



KLAGANDE

Philipp Bisping, 19881025-7330

Ombud: Jurist Emil Ericsson

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten i Karlstads dom den 29 januari 2021 i mål nr 2491-20,
se bilaga A

SAKEN

Påföljd enligt fastighetsmäklarlagen

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Kammarrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Philipp Bisping yrkar att kammarrätten undanröjer varningen och anför
följande.

Bestämmelsen i 10 § marknadsföringslagen (2008:486) är inte tillämplig
eftersom han marknadsfört en privatpersons bostad och inte sin egen
mäklarverksamhet eller någon annans näringsverksamhet.

Det har bildats en praxis om så kallade lockpriser. Definitionen av lockpris
innehåller två alternativa rekvisit: ett lockpris är ett utgångspris som
väsentligt understiger det bedömda marknadsvärdet eller som väsentligt
understiger det pris säljaren är beredd att acceptera.

Om han hade marknadsfört objektet i nivå med hans bedömda marknadsvärde i stället för det pris som säljaren lägst hade kunnat tänka sig, så hade han gjort sig skyldig till lockpris. Fastighetsmäklarinspektionen och förvaltningsrättens bedömning av hans agerande innebär att han hade gjort fel oavsett hur han hade agerat.

Kammarrätten i Stockholm har i en dom den 11 februari 2013 i mål nr 3332-12 kommit fram till att det varken kan ”anses olämpligt eller vilseledande att i marknadsföringen ange det pris säljaren ville få när det priset överstiger det bedömda marknadsvärdet”.

Det är en felaktig och verklighetsfrämmande uppfattning att en mäklare måste tacka nej till ett uppdrag att förmedla ett objekt om säljaren inte kan tänka sig att acceptera ett pris som står i någorlunda överensstämmelse med det av mäklaren bedömda marknadsvärdet. Det kan leda till mycket orimliga resultat.

Det är inom ramen för god fastighetsmäklarsed att särskilt beakta säljarens ekonomiska intresse. God fastighetsmäklarsed har inte företräde framför säljarens ekonomiska intresse som fastighetsmäklarinspektionen påstår.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att överklagandet ska avslås och anför följande.

Att marknadsföringslagen är tillämplig för en mäklares marknadsföring av en säljares privatbostad framgår uttryckligen av förarbetena till fastighetsmäklarlagen och det finns dessutom omfattande praxis avseende bland annat lockpriser.

God fastighetsmäklarsed har företräde framför säljarens ekonomiska intresse och det ingår i god fastighetsmäklarsed att marknadsföringen inte är vilseledande.

SKÄLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Frågan i målet

Vid annonseringen av en bostadsfastighet till salu använde fastighetsmäklaren Philipp Bisping utgångspriset 4 250 000 kr trots att han uppskattade fastighetens marknadsvärde till mellan 3 200 000 kr och 3 700 000 kr.

Frågan i det här målet är om Philipp Bisping genom att ange ett högre utgångspris än det av honom uppskattade marknadsvärdet handlade i strid med god fastighetsmäklarsed, och om det i så fall ska föranleda en varning.

Den rättsliga regleringen och dess bakgrund

En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Detta framgår av 8 § fastighetsmäklarlagen (2011:666).

Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran, se 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666).

I förarbetena till bestämmelsen om skyldigheten att iaktta god fastighetsmäklarsed sägs att kärnan i fastighetsmäklarens uppdrag är att sammanföra parter som har intresse av att sluta avtal med varandra. Mäklaren beskrivs som en opartisk mellanman och en sakkunnig som både säljare och köpare kan förlita sig på. I denna uppgift ingår bland annat att ge

upplysningar om t.ex. allmän prisnivå. Mäklaren är därvid skyldig att beakta båda parterns intresse (se prop. 1994/95:14 s. 41).

Genom 2011 års fastighetsmäklarlag infördes bestämmelsen om skyldigheten att särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen. I förarbeten till den bestämmelsen sägs att mäklaren i sin roll som en opartisk mellanman är skyldig att ta tillvara både säljarens och köparens intresse, utan att det hindrar att mäklaren när det gäller uppdragsgivarens affärsmässiga intressen ger råd om hur denne bör handla. Dock ansågs det särskilt i förhållande till konsumenter finnas ett värde i att klargöra att lagens krav på opartiskhet medger att mäklaren i rent affärsmässiga överväganden står närmast sin uppdragsgivare (se prop. 2010/11:15 s. 23 f.).

Kammarrättens bedömning

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.

Philipp Bispings 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 avvikelsen från det bedömda marknadsvärdet är så stor att agerandet bör föranleda en varning.

Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B (formulär 1)

Lars Dahlström

Eva Römbo

Axel Hanson
referent

/Ebba Idunger Lundgren



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I KARLSTAD**

DOM
2021-01-29
Meddelad i Karlstad

Mål nr
2491-20

KLAGANDE

Philipp Bisping, 19881025-7330

Ombud: Jur.kand. Emil Ericsson

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen

ÖVERKLAGAT BESLUT

Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 1 april 2020, dnr 19-1158

SAKEN

Tillämpning av fastighetsmäklarlagen

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

BAKGRUND, YRKANDEN M.M.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 1 april 2020 att meddela Philipp Bisping en varning. Skälen för beslutet framgår av bilaga 1.

Philipp Bisping yrkar att den meddelade varningen ska undanröjas och anför bl.a. följande. Fastighetsmäklarinspektionen verkar i sin bedömning ha bortsett från att säljarna inte var beredda att sälja till ett pris som understeg det av honom utannonserade utgångspriset på 4 250 000 kr. Även om varken han eller säljarna hade förväntningar på att nå ett sådant utgångspris, hade de förhoppningar om att nå upp till en sådan nivå, och säljarna var inte beredda att acceptera något försäljningspris under det utannonserade i det läget. Hade han marknadsfört fastigheten till ett utgångspris som legat i nivå med hans bedömning av marknadsvärdet, hade han gjort sig skyldig till vilseledande marknadsföring i form av lockpris, eftersom han då hade marknadsfört fastigheten till ett väsentligt lägre pris än vad säljarna hade varit beredda att acceptera. I Kammarrätten i Stockholms dom den 11 februari 2013 i mål nr 3332-12 hade en mäklare marknadsfört två objekt med ett utgångspris som översteg det bedömda marknadsvärdet. Kammarrätten, som liksom förvaltningsrätten undanröjde Fastighetsmäklarinspektionens beslut, konstaterade att det varken kunde ”anses olämpligt eller vilseledande att i marknadsföringen ange det pris säljaren ville få när det priset överstiger det bedömda marknadsvärdet”. Hans agerande kan därför inte anses ha varit vare sig olämpligt, vilseledande eller i övrigt i strid med god fastighetsmäklarsed. – Philipp Bisping har inkommit med en skrivelse från säljarna av vilken det framgår att säljarna krävde att utgångspriset skulle sättas till 4 250 000 kr.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att överklagandet ska avslås och anför bl.a. följande. Inspektionen håller inte med om domstolarnas bedömning i det åberopade avgörandet utan anser att ett för högt satt utgångspris mycket väl kan vara vilseledande, oavsett säljarens inställning. Att marknadsföra ett

objekt till överpris riskerar att ge ännu tydligare ekonomiska konsekvenser än ett lockpris eftersom den som vilseleds riskerar att köpa objektet till ett alltför högt utgångspris. Mäklarens skyldighet att beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen ska endast ske inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer. Den motivering som används i domen kan även ifrågasättas mot bakgrund av den utveckling i rättspraxis som skett på senare år där mäklarens eget ansvar för uppgifter i marknadsföringen har tydliggjorts alltmer i olika sammanhang. Eftersom mäklaren har ett ansvar för innehållet i marknadsföringen måste mäklaren tacka nej till ett uppdrag att förmedla ett objekt om säljaren inte kan tänka sig att acceptera ett pris som står i någorlunda överensstämmelse med det marknadsvärde som mäklaren bedömer att objektet har.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Tillämpliga bestämmelser i fastighetsmäklarlagen (2011:666) framgår av det överklagade beslutet.

Kravet på god fastighetsmäklarsed innefattar även att mäklaren ska följa all annan tillämplig lagstiftning. Däri ingår marknadsföringslagen (2008:486).

Enligt 5 § marknadsföringslagen ska marknadsföring stämma överens med god marknadsföringssed. Det framgår av 6 § samma lag att marknadsföring som strider mot god marknadsföringssed är att anse som otillbörlig om den i märkbar mån påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. Enligt 10 § samma lag får en näringsidkare vid marknadsföringen inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. Detta gäller särskilt framställningar rörande produktens pris, grunderna för prisberäkningen, särskilda prisfördelar och betalningsvillkoren.

I kravet på god marknadsföringssed ligger bland annat ett krav på vederhäftighet (prop. 2007/08:115 s. 144). I förarbetena till fastighetsmäklarlagen anges att vilseledande prisupplysningar vid marknadsföringen av bostäder strider mot marknadsföringslagen (prop. 2010/11:15 s. 33).

Det är ostridigt att Philipp Bisping 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 Phillip Bisping 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 Philipp Bispings 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 Philipp Bisping därigenom även har handlat i strid mot god fastighetsmäklarsed. Skäl att meddela annan påföljd än en varning har inte framkommit. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. För information om hur man överklagar, se bilaga (FR-03).

Johan Montelius
f.d. lagman

I avgörandet har även nämndemännen Åsa Grahn, Ulrika Jacobs och Roger Arvidsson deltagit. Målet har föredragits av Anna Rhenman.



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 rätts-tillämpningen.
- 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 nås 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.