

# Tematisk tillsyn om priset i marknadsföringen

## Tillsynsinsatsen

I maj 2020 beslutade Fastighetsmäklarinspektionen att inleda en tematisk tillsyn om fastighetsmäklarnas prissättning i marknadsföringen avseende förmedlingsobjekt.

Syftet med denna tillsynsinsats har varit att tydliggöra vad som krävs av fastighetsmäklarna för att följa marknadsföringslagen och god fastighetsmäklarsed avseende priset i marknadsföringen. Det har också funnits en förhoppning om att ge fastighetsmäklare och mäklarföretag incitament att själva se över och kvalitetsgranska sina rutiner för hur de marknadsför pris och att de ska säkerställa att gällande regler efterlevs.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade att tillsynsinsatsen skulle omfatta totalt 25 mäklare. Urvalet av mäklare gjordes till största del utifrån omsättning<sup>1</sup>, men även ett par mäklare som anmälts till Fastighetsmäklarinspektionen för lockpris men som vid den tidpunkten inte hade något pågående tillsynsärende inkluderades (viss överlappning förekom).

## Granskningen

Mäklarna som valdes ut för att ingå i granskningen fick ge in en förteckning över sina tio senast avslutade förmedlingsuppdrag med kontraktsdatum senast den 29 februari 2020. Tillträde skulle vara genomfört för de

---

<sup>1</sup> De mäklare med fler än 100 publicerade annonser på den topplista som finns på "Hitta mäklare" som avser värdet av publicerade annonser för 2019.

2021-04-13

förmedlingsuppdrag som togs upp i förteckningen. Av förteckningen skulle följande uppgifter framgå:

- förmedlingsobjektets beteckning (adress och fastighetsbeteckning alt. lägenhetsnummer),
- datumet när uppdragsavtalet ingicks,
- datumet när överlåtelseavtalet undertecknades av parterna,
- utgångspriset, eller motsvarande prisuppgift i annonsen eller i annan marknadsföring, och
- köpeskillingen.

Utifrån förteckningen valde inspektionen sedan att antingen granska en eller flera förmedlingar närmare eller göra en samlad bedömning av många förmedlingar.

För de förmedlingsuppdrag som Fastighetsmäklarinspektionen ville granska närmare ombads mäklarna redogöra närmare för bedömningen av marknadsvärdet samt lämna uppgifter om eventuella referensobjekt. De ombads också att bifoga kopia av uppdragsavtalet, objektsbeskrivningen, anbudsförteckningen, köpekontraktet och eventuellt värderingsunderlag.

Ett ärende slogs samman med ett ärende som öppnats med anledning av en anmälan om att mäklaren använt sig av systematiskt lockpris i sin marknadsföring men där någon faktisk handläggning av ärendet ännu inte påbörjats. Ärendena slogs samman eftersom båda avsåg systematiskt användande av vilseledande prisuppgift i marknadsföringen samt att inspektionen på ett mycket tidigt stadium kunde konstatera att ärendena till viss del överlappade varandra avseende de förmedlingsuppdrag som omfattades.

## Utfallet

Av de 25 tematiska tillsynsärendena skrevs 23 ärenden av på tjänstemannanivå därför att Fastighetsmäklarinspektionen inte ansåg att den granskade prissättningen i marknadsföringen gav anledning till någon prövning av Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd.

Totalt två ärenden har avgjorts av Disciplinnämnden den 9 december 2020 respektive den 3 februari 2021. I ärendet som avgjordes den 9 december 2020<sup>2</sup> meddelades mäklaren en varning för att han hade vidtagit förmedlingsåtgärder utan att ha haft ett skriftligt förmedlingsuppdrag. Ärendet skrevs av i den del som avsåg priset i marknadsföringen. Även i

---

<sup>2</sup> Dnr. 20-0727

2021-04-13

ärendet som avgjordes den 3 februari 2021<sup>3</sup> meddelades mäklaren en varning. Disciplinnämnden fastslog att mäklaren använt sig av lockpris i sex av de tolv granskade förmedlingsuppdragen. Han varnades också för att ha lämnat felaktiga uppgifter till Fastighetsmäklarinspektionen eftersom utredningen visade att två av de objekt med störst procentuell skillnad mellan det marknadsförda utgångspriset och försäljningspriset var utelämnade från den förteckning över förmedlingsuppdrag som inspektionen begärt in.

Vid tidpunkten för denna rapport har beslutet från den 9 december 2020 överklagats till Förvaltningsrätten i Karlstad men någon prövning i domstol har ännu inte skett. Beslutet från den 3 februari 2021 överklagades inte och har vunnit laga kraft.

## Slutsats och avslutande kommentarer

Antalet anmälningar som kommer in till Fastighetsmäklarinspektionen har under det senaste året skjutit i höjden. Liksom tidigare är frågan om lockpris den vanligaste orsaken till anmälan. Detta indikerar tydligt att det finns ett stort missnöje bland konsumenterna avseende mäklarnas prissättning i marknadsföringen av bostäder.

Av de 25 mäklare som ingått i granskningen har endast en meddelats påföljd för vilseledande prisuppgifter i marknadsföringen. I denna granskning gjordes urvalet till största del utifrån omsättning. Det är svårt att med säkerhet säga hur detta återspeglats i resultatet men eftersom den enda mäklaren som meddelades påföljd för vilseledande prisuppgifter i marknadsföringen inte förekom i urvalet utifrån omsättning, utan inkluderades i granskningen på grund av anmälningar, är det en möjlig tanke att en granskning med ett urval enbart utifrån Fastighetsmäklarinspektionens omvärldsbevakning, som bland annat utgår från anmälningar, hade kunnat ge ett annat utfall. Fastighetsmäklarinspektionen anser i vart fall inte att granskningen motbevisar det missnöje som konsumenterna uttrycker.

Stor skillnad mellan försäljningspriset och det marknadsförda utgångspriset är enligt Fastighetsmäklarinspektionen en indikation på att objektet marknadsförts med ett lockpris och det är vanligtvis denna faktor som anmälarna fokuserar på. För enstaka objekt är det dock svårt att fastställa lockpris endast utifrån denna indikator, eftersom det ofta finns fler faktorer och omständigheter att beakta i det enskilda fallet. Är det fråga om flera

---

<sup>3</sup> Dnr. 20-0741

2021-04-13

objekt blir det ofta tydligare huruvida det är fråga om lockpris eller inte, eftersom det då kan gå att visa på ett upprepat agerande som kanske inte går att förklara på något annat sätt än med att mäklaren systematiskt använt sig av ett lockpris i marknadsföringen. Under 2020 återkallade Fastighetsmäklarinspektionen en registrering på grund av systematiskt användande av lockpris i marknadsföringen.<sup>4</sup> Förhoppningsvis kan det ge en tydlig signal till mäklarkåren om vad som kan bli den yttersta konsekvensen av att man marknadsför sina objekt med vilseledande prisuppgifter oavsett om anledningen till det är slarv, okunskap eller ett medvetet agerande. Fastighetsmäklarinspektionen har den senaste tiden börjat anpassa både hanteringen av anmälningarna avseende lockpris och tillsynsmetoden i dessa ärenden för att bättre tillvarata den information som anmälningarna ger och angripa problematiken med lockpriser på ett effektivare sätt. Inspektionen hoppas att även branschen ska jobba vidare med frågan och vidta åtgärder för att stävja problemet som konsumenterna upplever.

---

<sup>4</sup> Dnr. 20-0096. Beslutet har ännu ej vunnit laga kraft.