

Anvisning om god förmedlingssed

9.10.2020



Centralförbundet för
Fastighetsförmedlingen

INNEHÅLL

GOD FÖRMEDLINGSSSED	5
1. ATT BEDRIVA FÖRMEDLINGSVERKSAMHET	6
1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet	6
1.2 Övervakning över förmedlingsverksamheten	6
1.3 Kundmedel.....	7
1.4 Förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism	7
1.5 Konfidentialitet	8
1.6 Arkivering	9
1.7 Dataskydd	9
2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER	11
2.1 Lagstiftning och övervakning.....	11
2.2 Annonsering om att det finns köpare färdigt	11
2.3 Marknadsföring till privatsäljare	11
2.4 Annonsering som innehåller sålda och reserverade objekt samt referenser	12
2.4.1 "Såld", "reserverad" och andra märkningar.....	12
2.4.2 Referenser i marknadsföringen.....	13
2.5 Prisinformation om förmedlingstjänsten	13
3. UPPDRAGSAVTAL	14
3.1 Formen på uppdragsavtal	14
3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal.....	15
3.3 Uppdragsavtalets varaktighet	15
3.4 Hemförsäljning	16
3.5 Distansförsäljning	16
3.6 Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet	17
3.7 Uppdragsgivarens rätt att häva uppdragsavtalet.....	18
3.8 Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtalet.....	18
3.9 Förmedlingsarvode och andra kostnader som uppdragsgivaren ska betala.....	18
3.10 Retroaktivt arvode	19
3.11 Affär för egen räkning och förmedlingsarvode	19
3.12 Ett verkligt uppdragsavtal	20
3.13 Avtal om köpuppdrag	20
4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDLINGSUPPDRAG.....	25
4.1 Omsorgsplikt	25
4.2 Kundkontroll	25
4.3 Upplyningsplikt gentemot uppdragsgivaren	26
4.3.1 Allmänt om skyldigheten att lämna information till uppdragsgivaren.....	26
4.3.2 Uppskattning av priset.....	26
4.3.3 Uppskattad försäljningstid	27
4.3.4 Skattepåföljder.....	27
4.3.5 Eventuella andra omständigheter för vilka ska redogöras för uppdragsgivaren.....	28
4.3.6 Styling, virtuell renovering och möblering av bostäder som är till salu.....	28
4.4 Rätt säljare och uppdragsgivare	29
4.4.1 Makens eller makans samtycke.....	29
4.4.2 Säljaren är ett dödsbo.....	30
4.4.3 Intressebevakning.....	31
4.4.4 Intressebevakningsfullmakt	31
4.4.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga.....	31
4.4.6 Företag eller förening.....	31
4.5 Förvaring av nycklarna till ett objekt	32

5. UTREDNING AV OBJEKTET/FÖRMEDLINGSRÖRELSENS SKYLDIGHET

ATT KONTROLLERA INFORMATION	32
5.1 Allmänt om skyldigheten att kontrollera information	32
5.2 Skyldigheten att kontrollera information i praktiken	32
5.3 Intervju med uppdragsgivaren - redogörelsebilaga	32
5.4 Granskning	33
5.5 Inhämtande av dokument och utredningar	34
5.5.1 Dokument och utredningar som gäller bostadsaktier	34
5.5.1.1 Disponentintyg	34
5.5.1.2 Utskrift av aktieboken	35
5.5.1.3 Aktielägenhetsutskrift	35
5.5.1.4 Energicertifikat	36
5.5.1.5 Bolagsordning	36
5.5.1.6 Det senaste bokslutet (resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse)	36
5.5.1.7 Budget	37
5.5.1.8 Redogörelse för underhållsbehov	37
5.5.1.9 Husbolagets kommande renoveringar och en uppskattning av kostnaderna för dem	37
5.5.1.10 Planritning	37
5.5.1.11 Utredningar över byggnadernas skick som gjorts i bolaget och styrelsens redogörelse för behovet av underhåll	37
5.5.1.12 Övriga avtal	38
5.5.1.13 Uppgifter om planläggning	38
5.5.1.14 Utredning om eventuell pantsättning av aktierna	38
5.5.1.15 Hyresavtal	39
5.5.1.16 Insolvenssäkerhet vid affär om en begagnad bostad	39
5.5.1.17 Nyproduktion	40
5.5.1.18 Övriga utredningar	40
5.5.1.18.1 Utredning av ytan	40
5.5.1.18.2 Utförda ändringsarbeten	41
5.5.1.18.3 Små bostadsaktiebolag	42
5.5.1.18.4 Gruppbyggda objekt	42
5.5.1.18.5 Stora husbolagslån	43
5.5.1.18.6 Arrendetomt med s.k. valfri inlösningsrätt	43
5.5.2 Dokument och utredningar som gäller fastigheter	43
5.5.2.1 Lagfartsbevis eller eventuell annan utredning över säljarens äganderätt	43
5.5.2.2 Utdrag ur fastighetsregistret	43
5.5.2.3 Gravationsbevis	44
5.5.2.4 Övriga gravationer och servitut	44
5.5.2.5 Karta som visar objektets läge och områdets gränser	44
5.5.2.6 Ledningskarta	44
5.5.2.7 Planritning (över en byggnad som är avsedd för bostadsbruk)	44
5.5.2.8 Planutdrag, planbestämmelser, kommunens byggnadsordning	44
5.5.2.9 Bygglovsdokument	45
5.5.2.10 Energicertifikat, om ett sådant krävs	45
5.5.2.11 Protokoll över inspektion av oljecistern	46
5.5.2.12 Eventuella utredningar om vattenförsörjningssystem	46
5.5.2.13 Planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner beträffande avloppssystemet	46
5.5.2.14 Eventuellt avtal om delning av besittning/samregleringsavtal	47
5.5.2.15 Anslutningsavtal	47
5.5.2.16 Övriga avtal	47
5.5.2.17 Uppgifter om pantsättning	48
5.5.2.18 Uppvärmningskostnader	48
5.5.2.19 Tillandning	48
5.5.2.20 En bostadsbyggnads yta	48
5.5.2.21 Vägförbindelse till fastigheten	50
5.5.2.22 Kommunens förköpsrätt	50
5.5.2.23 Statens förköpsrätt	50
5.5.2.24 Tillståndsförfarande som gäller köpare från stater utanför EU- och EES-området	50
5.5.2.25 Aktörer som ger tilläggsuppgifter	50
5.5.2.26 Mark och entreprenadavtal som föremål för en affär	51
5.5.3 Dokument och utredningar som gäller arrenderätt med byggnader	51
5.5.4 Utredningar om konditionen	51
5.5.5 Asbestkartläggning	52
5.5.6 Fotografering och videoinspelning	53
5.6 Särskild skyldighet att kontrollera information/särskild utredningsskyldighet	53
5.7 Rättelse av information	53

6. MARKNADSFÖRING AV OBJEKT	54
6.1 Annonsering.....	54
6.2 Broschyr	55
6.2.1 Uppgifter i broschyren.....	55
6.2.2 Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren.....	55
6.3 Visning	56
6.3.1 Dokument som ska finnas till påseende vid en visning.....	56
6.3.2 Att beakta då en visning ordnas.....	57
6.3.3 Köp enbart utifrån en videopresentation.....	57
7. FÖRHANDLINGAR OM EN AFFÄR.....	58
7.1 Upplyningsplikt gentemot köparen	58
7.2 Upplyningsplikt gentemot säljaren	60
7.3 Affär för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka	61
7.4 Rättelse av information.....	61
7.5 Osäker information	61
8. ANBUDSFÖRFARANDE	62
8.1 Allmänt om anbudsförfarandet.....	62
8.1.1 Köpanbud på bostadsaktie	63
8.1.2 Anbud på och föravtal om en fastighet.....	63
8.1.3 Anbud på en arrenderätt med byggnader.....	63
8.2 Flera överlappande anbud	63
8.2.1 Allmänt.....	63
8.2.2 Flera överlappande anbud på en bostadsaktie eller arrenderätt	64
8.2.2.1 Flera spekulanter, inga anbud med handpenning.....	64
8.2.2.2 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har tagits emot	65
8.2.2.3 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har godkänts.....	65
8.2.2.4 Ett nytt anbud lämnas efter att säljaren har gett ett motanbud.....	65
8.2.3 Flera överlappande anbud på en fastighet.....	66
8.2.3.1 Flera spekulanter, inga anbud med handpenning.....	66
8.2.3.2 Ett nytt köpanbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har tagits emot.....	66
8.2.3.3 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud med eller utan handpenning har godkänts.....	66
8.2.3.4 Ett nytt anbud lämnas efter att säljaren har gett ett motanbud.....	67
8.2.3.5 Situationer där man har ingått ett formbundet föravtal enligt jordabalken	67
8.2.4 Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud	67
9. KÖPSLUT	69
9.1 Före köpslutet.....	69
9.1.1 Förberedelser inför köpslutet.....	69
9.1.2 Förberedelser inför köpslutet vid köp av aktie.....	70
9.1.3 Förberedelser inför köpslutet vid köp av fastighet.....	71
9.2 Upprättande av köpebrev	72
9.3 Köpslut	73
9.3.1 Allmänt om köpslutet	73
9.3.1.1 Förmedlaren i rollen som befullmäktigad.....	74
9.3.2 Köpslut som gäller bostadsaktie.....	74
9.3.3 Köpslut som gäller fastigheter och arrenderätter med byggnader	75
9.3.3.1 Överföring av elektroniska pantbrev	75
9.3.4 Annat att tänka på.....	77
9.4 Efter köpslutet.....	77
9.4.1 Åtgärder efter köpslutet vid köp med betalningsvillkor	77
9.4.2 Åtgärder efter köpslutet vid köp av bostadsaktie	77
9.4.3 Inlösningsklausul	78
9.4.4 Reklamation av en affär	79
10. UPPDATERING AV ANVISNINGEN.....	80

GOD FÖRMEDLINGSSSED

Förmedlingslagstiftningen innehåller bestämmelser om att god förmedlingssed ska iakttas i all förmedlingsverksamhet. Lagen innehåller inte närmare definitioner om vad som avses med god förmedlingssed i praktiken. God förmedlingssed är en flexibel norm som utformas kontinuerligt. Förmedlingsseden påverkas av domstolsbeslut, Konsumenttvistenämndens (KTN, tidigare KKN) rekommendationer, myndigheternas anvisningar och den etablerade praxisen i branschen. Nya förfaringssätt och värderingar har också effekter för vad som ska betraktas som god förmedlingssed. Anvisningen om god förmedlingssed skildrar följaktligen den syn på god förmedlingssed som lag- och remissutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen (nedan Centralförbundet) har vid var publikationstidpunkt. Denna anvisning tillämpas på konsumenter samt på bolag och andra aktörer som inte säljer eller förvärvar ett objekt för näringsverksamhet och som anlitar förmedlingsrörelsen tjänster antingen som uppdragsgivare eller som motpart till uppdragsgivaren.

En förmedlingsrörelse ska alltid agera på ett ändamålsenligt sätt även gentemot sina konkurrenter och därvid beakta Fastighetsmäklarens etiska regler i sin verksamhet. Reglerna finns på Centralförbundets webbplats www.kvkl.fi.

1. ATT BEDRIVA FÖRMEDELINGSVERKSAMHET

1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet

Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (nedan lagen om förmedlingsrörelser) innehåller bestämmelser om förutsättningar för att bedriva förmedlingsverksamhet (bl.a. registrering, anmälningar, ansvarsförsäkring, ansvarig föreståndare).

Med ansvarig föreståndare avses en person med yrkeskompetens (AFM-behörighet) som visats i ett fastighetsmäklarprov ordnat av nämnden för mäklarprov vid Centralhandelskammaren och som arbetar som ansvarig föreståndare för förmedlingsrörelsen. Den ansvariga föreståndaren ska se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje separat verksamhetsställe har den yrkeskompetens som visats i ett fastighetsmäklarprov (AFM-behörighet) och att även andra som utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter.

Med fastighetsmäklare avses i lagen en person som har avlagt ett fastighetsmäklarprov som ordnats av nämnden för mäklarprov vid Centralhandelskammaren. Endast den som har avlagt ett fastighetsmäklarprov får använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM. Fastighets- eller försäljningsrepresentant, bostadsförsäljare och säljkonsult är andra yrkesbetäckningar som används av dem som arbetar i fastighetsförmedlingsbranschen.

Med fastighetsförmedling avses verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel sammanför avtalsparter för överlåtelse av

- 1) en fastighet eller en del av en sådan
- 2) en arrenderätt
- 3) en byggnad
- 4) aktier eller andelar, vilka ger besittningsrätt till en viss fastighet eller en del av en sådan, en byggnad eller en lägenhet.

Med förmedling av hyreslägenhet och hyreslokal avses verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel sammanför avtalsparter för att få tillstånd

- 1) ett hyresavtal för en bostadslägenhet som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet
- 5) ett hyresavtal för en affärslokal som avses i lagen om hyra av affärslokal

Lagen gäller sådan förmedling av ovan angivna objekt som sker i Finland, oberoende av om objektet finns i Finland eller utomlands.

1.2 Övervakning över förmedlingsverksamheten

Regionförvaltningsverket (RFV) utövar övervakning över förmedlingsverksamheten och dess laglighet. Det regionförvaltningsverk inom vars område förmedlingsrörelsens administrativa huvudkontor är beläget är skyldigt att utöva övervakning över verksamheten. Ytterligare information finns på adressen www.avi.fi.

Utan hinder av sekretessbestämmelserna ska en förmedlingsrörelse ge RFV uppdragsdagboken och de anknutna handlingarna samt andra dokument och uppgifter som är nödvändiga med tanke på tillsynen.

1.3 Kundmedel

Förmedlingsrörelsen ska förvara medel som den har tagit emot av en kund separat från förmedlingsrörelsens egna medel. Förmedlingsrörelsen ska förvara kundmedel på ett bankkonto eller på ett annat tillförlitligt sätt. En ändamålsenlig förvaring av kundmedel (handpenning, överlåtelseskatt, köpesumma, avtalsvite, reserveringsavgifter etc.) förutsätter att förmedlingsrörelsens kundmedelskonto står i rörelsens namn och att det framgår av kontonamnet att det är frågan om ett kundmedelskonto. Medlen får inte förvaras på ett s.k. förvaltningsbolags konto, utan de ska förvaras på förmedlingsrörelsens eget kundmedelskonto. Kundmedelskontot får inte användas för skötsel av annan betalningsrörelse. Betalningen av ett förmedlingsarvode får inte styras till kundmedelskontot. När en handpenning blir ett förmedlingsarvode, ska den överföras från kundmedelskontot utan dröjsmål. Bestämmelserna i lagen om penningtvätt ska tas i beaktande när medel återbetalas.

1.4 Förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsförmedlingsrörelser är aktörer som avses i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (lagen om penningtvätt) på samma sätt som till exempel banker. Därför är förmedlingsrörelser skyldiga att utreda vissa saker om kunderna som förutsätts i lagen. Förmedlingsrörelsen ska bland annat ha kundkontroll (identifiera kunden och kontrollera identiteten) och vid behov ta reda på vem som är den verkliga förmånstagaren. Dessutom har förmedlingsrörelsen i vissa situationer utredningsskyldighet, rapporteringsskyldighet och skyldighet att avbryta en affärstransaktion eller avsluta en kundrelation.

RFV har utarbetat en allmän anvisning om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism som riktar sig till alla rapporteringsskyldiga samt en branschspecifik bilaga till anvisningen för fastighetsförmedlare och förmedlare av hyreslägenheter och -lokaler. Dessutom har lag- och remissutskottet vid Centralförbundet utarbetat en allmän anvisning för fastighetsförmedlingsbranschen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering samt iakttagandet av sanktioner. Anvisningen finns på www.kvkl.fi (på finska).

Nämnda anvisning från lag- och remissutskottet vid Centralförbundet är en *allmän* anvisning som har utarbetats för att underlätta förmedlingsrörelsens praktiska åtgärder i situationer som avses i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Förmedlingsrörelsen ska utarbeta en riskbedömning för att identifiera och bedöma riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism. Den rapporteringsskyldiga ska ha tillräckliga verksamhetsprinciper, förfaranden och kontroller för att hantera riskerna för penningtvätt och finansiering av terrorism. I penningtvättslagen föreskrivs om utbildning och skydd för de anställda samt om skyldigheten att utarbeta anvisningar för den rapporteringsskyldigas egen verksamhet. Den rapporteringsskyldiga ska dessutom ha för sin verksamhet lämpliga anvisningar om förfaranden för kundkontroll och, i anslutning till förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism, om inhämtande av uppgifter om kunderna, fortlöpande övervakning och utredningsskyldighet samt fullgörande av rapporteringsskyldigheten. Förmedlingsrörelserna kan vid planeringen av sina egna anvisningar dra fördel till exempel av ovan nämnda allmänna anvisning från Centralförbundets lag- och remissutskott, men varje rapporteringsskyldig bör på basis av riskbedömningen välja de förfaringsätt som gör att skyldigheterna i lagen uppfylls samt de förfaringsätt som svarar på de risker som förknippas med den rapporteringsskyldigas egen verksamhet. Den rapporteringsskyldiga ska vidare se till att de anställda får utbildning i efterlevnaden av penningtvättslagen och bestämmelserna i den.

1.5 Konfidentialitet

Alla uppgifter som knyter an till en kundrelation ska i regel hållas hemliga med utgångspunkt i EU:s allmänna dataskyddsförordning och dataskyddslagen. Förmedlingsrörelser har emellertid med stöd av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (förmedlingslagen) och lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokalerrätt (lagen om förmedlingsrörelser) rätt att ge objektivet bedömt betydande uppgifter i anslutning till ett uppdrag till dem som är intresserade av köpobjektet. Nedan följer exempel på när det anses att en förmedlingsrörelse omfattas av tystnadsplikten (se undantag vad gäller RFV ovan i kapitel 1.2).

Utgångspunkten vad gäller uppgifter som har lämnats av uppdragsgivaren är att köparen och spekulanterna endast får ges sådan information som är betydelsefull med tanke på köpbeslutet (omständigheter som gäller objektets fysiska egenskaper, uppdragsgivarens juridiska status och rådighet). En förmedlingsrörelse får också ge spekulanterna information om hur många personer som har bott i bostaden.

Information som gäller uppdragsgivarens person och verksamhet är konfidentiell information. Utan uppdragsgivarens samtycke får förmedlingsrörelsen inte ge information om orsaken till försäljningen (som arbetslöshet, skilsmässa o.d.), inte heller om uppdragsgivarens yrke, innehållet i uppdragsavtalet eller uppdragsgivarens ekonomiska situation (förutom information om att säljaren är insolvent; detta behandlas nedan i kapitel 7.1). Hur länge objektet har varit till försäljning är också en uppgift som ska hemlighållas.

Ett uppdragsavtal med tillhörande redogörelsebilaga är ett avtal mellan en uppdragsgivare och en förmedlingsrörelse och man får inte ge en kopia av avtalet till någon annan om inte uppdragsgivaren ger tillstånd till detta. Förmedlingsrörelsen kan dock lämna ut en kopia över eller utdrag ur ett uppdragsavtal för att visa att ett uppdragsavtal existerar eller för att få uppgifter med stöd av fullmakten i uppdraget till t.ex. en disponent, en bank, ett elverk, ett vattenverk eller ett vattenandelslag. I så fall kan förmedlingsrörelsen dölja de punkter i avtalet som gäller förmedlingsarvodet och det uppskattade försäljningspriset (se 1.7 Dataskydd nedan).

När det gäller information som erhållits av en köpare är huvudregeln att förmedlingsrörelsen inte får ge uppgifter som gäller köparens person (yrke o.d.) ens till säljaren, om inte köparen ger tillstånd till det. Till den som ger ett anbud får man inte röja andra anbudsgivares identitet.

När det gäller information som lämnas ut till en tredje part är utgångspunkten att ingen information om objektet eller parterna i affären får ges ut till en tredje part efter att uppdraget har slutförts.

Om förmedlingsrörelsen skickar dokument som innehåller kundens personbeteckning (t.ex. köpanbud eller köpebrev) per e-post, ska meddelandet skickas krypterat eller med en skyddad förbindelse. Om e-post inte skickas krypterad eller med en skyddad förbindelse ska förmedlingsrörelsen begära kundens uttryckliga samtycke till att dokument som innehåller kundens personbeteckning får skickas per e-post.

1.6 Arkivering

I fråga om arkivering ska förmedlingsrörelserna beakta två sakhelheter, dvs. situationer enligt 10 § i lagen om förmedlingsrörelser och de skyldigheter att förvara dokument som förutsätts i penningtvättslagen.

Enligt 10 § i lagen om förmedlingsrörelser ska uppdragsboken, uppdragsavtal jämte bilagor, anbudshandlingar, broschyrer och andra dokument som anknyter till ett uppdrag (bl.a. fotografier, videor över objekten och 3D-rumsbeskrivningar) förvaras i fem år från det uppdraget upphörde.

Skyldigheten att bevara uppgifterna i fem år är det minimikrav som fastställts i lagen. När det gäller skadeståndsansvaret bör förmedlingsrörelsen komma ihåg preskriptionstiden på tio år enligt preskriptionslagen; dokument och annat material som hör till ett uppdrag bör förvaras i 10 år från att uppdraget upphörde eller från att alla åtgärder i anslutning till uppdragsavtalet har utförts.

Enligt 3 kap. 3 § i lagen om penningtvätt ("*Uppgifter om kundkontroll och bevarande av uppgifterna*") ska den rapporteringsskyldiga ha aktuella och relevanta uppsättningar av alla dokument och uppgifter som gäller kundkontroll och kundens affärstransaktioner. Uppgifterna ska bevaras på ett tillförlitligt sätt i fem år från det att ett fast kundförhållande har upphört/en transaktion har slutförts. Skyldigheten att bevara uppgifterna i fem år är det minimikrav som fastställts i lagen om penningtvätt. I fråga om tiden bör förmedlingsrörelsen tänka på vad som nämndes om skadeståndsansvar i andra stycket ovan.

I 4 kap. 3 § i lagen om penningtvätt bestäms vidare om skyldigheten att bevara uppgifter om tvivelaktiga transaktioner. Nödvändiga uppgifter som inhämtats för fullgörande av rapporteringsskyldigheten och handlingarna i anslutning till dessa uppgifter ska avföras när det gått fem år från det att kundförhållandet har upphört eller den tvivelaktiga transaktionen har slutförts, om de inte fortfarande behöver bevaras för brottsutredning eller en anhängig rättegång eller för att trygga den rapporteringsskyldigas eller dess anställdas rättigheter. Behovet av att fortsatt bevara uppgifterna och handlingarna ska granskas senast tre år efter den senaste granskningen. En anteckning ska göras om granskningen och dess tidpunkt. Förmedlingsrörelsen ska dessutom fästa särskild uppmärksamhet vid att de uppgifter och dokument som avses ovan ska hållas åtskilda från kundregistret och de får inte användas för andra ändamål än de som anges i lagen.

1.7 Dataskydd

Förmedlingsrörelser och rörelser som förmedlar hyreslägenheter är skyldiga att iaktta Europaparlaments och rådets allmänna dataskyddsförordning (EU) 2016/679 när de behandlar personuppgifter. Den allmänna dataskyddsförordningen preciseras av den nationella dataskyddslagen (1050/2018), som har tillämpats sedan 1.1.2019. Förmedlingsrörelsen bör känna till innehållet i dataskyddsförordningen och dataskyddslagen samt säkerställa att företaget iakttar tillbörliga förfaringssätt för behandling av personuppgifter.

Med "behandling" av personuppgifter avses följande enligt artikel 4.2 i den allmänna dataskyddsförordningen: en åtgärd eller kombination av åtgärder beträffande personuppgifter eller uppsättningar av personuppgifter, oberoende av om de utförs automatiserat eller ej, såsom insamling, registrering, organisering, strukturering, lagring, bearbetning eller ändring, framtagning, läsning, användning, utlämning genom överföring, spridning eller tillhandahållande på annat sätt, justering eller sammanförande, begränsning, radering eller förstöring.

För att personuppgifter ska kunna behandlas ska behandlingen vara förenlig med lag. Om detta föreskrivs i artikel 6 i den allmänna dataskyddsförordningen. Behandlingen är laglig t.ex. om den registrerade har lämnat sitt samtycke till att dennes personuppgifter behandlas för ett eller flera specifika ändamål, om behandlingen är nödvändig för att fullgöra en rättslig förpliktelse som åvilar den personuppgiftsansvarige, om behandlingen är nödvändig för ändamål som rör den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen, om inte den registrerades intressen eller grundläggande rättigheter och friheter väger tyngre och kräver skydd av personuppgifter, särskilt när den registrerade är ett barn.

Enligt artikel 6.1.1 i dataskyddsförordningen är behandlingen laglig också om den är nödvändig för att fullgöra ett avtal i vilket den registrerade är part eller för att vidta åtgärder på begäran av den registrerade innan ett sådant avtal ingås. I ett köpebrev kan man i regel som personuppgifter lägga till t.ex. avtalsparternas (säljarens och köparens) telefonnummer och e-postadress utan den registrerades uttryckliga samtycke, eftersom man kan anse att verkställandet av köpebrevet omfattar bl.a. överlåtelse av besittningsrätten och slutförande av affären (betalningen av slutköpesumman), vilka på samma sätt som utnyttjande av en eventuell hävningsrätt i avtalet, reklamationer osv. förutsätter att den ena parten i avtalet får kontakt med den andra parten. Förmedlingsrörelsen ska i varje fall beakta nödvändigheten av dataskyddsrättsliga uppgifter och kraven på att minimera uppgifterna när personuppgifter skrivs in i köpebrev. Eventuella spärrmarkeringar ska också tas i beaktande.

Enligt 29 § 1 mom. i dataskyddslagen får personbeteckningar emellertid bara behandlas med den registrerades samtycke eller när behandlingen regleras i lag. Dessutom får en personbeteckning behandlas, om det är viktigt att entydigt identifiera den registrerade 1) för att utföra en i lag angiven uppgift, 2) för att tillgodose den registrerades eller den personuppgiftsansvariges rättigheter och uppfylla den registrerades eller den personuppgiftsskyldiges skyldigheter, eller 3) för historisk eller vetenskaplig forskning eller för statistikföring. Personbeteckningar får dessutom behandlas bl.a. vid utyrningsverksamhet. Personbeteckningar får inte antecknas i onödan på dokument som skrivits ut eller upprättats på basis av personregistret. Personbeteckningarna för parterna vid ett köp bör emellertid antecknas på köpebrevet för identifieringen av parterna.

Läs mer om dataskyddsfrågor i kapitel 5.5.1.15 (Hyresavtal) och 7.1 (Upplysningsplikt gentemot köparen).

Centralförbundet har publicerat en dataskyddsanvisning för förmedlingsrörelser. Anvisningen finns på www.kvkl.fi

2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER

2.1 Lagstiftning och övervakning

Konsumentskyddslagen reglerar marknadsföringen av förmedlingstjänster till konsumenter. Dessutom tillämpas förordningen om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter, dvs. den s.k. prismärkningsförordningen.

Enligt konsumentskyddslagen får det vid marknadsföring inte tillämpas förfaranden som strider mot god sed eller som är otillbörliga mot konsumenterna. Det är också förbjudet att lämna osann eller vilseledande information i marknadsföringen. Enligt förmedlingslagen ska tjänsten motsvara den information som lämnats om tjänsten vid marknadsföringen.

Vid marknadsföringen ska konsumenterna ges korrekta och tillräckliga uppgifter om förmedlingstjänsten. I sin marknadsföring ska förmedlingsrörelsen ange det firmanamn eller den bifirma som har antecknats i registret. När en specificerad tjänst marknadsförs till ett visst pris ska förmedlingsrörelsen ange sin geografiska adress. Därtill ska förmedlingsrörelsen ange företags- och organisationsnumret på sin webbplats.

Elektronisk direktmarknadsföring (t.ex. per e-post eller SMS) får bara riktas till sådana personer som har gett sitt samtycke till det i förväg.

Konkurrens- och konsumentverket (KVV) och regionförvaltningsverken (RFV) utövar övervakning över marknadsföringen. Dessa myndigheter ger anvisningar och ställningstaganden som förmedlingsrörelsen följer och beakta i sin verksamhet.

2.2 Annonsering om att det finns köpare färdigt

När en förmedlingsrörelse i annonseringen anger att det finns köpare färdigt (t.ex. med uttrycken "Köpare färdigt" eller "Min kund söker") ska förmedlingsrörelsen ha verkliga skriftliga köpuppdrag från kunderna. I sådana fall betalas förmedlingsarvodet av uppdragsgivaren, dvs. köparen. Om det finns ett köpuppdragsavtal med en köpare får inte förmedlingsrörelsen förutsätta att en säljare ger ett försäljningsuppdrag för att affären ska kunna genomföras med denna köpare.

2.3 Marknadsföring till privatsäljare

När en förmedlingsrörelse bjuder ut förmedlingstjänster till s.k. privatsäljare ska den klart och tydligt redogöra för att den uttryckligen bjuder ut en förmedlingstjänst till säljaren och samtidigt lämna grundläggande uppgifter om den utbudna tjänsten, såsom bl.a. priset på tjänsten. Att låtsas vara en spekulant står klart i strid med god förmedlingssed. I det här sammanhanget ska förmedlingsrörelsen fästa uppmärksamhet vid att det enligt dataskyddsförordningen krävs samtycke från den registrerade mottagaren i förväg för att ett elektroniskt direktmarknadsföringsmeddelande ska kunna skickas till mottagaren. Dataskyddsfrågor behandlas närmare i kapitel 1.7.

Det är inte förenligt med god förmedlingssed att ringa upp sådana privatsäljare som redan i sin annons har angett förbudet "ej för förmedlare" eller en liknande anmärkning. Förmedlingsrörelsen får dock kontakta annonsören om objektet fyller kriterierna i ett köpuppdrag som förmedlingsrörelsen har fått och syftet med kontakten är att ställa frågor för uppdragsgivaren räkning.

2.4 Annonsering som innehåller sålda och reserverade objekt samt referenser

2.4.1 "Såld", "reserverad" och andra märkningar

Att utannonsera ett objekt med märkningen "Såld" eller "Reserverad" är inte förenligt med god förmedlingssed. Att använda märkningen "Såld", "Reserverad" eller motsvarande i annonsering är förbjudet i följande situationer:

En förmedlingsrörelse har ett köpanbud med handpenning vilket inte har godkänts

Om en förmedlingsrörelse har tagit emot ett köpanbud med handpenning, får den inte ta emot andra anbud på samma objekt. Om förmedlingsrörelsen inte kan ta emot nya anbud får den enligt god förmedlingssed i regel inte heller marknadsföra objektet aktivt t.ex. genom att ordna visningar. Om en annons om objektet finns kvar på internet efter att förmedlingsrörelsen har tagit emot ett köpanbud ska en anteckning om att ett köpanbud med handpenning har tagits emot fogas till annonsen. Nya anbud kan tas emot först då handpenningen har återställts till anbudsgivaren eller då det står klart att handpenningen blir hos uppdragsgivaren.

En förmedlingsrörelse har ett köpanbud med villkor om standardersättning vilket inte har godkänts

Om en förmedlingsrörelse har tagit emot ett köpanbud med ett villkor om standardersättning, får rörelsen ta emot andra anbud på samma objekt tills dess att anbudet har godkänts. I så fall kan objektet marknadsföras t.ex. med märkningen "Köpanbud har mottagits". Däremot är det förbjudet att annonsera ut objektet med märkningen "Såld".

Parterna har ingått ett bindande avtal om affären

Om parterna har ingått ett bindande avtal om att genomföra en affär, t.ex. på så sätt att ett köpanbud på en bostadsaktie har godkänts, får förmedlingsrörelsen inte ta emot nya anbud. Inte ens i en situation där en spekulant har lämnat ett villkorligt köpanbud (förutsättning för affären är t.ex. att en egen bostad säljs eller att kandidaten beviljas ett lån) som uppdragsgivaren har godkänt får förmedlingsrörelsen ta emot nya köpanbud. I ovan nämnda situationer är det inte heller tillåtet att marknadsföra objektet. Det är även förbjudet att annonsera ut objektet med märkningen "Såld". Om det inte är möjligt att avlägsna objektet från en annons, kan objektet undantagsvis visas med märkningen "Köpanbud har godkänts".

Om en säljare har godkänt ett villkorligt köpanbud, där anbudsgivaren har ställt som villkor att han eller hon får den egna bostaden såld, och köpanbudet även har godkänts villkorligt (säljaren förbehåller sig rätten att godkänna andra köpanbud tills villkoret om försäljningen av anbudsgivarens bostad har uppfyllts) har förmedlingsrörelsen rätt att marknadsföra objektet normalt och att ta emot nya köpanbud. Läs mer om villkorligt godkännande av villkorligt anbud i kapitel 8.2.4.

