angivna förarbeten.

Frågan är i stället om det kan anses vara vilseledande - och därmed strida mot god fastighetsmäklarsed – att Hanna Tairi vid majoriteten av förmedlingarna marknadsfört ett utgångspris som understigit det slutliga försäljningspriset, och att mellanskillnaden i många fall har varit stor.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att Hanna Tairis prissättning varit systematiskt bristfällig och att hon genom att lämna inkorrekta prisuppgifter i sin marknadsföring åsidosatt såväl sin omsorgsplikt som god fastighetsmäklarsed.

Högsta förvaltningsdomstolen har i HFD 2023 ref. 28 angett att 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. I avgörandet – som visserligen avser en annan situation men som enligt min mening i vissa delar är vägledande även i aktuellt mål – uttalar Högsta förvaltningsdomstolen att utgångspris och marknadsvärde inte är samma sak, och eventuell villfarelse hos potentiella köpare om vad ett utgångspris ger uttryck för inte kan leda till att marknadsföringen ska anses vilseledande.

En jämförelse mellan utgångspris och det slutliga försäljningspriset kan mot bakgrund av ovan nämnda uttalanden enligt min mening inte ensamt vara avgörande för bedömningen av om det är fråga om vilseledande marknadsföring avseende prissättning. Detta även om utgångspriset visat sig understiga försäljningspriset i en majoritet av förmedlingarna och att mellanskillnaden i många av dessa fall varit stor. Några andra omständigheter till stöd för att Hanna Tairi ska ha lämnat inkorrekta prisuppgifter vid förmedlingarna har inte förts fram av Fastighetsmäklarinspektionen.

Jag anser därför att Fastighetsmäklarinspektionen inte styrkt att Hanna Tairi handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666). Hon ska därför enligt min mening inte meddelas någon påföljd.



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I KARLSTAD**

DOM
2023-01-20
Meddelad i Karlstad

Mål nr
2483-22

KLAGANDE

Hanna Tairi, 19920506-3580

Ombud: Michael Eckerstein

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen

ÖVERKLAGAT BESLUT

Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 6 april 2022, dnr 21-0417

SAKEN

Tillämpning av fastighetsmäklarlagen (2011:666)

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

BAKGRUND

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) beslutade genom det överklagade beslutet att tilldela Hanna Tairi en varning. Som skäl för beslutet angavs bl.a. följande. Hanna Tairi har skickat in en förteckning över 76 förmedlade objekt. 70 av dessa objekt befinner sig inom ett område på en kvadratmil i en storstad, varför Hanna Tairi bör ha god kunskap om värdet på bostäder i området. Förhållandet att utgångspriset för nästan samtliga förmedlingsobjekt under den granskade perioden understigit det slutliga försäljningspriset, där slutpriser för en stor del av objekten måste anses ha väsentligen avvikit från utgångspriset, kan inte förklaras på annat sätt än att Hanna Tairis prissättning systematiskt varit inkorrekt. Hon har därmed åsidosatt sin omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed.

YRKANDEN M.M.

Hanna Tairi yrkar att varningen ska undanröjas och anför bl.a. följande. Hon har inte använt sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande. En fastighetsmäklare har inte bättre möjligheter än andra att bedöma marknadsvärdet. Det är många andra komponenter än marknadspriset som styr slutpriset. Har fastighetsmäklaren inte bedömt marknadsvärdet så kan det inte finnas något lockpris då det bygger på marknadsvärdet. Det finns många olika anledningar för varför försäljningspriset för vissa objekt avviker med över 18 % från utgångspriset. Kraven för att tilldela en disciplinpåföljd är höga. Det är inte otvetydigt fastställt att hon har angett utgångspriser som står i strid med god fastighetsmäklarsed.

FMI anser att överklagandet ska avslås och anför bl.a. följande. Det finns två sätt att bevisa lockpris. Det ena sättet är att i ett enskilt förmedlingsuppdrag visa att objektet har marknadsförts till ett pris som väsentligen understigit

mäklarens bedöma marknadsvärde eller väsentligen understigit det pris som säljaren är beredd att acceptera. Det andra sättet är att titta mer övergripande på mäklarens marknadsföring av flera förmedlingsobjekt för att visa en systematisk användning av lockpriser. Detta görs mot bakgrund av en jämförelse av utgångspriser och försäljningspriser. Unika förhållanden i det enskilda förmedlingsuppdraget kan inte vara förklaringen till väsentliga skillnader mellan utgångspris och försäljningspris i en stor andel av förmedlingsuppdragen.

Hanna Tairi kan inte ha undgått att förstå att hennes förmedlingsobjekt skulle komma att betinga ett i många fall väsentligt högre värde på marknaden än de utgångspriser hon valde att sätta. Hon har systematiskt använt sig av lockpriser i sin marknadsföring, vilket strider mot god fastighetsmäklarsed.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Tillämpliga bestämmelser

För uppdragsavtal som ingåtts och överträdelser som har inträffat före 1 juli 2021 ska fastighetsmäklarlagen (2011:666) tillämpas.

Enligt 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.

Med lockpris brukar menas att förmedlingsobjektet i marknadsföringen bjuds ut till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som ligger väsentligt under det som säljaren är beredd att acceptera (prop. 2010/11:15 s. 33).

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen ska FMI återkalla registreringen för en fastighetsmäklare som bl.a. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna

lag. Om det kan anses tillräckligt får inspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får inspektionen avstå från påföljd.

Det är Fastighetsmäklarinspektionen som har bevisbördan för de faktiska omständigheter som kan ligga till grund för påföljd. Av Högsta förvaltningsdomstolens avgörande RÅ 1996 ref. 83 framgår att för att meddela påföljd i ett tillsynsärende krävs att de omständigheter som läggs till grund för påföljden kan slås fast otvetydigt.

