

**KÄRANDE**

Boendeförmedling i Linköping Kommanditbolag,  
Box 2116, 580 02 LINKÖPING  
Ombud: bolagsjuristen Bo Ohlsson, Svensk Fastighets-  
förmedling AB, Box 17501, 118 91 STOCKHOLM

**SVARANDE**

Torget Fastighetsförmedling i Linköping AB,  
Drottninggatan 24, 582 25 LINKÖPING  
Ombud: jur. kand. K. L. och jur. kand.  
R. W., Valea AB, Teknikringen 10,  
583 30 LINKÖPING

**SAKEN**

marknadsföring av fastighetsmäklartjänster

---

**DOMSLUT**

Marknadsdomstolen förbjuder Torget Fastighetsförmedling i Linköping AB vid vite av femhundra tusen (500 000) kr att vid marknadsföring av fastighetsmäklartjänster använda påståendena ”Sälj ditt hus och tjäna cirka 100.000 kr mer” och ”Men en sak är vi på Skandia Mäklarna ensamma om – de kunder som säljer genom oss tjänar i genomsnitt ca 100.000 kr mer än de som går till andra mäklare i stan” eller andra väsentligen samma påståenden som ger intryck av att kunderna tjänar mer pengar om de anlitar Torget Fastighetsförmedling i Linköping AB än om de anlitar andra mäklare på orten, om så inte är fallet.

## **BAKGRUND**

Boendeförmedling i Linköping Kommanditbolag (Boendeförmedling) och Torget Fastighetsförmedling i Linköping AB (Torget Fastighetsförmedling) driver fastighetsmäklarverksamhet i Linköping. Boendeförmedling är en av flera lokala egenföretagare som tillsammans äger Svensk Fastighetsförmedling AB. De har alla rätt att använda varumärket Svensk Fastighetsförmedling i sitt eget firmanamn. Torget Fastighetsförmedling är franchisetagare till Skandia Mäklarna AB.

Torget Fastighetsförmedling har några veckor under hösten 2005 marknadsfört sina fastighetsmäklartjänster genom direktreklam till hushåll och annonser i tidningar och på storbildstavlor. I det aktuella marknadsföringsmaterialet gör Torget Fastighetsförmedling bl.a. följande påståenden: ”Sälj ditt hus och tjäna cirka 100.000 kr mer\*” och ”Men en sak är vi på Skandia Mäklarna ensamma om – de kunder som säljer genom oss tjänar i genomsnitt ca 100.000 kr\* mer än de som går till andra mäklare i stan”.

Genom asterisken \* gör Torget Fastighetsförmedling hänvisningar till mäklarstatistik över villor och fritidshus i Linköping under första halvåret 2005 som VärderingsData AB har tagit fram.

## **YRKANDEN M.M.**

Boendeförmedling har, såsom talan slutligen bestämts, yrkat att Marknadsdomstolen meddelar Torget Fastighetsförmedling ett förbud förenat med vite att i sin marknadsföring av fastighetsmäklartjänster använda påståenden eller andra framställningar som ger sken av att kunderna tjänar mer pengar på att anlita dem än om de anlitar andra mäklare på orten, om så inte är fallet.

Torget Fastighetsförmedling har medgivit Boendeförmedlings yrkande.

## GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

### **Boendeförmedling**

Grunden för yrkandet är 6 § marknadsföringslagen (1995:450), MFL.