Bostaden är såld

En förmedlingsrörelse får endast marknadsföra sådana bostäder för vilka den har ett gällande försäljningsuppdrag. Det är förbjudet att marknadsföra bostäder som redan har sålts. Följaktligen är det förbjudet att annonsera ut ett sålt objekt med märkningen "Såld".

Märkningen "Såld" eller "Reserverad" tillåts undantagsvis i följande situationer:

Märkningen "Såld" tillåts undantagsvis i följande situationer

En förmedlingsrörelse har redan lämnat in en annons om ett objekt t.ex. till en dagstidning och därefter tar den emot ett köpanbud med handpenning på bostaden, och sedan godkänns anbudet (inklusive villkorliga köpanbud) eller så genomförs bostadsaffären. Om det då är omöjligt att avlägsna annonsen i detta skede eller om det föranleder orimligt höga kostnader, är det tillåtet att lägga till en synlig "Såld"-märkning på objektet. Om det är möjligt att avlägsna annonsen till rimliga kostnader ska förmedlingsrörelsen avlägsna objektet från sin annons.

Märkningen "Reserverad" tillåts undantagsvis i följande situationer

En bostad kan reserveras endast under förhandsmarknadsföringen av nyproduktionsobjekt. Då kan förmedlingsrörelsen undantagsvis förse en annons med märkningen "Reserverad" efter att ett reserveringsavtal har ingåtts. I andra situationer är det inte möjligt att reservera objekt. En reservation av det här slaget har ingen juridisk betydelse. Därför är det inte heller tillåtet att i något annat sammanhang använda märkningen "Reserverad" i marknadsföringen.

2.4.2 Referenser i marknadsföringen

En förmedlingsrörelse som marknadsför verksamhet får berätta om redan sålda objekt. Rörelsen kan utarbeta en förteckning över sålda objekt eller lägga endast sålda objekt i en annons. Då ska det framgå klart av annonsen att objekten är sålda och när de såldes (t.ex. objekt som sålts under de senaste två månaderna). Rörelsen ska skaffa skriftliga samtycken (t.ex. per e-post) av såväl köparen som säljaren för sådan annonsering som avses ovan. I marknadsföringen ska objekt som är till salu och objekt som redan sålts hållas skilt från varandra.

2.5 Prisinformation om förmedlingstjänsten

Enligt prismärkningsförordningen ska förmedlingsrörelsen hålla en prislista på tjänsterna framme i affärslokalen och på den egna webbplatsen. Prislistan ska ställas fram så att det är enkelt för konsumenten att upptäcka den, i den mån av möjlighet också utanför affärslokalen. Prislistan kan till exempel hängas upp i affärslokalens fönster, placeras på ett gatuställ eller liknande.

Vid marknadsföring av förmedlingstjänsten behöver priset inte anges. Om priset anges ska det uttryckas klart och entydigt på ett sätt som är enkelt för konsumenten att förstå och uppfatta. Det angivna totalpriset ska också innehålla momsandelen. Av annonsen ska det också framgå från vilket belopp förmedlingsarvodet tas ut (köpesumman eller den skuldfria köpesumman¹). Förkortningar kan användas under förutsättning att de är tillräckligt tydliga och begripliga.

Priset inklusive moms kan anges t.ex. så här:

"Förmedlingsarvodet är 4 % av den skuldfria köpesumman"

Alla grunder för arvodet ska nämnas, dvs. om ett procentbaserat arvode omfattar ett minimiarvode ska båda grunderna anges enligt följande:

"Förmedlingsarvodet är 4 % av den skuldfria köpesumman, minimiarvodet är 3 000 euro"

¹ Läs mer i kapitel 4.3.2 om vad som avses med olika pristermer.

Om en förmedlingsrörelse utöver förmedlingsarvodet tar ut en ersättning t.ex. för att inhämta dokument, ska grunden för ersättningen och ersättningens belopp anges t.ex. så här:

”Förmedlingsarvodet är 4 % av den skuldfria köpesumman + kostnader för dokument, högst 500 euro”

Om en förmedlingsrörelse tar ut en ersättning t.ex. för inhämtandet av dokument även om ingen egentlig grund för förmedlingsarvodet uppkommer, ska ersättningens grund och belopp anges t.ex. så här:

”Förmedlingsarvodet är 4 % av den skuldfria köpesumman. Om ingen affär uppkommer, är ersättningen för handlingarna högst 500 euro.

Det är inte tillåtet att meddela priset på förmedlingstjänsten med uttrycket ”från”, t.ex. ”Förmedlingsarvoden från 3 %”. Däremot kan priset på förmedlingstjänsten t.ex. anges så här: ”Förmedlingsarvode för bostadsaktier 4 %, fastigheter 5 %, minst 3 000 euro eller enligt överenskommelse”, och då kan man fritt avtala om beloppet av förmedlingsarvodet.

Om en förmedlingsrörelse marknadsför en gratis värdering ska förmedlingsrörelsen klart ange att det handlar om en försäljningsvärdering och inte ett egentligt skriftligt värderingsutlåtande.

3. UPPDRAGSAVTAL

3.1 Formen på uppdragsavtal

Enligt 5 § i förmedlingslagen ska ett uppdragsavtal sättas upp skriftligen eller elektroniskt på så sätt att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt. Bestämmelserna om formen på ett uppdragsavtal gäller också förlängningen av ett uppdragsavtal.

I förmedlingslagen föreskrivs endast om de avtalsvillkor som åtminstone ska ingå i avtalet. I förmedlingsbranschen tillämpas allmänt villkor för uppdragsavtal som granskats och godkänts av konsumentombudsmannen. Ett avtal består av en separat avtalsdel och en redogörelsebilaga. Det hör till god förmedlingssed att man använder dessa avtalsmallar eller tillämpar avtalsvillkor med ett motsvarande innehåll.

I praktiken görs avtal på färdiga blanketter och parterna ska underteckna avtalet. Uppdragsgivaren ska få ett eget exemplar av avtalet. Ett uppdragsavtal kan vara i kraft även om redogörelsebilagan inte ännu har ifyllts, men marknadsföringen av objektet får inte inledas förrän redogörelsebilagan har ifyllts på tillbörligt sätt.

Enligt förmedlingslagen är det möjligt att ingå ett elektroniskt uppdragsavtal på så sätt att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och att de förblir tillgängliga för uppdragsgivaren. Om ett avtal ingås på elektronisk väg ska uppdragsgivaren ha möjlighet att t.ex. skriva ut avtalsvillkoren eller spara dem på sin dator. Att avtalsvillkoren finns att tillgå till exempel på internet är inte tillräckligt. Ett elektroniskt uppdragsavtal ska undertecknas på det sätt som avses i informations-samhällsbalken så att det kan säkerställas att innehållet inte ändras. Ett elektroniskt avtal kan undertecknas till exempel genom ett identifieringsverktyg för stark autentisering.

Ett uppdragsavtal även ingås på så sätt att uppdragsavtalet undertecknas av förmedlingsrörelsen och skannas för kunden, som skriver ut det skannade uppdragsavtalet, undertecknar det samt skannar det undertecknade uppdragsavtalet och skickar det tillbaka till förmedlingsrörelsen.

Såsom konstaterades ovan ska ett uppdragsavtal ingås skriftligen eller elektroniskt. Vid en eventuell konflikt med en konsumentkund eller ett bolag eller någon annan aktör som inte säljer eller förvärvar objektet för sin näringsverksamhet, kan förmedlingsrörelsen inte åberopa ett muntligt avtal. Det ligger i förmedlingsrörelsens intresse att skriftligen avtala om alla villkor i uppdragsavtalet. Så länge förmedlingsavtalet är i kraft kan dock parterna avtala om ändringar i priset på förmedlingsobjektet och andra avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet på andra sätt. Det är ändå bra att bevisligen (t.ex. skriftligen eller per e-post) avtala om ändringar av priset, betalningsvillkoren eller tidpunkten för när objektet blir ledigt, eftersom förmedlingsrörelsen då har bevis för att innehållet i avtalet har ändrats.

3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal

Ett uppdragsavtal innehåller bl.a. grundläggande uppgifter om bostaden som ska förmedlas och om säljarna. Det fastställer även avtalslängden, förmedlingsrörelsens rätt till arvode vid olika situationer och förmedlingsrörelsens rätt att ta emot handpenning. I uppdragsavtalet är det dessutom bra att komma överens om marknadsföringssätten, vilka medier som ska användas och med vilken intensitet (tidningar, internet, visningar osv.) och om förmedlingsrörelsens rätt att fotografera objektet och använda bildmaterialet.

Om förmedlingsrörelsen på uppdragsgivarens begäran samlar in personuppgifter om dem som besöker visningarna, ska detta avtalas om separat. Men eftersom man då måste beakta de krav som ställs i EU:s allmänna dataskyddsförordning och dataskyddslagen är förfaringsättet inte att rekommendera.

Förmedlingsrörelsens företrädare ska gå igenom avtalet omsorgsfullt med uppdragsgivaren oberoende av i vilken form uppdragsavtalet har ingåtts. Förmedlingsrörelsens företrädare ska sträva efter att säkerställa att uppdragsgivaren förstår vad han eller hon håller på att förbinda sig till.

Enligt god förmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga innehålla uppdragsgivarens redogörelse för objektets egenskaper. Denna utredning finns vanligen antingen i avtalsblanketten eller i den bifogade redogörelsebilagan. Redogörelsebilagan behandlas mer ingående i kapitel 5.3.

3.3 Uppdragsavtalets varaktighet

Parterna ska alltid avtala om uppdragsavtalets giltighetstid. Enligt lagen får ett uppdragsavtal gälla högst fyra månader i sänder. Avtalet kan ingås antingen för en viss tid eller alternativt så att det gäller tillsvidare utan något fastställt datum för upphörandet och förutsätter uppsägning. Ett avtal som förutsätter uppsägning kan vara i kraft t.ex. en månad i taget, om inte uppdragsgivaren säger upp det tio dagar innan avtalet upphör. Men även i en sådan situation kan uppdragsavtalet bara vara i kraft i högst fyra månader.

Efter nämnda fyra månader är det emellertid möjligt att förlänga avtalet. Överenskommelsen om förlängning ska dock ske i samma form som överenskommelsen om uppdragsavtalet. Det är emellertid inte nödvändigt att ingå något egentligt nytt avtal, utan det avtal som ingicks ursprungligen kan förlängas genom att man kommer överens om detta med en anteckning på det ursprungliga uppdragsavtalet eller med en separat bilaga. Att komma överens om en förlängning av ett avtal per telefon eller per e-post uppfyller inte kraven i lagen (läs mer i 3.1). Anteckningen eller den separata bilagan ska undertecknas av båda parterna. Det är möjligt att förlänga ett avtal tidigast när en månad återstår av avtalet.

3.4 Hemförsäljning

Enligt lagen avses med ett hemförsäljningsavtal ett avtal som ingås någon annanstans än i näringsidkarens affärslokaler då parterna samtidigt är närvarande. Trots att det heter hemförsäljning behöver försäljningen alltså inte ske hemma hos konsumenten. Alla uppdragsavtal som ingås med konsumenter utanför förmedlingsrörelsens kontor räknas till hemförsäljning. På vems initiativavtalet ingås har ingen betydelse. Det handlar om hemförsäljning till exempel när en mäklare åker hem till konsumenten på dennes begäran och parterna i samband med besöket ingår ett uppdragsavtal. Hemförsäljning handlar det också om när avtalet ingås i förmedlingsrörelsens lokal eller med hjälp av något medel för distanskommunikation omedelbart efter det att konsumenten kontaktats personligen på en plats som inte är näringsidkarens affärslokal.

Vid hemförsäljning ska konsumenten ges förhandsinformation om tjänsten såsom förutsätts i konsumentskyddslagen, ångeranvisningen och -blanketten samt en kopia av avtalet. Konsumenten har därvid 14 dagar på sig att frånträda det ingångna avtalet utan att behöva ange orsaken. Konsumenten ska meddela att han eller hon utnyttjar ångerrätten på ångerblanketten eller i något annat meddelande av vilket det klart framgår att konsumenten vill ångra avtalet.

Tjänsten kan börja utföras redan innan ångerfristen går ut, om konsumenten uttryckligen har begärt detta. Begäran kan uttryckas till exempel så att man i uppdragsavtalet kryssar för punkten om att konsumenten ber förmedlingsrörelsen börja utförandet av tjänsten omedelbart. En konsument kan utnyttja ångerrätten även om förmedlingsrörelsen har börjat utföra tjänsten på konsumentens begäran före ångerfristens utgång. Då ska konsumenten emellertid betala en skälig ersättning till förmedlingsrörelsen för det arbete som gjorts för att fullgöra avtalet. Som skälig ersättning betraktas det belopp som är i proportion till hur stor del av uppdragsavtalet har fullgjorts fram till att uppdragsgivaren meddelade att han eller hon ångrar uppdragsavtalet, jämfört med att uppdragsavtalet hade fullgjorts i sin helhet. Om konsumenten inte har begärt att tjänsten ska börja utföras före ångerfristens utgång är konsumenten inte skyldig att ersätta förmedlingsrörelsen för en delvis eller helt utförd tjänst.

Konsumenten har ingen ångerrätt om tjänsten har utförts i sin helhet före ångerfristens utgång och konsumenten så länge som ångerfristen var i kraft hade begärt att tjänsten ska börja utföras. En förutsättning är därtill att konsumenten har informerats om att ångerrätten inte gäller i en sådan situation.

Om konsumenten inte har fått tillräckligt med information eller inte fått ångerblanketten, är ångerfristen för konsumenten ett år och 14 dygn från att avtalet ingicks. Då har konsumenten inte heller skyldighet att betala för en delvis eller helt utförd tjänst. Om förmedlingsrörelsen rättar till bristen har konsumenten 14 dygns ångerrätt räknat från tidpunkten för rättelsen.

Hemförsäljning handlar det också om när man avtalar om en förlängning av ett uppdragsavtal med konsumenten någon annanstans än i förmedlingsrörelsens verksamhetslokaler.

3.5 Distansförsäljning

Med distansförsäljningsavtal avses ett avtal om konsumtionsnyttigheter som ingås i ett system för försäljning eller tillhandahållande av tjänster på distans, utan att parterna är samtidigt närvarande. Distansförsäljningsavtalet ingås med ett medel för distanskommunikation, såsom telefon, post, television, datanät eller ett annat medel som kan användas för ingående av avtal utan att parterna är samtidigt närvarande.

Vid distansförsäljning ska kunden ges samma förhandsinformation om tjänsten som vid hemförsäljning, ångeranvisningen och -blanketten samt en bekräftelse på avtalet som ingåtts. Även vid distansförsäljning har en konsument rätt att ångra avtalet inom 14 dagar efter att ha tagit emot bekräftelsen.

3.6 Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet

Uppdragsgivarens uppsägningsrätt kan grunda sig på ett villkor i uppdragsavtalet eller på en förändring i förhållandena som avses i lagen.

När det gäller formen på en uppsägning som görs av uppdragsgivaren har inga krav fastställts. Uppdragsgivaren kan säga upp avtalet till exempel per e-post eller till och med skriftligen. Om det uppkommer en tvist om uppsägningen har gjorts eller inte ska uppdragsgivaren kunna påvisa att han eller hon har gjort den. Därför rekommenderas det att en uppsägning alltid ska göras skriftligen, till exempel per e-post.

Vid alla uppsägningar bör förmedlingsrörelsen skriftligen meddela att meddelandet om uppsägning har tagits emot och samtidigt ge sin uppfattning om den tidpunkt då avtalet upphör samt framföra eventuella krav. Förmedlingsrörelsen ska alltid svara skriftligen även på ett muntligt meddelande om uppsägning från en uppdragsgivare.

Uppsägning på grund av förändrade förhållanden

Enligt lagen har uppdragsgivaren i vissa situationer rätt att säga upp ett gällande avtal med omedelbar verkan mitt under avtalsperioden oberoende av vad som har avtalats om uppsägning i avtalet. De orsaker som avses i lagen är väsentliga förändringar i förhållandena, främst i anknytning till arbete eller familjeliv. Orsakerna gäller till exempel att uppdragsgivaren insjuknar eller avlider, en nära anhörig eller en därmed jämförbar närstående person insjuknar eller avlider eller någon lag- eller myndighetsåtgärd. Uppdragsgivaren har också rätt att säga upp ett uppdragsavtal om det till följd av en orsak som inte beror på honom eller henne har blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt.

När det gäller köp- eller uthyrningsuppdrag kan en sådan annan orsak som avses i lagen vara t.ex. en permittering eller uppsägning, som avsevärt minskar uppdragsgivarens möjligheter att uppfylla de skyldigheter som följer av köpet eller hyresavtalet. Att börja studera eller arbeta på en annan ort kan också vara en orsak. En säljare kan ha rätt att säga upp ett uppdragsavtal t.ex. om han eller hon behöver förmedlingsobjektet för eget eller en anhörigs bruk, till följd av oväntade orsaker som knyter an till arbete eller familjeliv.

I sådana fall har förmedlingsrörelsen rätt att få sedvanlig ersättning för kostnader för marknadsföring, inhämtande av dokument och visningar. Förmedlingsrörelsen har dock inte rätt till ett egentligt förmedlingsarvode. Uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens dödsbo har dock inte längre denna exceptionella uppsägningsrätt efter att uppdragsgivaren har godkänt ett köpanbud som har lämnats på förmedlingsobjektet.

Om en uppdragsgivare säger upp ett uppdragsavtal utan att ha rätt till detta utifrån ett avtal eller någon av de ovan nämnda, i lag fastställda särskilda grunderna för uppsägning, handlar det om ett avtalsbrott. Ett sådant avtalsbrott kan leda till skadeståndsskyldighet.

3.7 Uppdragsgivarens rätt att häva uppdragsavtalet

Om en förmedlingsrörelse har begått ett fel vid utförandet av uppdraget har uppdragsgivaren rätt att häva uppdragsavtalet. En uppdragsgivare har dock inte en sådan rätt efter att han eller hon har godkänt ett köpanbud som har lämnats på förmedlingsobjektet. Avtalet får inte hävas om felet är litet ur uppdragsgivarens synvinkel. Med anledning av ett fel kan en uppdragsgivare ha rätt att kräva att förmedlingsarvodet och ersättningen för eventuellt avtalade kostnader sänks, om felet har orsakat en olägenhet för uppdragsgivaren. Om olägenheten är väsentlig har förmedlingsrörelsen ingen rätt till arvode och/eller ersättning.

3.8 Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtalet

En förmedlingsrörelse har inte rätt att säga upp ett uppdragsavtal om parterna inte har avtalat om detta. En förmedlingsrörelse kan dock ha rätt att häva ett uppdragsavtal om uppdragsgivaren på ett väsentligt sätt bryter mot avtalet. Det handlar om ett väsentligt avtalsbrott t.ex. om en uppdragsgivare utan motiverade grunder förhindrar en visning, ger felaktiga uppgifter eller försummar att ge uppgifter som gäller skötseln av uppdraget. Innan ett avtal hävs ska förmedlingsrörelsen dock ge uppdragsgivaren en anmärkning om avtalsbrottet och dess påföljder. Uppdragsgivaren ska meddelas skriftligen om hävningen. Ett avtalsbrott kan också leda till skadeståndsskyldighet.

Båda parterna har dessutom rätt att häva ett uppdragsavtal om det blir omöjligt att utföra förmedlingsuppdraget till följd av externa skäl som inte beror på avtalsparterna.

Därtill har parterna rätt att häva uppdragsavtalet om det efter att det ingicks har framkommit ny information som visar att skicket på objektet är väsentligt sämre än vad man hade orsak att anta när uppdragsavtalet ingicks (t.ex. att bo i lägenheten kan ge betydande hälsobesvär).

3.9 Förmedlingsarvode och andra kostnader som uppdragsgivaren ska betala

En förmedlingsrörelse ska alltid förfoga över ett gällande uppdragsavtal för att vara berättigad till ett förmedlingsarvode.

Förmedlingsrörelsen har rätt till förmedlingsarvode endast när ett köp kommer till stånd, om inte något annat har överenskommit i uppdragsavtalet. Förmedlingsarvodet kan bara tas ut av uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen har inte rätt till förmedlingsarvode för ett avtal som har slutits för förmedlingsrörelsens eller någon av dess anställdas räkning (se kapitel 3.11 nedan).

I uppdragsavtalet kan man komma överens om att uppdragsgivaren utöver förmedlingsarvodet även debiteras för andra kostnader (t.ex. marknadsförings-, fotograferings- och/eller stylingkostnader eller kostnader för dokument, som disponentintyg med bilagor och beräkning av låneandel). I avtalet kan man också komma överens om att uppdragsgivaren är skyldig att till förmedlingsrörelsen betala ersättningar för ovan nämnda kostnader/utgifter, även om uppdragsgivaren inte är skyldig att betala förmedlingsarvode.

Om förmedlingsrörelsen har gällande köp- och säljuppdrag som kan kombineras så att parterna gör affär sinsemellan på förmedling av rörelsen, har förmedlingsrörelsen bara rätt till beloppet av förmedlingsarvodet i ett uppdrag och till kostnader som man i uppdragsavtalet eventuellt har kommit överens om att ska betalas utöver arvodet – dessa betalar köparen och säljaren till hälften vardera. Om två objekt, om vilka förmedlingsrörelsen har två skilda säljuppdrag, däremot byts sinsemellan, har förmedlingsrörelsen rätt till två förmedlingsarvoden och till de kostnader som man i vardera uppdragsavtalet har fastställt att ska betalas av uppdragsgivaren.

3.10 Retroaktivt arvode

Ett undantag från kravet på ett gällande uppdragsavtal är förmedlingsrörelsens rätt till ett s.k. retroaktivt arvode. Ett uppdragsavtal kan omfatta ett villkor om förmedlingsrörelsens rätt till retroaktivt arvode i en situation där ett köpavtal ingås sex månader efter att uppdragsavtalet har upphört, om förmedlingsrörelsens åtgärder under den tid då uppdragsavtalet har varit i kraft väsentligt har bidragit till att en överenskommelse har nåtts. Åtgärderna ska alltså ha ägt rum under den tid då än uppdragsavtalet var i kraft. Om förmedlingsrörelsen har visat bostaden, gett en broschyr om den och förhandlat om köp med en kund är det i allmänhet frågan om väsentligt bidragande till att en affär genomförs. Enbart att kunden besöker en visning eller ges uppgifter om ett objekt gör inte att förmedlingsrörelsen har rätt till arvode efter avtalstidens utgång.

Om uppdragsgivaren, efter att avtalet har upphört, har ingått ett uppdragsavtal med en annan förmedlingsrörelse och en affär genomförs eller ett hyresavtal ingås till följd av förmedlingsrörelsens åtgärder, är uppdragsgivaren skyldig att betala ett arvode enbart till den senare förmedlingsrörelsen. Förmedlingsrörelserna ska i sådana fall dela arvodet i proportion till deras åtgärder.

När förmedlingsrörelserna uppskattar förhållandet mellan sina åtgärder ska de åtminstone beakta den arbetsmängd som de har använt för att upprätta broschyrer, förhandla om köp, ta emot och godkänna anbud, utföra visningar samt de direkta åtgärder som har lett till den slutliga affären, vilket inbegriper att upprätta köpebrev och vidta åtgärder för att genomföra affären. Dessutom ska man från fall till fall beakta kostnader, såsom t.ex. marknadsföringskostnader, som förmedlingsrörelsen har lagt ut vid skötseln av uppdraget.

Lagstiftningen innehåller inga närmare bestämmelser om grunderna för delningen av arvodet. Vid överläggningar om fördelning ska förmedlingsrörelserna beakta alla tillgängliga utredningar om ärendet och granska skötseln av uppdragsförhållandet i sin helhet samt de åtgärder som de har vidtagit för spekulantens räkning.

Det arvode som ska delas utgörs av det arvode som har överenskommit för affären. Att den första förmedlingsrörelsens arvode hade varit större än det arvode som betalades till den andra förmedlingsrörelsen anses inte inverka på det arvodesbelopp som förmedlingsrörelserna ska dela. Också i sådana fall ska delningen ske med det senare och lägre förmedlingsarvodet som grund.

Om det går att visa att det uppdragsavtal som har ingåtts med den senare förmedlingsrörelsen inte är verkligt, utan att syftet med avtalet har varit att undvika eller minska det arvode som ska betalas till den första förmedlingsrörelsen, är utgångspunkten att säljaren är skyldig att ersätta den första förmedlingsrörelsen med den uteblivna andelen av det arvode som parterna ursprungligen hade avtalat om.

3.11 Affär för egen räkning och förmedlingsarvode

Om ett köp görs för en förmedlingsrörelses eller en av dess anställdas egen räkning, ska objektet ha marknadsförts offentligt i media innan ett köpanbud lämnas. Utgångspunkten är att åtminstone en offentlig visning ska hållas vid objektet, om inte annat har avtalats med uppdragsgivaren.

Om en affär genomförs för förmedlingsrörelsens eller en av dess anställdas räkning är förmedlingsrörelsen inte berättigad till ett förmedlingsarvode. Det är inte förenligt med god förmedlingssed att göra sådana arrangemang där uppdragsgivarens motpart betalar ett förmedlingsarvode på uppdragsgivarens vägnar eller att säljaren vid ett försäljningsuppdrag får en köpe-

summa som motsvarar den riktiga köpesumman med avdrag för förmedlingsarvodet. Även om förmedlingsrörelsen på det ovan beskrivna sättet inte har rätt till förmedlingsarvode, kan rörelsen i en sådan situation debitera kostnader, t.ex. marknadsföringskostnader och kostnader för inhämtande av dokument, om man i uppdragsavtalet har avtalat om att dessa kostnader ska betalas av uppdragsgivaren utöver arvodet.

Nära släktingar jämställs inte med anställda vid förmedlingsrörelsen. Släktskap kan dock vara ett sådant särskilt intresse som förmedlingsrörelsen ska bevaka och redovisa för uppdragsgivaren.

Det står i strid med god förmedlingssed att en företrädare för en förmedlingsrörelse själv sköter förmedlingen av ett objekt som han eller hon äger helt eller delvis.

3.12 Ett verkligt uppdragsavtal

Ett uppdragsavtal ska vara verkligt för att uppdragsgivaren ska vara skyldig att betala förmedlingsarvodet. Med ett verkligt uppdragsavtal avses att förmedlingsrörelsen har en genuin avsikt att utföra förmedlingsarbete för uppdragsgivarens bästa. Uppdragsavtalet har således inte ingåtts i ett konstlat syfte enbart för få rätt att ta ut ett förmedlingsarvode. Om en person som är intresserad av ett förmedlingsobjekt kontaktar förmedlingsrörelsen med anledning av en tidningsannons eller annan marknadsföring och gör affär eller ett hyresavtal är det klart att ett uppdragsavtal som ingåtts strax innan köpebrevet eller hyresavtalet undertecknas inte är ett verkligt uppdragsavtal. Ett uppdrag är inte heller verkligt om förmedlingsrörelsen t.ex. kräver att köparen ingår ett köpuppdragsavtal i en situation där förmedlingsrörelsen har ett försäljningsuppdragsavtal för ett objekt som svarar mot köparens önskemål. Ett exempel på vad som inte är förenligt med god förmedlingssed är att ett villkor för att se ett visningsobjekt är att man ingår ett köpuppdragsavtal om det objekt som visas. Det inte heller förenligt med god förmedlingssed att ett villkor för att få se ett visningsobjekt är att den som är intresserad av objektet måste ingå ett avtal om försäljningsuppdrag om en egen bostad.

3.13 Avtal om köpuppdrag

Allmänt om köpuppdragsavtal

Ett köpuppdragsavtal ska upprättas i samma form som ett försäljningsuppdragsavtal, dvs. skriftligt eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att de är tillgängliga för uppdragsgivaren. Bestämmelserna om formen på ett uppdragsavtal gäller också förlängningen av ett köpuppdrag.

Ett köpuppdrag ska innehålla uppgifter bl.a. om objektet som förmedlingsrörelsen ska söka (läge och typ höghus/radhus/parhus/egnahemshus/fritidshus/tomt/byggplats), byggnadens/lägenhetens/fastighetens ungefärliga yta, lägenhets-/rumsbeskrivning, samt eventuella särskilda önskemål som uppdragsgivaren har), uppgifter om andra villkor i anslutning till objektet (bl.a. prisklass, betalningsvillkor och när objektet ska bli ledigt), förmedlingsrörelsens uppgifter under uppdraget, förmedlingsrörelsens rätt till arvode och till ersättning för eventuella andra kostnader som faller på uppdragsgivaren (som marknadsföringskostnader och kostnader för inhämtande av dokument) i olika lägen, grunden för förmedlingsarvodet och avtalets giltighetstid. I ett köpuppdrag ska parterna komma överens om huruvida förmedlingsrörelsen har till uppgift att söka en lägenhet/fastighet med ensamrätt, eller om uppdragsgivaren har rätt att köpa en lägenhet/fastighet parallellt med köpuppdraget. I avtalet är det också bra att komma överens om vilka metoder förmedlingsrörelsen kommer att använda för att hitta ett objekt som uppfyller uppdragsgivarens kriterier.

När ett avtal om köpuppdrag ingås ska man komma ihåg bestämmelserna om hem- och distansförsäljning. Förmedlingsrörelsen ska också beakta skyldigheterna i penningtvättslagen under hela den tid uppdraget pågår (bland annat kravet på kundkontroll).

Upplysningsplikt gentemot uppdragsgivaren

Enligt 8 § i förmedlingslagen har förmedlingsrörelsen skyldighet att ge uppdragsgivaren information. Alla sådana uppgifter som kan påverka uppkomsten av ett köpuppdragsavtal ska meddelas uppdragsgivaren innan avtalet ingås. Sådana uppgifter är till exempel en redogörelse för överlåtelsebeskattningen, prisnivån och marknadsläget samt en uppskattning av hur länge det kommer att ta att hitta ett lämpligt objekt.

Marknadsföring

På köpannonser som riktar sig till konsumenter tillämpas konsumentskyddslagen, men inte förordningen om marknadsföring av bostäder.

Förmedlingsrörelsen får annonsera att det finns en köpare färdigt (t.ex. med uttrycken "Köpare färdigt" eller "Min kund söker") under förutsättning att marknadsföringen grundar sig på ett verkligt avtal om köpuppdrag. I sådana fall betalas förmedlingsarvodet av uppdragsgivaren, dvs. köparen. Om det finns ett köpuppdragsavtal med en köpare får inte förmedlingsrörelsen förutsetta att en säljare ger ett försäljningsuppdrag för att affären ska kunna genomföras med denna köpare.

Det är inte förenligt med god förmedlingssed att ringa upp sådana privatsäljare som redan i sin annons har angett förbudet "ej för förmedlare" eller en liknande anmärkning. Förmedlingsrörelsen får dock kontakta annonsören om objektet fyller kriterierna i ett köpuppdrag som förmedlingsrörelsen har fått och syftet med kontakten är att ställa frågor för uppdragsgivaren räkning.

Skyldighet att kontrollera information

Vid ett avtal om köpuppdrag har förmedlingsrörelsen samma skyldighet att kontrollera informationen som vid ett avtal om försäljningsuppdrag. Skyldigheten att kontrollera information innebär att förmedlingsrörelsen ska

- Intervju med säljaren
- Inspektion av objektet
- Inhämtande av dokument och utredningar.

När förmedlingsrörelsen hittar ett objekt som kan motsvara kriterierna i köpuppdraget kan förmedlingsrörelsen göra en preliminär granskning av objektet preliminärt, ensam eller tillsammans med uppdragsgivaren, utan att ovan nämnda delområden av skyldigheten att kontrollera information har fullgjorts.

Förmedlingsrörelsen ska göra det klart för säljaren att man söker ett objekt för en person som ingått ett avtal om köpuppdrag och att förmedlingsrörelsen ger uppdragsgivaren uppgifter om objektet, ifall det är intressant för uppdragsgivaren.

Om objektet förefaller intressant även efter synen bör förmedlingsrörelsen senast i det här skedet inhämta samma dokument och utredningar om objektet som om det handlade om en utredning för ett försäljningsuppdragsavtal (se kapitel 5.5), dvs. fullgöra alla delområden av den ovan beskrivna skyldigheten att kontrollera information.

Eftersom det objekt som ska bjudas ut till köparen inte är till salu hos förmedlingsrörelsen behöver förmedlingsrörelsen inte upprätta någon sådan broschyr som krävs i förordningen om marknadsföring av bostäder. Efter att objektet har utretts ska förmedlingsrörelsen emellertid för uppdragsgivaren avfatta en redogörelse för objektets egenskaper som motsvarar en försäljningsbroschyr.

