



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I KARLSTAD**

Enhet 2

DOM
2024-05-07
Meddelad i Karlstad

Mål nr
5356-23

KLAGANDE

Pege Abrahamsson, 19850922-7552

Ombud: Magnus Sallnäs

MOTPART

Fastighetsmäklarinspektionen

ÖVERKLAGAT BESLUT

Fastighetsmäklarinspektionens beslut den 18 oktober 2023, dnr 23-0382,
se bilaga 1

SAKEN

Tillämpning av fastighetsmäklarlagen (2021:516)

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

BAKGRUND OCH YRKANDEN M.M.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade genom det överklagade beslutet att meddela Pege Abrahamsson en varning för att ha agerat i strid med god fastighetsmäklarsed i fråga om marknadsföring, samt för brister i objektsbeskrivningen. Bakgrund och de närmare skälen för beslutet framgår av bilaga 1.

Pege Abrahamsson yrkar i första hand att beslutet ska undanröjas och i andra hand att eventuella förseelser ska bedömas som ringa varför påföljd kan underlåtas. Han anför i huvudsak följande. När han fick förmedlingsuppdraget var byggnationen inte färdigställd och ingen uppmätning hade skett. Den enda uppgiften han hade tillgång till avseende bostadens storlek var från den ekonomiska planen där totalarean uppgavs vara 198 kvadratmeter. När han senare fick tillgång till uppgiften om den uppmätta boarean ändrade han uppgiften om detta i marknadsföringen. Upplysning om bostadens storlek är en obligatorisk uppgift, varför den enda uppgiften som fanns tillgänglig till en början angavs i marknadsföringen. Han efterfrågade ytterligare information från bostadsrättsföreningen men sådan saknades vid tillfället. Det saknas stöd för att han skulle varit skyldig att uppskatta bostadens boarea eller att vidta en egen uppmätning. Han har hela tiden gjort sitt bästa för att förmedla korrekta uppgifter och har inte brustit i något avseende.

Avseende frågan om försäljningsläget har han gjort skillnad på bokningar som gjorts av spekulanter och det aktiebolag som bostadsexploatören kontrollerat. Detta för att inte vilseleda om bokningsläget. En lägenhet har därför markerats som såld på situationsplanen när den varit bokad genom ett bokningsavtal. Möjligheten att ingå upplåtelseavtal infann sig först den 27 april 2022. Dessförinnan var det endast möjligt att boka lägenheter. Det framgick av bostadsannonsen att försäljning av bostäderna förväntades påbörjas först under andra kvartalet 2022. Han har varit mycket tydlig i sina kontakter med

spekulanter kring hur boknings- och försäljningsläget såg ut, vilket framgår av bifogat mejl. Han informerade samtliga förvärvare om vilka lägenheter som var bokade respektive hade upplåtits med bostadsrätt. Han har inte gett en felaktig bild av boknings- eller försäljningsläget och bör därför inte meddelas någon påföljd.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att överklagandet ska avslås och tillägger i huvudsak följande. Totalarea är inte ett begrepp som används i svensk standard och bör inte användas vid marknadsföring. Det måste ha varit uppenbart för Pege Abrahamsson att den angivna totalarean inte i sin helhet kunde vara boarea och därför har det varit vilseledande att marknadsföra totalarean som boarea.

Pege Abrahamsson har anfört att det inte funnits någon risk för en spekulant att inte kunna fatta ett välgrundat beslut när en lägenhet markerats som såld trots att den inte varit det. Inspektionen är av en annan uppfattning då det inte finns skäl för en spekulant att ifrågasätta att en lägenhet markerats som såld. Det är inte alls säkert att en spekulant reflekterat över att det vid tidpunkten endast varit möjligt att ingå bokningsavtal. Därtill träffar marknadsföringen en större krets av mottagare än de som mäklaren har kontakt med. Marknadsföringen ska vara korrekt i sitt sammanhang och det saknar därmed betydelse om korrekt information har lämnats i ett senare skede.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Tillämpliga bestämmelser m.m. framgår av det överklagade beslutet, se bilaga 1. Därutöver gäller följande.

Av 4 kap. 4 § fastighetsmäklarlagen framgår bl.a. att Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för en fastighetsmäklare som handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag. Om det kan anses tillräckligt får

inspektionen i stället ge en varning eller erinran. Om förseelsen är ringa får inspektionen avstå från att ge en påföljd.

Av förarbeten och rättspraxis framgår att en fastighetsmäklare normalt sett bör kunna räkna med att de uppgifter som han eller hon får från en säljare är korrekta. Det är endast om det föreligger särskilda omständigheter som ger anledning att ifrågasätta säljarens uppgifter som det åligger mäklaren att göra en mer ingående granskning och kontroll. Sådana särskilda omständigheter kan till exempel vara att det har framkommit motstridiga uppgifter om ett visst förhållande, att säljaren verkar osäker på sin uppgift eller att den lämnade informationen i någon mån framstår som tveksam. Om mäklaren, med hänsyn till vad som framkommit i det enskilda fallet eller med beaktande av dennes allmänna sakkunskap och erfarenhet som mäklare, har anledning att misstänka att en lämnad uppgift kan vara felaktig bör uppgiften inte okritiskt vidarebefordras utan i stället kontrolleras (se exempelvis Kammarrätten i Stockholms dom den 15 november 2011, mål nr 2988-11, Kammarrätten i Stockholms dom den 4 juli 2005, mål nr 6459-04, prop. 1983/84:16 s. 37 f. och s. 58 samt SOU 2008:6 s. 190).

Förvaltningsrättens bedömning

Frågan i målet är om Pege Abrahamsson har handlat i strid med sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen på sätt som Fastighetsmäklarinspektionen har gjort gällande. Om så är fallet ska det också bedömas om det föranleder någon påföljd.

Det framgår av handlingarna i målet att det inte hade skett någon areauppmätning då det aktuella objektet skulle marknadsföras. Den uppgift som fanns att tillgå var en beräkning av totalarean för hela objektet, i vilken ingick ett vindsutrymme som inte kunde räknas till boarean. Oaktat detta marknadsfördes objektet med en totalarea där vindsutrymmet ingick.

Denna användning av begreppet totalarea, där ytor inkluderas som inte kan klassificeras som boarea är enligt förvaltningsrättens mening vilseledande. Därtill har Pege Abrahamsson i en skriftväxling uppgett att vindsutrymmet är en biyta, som kan klassificeras som boarea. Att areauppgifterna senare ändrats och uppdaterats förändrar inte bilden av att det har varit fråga om vilseledande uppgifter som har använts i marknadsföringen av objektet.

Vad avser frågan om boknings- och försäljningsläget är det i målet ostridigt att ett försäljningsobjekt markerats som sålt på situationsplanen trots att så inte har varit fallet. En sådan uppgift ger en missvisande bild av försäljningsläget och riskerar att påverka en spekulants förmåga att fatta ett välgrundat beslut. Vad Pege Abrahamsson har anfört om syftet med markeringen samt vad han har uppgett i kontakter med spekulanter föranleder ingen annan bedömning.

Sammantaget har Pege Abrahamsson agerat i strid med sina skyldigheter som mäklare på sätt som Fastighetsmäklarinspektionen har gjort gällande. Förvaltningsrätten har därför att ta ställning till om förseelserna föranleder någon påföljd.

Då Pege Abrahamssons handlande vid den aktuella förmedlingen har inneburit åsidosättande av centrala skyldigheter i mer än ett avseende kan förseelserna inte betraktas som ringa. Inte heller framstår en erinran som en tillräcklig åtgärd. Domstolen anser därför att en varning är en väl avvägd påföljd. Fastighetsmäklarinspektionen har därmed haft fog för sitt beslut och överklagandet ska alltså avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. Information om hur man överklagar finns i bilaga 2 (FR-03).

Jan Finander

Rådman

I avgörandet har även nämndemännen Fia Forsberg, Anette Karlsson och Håkan Sundholm deltagit.

Målet har föredragits av förvaltningsrättsnotarien Erik Ritter von Kogerer.



