

Till Högsta förvaltningsdomstolen

kammarratten.goteborg@dom.se  
skickas enbart med e-post

Mäklarsamfundet Juridik  
Emil Ericsson

HÖGSTA FÖRVALTNINGS-  
DOMSTOLEN  
Bered Enhet 1

INKOM: 2021-10-18  
MÅLNR: 6078-21  
AKTBIL: 1

Solna 2021-10-18

## ÖVERKLAGANDE

### Klagande

Philipp Bisping, 19881025-7330  
Lavendelvägen 1  
43442 Kungsbacka

### Ombud för klagande

Förbundsjurist Emil Ericsson  
Mäklarsamfundet Juridik  
Box 1487  
171 28 Solna  
Emil.ericsson@maklarsamfundet.se

### Motpart

Fastighetsmäklarinspektionen  
Box 5045  
650 05 Karlstad

### Överklagat avgörande

Kammarrätten i Göteborgs dom den 16 september 2021 i mål nr 814-21

### Saken

Varning enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666)

---

Med stöd av tidigare inlämnad fullmakt får jag för Philipp Bispings räkning framställa följande

### **Yrkanden**

Philipp Bisping yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen meddelar prövningstillstånd och, med ändring av Kammarrättens dom, undanröjer varningen.

### **Grunder för prövningstillstånd**

Det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas. Kammarrättens dom innebär att det finns flera olika domar där domstolen har kommit fram till olika resultat. Dessutom står Kammarrättens avgörande i strid med förarbetsuttalanden om att en fastighetsmäklare inte är skyldig att upplysa köpare och säljare om bedömt marknadsvärde i samband med en förmedling. Detta gör att det även finns synnerliga skäl att överklagandet prövas.

### **Grunder för överklagandet**

Philipp Bisping åberopar de omständigheter vilka tidigare åberopats såväl inför Fastighetsmäklarnämnden, Förvaltningsrätten och Kammarrätten samt önskar göra följande förtydliganden och kompletteringar.

#### *Definitionen av lockpris – priset i marknadsföringen*

När det gäller priset i marknadsföringen på objekt som en mäklare förmedlar har det under en lång tid genom Fastighetsmäklarinspektionens beslut samt domar från överrätterna, bildats en praxis om så kallade lockpriser. Definitionen av lockpris som framkommer i praxis innehåller två alternativa rekvisit: ett lockpris innebär ett utgångspris som väsentligt understiger det bedömda marknadsvärdet *eller* som väsentligt understiger det säljaren är beredd att acceptera.<sup>1</sup>

I aktuellt mål har fastighetsmäklaren Philipp Bisping marknadsfört en fastighet till ett utgångspris som översteg det av honom bedömda marknadsvärdet. Utgångspriset var 4 250 000 kr och Philipp Bisping hade bedömt marknadsvärdet till mellan 3 200 000 kr och 3 700 000 kr. Anledningen till att utgångspriset sattes på den nivån var att säljarna, inledningsvis, inte kunde acceptera ett lägre försäljningspris. För att inte riskera att fastigheten marknadsfördes med ett vilseledande lockpris valde Philipp Bisping i samråd med säljarna att marknadsföra fastigheten med ett utgångspris i nivå med det pris som säljarna kunde tänka sig att acceptera. Säljarna ansåg sig nödgade att få ett försäljningspris på 4 250 000 kr för att få försäljningen att gå ihop rent ekonomiskt.

Kammarrätten har i sina domskäl angett att användandet av "ett utgångspris vid marknadsföringen av en bostad som överstiger marknadsvärdet kan vilseleda den som

---

<sup>1</sup> Se Fastighetsmäklarlagen – En kommentar, s. 68, M. Melin, 4:e upplagan, 2017, samt Kammarrätten i Stockholms domar i mål 3343-12 och 3332-12.

överbägar att köpa bostaden". Kammarrätten har emellertid över huvud taget inte prövat omständigheterna i målet mot definitionen av lockpris och de har heller inte förklarat varför den metod som har arbetats fram i praxis under så lång tid inte är tillämplig i aktuellt mål. Kammarrätten verkar heller inte ha uppmärksammat att Kammarrätten i Stockholm har prövat liknande omständigheter tidigare och 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".<sup>2</sup> Det är uppseendeväckande att Kammarrätten inte ens bemöter detta i domskälen.