Om säljaren av objektet har ingått ett försäljningsuppdrag med en förmedlingsrörelse fås handlingarna och försäljningsbroschyren från säljarens förmedlingsrörelse. Köparens förmedlingsrörelse ska gå igenom nämnda dokument och broschyr omsorgsfullt och ifall det finns anledning att misstänka att uppgifterna i dem inte stämmer, ska förmedlingsrörelsen kontrollera att uppgifterna är riktiga (särskild utredningsskyldighet/särskild skyldighet att kontrollera information)

Förhandling om köpet/upplysningsplikt gentemot köparen

En förmedlingsrörelse som bjuder ut ett objekt ska ge köparen all information som kan påverka köpbeslutet. En redogörelse för eller en broschyr över objektet, alla dokument och andra utredningar ska tillställas uppdragsgivaren innan köpanbudet upprättas. Uppdragsgivaren ska också beredas tillräckligt med tid för att sätta sig in i informationen.

Anbudsförfarande

Förmedlingsrörelsen upprättar köpanbudet. Om säljaren av objektet har ingått ett avtal om försäljningsuppdrag och säljarens förmedlingsrörelse upprättar köpanbudet, ska köparens förmedlingsrörelse kontrollera att anbudet är förenligt med köparens intresse.

Om säljaren inte har ingått något avtal om försäljningsuppdrag i fråga om objektet ska förmedlingsrörelsen tänka på att förmedlingsrörelsen utifrån förmedlingslagen bara kan förvara handpenning för säljarens räkning. Säljaren har inget uppdragsavtal med förmedlingsrörelsen och därför kan förmedlingsrörelsen inte ta emot handpenning för säljarens räkning. Därför kan bara ett villkor om standardersättning inkluderas i anbudet. Om säljaren av objektet har ingått ett avtal om försäljningsuppdrag kan säljarens förmedlingsrörelse förvara handpenningen för säljarens räkning och då kan även ett villkor om handpenning inkluderas i anbudet.

På anbudsförfarandet tillämpas samma regler som vid ett avtal om försäljningsuppdrag (se kapitel 8). Om säljaren av objektet inte har något försäljningsuppdragsavtal för objektet, är köparens förmedlingsrörelse skyldig att redogöra både för sin uppdragsgivare, dvs. den som gör köpanbudet och för säljaren för de omständigheter som gäller köpanbudet och godkännandet av det samt eventuella villkor, och därvid beakta båda parternas intresse. Förmedlingsrörelsen ska informera båda parterna i anbudet bland annat om en eventuell konkretisering av standardersättningen och vilka rättsverkningar en sådan skulle ha.

Köpslut

Säljaren av objektet har gett en förmedlingsrörelse ett försäljningsuppdrag om försäljningen av objektet

Om säljaren av objektet har ingått ett avtal om försäljningsuppdrag med en annan förmedlingsrörelse, tar säljarens förmedlingsrörelse hand om de förberedande åtgärderna inför köpslutet (se kapitel 9.1) och åtgärder i anslutning till köpslutet (se kapitel 9.3). Säljarens förmedlingsrörelse upprättar också köpebrevet (se kapitel 9.2.). Köparens förmedlingsrörelse ska kontrollera köpebrevet och beakta köparens intresse.

Säljaren säljer objektet själv

Om säljaren av objektet inte har ingått något avtal om försäljningsuppdrag med en förmedlingsrörelse utan säljer det själv, är köparens förmedlingsrörelse skyldig att ta hand om alla åtgärder i anslutning till köpslutet (se kapitel 9). Förmedlingsrörelsen ska se till att alla behövliga dokument och uppgifter finns för köpslutet. Förmedlingsrörelsen ska även för övrigt sörja för upprättandet av köpebrevet och för arrangemangen kring köpet, på samma sätt som vid ett avtal om försäljningsuppdrag.

Förmedlingsarvode

Förmedlingsrörelsen ska alltid ha ett gällande avtal om köpuppdrag för att ha rätt till ett förmedlingsarvode. Förmedlingsarvodet betalas alltid av uppdragsgivaren.

Ett avtal om köpuppdrag som en köpare har ingått och ett avtal om försäljningsuppdrag som en säljare har ingått kan ibland svara mot varandra på så sätt att båda parter sinsemellan genomför en affär som förmedlas av samma förmedlingsrörelse. I sådana fall får förmedlingsrörelsen endast ta ut ett belopp som motsvarar ett förmedlingsarvode.

Om ett förvärv av en bostadsaktie förknippas med en inlösningsrätt enligt bolagsordningen, ska förmedlingsrörelsen berätta för uppdragsgivaren innan ett köpanbud lämnas att uppdragsgivaren blir skyldig att betala förmedlingsarvodet och eventuella andra kostnader som överenskomits i uppdraget även om någon annan löser in köpeobjektet.

Retroaktivt arvode. Ett köpuppdragsavtal kan omfatta ett villkor om förmedlingsrörelsens rätt till retroaktivt arvode i en situation där ett köpavtal ingås sex månader efter att uppdragsavtalet har upphört, om förmedlingsrörelsens åtgärder under den tid då köpuppdragsavtalet har varit i kraft väsentligt har bidragit till att en överenskommelse har nåtts. Åtgärderna ska ha ägt rum under den tid då köpuppdragsavtalet var i kraft.

Efter köpslutet

Säljaren av objektet har gett en annan förmedlingsrörelse ett uppdrag om försäljningen av objektet

Om bolagets aktiebok inte ännu har överförts till bostadsdatasystemet, ska säljarens förmedlingsrörelse lämna behövliga dokument till bolaget utan dröjsmål efter köpslutet för att registrering ska kunna göras i aktieboken.

I en affär om en bostadsaktie, oberoende av om förvärvet förknippas med en inlösningsrätt enligt bolagsordningen eller inte, ska säljarens förmedlingsrörelse utan dröjsmål skicka behövliga dokument till bostadsaktiebolaget för registrering i aktieboken. Köparens förmedlingsrörelse ska kontrollera att handlingarna har lämnats in till bostadsaktiebolaget genom att be säljarens förmedlingsrörelse en kvittering t.ex. per e-post på att handlingarna har skickats in. Om bolagsordningen har en inlösningsklausul, ska säljarens förmedlingsrörelse ge köparens förmedlingsrörelse en av disponenten lämnad uppgift om tidpunkten när inlösnings tiden går ut. Dessutom ska köparens förmedlingsrörelse förklara inlösningsprocessen på allmän nivå för köparen.

Om bolagets aktiebok redan har överförts till bostadsdatasystemet, och aktiebrevet fortfarande är på papper, gör säljaren anteckningen om överlåtelse på aktiebrevet som tidigare. Säljarens förmedlingsrörelse ska uppmana köparen att ansöka om avgiftsbelagd registrering av äganderätten hos Lantmäteriverket utan dröjsmål efter köpet, samt ge köparen anvisningar om hur man gör ansökan och lämnar in aktiebrevet på papper till Lantmäteriverket för makulering. Köpebrevet eller andra dokument lämnas inte in till bolaget.

Om säljarens äganderätt grundar sig på en elektronisk anteckning om ägare i bostadsdatasystemet (aktiebrevet på papper har redan makulerats) ska säljarens förmedlingsrörelse dessutom se till att säljarens samtycke som behövs för registreringen av den nya äganderätten har fått på ett sätt som godtas av Lantmäteriverket (läs mer om ansökan om registrering av elektronisk äganderätt och säljarens samtycke till registrering av den nya ägarens äganderätt nedan i kapitel 9.4.1.).

Om aktieboken har överförs till bostadsdatasystemet och förvärvet förknippas med en inlösningsrätt enligt bolagsordningen, ska säljarens förmedlingsrörelse lämna in köpebrevet till husbolaget och höra sig för om när inlösningsstiden börjar och slutar. Säljarens förmedlingsrörelse ska ge köparens förmedlingsrörelse en av disponenten lämnad uppgift om när inlösningsstiden börjar löpa och när den går ut. Dessutom ska köparens förmedlingsrörelse förklara inlösningsprocessen på allmän nivå för köparen.

I en affär om en fastighet eller en arrenderätt med byggnader ska köparens förmedlingsrörelse ge köparen anvisningar om hur man ansöker om lagfart och inskrivning och hur man betalar överlåtelseskatten. Läs mer om förmedlingsrörelsens skyldigheter i i kapitel 9.3.3.

I en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen i regel övervaka att slutköpesumman betalas. Köparens förmedlingsrörelse ska i regel övervaka att aktiebrevet med anteckning om överlåtelse eller pantbrevet överförs enligt överenskommelse, eller att säljarens samtycke till registrering av köparens äganderätt fås enligt överenskommelse. Läs mer kapitel 9.4.1.

Säljaren säljer objektet själv

Om aktieboken inte har överförs till bostadsdatasystemet, anmäler köparens förmedlingsrörelse efter en affär om en bostadsakties överlåtelse till bostadsaktiebolaget utan dröjsmål och skickar behövliga dokument till bolaget för registrering av den nya ägaren i aktieboken. Husbolaget inför den nya ägaren i aktieboken.

Om aktieboken har överförs till bostadsdatasystemet, och aktiebrevet fortfarande är på papper, gör säljaren anteckningen om överlåtelse på aktiebrevet som tidigare. Köparens förmedlingsrörelse ska uppmana köparen att ansöka om avgiftsbelagd registrering av äganderätten hos Lantmäteriverket utan dröjsmål efter köpet, samt ge köparen anvisningar om hur man gör ansökan och lämnar in aktiebrevet på papper till Lantmäteriverket för makulering. Köpebrevet eller andra dokument lämnas inte in till bolaget.

Om säljarens äganderätt grundar sig på en elektronisk anteckning om ägare som redan finns i bostadsdatasystemet (aktiebrevet på papper har redan makulerats) ska köparens förmedlingsrörelse dessutom se till att säljarens samtycke som behövs för registreringen av den nya äganderätten har fått på ett sätt som godtas av Lantmäteriverket (läs mer om ansökan om registrering av elektronisk äganderätt och säljarens samtycke till registrering av den nya ägarens äganderätt nedan i kapitel 9.4.1.). I andra affärer än sådana som förknippas med en inlösningsklausul lämnas inga dokument om köpet till disponenten.

Vid aktieaffärer tar köparens förmedlingsrörelse också hand om övervakningen av betalningen av överlåtelseskatten och anmälningen om överlåtelseskatten, på samma sätt som vid ett försäljningsuppdrag.

I en affär om en fastighet eller en arrenderätt med byggnader ska köparens förmedlingsrörelse ge köparen anvisningar om hur man ansöker om lagfart och inskrivning och hur man betalar överlåtelseskatten. Läs mer om förmedlingsrörelsens skyldigheter i i kapitel 9.3.3.

Om det handlar om en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen övervaka betalningen av den återstående köpesumman. Förmedlingsrörelse ska övervaka att aktiebrevet med anteckning om överlåtelse eller pantbrev överförs enligt överenskommelse, eller att säljarens samtycke till registrering av köparens äganderätt fås enligt överenskommelse. Läs mer kapitel 9.4.1.

4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDLINGSUPPDRAG

4.1 Omsorgsplikt

Enligt 7 § i förmedlingslagen ska en förmedlingsrörelse utföra ett förmedlingsuppdrag med yrkesskicklighet och omsorg, iaktta god förmedlingssed samt tillvarata både uppdragsgivarens och dennes motparts intresse. Förmedlingsrörelsens prestation skall också svara mot den information som lämnats vid marknadsföringen.

Även om uppdragsgivaren är förmedlingsrörelsens huvudman, ska förmedlingsrörelsen bevaka båda parternas intresse. Därför ska förmedlingsrörelsen t.ex. lämna uppgifter om objektet på ett objektivt sätt, även vad gäller omständigheter som inte är fördelaktiga för uppdragsgivaren.

Förmedlingsrörelsen ska börja utföra förmedlingsuppdraget utan dröjsmål efter att parterna har ingått avtalet, om inte annat uttryckligen har avtalats om med uppdragsgivaren. Bestämmelserna om hem- och distansförsäljning eller uppdragsgivarens intresse kan emellertid ibland kräva att förmedlingsrörelsen börjar utföra förmedlingsuppdraget senare. Förmedlingsrörelsen ska dock avtala om detta separat med uppdragsgivaren.

Om uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens motpart inte är finsk- eller svenskspråkig ska förmedlingsrörelsen fästa särskild uppmärksamhet vid att man på lämpligt sätt säkerställer att parterna förstår villkoren i de avtal som ska ingås.

4.2 Kundkontroll

Penningtvättslagen förpliktar förmedlingsrörelsen att känna sin kund samt omfattningen och arten av kundens affärsverksamhet. Med kundkontroll avses bland annat identifiering av kunden och kontroll av kundens identitet. Förutom uppdragsgivaren anses hans eller hennes motpart också vara en kund hos förmedlingsrörelsen. När en kundrelation inleds ska förmedlingsrörelsen alltid identifiera kunden genom att verifiera, dvs. kontrollera kundens identitet med hjälp av ett godkänt identitetsbevis (ett finländskt körkort, ett personkort utfärdat av polismyndigheten, ett pass, ett FPA-kort med foto, ett främlingspass eller ett resedokument för flyktingar). Samtliga delägare i ett dödsbo ska också identifieras. Om dödsboet förvaltas av en boutredningsman, räcker som identifiering av delägarna tingsrättens förordnande om boutredningsman, av vilket framgår dödsboets delägare. Förmedlingsrörelsen ska verifiera identiteten på en juridisk person (sammanslutning eller stiftelse) med en tillförlitlig handling, såsom t.ex. ett handelsregisterutdrag eller ett motsvarande utdrag ur ett offentligt register. En företrädare för ett företag eller en sammanslutning ska också identifieras och identiteten kontrolleras enligt samma förfarande som för personkunder.

Därtill är förmedlingsrörelsen skyldig att identifiera företagets eller sammanslutningens verkliga förmånstagare och vid behov även verifiera dennes identitet.

Till kundkontrollen hör också att utreda huruvida kunden eller kundens verkliga förmånstagare är eller har varit en person i politiskt utsatt ställning eller en familjemedlem eller en samarbetspartner till en person i politiskt utsatt ställning (PEP). Man behöver inte fråga efter PEP-uppgifter om delägarna i ett dödsbo, men däremot om den avlidna.

Förmedlingsrörelsen ska ha aktuella och relevanta uppsättningar av alla dokument och uppgifter som gäller kundkontroll och kundens affärstransaktioner (fortlöpande uppföljning). Omfattningen av identifieringsåtgärderna och hur grundliga de ska vara fastställs utifrån en riskbaserad bedömning. Ovan i punkt 1.6 redogjordes för förvaringen av uppgifterna om kundkontroll (dokument och uppgifter som gäller kundkontroll och kundens affärstransaktioner) samt om förvaring och radering av uppgifter som samlats för rapportering om tvivelaktiga affärstransaktioner.

RFV har utarbetat en allmän anvisning om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism som riktar sig till alla rapporteringsskyldiga samt en branschspecifik bilaga till anvisningen för fastighetsförmedlare och förmedlare av hyreslägenheter och -lokaler. Dessutom har lag- och remissutskottet vid Centralförbundet utarbetat en allmän anvisning för fastighetsförmedlingsbranschen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering samt iakttagandet av sanktioner. Anvisningen finns på www.kvkl.fi (på finska). Läs mer i kapitel 1.4 som behandlar förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism.

4.3 Upplyningsplikt gentemot uppdragsgivaren

4.3.1 Allmänt om skyldigheten att lämna information till uppdragsgivaren

Enligt 8 § i förmedlingslagen är förmedlingsrörelsen skyldig att ge uppdragsgivaren information. Förmedlingsrörelsen ska, innan parterna ett ingår avtal, lämna all sådan information som kan påverka uppkomsten av uppdragsavtalet. Sådan information omfattar bl.a. en utredning om beskattningen av överlåtelsevinst, en uppskattning av försäljningspriset baserat på genomförda affärer och en uppskattning av försäljningstiden.

Om förmedlingsobjektet är förknippat med komplicerade juridiska frågor räcker det med att förmedlingsrörelsen tar upp detta och uppmanar uppdragsgivaren att vända sig till en sakkunnig i detta ärende. Om man vid utredningen av skicket på objektet konstaterar byggnadstekniska problem, risker eller behov av ytterligare undersökningar, räcker det med att förmedlingsrörelsen ger information om ärendet och uppmanar uppdragsgivaren att vända sig till en sakkunnig i detta ärende.

4.3.2 Uppskattning av priset

I det här sammanhanget avses med det uppskattade priset det pris som förmedlingsrörelsen uppskattar att man kommer att få för objektet och som införs på försäljningsuppdraget (alltså inte en uppskattning av priset som görs utifrån ett separat värderingsuppdragsavtal).

Förmedlingsrörelsen ska uppskatta priset på objektet realistiskt. Möjligheterna att uppskatta det realistiska priset för ett objekt varierar naturligtvis från fall till fall. Målet ska dock vara en sådan uppskattning av priset som det sannolikt är möjligt att få för objektet. Det är inte förenligt med god förmedlingssed att uppskatta priset högre än dess sannolika skuldfria köpesumma i syfte att få förmedlingsuppdraget. Det är inte heller förenligt med god förmedlingssed att uppskatta priset lägre än dess sannolika skuldfria köpesumma för att förmedlingsrörelsen ska få objektet snabbare sålt. Om förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens syn på priset avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsens syn på priset skrivas in separat i avtalet. Om objektets sannolika skuldfria köpesumma under uppdragets gång sjunker eller stiger under uppdraget

till följd av en ändring i det allmänna marknadsläget eller en utredning av objektets skick, ska förmedlingsrörelsen ge ett skriftligt meddelande om det (t.ex. per e-post) om till uppdragsgivaren.

Prisuppskattning som grundar sig på ett avtal om värderingsuppdrag. Värderingar av det här slaget görs av auktoriserade fastighetsvärderare (AKA) men också av många fastighetsförmedlare. I Finland finns ingen direkt lagstiftning om värdering, men AKA-värderarnas verksamhet regleras av fastighetsvärderingsnämndens regler och arbetsordning, nämndens anvisningar och god fastighetsvärderingssed samt lagen om fastighetsfonder. Oavsett om en värdering görs av en AKA-värderare eller någon annan värderare, ska allmänt godtagna värderingsmetoder tillämpas varje gång ett utlåtande ges. Utlåtandet ska vara skriftligt och grundat, och den som gör värderingen ska beakta eventuella jävsanledningar. Värderaren ska vara insatt i de pridfaktorer och det marknadsläge som gäller objektet.

Vad gäller priser används följande begrepp:

Vid bostadsaktier

- det begärda försäljningspriset avser den prisbegäran som omfattar den köpesumma som ska betalas i pengar, men inte en eventuell låneandel som hänför sig till objektet
- det skuldfria begärda försäljningspriset avser den prisbegäran som omfattar både den köpesumma som ska betalas och en eventuell låneandel som hänför sig till objektet
- köpesumman avser den överenskomna köpesumman som betalas i pengar, som inte omfattar en eventuell låneandel som hänför sig till objektet
- den skuldfria köpesumman avser den totala köpesumman som omfattar både den köpesumma som ska betalas och en eventuell låneandel som hänför sig till objektet.

Vid fastigheter och arrenderätter inkl. byggnader

- det begärda försäljningspriset avser prisbegäran för objektet
- köpesumman avser den överenskomna köpesumman.

4.3.3 Uppskattad försäljningstid

Förmedlingsrörelsen ska göra en realistisk uppskattning av försäljningstiden. Uppskattningen ska i regel grunda sig på statistiska genomsnitt.

4.3.4 Skattepåföljder

Förmedlingsrörelsen ska göra uppdragsgivaren uppmärksam på att det eventuellt uppkommer skatt på överlåtelsevinsten till följd av försäljningen av objektet. Skattepåföljderna av överlåtelsevinst vid försäljningen av objektet kan vara väldigt olika beroende på om köpet genomförs genast eller senareläggs till en annan tidpunkt. En skattemässigt sett förnuftig försäljning kan också förutsätta att kunden vidtar andra juridiska åtgärder (t.ex. avvitrning eller arvskifte). I sådana fall ska förmedlingsrörelsen uppmana kunden att vända sig till en expert.

Den vanligaste frågan handlar om skattefrihet vid överlåtelsevinst för en bostad som har använts som ett eget hem eller som familjens permanenta hem. Om en skattskyldig säljer en bostad som han eller hon eller familjen under sin ägandeperiod har använt som sin stadigvarande bostad oavbrutet i minst två år före överlåtelsen, betraktas inte vinsten från försäljningen av bostaden som skattepliktig inkomst.

Förmedlingsrörelsen ska fästa särskild uppmärksamhet åtminstone vid följande omständigheter och deras betydelse (listan är inte uttömmande):

- uppdragsgivaren är ett dödsbo
- änkan eller änklungen äger objektet ensam
- den avlidna/-e ägde objektet ensam
- makarna eller parterna i ett registrerat partnerskap ägde objektet tillsammans
- när vars och en säljares ägotid har börjat och slutat
- när vars och ens boendetid har börjat och slutat
- hur stor del av bostaden som använts för stadigvarande boende
- om den bostad som ska säljas har fått i gåva, när gåvan gavs.

En företrädare för en förmedlingsrörelse ska känna till de grundläggande frågorna om överlåtelsskatten och den relaterade avgörandepraxisen. En företrädare för en förmedlingsrörelse är emellertid ingen skatteexpert, följaktligen är det skäl att i oklara situationer helt avhålla sig från att ge råd och hänvisa kunden till Skatteförvaltningen för att utreda frågan. Samma gäller en situation där uppdragsgivaren inte gett förmedlingsrörelsen tillräckligt med information som gäller beskattningen för att förmedlingsrörelsen ska kunna ge råd. Då bör man i uppdragsavtalet anteckna att uppdragsgivaren har uppmanats att vända sig till Skatteförvaltningen för att utreda skattepåföljderna och orsaken till uppmaningen.

4.3.5 Eventuella andra omständigheter för vilka ska redogöras för uppdragsgivaren

Vid behov ska förmedlingsrörelsen också ge uppdragsgivaren information om möjligheten att låta utföra en ytmätning eller en utredning av objektets kondition (t.ex. en fuktmätning eller en konditionsgranskning) innan försäljningen inleds. Vad gäller utredningar av objektets kondition är det i regel bra att antingen säljaren eller köparen eller båda tillsammans agerar som uppdragsgivare. Om förmedlingsrörelsen är uppdragsgivare ska man komma ihåg att förmedlingsrörelsen, utifrån avtalsförhållandet, är ansvarig för konditionsgranskarens verksamhet gentemot parterna i affären. Läs mera om utredningar av objektets kondition nedan i kapitel 5.5.4.

4.3.6 Styling, virtuell renovering och möblering av bostäder som är till salu

Alla säljare vill att deras bostad ska se så bra ut som möjligt och framhäva de bästa sidorna hos den. Att snygga upp bostaden och se över hur den är möblerad är den vanligaste formen av styling inför försäljning. Det är vanligt att man försöker öka potentiella köparens intresse och bostadens försäljningspris och förkorta bostadens försäljningstid genom att förnya inredningen och möblerna och till och med göra en ytrenovering. Styling ingår i flera förmedlingsrörelsers tjänster. Styling kan också göras av ett utomstående företag som är inriktat på styling. På senare tid har det också blivit vanligare att man gör en virtuell möblering av bostäderna parallellt med en presentation av bostaden med riktiga möbler. Virtuell möblering används särskilt om bostaden som ska säljas är tom.

Förmedlingsrörelsen kan upplysa uppdragsgivaren om möjligheten till styling och om företag som tillhandahåller sådana tjänster. I så fall ska man även informera uppdragsgivaren om att syftet med stylingen inte under några omständigheter får vara att dölja eller förringa fel på objektet.

En omfattande styling och virtuell möblering av en bostad kan innehålla inslag som gör att åtgärderna strider mot god förmedlingssed. Det är absolut förbjudet att styla eller virtuellt möblera en bostad för att dölja eller förringa fel på förmedlingsobjektet genom att fästa uppmärksamheten enbart vid bostadens inredning.

Om objektet har inretts/möblerats/renoverats virtuellt, och man i marknadsföringen använder bilder som därmed inte motsvarar verkligheten, ska förmedlingsrörelsen klart låta det framgå. Därtill strider det mot god förmedlingssed att över ett objekt visa bilder som skildrar objektet efter en virtuell renovering, om renoveringen i verkligheten inte är möjlig att genomföra, t.ex. på grund av tekniska eller myndighetsrelaterade bygglov och/eller åtgärdstillstånd eller samtycke/tillstånd som krävs av bostadsaktiebolaget.

4.4 Rätt säljare och uppdragsgivare

Förmedlingsrörelsen ska utreda uppdragsgivarens rätt att sälja objektet innan marknadsföringen av objektet inleds. I detta sammanhang ska förmedlingsrörelsen utifrån skyldigheten att kontrollera information inhämta alla behövliga uppgifter om köpobjektet och säljarna. Uppdragsavtalet innehåller flera frågor som syftar till att ta reda på vem som är rätt ägare av objektet.

Alla ägare/säljare ska underteckna uppdragsavtalet själva eller ge en annan person fullmakt att underteckna uppdragsavtalet. Vid bemyndiganden ska förmedlingsrörelsen alltid dokumentera den tillbörliga fullmakten.

4.4.1 Makens eller makans samtycke

Om köpobjektet är en bostadsaktie eller fast egendom som har använts som ett äkta pars gemensamma hem eller ett i huvudsak har avsetts att vara deras gemensamma hem, behövs även den icke-ägande makens eller makans samtycke för affären, oavsett om egendomen omfattas av giftorätten eller inte. När en äktenskapsskillnad mellan två makar är slutlig, behövs samtycket tills avvittring eller avskiljande av egendom har förrättats med laga kraft. Behovet av makans eller makens samtycke är dock inte alltid helt entydigt, och därför ska förmedlingsrörelsen vid affärer som gäller en fastighet eller en arrenderätt med byggnader kontrollera hos Lantmäteriverket om det behövs ett samtycke av den icke-ägande maken eller maken i det aktuella fallet. Om inget entydigt svar kan fås bevisligen, ska förmedlingsrörelsen inhämta makens eller makens samtycke. Behovet av makens eller makans samtycke bör tas upp redan när uppdragsavtalet ingås.

Vid försäljning av en bostadsaktie kan man ge ett fritt formulerat samtycke. Det rekommenderas dock att ett samtycke alltid ska ges skriftligen. Vid en affär som gäller en fastighet eller en arrenderätt med byggnader ska samtycket vara skriftligt, daterat, undertecknat och bestyrkt av två ojäviga personer, eller så ska det vara givet i Lantmäteriverkets fastighetsöverlåtelsejänst. Om samtycket ges i köpbrevet för en fastighet, räcker det med att endast köpvittnet som vittne.

Om en äktenskapsskillnad har aktualiserats 1.1.1988, kan en make eller en maka sälja en bostadsaktie som hör till giftorättsegendomen utan den andras samtycke. Däremot behövs ett samtycke av maken eller maken för alla fastighetsaffärer som omfattas av giftorätten, om ingen laga kraft vunnit avvittring har förrättats.

Även personer som lever i ett registrerat partnerskap jämställs med makar.

Ett samtycke av en sambo är inte nödvändigt, oberoende av om lagen om upplösning av sambors gemensamma hushåll tillämpas på dem.

4.4.2 Säljaren är ett dödsbo

Om ett dödsbo är säljare, ska föremedlingsrörelsen skaffa det fullständiga bouppteckningsinstrumentet efter arvlåtaren, i vilket inga delar av texten har dolts. Dessutom krävs en oavbruten släktutredning över arvlåtaren från 15 års ålder fram till frånfället samt ämbetsbetyg över arvingarna. Med släktutredning avses ämbetsbevis som har formen av en släktutredning. Syftet är att utredningen ska omfatta alla delägare i dödsboet. Om en delägare i ett dödsbo har avlidit, ska man skaffa ett bouppteckningsinstrument och en släktutredning över denne. Läs mer längre fram i detta kapitel om situationer där förtydligande lagfart har beviljats ett oskiftat dödsbo som är uppdragsgivare, eller i fråga om en bostadsaktie att ett dödsbo har antecknats elektroniskt som ägare i bostadsdatasystemet eller ett förtydligande av äganderätten till den avlidnes aktie har registrerats som motsvarighet till förtydligande lagfart. Försäljningen av ett objekt bör inte inledas förrän bouppteckning har förrättats. Om det av den avlidnes ämbetsbetyg framgår att makarna varit i olika register under äktenskapet ska en släktutredning inhämtas även över maken eller maken.

När man ansöker om inskrivning av rättighet hos en myndighet, anses en delägarförteckning i ett bouppteckningsinstrument som har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata vara en tillräcklig utredning över boets delägare. Om förmedlingsrörelsen har skaffat ett bouppteckningsinstrument som har fastställts med en registeranteckning, är behövs varken släktutredning eller ämbetsbetyg. Åtminstone vad gäller större dödsbon rekommenderas det att man använder ett bouppteckningsinstrument med en delägarförteckning som har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.

När ett dödsbo fungerar som uppdragsgivare kan det dessutom vara nödvändigt att inhämta andra dokument som utreder ärendet, t.ex. ett testamente och ett äktenskapsförord samt en eventuell avvittringshandling. Att testamentet och avvittringshandlingen är laggilla bör kontrolleras hos tingsrätten ifall det finns delägare som inte förbundit sig att inte klandra testamentet eller avvittringshandlingen.

Om tingsrätten har förordnat en boutredningsman för dödsboet, har boutredningsmannen rätt att underteckna köpebrevet. Förmedlingsrörelsen behöver bara det skriftliga förordnandet till boutredningsman. För försäljningen av en fastighet behövs dessutom samtycke av alla delägare som framgår av det skriftliga förordnandet eller tingsrättens beslut om försäljning. Samtycket ska vara skriftligt och specificerat, och styrkt av två ojäviga vittnen.

När det gäller en bostadsaktie bör man i disponentintyget kontrollera huruvida anteckningar gjorts i aktieboken med anledning av dödsfallet. Om anteckningar har gjorts i aktiebok ska förmedlingsrörelsen utifrån de dokument och uppgifter som förmedlingsrörelsen förfogar över säkerställa att anteckningen är korrekt.

Om bolagets aktiebok har överförts men aktiebrevet på papper inte ännu har makulerats (elektronisk anteckning av ägaren har ännu inte sökts) är rekommendationen att fastighetsrörelsen ska hänvisa det oskiftade dödsboet att ansöka om elektronisk registrering av äganderätten. Om bolagets aktiebok har överförts och den elektroniska registreringen av äganderätten fortfarande är i den avlidnes namn, är rekommendationen att hänvisa dödsboet att ansöka om förtydligande av äganderätten. Med förtydligande av äganderätten avses att delägarna i det oskiftade dödsboet ansöker om en registrering av den avlidnes äganderätt som motsvarar förtydligande lagfart (på en fastighet). Delägarna i dödsboet registreras då tillsammans som aktie-

ägare. Den utredning som krävs för registrering är densamma som vid förtydligande av lagfart på en fastighet: Bouppteckningsinstrumentet för den avlidne med släktutredningar samt eventuellt testamente med delgivningsbevis ska lämnas in till Lantmäteriverket. Från fall till fall kan även andra dokument krävas. Om en anteckning om förtydligande av äganderätten eller om äganderätten har införts i aktielägenhetsregistret behövs ingen släktutredning och inga ämbetsbevis för skötseln av uppdraget.

Det bör konstateras att ingen anteckning om överlåtelse från den avlidne till dödsboet ska göras på ett aktiebrev på papper.

Om boet är oskiftat har arvtagarna ingen skyldighet att söka lagfart på en fastighet som tillhör boet. Boets delägare kan emellertid få en gemensam förtydligande lagfart på den, varvid lagfarten beviljas det oskiftade dödsboet, inte alla delägare tillsammans. Syftet med förtydligande lagfart är att visa vilka som har rätt att bestämma om den fastighet som ingår i dödsboet i förhållande till tredje parter. Det rekommenderas att förmedlingsrörelsen hänvisar dödsboet att ansöka om förtydligande lagfart, eftersom det underlättar skötseln av olika ärenden. Vid ansökan om förtydligande lagfart ska bouppteckningsinstrumentet för den avlidne med släktutredningar samt eventuellt testamente med delgivningsbevis ska lämnas in till Lantmäteriverket. Från fall till fall kan även andra dokument krävas. Om förtydligande lagfart har införts i aktielägenhetsregistret behövs ingen släktutredning och inga ämbetsbevis för skötseln av uppdraget.

4.4.3 Intressebevakning

Om ett dödsbo eller den säljande parten i övrigt omfattar en minderårig eller en person som är föremål för intressebevakning, ska förmedlingsrörelsen utreda intressebevakarens identitet, identifiera honom eller henne och säkerställa att intressebevakningsförhållandet existerar. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen redan i förväg gå igenom den nödvändiga tillståndsprocessen med parterna och beakta att tillståndsprocessen tar tid i anspråk.