BESLUT
2023-10-18

1(10)
Dnr 23-0382

Fastighetsmäklarinspektionen

Josefin Andersson
010-490 01 08

Fastighetsmäklare:

Pege Abrahamsson
Kevingeringen 18 lgh 1102
182 50 Danderyd

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I KARLSTAD

INKOM: 2023-11-29
MÅLNR: 5356-23
AKTBIL: 2

Ombud:

Magnus Sallnäs m.fl.
Mäklarsamfundet
Box 1487
171 28 Solna

Saken

Tillsyn enligt fastighetsmäklarlagen (2021:516); fråga om objektsbeskrivning och marknadsföring

Prövning av om fastighetsmäklaren har lämnat korrekta uppgifter om lägenhetens storlek vid förmedlingen av en nyproducerad bostadsrätt när mäklaren redovisat föreningens uppgifter om total area. Även prövning av om mäklarens marknadsföring avseende försäljningsläget för bostadsrättsföreningen har gjorts i enlighet med god fastighetsmäklarsed när han på en situationsplan har angett en bostadsrätt som såld när det bara ingåtts ett bokningsavtal.

Fastighetsmäklarinspektionens avgörande

Fastighetsmäklarinspektionen meddelar fastighetsmäklaren Pege Abrahamsson en varning.

Ärendet

I en anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen har kritik riktats mot fastighetsmäklaren Pege Abrahamsson (verksam vid AF Real Estate AB / HusmanHagberg). Anmälaren har gett in sms- och e-postkonversationer, objektsbeskrivningar, bokningsavtalet, ljudfiler, planritningar och mätbevis.

På begäran av Fastighetsmäklarinspektionen har Pege Abrahamsson yttrat sig i ärendet. Han har gett in uppdragsavtalet, den ekonomiska planen, en objektbeskrivning och upplåtelseavtalet.

Postadress

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad

Besöksadress

Våxnäsgratan 10, Karlstad

Telefon

010-490 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

Anmälan

Anmälaren har uppgett i huvudsak följande.

De köpte en nyproducerad bostadsrätt med en stor vind som de hade tänkt använda för en sidoverksamhet med nätförsäljning där de packar varor som ska skickas i väg. De blev vilseledda av Pege Abrahamsson och upplåtarna. De har hävt avtalet och har hamnat i tvist. De anser att Pege Abrahamsson har brustit i flera avseende.

Pege Abrahamsson gav en felaktig bild av boknings-/försäljningsläget för nybyggnationsprojektet. Det fanns en situationsplan i marknadsföringen där en specifik bostadsrätt (nr 1001) anges som såld, men den var de facto bara bokad. Att bostadsrätten angavs vara såld gav falskt stöd för att prisnivån för deras köp var marknadsmässigt motiverad.

Vilseledande text användes i objektsbeskrivningen. Det angavs att det var badrocksavstånd till badplats, båtbygggor och bastu. Det visade sig sedan att bastun var vinterparkerad vid bryggan, men att den annars står på annan plats större delen av året samt att det krävs medlemskap för att nyttja den.

Vilseledande bilder som är tagna från ett annat objekt användes i objektsbeskrivningen. De köpte objekt 1003, men bilderna i objektsbeskrivningen är tagna från objekt med en annan storlek på parkeringen och en annan vy över vattnet. Bilderna är strategiskt valda för att visa bästa havsutsikt. Ansvar är större när det gäller nyproduktion eftersom köparen inte kan utföra sin undersökningsplikt. Endast en del av bilderna för andra objekt har märkts med text om att vara "omgivningsbilder", vilket gör att man per automatik tolkar de bilder som inte har sådan märkning som varande objektsspecifika.

Felaktiga uppgifter om objektets storlek angavs. Det objekt de köpte marknadsfördes med uppgift om 198 kvm BOA, men även med uppgift om 157 BOA + 41 BIA. Den faktiska boarean är 161 kvm. En kort tid inpå köpet presenterades siffran 157 kvm boarea för dem, men Pege Abrahamsson försäkrade i mejl att den övriga ytan klassas som boarea. De saknade anledning att ifrågasätta upplåtelseavtalet där totalarea och boarea ej är samma. Pege Abrahamsson hade även satt en deadline på att affären skulle göras senast samma dag.

När Pege Abrahamsson fick ny information om objektet förmedlade han inte den till anmälarna, vilket han också bekräftade på tillträdesdagen. Pege Abrahamsson har själv sagt att han mottog mätbevis från föreningen lördagen den 12 november 2022. Han uppdaterade därefter viss

annonsering för andra objekt till 161 BOA + 12 ej mätvärd utrymme (vilket felaktigt införts som BIA). De fick inte denna information utan noterade ändringen den 18 november 2022 och konfronterade mäklaren på plats vid en visning av grannlägenheten den 21 november 2022. Detta var nio dagar innan de skulle tillträda det objekt de köpt. Pege Abrahamsson borde ha förstått att detta var väsentlig information för dem.