Det finns med andra ord ett Kammarrättsavgörande som säger att det inte kan vara vilseledande att ange ett utgångspris som överstiger det av fastighetsmäklaren bedömda marknadsvärdet och så finns det ett avgörande, den nu överklagade domen, som säger att det är vilseledande. Rättsläget framstår därför som otydligt och vilseledande för fastighetsmäklarna som inte vet vad de ska rätta sig efter.

Kammarrättens beslut innebär att mäklarna måste ange ett utgångspris som inte överstiger det bedömda marknadsvärdet. Det leder till att mäklarna inte kan ta hänsyn till de eventuella önskemål om försäljningspris som säljarna har, om säljarna endast accepterar ett försäljningspris som ligger över det bedömda marknadsvärdet. Det i sin tur innebär att det andra ledet i definitionen av lockpris (ett utgångspris som väsentligt understiger det säljaren är beredd att acceptera) inte längre kan tillämpas eftersom mäklaren annars riskerar att göra fel oavsett hur marknadsföringen utformas.

Philipp Bisping anser emellertid att Kammarrätten har resonerat fel när de kommer fram till att det är vilseledande att använda ett utgångspris vid marknadsföringen av en bostad som överstiger marknadsvärdet. Eftersom det är säljaren som avgör till vilket pris bostaden ska säljas, måste det ses som ännu mer vilseledande att ange ett pris i nivå med det bedömda marknadsvärdet om mäklaren vet om att säljarna endast kommer att acceptera ett försäljningspris som ligger över det bedömda marknadsvärdet. En spekulant som lägger ett bud i nivå med utgångspriset i hopp om att kunna köpa fastigheten för det lagda budet har ju blivit vilseledd om säljaren redan innan bestämt sig för att endast sälja till ett pris som ligger över utgångspriset.

Den definition av lockpris som åtminstone har gällt fram till Kammarrättens dom, innebär som nämnts att ett förmedlingsobjekt marknadsförs till ett pris som väsentligt *understiger* det bedömda marknadsvärdet, alternativt väsentligt *understiger* det pris som säljaren är beredd att acceptera. Det bör understrykas att kritiken mot så kallade lockpriser har motiverats med att ett lockpris är vilseledande och kan medföra att en spekulant ödslar tid på ett objekt som denne inte har någon ekonomisk möjlighet att förvärva (M.Melin, Fastighetsmäklarlagen – En kommentar, 4 uppl. 2017, s. 67). Någon sådan risk finns

---

<sup>2</sup> Kammarrätten i Stockholms dom den 11 februari 2013 i mål nr 3332-12.

inte när ett objekt marknadsförs med utgångspris som överstiger det bedömda marknadsvärdet.

Mot bakgrund av det ovan anförda är det av vikt för ledningen av rättstillämpningen att Högsta förvaltningsdomstolen reder ut den förvirring som just nu föreligger avseende definitionen av lockpris och fastighetsmäklarnas möjlighet att marknadsföra icke vilseledande utgångspriser. Det är av synnerlig stor vikt för fastighetsmäklarkåren att detta blir tydligt då det råder stor tveksamhet om vad som gäller.

#### *Det bedömda marknadsvärdet*

Definitionen av lockpris (som redogjorts för ovan) innebär bland annat att en fastighetsmäklare inte får ange ett utgångspris som väsentligt understiger det bedömda marknadsvärdet. Kammarrättens dom innebär dessutom att fastighetsmäklaren inte får ange ett utgångspris som överstiger det bedömda marknadsvärdet. Detta ger fastighetsmäklaren ett väldigt litet spelrum och innebär i princip att fastighetsmäklaren måste ange ett utgångspris som ligger i nivå med det bedömda marknadsvärdet. En sådan ordning har emellertid lagstiftaren redan utrett och förkastat. I SOU 2008:6<sup>3</sup> föreslogs att fastighetsmäklare skulle ange ett bedömt marknadsvärde i objektsbeskrivningen, men regeringen avvisade det förslaget.