4.4.4 Intressebevakningsfullmakt

Genom ett förordnande om en intressebevakare kan en person ordna skötseln av sina ärenden för det fall att han eller hon i ett senare skede, t.ex. med anledning av en sjukdom, blir oförmögen att sköta sina ärenden. Fullmakten träder kraft först när Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata har fastställt den. Om en fullmaktshandling om intressebevakning presenteras för förmedlingsrörelsen ska förmedlingsrörelsen ta reda på huruvida det existerar en intressebevakningsfullmakt som har fastställts av magistraten. Innehållet i en intressebevakningsfullmakt bör alltid granskas omsorgsfullt. Vid en fastighetsaffär ska fullmakten uttryckligen innehålla fullmakt att sälja fast egendom.

4.4.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga

Förmedlingsrörelsen ska vid behov kontrollera hos magistraten eller med hjälp av ämbetsbetyg att säljaren äger rättshandlingsförmåga. Även en person som inte är föremål för intressebevakning kan de facto sakna rättshandlingsförmåga t.ex. till följd av demens eller ett berusningstillstånd. Om förmedlingsrörelsen har anledning att misstänka säljarens omdömesförmåga, ska förmedlingsrörelsen på ett lämpligt och tillräckligt sätt utreda om så är fallet.

4.4.6 Företag eller förening

Om säljaren är ett företag eller en förening, ska förmedlingsrörelsen skaffa tillbörliga registerutdrag över dessa. I fråga om bolag ska förmedlingsrörelsen åtminstone skaffa ett handelsregisterutdrag och bolagsordningen och i fråga om föreningar, åtminstone ett föreningsregisterutdrag och föreningens stadgar. I dessa dokument ska förmedlingsrörelsen främst granska firmateckningsrätten och de olika möjligheterna att fatta beslut.

4.5 Förvaring av nycklarna till ett objekt

Förmedlingsrörelsen ska förvara nycklarna till det objekt som är till salu omsorgsfullt på så sätt att de inte hamnar i händerna på utomstående. Det är anledning att förvara nycklar i en låst förvaringsenhet. Nycklarna ska förvaras och märkas (kodas) så att de inte kan sammankopplas med ett visst objekt. Exempelvis ska adressen till objektet aldrig få framgå av nyckelmärket. Förmedlingsrörelsen ska också fästa vikt vid bestämmelserna om förvaring av nycklar i villkoren i förmedlingsrörelsens gällande ansvarsförsäkring.

Om en uppdragsgivare har särskilda önskemål eller krav som gäller överlåtelsen av nycklar, är det anledning att komma överens om dem skriftligt när uppdragsavtalet ingås. Det rekommenderas att skriftliga kvitteringar tas när nycklar tas emot (av förmedlingsrörelsen) och återlämnas (till uppdragsgivaren). Om förmedlingsrörelsen i sin besittning har nycklar som inte har hämtats eller återställts, bör förmedlingsrörelsen aktivt sträva efter att återställa nycklarna.

5. UTREDNING AV OBJEKTET/FÖRMEDLINGSRÖRELSENS SKYLDIGHET ATT KONTROLLERA INFORMATION

5.1 Allmänt om skyldigheten att kontrollera information

Förmedlingslagen innehåller bestämmelser om skyldigheten att kontrollera information. Man kan prata om utredningsskyldigheten för förmedlingsrörelser i två olika betydelser; en allmän utredningsskyldighet och en särskild utredningsskyldighet.

Till den allmänna skyldigheten hör att förmedlingsrörelsen alltid ska utreda och inhämta vissa uppgifter om objektet. Dessa uppgifter framgår i huvudsak av förmedlingslagen, förordningen om marknadsföring av bostäder och anvisningen om god förmedlingssed. Nedan följer närmare information om detta.

Å andra sidan avser utredningsskyldigheten att förmedlingsrörelsen, även när t.ex. en uppdragsgivare har lämnat ovan nämnda uppgifter, är skyldig att kontrollera uppgifterna om det finns anledning att misstänka att de inte stämmer (särskild utredningsskyldighet/särskild skyldighet att kontrollera information).

5.2 Skyldigheten att kontrollera information i praktiken

Utredningen av ett förmedlingsobjekt sker i praktiken så att förmedlingsrörelsen ber uppdragsgivaren att lämna uppgifter, förrättar granskning av objektet på ort och ställe och skaffar de nödvändiga dokument och utredningar som utreder objektet samt tar del av dessa. Därtill ska man jämföra de uppgifter som har inhämtats på detta sätt.

5.3 Intervju med uppdragsgivaren - redogörelsebilaga

Lagen ställer inga omfattande krav på innehållet i ett uppdragsavtal. Enligt god förmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga dock innehålla en av uppdragsgivaren lämnad utredning om objektets egenskaper. Denna utredning finns vanligen i själva avtalsblanketten eller i en separat bilaga, den s.k. redogörelsebilagan. I branschen används allmänt sådana redogörelsebilagor vars innehåll har godkänts av konsumentombudsmannen. Redogörelsebilagan är en del av uppdragsavtalet.

Att omsorgsfullt fylla i redogörelsebilagan tillsammans med uppdragsgivaren är den första fasen då förmedlingsrörelsens fullgör sin skyldighet att kontrollera information. Förmedlingsrörelsens företrädare ska gå igenom redogörelsebilagens innehåll och innebörd med uppdragsgivaren innan bilagan undertecknas.

Uppdragsgivaren ska bekräfta de uppgifter som han eller hon lämnar. Detta kan ske på flera olika sätt men förmedlingsrörelsen ska kunna påvisa att uppdragsgivaren har bekräftat uppgifterna.

Ett uppdragsavtal kan vara i kraft även om redogörelsebilagan inte ännu har ifyllts, men marknadsföringen av objektet får inte inledas förrän redogörelsebilagan har ifyllts på tillbörligt sätt.

Redogörelsebilagan ska bara innehålla sådana uppgifter om objektet som lämnats av uppdragsgivaren. Redogörelsebilagan ska fyllas i omsorgsfullt och förmedlingsrörelsen ska gå igenom alla punkter tillsammans med uppdragsgivaren. Om uppdragsgivaren inte känner till en omständighet, ska man anteckna t.ex. "inga uppgifter" eller "?" e.d. i redogörelsebilagan. Det är inte tillåtet att göra tillägg i redogörelsebilagan i efterhand utan att uppdragsgivaren bekräftar dem.

Förmedlingsrörelsen ska alltid redogöra för uppdragsgivaren för hurudana uppgifter han eller hon ska lämna om objektet i samband med att uppdragsavtalet ingås. Dessutom ska förmedlingsrörelsen förklara för uppdragsgivaren vilken betydelse lämnandet av uppgifterna har. Förmedlingsrörelsen ska t.ex. berätta för säljaren vad som avses med "tillbehör".

Förmedlingsrörelsen ska särskilt göra uppdragsgivaren uppmärksam på skyldigheten att uppge alla fuktskador och andra skador som han eller hon känner till att har funnits på objektet också i det fall att skadorna har reparerats. Vad gäller sådana skador ska förmedlingsrörelsen i den mån det är möjligt utreda om bostadsbolaget har informerats om fuktskadorna eller de andra skadorna och reparationerna samt när, i vilken omfattning och av vem reparationerna har utförts.

Det är inte skäl att överlåta en av uppdragsgivaren undertecknad redogörelsebilaga som sådan till en person som överväger att lämna ett köpanbud eller som redan har lämnat ett köpanbud.

5.4 Granskning

Förmedlingsrörelsen ska alltid bekanta sig med det objekt som säljs, dvs. förrätta granskning. Att förrätta granskning hör till förmedlingsrörelsens skyldighet att kontrollera information. Granskning bör förrättas på ort och ställe även om uppdragsavtalet skulle ha gjorts och kundrelationen etablerats på distans. Synen ska förrättas innan marknadsföringen inleds.

I fråga om bostadsaktier betyder det att förmedlingsrörelsen bekantar sig med alla utrymmen i lägenheten. Förmedlingsrörelsen ska även bekanta sig med de utrymmen som delägaren har i sin omedelbara besittning, t.ex. eventuella utrymmen i källaren eller på vinden. Man ska även sträva efter att bekanta sig med gemensamma utrymmen.

I fråga om fastigheter ska förmedlingsrörelsen gå igenom fastighetens område och alla byggnader. Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med alla utrymmen i byggnaderna till vilka den har obehindrat tillträde. Förmedlingsrörelsen ska ta reda på var fastighetsgränserna ligger i den mån det är möjligt. Om det finns råmärken som inte kan hittas ska förmedlingsrörelsen tydligt informera köparen om detta. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen berätta för köparen att läget kan utredas vid en rågång som görs av myndigheterna, och att man separat måste komma överens om kostnaderna för detta.

Förmedlingsrörelsen behöver inte göra mätningar eller riva konstruktioner. Förmedlingsrörelsen behöver inte heller flytta möbler, om det inte finns en särskild anledning till det. I rättspraxis har man ansett att en förmedlingsrörelse inte är skyldig att kontrollera om t.ex. hushållsapparaterna fungerar.

Vid behov ska förmedlingsrörelsen också ge uppdragsgivaren information om möjligheten att utföra en ytmätning, fuktmätning eller konditionsgranskning innan försäljningen påbörjas.

5.5 Inhämtande av dokument och utredningar

Det finns inga lagbestämmelser som föreskriver om vilka dokument en förmedlingsrörelse ska inhämta med anledning av skyldigheten att kontrollera information. Förordningen om marknadsföring av bostäder anger vilka dokument som behövs vid en visning och förmedlingslagen vilka dokument som ska visas köparen i köpförhandlingsskedet utöver de dokument som ingår i förordningen om marknadsföring av bostäder. Utifrån dessa bestämmelser och god förmedlingssed har det etablerats en praxis enligt vilken förmedlingsrörelsen – utifrån skyldigheten att kontrollera information – ska inhämta de dokument och utredningar som räknas upp nedan. Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med de inhämtade handlingarna och utredningarna i den utsträckning att det uppkommer klarhet kring de behövliga uppgifterna. Om man inte får en handling eller utredning eller får en bristfällig sådan, ska detta meddelas såväl uppdragsgivaren som spekulanterna.

5.5.1 Dokument och utredningar som gäller bostadsaktier

I fråga om bostadsaktier ska förmedlingsrörelsen inhämta åtminstone följande dokument och utredningar innan marknadsföringen inleds.

5.5.1.1 Disponentintyg

Ett disponentintyg ska i första hand skaffas för att det visar vem som äger de aktier som är till salu (se kapitel 4.4. som handlar om utredning av äganderätten). Ett disponentintyg ska skaffas även för att det redogör för nästan alla viktiga uppgifter som ska meddelas till spekulanterna i marknadsföringen av en bostad och även för den andel av bolagets lån som belastar bostadsaktierna samt eventuella obetalda bolagsvederlag och förbrukningsavgifter. Disponentintyget innehåller också de viktigaste uppgifterna om husbolagets historia, ekonomiska ställning, byggnaderna och deras skick samt om gjorda reparationer och reparationer som planerats och fattats beslut om. Uppgifterna ska lämnas utifrån de uppgifter som bolaget har tillgång till vid tidpunkten för dateringen av disponentintyget. På begäran av den som beställer disponentintyget kan uppgifterna om den låneandel som berör aktien emellertid ges utifrån uppgifterna från någon annan tidpunkt som framgår av disponentintyget, om tidpunkten infaller efter den senast avslutna räkenskapsperioden.

Av disponentintyget ska vidare framgå huruvida husbolaget har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet och huruvida äganderätten till aktierna baserar sig på besittningen av ett aktiebrev på papper eller en elektroniskt registrerad ägare. Om uppgiften inte alls har antecknats på disponentintyget bör saken utredas hos Lantmäteriverkets kundtjänst. Om det under uppdragets gång framgår att husbolaget har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet, ska utöver disponentintyget även inhämtas en utskrift av aktieboken (se kapitel 5.5.1.2 nedan).

Om aktieboken inte har överförts till bostadsdatasystemet behövs disponentintyget också för att utreda äganderätten till de aktier som ska säljas. Om säljaren inte är antecknad som ägare på disponentintyget, ska förmedlingsrörelsen uppmana säljaren att ansöka om registrering i aktieboken innan försäljningen inleds.

En förmedlingsrörelse ska alltid skaffa ett nytt/färskt disponentintyg efter att parterna har ingått ett uppdragsavtal. Med nytt/färskt avses i det här sammanhanget antingen ett disponentintyg som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller ett intyg som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks. Därefter får disponentintyget vara högst 3 månader gammalt när förmedlingsrörelsen utför uppdraget.

Förmedlingsrörelsen ska dock alltid sträva efter att inhämta ett nytt disponentintyg inför dagen för köpslutet eller om köpet görs i ett elektroniskt handelssystem inför den dag när köpet inleds i handelssystemet, eller på annat tillförlitligt sätt kontrollera att uppgifterna i disponentintyget är aktuella.

Disponentintyget ska vara förenligt med förordningen om grunderna för mätning av aktielägenheter ytor och om disponentintyg och med det gällande fastighetsförvaltningsbladet (KH). Om ett sådant disponentintyg inte fås, ska förmedlingsrörelsen meddela både uppdragsgivaren och köparen om detta och vad det innebär.

Utgångspunkten är att en förmedlingsrörelse kan lita på uppgifterna i ett disponentintyg. Om förmedlingsrörelsen har fått motstridiga uppgifter eller om man har särskilda skäl att misstänka att uppgifterna inte stämmer, ska förmedlingsrörelsen förutom att skaffa andra dokument om bolaget vara i kontakt med disponenten för att ställa frågor om situationen i bostadsbolaget.

5.5.1.2 Utskrift av aktieboken

Om bolagets aktiebok har överförts till bostadsdatasystemet men säljarens aktiebrev fortfarande är i pappersform, ska förmedlingsrörelsen alltid inhämta en färsk utskrift av aktieboken innan marknadsföringen inleds. Med ny/färsk avses i det här sammanhanget antingen en utskrift som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller en utskrift som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks. I utskriften av aktieboken ska det kontrolleras att säljaren är antecknad som ägare till aktierna i husbolagets aktiebok. Om säljaren inte är antecknad i husbolagets aktiebok ska förmedlingsrörelsen uppmana säljaren att ansöka om registrering som ägare i bostadsdatasystemet innan försäljningen inleds. I praktiken innebär det att säljaren ansöker om en elektronisk registrering av äganderätten hos Lantmäteriverket och samtidigt lämnar in aktiebrevet till Lantmäteriverket för makulering.

När förmedlingsrörelsen utför uppdraget får utskriften av aktieboken vara högst tre månader gammal. Förmedlingsrörelsen ska dock alltid sträva efter att inhämta en ny utskrift av aktieboken inför dagen för köpslutet eller om köpet görs i ett elektroniskt handelssystem inför den dag när köpet inleds i handelssystemet, eller på annat tillförlitligt sätt kontrollera att uppgifterna är aktuella.

Om äganderätten till de aktier som är föremål för köpet grundar sig på en elektronisk registrering (aktiebrevet på papper har makulerats) behöver ovan nämnda utskrift av aktieboken inte inhämtas. Då ska förmedlingsrörelsen inhämta en aktielägenhetsutskrift (se nästa kapitel 5.5.1.3).

5.5.1.3 Aktielägenhetsutskrift

Om äganderätten till en aktie grundar sig på en elektronisk registrering i bostadsdatasystemet (aktiebrevet i pappersform har makulerats), ska förmedlingsrörelsen inhämta en färsk aktielägenhetsutskrift över objektet innan marknadsföringen inleds. Med ny/färsk avses i det här sammanhanget antingen en utskrift som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller en utskrift som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks. När förmedlingsrörelsen utför uppdraget får aktielägenhetsutskriften vara högst tre månader gammal.

Förmedlingsrörelsen ska dock alltid sträva efter att inhämta en ny aktielägenhetsutskrift inför dagen för köpslutet eller om köpet görs i ett elektroniskt handelssystem inför den dag när köpet inleds i handelssystemet, eller på annat tillförlitligt sätt kontrollera att uppgifterna är aktuella.

Förmedlingsrörelsen ska kontrollera uppgifterna i aktielägenhetsutskriften omsorgsfullt. I utskriften ska det för det första kontrolleras att uppdragsgivaren (säljaren) har antecknats som ägare till aktierna. Dessutom ska bl.a. uppgifterna om pantsättning kontrolleras samt eventuella begränsningar av förfoganderätten (t.ex. utmätning, efterlevandes besittningsrätt). Om säljaren inte är antecknad som ägare till aktierna på aktielägenhetsutskriften ska förmedlingsrörelsen uppmana säljaren att ansöka om registrering som ägare innan försäljningen inleds.

5.5.1.4 Energicertifikat

I lagen om energicertifikat för byggnader föreskrivs att ett energicertifikat ska hållas framlagt vid försäljning och byggnadens energiklass ska vara synlig. För inhämtandet av energicertifikat ansvarar byggnadens ägare eller ägarens företrädare, som i ett bostadsaktiebolag vanligtvis är husbolaget (styrelsen/disponenten). Det handlar om en lagstadgad handling som ska inhämtas redan innan försäljningen eller uthyrningen inleds. Förmedlingsrörelsen får ett energicertifikat som bilaga till disponentintyget. Om det inte finns något giltigt energicertifikat för objektet ska förmedlingsrörelsen uppmana säljaren att skaffa det. När uppdragsavtalet ingås ska förmedlingsrörelsen berätta för försäljaren om de skyldigheter som ställs i lagen om energicertifikat och vilka påföljderna är om skyldigheterna försummas. Om energicertifikatet saknas ska detta nämnas i annonsen, broschyren och på köpebrevet.

Före köpbeslutet ska förmedlingsrörelsen berätta för köparen om de skyldigheter som ställs i lagen om energicertifikat och vilka påföljderna är om skyldigheterna försummas. Förmedlingsrörelsen ska kunna påvisa att parterna i affären har informerats om att energicertifikatet saknas och vad det innebär. Det kan göras till exempel genom att fastighetsrörelsen ger parterna i en affär ett separat dokument där man redogör för saken.-

Centralförbundet har utarbetat en anvisning om energicertifikat som riktar sig till förmedlingsrörelserna. Anvisningen finns på Centralförbundets webbplats www.kvkl.fi. Mer information om energicertifikat finns på www.ym.fi och www.motiva.fi/energiatodistus (på finska).

5.5.1.5 Bolagsordning

Förmedlingsrörelsen ska skaffa bolagsordningen och jämföra de uppgifter som framgår av den med de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat och med objektets synliga egenskaper. Förmedlingsrörelsen ska särskilt kontrollera om det finns en inlösningsklausul och informera parterna om vad en sådan innebär. Utifrån bolagsordningen ska förmedlingsrörelsen också utreda vad som fastställs om fördelningen av underhållsansvaret mellan aktieägaren och bostadsaktiebolaget. Om underhållsansvaret mellan delägaren och bolaget avviker från bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen informera parterna om det och vad det innebär. Om gårdsområden, täckta bilplatser eller andra motsvarande utrymmen inte är i aktieägarens besittning enligt bolagsordningen ska förmedlingsrörelsen informera parterna om det och vad det innebär. Om det handlar om ett fastighetsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen informera parterna om vad det innebär.

5.5.1.6 Det senaste bokslutet (resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse)

Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med bokslutshandlingarna och jämföra uppgifterna i dem med de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat samt med de uppgifter som framgår av disponentintyget och bilagorna till det. Om ett nytt bokslut fastställs efter att uppdragsavtalet ingåtts, ska förmedlingsrörelsen inhämta det nya bokslutet.

5.5.1.7 Budget

Budgeten ska inhämtas om en sådan har upprättats. Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med budgeten och jämföra de uppgifter som framgår av den med de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat samt med uppgifter som framgår av disponentintyget och bilagorna till det.

5.5.1.8 Redogörelse för underhållsbehov

Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska på den ordinarie bolagsstämman läggas fram en skriftlig redogörelse för behov av sådant underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter bolagsstämman som väsentligt påverkar en aktielägenhets användning, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av aktielägenheten (**redogörelse för underhållsbehov**). Det handlar om en beskrivning på allmänt plan av styrelsens syn på eventuella kommande renoveringar/reparationer. De egentliga besluten om renoveringar fattas separat i bolaget. Behovet av underhåll bör utredas i enlighet med god fastighetsförvaltningssed. Läs mer nedan i kapitel 5.5.1.11.

Om bostadsaktiebolaget enligt disponentintyget har utarbetat en redogörelse för underhållsbehovet/en långsiktig underhållsplan (PTS)/ett reparationsprogram ska förmedlingsrörelsen skaffa denna handling och bekanta sig med den. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan nämnda handling, ska både uppdragsgivaren och köparen informeras om detta.

5.5.1.9 Husbolagets kommande renoveringar och en uppskattning av kostnaderna för dem

Om det av disponentintyget framgår att bolaget har fattat beslut om eller startat en reparation, eller om det framgår att styrelsen har föreslagit en reparation som är under planering eller om det framgår andra kända reparations- och renoveringsarbeten under de närmaste åren som kommer att medföra betydande kostnader för delägarna, ska förmedlingsrörelsen redogöra för dem för presumtiva köpare. Köparna ska också få information om när renoveringen ska genomföras, disponentens uppskattning om de totala kostnaderna och disponentens uppskattning om de lägenhetsspecifika kostnaderna. Om uppgifterna inte framgår av disponentintyget ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda dem hos disponenten. Om inga uppgifter finns att få, ska förmedlingsrörelsen informera spekulanterna om det också.

5.5.1.10 Planritning

I vanliga fall fås planritningen på begäran av disponenten eller styrelsens ordförande. Om ingen planritning kan fås från disponenten eller styrelsens ordförande ska förmedlingsrörelsen inhämta den hos byggtillsynsmyndigheten. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får en planritning som motsvarar objektet av ovan nämnda myndighet, ska en sådan utarbetas. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen klart ange att planritningen inte grundar sig på officiella ritningar. Syftet med planritningen är att visa bostadens nuvarande rumsfördelning.

5.5.1.11 Utredningar över byggnadernas skick som gjorts i bolaget och styrelsens redogörelse för behovet av underhåll

Om bostadsaktiebolaget enligt disponentintyget har låtit göra utredningar av skicket på byggnaderna (t.ex. konditionsgranskning/konditionsbedömning/konditionsundersökning) eller en långsiktig underhållsplan (PTS) eller motsvarande planer/reparationsprogram ska förmedlingsrörelsen inhämta handlingen och bekanta sig med den. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan nämnda handling, ska både uppdragsgivaren och köparen informeras om detta.

Om bostadsaktiebolaget enligt disponentintyget har utarbetat en redogörelse för underhållsbehovet/en långsiktig underhållsplan (PTS)/ett reparationsprogram ska förmedlingsrörelsen skaffa denna handling och bekanta sig med den. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan nämnda handling, ska både uppdragsgivaren och köparen informeras om detta.

Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska på den ordinarie bolagsstämman läggas fram en skriftlig redogörelse för behov av sådant underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter bolagsstämman som väsentligt påverkar en aktielägenhets användning, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för användningen av aktielägenheten (**redogörelse för underhållsbehov**). Det handlar om en beskrivning på allmänt plan av styrelsens syn på eventuella kommande renoveringar/reparationer. De egentliga besluten om renoveringar fattas separat i bolaget. Behovet av underhåll bör utredas i enlighet med god fastighetsförvaltningssed. Styrelsen kan utarbeta redogörelsen för underhållsbehovet/underhållsplanen själv, men ofta görs en utredning av en expert grundligare och i större omfattning än vad som krävs i lagen så att man till exempel använder en konditionsgranskning eller en konditionsbedömning (konditionsundersökning) och en relaterad långsiktig underhållsplan (PTS) och/eller ett reparationsprogram som underlag.

5.5.1.12 Övriga avtal

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om delägaravtal som eventuellt har utarbetats i bolaget eller praxis som har etablerat sig med delägarnas samtycke, som gör att man till någon del förfar på ett sätt som avviker från bolagsordningen eller lagen. Förmedlingsrörelsen ska även göra parterna uppmärksamma på att bolagsstämman kan ha fattat andra beslut som avviker från bolagsordningen eller lagen om bostadsaktiebolag. Förmedlingsrörelsen ska göra parterna uppmärksamma på hurdana problem som kan uppkomma av andra avtal och förfaringssätt av det här slaget.

5.5.1.13 Uppgifter om planläggning

Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen alltid ska utreda planläggningssituationen i det område där bostaden är belägen. Om en detaljplan har fastställts för området och inga planändringar har aktualiserats, räcker det i färdigt byggda områden med att enbart ge information om den gällande planen och planläggningsmyndigheten. Om det är frågan om ett delvis obebyggt område ska förmedlingsrörelsen ge information om planens konsekvenser, inhämta ett planutdrag och förklara för parterna vad plankonsekvenserna och planutdraget innebär. Förmedlingsrörelsen ska också ge information om aktualiserade planändringar, byggnadsbestånd som strider mot den gällande planen samt outnyttjade byggnadsrätter (om sådana kan påvisas), ifall dessa uppgifter kan påverka köpbeslutet. Begränsningar i användningen som framgår av planen, till exempel ett flygbullerområde, ska också utredas.

5.5.1.14 Utredning om eventuell pantsättning av aktierna

Om en aktielägenhet används som säkerhet för lån och aktiebrevet har lämnats som pant till lånegivaren ska förmedlingsrörelsen höra sig för hos pantinnehavaren om beloppet av pantansvaret och aktiebrevets förvaringsplats. Uppgifterna kan vara införda antingen i redogörelsebilagan till uppdragsavtalet (pantansvarens dvs. bankens namn och kontaktuppgifter, beloppet av pantansvaret, aktiebrevets förvaringsplats samt uppgifter om pantsättning av ett separat aktiebrev som gällergarage/förråd o.dyl. (hur mycket och var)), eller så kan en separat pantsättningsutredning och fullmakt upprättas. Om äganderätten till en aktie grundar sig på en elektronisk anteckning om ägaren ska uppgifterna om pantsättning kontrolleras i aktielägenhetsutskriften. Förmedlingsrörelsen ska i varje fall dessutom be pantinnehavaren bekräfta pantansvarets belopp samt på vilka villkor köpobjektet kan befrias från pantsättningen.

Om ett aktiebrev på papper inte har pantsatts ska förmedlingsrörelsen redan när uppdragsavtalet ingås kontrollera var aktiebrevet finns fysiskt (är aktiebrevet i uppdragsgivarens besittning/i ett bankfack/har det kommit bort) och att behövliga anteckningar om överlåtelse har gjorts på aktiebrevet.

5.5.1.15 Hyresavtal

Om en lägenhet som ska säljas är uthyrd ska förmedlingsrörelsen begära att få hyresavtalet och ta reda på var hyresgarantin finns. Förmedlingsrörelsen ska dessutom höra sig för hos uppdragsgivaren om hyresgästen har betalat hyrorna i tid och om eventuella andra problem anslutning till hyresrelationen. Förmedlingsrörelsen ska ge köparen information om innehållet i hyresavtalet beträffande de omständigheter som köparen bör känna till före köpbeslutet, som hyrans belopp, hyresavtalets uppsägningstid och allmänt om avtalets ändamålsenlighet och lämplighet. Förmedlingsrörelsen ska också utreda om hyresavtalet har sagts upp på det sätt som förutsätts i lagen och när hyresavtalet går ut. Förmedlingsrörelsen bör komma ihåg att det trots att uppsägning har gjorts är möjligt att lägenheten inte blir ledig vid uppsägningstidens utgång.

Det bör särskilt märkas att eftersom hyresavtalet innehåller personuppgifter om den nuvarande hyresgästen (som namn, personbeteckning, e-post och telefonnummer) är det tillåtet att visa upp själva hyresavtalet för presumtiva köpare utan hyresgästens uttryckliga samtycke endast i samband med att ett egentligt köpanbud upprättas. Ett hyresavtal som innehåller hyresgästens personuppgifter får således inte visas upp eller annars ges för läsning av en person som är intresserad av bostaden. Det är tillåtet först när en person funderar på att lämna ett anbud t.ex. på en visning, om hyresgästen inte gett sitt uttryckliga samtycke till att hans eller hennes personuppgifter lämnas ut för detta ändamål.

Det bör dock märkas att de i föregående kapitel behandlade *uppgifterna om hyresavtalets innehåll* (dvs. uppgifterna om hyresavtalets innehåll, dock inte hyresgästens personuppgifter) ska ges till presumtiva köpare redan i förhandlingsskedet. Förmedlingsrörelsen ska kunna informera presumtiva köpare t.ex. om eventuella problem i anslutning till hyresrelationen utan att behandla hyresgästens personuppgifter vid en bostadvisning. Att lämna ut hyresgästens personuppgifter i samband med en visning till en person som funderar på att ge ett köpanbud är inte nödvändigt för att säkerställa att den kommande hyresvärden ska kunna försäkra sig om hyresgästens pålitlighet när han eller hon funderar på köpanbudet.

Förmedlingsrörelsen har inget avtalsförhållande med hyresgästen. Även om hyresgästen vid ingåendet av hyresavtalet med hyresvärden har varit tvungen att beakta att hyresvärden kan sätta objektet till försäljning någon gång senare, kan det inte förutsättas att hyresgästen vid ingåendet av hyresavtalet kunnat anta att hans eller hennes personuppgifter vid en bostadvisning förmedlas till personer som (bara) funderar på att lämna ett bud utan att hyresgästen gett sitt uttryckliga samtycke till utlämnande av personuppgifterna för detta ändamål. Läs mer om dataskyddsfrågor i kapitel 1.7 (Dataskydd) och 7.1 (Upplysningsplikt gentemot köparen).

5.5.1.16 Insolvenssäkerhet vid affär om en begagnad bostad

Om man säljer en begagnad bostad som godkänts för ibruktagande för mindre än 10 år sedan, ska förmedlingsrörelsen utreda hos disponenten om det finns en insolvenssäkerhet för objektet. Om inga uppgifter kan fås eller om det inte finns någon insolvenssäkerhet, ska parterna i affären informeras om innebörden av detta.

5.5.1.17 Nyproduktion

När det gäller objekt som säljs under byggnadsfasen ska man skaffa de viktigaste säkerhetshandlingarna utöver de dokument som anges ovan. Om färdigt byggda bostäder ska förmedlingsrörelsen skaffa motsvarande dokument, liksom en ekonomiplan eller budget, byggsättsbeskrivning, byggnadsritningar, till behövliga delar dokument om den fastighet som bolaget äger samt ett intyg över insolvenssäkerhet.

5.5.1.18 Övriga utredningar

5.5.1.18.1 Utredning av ytan

Enligt förordningen om marknadsföring av bostäder ska förmedlingsrörelsen i sin marknadsföring ange bostadens yta specificerad enligt bostadsutrymmen och övriga utrymmen. Därför ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda ytan på bostadsutrymmena och de övriga utrymmena.

Ytan på bostadsutrymmen och övriga utrymmen

Begreppen bostadsutrymmen och övriga utrymmen har inte definierats i lagstiftningen eller i förordningen om marknadsföring av bostäder. En riktlinje för definitionen av dessa ytbegrepp har dock getts i den nya SFS 5139-standarden (Areaberäkning för byggnader) som publicerades i december 2011 och som publiceras bl.a. som RT-kort 12-11055 och fastighetsförvaltningsblad XO-00494 (KT).

I bostadsbolag som har grundats före 1.1.1992 har lägenhetens yta som inskrivits i bolagsordningen mätts enligt beräkningsstandarden i SFS 5139. Den yta som anges i bolag som har grundats för denna tidpunkt kan ha mätts enligt någon annan standard eller metod. Det är anledning att märka att man inte behövt mäta den i bolagsordningen antecknade lägenhetsytan enligt standarden SFS 5139 i sådana fastighetsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag där man med stöd av lagen eller bolagsordningen inte iakttar lagen om bostadsaktiebolag – inte ens om det handlat om ett nytt bolag.

Om förmedlingsrörelsen misstänker att uppgiften om en yta inte stämmer, ska man redan när uppdragsavtalet ingås uppmana uppdragsgivaren att låta utföra en kontrollmätning av ytan. Av mätresultatet framgår emellertid inte nödvändigtvis vilka utrymmen som hör till bostadsutrymmena.

Ytan på bostadsutrymmen i våningshus

En lägenhetsyta som har mätts enligt standarden SFS 5139 motsvarar ytan på bostadsutrymmen i våningshus.

Ytan på bostadsutrymmen i radhus och andra småhus

När det gäller radhus och andra småhus är det bra att kontrollera vilka utrymmen som omfattas av ytan enligt bolagsordningen. Enligt standarden SFS 5139 avses med bostadsutrymmen de utrymmen som behövs för boendefunktioner enligt miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (tidigare ByggBS G1) Sådana utrymmen utgörs i första hand av egentliga bostadsrum. Sådana utrymmen utgörs i första hand av 1) egentliga bostadsrum. Med egentliga bostadsrum avses sådana utrymmen som har antecknats som bostadsrum, kök, kokvrå, kokutrymme eller matsal i bygglovsritningen för den aktuella byggnadsdelen.