Fastighetsmäklarens yttrande

Pege Abrahamsson har uppgett i huvudsak följande.

Han har haft i uppdrag att förmedla samtliga objekt i föreningen. En av lägenheterna uppläts med bostadsrätt den 17 maj 2022 och en den 5 juni 2022. Anmälaren frågade honom i ett e-postmeddelande den 9 juni 2022 hur många objekt som var "sålda". Han lämnade uppgiften att två lägenheter hade upplåtits med bostadsrätt, vilket var en korrekt uppgift. Att det inte var samma "typ" av lägenhet som den lägenhet anmälaren förvärvade saknar betydelse. Vad gäller uppgifterna på situationsplanen hade han angett att lägenhet 1001 var såld i och med att den hade bokats av en spekulant och att lägenheten därmed inte kunde bokas av någon annan. De tre lägenheter som hade markerats som bokade var bokade av ett aktiebolag som bostadsutvecklaren kontrollerade. Det var anledningen till att han ansåg att det fanns skäl att särskilja bokningarna. I kontakterna med spekulanter var han tydlig med hur boknings-/försäljningsläget såg ut. Det stämmer inte att han skulle ha gett en felaktig bild av detta.

Det var föreningen/bostadsutvecklaren som ville att uppgiften om bastu skulle tas med. Bastuflotten låg vid båtbyggarna när uppgiften fördes in i objektsbeskrivningen och den skulle enligt bostadsutvecklaren ligga där. Han känner inte till att den skulle ha flyttats till någon annan plats, men att den *kan* flyttas är uppenbart. Han har inte angett i marknadsföringen att en förvärvare av en bostadsrätt skulle ha fri tillgång till bastun. De boende i området kan ansöka om såväl båtplats som medlemskap för bastun.

Objektsbeskrivningen innehöll bilder över hela bostadsprojektet, vilket är vanligt vid detta slags projekt. Samma beskrivande text och bilder har använts för alla objekt av samma typ. Det ligger i sakens natur att viss "fakta" om respektive bostadsrätt, såsom objektsnummer och adress, skiljer sig åt. Det anges inte intill någon av bilderna att bilden avser en viss bostadsrätt. Av sammanhanget är det tydligt att det är bilder som visar föreningens byggnader/lägenheter. I situationsplanen kan man se i vilken byggnad och var i byggnaden respektive lägenhet är belägen.

När han fick i uppdrag att förmedla bostadsrätterna hänvisade föreningen till areauppgifterna i den ekonomiska planen. Där anges det att de lägenheter som är av den typ som anmälaren köpte har en totalarea om 198 kvm. Han fick inga andra areauppgifter från föreningen. Anmälaren tillhandahölls den ekonomiska planen före upplåtelsen. I marknadsföringen angavs till en början "Totalarea 198 kvm". I den annons som han länkade till i ett e-postmeddelande till anmälaren den 17 maj 2022 anges 198 kvm efter rubriken "Boarea". Han kan inte förklara detta på annat sätt än att det måste ha berott på att rubriken i annonsen på hemsidan av någon anledning angetts till "Boarea" i stället för "Totalarea". I första stycket i beskrivningen anges dock tydligt "Totalarea (inkl vind) om 198 kvm" varför risken för att någon spekulant skulle ha blivit vilseledd får anses mycket liten.

Den 9 juni 2022 skrev anmälaren bland annat följande. "När man tittar i skisserna så finns en vind på 25,9 kvm. Det blir 158 + 25,9 (183,9)". Anmälaren hade, som han själv skriver, utifrån den A-ritning som föreningen tillhandahöll räknat ut att boarean var 158-159 kvm. På ritningen anges inte boarean för respektive lägenhet, däremot finns en uppgift om total boarea för hela byggnaden 315,9 kvm fördelat på två lägenheter, vilket blir 157,95 kvm. Efter kontakt med föreningen bekräftade han till anmälaren att den uppgiften stämde, men att arean/ytan på vinden inte fick användas för boende. Anmälaren var alltså införstådd med att boarean inte var 198 kvm. Det anges även i upplåtelseavtalet att boarean var 157 kvm samt att totalarean var 198 kvm. Mot denna bakgrund får det anses stå klart att anmälaren var införstådd med hur det förhöll sig med boarean vid tidpunkten för upplåtelsen. Han lämnade inga uppgifter om biarea eller icke mätvärt utrymme eftersom han inte hade tillgång till några sådana uppgifter. Från och med juni 2022 marknadsfördes bostadsrätterna av denna typ med en boarea om 157 kvm.

