

**Anmälare**

NN

**Motpart**

Mäklaren

*Ombud:*

Jur kand ME

**Saken**

Skadestånd; nu fråga om avvisning

---

**BESLUT**

Ärendet avvisas.

---

**BAKGRUND M.M.**

NN har gett in en anmälan mot Mäklaren. Anmälan är omfattande och inte helt lättillgänglig, men som nämnden uppfattat det har NN åberopat följande som grund för sitt krav.

NN har tillsammans med ZZ, som är hustru till fastighetsmäklaren YY, förvärvat en nyproducerad bostadsrättslägenhet i [namn på bostadsrättsförening]. I tiden mellan upplåtelse och tillträde blev NN tvingad av YY att sälja lägenheten vidare. Den affären förmedlades av Mäklaren. Lägenheten såldes för ett pris som understeg marknadsvärdet med 1 315 000 kr. Köparen kan misstänkas vara bulvan för YY. Mäklaren och YY arbetar inom samma mäklarkedja.

Under handläggningen ställde nämnden följande fråga till NN.

”Vid genomgång av handlingarna har nämnden uppmärksammat att du och den andra köparen ZZ uppenbarligen inte kände varandra. Vad var anledningen till köpet av lägenheten? Var avsikten att du skulle bo där eller var avsikten att sälja den vidare med vinst?

Har du köpt och sålt vidare andra lägenheter under de senaste tio åren? Hur många i så fall?”

NN svarade följande.

”Anledningen till att jag var intresserad av projektet var efter jag sålde min första lägenhet och då tyckte jag projektet var häftigt och ville bo där. Jag började dock bli lite fundersam om jag verkligen skulle ha råd då lägenheten innan jag bodde i sålde jag får 2 935 000 kr, då denna lägenhet var dyrare. Jag var helt säker på att jag minst kunde finansiera halva lägenheten, därför ringde jag YY och hoppades att med tiden kunna få under leddtiden godkänt från banken att köpa hela.

Dom senaste 10 åren har jag sålt fyra lägenheter.”

I sin anmälan hade NN bland annat skrivit följande.

”Sommaren 2015 är [namn på mäklarföretag] ansvarig mäklare för ett nyproduktion projekt i [område] uppkallat till [namn på bostadsprojektet]. YY hade drivit igenom och fått reda på vart detta kösystem skulle inledda samt klockslag för det. Vi hade en överenskommelse att jag skulle erhålla fem stycken lägenheter i detta projekt, dock erhöll jag enbart en lägenhet då YY påstod att han sålt alla andra kölappar men det finns ett bättre projekt där det är bättre vinster. Kan tilläggas att i detta projekt var vinsten per lägenhet cirka 800.000 kr över tecknat belopp.

I augusti 2015 upplyser jag YY att det är det är över 1 miljon kr i vinst på lägenheten som jag och YY:s sambo ZZ var innehavare av. Då började YY framställa krav med att den här lägenheten har varken jag eller hans sambo råd med att erlægga köpeskillingen på.

Jag sade då att jag vill stå som ensam ägare av lägenheten samt att jag betalar för eventuella kostnader. Under denna aktuella tid kan det tilläggas att jag innehade en bostadsrätt samt hade likvidamedel för att fullgöra köpet för lägenheten i [namn på bostadsprojekt] som ensam ägare.

Gensvaret från YY framgick det att det inte går. YY hade lovat bort lägenheten och vill jag ha den måste jag sätta mig emot hans vänner och inställa mig i en gangsterrättegång. I enlighet med utsagan av YY är det som på film, att motsätter man sig någon

annan kan man bli skjuten eller allvarligt skadad. (det är inte en laglydig rättegång) enligt YY.”

### NÄMNDENS BEDÖMNING

Enligt 7 § i nämndens stadgar ska nämnden pröva anspråk på skadestånd eller nedsättning på provision, om den sökande är konsument. Om den sökande inte är konsument får nämnden – men måste inte – pröva ärendet.

Med konsument menas en fysisk person som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför näringsverksamhet, se 4 § fastighetsmäklarlagen. Det innebär att ändamålet med förvärvet huvudsakligen ska vara eget eller närståendes boende, se prop. 1983/84:16 s. 29.

NN har uppgett att ändamålet med förvärvet var eget boende. Samtidigt är det utrett att han inte kände den andra förvärvaren, fastighetsmäklaren YY:s hustru. Han har också uppgett att ”det [var] över 1 miljon kr i vinst på lägenheten”. Vidare har NN uppgett att han år 2015 blev lovad av YY att få köpa inte mindre än fem bostadsrättslägenheter i projektet [namn på bostadsprojekt]. I det projektet är det uppenbart att NN ägnade sig åt s.k. spekulationsköp och därmed näringsverksamhet

Sammantaget anser nämnden att det inte är sannolikt att NN förvärvade bostadsrättslägenheten i egenskap av konsument. Det innebär att nämnden inte är skyldig att pröva ärendet. Nämnden anser inte att ärendet är av sådant slag att det ändå bör prövas. Det ska därför avvisas.

---

På nämndens vägnar:

---

Magnus Melin

**INFORMATION**

Beslutet har fattats av nämndens vice ordförande.

Beslutet kan inte överklagas. Omprövning av beslutet kan endast ske under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.