Den statistik som Torget Fastighetsförmedling använt sig av i sin marknadsföring är visserligen korrekt, men det är sättet på vilken den använts som är vilseledande. Korrekta uppgifter som Torget Fastighetsförmedling hämtat ur statistiken tillsammans med påståendena ”Sälj ditt hus och tjäna cirka 100.000 kr mer”, ”Men en sak är vi på Skandia Mäklarna ensamma om – de kunder som säljer genom oss tjänar i genomsnitt ca 100.000 kr mer än de som går till andra mäklare i stan” och andra påståenden med samma innebörd förmedlar tillsammans ett budskap som är vilseledande. Det är sant att den genomsnittliga köpesumman för de objekt som Torget Fastighetsförmedling har förmedlat legat ca 100 000 kr högre än den genomsnittliga köpesumman för de objekt som Boendeförmedling har förmedlat. Av marknadsföringsmaterialet framgår dock inte bolagens respektive marknadsandelar, hur många objekt var och en har förmedlat och hur mycket objekten har förmedlats för, dvs. om Torget Fastighetsförmedling har gjort ett urval av vissa fastigheter och inriktat sig på dyrare objekt. Läser man statistiken i sin helhet framträder en helt annan bild av verkligheten än den som Torget Fastighetsförmedling försöker förmedla. Eftersom Torget Fastighetsförmedling utelämnar hela bilden av verkligheten blir dess påståenden i marknadsföringen vilseledande.

Värt att notera är att den genomsnittliga köpesumman för hela den mäklade marknaden i Linköping ligger mycket nära den genomsnittliga köpesumman för de objekt som Boendeförmedling har förmedlat, vilket sammanhänger med dess dominans på den aktuella marknaden.

### **Torget Fastighetsförmedling**

Torget Fastighetsförmedling har inte gjort ett urval av objekt. Dock vitsordas att man ur den statistik som ligger till grund för marknadsföringen inte kan utläsa att man tjänar ca 100 000

kr mer när man anlitar Skandia Mäklarna än när man anlitar exempelvis Svensk Fastighetsförmedling.

## **BEVISNING**

Parterna har inte åberopat någon bevisning.

## **DOMSKÄL**

Frågan i målet är huruvida Torget Fastighetsförmedlings påståenden och framställningar i sin marknadsföring är vilseledande.

I målet är de faktiska omständigheterna inte tvistiga. Torget Fastighetsförmedling har i sin marknadsföring på storbildstavlor i centrala delar av Linköping, i annonser i bl.a. LinköpingsPosten och i direktreklam till hushåll använt de påtalade påståendena. I målet är utrett att parterna är överens om att VärderingsData AB har tagit fram korrekta uppgifter om mäklarförhållandena i Linköpingstrakten och att mäklare är fria att använda denna statistik i sin marknadsföring.

Boendeförmedling har vänt sig emot sättet på vilket Torget Fastighetsförmedling använder VärderingsDatas statistik.

Torget Fastighetsförmedling har medgivit Boendeförmedlings yrkande. Oaktat detta har Marknadsdomstolen att göra en självständig prövning av huruvida en överträdelse av bestämmelserna i marknadsföringslagen (1995:450), MFL, har skett.

Enligt 6 § MFL får en näringsidkare inte använda påståenden eller andra framställningar som är vilseledande i fråga om näringsidkarens egen eller någon annan näringsidkares näringsverksamhet. Det krävs inte att någon faktiskt förletts till köp på grund av påståendet eller framställningen, utan det avgörande är om påståendet eller framställningen är ägnad att vilseleda.

Om statistik åberopas skall den givetvis vara vederhäftig. Det fordras emellertid också att själva åberopandet – presentationen av statistiken – inte utformas på ett sätt som vilseleder läsaren.

Ett påstående eller en framställning kan vara ägnad att vilseleda trots att påståendet eller framställningen i och för sig innehåller korrekta uppgifter. Som framhålls i såväl förarbeten som avgöranden av Marknadsdomstolen (se bl.a. MD 1975:20, 1981:20 och 1996:12) kan en annons, som visserligen innehåller fullt korrekta uppgifter, verka vilseledande därför att relevanta upplysningar har utelämnats eller därför att marknadsföringen har fått en utformning som gör att den till en mindre uppmärksam läsare förmedlar ett annat intryck än den gör till personer som studerar annonsen noggrant. Utgångspunkten vid bedömning av marknadsföringsåtgärder är således det budskap som materialet förmedlar till den genomsnittlige konsumenten vid en flyktig läsning.