Upplåtelsen till anmälaren skedde den 23 juni 2022. Varken bokningsavtal eller förhandsavtal hade ingåtts med anmälaren. Vid tiden för upplåtelsen hade ingen uppmätning gjorts. Uppmätningar gjordes av föreningen i november och december 2022. Den uppmätning som föreningen lät utföra i november 2022 visade att boarean var 161 kvm, det vill säga 4 kvm större än den areauppgift som lämnades till anmälaren. Icke mätvärt utrymme var 12 kvm. I mätbeviset från december 2022 angavs att boarean var 161 kvm och icke mätvärt utrymme var 29 kvm. Det har således visat sig att totalarean var 190 kvm och inte 198 kvm. Att viss areaavvikelse kan förekomma är inte ovanligt vid nybyggnadsprojekt. I den ekonomiska planen anges att arean är beräknad och att mindre avvikelser kan förekomma. Det anges att inga justeringar av andelstal, årsavgifter eller insatser görs om avvikelsen understiger 6 procent. Av upplåtelseavtalet

framgår också att förvärvarna accepterar att det kan föreligga avvikelser mellan den uppgivna arean i förhållande till färdigställd area.

Han tog del av mätbeviset från den första uppmätningen lördagen den 12 november 2022 och ändrade då uppgifterna i marknadsföringen. Han hade naturligtvis för avsikt att ta kontakt med anmälaren, men anmälaren ringde till honom redan under förmiddagen måndagen den 14 november 2022. Han ändrade marknadsföringen efter att han fick del av mätbeviset från den andra uppmätningen

Handlingarna

Fastighetsmäklarinspektionen har i detta ärende granskat de ingivna dokumenten enbart som underlag för bedömningen av anmälares klagomål, så kallad riktad granskning. Dokumentens innehåll i övrigt har alltså inte ingått i granskningen.

I handlingarna har följande uppmärksammats.

Marknadsföringen

I en marknadsföring på internet avseende lägenheten 1003 anges totalarean vara 198 kvm.

I en marknadsföring på internet avseende lägenheten 1003 anges boarean vara 157 kvm. I marknadsföringen finns en situationsplan där det anges att lägenheterna 1005, 1006 och 1007 är bokade och att lägenheterna 1001 och 1009 är sålda.

Bokningsavtal avseende en annan bostadsrätt

Anmälaren har gett in ett bokningsavtal för lägenhet 1001 som är ingånget den 27 mars 2022 med preliminärt tillträde under kvartal 4 2022. I bokningsavtalet anges bland annat att bokningsavtalet inte är något formellt köp enligt lag. Det anges även att om förvärvaren väljer att inte teckna förhandsavtal/upplåtelseavtal när förutsättningarna är uppfyllda så återbetalas bokningsavgiften med avdrag för administrativa kostnader om 5 000 kr, utan annat anspråk från någon part.

Den ekonomiska planen

I den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen anges i en tabell för andelstal, insatser, årsavgifter m.m. att total area för lägenheterna 1001 – 1006 är 198. Det anges att arean är beräknad utifrån byggritningar och att mindre avvikelser kan förekomma.

I den ekonomiska planen anges bland annat följande under rubriken "särskilda förhållanden".

Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 6% och för mindre avvikelser än 6% sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser

Upplåtelseavtalet

I upplåtelseavtalet för lägenhet 1003 anges anmälaren och en person till som förvärvare. Upplåtelseavtalet ingicks den 23 juni 2022. I upplåtelseavtalet anges bland annat följande.

Boarea: 157 kvm enligt föreningens information. Se bifogad ritning

Totalarea: 198 kvm enligt föreningens information. Se bifogad ritning

Förvärvaren är medveten om att lägenheten och övriga eventuella upplåtna utrymmen inte varit föremål för kontrollmätning och accepterar att det kan föreligga avvikelse mellan ovan angiven area i förhållande till färdigställd area.