Bostadsrum är också 2) andra rum för boende: toaletter, tvättrum, bastu, klädvårdsutrymmen, grovkök, förvaringsutrymmen (skåp, garderober, klädrum), entréer, korridorer, vindfång, oberoende av på vilken våning de ovan angivna utrymmen finns och om de uppfyller de krav på bostadsutrymmen som anges i miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen, t.ex. vad gäller rumshöjden och fönsterytan.

Övriga utrymmen (dvs. andra än bostadsutrymmen) kan enligt standard SFS 5139 vara t.ex. 1) förvaringsutrymmen på ett annat ställe än i omedelbar anslutning till bostadsutrymmena, såsom förvaringsutrymmen för cyklar, idrottsutrustning, barnvagnar, gårds-skötselredskap samt förvaringsutrymmen på vinden eller i källaren, 2) garage eller täckt bilplats och 3) tekniska utrymmen, såsom värmedistributionsrum och pannrum.

Det bör märkas att ovan nämnda indelning i bostadsutrymmen och andra utrymmen inte har någon koppling till definitionen av det huvudsakliga användningsändamålet som används för att specificera byggrätten på en tomt och antalet våningar i en byggnad.

Det är fortfarande oklart om t.ex. ett utrymme i källaren som i huvudritningarna för bygglov har antecknats som gillestuga eller hobbyrum ska räknas till bostadsutrymmena eller de övriga utrymmena. För säkerhets skull rekommenderas det att dessa utrymmen markeras som övriga utrymmen.

Ytuppgifter i broschyren

Förmedlingsrörelsen ska i broschyren tydligt lägga fram fördelningen av utrymmen i bostadsutrymmen och övriga utrymmen, t.ex. så här:

"Bostadsutrymmen totalt 90 m², inbegriper 3 boningsrum, kök, toalett och badrum i den egentliga bostadvåningen samt bastu och tvättrum i källarvåningen. Övriga utrymmen totalt 35 m², inbegriper hobbyrum och gillestuga i källarvåningen och bruksvind i övre våningen."

Om det råder osäkerhet kring lägenhetens yta ska förmedlingsrörelsen ange vilken yta man inte känner till med säkerhet, t.ex. så här:

"Lägenhetens boyta är x m² enligt bolagsordningen, disponentintyget och de uppgifter som säljaren har lämnat (om säljaren har lämnat uppgifter om ytan). Vid objekt av denna ålder kan ovan angivna yta avvika betydligt från den lägenhetsyta som räknas enligt moderna mätningmetoder och standarder. Lägenhetens verkliga boyta kan alltså vara större eller mindre än den yta som nämns i bolagsordningen, disponentintyget och broschyren."

5.5.1.18.2 Utförda ändringsarbeten

Om det under skötseln av ett uppdrag framkommer att det har utförts reparations eller ändringsarbeten som eventuellt har påverkat konstruktionerna och man inte får någon dokumentation som utreder detta (t.ex. ett entreprenadavtal), är förmedlingsrörelsen skyldig att informera parterna om detta och vad det innebär.

Om det på annat sätt framkommer att ändringsarbeten har utförts på objektet, av delägaren eller av någon annan, ska förmedlingsrörelsen utreda vem som har utfört dessa arbeten, om man har meddelat om arbetena till bolaget och om fått nödvändiga tillstånd har ansökt och beviljats för dem. Förmedlingsrörelsen ska i så fall be uppdragsgivaren närmare redogöra för omfattningen av ändringsarbetena, dvs. om utrymmena har förnyats helt och hållet eller delvis. Att slutgranskning har förrättats (och godkänts) ska också utredas.

Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan angivna redogörelse för ärendet, ska förmedlingsrörelsen informera både uppdragsgivaren och köparen om detta och vad det innebär. Även om man har fått behöriga tillstånd för ändringsarbetena, ska förmedlingsrörelsen påpeka för köparen att bolaget trots tillstånden inte nödvändigtvis ansvarar för underhållet eller återställandet av de ändringar som en delägare har gjort.

5.5.1.18.3 *Små bostadsaktiebolag*

I det här sammanhanget avses med ett litet bostadsaktiebolag ett bostadsaktiebolag (eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag) som består av högst fyra lägenheter. I fråga om små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen, förutom ovan angivna dokument, inhämta lagfarts och gravationsbevis samt fastighetsregisterutdrag över bolagets fastighet. Om det av gravationsbeviset framgår att pantbrev på papper har getts för inteckningar, ska förmedlingsrörelsen utreda vem som har pantbreven i sin besittning.

Vid små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen fästa vikt vid grunden för besittningen av marken. Om bolaget inte äger marken, ska bolaget ha en tillräcklig lång arrenderätt till marken och denna rätt ska vara inskriven i lagfarts och inteckningsregistret med främsta företrädare.

Vid små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen fästa särskild uppmärksamhet vid eventuella reparationer, renoveringar och ändringar som uppdragsgivaren/tidigare ägare har utfört eller låtit utföra i lägenheten. Om det under uppdragets gång framgår att reparationer, renoveringar eller ändringsarbeten har gjorts i lägenheten (t.ex. en bastu har byggts i efterhand) ska förmedlingsrörelsen utreda tidpunkten för och omfattningen av åtgärderna. Dessutom ska förmedlingsrörelsen utreda om ändringsarbetena har anmälts till bolaget, om bygglov har sökts/erhållits från byggnadstillsynen och om slutgranskning har gjorts (och godkänts).

Förmedlingsrörelsen ska också utreda om slutsyn har gjorts och godkänts i bolagets bostadshus och eventuella andra byggnader. Om ingen (egentlig) slutsyn har förrättats innebär det att byggnaden är halvfärdig. En ibruktagningssyn (partiell slutsyn) betyder inte att byggnaden är färdig.

Bolagets ekonomiska situation ska också utredas. Om bokslutshandlingar inte är finns att tillgå ska förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att ta hand om detta, och också berätta för uppdragsgivaren vilka risker som en försummelse kan medföra.

I små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen också fästa särskild uppmärksamhet vid besittningsrätten till gårdsområdena; har det i bolagsordningen fastställts att gårdsområdena är i delägarnas besittning, och har besittningsområdena specificerats i bolagsordningen. Särskild uppmärksamhet bör också fästas vid bolagsordningens bestämmelser om grunderna för röstantalet och fördelningen av röstantalet mellan aktieägarna, samt om fördelningen av underhållsansvaret mellan husbolaget och delägarna.

5.5.1.18.4 *Gruppbyggda objekt*

Förmedlingsrörelsen ska utreda om det handlar om så kallad grynderbyggande eller gruppbyggande. Om det handlar om gruppbyggande ska förmedlingsrörelsen kontrollera om objektet byggts före eller efter att lagen om gruppbyggande trädde i kraft. Vid gruppbyggande finns det ingen stiftande delägare som avses i lagen om bostadsköp, och därför måste omständigheterna kring ställda säkerheter utredas. Byggarens ansvar grundar sig i hög utsträckning bara på entreprenadavtalet. Byggherren har i praktiken inget ansvar. Därmed bör särskild uppmärksamhet fästas även vid de frågor som gäller underhållsansvaret för bostadsaktiebolaget.

5.5.1.18.5 Stora husbolagslån

Om det handlar om ett objekt där andelen bolagslån är stor och husbolagets lån till en början enligt avtal är amorteringsfritt, ska broschyren innehålla den stiftande delägares uppskattning om finansieringsvederlagets storlek efter perioden av amorteringsfrihet samt till vilken ränta husbolagslånet har bundits.

5.5.1.18.6 Arrendetomt med s.k. valfri inlösningsrätt

När ett husbolag är på en arrendetomt med valfri inlösningsrätt, har husbolaget arrenderat en tomt av vilken husbolaget kan köpa/lösa in kvotdelar. En delägare kan betala den andel av den av husbolaget arrenderade tomten som gäller delägarens lägenhet. Efter betalningen köper husbolaget kvotdelen av tomten i sin ägo. En delägare som inte betalar sin andel betalar ett separat vederlag för tomtarrendet. I situationer av det här slaget ska förmedlingsrörelsen i broschyren ange inlösningspriset för tomtdelen, beloppet av arrendevederlaget (legoavgiften) och eventuella villkor för förhöjning av inlösningsandelen samt andra eventuella inlösningsvillkor.

5.5.2 Dokument och utredningar som gäller fastigheter

När det gäller fastigheter ska åtminstone följande dokument och utredningar inhämtas innan marknadsföringen inleds.

5.5.2.1 Lagfartsbevis eller eventuell annan utredning över säljarens äganderätt

Förmedlingsrörelsen ska alltid inhämta ett nytt/färskt lagfartsbevis när ett uppdrag startar. Med nytt/färskt avses i det här sammanhanget antingen ett lagfartsbevis som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller ett bevis som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks. Enligt god förmedlingssed får ett lagfartsbevis vara högst tre månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt lagfartsbevis för köpslutsdagen. Om uppdragsgivarens äganderätt inte framgår av lagfartsbeviset bör förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att ansöka om lagfart innan försäljningen inleds.

5.5.2.2 Utdrag ur fastighetsregistret

Förmedlingsrörelsen ska alltid inhämta ett nytt/färskt utdrag ur fastighetsregistret när ett uppdrag startar. Enligt god förmedlingssed får ett fastighetsregisterutdrag vara högst tre månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt fastighetsregisterutdrag för köpslutsdagen.

På fastighetsregisterutdraget ska fastighetsrörelsen särskilt kontrollera servitut på fastigheten och rättigheter som har grundats till förmån för fastigheten. Om de uppgifter som framgår av utdraget strider mot de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat eller som framgår av andra dokument, ska förmedlingsrörelsen kontakta den registeransvarige för att få klarhet i saken.

Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen kan lita på uppgifterna i fastighetsregisterutdraget. Alla nyttjanderätter som grundar sig på avtal eller samtycken framgår emellertid inte nödvändigtvis av fastighetsregisterutdraget. Om fastigheten enligt uppgifter från uppdragsgivaren är belagd med servitut av det här slaget, ska förmedlingsrörelsen också inhämta en utredning över dem. Om förmedlingsrörelsen inte får någon utredning, ska förmedlingsrörelsen berätta för köparen vad saken innebär.

Förmedlingsrörelsen ska kontrollera arealen på fastighetsmarken mot fastighetsregisterutdraget eller kartor. Förmedlingsrörelsen bör dock tänka på att det kan finnas väsentliga fel i uppgifter som har förts in i fastighetsregistret innan fastighetsregisterlagen trädde i kraft 1.7.1985.

5.5.2.3 Gravationsbevis

Förmedlingsrörelsen ska alltid inhämta ett nytt/färskt gravationsbevis när ett uppdrag startar. Enligt god förmedlingssed får ett gravationsbevis vara högst tre månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt gravationsbevis för köpslutsdagen.

Med hjälp av gravationsbeviset ska förmedlingsrörelsen utreda gravationer som belastar fastigheten, såsom inteckningar som har fastställts för fastigheten (pantbrev).

5.5.2.4 Övriga gravationer och servitut

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren att lämna en utredning över sådana gravationer och servitut som belastar fastigheten men som inte framgår av gravationsbeviset eller fastighetsregisterutdraget.

Uppgifter om förekomst av sådana rättigheter och begränsningar fås vanligen av uppdragsgivaren eller vid synen. Ifall sådana finns, ska deras grunder utredas.

5.5.2.5 Karta som visar objektets läge och områdets gränser

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en karta ur fastighetsregistret. Utöver objektets läge ska kartan visa gränserna och eventuella servitut som markerats på kartan. I ett område som inte har detaljplanerats är en styckningskarta ett exempel på en sådan karta. I ett detaljplanerat område är t.ex. tomtkartan den rätta kartan.

5.5.2.6 Ledningskarta

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en ledningskarta åtminstone om köparen har för avsikt att bygga på objektet eller meddelar avsikt att utnyttja byggrätten på fastigheten. Förmedlingsrörelsen ska redogöra för parterna att ledningskartorna inte nödvändigtvis motsvarar den faktiska situationen.

I fråga om outnyttjad byggrätt ska förmedlingsrörelsen i den mån det är möjligt försäkra sig om att den återstående byggrätten faktiskt kan utnyttjas. Till detta hör bl.a. att försäkra sig om på vilka ställen ledningarna till grannfastigheten eller den aktuella fastigheten går. Om det inte är möjligt att kontrollera var ledningarna går ska förmedlingsrörelsen informera köparen om vad det innebär.

5.5.2.7 Planritning (över en byggnad som är avsedd för bostadsbruk)

Om uppdragsgivaren inte har någon planritning ska förmedlingsrörelsen inhämta en sådan hos byggnadstillsynsmyndigheten. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får någon planritning som motsvarar objektet från byggnadstillsynen, ska en sådan utarbetas. Då ska förmedlingsrörelsen göra det klart för köparen att planritningen inte grundar sig på officiella ritningar. Syftet med planritningen är att visa bostadens nuvarande rumsfördelning.

5.5.2.8 Planutdrag, planbestämmelser, kommunens byggnadsordning

För objekt som är belägna i detaljplaneområden ska förmedlingsrörelsen ska skaffa ett planutdrag jämte planbestämmelser. Om den fastighet som är till salu finns på ett område med bindande tomtindelning och fastigheten inte har antecknats som tomt i fastighetsregistret, ska förmedlingsrörelsen informera parterna om vad det innebär. Förmedlingsrörelsen ska säkerställa att fastighetens gräns enligt tomtindelningen finns på samma ställe som den har anteck-

nats på den inhämtade kartan. Förmedlingsrörelsen ska fästa uppmärksamhet vid gränser som har formats i praktiken på fastigheten (t.ex. häckar).

När det gäller fastigheter i ett detaljplaneområde ska förmedlingsrörelsen utreda en eventuell inlösnings/reservation för inlösen av ett gatuområde och dess eventuella effekt för gränserna, byggandet och den återstående byggrätten.

Om det objekt som är föremål för uppdraget är en fastighet som finns utanför ett detaljplaneområde, ska förmedlingsrörelsen skaffa ett utdrag ur generalplanen eller landskapsplanen jämte planbestämmelserna.

Begränsningar i användningen som framgår av planen, till exempel ett flygbullerområde, ska också utredas.

Förmedlingsrörelsen ska skaffa den senaste planläggningsöversikten och bekanta sig med den omsorgsfullt. Förmedlingsrörelsen ska också införskaffa och bekanta sig med byggnadsordningen samt bestämmelserna och begränsningarna i den.

5.5.2.9 Bygglovsdokument

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren om bygglovsdokumenten, protokollet över ibruktagande (dvs. ett partiellt slutsynsprotokoll) samt slutsynsprotokollet. Om förmedlingsrörelsen inte får dessa dokument av uppdragsgivaren, ska förmedlingsrörelsen skaffa dessa från byggnadstillsynsmyndigheten. Om dokumenten inte kan fås från de kommunala myndigheterna heller, ska förmedlingsrörelsen informera parterna om det och vad det innebär.

I bygglovsdokumenten ska förmedlingsrörelsen granska att alla byggnader omfattas av nödvändiga tillstånd och att användningssyftet för byggnaderna motsvarar de användningssyften som har fastställts i bygglovsdokumenten.

5.5.2.10 Energicertifikat, om ett sådant krävs

Enligt lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013) ska köparen ges ett energicertifikat, antingen i original eller som kopia, när en byggnad säljs. Byggnadens ägare ansvarar enligt lagen för att inhämta energicertifikatet. Energicertifikat behövs inte t.ex. för bostadshus på mindre än 50 kvadratmeter eller sådana för fritidsboende avsedda byggnader som inte används för att utöva inkvarteringsverksamhet.

Om ett energicertifikat krävs för objektet ska förmedlingsrörelsen begära ett sådant av uppdragsgivaren. Byggnadens energiklass anges i sälj och uthyrningsannonser med bokstaven E (E-talet) i energicertifikatet. Vid sälj- och uthyrningsannonser ska man till bokstavs-beteckningen för energiklassen även ange underindexet för beteckningen (t.ex. C2013). Underindex visar enligt vilket års bestämmelser certifikatet har upprättats. Förmedlingsrörelsen ska vid behov fästa presumtiva köparens uppmärksamhet på att energicertifikat som upprättats enligt bestämmelser som gällt vid olika tidpunkter inte är jämförbara sinsemellan.

Om inget energicertifikat har utfärdats över objektet ska förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att skaffa ett sådant. Om uppdragsgivaren trots förmedlingsrörelsens uppmaning inte skaffar energicertifikatet ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren om att myndigheterna kan förplikta byggnadens ägare att låta utfärda ett energicertifikat i efterhand. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA, som utövar övervakning över energicertifikat, kan i egenskap av myndighet uppmana säljaren att skaffa ett energicertifikat inom en viss tid eller slutligen med vid vite bestämma att säljaren ska låta upprätta ett certifikat. Myndigheten kan också låta upprätta ett energicertifikat som saknas och debitera säljaren för kostnaderna. Det kan också krävas att ett energicertifikat upprättas i efterhand efter att köpet

redan har slutits. Om energicertifikatet saknas ska detta nämnas i annonsen, broschyren och på köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska berätta för säljaren om skyldigheterna i lagen om energicertifikat och om påföljderna ifall skyldigheterna försummas redan när uppdragsavtalet ingås, och för köparen innan köparen fattar köpbeslutet. Förmedlingsrörelsen ska kunna påvisa att parterna i affären har informerats om att energicertifikatet saknas och vad det innebär. Det kan göras till exempel genom att fastighetsrörelsen ger parterna i en affär ett separat dokument där man redogör för saken.

Förmedlingsrörelsen ska dessutom fästa parternas uppmärksamhet på att eftersom det handlar om en handling som förutsätts i lag, och som ska finnas redan innan försäljningen inleds, kommer en anteckning i köpebrevet om att energicertifikatet saknas inte att befria säljaren från sitt lagstadgade ansvar att skaffa ett energicertifikat. Vid en försäljning kan köparen och säljaren därför inte ingå en giltig överenskommelse om att säljaren och köparen skaffar energicertifikatet tillsammans eller att köparen gör det.

Centralförbundet har utarbetat en anvisning om energicertifikat som riktar sig till förmedlingsrörelserna. Anvisningen finns på Centralförbundets webbplats www.kvkl.fi. Mer information om energicertifikat finns på www.ym.fi och www.motiva.fi/energiatodistus (på finska).

5.5.2.11 Protokoll över inspektion av oljecistern

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om den oljecistern som finns på fastigheten har inspekterats och om tidpunkten för inspektionen. Om den inte har inspekterats enligt gällande bestämmelser, ska förmedlingsrörelsen informera parterna i köpet om detta. Förmedlingsrörelsen ska kontrollera uppgifterna om konditionsklass som getts cisternen i inspektionsprotokollet. Nästa tidsbundna inspektion och behövliga åtgärder (t.ex. order om att ta cisternen ur bruk genast) bestäms utifrån klassificeringen. Om inget inspektionsprotokoll fås av uppdragsgivaren ska det inhämtas hos ortens räddningsmyndighet.

5.5.2.12 Eventuella utredningar om vattenförsörjningssystem

Förmedlingsrörelsen ska reda ut hurudant vattenförsörjningssystem som finns på fastigheten (kommunal vattenledning, en sammanslutning (t.ex. ett vattenandelslag), gemensam brunn eller egen brunn). I fråga om egna brunnar ska man dessutom reda ut om en annan fastighet har nyttjanderätt till denna och hurudan brunn det handlar om (t.ex. borrhunn).

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren lämna uppgifter om kvaliteten på brunnsvattnet, dess tillräcklighet och om brunns läge samt försäkra sig om att den finns på den fastighet som är till salu. Om brunnen inte finns på det område som hör till den fastighet som är till salu ska förmedlingsrörelsen redogöra för saken och vad den innebär samt för grunderna för nyttjanderätten till brunnen.

5.5.2.13 Planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner beträffande avloppssystemet

Om fastigheten inte omfattas av vattenverkets avloppsnät, ska förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren gå igenom hur hanteringen av fastighetens avloppsvatten har ordnats. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid huruvida fastighetens avloppsvattensystem är förenligt med gällande bestämmelser. Förmedlingsrörelsen kan få denna information av säljaren eller vid behov kontrollera informationen hos kommunens miljöskyddsmyndighet. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid huruvida fastigheten i fråga är belägen på ett grundvattenområde för vattenförsörjning eller på ett avstånd av högst 100 meter från ett vattendrag eller från strandlinjen vid medelvattenståndet, eller någon annanstans (än i nämnda områden). Förmedlingsrörelsen ska även beakta eventuella åldersrelaterade avvikelser i reningskravet på basnivå. Förmed-

lingsrörelsen ska granska slamavskiljarens och infiltrationsbäddens läge och kontrollera att de finns på den fastighet som är till salu.

Finlands miljöcentral SYKE har utarbetat riktgivande material som visar zonen på 100 meter kring vattendragen och havsstränderna i Fasta Finland. Materialet är till hjälp när myndigheterna ska fastställa vilka områden som berörs av övergångstiderna i anslutning till bestämmelserna om hantering av avloppsvatten i glesbygden, men det kan också användas av andra som behöver informationen. Materialet är avgiftsfritt. Till karttjänsten har även klassificerade grundvattenområden kopplats. Den geografiska informationen om byggnadens avstånd från stranden ger ett riktgivande resultat och förknippas med betydande lokal inexakthet.

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren lämna en utredning, en plan samt användnings- och underhållsinstruktioner beträffande avloppssystemet. Om sådana inte finns, ska förmedlingsrörelsen redogöra för de åtgärder som krävs i den s.k. avloppsförordningen och för ovan nämnda handlingars betydelse.

5.5.2.14 Eventuellt avtal om delning av besittning/samregleringsavtal

Om köpobjektet är en kvotdel av en fastighet, ska förmedlingsrörelsen kontrollera med uppdragsgivaren och utifrån gravationsbeviset huruvida fastighetens samägare sinsemellan har ingått ett avtal om användning och förvaltning av marken och byggnaderna på fastigheten eller om delning av besittningen av fastigheten eller ett avtal om samreglering. Om samägarna har ingått avtal av det här slaget ska förmedlingsrörelsen inhämta och bekanta sig med dem. Förmedlingsrörelsen ska informera parterna om avtalen, deras innebörd och eventuella inskrivning.

5.5.2.15 Anslutningsavtal

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om el-, vatten- och avloppsanslutningar samt fjärrvärmeavtal och kontrollera möjligheten att överföra dessa. Förmedlingsrörelsen ska också ta reda på elanslutningens kapacitet. Det allra viktigaste är att utreda vilka anslutningar som finns på fastigheten och om kunden har betalat anslutningsavgifterna. Förmedlingsrörelsen ska också reda på om förbrukningsavgifterna för el, vatten och fjärrvärme har betalats.

När det gäller egnahemshus som är nya eller i byggnadsfasen ska förmedlingsrörelsen kontrollera om det gällande anslutningsavtalet gäller fast boende och om anslutningen har betalats. Om anslutningsavtalet bara är i kraft under byggnadsfasen ska förmedlingsrörelsen informera parterna om det och vad det innebär. I fråga om vattenandelslag ska förmedlingsrörelsen be uppdragsgivaren lämna uppgifter om obetalda anslutningsavgifter o.d.

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om eventuella kabelnätsanslutningar och dataöverföringsanslutningar. Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren på vilket sätt tv-signalen tas emot; via ett kabelnät, med en antenn eller med en satellitantenn samt om fastigheten är ansluten till kabelnätet. Om uppdragsgivaren inte lämnar denna information, ska förmedlingsrörelsen informera spekulanten om detta.

5.5.2.16 Övriga avtal

Om köpobjektet är knutet till något annat eventuellt avtal om användning av objektet, vilket ska överföras till köparen i samband med affären, ska förmedlingsrörelsen inhämta avtalet och bekanta sig med det. Ett sådant avtal kan till exempel vara ett markanvändningsavtal med kommunen. Förmedlingsrörelsen ska ge parterna information om avtalet och dess betydelse.

5.5.2.17 Uppgifter om pantsättning

Om den fastighet som är föremål för köpet används som säkerhet för ett lån och pantbrev har pantsatts till lånegivaren, ska förmedlingsrörelsen utreda vem som är panthavare (mottagare/innehavare av elektroniska pantbrev samt innehavare av skriftliga pantbrev), beloppet av pantansvaret samt var de eventuella fysiska pantbrev förvaras. Uppgifterna kan vara införda antingen i redogörelsebilagan till uppdragsavtalet (panthavarens dvs. bankens namn och kontaktuppgifter, beloppet av pantansvaret, pantbrevets förvaringsplats) eller så kan en separat pantsättningsutredning och fullmakt upprättas. Dessutom ska förmedlingsrörelsen ta reda på villkoren för att köpeobjektet ska befrias från pantansvaret.

Om ett skriftligt pantbrev inte har pantsatts ska förmedlingsrörelsen redan när uppdragsavtalet ingås kontrollera var pantbrevet finns fysiskt (är den i uppdragsgivarens besittning/i ett bankfack/ har det kommit bort).

5.5.2.18 Uppvärmningskostnader

Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om beloppet av uppvärmningskostnaderna. Om denna information inte är tillgänglig eller om det finns skäl att misstänka att beloppet inte är korrekt, ska förmedlingsrörelsen försöka reda ut uppvärmningskostnaderna t.ex. utifrån elfakturorna.

5.5.2.19 Tillandning

Om det handlar om en strandfastighet ska förmedlingsrörelsen reda ut en eventuell förekomst av tillandning. Om det uppkommit tillandning på fastigheten, ska förmedlingsrörelsen informera säljaren och köparen om betydelsen av detta. För köparen ska tydligt berättas att tillandningsområdet inte ägs av innehavaren av den mark som gränsar till tillandningen och inte ingår i affären. Köparen ska dessutom informeras om att han eller hon i geneskap av ägare till den fastighet som gränsar till tillandningen kan ansöka om inlösen av tillandningen. Vid förrättningen bestäms bland annat om det föreligger lagstadgade grunder för inlösen och avgörs hurdan ersättning som ska betalas för tillandningsområdet.

5.5.2.20 En bostadsbyggnads yta

Enligt förordningen om marknadsföring av bostäder ska förmedlingsrörelsen i sin marknadsföring ange bostadens yta specificerad enligt bostadsutrymmen och övriga utrymmen. Därför ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda ytan på bostadsutrymmena och de övriga utrymmena.

Ytan på bostadsutrymmen och övriga utrymmen

Begreppen bostadsutrymmen och övriga utrymmen har inte definierats i lagstiftningen eller i förordningen om marknadsföring av bostäder. En riktlinje för definitionen av dessa ytbegrepp har dock getts i den nya SFS 5139-standard (Areaberäkning för byggnader) som publicerades i december 2011 och som publiceras bl.a. som RT-kort 12-11055 och fastighetsförvaltningsblad XO-00494 (KT).

Ytan på en bostadsbyggnad kontrolleras bäst mot de godkända bygglovsritningarna. Bostadsutrymmenas yta eller lägenhetsyta framgår emellertid inte alltid av dessa ritningar. Egnahemshus har inte heller alltid byggts enligt de beviljade tillstånden. Renoveringar i efterhand kan också ha ändrat ytan. Förmedlingsrörelsen kan få information om dessa frågor av uppdragsgivaren eller genom att jämföra den nuvarande situationen med bygglovsritningarna.

Om förmedlingsrörelsen misstänker att uppgiften om en byggnads yta inte stämmer, ska man redan när uppdragsavtalet ingås uppmana uppdragsgivaren att låta utföra en kontrollmätning av ytan. Av mätresultatet framgår emellertid inte nödvändigtvis vilka utrymmen som hör till bostadsutrymmena. Alternativt kan man i broschyren, på köpebrevet och i andra dokument som ges köparen klart uttrycka att det råder osäkerhet kring uppgifterna om ytan.

När det gäller småhus är det alltid anledning att kontrollera de olika utrymmenas användningsändamål utifrån bygglovsritningarna. Enligt standarden SFS 5139 avses med bostadsutrymmen de utrymmen som behövs för boendefunktioner enligt miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (tidigare ByggBS G1) Sådana utrymmen utgörs i första hand av 1) egentliga bostadsrum. Med egentliga bostadsrum avses sådana utrymmen som har antecknats som bostadsrum, kök, kokvrå, kokutrymme eller matsal i bygglovsritningen för den aktuella byggnadsdelen.

Bostadsrum är också 2) andra rum för boende: toaletter, tvätttrum, bastu, klädvårdsutrymmen, grovkök, förvaringsutrymmen (skåp, garderober, klädrum), entréer, korridorer, vindfång, oberoende av på vilken våning de ovan angivna utrymmen finns och om de uppfyller de krav på bostadsutrymmen som anges i miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen, t.ex. vad gäller rumshöjden och fönsterytan.

Övriga utrymmen (dvs. andra än bostadsutrymmen) kan enligt standard SFS 5139 vara t.ex. 1) förvaringsutrymmen på ett annat ställe än i omedelbar anslutning till bostadsutrymmena, såsom förvaringsutrymmen för cyklar, idrottsutrustning, barnvagnar, gårds-skötselredskap samt förvaringsutrymmen på vinden eller i källaren, 2) garage eller täckt bilplats och 3) tekniska utrymmen, såsom värmedistributionsrum och pannrum.

Det bör märkas att ovan nämnda indelning i bostadsutrymmen och andra utrymmen inte har någon koppling till definitionen av det huvudsakliga användningsändamålet som används för att specificera byggrätten på en tomt och antalet våningar i en byggnad.

Det är fortfarande oklart om t.ex. ett utrymme i källaren som i huvudritningarna för bygglovet har antecknats som gillestuga eller hobbyrum ska räknas till bostadsutrymmena eller de övriga utrymmena. För säkerhets skull rekommenderas det att dessa utrymmen markeras som övriga utrymmen.

När det gäller fritidsbostäder iakttas tillämpliga delar av samma principer, men utrymmena behöver inte alltid vara värmeisolerade.

Ytuppgifter i broschyren

Förmedlingsrörelsen ska i broschyren tydligt lägga fram fördelningen av utrymmen i bostadsutrymmen och övriga utrymmen, t.ex. så här:

”Bostadsutrymmen totalt 150 m², inbegriper 4 boningsrum, kök, toalett och badrum i den egentliga bostadvåningen samt bastu och tvätttrum i källarvåningen. Övriga utrymmen sammanlagt 50 m², inbegriper hobbyrum, gillestuga samt garage i källarvåningen.”

Om det råder osäkerhet kring bostadsbyggnadens yta ska förmedlingsrörelsen ange vilken yta man inte känner till med säkerhet, t.ex. så här:

”Boyta i bostadsbyggnaden är x m² enligt uppgifter från säljaren (om säljaren lämnat uppgifter om ytan). Vid objekt av denna ålder kan ovan angivna yta avvika betydligt från den yta på bostadsutrymmena som räknas enligt moderna mätningmetoder och standarder. Bostadsbyggnadens verkliga boyta kan alltså vara större eller mindre än den yta som nämns i broschyren.”

5.5.2.21 Vägförbindelse till fastigheten

Om vägförbindelsen till fastigheten är ordnad via en annan fastighet, ska förmedlingsrörelsen jämföra vägförbindelsens placering i terrängen med den placering som har markerats på förretningskartan. Om placeringarna avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsen informera parterna om vad avvikelsen innebär. Förmedlingsrörelsen ska också utreda om rätten till att använda vägförbindelsen baserar sig på ett servitut eller ett avtal/samtycke.

Om vägförbindelsen till fastigheten har ordnats via en enskild väg enligt lagen om enskilda vägar, ska förmedlingsrörelsen utreda om någon begränsning eller avgift knyter an till användningen av vägen.

5.5.2.22 Kommunens förköpsrätt

Kommunen kan ha förköpsrätt på en fastighetsaffär som genomförs inom kommunens område. Förmedlingsrörelsen ska förklara både för uppdragsgivaren och för spekulanterna vilken betydelse kommunens förköpsrätt har och vad den innebär. Om kommunen har förköpsrätt på objektet, ska detta anges i säljbroschyren.

5.5.2.23 Statens förköpsrätt

Staten kan ha rätt att lösa in en såld fastighet (lag om statens förköpsrätt inom vissa områden 469/2019). Förmedlingsrörelsen ska förklara både för uppdragsgivaren och för presumtiva köpare vilken betydelse statens förköpsrätt har och vad den innebär. Läs mer i kapitel 7.1.

5.5.2.24 Tillståndsförfarande som gäller köpare från stater utanför EU- och EES-området

För fastighetsaffärer där förvärvaren kommer från en stat utanför EU/EES krävs tillstånd från försvarsministeriet (lag om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv 470/2019). Förmedlingsrörelsen ska klargöra tillståndsförfarandets innehåll och betydelse, om behov av tillstånd föreligger. Läs mer i kapitel 7.1.

