

Säljarens bristfälliga ekonomi

1. Räcker det för mäklaren att förlita sig på säljarens uppgifter om pantsättning av objektet?
 - a. Nej. Mäklaren har ifråga om kontrollplikten inte rätt att förlita sig på säljarens uppgifter, utan måste göra en självständig kontroll.
2. Är mäklarens skyldighet att kontrollera pantsättning också förenad med skyldighet att kontrollera säljarens lån?
 - a. Nej, inte som huvudregel i alla fall. Undantag torde dock få göras om mäklaren har anledning att misstänka att de lån som är förenade med panträtt i) överstiger den förväntade köpeskillingen, eller ii) vid misstanke om även handpenningen behövs för att kunna lösa lånen. I sådant fall bör kontrollen ske före köpet och mäklaren bör i förekommande fall vidta lämpliga åtgärder (t.ex. verka för en deposition av handpenningen fram till tillträdet). Se bl.a. Förvaltningsrätten i Stockholm, mål 20177-10, där handpenningen behövdes för att lösa lånen, vilket mäklaren visste om, och mäklaren ansågs därför ha bort verka för en deposition av handpenningen fram till tillträdesdagen.
3. Måste en fastighetsmäklare informera om att objektet är föremål för utmätning via KFM?
 - a. Ja. Det finns också ett tidsmässigt krav, där Fastighetsmäklarinspektionen har funnit att det strider mot god fastighetsmäklarsed att inte **i så god tid som möjligt** innan tidpunkten för överlåtelseavtalets tecknande informera köparen om det förhållandet att förmedlingsobjektet är föremål för utmätning. Se beslut den 15 juni 2016 i ärendet 4.1-550-15 och beslut den 22 oktober 2014 i ärendet 4.1-355-14 (fastställt av Förvaltningsrätten i Stockholm).