Bostaden ska tillträdas under kvartal 4 2022. Föreningen meddelar definitivt tillträdesdag senast tre månader innan. (jfr 7 kap. 3 § BrL).

E-postmeddelanden

I ett e-postmeddelande den 9 juni 2022 till Pege Abrahamsson skrev anmälaren bland annat följande.

Hur många objekt är sålda/icke sålda som läget är just nu? Intresset på ev sålt? Och hur ser den garanti ut som finns refererad till i den ekonomiska planen (sid 14 längst ner)

Vi fick inte riktigt ihop storleken. Tidigare stod det 157 kvm, nu står det 198. När man tittar på skisserna finns en vind på 25,9 kvm. Det blir 158+25,9 (183,9) . Var kommer siffran 198 ifrån? Gissar det är byta på vinden? Och hur var det du sa, man fick inte "bo där" eller inreda rummet, men det räknas ändå som boyta eller?

Pege Abrahamsson har i ett e-postmeddelande till anmälaren skrivit följande som svar på ovanstående frågor från anmälaren.

För tillfället är två stycken upplåtelseavtal tecknade, samt flera bokningar som inom kort förhoppningsvis omvandlas till upplåtelseavtal. Det finns ett starkt intresse för flera bostäder, men eftersom denna utvecklare har möjlighet att bygga färdigt bostäderna innan försäljning har de även valt att avvakta försäljning

av flera av bostäderna med förhoppning om att kunna sälja dem på budgivning. Återkommer gällande garantin.

Precis dom du skriver så är resterande del av arean biyta på vinden. Det går fortfarande att klassa ytan som boarea, men sen säger detaljplanen för området att "Utöver tillåtet antal våningar får vind inte inredas"

Fastighetsmäklarinspektionens bedömning

Fastighetsmäklarens allmänna omsorgsplikt

Enligt 3 kap. 1 § fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.

Objektsbeskrivningen och marknadsföringen

Enligt 3 kap. 14 och 15 §§ fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). I lagen anges vissa specifika uppgifter som alltid ska finnas med i objektsbeskrivningen, däribland information om lägenhetens storlek.

Inget hindrar att mäklaren tar in ytterligare information i objektsbeskrivningen. Oavsett om en uppgift som en mäklare för in i en objektsbeskrivning är obligatorisk eller inte gäller att den ska vara korrekt och ge en rättvisande bild av objektet (se Kammarrätten i Göteborgs dom den 10 februari 2021 i mål nr 6795–20).

Den objektsbeskrivning som tillhandahålls tilltänkta köpare är att anse som marknadsföringsmaterial.

I kravet på god fastighetsmäklarsed ligger att mäklaren ska följa all tillämplig lagstiftning, däribland marknadsföringslagen (2008:486).

Av 10 § marknadsföringslagen framgår det att en näringsidkare inte får använda sig av felaktiga uppgifter eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annans näringsverksamhet. Enligt 8 § marknadsföringslagen är marknadsföring som är vilseledande enligt 10 § att anse som otillbörlig om den påverkar eller sannolikt påverkar mottagarens förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut.

Lägenhetens storlek

Boarea och biarea är vedertagna och standardiserade begrepp som beskriver på vilket sätt utrymmen ska mätas i en byggnad som är inrättad för boende. Hur boarean och biarean ska mätas och anges är reglerat i den svenska standarden SS 21054:2020, Area och volym för byggnader - Terminologi och mätning ("Svensk Standard").

Areauppgifter är uppgifter av väsentlig betydelse för tilltänkta köpare. I ett fall där mäklaren hade angett felaktig information om arean i objektsbeskrivningen, men tillhandahållit ett korrekt mätprotokoll fann Kammarrätten i Stockholm att mäklaren skulle tilldelas en varning (se domen den 19 september 2017 i mål nr 8455-16).

Fastighetsmäklarinspektionen har i andra beslut låtit påföljden stanna vid en erinran om den felaktiga uppgiften om area i marknadsföringen inte lämnats reservationslöst, utan mäklaren i objektsbeskrivningen exempelvis har beskrivit fördelningen av bo- och biarea (jfr dnr 21-0452).