5.5.2.25 Aktörer som ger tilläggsuppgifter

Förutom synen, intervjun med säljaren och inhämtandet av dokument ska förmedlingsrörelsen vid behov kontakta följande:

- kommunens byggnadstillsynsmyndighet
- Lantmäteriverket
- skogsvårdsföreningen
- Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata
- handelsregistermyndigheten (för att skaffa handelsregisterutdrag eller bolagsordning)
- utsköpningsmyndigheten
- banken (frågor som gäller ställda säkerheter)
- elverket (anslutningens pris etc.)
- den kommunala myndigheten för den berörda parten (information om tjänster, vatten- och avloppsärenden och planläggning).

5.5.2.26 Mark och entreprenadavtal som föremål för en affär

I en situation där föremålet för affären utgörs av marken på en fastighet och köparen är skyldig att ingå ett entreprenadavtal om ett husbygge på den sålda marken, får objektet inte marknadsföras som ett nytt färdigt hus. Objektets natur och hurdan avtalshelhet som förutsätts för förverkligandet (t.ex. köp av kvotdel i fastighet och entreprenadavtal) ska framgå tydligt av marknadsföringen. För objektet får inte enbart det totala priset meddelas, utan priset på marken och de uppskattade entreprenadkostnaderna ska anges separat. I marknadsföringen ska även anges när objektet uppskattas vara färdigställt.

Om föremålet för ett köp är mark och ett entreprenadavtal bör man för köparen framhäva att köparen får rollen som "den som påbörjar ett byggprojekt" enligt markanvändnings- och bygglagen. Därtill bör man för köparen klargöra vilken ställning och vilket ansvar köparen har i förhållande till entreprenören. Entreprenören kan antingen vara den som säljer marken eller en utomstående aktör. Det är skäl att rekommendera att köparen skaffar sig en yrkesmässig övervakare för byggprojektet.

Om objektet i köparens ögon kan jämföras med byggande i bostadsaktiebolagsform (t.ex. ett parhus), bör förmedlingsrörelsen göra det klart för köparen att det inte handlar om byggande som har formen av ett bostadsaktiebolag och att bestämmelserna i lagen om bostadsköp inte tillämpas på affären. Dessutom bör det för köparen förklaras att ansvaret för underhåll och reparation av objektet aviker från de ansvar som gäller en byggnad i bostadsaktiebolagsform.

När objekt av det här slaget ska säljas är förmedlingsrörelsen skyldig att se till att villkoren i entreprenadavtalet är förenliga med konsumentens intresse. Om så inte är fallet kan det hända att förmedlingsrörelsen får stå till svars för detta.

5.5.3 Dokument och utredningar som gäller arrenderätt med byggnader

Om köpobjektet är en arrenderätt och en byggnad på denna ska förmedlingsrörelsen utöver de utredningar över fastigheter som nämnts ovan inhämta arrendeavtalet för objektet, ett intyg över inskrivningen av arrenderätten och ett gravationsbevis både över fastigheten och över arrenderätten.

Förmedlingsrörelsen ska särskilt kontrollera när arrendeavtalet går ut och på vilka villkor det går ut. I arrendeavtalet ska förmedlingsrörelsen också kontrollera om det omfattar ett villkor om att en ny arrendator är skyldig att överta förfallna arrendeavgifter (detta villkor är vanligt i arrendeavtalsmodeller som används för bostadsområden i kommuner). Om detta villkor inskrivits i arrendeavtalet ska förmedlingsrörelsen kontrollera hos arrendegivaren om det finns obetalda arrendeavgifter för arrenderätten.

Förmedlingsrörelsen ska också tänka på att det i de avtalsmodeller som kommunerna använder kan ingå ett villkor om att enligt vilket den nya arrendatorn ska anmäla överlåtelsen av arrenderätten inom en viss tid efter överlåtelsen. Om arrendeavtalet har ett sådant villkor ska förmedlingsrörelsen informera köparen om anmälningsskyldigheten.

5.5.4 Utredningar om konditionen

Förmedlingsrörelsen ska höra sig för hos uppdragsgivaren om eventuella utredningar som gjorts om konditionen på objektet. Om sådana har gjorts ska förmedlingsrörelsen begära rapporterna och ta del av dem. Om reparationer har gjorts utifrån rapporterna, ska förmedlingsrörelsen begära en utredning om tidpunkten för reparationerna, reparationernas omfattning och vem som utförde dem.

Förmedlingsrörelsen bör informera uppdragsgivaren om möjligheten att låta göra en konditionsgranskning på objektet. Det är förenligt med god förmedlingssed att förmedlingsrörelsen i så fall rekommenderar en konditionsgranskning för bostadsköp som utförs enligt anvisningarna i VVS-kartoteket och Fastighetsförvaltningsbladen (KH) (anvisning för beställare: Fastighetsförvaltningsblad 90-00393, VVS 01-10413, anvisning om utförandet: Fastighetsförvaltningsblad 90-00394, VVS 01-10414 och beställningsavtal: Fastighetsförvaltningsblad 90023). Uppdragsgivaren kan naturligtvis fritt låta göra en annan slags utredning av konditionen. Om förmedlingsrörelsen ger uppdragsgivaren kontaktuppgifter till företag som utför konditionsgranskningar, bör förmedlingsrörelsen i den mån det är möjligt ge kontaktuppgifter till flera näringsidkare som kan betraktas som behöriga för uppgiften. Om förmedlingsrörelsen får tipsbelöning eller någon annan ersättning från det konditionsgranskningsföretag som förmedlingsrörelsen rekommenderar, ska uppdragsgivaren informeras om detta.

Förmedlingsrörelsen ska känna till bland annat följande metoder och termer i anslutning till utredning av en byggnads kondition:

- *En konditionsbedömning* är en undersökning av skicket på byggnadernas konstruktioner som görs med blotta ögat, utan att man söndrar konstruktionerna.
- *En konditionsundersökning* är en noggrannare undersökning än en konditionsbedömning, där man fördjupar sig i skicket på någon del av byggnaden med hjälp av metoder som söndrar konstruktionerna eller andra metoder som är noggrannare än undersökningar med blotta ögat.
- *En konditionsgranskning för en bostadsaffär* är en bedömning av det byggnadstekniska skicket som i huvudsak görs med sensoriska bedömningsmetoder utan att söndra konstruktionerna. Tekniska mätanordningar används som hjälpmedel. När det gäller en konditionsgranskning inför en bostadsaffär har innehållet, utförandesättet och rapporteringen fastställts ur konsumentens synvinkel i anvisningen för beställaren och anvisningen om utförandet.
- *En fuktkartläggning* är en undersökning där man utreder orsaken till och omfattningen av en enskild skada eller ett enskilt problem genom att mäta fukten i konstruktionerna genom ytmätningar som inte söndrar konstruktionerna.

En företrädare för förmedlingsrörelsen ska i den mån det är möjligt vara på plats vid konditionsgranskningen (eller vid en annan utredning) och sätta sig in i rapporten. De omständigheter som framgår av rapporten och som påverkar affären ska beaktas när man upprättar broschyren och köpebrevet.

Förmedlingsrörelsen ska rikta säljarens uppmärksamhet mot att en konditionsutredning inte undanröjer säljarens ansvar för alla fel samt köparens uppmärksamhet mot att en konditionsutredning inte undanröjer köparens granskningsskyldighet.

5.5.5 Asbestkartläggning

Förmedlingsrörelsen ska tänka på vilka effekter den s.k. asbestlagstiftningen har för renoveringar som berör en husägare eller en delägare i ett husbolag. Om säljobjektet enligt disponentyget har blivit klart före 1994, eller om slutsynen på en fastighet har godkänts före 1995, ska förmedlingsrörelsen höra sig för hos uppdragsgivaren om en asbestkartläggning har utförts. När det gäller husbolag kan frågan kontrolleras ytterligare med disponenten. Om ingen kartläggning har gjorts kan förmedlingsrörelsen nämna i broschyren att objektet har färdigställts före 1994 och att ingen asbestkartläggning har gjorts. I broschyren över en fastighet kan förmedlingsrörelsen nämna i broschyren att slutsynen på byggnaden har godkänts före 1994 och att ingen asbestkartläggning har gjorts. Om en kartläggning har gjorts ska förmedlingsrörel-

sen begära kartlägningsrapporten. Då kan det stå i broschyren att en asbestkartläggning har gjorts och att rapporten fås från förmedlingsrörelsen. Kartlägningsrapporten ska köparen innan denne fattar köpbeslutet.

5.5.6 Fotografering och videoinspelning

Att fotografera och spela in en video av en bostad och att använda materialet i marknadsföringen av objektet förutsätter alltid en överenskommelse med dem som bor i bostaden.

Om bostaden är uthyrd, ska förmedlingsrörelsen avtala om fotografering och videoinspelning samt om användning av fotografierna och videorna med hyresgästen. Det är anledning att avtala om fotograferingen med hyresgästen i god tid i förväg. På så sätt kan hyresgästen själv påverka vilka föremål som syns på fotografierna och i vilket skick bostaden är när den fotograferas. En bebodd bostad får inte fotograferas så att hyresgästens personliga föremål är synliga, om inte hyresgästen ger tillstånd till detta. En hyresgäst får dock inte på ett orimligt sätt hindra tillträdet till bostaden om man kommer överens om visning och fotografering.

Vid fotografering eller inspelning med drönare eller liknande utrustning ska gällande bestämmelser och instruktioner iakttas (se www.droneinfo.fi).

5.6 Särskild skyldighet att kontrollera information/särskild utredningsskyldighet

En särskild utredningsskyldighet uppkommer om förmedlingsrörelsen, med beaktande av den kompetens och den aktsamhetsplikt som krävs utifrån föreskrifterna, har skäl att misstänka att de uppgifter som den har fått är oriktiga. En utredning kan vara motiverad t.ex. om uppgifterna i olika dokument är motstridiga eller om handlingarna är gamla. Förmedlingsrörelsen har rätt att lita på t.ex. de uppgifter som den har fått på disponentintyget, om det inte finns särskilda skäl att misstänka att de mottagna uppgifterna är felaktiga. En viktig del av den särskilda utredningsskyldigheten är att jämföra de mottagna uppgifterna och se om det förekommer motstridigheter.

5.7 Rättelse av information

Om förmedlaren i ett senare skede upptäcker att en meddelad uppgift är felaktig, ska den rättas till omedelbart.

6. MARKNADSFÖRING AV OBJEKT

I marknadsföringen av ett objekt och i annonseringen ska förmedlingsrörelsen ange åtminstone de uppgifter om objektet som fastställts i förordningen om marknadsföring av bostäder. Under en visning ska dessutom de dokument och andra utredningar som nämns i samma förordning finnas till påseende för köparna. Förmedlingsrörelsen ska dessutom förklara betydelsen hos de centrala uppgifterna i handlingarna för köparna.

Förmedlingsrörelsen ska säkerställa att uppdragsgivaren har granskat de uppgifter om objektet som har meddelas i samband med marknadsföringen.

Dessutom ska förmedlingsrörelsen i marknadsföringen även beakta bestämmelserna i konsumentskyddslagen. Enligt konsumentskyddslagen får osanna eller vilseledande uppgifter inte lämnas vid marknadsföring, om uppgifterna är avsedda leda till att konsumenten gör köpbeslutet eller något annat beslut i anslutning till en konsumtionsnyttighet som han eller hon inte skulle ha gjort utan de lämnade uppgifterna. Marknadsföringen kan anses vara osann och vilseledande till exempel om förmedlingsrörelsen meddelar en större boyta än den verkliga ytan av bostadsutrymmena i bostaden. Att förmedlingsrörelsen för att framhäva den totala ytan av en bostadsbyggnad på fastigheten meddelar endast den totala ytan i rubriken på försäljningsannonsen är också vilseledande. Likaså är det vilseledande att det i den totala ytan som angetts utöver boytan i bostadshuset på fastigheten (t.ex. "Boyta 110 m²/Total yta 235 m²") har medräknats de totala ytorna av de övriga (fristående) byggnaderna på fastigheten (t.ex. en separat ekonomibyggnad, ett båthus, ett vedluder, ett sopskjul med tak). Marknadsföringen kan anses vara osann och vilseledande också till exempel om användningsändamålen för den byggnad och/eller för rummen/lokalerna inuti en byggnad inte motsvarar de användningsändamål som fastställts i bygglovshandlingarna.

6.1 Annonsering

Med annonsering avses bl.a. tidningsannonsering, affischering i byråns fönster, direktmarknadsföring, marknadsföring på internet samt uppgifter om objekt som publiceras i sociala medier. Alla annonseringsformer ska innehålla de minimiuppgifter om objektet som anges i förordningen om marknadsföring av bostäder. Vid webbmarknadsföring räcker det med att de mer detaljerade uppgifterna enligt förordningen enkelt kan hittas via en länk.

Om man använder bilder av objektet i annonseringen, är utgångspunkten att dessa ska vara tagna vid objektet i fråga. Om så inte är fallet, ska det anges klart och tydligt i själva annonseringen.

Att marknadsföra ett objekt som ett nytt förmedlingsobjekt om det i själva verket inte är det är inte förenligt med god förmedlingssed. Ett objekt kan inte "lyftas fram" som ett nytt objekt mitt under uppdragsavtalets giltighetstid. Ett objekt ska inte heller marknadsföras som nytt om uppdragsavtalet om det förlängs. Förenligt med god förmedlingssed är inte heller att man ingår korta uppdragsavtal för viss tid om ett objekt i syfte att lyfta fram objektet som ett nytt objekt i portalerna varje gång ett nytt, kort uppdragsavtal träder i kraft.

Ett objekt som ett uppdrag har ingåtts om, men som inte ännu utretts såpass att man kan ta emot anbud på det, kan marknadsföras med anmärkningen "kommer till försäljning snart". Förordningen om marknadsföring av bostäder tillämpas inte på annonsering av objekt som kommer att komma till försäljning. Av annonsen ska det framgå att det tillsvidare inte går att ge anbud på objektet. Ett objekt som inget uppdragsavtal ingåtts om får inte marknadsföras.

6.2 Broschyr

6.2.1 Uppgifter i broschyren

En broschyr med de minimiuppgifter som anges i förordningen om marknadsföring av bostäder och andra väsentliga uppgifter ska alltid finnas till påseende vid en visning. Broschyren är en mycket viktig informationskälla för den som planerar ett bostadsköp.

Förmedlingsrörelsen ska beakta att de uppgifter som lämnas om objektet på internet inte som sådana nödvändigtvis utgör en broschyr. På webbsidorna ska man klart och tydligt meddela om det handlar om en broschyr eller om annonsering. Om spekulanterna har möjlighet att få en broschyr om objektet via webbsidorna, ska förmedlingsrörelsen se till att broschyren innehåller samma uppgifter som pappersbroschyren.

Det kan hända att en bostad på grund av flygbuller avviker väsentligt från vad konsumenter rimligtvis kan anta. Förmedlingsrörelsen ska utreda och i broschyren meddela om en flygbullerzon har betecknats i den planläggning som gäller området där bostaden är belägen. För konsumenter ska man också förklara innebörden av en bullerzon, t.ex. vilka krav som ställts på byggplatsen med anledning av bullerzonen i fråga om hustypen samt byggnadens material, riktning och fönster. Om ingen ny bosättning tillåts på en flygbullerzon kan det vara anledning att ange zonen som en faktor som begränsar användning och överlåtelse av området. Mer information om flygbullermätningar och flygbullerkartor finns bl.a. på Finavias webbplats. I kommunernas/städernas karttjänster ingår ofta också spridningskartor över flygtrafikbuller. Förmedlingsrörelsen bör också ta reda på om objektet är beläget i ett område med översvämningrisk (www.ymparisto.fi).

Om ingen slutsyn har godkänts för en byggnad som ska säljas ska detta och uppgifter om till vilka delar byggnaden är halvfärdig nämnas i broschyren. En så kallad ibruktagningssyn (partiell slutsyn) betyder inte att byggnaden är färdig.

Om uppgifterna om förmedlingsobjektet ändras under förmedlingsuppdraget, ska förmedlaren utarbeta en ny broschyr.

6.2.2 Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren

Innan marknadsföringen inleds ska broschyren delges uppdragsgivaren för eventuella kommentarer. Förmedlingsrörelsen kan till exempel skicka broschyren per e-post till uppdragsgivaren. Om uppgifterna i broschyren ändras, ska den nya broschyren skickas för kännedom till uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren ska godkänna broschyren och ändringarna i den.

6.3 Visning

Med visning avses ett tillfälle där den som är intresserad av en bostad begär tilläggsuppgifter om objektet. Detta kan ske på förmedlingsrörelsens kontor eller vid förmedlingsobjektet.

6.3.1 Dokument som ska finnas till påseende vid en visning

Enligt förordningen om marknadsföring av bostäder ska följande dokument finnas till påseende vid en visning av en bostadsaktie:

- bolagsordningen eller andelslagets eller bostadsrättsföreningens stadgar
- bolagets bokslutshandlingar (se 5.5.1.4 ovan)
- byggsättsbeskrivning för en bostad som planeras eller är under byggnad
- en planritning över bostaden
- om köparens rätt att få bostaden i sin besittning förutom köpebrev förutsätter andra avtal; modeller för avtalen.
- ett energicertifikat alltid då ett sådant är tillgängligt.

Förordningen om marknadsföring av bostäder förutsätter inte att disponentintyget finns till påseende under visningen, men det är oftast ändamålsenligt att ha det till hands. Förmedlingsrörelsen får inte automatiskt ge disponentintyget med bilagor till alla besökare på visningen, utan endast till dem som överväger att ge ett köpanbud. Samma gäller om förmedlingsrörelsen skickar dessa dokument till kunder per e-post.

Enligt förordningen behöver aktieboks- eller aktielägenhetsutskriften inte nödvändigtvis finnas tillhanda på en visning, men i allmänhet är det bra att ha dem till hands. Förmedlingsrörelsen får inte automatiskt ge utskriften till alla besökare på visningen, utan endast till dem som överväger att ge ett köpanbud. Samma gäller om förmedlingsrörelsen skickar utskriften till kunder per e-post.

Enligt förordningen om marknadsföring av bostäder ska följande dokument finnas till påseende vid en visning av en fastighet:

- en karta och en utredning över gränserna av det område som är till salu,
- arrendeavtal som gäller markområdet (om objektet är en byggnad på arrenderad mark)
- en redogörelse för inredning, utrustning och ytbeläggningar i fråga om byggnad som planeras eller är under uppförande
- en planritning över byggnaden om den är avsedd att användas som bostad
- ett energicertifikat alltid då ett sådant är tillgängligt.

Förordningen om marknadsföring av bostäder förutsätter inte att lagfartsbevis, gravationsbevis eller utdrag ur fastighetsregistret ska finnas till påseende under visningen, men det är oftast ändamålsenligt att ha dem till hands. Förmedlingsrörelsen får inte automatiskt ge dessa dokument till alla besökare på visningen, utan endast till dem som överväger att ge ett köpanbud. Samma gäller om förmedlingsrörelsen skickar dessa dokument till kunder per e-post.

6.3.2 Att beakta då en visning ordnas

Förmedlingsrörelsens övervakningsskyldighet

Förmedlingsrörelsen ska se till övervakningen av visningen så att ingenting går sönder eller blir stulet i bostaden. Förmedlingsrörelsen är ansvarig gentemot uppdragsgivaren ifall den försummar övervakningen.

Husdjur vid objektet

Förmedlingsrörelsen ska avtala med uppdragsgivaren om var uppdragsgivarens husdjur ska vara under visningen.

Visning av övriga utrymmen (källare, vind o.d.)

Vid en allmän visning är det inte nödvändigt att visa källare e.d. utrymmen, om det inte föreligger en särskild anledning till det. Köparna ska dock ges möjlighet att bekanta sig med sådana utrymmen innan de fattar ett köpbeslut.

Visning av objektets gränser/s.k. naturliga gränser

Om gränserna för det objekt som är till salu avviker från de naturliga gränserna, ska förmedlingsrörelsen visa var gränserna går. Om t.ex. en hagtornshäck som begränsar gårdsområdet inte finns på gränsen för det objekt som är till salu, ska förmedlingsrörelsen göra spekulanterna uppmärksamma på detta.

Uthyrda objekt

Om den bostad som är föremål för köpuppdraget är uthyrt, ska man komma överens om en visning med hyresgästen på förhand enligt det som förutsätts i anvisningen om god hyressed. Om en hyresgäst vägrar släppa in en av hyresvärdens befullmäktigad företrädare för förmedlingsrörelsen för en visning av bostaden, kan förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att t.ex. be om handräckning av polisen för att få tillträde till bostaden.

6.3.3 Köp enbart utifrån en videopresentation

Köparen borde absolut alltid bekanta sig med objektet på ort och ställe innan han eller hon lämnar ett bindande anbud. Att ge ett bindande köpanbud och fatta köpbeslutet enbart utifrån en videopresentation rekommenderas under inga omständigheter. Om köparen emellertid nödvändigtvis vill ge ett bindande anbud och fatta köpbeslutet enbart utifrån en videopresentation ska förmedlingsrörelsen informera både köparen och säljaren om vilka betydande risker som förknippas med ett sådant förfarande. I köpebrevet ska inskrivas ett omnämnande om att köparen har önskat besluta om köpet enbart utifrån en videopresentation.

7. FÖRHANDLINGAR OM EN AFFÄR

7.1 Upplyningsplikt gentemot köparen

När en förmedlingsrörelse bjuder ut ett objekt ska köparen ges all information som kan påverka köpbeslutet. Förmedlingsrörelsen ska bl.a. se till att köparen får en broschyr som är förenlig med det som avses ovan. Dessutom ska förmedlingsrörelsen fästa köparens uppmärksamhet på att även andra än de uppgifter som framgår av broschyren kan knyta an till försäljningen av objektet. Sådana är t.ex. följande:

Att säljaren är insolvent kan påverka köparens möjlighet att få rabatt på förmedlingsobjektets pris av säljaren p.g.a. ett fel eller att häva köpet. Därför ska förmedlingsrörelsen ge köparen sådan information som den innehar om säljarens insolvens, t.ex. om skuldarrangemang som har fastställts av en domstol. Om en förmedlingsrörelse utifrån de uppgifter som framkommer vid skötseln av uppdraget har anledning att misstänka att uppdragsgivaren är insolvent, ska förmedlingsrörelsen be utsködningsmyndigheten om ett intyg över uppdragsgivaren. Om det vid utredningen framkommer att säljaren är insolvent, ska förmedlingsrörelsen informera köparen om detta. Förmedlingsrörelsen ska lämna uppgifterna innan ett bindande köpanbud lämnas.

Förmedlingsrörelsen ska också ge köparen information om den överlåtelseskatt som tas ut för affären och om en eventuell befrielse från överlåtelseskatt för köpare av första bostad.

Om förmedlingsrörelsen, under skötseln av förmedlingsuppdraget, får information om objektivet sett väsentligt störande faktorer vad gäller boendet på objektet, ska förmedlingsrörelsen ge köparen information om dessa.

Om komplicerade juridiska frågor eller byggnadstekniska problem som fordrar specialkunskap förknippas med förmedlingsobjektet räcker det med att förmedlingsrörelsen tar upp frågan och uppmanar köparen att konsultera experter inom detta område, varpå köparen själv med hjälp av experten kan skaffa den nödvändiga utredningen.

Om ett dödsfall som inträffat på objektet inte har medfört någon skada på det, behöver information om dödsfallet inte lämnas ut.

Förmedlingsrörelsen ska lämna alla uppgifter innan ett köpanbud lämnas. Om nya uppgifter som är betydelsefulla för köpet lämnas efter detta, kan det hända att den som lämnat ett köpanbud har möjlighet att återta anbudet utan påföljder.

De konditionsutredningar om objektet som redan har utarbetats ska överlämnas till köparen innan ett köpanbud lämnas. Förmedlingsrörelsen ska fästa uppmärksamhet vid hurdan utredning som har gjorts om objektets kondition – är det frågan om en granskning enligt de anvisningar som getts för konditionsgranskningar för bostadsaffärer eller någon annan form av undersökning av skicket på objektet. Förmedlingsrörelsen ska dessutom understryka att köparen och säljaren noggrant ska läsa rapporten över granskningen. Om en konditionsgransk-

²RAKLI ry, Finlands Hyresvärdar rf, Vuokralaiset VKL ry, Finlands Fastighetsmäklare rf, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry, Finlands Fastighetsförbund rf, Asukasliitto r.y., Suomen Isännöintiliitto ry, Fastighetsförmedlingsbranschens Centralförbund r.f. (KVKL) och Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry har tillsammans utarbetat anvisningar för god hyressed vid uthyrning av bostadslägenheter. Anvisning-en kan läsas i sin helhet på Centralförbundets webbplats www.kvkl.fi.

ning är ett villkor för ett köpanbud, ska man i anbudet åtminstone anteckna vem som betalar granskningen, när den ska vara utförd och när granskningsrapporten ska vara de berörda parterna tillhanda.

Om säljaren är ett dödsbo ska köparen ges möjlighet att ta del av det fullständiga bouppteckningsinstrumentet (närmare om detta ovan i kapitel 4.4.2). Om däremot dödsboets delägare har beviljats förtydligande lagfart till den fastighet som är föremål för köpet, eller om de aktier som är föremål för köpet finns i bostadsdatasystemet och aktielägenhetsutskriften visar att dödsboet har registrerats elektroniskt som ägare eller om ett förtydligande av äganderätten som motsvarar förtydligande lagfart har gjorts för den avlidnes aktie, behöver bouppteckningsinstrumentet inte företes för köparen.

Förmedlingsrörelsen får inte täcka någon del av en handling som presenteras för den som överväger att ge ett anbud. När dokument som innehåller personuppgifter visas upp ska förmedlingsrörelsen beakta bestämmelserna i dataskyddsförordningen och dataskyddslagen; förmedlingsrörelser och hyresförmedlingsrörelser är skyldiga att iaktta dessa bestämmelser vid behandlingen av personuppgifter. Behandling av personuppgifter bör undvikas och den personuppgiftsansvariga ska följa principen om att minimera uppgifterna. Enligt dataskyddslagen får personbeteckningar bara behandlas med den registrerades samtycke eller om behandlingen regleras i lag. Personbeteckningar får enligt lagen inte antecknas i onödan på dokument som skrivits ut eller upprättats på basis av personregistret. Personbeteckningarna för parterna vid ett köp bör emellertid antecknas på köpebrevet för identifieringen av parterna.

I kapitel 1.7 (Dataskydd) behandlas allmänna dataskyddsfrågor och särskilt behandling av personuppgifter. Ovan i kapitel 5.5.1.15 (Hyresavtal) behandlades också en situation där förmedlingsrörelsen ska förmedla en uthyrd bostad och således har ingått ett avtal om säljuppdrag med ägaren. Det finns således ingen avtalsrelation mellan förmedlingsrörelsen (den personuppgiftsansvariga) och hyresgästen i bostaden (den ena parten i hyresavtalet). Utan hyresgästens uttryckliga samtycke är det inte tillåtet att visa upp ett hyresavtal som innehåller hyresgästens personuppgifter för en person som är intresserad av bostaden men som tills vidare bara överväger att ge ett köpanbud på bostaden. Att visa ett hyresavtal som innehåller hyresgästens personuppgifter för en presumtiv köpare utan hyresgästens uttryckliga samtycke är tillåtet bara när det egentliga köpanbudet upprättas. Läs mer ovan i kapitel 1.7.

Om förmedlingsobjektet tidigare varit föremål för ett uppdrag, ska alla uppgifter som kan påverka köpbeslutet och som erhållits under det/de tidigare förmedlingsuppdraget/-uppdragen ges till de presumtiva köparna. Likaså ska förmedlingsrörelsen ge vidare till spekulanterna alla sådana uppgifter om ett uppdrag som kan inverka på ett annat uppdrag.

Om förmedlingsrörelsen inte får ett disponentintyg med bilagor som innehåller de uppgifter som förutsätts av förordningen om grunderna för mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentintyg beträffande köpobjektet, ska förmedlingsrörelsen göra köparen uppmärksam på åldern på bolagets byggnader och på utförda grundläggande reparationer (fasad- och takreivering, stambyten osv.) samt på att vissa byggnadsdelar kan vara i slutet av sin brukstid.

I fråga om fastigheter ska förmedlingsrörelsen informera köpare om lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden (469/2019), som trädde i kraft 1.1.2020. Med förköpsrätt avses statens rätt att lösa in en såld fastighet, en såld kvotdel av en fastighet eller ett sålt outbrutet område. Staten har förköpsrätt till fastigheter som helt eller delvis är belägna 1) i områden som i en landskapsplan, en generalplan eller en detaljplan anvisats för Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets behov eller på högst 500 meters avstånd från ett sådant område, 2) på högst 1 000 meters avstånd från sådana signalstationer, radarstationer, flygplatser eller hamnar eller motsvarande mindre objekt som betjänar Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsvä-

sendets sjötrafik eller luftfart under normala förhållanden, vid störningar under normala förhållanden eller i undantagsförhållanden, och 3) på högst 500 meters avstånd från andra fastigheter som används av Försvarsmakten eller Gränsbevakningsväsendet än de som avses i 1 och 2 punkten och där det krävs ett skyddsområde för trygghet av den verksamhet som bedrivs.

Fastighetsägaren (säljaren) kan före överlåtelsen av en fastighet be om förhandsbesked av försvarsministeriet om huruvida staten ämnar utnyttja sin förköpsrätt. För begäran om förhandsbesked debiteras en avgift, och staten har ingen skyldighet att lämna den begärda förhandsinformationen. Det bör dock märkas att detta inte ökar fastighetsförmedlaren's skyldigheter och att ett förhandsbesked inte förutsätts för att en fastighet ska säljas eller på annat sätt överlåtas vidare. Ett omnämnande om statens förköpsrätt ska ingå i köpanbudet och köpebrevet.

1.1.2020 trädde också lagen om tillståndsplikt vid vissa fastighetsförvärv (470/2019) i kraft. Personer och sammanslutningar som har sin hemvist i stater utanför EU- och EES-området behöver försvarsministeriets tillstånd för att förvärva en fastighet i Finland. Tillståndet kan beviljas före eller efter överlåtelsen, och ansökan ska göras före överlåtelsen eller inom två månader från köpet. Om tillstånd inte har sökts inom den utsatta tiden, ska förvärvaren överlåta fastigheten vidare inom ett år från det att ansökan om tillstånd för förvärv av fastigheten borde ha lämnats till försvarsministeriet. Om tillstånd för förvärv av en fastighet inte beviljas, ska förvärvaren överlåta fastigheten inom ett år från det att beslutet om förvägrande av tillstånd vunnit laga kraft. Om fastighetsförvärvet inte har hävts eller fastigheten inte överlåtit vidare inom den utsatta tiden ska försvarsministeriet bestämma att fastigheten ska säljas på det sätt som anges i utsökningsbalken.

I köpanbudet och köpebrevet ska ingå ett omnämnande om tillståndsförfarandet, ifall behov av tillstånd föreligger.

7.2 Upplyningsplikt gentemot säljaren

Förmedlingsrörelsen ska ge säljaren information om alla faktorer som framkommit under skötseln av uppdraget och som kan ha betydelse för köpvillkoren.

Förmedlingsrörelsen ska vid behov t.ex. redogöra för möjligheten att begränsa säljarens felansvar för specificerade dolda fel eller brister. Om förmedlingsrörelsen under uppdragsavtalets giltighetstid får grundad anledning att misstänka att en spekulant inte kan betala köpesumman, ska förmedlingsrörelsen informera säljaren om detta.

Förmedlingsrörelsen ska informera säljaren senast i köpanbudsskedet om förfarandet som gäller köpare med hemvist i stater utanför EU- och EES-området, om behov av tillstånd föreligger. Dessutom ska det i köpanbudet ingå ett omnämnande om tillståndsförfarandet, ifall behov av tillstånd föreligger. Läs mer ovan i kapitel 7.1.

7.3 Affär för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka

Om förmedlingsrörelsen eller en vid förmedlingsrörelsen anställd har för avsikt att genomföra en affär för egen räkning ska säljaren informeras om detta. Förmedlingsrörelsen ska berätta säljaren eller köparen om förmedlingsrörelsen eller en vid förmedlingsrörelsen anställd har ett särskilt intresse att bevaka.

Förmedlingsrörelsen har ett särskilt intresse att bevaka t.ex. om uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens motpart hör till den närmaste kretsen för en anställd vid förmedlingsrörelsen. Med personer i den närmaste kretsen avses en anställds make eller maka, sambo, partner i registrerat partnerskap, syskon, halvbror eller syster samt personer som står i nedstigande släktskapsförhållande (barn, barnbarn osv.) eller uppstigande släktskapsförhållande (föräldrar, mor- och farföräldrar) till en anställd.

Förmedlingsrörelsen har ett särskilt intresse att bevaka då uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens motpart på annat sätt är en närstående person (från fall till fall t.ex. goda vänner) eller en person som är ekonomiskt beroende av den person som är anställd vid förmedlingsrörelsen. I vissa situationer kan förmedlingsrörelsen också ha ett särskilt intresse att bevaka ifall förmedlingsrörelsen äger aktier i det aktiebolag som är köpare eller samma personer äger aktier både i förmedlingsrörelsen och i köparbolaget.

