

BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Marknadsföring av den egna mäklartjänsten

Flera personer har i klagomål till Fastighetsmäklarnämnden uppgivit att de blivit upprörda och kränkta då de förekommit i en mäklares marknadsföring av den egna mäklartjänsten. Personerna har förekommit på bild samt funnit att uppgifter om dem själva eller ett objekt som de äger eller har ägt eller endast visat intresse för har återgetts i mäklarens marknadsföring. Med anledning av detta ges nedan kortfattad information om vad som gäller vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten.

Olika typer av marknadsföring

Marknadsföring kan vara av olika slag.

- Marknadsföring som säljaren godkänner och beställer i samband med att hans fastighet skall säljas.
- Mäklare/mäklarfirma som marknadsför den egna förmedlingstjänsten och använder den information som mottagits vid tidigare förmedlingar.

Såsom huvudregel gäller att den sist nämnda marknadsföringen är tillåten endast om köpare och säljare har lämnat sitt samtycke därtill.

God fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklare har att följa god fastighetsmäklarsed. Detta gäller inte bara vid fullgörandet av det enskilda förmedlingsuppdraget utan även vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten.

Det hör till god fastighetsmäklarsed att följa lag och i förevarande fall aktualiseras bland annat marknadsföringslagen (2008:486) (MFL), lagen (1978:800) om namn och bild i reklam och personuppgiftslagen (1998:204) (PuL).

Marknadsföring skall, enligt 5 § MFL, stämma överens med god marknadsföringssed.

Enligt 1 § lagen om namn och bild i reklam får en näringsidkare vid marknadsföring av vara, tjänst eller annan nyttighet inte använda framställning i vilken annans namn eller bild utnyttjas utan dennes samtycke.

Enligt 1 § PuL är lagens syfte att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks genom behandling av personuppgifter.

Såsom huvudregel är behandlingen av personuppgifter enligt 10 § PuL tillåten

- endast om den registrerade har lämnat sitt samtycke (samtycket skall vara frivilligt, individuellt, särskilt, otvetydigt och informerat; det kan även ges genom konkludent handlande men hypotetiskt eller tyst samtycke kan inte godtas)

eller

- om behandlingen är nödvändig för att

ett ändamål som rör ett berättigat intresse hos den personuppgiftsansvarige eller hos en sådan tredje man till vilken personuppgifterna lämnas ut skall kunna tillgodoses, om detta intresse väger tyngre än den registrerades intresse av skydd mot kränkning av den personliga integriteten.

Uppgifter om att en enskild person varit köpare eller säljare av en fastighet rör den enskildes integritet. Uppgifterna och bilderna var för sig behöver inte vara integritetskränkande men sammanställningen av dem och marknadsföringens utformning kan uppfattas som kränkande eller utgöra ett intrång i den personliga integriteten.

Om en mäklare i en annons önskar använda sig av en bild på ett objekt som han tidigare förmedlat, kan mäklaren enkelt inhämta berördas samtycke till marknadsföringen i förväg.

Åtgärder i strid med god fastighetsmäklarsed

Följande åtgärder torde inte vara förenliga med god fastighetsmäklarsed.

- Att annonsera i strid med det krav på samtycke som finns i lagen om namn och bild i reklam.
- Att utsätta konsumenter för integritetskränkande exponering av förhållanden av personlig och privat natur (PuL).
- Att marknadsföra den egna verksamheten på ett sätt som vilseleder konsumenter om verksamhetens omfattning (MFL).
- Att inte infordra samtycke (lämpligen skriftligt) från både köpare och säljare om uppgifter om dem skall användas vid marknadsföring av den egna mäklartjänsten.
- Att i övrigt marknadsföra sin tjänst i strid med annan lagstiftning.

Vad nu sagts gäller även om marknadsföringen sker i mäklarföretags namn.

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA FÖR FASTIGHETSMÄKLAREN ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se