I det nu aktuella ärendet har Pege Abrahamsson marknadsfört en nyproducerad bostadsrätt som inte var uppmätt och där den uppgift han haft att tillgå i fråga om bostadens storlek var föreningens uppgift om total area om 198 kvm. Han har såvitt framkommit marknadsfört bostadsrätten med uppgift om 198 kvm totalarea, vilket senare ändrats till 157 kvm boarea. Total area är inte ett vedertaget begrepp som används i den tidigare nämnda svenska standarden för areaberäkning. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning bör inte ett sådant begrepp användas då det inte är tydligt för tilltänkta köpare vad som innefattas i begreppet. Med tanke på att det framgick att en del av bostadsrätten var belägen på vinden och Pege Abrahamsson kände till att vinden inte fick inredas för boende måste han enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning ha förstått att det utrymmet inte utgjorde boarea och därmed inte fick marknadsföras som sådan. Pege Abrahamsson borde enligt inspektionens uppfattning antingen ha bett föreningen om en uppgift om boarean eller själv ha försökt uppskatta densamma. I marknadsföringen har angetts att areakälla är "föreningens information" och det har bifogats måttsatta ritningar över bostadsrätten. Av Pege Abrahamssons e-postkonversation med anmälaren framgår också att anmälaren själv utifrån ritningarna kunnat beräkna storleken på de olika våningsplanen och att anmälaren har fått information om att det enligt detaljplan inte är tillåtet att inreda vinden. (Dock med det missvisande tillägget att ytan ändå kan klassas som boarea. Det är högst oklart vad Pege Abrahamsson avsåg med det påståendet. Oavsett denna oklarhet måste anmälaren ha förstått att vinden inte var avsedd för boende.) Det noteras att Pege Abrahamsson

ändrat marknadsföringen till 157 kvm boarea och att det också är denna uppgift som angetts i upplåtelseavtalet. Av ritningarna över byggnadens fasad framgår att det är snedtak på vindsvåningen och det är därmed naturligt att det krävs en uppmätning för att säkert kunna säga hur mycket av vindsutrymmet som kan klassas som biarea alternativt utgör icke mätvärt utrymme. Detta är något som Fastighetsmäklarinspektionen inte bedömer att Pege Abrahamsson kunnat lastas för. Pege Abrahamsson har däremot gjort sig skyldig till en förseelse genom att han använt totalarea i stället för det etablerade begreppet boarea, varvid han borde ha räknat bort vindsutrymmet från boarean. Mot bakgrund av att den felaktiga uppgiften om bostadsrättens storlek rättats och inte heller lämnats helt reservationslöst bedömer Fastighetsmäklarinspektionen att påföljden för förseelsen kan stanna vid en erinran.

Uppgifterna om försäljningsläget

Av utredningen i ärendet framgår att Pege Abrahamsson på en situationsplan i marknadsföringen felaktigt har angett bostadsrätten 1001 som såld, trots att den i själva verket endast varit bokad genom ett bokningsavtal. Den bokande parten har kunnat frånträda bokningsavtalet utan skadeståndsskyldighet utöver en administrativ avgift om 5000 kr. Den förklaring som Pege Abrahamsson lämnat till att bostadsrätten markerats som såld urskuldar inte agerandet. Situationsplanen ger en missvisande bild av försäljningsläget och har riskerat att påverka spekulanternas förmåga att fatta ett välgrundat affärsbeslut. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att agerandet strider mot god fastighetsmäklarsed och utgör skäl för en varning.

Övrigt

Det som i övrigt har kommit fram i ärendet ger inte anledning till någon åtgärd av Fastighetsmäklarinspektionen.

Påföljd

Pege Abrahamsson ska meddelas en varning för att han i strid med god fastighetsmäklarsed har lämnat vilseledande uppgifter om försäljningsläget i sin marknadsföring. I varningen ingår en erinran för brister i objektsbeskrivningen vad gäller uppgiften om lägenhetens storlek.

Hur man överklagar, se bilaga (FR).

Beslutet har fattats av Lars Holmgård, ordförande, Gunilla Paulsson, Petra Bonderud, Martin Bjerking, Bengt Janson, Lars Kyrkander och Linda Sundström. Josefin Andersson har varit föredragande.



Lars Holmgård



Josefin Andersson



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.