Förvaltningsrättens bedömning

Frågan är om Hanna Tairi vid de aktuella förmedlingarna använt sig av så kallat lockpris och därigenom handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed.

En bedömning av lockpriser ska utgå från förmedlingsobjektens marknadsvärde. I avsaknad av ett angivet marknadsvärde ska ett utgångspris som anges i marknadsföringen jämföras med det bedömda marknadsvärdet.

FMI anser att värderingarna för de granskade objekten är för låga med hänsyn till bl.a. att Hanna Tairi haft goda förutsättningar för att bedöma priset på objekten och att utgångspriset för många av de granskade förmedlingsobjekten väsentligen har understigit försäljningspriset. FMI anger dock inte vad marknadsvärdet enligt dess uppfattning varit. Därmed är det Hanna Tairis uppgifter om marknadsvärdet, dvs. utgångspriset, som ska läggas till grund för bedömningen.

Det är ostridigt i målet att försäljningspriset för flera av de granskade objekten väsentligen avvikit från utgångspriset. Det finns därför anledning att ifrågasätta Hanna Tairis värderingar. Förvaltningsrätten ifrågasätter inte att det bedömda marknadsvärdet för en fastighet vid en viss givan försäljning kan avvika från

slutpriset av olika anledningar. Att försäljningspriset i det aktuella fallet så väsentligen överstigit utgångspriset för en relativt stor del av de granskade förmedlingsobjekten, som alla är belägna inom samma begränsade geografiska område, kan enligt förvaltningsrättens mening dock inte förklaras på annat sätt än Hanna Tairis prissättning systematiskt varit inkorrekt.

Mot bakgrund av detta bedömer förvaltningsrätten att det är utrett Hanna Tairi vid marknadsföring av fastigheter använt sig av lockpris. Hon har därmed brutit mot sin omsorgsplikt och god fastighetsmäklarsed, varför hon ska påföras en påföljd. Med anledning av den systematiskt inkorrekta prissättningen kan förseelsen inte anses som ringa eller hennes agerande som mindre klandervärt. FMI har därmed haft skäl för att tilldela henne en varning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. Information om hur man överklagar finns i bilaga (FR-03).

Leif Johansson
Rådman

I avgörandet har även nämndemännen Åsa Grahn, Kenneth Larsson samt Maria Lindqvist.

Målet har föredragits av förvaltningsrättsnotarien Kasper Höög.



Hur man överklagar

FR-03

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Tiden räknas oftast från den dag som du fick del av det skriftliga beslutet. I vissa fall räknas tiden i stället från beslutets datum. Det gäller om beslutet avkunnades vid en muntlig förhandling, eller om rätten vid förhandlingen gav besked om datum för beslutet.

För en part som företräder det allmänna (till exempel myndigheter) räknas tiden alltid från den dag domstolen meddelade beslutet.

Observera att överklagandet måste ha kommit in till domstolen när tiden går ut.

Vilken dag går tiden ut?

Sista dagen för överklagande är samma veckodag som tiden börjar räknas. Om du exempelvis fick del av beslutet måndagen den 2 mars går tiden ut måndagen den 23 mars.

Om sista dagen infaller på en lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårs-afton, räcker det att överklagandet kommer in nästa vardag.

Så här gör du

1. Skriv förvaltningsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att kammarrätten ska

ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).

3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till förvaltningsrätten. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Förvaltningsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar förvaltningsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till kammarrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även kammarrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i kammarrätten

När överklagandet kommer in till kammarrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Kammarrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att förvaltningsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om förvaltningsrätten dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller det överklagade beslutet. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med förvaltningsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer hittar du på första sidan i beslutet.

Mer information finns på www.domstol.se.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga kammarrättens avgörande ska skriva till Högsta förvaltningsdomstolen. Skrivelsen ställs alltså till Högsta förvaltningsdomstolen *men ska skickas eller lämnas till kammarrätten.*

Överklagandet ska ha kommit in till kammarrätten *inom tre veckor* från den dag då klaganden fick del av beslutet. Om beslutet har meddelats vid en muntlig förhandling, eller det vid en sådan förhandling har angetts när beslutet kommer att meddelas, ska dock överklagandet ha kommit in inom tre veckor från den dag domstolens beslut meddelades. Tiden för överklagande för det allmänna räknas dock från den dag beslutet meddelades.

Om sista dagen för överklagande infaller på en lördag, söndag eller helgdag, midsommar-, jul- eller nyårsafton, räcker det att skrivelsen kommer in nästa vardag.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Högsta förvaltningsdomstolen krävs att *prövningstillstånd* meddelas. Högsta förvaltningsdomstolen lämnar prövningstillstånd om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas eller om det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att målets utgång i kammarrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd inte meddelas står kammarrättens beslut fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Högsta förvaltningsdomstolen varför man anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla följande uppgifter:

1. den klagandes namn, person-/organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer till bostaden och mobiltelefon. Dessutom ska adress och telefonnummer till arbetsplatsen och eventuell annan plats där klaganden kan nå för delgivning lämnas om dessa uppgifter inte tidigare uppgetts i målet. Om klaganden anlitar ombud, ska ombudets namn, postadress, e-postadress, telefonnummer till arbetsplatsen och mobiltelefonnummer anges. Om någon person- eller adressuppgift ändras är det viktigt att anmälan snarast görs till Högsta förvaltningsdomstolen
2. det beslut som överklagas med uppgift om kammarrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet
3. de skäl som klaganden vill åberopa för sin begäran om att få prövningstillstånd
4. den ändring av kammarrättens beslut som klaganden vill få till stånd och skälen för detta
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.