Förmedlingsrörelsen ska tydligt anteckna på köpanbudet att affärens eller avtalets uppdragsgivare eller dess motpart har meddelats om att köpet görs till förmån för rörelsen eller en av dess anställda eller att rörelsen eller en av dess anställda har ett särskilt intresse att bevaka i affären.

7.4 Rättelse av information

Om förmedlingsrörelsen upptäcker senare att en uppgift som lämnats i marknadsföringen är felaktig, ska uppgiften rättas till omedelbart. Rättelsen ska göras klart och tydligt. Förmedlingsrörelsen ska kunna påvisa att uppgiften har rättats.

7.5 Osäker information

Om det inte är möjligt att med rimliga åtgärder säkerställa att en uppgift är riktig, ska förmedlingsrörelsen i varje fall klart och tydligt meddela spekulanterna om de omständigheter som har framkommit, att det inte har varit möjligt att granska uppgifterna och att informationen därför är osäker.

8. ANBUDSFÖRFARANDE

8.1 Allmänt om anbudsförfarandet

Enligt förmedlingslagen ska förmedlingsrörelsen se till att en handling sätts upp över anbud som ges med handpenning och över anbud som omfattar en förbindelse att betala standardersättning. God förmedlingssed förutsätter att alla köpanbud och motbud och de viktigaste villkoren i dem upprättas och godkänns skriftligen (i pappersformat eller per e-post). Den skriftliga formen behövs inte om anbudet har gjorts eller godkänts i förhållanden där det vore oskäligt svårt att upprätta eller godkänna en skriftlig handling.

Innan ett köpanbud lämnas in är det bra att i anbudet individualisera de dokument som lagts fram för köparen t.ex. med hjälp av datum. Individualiseringen av handlingarna förebygger eventuella tvister mellan parterna i köpet. Individualiseringen förbättrar också förmedlingsrörelsens rättsskydd bl.a. i fråga om att rörelsen haft aktuella handlingen under hela uppdragets gång.

Förmedlingsrörelsen kan ta emot köpanbud vid en visning eller redan tidigare. Förmedlingsrörelsen kan också meddela spekulanterna att de kan lämna anbud fram till ett visst datum.

En förmedlingsrörelse är inte skyldig att ta emot alla köpanbud. En förmedlingsrörelse ska ta emot köpanbud som är förnuftiga med hänsyn till uppdragsgivaren, dvs. sådana som är tillräckligt nära uppdragsgivarens krav. En förmedlingsrörelse kan vägra ta emot ett anbud emot t.ex. om ett väldigt bra objekt är till salu, det handlar om den första visningen och förmedlingsrörelsen bedömer att ännu bättre anbud kommer att ges senare. En förmedlingsrörelse behöver inte heller ta emot ett sådant anbud som är avsevärt sämre än ett tidigare, antingen ett förkastat anbud eller ett anbud som fortfarande är öppet.

Om en förmedlingsrörelse har fått särskilda anvisningar av uppdragsgivaren vad gäller köpanbuden, behöver inte förmedlingsrörelsen ta emot sådana köpanbud som inte är förenliga med de anvisningar som uppdragsgivaren har gett till förmedlingsrörelsen. Om förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren har kommit överens om ett särskilt förfarande för mottagandet eller godkännandet av anbud ska förmedlingsrörelsen iaktta detta förfarande.

Förmedlingsrörelsen är skyldig att ge information om köpanbudet och anknutna frågor såväl till säljaren som till anbudsgivaren med beaktande av båda parterns intressen. Förmedlingsrörelsen ska ge båda parterna i anbudet information om bland annat möjligheten att handpenningen går förlorad eller att standardersättningen konkretiseras samt de rättsliga följderna vid dessa åtgärder.

Förmedlingsrörelsen ska lägga fram alla mottagna anbud för uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren fattar alltid själv beslutet om att godkänna ett anbud, förkasta ett anbud eller ge ett motbud. Säljaren har alltid rätt att pröva huruvida han eller hon ska sälja bostaden till den som gett ett köpanbud eller inte, också om den som lämnat köpanbudet vore redo att betala det begärda priset och godkänna de övriga villkoren som säljaren ställt.

Förmedlingsrörelsen behöver inte berätta för andra spekulanter om köpanbud som har förkastats av säljaren. Vid behov får dock förmedlingsrörelsen uppge penningbeloppet och övriga villkor i ett förkastat beslut t.ex. vid situationer där en spekulant håller på att lämna ett sämre anbud än det förkastade anbudet.

8.1.1 Köpanbud på bostadsaktie

På ett köpanbud på en bostadsaktie tillämpas lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättsens område (rättshandlingslagen) i fråga om uppkomsten av avtalet samt om anbudets och svarets bindande verkan och rättsverkningar. Rättshandlingslagen förutsätter inte någon särskild form på anbudet. I lagen om bostadsköp finns bestämmelser om situationer där någon har gett ett köpanbud på en bostad och som säkerhet för sitt köpanbud betalat säljaren en avtalad penningssumma (handpenning) eller där någon har gett ett köpanbud på en bostad och som säkerhet för sitt köpanbud har förbundit sig till en på förhand bestämd ersättning för den händelse att han eller hon drar sig ur köpet (standardersättning).

8.1.2 Anbud på och föravtal om en fastighet

Formkraven i jordabalken tillämpas på fastighetsaffärer. Endast ett föravtal som bekräftats av ett köpvittne eller som upprättats i Lantmäteriverkets fastighetsöverlåtelsejänst utgör ett bindande avtal mellan parterna. Ett anbud som inte är formbundet och ett godkännande av detta binder inte parterna på så vis att de kan åläggas att genomföra affären, mista handpenningen eller betala avtalsvite.

Jordabalken innehåller dock en ersättningsbestämmelse (JB 2 kap. 8 §) som gäller i situationer där den ena parten frånträder ett avtal som inte har ingåtts enligt formkraven i jordabalken. Enligt detta lagrum ska den som har vägrat sluta köpet ersätta motparten för de skäligena, direkta kostnader för förberedelserna inför affären. Om en köpare frånträder ett avtal utan anledning omfattar dessa kostnader de direkta kostnaderna för säljaren för att förbereda affären, t.ex. den ersättning som säljaren har betalat till förmedlingsrörelsen utifrån uppdragsavtalet. Förmedlingsrörelsen har inte rätt till en ersättning direkt av en köpare som har frånträtt ett avtal. Om en säljare frånträder ett avtal utan motiverade grunder ska säljaren på motsvarande sätt ersätta köparen för rimliga kostnader, t.ex. för en konditionsgranskning som köparen har bekostat.

Vid en fastighetsaffär ska förmedlingsrörelsen göra både säljaren och anbudsgivaren uppmärksamma på formkravet i jordabalken och dess betydelse samt på de följder som anges i jordabalken om man återkallar ett köpanbud som har godkänts, men som inte uppfyller formkraven.

8.1.3 Anbud på en arrenderätt med byggnader

På ett köpanbud som gäller en arrenderätt med byggnader tillämpas varken bestämmelserna i jordabalken eller i lagen om bostadsköp, utan endast rättshandlingslagen i fråga om avtalets uppkomst och om anbudets och svarets bindande verkan och rättsverkningar. Rättshandlingslagen förutsätter inte någon särskild form på anbudet.

8.2 Flera överlappande anbud

8.2.1 Allmänt

Enligt förmedlingslagen får förmedlingsrörelsen för uppdragsgivarens räkning ta emot handpenning av anbudsgivaren när förmedlingsrörelsen tar emot ett köpanbud på förmedlingsobjektet, om detta har överenskommits i uppdragsavtalet. Däremot, om förmedlingsrörelsen har tagit emot en handpenning, får förmedlingsrörelsen inte ta emot något annat anbud (med eller utan handpenning) eller någon handpenning, innan den första handpenningen har återställts till anbudsgivaren eller det har blivit klart att handpenningen blir hos uppdragsgivaren. En mottagen handpenning hindrar följaktligen att man tar emot nya anbud. Likaså är ett sådant köpanbud där anbudsgivaren på grund av praktiska skäl förbinder sig att betala handpenning-

en före en dag som har antecknats i köpanbudet (t.ex. anbud som lämnas på ett veckoslut) ett hinder för att ta emot nya köpanbud.

Däremot är ett köpanbud där anbudsgivaren förbinder sig att betala handpenningen först då anbudet har godkänts inget hinder för att ta emot överlappande anbud. Inte heller ett anbud där anbudsgivaren förbinder sig att betala standardersättningen om anbudet återtas utgör något hinder för att ta emot överlappande anbud. I så fall kan förmedlingsrörelsen ta emot andra anbud tills det att ett anbud på objektet har godkänts. Efter att ett anbud har godkänts ska förmedlingsrörelsen avsluta marknadsföringen av objektet och i regel inte ta emot nya anbud.

I förmedlingslagen föreskrivs även hur en förmedlingsrörelsens ska agera i situationer där man har tagit emot en reserveringsavgift i samband med förhandsmarknadsföringen av nyproduktion. När förmedlingsrörelsen har tagit emot en reserveringsavgift, får den inte ta emot reserveringsavgifter av andra personer innan den första reserveringsavgiften har återlämnats till den som gjorde reserveringen. Att ta emot en reservering är dock inte ett hinder för förmedlingsrörelsen att ta emot nya reserveringar som inte omfattar reserveringsavgifter. Följaktligen kan en förmedlingsrörelse ta emot överlappande reserveringar utan reserveringsavgifter. Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen i så fall ge den som gör en reservering uppgifter om hur många reserveringar som har gjorts på objektet.

Förmedlingsrörelsen ska berätta för en annan spekulant om ett annat anbud har givits tidigare och fortfarande är öppet. Förmedlingsrörelsen har ingen skyldighet att röja det tidigare anbudets belopp och andra villkor. Förmedlingsrörelsen har emellertid rätt att redogöra för ovan nämnda uppgifter. Utan samtycke av uppdragsgivaren och anbudsgivaren har förmedlingsrörelsen inte rätt att visa ett tidigare anbud för en annan spekulant.

Uppdragsgivaren bestämmer hur man ska agera i situationer där nya anbud lämnas efter det första anbudet. Uppdragsgivaren kan t.ex. godkänna ett senare anbud utan att detta meddelas till den som har lämnat det första anbudet. Om förmedlingsrörelsen har kommit överens med anbudsgivaren om att denne ska informeras om andra anbud lämnas, ska förmedlingsrörelsen handla därefter.

Vilket köpanbud som är bättre bland alla anbud avgörs inte endast utifrån penningbeloppet i anbudet, utan även av övriga villkor som påverkar anbudet, t.ex. betalningsvillkoren och hur fort objektet blir ledigt. Endast det faktum att en spekulant är först med att ge ett anbud eller ger ett anbud som stämmer överens med det begärda försäljningspriset eller skuldfria priset, ger inte honom eller henne företräde i förhållande till andra som ger anbud senare. Vid behov ska förmedlingsrörelsen förklara detta för anbudsgivaren. Säljaren fattar alltid beslut om vilket anbud han eller hon godkänner. Säljaren har också rätt att förkasta ett anbud, även om det bjudna priset svarar mot det begärda försäljningspriset eller skuldfria priset.

8.2.2 Flera överlappande anbud på en bostadsaktie eller arrenderätt

8.2.2.1 Flera spekulanter, inga anbud med handpenning

Såsom konstaterats ovan ska förmedlingsrörelsen ta emot alla anbud som är förnuftiga ur uppdragsgivarens synvinkel. Förmedlingsrörelsen ska lägga fram alla mottagna anbud för uppdragsgivaren, som till slut bestämmer vilket av anbudet som han eller hon godkänner, om han eller hon godkänner något alls.

Uppdragsgivaren kan bestämma att en ny anbudsruna ska ordnas mellan spekulanterna, till exempel genom att begära skriftliga anbud i slutet kuvert före en viss tidpunkt. Uppdragsgivaren kan också besluta att en möjlighet ordnas för de spekulanter som fortfarande är med i förhandlingarna där de kan lämna nya anbud, bland vilka uppdragsgivaren väljer det anbud som han eller hon finner bäst. En sådan möjlighet kan t.ex. vara en öppen anbudstävling där spe-

kulanterna lägger fram sina nya anbud muntligen. Om man beslutar att ordna en ny anbuds-
runda eller en öppen anbudstävling ska förmedlingsrörelsen ta hand om de praktiska arrange-
mangen. Att en förmedlingsrörelse utan uppdragsgivarens samverkan själv bestämmer om en
ny anbudsruna, en öppen anbudstävling eller ett liknande arrangemang är inte förenligt med
god förmedlingssed. Om man ordnar en ny anbudsruna eller ett tillfälle där nya anbud kan
lämnas, är anbudsgivarna inte längre bundna av sina ursprungliga anbud.

8.2.2.2 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har tagits emot

Förmedlingsrörelsen ska berätta för en annan spekulant om ett annat anbud har givits tidigare
och fortfarande är öppet. Förmedlingsrörelsen har ingen skyldighet att röja det tidigare anbu-
dets belopp och andra villkor. Förmedlingsrörelsen har emellertid rätt att redogöra för ovan
nämnda uppgifter. Utan samtycke av uppdragsgivaren och anbudsgivaren har förmedlingsrö-
relsen inte rätt att visa ett tidigare anbud för en annan spekulant.

Om en ny spekulant därefter lämnar ett köpanbud, ska förmedlingsrörelsen även informera
uppdragsgivaren om de olika alternativen för att gå vidare, t.ex. möjligheten att ordna en ny
anbudsruna eller en öppen anbudstävling eller liknande på det som anges ovan i 8.2.2.1.

Det är inte förenligt med god förmedlingslag att "lura" spekulanter genom att berätta om fiktiva
köpanbud.

8.2.2.3 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har godkänts

Om uppdragsgivaren redan har godkänt ett köpanbud, får förmedlingsrörelsen inte fortsätta
marknadsföringen av objektet och i regel inte ta objektet emot nya köpanbud. Om ett nytt kö-
panbud emellertid är på väg in ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren om detta.
Då ska förmedlingsrörelsen också informera uppdragsgivaren om innebörden av det bindande
avtal som redan har ingåtts och om påföljderna av ett avtalsbrott.

Om en spekulant har lämnat ett villkorligt köpanbud, som uppdragsgivaren har godkänt, får
förmedlingsrörelsen i regel inte ta emot nya köpanbud. Om en spekulant har lämnat ett anbud
med ett villkor om försäljning av en egen bostad, kan säljaren godkänna anbudet villkorligen
och förbehålla sig rätten att fortsätta försäljningen och godkänna ett annat anbud. I en sådan
situation får förmedlingsrörelsen fortsätta marknadsföringen av objektet och ta emot nya kö-
panbud (läs mer i 8.2.4).

8.2.2.4 Ett nytt anbud lämnas efter att säljaren har gett ett motanbud

När en säljare har gett en köpare ett motbud, har inget bindande avtal ännu ingåtts mellan par-
terna, utan endast ett bindande anbud från säljarens sida. Köparen avväger om han eller hon
ska godkänna motanbudet. Om köparen godkänner motanbudet uppkommer ett bindande
avtal mellan parterna.

Enligt god förmedlingssed får en förmedlingsrörelse ta emot ett nytt köpanbud så länge som
säljarens motanbud är i kraft. Förmedlingsrörelsen får ta emot ett nytt köpanbud först då den
tidsfrist som säljaren har reserverat för godkännandet av motanbudet har löpt ut eller efter att
köparen under denna tid har meddelat att han eller hon inte godkänner motanbudet.

Säljaren kan emellertid ge sitt motanbud villkorligen och förbehålla sig rätten att fortsätta
marknadsföringen och godkänna ett annat köpanbud. I en sådan situation får förmedlingsrö-
relsen fortsätta marknadsföringen av objektet och ta emot nya köpanbud. (Läs mer i 8.2.4).

8.2.3 Flera överlappande anbud på en fastighet

8.2.3.1 Flera spekulanter, inga anbud med handpenning

Såsom konstaterats ovan ska förmedlingsrörelsen ta emot alla anbud som är förnuftiga ur uppdragsgivarens synvinkel. Förmedlingsrörelsen ska lägga fram alla mottagna anbud för uppdragsgivaren, som till slut bestämmer vilket av anbuden som han eller hon godkänner, om han eller hon godkänner något alls.

Uppdragsgivaren kan bestämma att en ny anbudsruna ska ordnas mellan spekulanterna, till exempel genom att begära skriftliga anbud i slutet kuvert före en viss tidpunkt. Uppdragsgivaren kan också besluta att en möjlighet ordnas för de spekulanter som fortfarande är med i förhandlingarna där de kan lämna nya anbud, bland vilka uppdragsgivaren väljer det anbud som han eller hon finner bäst. En sådan möjlighet kan t.ex. vara en öppen anbudstävling där spekulanterna lägger fram sina nya anbud muntligen. Om man beslutar att ordna en ny anbudsruna eller en öppen anbudstävling ska förmedlingsrörelsen ta hand om de praktiska arrangemangen. Att en förmedlingsrörelse utan uppdragsgivarens samverkan själv bestämmer om en ny anbudsruna, en öppen anbudstävling eller ett liknande arrangemang är inte förenligt med god förmedlingssed. Om man ordnar en ny anbudsruna eller ett tillfälle där nya anbud kan lämnas, är anbudsgivarna inte längre bundna av sina ursprungliga anbud.

8.2.3.2 Ett nytt köpanbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har tagits emot

Förmedlingsrörelsen ska berätta för en annan spekulant om ett annat anbud har givits tidigare och fortfarande är öppet. Förmedlingsrörelsen har ingen skyldighet att röja det tidigare anbudets belopp och andra villkor. Förmedlingsrörelsen har emellertid rätt att redogöra för ovan nämnda uppgifter. Utan samtycke av uppdragsgivaren och anbudsgivaren har förmedlingsrörelsen inte rätt att visa ett tidigare anbud för en annan spekulant.

Om en ny spekulant därefter lämnar ett köpanbud, ska förmedlingsrörelsen även informera uppdragsgivaren om de olika alternativen för att gå vidare, t.ex. möjligheten att ordna en ny anbudsruna eller en öppen anbudstävling eller liknande på det som anges ovan i 8.2.3.1.

Det är inte förenligt med god förmedlingslag att "lura" spekulanter genom att berätta om fiktiva köpanbud.

8.2.3.3 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud med eller utan handpenning har godkänts

Om ett avtal inte har ingåtts enligt formkraven i jordabalken, har inget bindande avtal uppkommit mellan parterna. Om uppdragsgivaren redan har godkänt ett köpanbud, får förmedlingsrörelsen, trots att avtalet inte är bindande, i regel inte ta emot nya köpanbud på objektet. Om ett nytt köpanbud emellertid är på väg in ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren om detta. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen även informera uppdragsgivaren om avtalets betydelse och om bestämmelsen om ersättning för avtalsbrott enligt jordabalken (se kapitel 8.1.2). Om handpenning har betalats som säkerhet för ett godkänt anbud, kan enligt förmedlingslagen dock inget nytt anbud tas emot innan handpenningen har återställts till anbudsgivaren eller det blivit klart att handpenningen blir hos uppdragsgivaren (se kapitel 8.2.1).

Om en presumtiv köpare har lämnat ett villkorligt köpanbud, som uppdragsgivaren har godkänt, får förmedlingsrörelsen i regel inte ta emot nya köpanbud på objektet. Om en presumtiv köpare har lämnat ett anbud med ett villkor om försäljning av en egen bostad, kan säljaren godkänna anbudet villkorligen och förbehålla sig rätten att fortsätta marknadsföringen och godkänna andra köpanbud. I en sådan situation får förmedlingsrörelsen fortsätta marknadsföringen av objektet och ta emot nya köpanbud (läs mer i kapitel 8.2.4).

8.2.3.4 Ett nytt anbud lämnas efter att säljaren har gett ett motanbud

Om säljaren har lämnat ett motanbud till köparen när det kommer in ett nytt anbud, handlar det i praktiken om en situation där man inte har tillämpat de formkrav som anges i jordabalken. Trots att anbudet inte är bindande får inte förmedlingsrörelsen i utgångspunkten ta emot ett nytt köpanbud under den tid då säljarens motanbud gäller. Förmedlingsrörelsen får ta emot ett nytt köpanbud först då den tidsfrist som säljaren har reserverat för godkännandet av motanbudet har löpt ut eller efter att köparen under denna tid har meddelat att han eller hon inte godkänner motanbudet.

Säljaren kan emellertid ge sitt motanbud villkorligen och förbehålla sig rätten att fortsätta marknadsföringen och godkänna ett andra köpanbud. I en sådan situation får förmedlingsrörelsen fortsätta marknadsföringen av objektet och ta emot nya köpanbud (läs mer i 8.2.4).

8.2.3.5 Situationer där man har ingått ett formbundet föravtal enligt jordabalken

Om man har avtalat om en affär enligt de formkrav som anges i jordabalken, har ett bindande föravtal uppkommit mellan parterna. I en sådan situation får en förmedlingsrörelse i regel inte ta emot nya anbud, oavsett om handpenning har betalats eller inte. Om ett nytt köpanbud emellertid är på väg in ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren om detta. I så fall ska förmedlingsrörelsen också klart informera uppdragsgivaren om betydelsen av ett bindande föravtal, eftersom den som är köpare enligt föravtalet i en sådan situation kan kräva genomförande av affären, återställande av handpenningen, skadestånd eller betalning av ett överenskommet avtalsvite.

8.2.4 Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud

Ett villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud kan bli aktuellt i en situation där en anbudsgivare ger ett villkorligt anbud och säljaren godkänner det villkorligen, dvs. förbehåller sig rätten att fortsätta marknadsföringen av objektet och godkänna andra köpanbud.

Ett sådant förfarande kan bara tillämpas i situationer där det vore orimligt för säljaren att godkänna det villkorliga anbudet. En sådan situation kan uppkomma bara om anbudsgivarens ställer som villkor för affären att den egna bostaden måste vara såld först. Följaktligen är det inte godtagbart att använda förfarandet med villkorligt godkännande i en situation där köpanbudet är villkorligt på annat sätt (t.ex. en fuktmätning, konditionsgranskning eller positivt finansieringsbeslut).

Säljarens villkorliga godkännande av ett anbud är ett motanbud till anbudsgivaren, som i sin tur kan godkänna eller förkasta motanbudet. Därmed ska anbudsgivaren ytterligare godkänna säljarens motanbud, dvs. säljarens villkorliga godkännande, skriftligen för att det ska uppkomma ett bindande avtal mellan parterna.

Ett villkorligt anbud med villkor om att den egna bostaden ska vara såld, och å andra sidan ett av säljaren villkorligt godkännande av anbudet, ska bara vara i kraft en kort tid, högst en till två månader.

Endast ett anbud som har godkänns villkorligt kan vara i kraft i taget.

Villkorligt godkännande kan inte tillämpas på anbud för vilka handpenning har betalats som säkerhet.

När man använder ett förfarande med villkorligt godkännande understryks förmedlingsrörelsens upplysningsplikt gentemot såväl köparen som säljaren. Förmedlingsrörelsen ska tydligt förklara den konkreta innebörden av ett villkorligt godkännande, särskilt för anbudsgivaren.

Det är möjligt att anbudsgivaren, efter att ha godkänt säljarens villkorliga godkännande, godkänner ett anbud på sin egen bostad. Om anbudsgivaren inte vill göra en affär om sin egen bostad enligt det som överenskommit därför att den bostad som är föremål för anbudsgivarens anbud däremellan har sålts till någon annan, är anbudsgivaren skyldig att betala en sanktionsavgift enligt det anbud som han har godkänt för sin egen bostad till den som gav köpanbudet på den. Förmedlingsrörelsen ska redogöra för detta för anbudsgivaren.

Exempel. A, som har lämnat ett anbud med ett villkor om att den egna bostaden säljs, har godkänt B:s (säljarens) motanbud, där B förbehåller sig rätten att godkänna andra anbud fram tills dess att A:s egen bostad har sålts. A säljer sin egen bostad och godkänner ett anbud på bostaden, vilket omfattar ett villkor om standardersättning med tanke på avtalsbrott. Efter att A godkänt anbudet på sin egen bostad får A veta att den bostad som han varit ute efter och som han godkänt säljarens motbud på har sålts till en tredje part. A är skyldig att betala den standardersättning som ingick i anbudet på den egna bostaden till anbudsgivaren, om A inte går med på att genomföra försäljningen av sin bostad enligt det godkända köpanbudet.

Därtill ska förmedlingsrörelsen förklara för den anbudsgivare, som godkände säljarens villkorliga godkännande, att det kan uppkomma en situation där anbudsgivaren är skyldig att betala ett förmedlingsarvode till sin egen förmedlingsrörelse (med vilken han hade ingått ett uppdrag om försäljning av den egna bostaden), även om den affär som gäller hans bostad inte kommer att genomföras. En sådan situation kan bli aktuell om en anbudsgivare inte godkänner ett köpanbud som motsvarar de villkor som godkändes i uppdragsavtalet med förmedlingsrörelsen. Så är fallet även om orsaken till att anbudet har förkastats är att den bostad som är föremål för hans eller hennes eget anbud har sålts till en annan köpare.

Förmedlingsrörelsen ska på ett dokumenterat sätt kunna påvisa att man har uppfyllt ovan nämnda skyldigheter att ge information.

Förmedlingsrörelsen ska utan dröjsmål meddela en anbudsgivare som godkänt en säljares villkorliga godkännande, om ett annat anbud har godkänts för objektet i fråga eller om ett annat anbud har mottagits som beträffande villkoren kan anses vara bättre än anbudsgivarens anbud. Förmedlingsrörelsen ska emellertid uppmana den anbudsgivare som godkänt ett villkorligt godkännande att även kontrollera hos förmedlingsrörelsen innan han eller hon godkänner ett anbud på sin egen bostad, att inget annat anbud har godkänts/mottagits för det objekt som är föremål för hans eller hennes anbud på den nya bostaden.

9. KÖPSLUT

9.1 Före köpslutet

9.1.1 Förberedelser inför köpslutet

I god tid före köpslutet ska förmedlingsrörelsen säkerställa bl.a. följande:

Att avtala om sättet och tidpunkten för genomförandet av köpet

Förmedlingsrörelsen ska komma överens om sättet att genomföra köpet (elektroniskt eller fysiskt) samt om tidpunkten med både säljaren och köparen. Vid fastställandet av tidpunkten för köpslutet bör förmedlingsrörelsen beakta den tid som krävs för att låta utföra en eventuell konditionsgranskning och utarbeta rapporten så att den är tillgänglig i tillräckligt god tid före köpslutet. Vid fastställandet av tidpunkten bör förmedlingsrörelsen också beakta leveranstiden för aktiebrev på papper som behövs vid köpslutet (hur tidigt aktiebrevet måste beställas från den bank där aktiebrevet förvaras som säkerhet, och hur många dagar det tar realistiskt uppskattat för aktiebrevet att komma fram per post).

Handlings som behövs för köpslutet

I god tid före köpslutet ska förmedlingsrörelsen samla de dokument som ska överlåtas till köparen och som är nödvändiga för affären. Förmedlingsrörelsen ska dessutom granska handlingarna och ta eventuella behövliga kopior av dessa.

Förmedlingsrörelsen ska i tillräckligt god tid (cirka 2–3 dagar) före tidpunkten för köpslutet ge köparen en rapport över en eventuellt utförd konditionsgranskning av objektet och bifogade färgfotografier. Förmedlingsrörelsen ska också själv ta del av rapporten över konditionsgranskningen och färgfotografierna. Om det av rapporten eller av de bifogade fotografierna framgår något som står i konflikt med de omständigheter som har varit eller blivit kända, ska förmedlingsrörelsen fästa såväl säljarens som köparens uppmärksamhet på detta och rekommendera att de kontaktar den som utarbetade rapporten.

Nycklar och koder till säkerhetssystem

Förmedlingsrörelsen kontrollera med uppdragsgivaren hur många nycklar det finns till bostaden och var nycklarna finns samt avtala om överlåtelsen av nycklarna. Förmedlingsrörelsen ska dessutom be uppdragsgivaren att ge anvisningar och koder för ett eventuellt säkerhetssystem i bostaden samt komma överens om överlåtelsen av dessa.

Uthyrda objekt

Om den bostad eller fastighet som är föremål för säljuppdraget är uthyrt, ska förmedlingsrörelsen kontrollera med uppdragsgivaren var det ursprungliga hyresavtalet finns och påminna denne om att det bör medtas när köpet ska slutas eller i övrigt se till att ges till köparen. Förmedlingsrörelsen ska också utreda hurdan hyresgaranti som betalats som säkerhet för hyresavtalet och se till att den överförs enligt överenskommelsen mellan parterna.

9.1.2 Förberedelser inför köpslutet vid köp av aktie

I fråga om bostadsaktier ska förmedlingsrörelsen säkerställa följande inför köpslutet:

De centrala uppgifterna i disponentintyget

Förmedlingsrörelsen ska på ett tillförlitligt sätt kontrollera att de centrala uppgifterna i disponentintyget är aktuella. Centrala uppgifter är bl.a. uppgifterna om ägaren, obetalda vederlag, bolagsstämans beslut och överraskande reparationsbehov.

I disponentintyget ska man också kontrollera om husbolaget har överfört sin aktiebok till bostadsdatasystemet. Om uppgiften inte ännu har tagits upp på disponentintyget bör saken kontrolleras hos Lantmäteriverkets kundtjänst. Om det kommer fram att husbolaget så länge uppdraget pågår har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet ska förmedlingsrörelsen inhämta en utskrift av aktieboken och gå tillväga så som beskrivits ovan i kapitel 5.5.1.2.

Utskrift av aktieboken

Om bolaget har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet men aktiebrevet i pappersformat inte ännu har makulerats, ska förmedlingsrörelsen kontrollera omsorgsfullt att de viktiga uppgifterna på utskriften av aktieboken är aktuella. Viktiga uppgifter är uppgifter om ägaren till aktierna i fråga samt eventuella anteckningar som begränsar ägarens förfoganderätt.

Aktielägenhetsutskrift

Om bolaget har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet och äganderätten till aktierna i fråga baserar på en elektronisk registrering, ska förmedlingsrörelsen kontrollera på ett tillförlitligt sätt att de viktiga uppgifterna på aktielägenhetsutskriften är aktuella. Viktiga uppgifter är bl.a. uppgifter om ägaren till aktierna, eventuella anteckningar som begränsar ägarens förfoganderätt samt uppgifter om pantsättning av aktierna.

Andel av bolagets lån som hänförs till den lägenhet som är föremål för köpet

Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen sträva efter att hos disponenten justera låneandelens belopp till tidpunkten för köpslutet eller, om köpet sluts elektroniskt i ett handelssystem, till den dag när köpet börjar genomföras i handelssystemet, genom att inhämta en skriftlig utredning om låneandelens belopp. Om uppgifterna om låneandelen inte kan fås eller om det inte kan fås till rimliga kostnader, räcker det att förmedlingsrörelsen informerar uppdragsgivaren om en eventuell minskning av låneandelen och om en eventuell inexacthet beträffande uppgiften om låneandelens belopp. Om beloppet av den låneandel som hänförs till lägenheten har ökat under uppdragets gång jämfört med den uppgift som fanns på disponentintyget, t.ex. på grund av beslut som fattats i bolaget, bör förmedlingsrörelsen alltid utreda saken.

Kontroll av var aktiebrevet förvaras

Förmedlingsrörelsen ska i god tid före köpslutet säkerställa att aktiebrevet är tillgängligt vid köpslutet eller, om köpet görs elektroniskt i ett handelssystem, att köpebrevet kan överföras på det sätt som parterna överenskommit. Aktiebrevet ska vara tillgängligt och kunna överlåtas till köparen vid den avtalade tidpunkten så att köpebrevet enligt det godkända köpanbudet kan undertecknas vid den av parterna överenskomna tidpunkten. Till förmedlingsrörelsens uppgifter hör att beställa aktiebrevet i god tid inför köpslutet och också att kontrollera att aktiebrevet

de facto kommer fram och är tillgängligt vid köpslutet. Förmedlingsrörelsen bör be banken om en bekräftelse per e-post om att förmedlingsrörelsen har beställt aktiebrevet.

Om säljarens äganderätt grundar sig på en elektronisk anteckning om äganderätten ska förmedlingsrörelsen se till att säljarens samtycke som behövs för registreringen av den nya äganderätten har fått på ett sätt som godtas av Lantmäteriverket (läs mer om detta nedan i kapitel 9.4.1.). Om aktielägenhetsregistret visar att aktierna är förknippade med panträtt ska förmedlingsrörelsen se till att man från panthavaren fått en förbindelse om att pantsättningsbrevet avförs i enlighet med villkoren i köpebrevet.