*Däremot föreslår utredningen att mäklaren, oberoende av vad som angetts i annonsen, ska upplysa säljare och köpare om bedömt marknadsvärde.*

*Regeringen konstaterar att det finns en fara att mäklarnas värderingar skulle uppfattas som mer objektiva och säkra än vad de i själva verket är. Uppskattningarna riskerar då att bli normerande och kan bidra till att priserna drivs upp. Mäklare kan i konkurrens om förmedlingsuppdragen känna förväntningar från förhoppningsfulla säljare att uppskatta marknadsvärdet högre än som är motiverat. Om köpare uppfattar det som att mäklaren, som ju har sakkunskapen, närmast bär ansvaret för bedömningen av marknadsvärdet, kan mäklarens bedömning utgöra ett avstamp som det är svårt att bjuda under och köparen hamna i underläge i en förhandling med säljaren. Numera har dessutom många konsumenter relativt goda förutsättningar att självständigt bedöma marknadsvärdet. Internet gör det betydligt lättare än för bara några år sedan att jämföra priser. På den Internetbaserade bostadsmarknaden finns i allmänhet uppgifter om liknande överlåtelse som skett i närheten av förmedlingsobjekten och slutpriset vid dessa. Det är också vanligt att konsumenter följer budgivning på likvärdiga objekt och får reda på slutpriset av mäklaren. Konsumenter har alltså ofta en relativt god uppfattning om prisbilden på de objekt som är av intresse. Den föreslagna ändringen bör därmed inte genomföras. Eventuella problem med s.k. lockpriser får i första hand hanteras inom ramen för god fastighetsmäklarsed och god marknadsföringssed.<sup>4</sup>*

---

<sup>3</sup> Se SOU 2008:6 s. 194 f.

<sup>4</sup> Prop. 2010/11:15 s. 33.

Med hänvisning till ställningstagandet i förarbetena till fastighetsmäklarlagen, framstår det som att Kammarrätten i sin dom har "rundat" bedömningen som lagstiftaren har gjort och istället via domskälen infört en regel som i princip innebär att fastighetsmäklaren måste ange ett bedömt marknadsvärde i marknadsföringen. Kammarrätten har emellertid inte angett några skäl till varför det nu skulle vara lämpligt att införa en sådan ordning när lagstiftaren inte ansåg det lämpligt i samband med fastighetsmäklarlagens (2011:666) införande.

Fastighetsmäklarinspektionens och domstolarnas bedömning av Philipp Bispings agerande innebär även att Philipp Bisping hade gjort fel oavsett hur han agerade. Om han inte hade marknadsfört objektet för det pris som säljaren lägst hade kunnat tänka sig, och istället marknadsfört ett pris i nivå med hans bedömda marknadsvärde, så hade han gjort sig skyldig till lockpris, åtminstone enligt den definition som gällde innan Kammarrättens beslut. Fastighetsmäklarinspektionen menar 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 marknadsvärde som mäklaren bedömer att objektet har. Detta är en felaktig och verklighetsfrämmande uppfattning som kan leda till mycket orimliga resultat. Ett sådant synsätt innebär till exempel att en säljare som behöver nå ett visst slutpris för att ha möjlighet att lösa lån/pant som belastar objektet, inte kan vända sig till en mäklare för att få hjälp med förmedling av bostaden, om säljaren behöver nå ett försäljningspris som ligger över bedömt marknadsvärde. Mäklaren är i sådana fall skyldig att tacka nej till uppdraget och säljaren hänvisad till att försöka sälja bostaden själv, vilket i de flesta fall leder till ett lägre försäljningspris än om en mäklare hade förmedlat bostaden. En sådan ordning kan vi inte ha.

Mot bakgrund av det som anförts ovan samt i Philipp Bispings tidigare yttranden vid handläggningen i Fastighetsmäklarinspektionen, Förvaltningsrätten och Kammarrätten anser Philipp Bisping att det finns skäl för Högsta Förvaltningsdomstolen att meddela prövningstillstånd och undanröja Förvaltningsrättens dom med den varning som han har tilldelats.

Som ovan



Emil Ericsson

*Förbundsjurist*

[Emil.ericsson@maklarsamfundet.se](mailto:Emil.ericsson@maklarsamfundet.se)

08-555 00 904

Mäklarsamfundet

Box 1487

171 28 Solna

Besöksadress: Råsundavägen 4, 7tr