



HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS DOM

Mål nr
5736-23

meddelad i Stockholm den 13 februari 2025

KLAGANDE

AA

Ombud: Michael Eckerstein
Eckersteins Juridik
Krukmakaregränd 4
312 30 Laholm

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045
650 05 Karlstad

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Kammarrätten i Göteborgs dom den 5 september 2023 i mål nr 1182-23

SAKEN

Påföljd för fastighetsmäklare

HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta förvaltningsdomstolen bifaller överklagandet och upphäver underinstansernas avgöranden.

BAKGRUND

1. En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Om så inte sker kan mäklaren meddelas en påföljd i form av t.ex. varning.
2. Fastighetsmäklaren AA anmäldes till Fastighetsmäklarinspektionen för sin prissättning av några förmedlingsobjekt. Hon förelades av inspektionen att ge in en förteckning över samtliga förmedlingsuppdrag hon haft under en viss period. Förteckningen omfattade 76 objekt. För 70 av dessa hade utgångspriset understigit det slutliga försäljningspriset med som mest knappt 30 procent.
3. Fastighetsmäklarinspektionen beslutade att meddela AA en varning. Beslutet motiverades med att utgångspriset för nästan samtliga förmedlingsobjekt hade understigit det slutliga försäljningspriset och för en stor del av objekten hade utgångspriset väsentligen understigit försäljningspriset. Detta kunde enligt inspektionen inte förklaras på annat sätt än att AAs prissättning systematiskt hade varit inkorrekt och hon hade därigenom åsidosatt god fastighetsmäklarsed.
4. AA överklagade till Förvaltningsrätten i Karlstad och vidare till Kammarrätten i Göteborg som avslag hennes överklaganden. Kammarrätten ansåg att AA systematiskt hade lämnat vilseledande prisuppgifter i sin marknadsföring och att hon därmed hade åsidosatt god fastighetsmäklarsed.

YRKANDEN M.M.

5. AA yrkar att Högsta förvaltningsdomstolen ska undanröja beslutet om varning och anför följande. Hon har som utgångspris använt det pris som respektive säljare kunde tänka sig att sälja för. Att försäljningspriset blivit högre än utgångspriset innebär inte att utgångspriset varit vilseledande.

6. *Fastighetsmäklarinspektionen* anser att överklagandet ska avslås och anför följande. En vanlig förväntan hos spekulanterna är att utgångspriset ska grundas i mäklarens sakkunniga värdering av bostaden och därmed spegla marknadsvärdet och genom att ange ett pris ger mäklaren legitimitet åt pris-sättningen. Inspektionen vidhåller att AA har åsidosatt god fastighetsmäklarsed genom att systematiskt lämna vilseledande utgångspriser i sin marknadsföring.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Rättslig reglering m.m.

7. I målet är det bestämmelserna i den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (2011:666) som ska tillämpas. Motsvarande bestämmelser finns i fastighetsmäklarlagen (2021:516).
8. Enligt 8 § första stycket ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.
9. Kravet på fastighetsmäklaren att i allt iaktta god fastighetsmäklarsed innebär att mäklaren ska följa all tillämplig lagstiftning, bl.a. marknadsföringslagen (2008:486). Enligt 10 § första stycket och andra stycket 4 i den lagen får en näringsidkare vid marknadsföringen inte använda sig av felaktiga påståenden eller andra framställningar, bl.a. sådana som rör produktens pris, som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet.
10. Av 28 § första stycket fastighetsmäklarlagen framgår att Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade. Enligt 29 § första stycket ska inspektionen återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt lagen. Om

det kan anses tillräckligt, får inspektionen enligt tredje stycket i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får inspektionen avstå från påföljd.

Högsta förvaltningsdomstolens bedömning

11. Påföljderna i fastighetsmäklarlagen är av straffliknande karaktär. Det innebär att för att en påföljd ska komma på fråga krävs att de omständigheter som påföljden grundas på kan slås fast otvetydigt (RÅ 1996 ref. 83).
12. Fastighetsmäklarinspektionen har gjort gällande att AA i marknadsföringen av ett stort antal förmedlingsobjekt använt sig av vilseledande prisuppgifter vilket strider mot marknadsföringslagen och därmed mot god fastighetsmäklarsed.
13. Frågan om en prisuppgift är vilseledande aktualiseras främst med avseende på s.k. lockpriser. Med lockpris brukar menas att objektet 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).
14. Fastighetsmäklarinspektionen har till stöd för sitt påstående om vilseledande prisuppgifter enbart åberopat att utgångspriset för ett stort antal förmedlingsobjekt väsentligt understigit försäljningspriset. Enligt inspektionen måste ett utgångspris antas spegla objektets marknadsvärde och genom att ange ett lågt utgångspris vilseleds presumtiva köpare om vad objektet är värt.
15. Utgångspris och marknadsvärde är emellertid inte samma sak, och eventuell villfarelse hos potentiella köpare om vad ett utgångspris ger uttryck för kan inte leda till att prisuppgiften ska anses vilseledande (HFD 2023 ref. 28).
16. Högsta förvaltningsdomstolen finner därför att Fastighetsmäklarinspektionen inte har visat att de angivna utgångspriserna varit vilseledande. AA har därmed

inte åsidosatt god fastighetsmäklarsed och det saknas således grund för att påföra henne någon påföljd. Underinstansernas avgöranden ska därför upphävas.

I avgörandet har deltagit justitieråden Henrik Jermsten, Margit Knutsson, Mahmut Baran, Ulrik von Essen och Martin Nilsson.

Föredragande har varit justitiesekreteraren Sara Arya.