Aktieöverföring

Om äganderätten till aktierna i fråga baserar sig på ett aktiebrev på papper ska förmedlingsrörelsen kontrollera att aktiebrevet har överförts till uppdragsgivaren på tillbörligt sätt eller, om köpet görs elektroniskt i ett handelssystem, att aktiebrevet kan överföras till köparen.

Den senaste anteckningen om överlåtelse, med vilken aktiebrevet har transporterats till den nuvarande ägaren, är avgörande (här utgör dödsbon ett undantag). Om den som antecknats som ägare på disponentintyget är förmedlingsrörelsens uppdragsgivare, har mellanförvärv som eventuellt saknas före den sista anteckningen om överlåtelse ingen betydelse. Det är inte nödvändigt att i efterhand göra en anteckning om överlåtelse för dessa.

Uppdragsgivaren ska se till att skaffa anteckningar om överlåtelse som eventuellt saknas. Om sådana inte kan fås är det inte nödvändigtvis ett hinder för att ingå uppdragsavtal eller sälja objektet, om man på annat sätt obestridligt kan påvisa fångets laglighet.

Om aktiebrevet har överförts till bostadsdatasystemet men aktiebrevet fortfarande finns på papper ska förmedlingsrörelsen kontrollera att anteckningarna om överföring på aktiebrevet är korrekta såsom beskrivits ovan.

Överlåtelseskatt

För överlåtelse av bostadsaktie ska 2 procent av köpesumman betalas i överlåtelseskatt (skattefriheten för förstabostadsköpare är ett undantag). Förmedlingsrörelsen ska räkna ut det riktiga beloppet av överlåtelseskatten. Förmedlingsrörelsen ska i god tid före köpslutet ta reda på det köparspecifika referensnumret för överlåtelseskatten. Om en utländsk köpare inte ingår i Skatteförvaltningens register, ska köparen registrera sig som kund hos Skatteförvaltningen före köpet.

9.1.3 Förberedelser inför köpslutet vid köp av fastighet

I fråga om fastigheter ska förmedlingsrörelsen säkerställa följande inför köpslutet:

De centrala uppgifterna i lagfarts- och gravationsbeviset samt fastighetsregisterutdraget

Förmedlingsrörelsen ska kontrollera att de centrala uppgifterna i lagfartsbeviset, gravationsbeviset och fastighetsregisterutdraget är aktuella. Centrala uppgifter är bl.a. uppgifter om ägaren, de gravationer som belastar fastigheten samt servitut och rättigheter.

Förvaring av pantbreven

Förmedlingsrörelsen ska i god tid före köpslutet säkerställa att pantbrev på papper finns till hands vid köpslutet eller, om köpet genomförs elektroniskt i Lantmäteriverkets fastighetsöverlåtelse-tjänst, att pantbreven kan överföras på det sätt som parterna kommit överens om eller till en av köparen utsedd mottagare av pantbreven. Pantbreven ska vara tillgängliga och kunna överlåtas till köparen vid den avtalade tidpunkten så att köpebrevet enligt det godkända köpanbudet kan undertecknas vid den av parterna överenskomna tidpunkten. Till förmedlingsrörelsens uppgifter hör att se till att pantbreven levereras till köpslutet och att kontrollera att pantbreven de facto också kommer fram och är tillgängliga vid köpslutet.

Köpvittne

Förmedlingsrörelsen ska beställa ett köpvittne till köpslutet. Förmedlingsrörelsen ska dessutom påminna parterna om köpvittnets arvode och se till att parterna betalar arvodet enligt överenskommelse. I Lantmäteriverkets fastighetsöverlåtelse-tjänst görs överlåtelserna utan köpvittne.

Det anses inte vara förenligt med god förmedlingssed att en fastighetsförmedlare som arbetar för förmedlingsrörelsen agerar som köpvittne för en fastighetsaffär som han eller hon själv har varit med om att förmedla.

Förbrukningsavgifter

Förmedlingsrörelsen ska fråga av uppdragsgivaren om det finns obetalda förbrukningsavgifter som belastar fastigheten (t.ex. för vattentjänster, energi, el). Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen kan lita på de uppgifter som uppdragsgivaren lämnar. Om förmedlingsrörelsen under skötseln av uppdraget ändå får anledning att misstänka att uppdragsgivarens uppgifter inte är korrekta, ska förmedlingsrörelsen före köpslutet utreda av ifrågakavande verk om energi-, el-, och vattenavgifterna har betalats. Förmedlingsrörelsen kan på så sätt bedöma om det är nödvändigt att läsa av elmätaren på dagen för köpslutet.

Förmedlingsrörelsen ska dessutom utreda om det är möjligt att överföra elanslutningsavtalet, ifall anslutningen överförs till köparen vid affären.

9.2 Upprättande av köpebrev

Förmedlingsrörelsen ska upprätta köpebrevet enligt de villkor som avtalades i samband med köpanbudet, om inte parterna kommer överens om annat. De avtalade villkoren ska vara förenliga med den praxis som allmänt tillämpas inom branschen.

Köpebrevet ska upprättas så att det innehåller de väsentliga villkoren ur alla parterers synvinkel. Villkoren ska vara skäligen och de ska beskriva bägge parterers juridiska ställning så tydligt som möjligt. Förmedlingsrörelsen ska fästa särskild vikt vid detta när man skriver in villkor för säkerhetsarrangemangen i anslutning till affären (lag- och remissutskottet vid Fastighetsförmedlingsbranschens centralförbund har utarbetat modellvillkor för köp med betalningsvillkor – dessa fås från den egna representanten för nämnden).

Vid elektroniska bostads- och fastighetsaffärer bör man tänka på att överföringen av besittningsrätten inte kan bindas till "tidpunkten för köpslutet" eftersom en affär i ett elektroniskt handelssystem anses har slutits vid den tidpunkt när både köparen och säljaren med sina underskrifter godkännt köpebrevet i handelssystemet. Köparens bank betalar köpesumman till det

konto som säljarens bank har meddelat först därefter (i allmänhet samma eller nästa bankdag) när parterna har godkänt köpebrevet i systemet. I fråga om äganderätten tillämpas i allmänhet villkoret om att äganderätten överförs när köpesumman har betalats i sin helhet. Att besittningsrätten till köpebrevet överförs till köparen innan köpesumman har betalats i sin helhet är inte förenligt med säljarens intresse. En säljare är inte heller skyldig att överlåta besittningen till köparen av en bostad innan köpesumman har betalats i sin helhet.

I den elektroniska bostads- och fastighetshandeln kan villkoret om överföringen av besittningen formuleras t.ex. enligt följande i köpebrevet, om parternas avsikt är att överlåta besittningsrätten "vid köpslutet" (i allmänhet när den bostad som är föremål för köpet är tom):

Besittningsrätten till köpobjektet överförs till köparen senast kl. 00.00 första vardagen efter överföringen av äganderätten. Parterna har dock kommit överens om att besittningsrätten till köpobjektet överförs till köparen senast kl. 00.00 den dd.mm.åååå.

Förmedlingsrörelsen ska se till att parterna i affären får utkastet till köpebrev för granskning i tillräckligt god tid (i allmänhet 2–3 dagar) före köpslutet, så att de har möjlighet att framföra eventuella kommentarer, ändringsförslag och frågor till förmedlingsrörelsen. Det kan inte anses vara förenligt med god förmedlingssed att parterna får utkastet till köpebrev för granskning först dagen före köpslutet. Vid behov ska utkastet till köpebrev även skickas till båda parternas banker. Dessutom ska utkastet till köpebrev vid behov skickas till utredningsmyndigheten. Därefter upprättar förmedlingsrörelsen det slutliga köpebrevet.

Om fastighetens köpare i egenskap av sådan förvärvare som avses i 1 § i lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv (470/2019, förvärvaren har sin hemort i en stat utanför EU- och EES-området) behöver tillstånd från försvarsministeriet för förvärvet, om tillståndet inte har sökts i förväg, ska ett omnämnande om detta skrivas in i köpebrevet. I köpebrevet ska vidare nämnas att om tillstånd förvägras och fastighetsköpet redan har styrkts, är köparen skyldig att överlåta fastigheten inom ett år från det att beslutet om förvägrande av tillstånd vunnit laga kraft.

I köpebrevet ska också nämnas att staten har rätt att lösa in fastigheten, om fastigheten behövs för ordnandet av landets försvar, gränsbevakningen eller gränssäkerheten eller för övervakningen och tryggheten av den territoriella integriteten.

9.3 Köpslut

9.3.1 Allmänt om köpslutet

Förmedlingsrörelsen ska identifiera både säljaren och köparen och verifiera deras identitet med en godtagbar handling, om inte detta har gjorts tidigare (läs mer i kapitel 4.2 om skyldigheten att känna sina kunder enligt penningtvättlagen).

Vid köpslutet eller, om köpet sluts elektroniskt i ett handelssystem, innan köpebrevet undertecknas ska förmedlingsrörelsen gå igenom köpebrevets innehåll tillsammans med parterna samt besvara eventuella frågor som parterna har. Förmedlingsrörelsen ska också se till att parterna får egna kopior av de dokument som har bifogats till köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska dessutom granska att den avtalade köpesumman eller en avtalad del av denna och säkerhetshandlingarna överförs enligt överenskommelse.

Förmedlingsrörelsen ska informera parterna om innebär av att överlåta besittningen av bostaden och de anknutna skyldigheterna (t.ex. städning av objektet, tömning av källaren, vad som inte får föras bort i samband med flytten).

9.3.1.1 Förmedlaren i rollen som befullmäktigad

Vid köpslutet kan förmedlaren bara i exceptionella fall företräda någondera parten med fullmakt. Så kan man göra bara om det inte är möjligt att befullmäktiga en utomstående. Förmedlaren kan under inga omständigheter företräda båda parterna med fullmakt samtidigt. Om det handlar om nyproduktion kan förmedlaren emellertid med fullmakt av byggherren underteckna köpebrevet om ett RS-objekt på byggherrens vägnar.

9.3.2 Köpslut som gällerbostadsaktie

Vid bostadsaktieaffärer ska förmedlingsrörelsen se till att tillbörliga anteckningar om överlåtelse görs på aktiebrevet. Vid en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen, när köparen betalar den sista delen av köpesumman, se till att köparen får aktiebrevet med korrekt anteckning om överföringen. På motsvarande sätt ska man gå tillväga i en situation där husbolagets aktiebok har överförs till lägenhetsdatasystemet med aktiebrevet på papper inte ännu har makulerats. Om säljarens äganderätt grundar sig på en elektronisk anteckning om äganderätten ska förmedlingsrörelsen se till att säljaren ger sitt samtycke till registreringen av den nya äganderätten på ett sätt som godtas av Lantmäteriverket (läs mer om nedan i kapitel 9.4.1.).

Förmedlingsrörelsen ska säkerställa att varje köpare betalar sin del av överlåtelseskatten i samband med en bostadsaktieaffär (när det gäller en begagnad bostad). Förmedlaren är skyldig att lämna en överlåtelseskattedecklaration separat för varje köpare. Om det t.ex. av tekniska skäl inte är möjligt att lämna deklARATIONEN vid köpslutet, anses deklARATIONEN vara lämnad i samband med köpslutet om den ges utan dröjsmål när det inte längre finns något hinder för det. Fastighetsförmedlaren ska ge kunden ett intyg över betald överlåtelseskatt.

Om det emellertid handlar om nyproduktion och även om en fastighetsförmedlare hade anlåtats för affären, ska köparen betala överlåtelseskatt på eget initiativ inom två (2) månader från överföringen av äganderätten. I en sådan situation ska köparen också lämna in överlåtelseskattedecklarationEN inom samma tid. Då ska förmedlingsrörelsen se till att köparen får anvisningar om hur man betalar överlåtelseskatten och lämnar in överlåtelseskattedecklarationEN till Skatteförvaltningen och vilken tidsfrist som gäller för det, samt vilka påföljderna blir om tidsfristen inte iakttas.

Det är möjligt att vidare överföra rättigheter och skyldigheter som grundar sig på en genomförd affär under byggnadsfasen innan äganderätten överförs. Den som är mottagare av överlåtelsen (köpare) i ett avtal om överföring ska betala skatten inom två månader från överföringen av äganderätten. Däremot ska överlåtaren (säljaren) i avtalet om överföring betala skatt för en egen affär som denne har genomfört under byggnadsfasen inom två månader från att parterna har ingått avtalet om överföring. Förmedlingsrörelsen är inte skyldig att övervaka att skatten betalas. I samband med överlåtelsen ska förmedlingsrörelsen dock påminna parterna om deras skyldighet att betala överlåtelseskatt.

Vid köp av en bostadsaktie ska förmedlingsrörelsen informera köparen om förutsättningarna för skattefritt köp av förstabostad. I en affär där en köpare förvärvar aktier eller andelar som berättigar till besittningen av en lägenhet som skaffas som förstabostad begränsas fastighetsförmedlaren ansvar till att övervaka att förutsättningarna gällande förvärvarens ålder och den bostad som förvärvas uppfylls. Köparen kan visa fastighetsförmedlaren att ålderskravet uppfylls med ett personbevis, t.ex. ett pass. Den förutsättning som gäller bostaden uppfylls om förvärvaren köpt minst hälften av de aktier eller andelar som berättigar till besittningen av bostaden. Befrielse från överlåtelseskatt på förstabostad kan bara fås för aktier eller andelar som berättigar till besittning av en bostad som är avsedd för fast boende.

Skattefriheten förutsätter att förvärvaren har tillstånd att de facto använda bostaden i Finland

som stadigvarande bostad. Därför ska fastighetsförmedlaren vid köp som förmedlas av förmedlingsrörelsen kontrollera om en registrerad uppehållsrätt eller ett uppehållstillstånd har beviljats köparen och hurdant uppehållstillstånd det handlar om.

Om köparen i anslutning till köpslutet inte kan uppvisa en registrering av uppehållsrätten eller ett uppehållstillstånd som har bokstavskoden P, P-EY, P-EU eller A, kan det inte anses att förutsättningarna för skattefritt köp av förstabostad är tillräckliga. Då ska köparen betala överlåtelseskatt i samband med köpslutet. Köparen kan till Skatteförvaltningen rikta en ansökan om återbäring av överlåtelseskatten, om köparen anser sig ha rätt till befrielse från överlåtelseskatt på förstabostad. Mer information om ämnet finns i anvisningen Befrielse från överlåtelseskatt för första bostad, som finns på Skatteförvaltningens webbplats www.vero.fi.

Även om det i bostadsaktiebolagets bolagsordning skulle finnas en inlösningsklausul, ska köparen betala överlåtelseskatten vid köpslutet om köpet görs på förmedling av en fastighetsförmedlare. Om någon annan löser in aktierna senare, ansöker den ursprungliga köparen om återbäring av överlåtelseskatten i efterhand.

9.3.3 Köpslut som gäller fastigheter och arrenderätter med byggnader

Vid en affär om en fastighet eller en arrenderätt med byggnader ska köparen betala överlåtelseskatt (4 %) på eget initiativ senast vid ansökan om lagfart eller om lagfart inte har sökts inom utsatt tid, inom sex (6) månader från undertecknandet av köpebrevet. I en sådan situation ska köparen också lämna in överlåtelseskattedeklarationen inom samma tid. Förmedlingsrörelsen behöver inte kontrollera att köparen betalar 4 % i överlåtelseskatt på fastigheten eller arrenderätten med byggnader.

Förmedlingsrörelsen se till att köparen får anvisningar om hur man betalar överlåtelseskatten och lämnar in överlåtelseskattedeklarationen till Skatteförvaltningen och vilken tidsfrist som gäller för det, samt vilka påföljderna blir om tidsfristen inte iakttas.

När det gäller köp av fastighet eller arrenderätt med byggnader ska förmedlingsrörelsen klargöra kriterierna för befrielse från överlåtelseskatt på första bostad. Förmedlingsrörelsen ska också förklara hurudan utredning om skattebefrielse köparen ska framföra vid ansökan om lagfart eller inskrivning av arrenderätt.

Därtill ska förmedlingsrörelsen ge köparen anvisningar om hur man ansöker om lagfart och tidsfristen för det samt om inskrivningsskyldigheten och vilka påföljderna blir om ansökan om lagfart försummas, som förhöjning av överlåtelseskatten (om inte köparens bank meddelar att de tar hand om lagfartsansökan).

Om en tidigare ägare av fastigheten eller innehavare av arrenderätten har försummat att ansöka om lagfart och skriva in en särskild rättighet, ska förmedlingsrörelsen redogöra för köparen att denne är skyldig att betala skatt jämte dröjsmålsränta (för överlåtelser som gjorts 3 år före ansökan om lagfart och inskrivning).

9.3.3.1 Överföring av elektroniska pantbrev

Ett elektroniskt pantbrev är i besittning hos den som i gravationsbeviset har antecknats som mottagare av det elektroniska pantbrevet. Endast mottagaren kan överföra ett elektroniskt pantbrev i en annan mottagares namn. Överföringen görs med en skriftlig överföringsförbindelse som även kan göras elektroniskt i Lantmäteriverkets fastighetsöverlåtelsejänst. De inteckningar som berör fastigheten och typen av pantbrev (elektroniska) ska individualiseras i köpebrevet. En överföringsförbindelse som getts av mottagaren av det elektroniska pantbrevet ska också skrivas in i köpebrevet, liksom ett omnämnande om vem som tar på sig överföringsavgiften.

Situationerna nedan gäller affärer där hela köpesumman betalas vid köpslutet. Vid köp med betalningsvillkor, när pantbrev är elektroniska och affären genomförs på papper, bör förmedlaren kontrollera att köpvittnet lämnar ett elektroniskt meddelande om fastighetsöverlåtelse omedelbart efter köpslutet (enligt anvisningarna till köpvittnet ska ett köpvittne inom två dagar efter bestyrkandet av en överlåtelse med blanketten för meddelande om fastighetsöverlåtelse meddelas Lantmäteriverket och den kommun på vars område föremålet för överlåtelsen finns om överlåtelsen).

Om en bank är antecknad som mottagare av ett elektroniskt pantbrev, eller om köparen behöver pantbrev som säkerhet för sitt lån, ska man alltid i förväg kontrollera hurdan praxis banken/bankerna förutsätter.

Om säljarens bank är innehavare av elektroniska pantbrev

Om elektroniska pantbrev är i bankens besittning (ofta som säkerhet för ett lån) ska säljarens bank ge en förbindelse om överföring av de elektroniska pantbrev (överföringsförbindelse). En förbindelse om överföring av de elektroniska pantbrev som ges av en annan bank borde vara tillräcklig för köparens bank och för köparen. Förmedlaren bör emellertid kontrollera hur köparens bank förhåller sig till saken. Som konstaterats är det innehavaren av det elektroniska pantbrevet, dvs. i det här fallet säljarens bank som överför pantbrevet till köparen eller köparens bank.

Om säljaren (eller någon annan privatperson) är innehavare av elektroniska pantbrev och affären genomförs elektroniskt

Om banken inte är innehavare av de elektroniska pantbrev och affären genomförs elektroniskt, ska säljaren till köpebrevet bifoga en villkorlig ansökan om överföring av de elektroniska pantbrev (förbindelse i fastighetsöverlåtelsestjänsten). I ansökan ska konstateras att säljaren överför de elektroniska pantbrev i köparens/köparens banks namn omedelbart när parterna i köpet har undertecknat köpebrevet och köpesumman har betalats i sin helhet enligt avtalet till säljarens konto/ett konto som säljarens bank meddelat. I den elektroniska fastighetsöverlåtelsestjänsten ändras en villkorlig ansökan automatiskt till en ansökan om att överföra de elektroniska pantbrev i köparens/köparens banks namn när säljaren och köparen har undertecknat köpebrevet.

Om säljaren (eller någon annan privatperson) är innehavare av elektroniska pantbrev och köparen inte behöver dem som säkerhet för ett lån. Affären genomförs på papper.

Om banken inte har de elektroniska köpebrev i sin besittning och affären genomförs på papper, ska säljaren överföra pantbrev i köparens namn enligt överenskommelse. När köpet sluts kan säljaren överföra de elektroniska pantbrev elektroniskt till köparen i fastighetsöverlåtelsestjänsten. Det rekommenderas att elektroniska pantbrev överförs i köparens namn redan innan köpesumman betalas, om överföringen inte kan genomföras i fastighetsöverlåtelsesystemet i samband med betalningen av köpesumman.

Om säljaren (eller någon annan privatperson) är innehavare av elektroniska pantbrev och köparen behöver dem som säkerhet för ett lån. Affären genomförs på papper.

Om banken inte har de elektroniska köpebrev i sin besittning och affären genomförs på papper, ska man i köpebrevet avtala om att säljaren överför de elektroniska pantbrev på köparens bank senast i samband med betalningen av köpesumman. I praktiken förutsätter köparens bank att elektroniska pantbrev överförs på banken redan innan köpesumman betalas, om överföringen inte kan genomföras i fastighetsöverlåtelsesystemet i samband med betalningen av köpesumman. Den tid överföringen av pantbrev tar i anspråk ska beaktas när man avtalar om tidpunkten för köpslutet.

9.3.4 Annat att tänka på

Förmedlingsrörelsen ska se till att bostadsnycklarna och andra eventuella koder, t.ex. för säkerhetssystemet, överläts till köparen enligt överenskommelsen mellan parterna. Om besittningsrätten till bostaden överförs till köparen i samband med affären ska förmedlingsrörelsen se till att nycklarna och koderna överläts till köparen vid köpslutet.

Förmedlingsrörelsen ska se till att parterna i köpebrevet undertecknar det.

Förmedlingsrörelsen ska se till att den ger ett kvitto på betalt förmedlingsarvode till uppdragsgivaren och att denne kvitterar det med sin underskrift. Vid elektronisk bostadshandel får uppdragsgivaren ett kvitto på det betalda förmedlingsarvodet från sin bank.

När det gäller hyrda objekt ska förmedlingsrörelsen övervaka att den hyresgaranti som hyresgästen ställt för uppfyllande av hyresavtalet överförs till köparen enligt villkoren i köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska också se till att köparen får det ursprungliga hyresavtalet. Förmedlingsrörelsen ska påminna säljaren om att han eller hon ska informera hyresgästen om att hyresobjektet har sålts. Köparen ska påminnas om att han eller hon ska meddela hyresgästen på vilken grund äganderätten till det hyrda objektet har överförts, sina kontaktuppgifter och kontot som hyran ska betalas in på.

9.4 Efter köpslutet

9.4.1 Åtgärder efter köpslutet vid köp med betalningsvillkor

När det gäller ett köp med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen ta hand om arrangemanget kring betalningen av den återstående köpesumman och avtala om praktiska förfaranden i anknytning till detta. Förmedlingsrörelsen ska bl.a. vid behov ge köparen anvisningar om betalningsförfarandet. I fråga om bostadsaktier och fastigheter ska förmedlingsrörelsen samtidigt vid behov säkerställa att aktiebrev och pantbrev överlämnas till köparen enligt villkoren i köpebrevet.

9.4.2 Åtgärder efter köpslutet vid köp av bostadsaktie

Aktieboken har inte överförts till bostadsdatasystemet

På begäran av delägaren ska bostadsaktiebolaget anteckna dennes förvärv i den aktiebok som bolaget för. Den nya ägaren antecknas i aktieboken först när det på ett tillförlitligt sätt har utretts att personen som uppger sig vara ägare verkligen äger aktierna.

Efter köpslutet ska förmedlingsrörelsen utan dröjsmål tillstålla bolaget de behövliga handlingarna för anteckningen av den nya ägaren i aktieboken. För att bostadsaktiebolaget ska kunna göra anteckningen i aktieboken ska man i allmänhet ge disponenten åtminstone en kopia av köpebrevet, en utredning om att överlåtelseskatten har betalats samt en kopia av aktiebrevet med anteckning om överlåtelse.

Aktieboken har överförts till bostadsdatasystemet och aktiebrevet är i pappersform

Om bolagets aktiebok finns i bostadsdatasystemet, men äganderätten till objektet alltjämt grundar sig på besittningen av ett aktiebrev på papper (dvs. aktiebrevet i pappersformat har tills vidare inte makulerats), ska förmedlingsrörelsen uppmana köparen att ansöka om avgiftsbelagd registrering av äganderätten utan dröjsmål efter köpslutet och ge köparen anvisningar om hur ansökan till Lantmäteriverket ska göras. Elektronisk registrering av äganderätten bör i regel sökas inom två månader från undertecknandet av köpebrevet. På samma gång ska aktie-

brevet på papper lämnas in till Lantmäteriverket för makulering. Om aktierna utgör säkerhet för ett lån tar den bank som ställts säkerheten i allmänhet hand om ovan nämnda åtgärder. Köpebrevet eller andra dokument behöver inte tillställas husbolaget, förutom om det finns en inlösningsklausul i bolagsordningen (mer om detta i kapitel 9.4.2).

Om det handlar om ett köp med betalningsvillkor där äganderätten inte överförs på köparen inom två månader från köpslutet, kan den elektroniska registreringen av äganderätten sökas först efter att äganderätten har överförts. Då tas ingen förhöjd avgift ut för den sena ansökan.

Aktieboken har överförts till bostadsdatasystemet och äganderätten har registrerats elektroniskt

Om bolagets aktiebok finns i bostadsdatasystemet och äganderätten till objektet baserar på en elektronisk registrering, ska förmedlingsrörelsen uppmana köparen att ansöka om avgiftsbelagd registrering av äganderätten hos Lantmäteriverket utan dröjsmål efter köpslutet samt ge köparen anvisningar om hur ansökan ska göras (förutom om banken meddelar att de tar hand om saken). Köpebrevet eller andra dokument behöver inte tillställas husbolaget, förutom om det finns en inlösningsklausul i bolagsordningen (mer om detta i kapitel 9.4.2).

För att kunna få sin äganderätt registrerad behöver köparen samtycke från den som är ägare enligt bostadsdatasystemet (säljaren). Förmedlingsrörelsen ska se till att säljarens samtycke till registrering av den nya ägaren har fått på ett sätt som godkänns av Lantmäteriverket. Samtycket ska tills vidare ges så att en kopia av köpebrevet eller ett separat skriftligt samtycke från säljaren bifogas köparens ansökan om registrering, eller så att även säljaren undertecknar köparens ansökan om registrering av äganderätten. Eftersom Lantmäteriverket vid behov kontaktar säljaren för att kontrollera samtycket, bör till köparens registreringsansökan även bifogas säljarens telefonnummer och e-postadress (i fråga om dödsbon boförvaltarens kontaktuppgifter). Om säljaren är ett dödsbo ska samtycket dessutom styrkas av bouppteckningsinstrumentet, släktutredningen och en eventuell kopia av testamentet med delgivningsbevis. Dessa dokument behövs emellertid inte om en boudredningsman eller en skiftesman säljer en bostadsaktie som hör till dödsboet.

9.4.3 Inlösningsklausul

Aktieboken har inte överförts till bostadsdatasystemet

Eftersom ett ägarbyte är förutsättning för att inlösningsrätt ska uppkomma, kan inlösningsrätten bli aktuell först efter att äganderätten har överförts. Om den bostadsaktie som är föremål för affären enligt bostadsordningen kan lösas in, ska förmedlingsrörelsen tänka på att inlösnings tiden börjar först då äganderätten överförs till köparen. Att en överföringsanteckning görs på aktiebrevet är dock inte en förutsättning för att inlösnings tiden ska börja, men däremot kan säkerhetsarrangemangen kan förutsätta detta.

För att inlösnings tiden ska börja har förmedlingsrörelsen en skyldighet att meddela om överlåtelser till bostadsaktiebolaget utan dröjsmål. I praktiken görs detta meddelande i de flesta fall genom att man skickar en kopia av köpebrevet till bolagets disponent. Förmedlingsrörelsen bör be disponenten kvittera, t.ex. per e-post, att bostadsaktiebolaget har mottagit informationen om överlåtelser.

Aktieboken har överförts till bostadsdatasystemet

Eftersom ett ägarbyte är förutsättning för att inlösningsrätt ska uppkomma, kan inlösningsrätten bli aktuell först efter att äganderätten har överförts. I köpevillkoren ska förmedlingsrörelsen beakta att inlösnings tiden börjar först när äganderätten har överförts på köparen. Förutsättning för att inlösnings tiden ska börja löpa är dessutom att 1) husbolagets styrelse från Lantmäteriverket (aktielägenhetsregistret) fått meddelande om att äganderätten till aktien har

överförs och att 2) köpebrevet har lämnats in till husbolaget. Inlösningstiden börjar löpa först när husbolaget har fått båda ovan nämnda uppgifter (tiden räknas från den uppgift som inkommer senare). För tydlighetens skull bör konstateras att inlösningstiden därför inte nödvändigtvis börjar genast den dag när förmedlaren informerar disponenten om köpet.

Förmedlingsrörelsen ska uppmana köparen att göra en ansökan om registrering av äganderätten till Lantmäteriverket utan dröjsmål efter köpslutet, för att inlösningstiden ska börja löpa så snart som möjligt. Dessutom ska förmedlingsrörelsen lämna in köpebrevet till disponenten genast efter köpslutet och höra sig för hos denne när inlösningstiden börjar och slutar.

Annat att tänka på om inlösen

Om en inlösning sker, ska man vid ett köp med betalningsvillkor vanligen ordna ett möte där säljaren, köparen, disponenten samt eventuellt en företrädare för banken är närvarande. Förmedlingsrörelsen ska hjälpa disponenten att ordna detta möte. Bolaget ska betala inlösningspriset till köparen mot aktiebrevet. Vid behov ska man se till att anteckningar om överlåtelse görs på aktiebrevet. Om husbolagets aktiebok redan finns i bostadsdatasystemet, finns inget aktiebrev i pappersform längre i det här skedet. Då ska bolaget betala inlösningspriset till köparen först efter att inlösarens förvärv har antecknats i aktielägenhetsregistret. Det förutsätter att köparen gett sitt samtycke till registreringen.

Om en inlösning blir verklighet, ska förmedlingsrörelsen sträva efter att bevaka såväl säljarens som köparens intresse. Förmedlingsrörelsen har inga skyldigheter gentemot inlösaren. Förmedlingsrörelsen är t.ex. inte skyldig eller berättigad att visa en bostad för en eventuell inlösare eller redogöra för affärens villkor.

Förmedlingsrörelsen ska förklara inlösningsprocessen på allmän nivå för köparen.

Om det i bostadsaktiebolagets bolagsordning finns en inlösningsklausul, ska köparen betala överlåtelseskatten vid köpslutet om köpet görs på förmedling av en fastighetsförmedlare. Om någon annan löser in aktierna senare, ansöker den ursprungliga köparen om återbäring av överlåtelseskatten i efterhand.

9.4.4 Reklamation av en affär

Om en kund riktar en reklamation till förmedlingsrörelsen med anledning av förmedlingsrörelsens verksamhet eller utförandet av ett uppdrag, bör förmedlingsrörelsen bekräfta att reklamationen har mottagits och svara på den på tillbörligt sätt.

Om köparen vänder sig till förmedlingsrörelsen i frågor som gäller fel på köpobjektet ska förmedlingsrörelsen påminna köparen om att en reklamation alltid ska göras direkt till säljaren, med rätt innehåll och snarast möjligt efter att köparen upptäckte felet. Vid reklamationer fungerar inte förmedlingsrörelsen som ombud för någondera parten eller som tvistlösare.

Förmedlingsrörelsen ska också redogöra för olika tvistlösningsmetoder (konsumenttvistnämnden, tingsrätten) och de kostnadsrisker som hänförs till vissa av dessa. Förmedlingsrörelsen ska uppmuntra parterna till förlikning, men vid behov uppmana parterna att skaffa experthjälp.

10. UPPDATERING AV ANVISNINGEN

Lag- och remissutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen utarbetade en anvisning 2008 när frågor som gäller god förmedlingssed sammanställdes för första gången. Anvisningen om god förmedlingssed uppdateras regelbundet, och därför följs namnet på anvisningen av ett datum som anger när anvisningen har uppdaterats. De ändringsförslag som Regionförvaltningsverket har lagt fram under året har också tagits i beaktande i uppdateringen av anvisningen.

Följande har medverkat i uppdateringen av Anvisningen om god förmedlingssed 9.10.2020:

Marianne Palo	Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy, ordförande
Tiina Aho	Finlands Fastighetsmäklare rf (SKVL)
Taru Vesterberg	OP
Sanna Suni	Kiinteistömaailma Oy
Petri Keskitalo	Properta Asianajotoimisto Oy, representant för Finlands Advokatförbund
Heikki Tuomela	Realia Group Oy
Harriet Rydberg	Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, representant för Aktia Fastighetsförmedling Ab
Peter Juslin	RE/MAX Finland
Erja Pulli	Sb-Hem
Annukka Mickelsson	Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen, från 8/2020
Maria-Elena Ehrnrooth	Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen, till 7/2020
Iiro Laitinen	Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen, utskottets sekreterare



Centralförbundet för
Fastighetsförmedlingen