När det gäller jämförelser i reklam kan dessa innebära värdefull information och utgöra ett led i en önskvärd konkurrens. En förutsättning är dock att jämförelsen uppfyller lagens krav på vederhäftighet genom att de lämnade uppgifterna är både korrekta och representativa för att förmedla en rättvisande totalbild av det som jämförs.

Marknadsdomstolen gör följande bedömning.

I de aktuella annonserna gör Torget Fastighetsförmedling bl.a. följande påståenden: ”Sälj ditt hus och tjäna cirka 100.000 kr mer\*” och ”Men en sak är vi på Skandia Mäklarna ensamma om – de kunder som säljer genom oss tjänar i genomsnitt ca 100.000 kr\* mer än de som går till andra mäklare i stan” och andra påståenden med väsentligen samma innebörd. För att verifiera sina påståenden har Torget Fastighetsförmedling i de påtalade annonserna hänvisat till mäklarstatistik över villor och fritidshus i Linköping under första halvåret 2005 utförd av VärderingsData AB. Hänvisningarna till denna statistik får anses öka annonsernas trovärdighet och därmed förstärka det budskap som Torget Fastighetsförmedling vill förmedla med annonserna. Enligt Marknadsdomstolens mening är den självklara slutsatsen som en genomsnittlig konsument drar efter att flyktigt ha läst de påtalade annonserna, att han/hon generellt sett tjänar ca 100 000 kr mer om han/hon säljer sitt hus genom Torget Fastighetsförmedling än om han/hon säljer sitt hus genom annan mäklare på orten.

Av den åberopade statistiken från VärderingsData AB framgår genomsnittliga köpesummor för de objekt som de olika mäklarfirmorna i Linköping har förmedlat. Ur statistiken kan utläsas att den genomsnittliga köpesumman för de objekt som Torget Fastighetsförmedling har förmedlat legat ca 100 000 kr högre än den genomsnittliga köpesumman för de objekt som

Boendeförmedling har förmedlat. Vidare framgår bl.a. uppgifter om mäklarfirmornas antal sålda objekt och marknadsandelar. Dock innehåller statistiken ingen information om huruvida de objekt som ligger till grund för den är jämförbara. De påståenden som Torget Fastighetsförmedling gjort kan endast vara korrekta om de båda i målet aktuella mäklarfirmorna förmedlat i allt väsentligt helt likvärdiga objekt. Såsom Torget Fastighetsförmedling har medgivit kan således en presumtiv säljare av ett objekt, på grundval av de uppgifter som framgår av statistiken, inte utläsa att denne faktiskt tjänar ca 100 000 kr mer, eller överhuvudtaget något mer, när denne anlitar Torget Fastighetsförmedling än när denne anlitar exempelvis Boendeförmedling. Att som Torget Fastighetsförmedling gjort, med stöd av statistiken från VärderingsData AB, reservationslöst påstå att kunder tjänar ca 100 000 kr mer om de säljer genom Torget Fastighetsförmedling än om de säljer genom andra mäklare på orten innebär enligt Marknadsdomstolens mening ett vilseledande i MFL:s mening.

Boendeförmedlings yrkande skall därför bifallas. Förbudet skall ta fasta på de angivna påståenden som återfinns i Torget Fastighetsförmedlings marknadsföringsmaterial eller andra väsentligen samma påståenden som ger intryck av att kunderna tjänar mer pengar om de anlitar Torget Fastighetsförmedling i Linköping AB än om de anlitar andra mäklare på orten, om så inte är fallet.

*Vite*

Av 19 § MFL följer att ett förbud skall förenas med vite, om det inte av särskilda skäl är obehövligt. Sådana särskilda skäl föreligger inte.

På Marknadsdomstolens vägnar

C H Fallenius

Ledamöter: Christer Fallenius, ordförande, Jörgen Holgersson, Jonas Häckner, Sten Nyberg och Eva Ossiansson. Enhälligt

Sekreterare: Ylva Averstén