

LEXNOVA NYHETER

Mäklare varnas för spekulationshandel

Publicerad
18 JUN 2021

En mäklare varnas för att i spekulationsssyfte ha köpt och sålt två bostadsrätter och en fastighet mellan december 2016 och juli 2020 till en total vinst om drygt 1,8 miljoner kronor. Mannen har systematiskt köpt och sålt objekten på ett sätt som "inte är typiskt för gemene man", skriver Fastighetsmäklarinspektionen.

Två personer anmälde en fastighetsmäklare till Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, och påstod att denne ägnat sig åt spekulationsaffärer i egenskap av mäklare.

Enligt anmälningarna hade mäklaren köpt fastigheten för 2,4 miljoner kronor. Knappt två månader efter köpet hade han sålt den, men till ett värde om strax över 3 miljoner. Enligt den ena anmälaren handlade det om ett "solklart fall av spekulationsköp", med hänsyn till den korta tid som mäklaren hade ägt huset och den vinst som försäljningen genererade.

Mäklaren tillbakavisade anmärkningarna och menade att han hade köpt huset för att bo där med sin familj. Han bedömde själv att huset var i behov av en totalrenovering. Till av separationen från sin sambo hade de emellertid valt att sälja fastigheten drygt åtta månader senare.

Sammanfattningsvis betonade mäklaren att varje köp - såväl av fastigheten som två bostadsrätter - hade motiverats enkom utifrån hans personliga respektive familjeförhållanden. Han hade inte haft något spekulationsssyfte.

Inspektionen framhåller inledningsvis att en fastighetsmäklare inte får bedriva handel med fastigheter, vilket framgår av fastighetsmäklarlagen § 13. Förbudet omfattar även bostadsrätter.

Det finns inget i utredningen som talar för att mäklaren utnyttjat sin mäklarverksamhet vid försäljningarna av objekten. Emellertid saknar detta avgörande betydelse för bedömningen av om han bedrivit otillåten fastighetshandel, skriver nämnden (se prop. 2010/11:15 s. 52 med hänvisning till prop. 1994/95:14 s. 53 och 79).

Det är alltså utrett att mäklaren har köpt samt avyttrat två bostadsrätter och en fastighet mellan 20 december och 8 juli 2020. Innehavstiden för respektive objekt uppgår till endast fem, tolv respektive sju månader. Därtill framgår att mäklaren endast varit skriven och bosatt på en av adresserna - en av bostadsrätterna.

Mäklarens agerande, att på ett systematiskt sätt förvärvat och avyttra de tre objekt samtidigt som han haft nyttjanderätt till hyresrätten, är enligt FMI inte ”typiskt för gemene man”. Tvärtom talar förfarandet för att han syftena med köpen inte varit att nyttja de som privatboenden. Den sammanlagda vinsten har dessutom uppgått till drygt 1,8 miljoner kronor - detta trots att varken villan eller en av bostadsrätterna renoverades nämnvärt.

Sammanfattningsvis anser inspektionen att omständigheter talar sitt tydliga språk. Mäklaren varnas därför för att köpt och sålt den aktuella objekten i spekulationssyfte.

Jonathan Schiess

Instans: Övriga instanser

Rättsområden: [Bostadsrätt](#), [Fastighetsmäklari](#), [Fastighetsköp](#), [Legitimations- och disciplinärenden](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skräddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter